

## QUY ĐỊNH

### Quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộ Bình số 1, đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1879/QĐ-UBND ngày 30/6/2021  
của Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình)*

## Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy định này quy định các công tác về sử dụng đất, xây dựng công trình kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan và môi trường, khai thác và sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộ Bình số 1, đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 ban hành kèm theo Quyết định số 1879/QĐ-UBND ngày 30/6/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình.

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và các hoạt động khác trong phạm vi đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộ Bình số 1, đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ, 1/500 có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này.

### Điều 2. Phân công quản lý thực hiện

- Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện Quy định này.

- Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình, Ủy ban nhân dân thị trấn Lộc Bình và Ủy ban nhân dân xã Đồng Bục thực hiện quyền quản lý nhà nước về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, đất đai, nhà cửa trên địa bàn theo quy định của pháp luật. Phòng Kinh tế và Hạ tầng tham mưu giúp Chủ tịch UBND huyện Lộc Bình, UBND thị trấn Lộc Bình và UBND xã Đồng Bục thực hiện nhiệm vụ trên theo sự hướng dẫn nghiệp vụ của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn Lộc Bình và UBND xã Đồng Bục phối hợp với các đơn vị chức năng có liên quan quản lý, giám sát theo chức năng việc thực hiện Quy định này.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng hướng dẫn UBND thị trấn Lộc Bình, UBND xã Đồng Bục, Chủ đầu tư, các cơ quan tư vấn về chuyên môn nghiệp vụ quy hoạch xây dựng và kiến trúc tổ chức phổ biến và tuyên truyền để nâng cao nhận thức

cho các tổ chức cá nhân có liên quan thực hiện tốt Quy định này. Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra theo quy định.

- Chủ đầu tư các dự án phát triển đô thị có trách nhiệm thực hiện các quy định.

- Khuyến khích và tạo điều kiện để các tổ chức xã hội, nghề nghiệp có liên quan và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn và phản biện về công tác quản lý quy hoạch kiến trúc của các cơ quan quản lý nhà nước trên cơ sở Quy định này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## **Chương II** **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3.** Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch

a) Vị trí, địa điểm: Thuộc xã Đồng Bục và thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới: Phạm vi lập đề án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 thuộc xã Đồng Bục và thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

Khu vực 1: Về phía bờ Tây sông Kỳ Cùng

+ Phía Bắc: Giáp với sông Kỳ Cùng;

+ Phía Nam: Giáp với tuyến đường sắt khu vực thôn Pò Lèn;

+ Phía Đông: Giáp khu suối hiện trạng và cầu và đường dẫn Lộc Bình 2;

+ Phía Tây: giáp khu sản xuất canh tác của thôn Pò Lèn.

Khu vực 2: Về phía bờ Đông sông Kỳ Cùng;

+ Phía Bắc: Giáp với đường Quốc lộ 4B và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Nam: Giáp với sông Kỳ Cùng;

+ Phía Đông: Giáp khu suối hiện trạng;

+ Phía Tây: Giáp với suối hiện trạng.

c) Quy mô:

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: 57,9 ha;

- Quy mô dân số: khoảng 6.000 - 10.000 người.

**Điều 4.** Các quy định về sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan

1. Chức năng đất, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, chiều cao tối đa, hệ số sử dụng đất

STT	CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m <sup>2</sup> )	DÂN SỐ
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>		<b>461.459</b>					
<b>A-1</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>432.475</b>					
<b>1</b>	<b>Đất công cộng đơn vị ở</b>		<b>67.139</b>					
<b>1.1</b>	<b>Đất giáo dục</b>		<b>35.197</b>					
1.1.1	Trường mẫu giáo							
		MG-01	4.851	40	2	0,8	3.881	400
		MG-02	2.323	40	2	0,8	1.858	300
1.1.2	Trường tiểu học	TH-01	6.271	40	3	1,2	7.525	500
1.1.3	Trường THCS	TH-02	9.618	40	3	1,2	11.542	500
1.1.4	Trường THPT	TH-03	12.134	40	4	1,6	19.414	500
<b>1.2</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>		<b>28.134</b>					
	Chợ	CHO	19.913	40	9	3,6	71.687	
	Đất thương mại - dịch vụ							
		DV-01	3.452	75	9	6,75	23.301	
		DV-04	2.833	80	12	9,6	27.197	
		DV-03	1.291	80	9	7,2	9.295	
		DV-02	645	80	9	7,2	4.644	
<b>1.3</b>	<b>Đất nhà văn hóa</b>		<b>2.948</b>					
		NVH-01	1.100	40	2	0,8	880	
		NVH-02	927	40	2	0,8	742	
		NVH-03	921	40	2	0,8	737	
<b>1.4</b>	<b>Đất trạm y tế</b>	<b>TYT</b>	<b>860</b>	40	3	1,2	1.032	
<b>2</b>	<b>Đất ở</b>		<b>179.474</b>					
<b>2.1</b>	<b>Đất ở biệt thự</b>		<b>34.889</b>					
		BT-01	864	50	3	1,5	1.296	12
		BT-02	9.083	50	3	1,5	13.625	140
		BT-03	7.081	50	3	1,5	10.622	108
		BT-04	7.059	50	3	1,5	10.589	112
		BT-05	10.802	50	3	1,5	16.203	144
<b>2.2</b>	<b>Đất ở liền kề</b>		<b>117.254</b>					
		LK-01	1.844	80	5	4	7.376	64
		LK-02	1.844	80	5	4	7.376	64
		LK-03	1.782	80	5	4	7.128	64
		LK-04	1.801	80	5	4	7.204	64
		LK-05	3.680	80	5	4	14.720	120
		LK-06	1.739	80	5	4	6.956	60
		LK-07	4.712	80	5	4	18.848	140
		LK-08	4.240	80	5	4	16.960	144

		LK-09	1.450	80	5	4	5.800	52
		LK-10	1.450	80	5	4	5.800	52
		LK-11	2.436	80	5	4	9.744	80
		LK-12	2.468	80	5	4	9.872	88
		LK-13	2.904	80	5	4	11.616	104
		LK-14	2.900	80	5	4	11.600	104
		LK-15	3.547	80	5	4	14.188	104
		LK-16	4.737	80	5	4	18.948	136
		LK-17	3.225	80	5	4	12.900	104
		LK-18	2.834	80	5	4	11.336	96
		LK-19	3.098	80	5	4	12.392	104
		LK-20	2.684	80	5	4	10.736	96
		LK-21	2.904	80	5	4	11.616	104
		LK-22	2.252	80	5	4	9.008	80
		LK-23	2.472	80	5	4	9.888	88
		LK-24	2.684	80	5	4	10.736	96
		LK-25	2.904	80	5	4	11.616	104
		LK-26	3.656	80	5	4	14.624	136
		LK-27	2.840	80	5	4	11.360	96
		LK-28	3.500	80	5	4	14.000	120
		LK-29	2.765	80	5	4	11.060	96
		LK-30	3.152	80	5	4	12.608	96
		LK-31	3.543	80	5	4	14.172	112
		LK-32	2.489	80	5	4	9.956	88
		LK-33	3.548	80	5	4	14.192	108
		LK-34	2.444	80	5	4	9.776	80
		LK-35	3.725	80	5	4	14.900	120
		LK-36	2.427	80	5	4	9.708	88
		LK-37	3.684	80	5	4	14.736	120
		LK-38	3.813	80	5	4	15.252	136
		LK-39	3.304	80	5	4	13.216	112
		LK-40	1.953	80	5	4	7.812	64
		LK-41	1.820	80	5	4	7.280	72
<b>2.3</b>	<b>Đất ở Shophouse</b>		<b>27.331</b>					
		SH-01	971	80	5	4	3.884	40
		SH-02	1.477	80	5	4	5.908	64
		SH-03	2.219	80	5	4	8.876	80
		SH-04	1.274	80	5	4	5.096	56
		SH-05	1.205	80	5	4	4.820	52
		SH-06	1.940	80	5	4	7.760	84
		SH-07	1.942	80	5	4	7.768	84

		SH-08	1.342	80	5	4	5.368	72
		SH-09	1.466	80	5	4	5.864	52
		SH-10	2.522	80	5	4	10.088	80
		SH-11	1.604	80	5	4	6.416	56
		SH-12	2.421	80	5	4	9.684	80
		SH-13	2.316	80	5	4	9.264	80
		SH-14	2.316	80	5	4	9.264	80
		SH-15	2.316	80	5	4	9.264	80
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh - TDTT</b>		<b>35.449</b>					
<b>3.1</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>27.206</b>					
		CXO-01	73	-	-	-		
		CXO-02	73	-	-	-		
		CXO-03	108	-	-	-		
		CXO-04	108	-	-	-		
		CXO-05	134	-	-	-		
		CXO-06	1.328	-	-	-		
		CXO-07	237					
		CXO-08	12.882	-	-	-		
		CXO-09	240	-	-	-		
		CXO-10	333	-	-	-		
		CXO-11	1.282	-	-	-		
		CXO-12	176	-	-	-		
		CXO-13	146	-	-	-		
		CXO-14	165	-	-	-		
		CXO-15	2.547					
		CXO-16	240					
		CXO-17	380	-	-	-		
		CXO-18	1.616	-	-	-		
		CXO-19	377	-	-	-		
		CXO-20	1.288	-	-	-		
		CXO-21	377	-	-	-		
		CXO-22	397	-	-	-		
		CXO-23	178	-	-	-		
		CXO-24	703	-	-	-		
		CXO-25	1.818	-	-	-		
<b>3.2</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>TDTT</b>	<b>8.243</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>0,9</b>		
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>150.413</b>					
<b>A-2</b>	<b>Đất công cộng đô thị</b>		<b>28.984</b>					
	Trung tâm hành chính huyện	CC-01	11.901	40	5	2	23.802	300
	Trung tâm hành chính thị trấn	CC-02	8.565	40	5	2	17.130	300
	Trung tâm hội nghị	CC-03	8.518	40	5	2	17.036	300

<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>37.035</b>					
<b>1</b>	<b>Đất cơ quan</b>	<b>CQ</b>	<b>4.474</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>8.948</b>	<b>500</b>
<b>2</b>	<b>Đất di tích</b>		<b>919</b>					
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HTKT</b>	<b>31.612</b>					
	Trạm cấp nước	TBCN	1.123	50	1	0,5	562	
	Trạm xử lý nước thải	TXLNT	1.406	50	1	0,5	703	
	Khu tập kết rác	KTKR	391	50	1	0,5	196	
	Hành lang kỹ thuật giữa nhà		9.840					
	Đất Taluy kỹ thuật		18.852					
<b>4</b>	<b>Cổng chào</b>		<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>I</b>	<b>Tổng diện tích đất lập quy hoạch khu đất dự án đối ứng</b>	<b>(I=A+B)</b>	<b>498.494</b>				<b>882.784</b>	<b>8.412</b>
<b>II</b>	<b>Tổng diện tích đất lập quy hoạch khu đất dự án BT</b>		<b>81.252</b>					
<b>III</b>	<b>Tổng diện tích đất lập quy hoạch khu đất dự án đối ứng + BT</b>	<b>(III=I+II)</b>	<b>579.746</b>					

## 2. Hình thức tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

2.1. Trung tâm hành chính và cơ quan: Trong tương lai thị trấn Lộc Bình ngày càng phát triển, khi đó khu vực quy hoạch này sẽ trở thành một trong những đô thị thu hút lượng lớn người dân, đồng thời được bố trí thêm các trung tâm hành chính tập trung tâm cỡ của khu vực.

2.2. Nhà ở: Khu quy hoạch được cơ cấu thành 3 đơn vị ở có bán kính phục vụ khoảng 300m, với dân số khoảng 2.000 - 5.000 người mỗi khu.

### 2.3. Công trình công cộng khu ở

- Xây dựng các công trình công cộng ở mỗi khu ở, cung cấp các dịch vụ cần thiết cho cuộc sống của người dân xung quanh. Trong khu công trình công cộng khu ở, bố trí công trình hành chính, nhà văn hóa, chợ, công trình thương mại dịch vụ...

- Bố trí công trình dịch vụ, thương mại dọc các tuyến đường trục chính nối từ cầu Lộc Bình 1 và cầu Lộc Bình 2 nhằm đảm bảo nhu cầu sử dụng ngay cả từ phía ngoài khu quy hoạch. Các công trình này được bố trí hai bên tuyến đường chạy giữa khu trung tâm quy hoạch, tạo không gian nhộn nhịp như một trọng điểm du lịch của khu vực.

### 2.4. Công trình giáo dục, công trình thể dục thể thao, công trình y tế

- Diện tích tối thiểu cần thiết của công trình giáo dục đáp ứng nhu cầu của đô thị với dân số định cư đạt tới 10.000 người được tính toán dựa trên các tiêu chuẩn Việt Nam. Ở giai đoạn quy hoạch đảm bảo diện tích có thêm phần dự phòng ngoài phần diện tích đất tối thiểu, nghiên cứu để cả một số dân cư ở khu vực lân cận cũng có thể được sử dụng.

- Trường Mẫu giáo được bố trí với bán kính phục vụ 500m; trường Tiểu học, trường Trung học cơ sở bố trí với chỉ tiêu toàn khu ở có 01 trường đảm bảo các chỉ tiêu phù hợp với QCVN 01/2019/BXD.

### 2.5. Nhà máy nước, trạm xử lý nước thải

- Hiện tại nhà máy xử lý nước của thị trấn có định hướng phát triển trong tương lai đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu đô thị, tuy nhiên để khu Cầu Lộ Bình số 1. Khu tái định cư thị trấn Lộ Bình khi thực hiện được đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật nên trong quy hoạch sẽ bố trí một phần diện tích làm nhà máy nước nằm ở dự án đô thị, cung cấp nước sinh hoạt cho cả khu dự án.

- Nhà máy xử lý nước thải của khu quy hoạch đã được quy hoạch nằm sát với khu vực dự án, đáp ứng đủ công suất để phục vụ cho dự án và vùng lân cận.

- Theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt huyện Lộ Bình sẽ được xây dựng đồng bộ đảm bảo có trạm cấp nước và xử lý nước thải đồng bộ phục vụ cấp nước và thoát nước thải cho toàn khu vực huyện. Tuy nhiên, trong giai đoạn trước mắt đồ án quy hoạch chi tiết dự án Cầu Lộ Bình số 1, đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộ Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 sẽ được xây dựng và thi công trước nên trong đồ án có đề xuất dành một phần đất để xây dựng trạm cấp nước cũng như trạm xử lý nước thải để phục vụ dân cư trong giai đoạn này.

## 3. Thiết kế đô thị

### 3.1. Cơ cấu không gian kiến trúc cảnh quan

- Cảnh quan tổng thể: Phát huy đặc trưng của khu đất quy hoạch với việc bố trí nhiều diện tích cây xanh, các lối tiếp cận giao thông chính và ở trực thương mại hình thành nên cảnh quan có tính tập trung cho khu vực.

- Trục đô thị: Các tuyến đường trục chính khu vực lối vào các phân khu và các đường gom... đóng vai trò là các trục đô thị, hình thành cảnh quan phù hợp với cửa ngõ của đô thị.

- Trục trung tâm khu ở: Trong mỗi khu vực ở, các tuyến đường trục chính khu ở, đường trục hỗ trợ khu ở, đường gom bố trí phân chia công trình công cộng của khu ở, trường mầm non, công viên khu ở, nhà văn hóa. Đóng vai trò như các trục trung tâm khu ở, hình thành cảnh quan phù hợp với các trung tâm khu dân cư.

### 3.2. Cơ cấu kiến trúc cảnh quan của các khu

- Khu Trung tâm hành chính :

Ven tuyến đường trục chính để hình thành khu phố có cá tính với vai trò là trục đô thị, thiết lập chiều cao công trình hợp lý, tránh khoảng lùi công trình quá mức cần thiết.

Bãi đỗ xe cố gắng tối đa bố trí xây dựng phía sau công trình hoặc phía bên trong khu phố, không bố trí ven đường trục giữa.

- Khu Nhà ở:

Các công trình công cộng mà người dân thường xuyên sử dụng: Hành chính, nhà văn hóa, thư viện, công trình thương mại của khu ở, trường học, công viên khu phố bố trí trên các tuyến đường trục chính khu ở hoặc đường trục hỗ trợ khu ở, hình thành trung tâm của cộng đồng.

Để giao thông thông suốt, đường nội bộ được phân tách từ đường trục chính hỗ trợ khu ở theo cấp đường giao thông.

Nghiên cứu hình thành cảnh quan ven đường đặc trưng cho khu phố, bố trí nhà liền kề, nhà ở kèm cửa hàng (Shophouse) ở khu phố tiếp giáp với đường trục chính, khu phố tiếp giáp với các đường trục hỗ trợ khu ở, nhà ở biệt thự tiếp giáp với đường nội bộ nhìn ra sông Kỳ Cùng và một khu giáp công viên cây xanh, văn hóa lễ hội.

Khoảng lùi công trình hạn chế tối đa trong phạm vi đảm bảo không gian riêng, bố trí nhà ở phù hợp với cảnh quan đường và vỉa hè.

Tích cực tiến hành trồng cây xanh trong các khu vực nhằm tạo ra khu ở yên tĩnh nhiều màu xanh. Kết nối công viên, đường cây xanh, đường dành cho người đi bộ nhằm đảm bảo tính liên tục của cây xanh trong khu vực.

Khoảng lùi công trình, giảm tối đa để các cửa hàng gần với vỉa hè, tăng sự nhộn nhịp cho vỉa hè.

- Khu Thương mại: Xây dựng các công trình nhà hàng ăn uống, công trình giải trí (rap chiếu phim, game centre,...), triển lãm để tạo thành trọng điểm dịch vụ của khu vực. Để đảm bảo hướng nhìn và cảnh quan của khu thương mại và các khu lân cận, thiết lập chiều cao công trình để đảm bảo không bị cản trở tầm nhìn và thuận lợi hướng gió.

3.3. Hạn chế hình thái kiến trúc: Dựa trên các quan điểm định hướng về Quy hoạch thiết lập các hạn chế hình thái kiến trúc như dưới đây:

- Mật độ xây dựng;
- Hệ số SĐĐ;
- Chiều cao;
- Khoảng lùi xây dựng công trình;
- Hệ thống kê hạ tầng do chênh cốt cao độ địa hình.

#### **Điều 5.** Các quy định về hạ tầng kỹ thuật

##### 1. Giao thông:

##### a) Các chỉ tiêu về giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

STT	Tên loại đường	Số hiệu mặt cắt	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )
				Tổng	Tổng
1	Đường cấp khu vực	Mặt cắt 1A-1A	0	27	0
		Mặt cắt 1B-1B	0	27	0
		Mặt cắt 1C-1C	0	27	0



		Mặt cắt 2-2	476	28	11.851,07
		Mặt cắt 2A-2A			
		Mặt cắt 4-4	548	25	12.063,1
2	Đường cấp phân khu vực	Mặt cắt 3-3	646	18,5	8.828,9
		Mặt cắt 5A-5A	1.638,5	15,5	25.825,2
		Mặt cắt 5B-5B	1.210,1	12,5-14,5	18.742,9
3	Đường giao thông nội bộ	Mặt cắt 5A-5A	51,8	15,5	620,6
		Mặt cắt 5B-5B	5.220,7	14,5	92.230,2
		Mặt cắt 5C-5C		12,5-14,5	
<b>Tổng</b>			<b>9.791,1</b>		<b>170.162,0</b>
Tổng diện tích đất khu quy hoạch: 579.746 m <sup>2</sup>					
Tổng diện tích đất giao thông: 170.162 m <sup>2</sup> (Tính đến cấp đường nội bộ)					
Tổng chiều dài tuyến giao thông công cộng: 9.791,1 m					
Tỷ lệ đất giao thông: 15,51 % (Tính đến cấp đường phân khu vực)					
Mật độ mạng lưới đường: 9,04 km/km <sup>2</sup> (Tính đến đường phân khu vực)					

- Trong khu vực quy hoạch sẽ được bố trí các vịnh đỗ xe dọc theo các tuyến đường và khu vực công cộng tập trung đông dân cư. Đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu phục vụ trong toàn khu vực Dự án.

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt.

b) Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chuẩn bị kỹ thuật.

- Hệ phố, đường đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng.

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn.

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

2. San nền:

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Cao độ nền xây dựng của khu vực được lựa chọn trên cơ sở:

+ Căn cứ cao độ mực nước lũ thi công theo từng tháng trên sông Kỳ Cùng ứng với tần suất  $P=10\%$  nội suy cao độ mực nước lũ trung bình khoảng 275,7m.

+ Cao độ nền khu thị trấn hiện có phía Đông Bắc sông Kỳ Cùng khoảng 275,00m - 281,05m.

+ Cao độ nền khu dân cư hiện có giáp dự án  $\geq 280$ m.

+ Cao độ mặt tuyến đường đang thi công qua khu vực Đông Nam dự án khoảng 276,0m - 277,0m.

Để đảm bảo thoát nước ứng với mực nước trên sông Kỳ Cùng cũng như phù hợp với các khu vực dân cư hiện có, các dự án đang triển khai xây dựng, lựa chọn cao độ nền xây dựng cho khu vực  $H \geq 276,00$ m.

- Cao độ nền ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tìm đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

- Cao độ tìm đường quy hoạch tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở phù hợp cao độ khu dân cư hiện có, bám sát điều kiện tự nhiên, đảm bảo độ dốc dọc cho phép của đường.

- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng. Khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình cần có giải pháp san nền hoàn thiện cho phù hợp với tính chất đặc thù của loại hình công trình, mặt bằng kiến trúc sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

b) Giải pháp và nội dung thiết kế:

- Đối với các lô đất cần tôn nền, thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh cao giữa hai đường đồng mức  $\Delta h = 0,05\text{m} - 0,1\text{m}$  đảm bảo độ dốc nền  $i \geq 0,004$ , có mái dốc về phía các tuyến đường khu vực nơi dự kiến bố trí hệ thống thoát nước.

- Đối với các lô đất nằm giáp các tuyến đường có độ dốc dọc  $\geq 0,004$  không thiết kế đường đồng mức san nền, những lô đất này sẽ được san gạt cục bộ tạo mặt bằng xây dựng cho các công trình phù hợp với độ dốc các tuyến đường quy hoạch. Trong giai đoạn lập dự án sẽ nghiên cứu và tính toán lựa chọn cao độ nền xây dựng phù hợp.

+ Cao độ san nền thấp nhất: + 276,15m.

+ Cao độ san nền cao nhất: + 286,30m.

3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Theo quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Bình đến năm 2025, nguồn nước cấp lấy từ nguồn nước mặt sông Kỳ Cùng đưa vào trạm xử lý (nhà máy nước) nằm trên ô đất hạ tầng phía đông dự án sau đó được xử lý đạt tiêu chuẩn cấp nước được bơm vào mạng lưới đường ống phân phối cấp nước đến từng công trình của khu vực nghiên cứu. Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực nghiên cứu là 2.188,96 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng mạng cụt.

- Phương án chữa cháy: Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ  $\Phi 100\text{mm}$  trở lên sẽ đặt một số họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành. Các họng cứu hoả này sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực. Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

#### 4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, khu vực dự án được cấp điện từ trạm biến áp: 110/35kV Lộc Bình. Nguồn cấp cho dự án được lấy từ vị trí cột 195 (thuộc đường trục hiện trạng lộ 373 trạm biến áp Lạng Sơn (E13,2) 110/35/22kV-tuyến Lạng Sơn Đình Lập) về vị trí Trạm biến áp nghĩa trang thị trấn Lộc Bình 35/0,4kV-320kVA. Tổng nhu cầu sử dụng điện dự kiến 6.906,60 kVA.

- Tuyến điện trung thế dẫn vào các trạm biến áp được đi bằng cáp ngầm dọc theo đường quy hoạch có điện áp 35KV.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 0,4KV, đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch từ trạm biến áp đến các tủ điện tổng của từng công trình. Tủ điện tổng có thể đặt bên trong công trình, ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa hai công trình (khu nhà ở thấp tầng).

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m, dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao.

5. Hệ thống thông tin liên lạc: Nguồn cấp theo quy hoạch khu vực này được cấp từ Tổng đài Vệ tinh của khu vực. Dự kiến cầu cung ứng dịch vụ thông tin của khu quy hoạch khoảng 2.639 thuê bao.

6. Mạng lưới đường dây thông tin: Xây dựng các tuyến cống bê cấp dọc theo hành lang các tuyến đường quy hoạch dẫn đến từng công trình. Dọc tuyến bố trí các tủ cáp phục vụ đấu nối, kiểm tra.

#### 7. Vệ sinh môi trường:

##### a) Hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải từ các công trình trong khu vực nghiên cứu được thoát vào các tuyến cống thoát nước chung dự kiến xây dựng trên hè các tuyến đường giao thông trong khu vực. Thông qua giếng tách, nước thải được thu gom bằng các tuyến cống có đường kính D300mm - D400mm và được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung được bố trí tại khu phía Nam của Dự án, tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổng lưu lượng nước thải: 1.209,73 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

##### b) Quản lý chất thải rắn:

- Khối lượng rác dự tính: 9.084,96 (kg/ngày đêm).

- Quản lý chất thải rắn: Rác hàng ngày sẽ được thu gom về khu tập kết rác tại khu vực phía Nam, khu vực nghiên cứu để phân loại và mang về khu xử lý rác thải tập trung. Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Chất thải rắn thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chất thải rắn và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa chất thải rắn được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng, phải được thu gom và vận chuyển hàng ngày.

+ Với các nơi công cộng, dịch vụ, trường học, như khu vực cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng chất thải rắn nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 1m<sup>3</sup> khoảng cách 100m/thùng.

c) Nhà vệ sinh công cộng:

Dự kiến bố trí nhà vệ sinh công cộng tại các khu đất công viên cây xanh và trong các khu đất công cộng hỗn hợp.

Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn.

**Điều 6.** Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có) cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm theo bảng sau:

<b>Khoảng cách công trình ngầm tới chỉ giới đường đỏ (m)</b>						
Loại công trình	Thông tin LL	Cấp điện	Cấp nước	Thoát nước thải	Thoát nước mưa	Chiều sáng
Hè 4,0m	0,50	1,00	1,50	2,00	2,65	3,30
Hè 4,5m	0,50	1,00	1,50	2,00	3,00	3,80
Hè 5,0m	0,50	1,00	1,50	2,50	3,50	4,30
Hè 6,0m	0,50	1,00	1,50	2,50	4,00	5,30

- Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 7.** Kế hoạch tổ chức thực hiện

- Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và khu tái định cư xã Lộc Thôn, huyện Lộc Bình,

tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 là cơ sở pháp lý nhằm hướng dẫn quản lý và chỉ đạo thực hiện.

- Ủy ban nhân dân huyện Lộc Bình lập kế hoạch và triển khai thực hiện theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộc Bình số 1, Đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được duyệt.

- Giao phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND thị trấn Lộc Bình, UBND xã Đồng Bục căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

**Điều 8. Hiệu lực và điều khoản thi hành.**

Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: Cầu Lộc Bình số 1, đường giao thông và Khu tái định cư xã Lục Thôn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 được ban hành.

Các tổ chức và cá nhân vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Lộc Bình; Chủ tịch UBND xã Đồng Bục; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện; Thủ trưởng các phòng, ban, đơn vị, cá nhân có liên quan và Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện Quy định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hoàng Hùng Cường**