

Số: /QĐ-UBND

Lộc Bình, ngày tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Kỳ Cùng, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, Quy hoạch xây dựng vùng huyện, Quy hoạch đô thị, Quy hoạch xây dựng khu chức năng và Quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 325/QĐ-UBND ngày 02/3/2023 của UBND tỉnh

Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 3175/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 của UBND huyện Lộc Bình về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Kỳ Cùng, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Công văn số 2083/UBND-KTHT ngày 11/7/2023 của UBND huyện Lộc Bình về việc xem xét chủ trương điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Kỳ Cùng, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Kế hoạch số 311/KH-UBND ngày 10/8/2023 của UBND huyện Lộc Bình về việc bổ sung, điều chỉnh Lập quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện Lộc Bình năm 2023;

Căn cứ Hồ sơ đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Kỳ Cùng, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn do đơn vị tư vấn Công ty cổ phần R&D quy hoạch lập;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 01/BC-KTHT ngày 02/01/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Kỳ Cùng, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Kỳ Cùng, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch: UBND huyện Lộc Bình.

3. Phạm vi, quy mô lập quy hoạch điều chỉnh

- Phạm vi, ranh giới: Giữ nguyên phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích như đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Kỳ Cùng, thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đã được phê duyệt theo Quyết định số 3175/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 của UBND huyện Lộc Bình (Sau đây gọi tắt là đồ án được duyệt), cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp giáp khu dân cư hiện hữu của thị trấn Lộc Bình.

+ Phía Nam giáp sông Kỳ Cùng.

+ Phía Đông giáp đường Quốc lộ 4B và khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây giáp sông Kỳ Cùng.

- Quy mô điều chỉnh: Giữ nguyên theo quy mô đồ án đã được duyệt.

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 12,26 ha.

+ Quy mô dân số khoảng 1.000 ÷ 1.500 người.

4. Mục tiêu, tính chất

4.1. Mục tiêu: Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035; làm cơ sở đề cập nhật vào đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị sinh thái ven sông Kỳ Cùng được phê duyệt theo Quyết định số 3175/QĐ-UBND ngày 01/07/2022.

4.2. Tính chất: Là khu dân cư mới và các công trình công cộng, được đầu tư xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất phục vụ phát triển đô thị trên địa bàn thị trấn Lộc Bình với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng mới và đồng bộ, gắn kết với các khu chức năng lân cận khác trên địa bàn thị trấn Lộc Bình và khu vực đô thị trung tâm huyện Lộc Bình với quy mô tương đương với một nhóm nhà ở.

5. Nội dung điều chỉnh

Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cơ sở cấu sử dụng đất đảm bảo khớp nối với với hệ thống hạ tầng giao thông quốc gia và các nội dung theo phương án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Lộc Bình thuộc huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000, cụ thể như sau:

- Giảm số điểm kết nối giao thông với QL4B từ 3 điểm thành 2 điểm theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình tại Quyết định số 352/QĐ-UBND ngày 02/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Điều chỉnh một phần hướng tuyến đường 17,5m để gần hơn với sông Kỳ Cùng để phù hợp với quy hoạch chung thị trấn Lộc Bình năm 2023, không làm thay đổi giải pháp quy hoạch chính và định hướng phát triển không gian chung của đồ án đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh khoảng cách và toạ độ 14 nút giao thông có liên quan của các tuyến đường nội bộ (đường tiếp cận với các công trình nhà ở) do điều chỉnh một phần hướng tuyến đường 17,5m.

- Điều chỉnh đất hai bên suối cảnh quan từ đất nhà ở biệt thự (ký hiệu từ BT-01 đến BT-07) thành đất nhà ở liền kề Shophouse (ký hiệu từ SH-01 đến SH-08). Việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch và định hướng phát triển không gian chung của đồ án đã được phê duyệt.

- Bổ sung và cụ thể hóa quy hoạch đối với khu đất dân cư cũ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung mới.

- Điều chỉnh khu đất tái định cư (ký hiệu TDC-01, TDC-02) thành đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK-14, LK-15), sử dụng làm tái định cư và giảm quy mô từ 2.493,27m² xuống 1.747,65m²: sau khi nghiên cứu, điều tra số hộ theo bản đồ địa chính và bản đồ giải thửa, số lượng các căn hộ có nhu cầu tái định cư trong khu vực khoảng 19 hộ. Từ thực tế đề xuất giảm quy mô đất tái định cư để phù hợp với mục tiêu phát triển khu vực và không ảnh hưởng đến quy hoạch chung.

- Bổ sung thêm diện tích đất di tích, tôn giáo (ký hiệu TIN) với diện tích là 1.198,5m² để phù hợp với quy hoạch chung.

- Điều chỉnh không bố trí khu đất trạm y tế (CC-01) trong dự án, sử dụng Trung tâm Y tế huyện Lộc Bình với bán kính phục vụ <300m, giảm diện tích đất văn hoá (ký hiệu CC-02) từ 2.036,23m² xuống còn 800,18m² (ký hiệu VH) do quy mô dân số khu vực điều chỉnh chưa hình thành một đơn vị ở.

- Điều chỉnh khu đất nhà ở liền kề (ký hiệu LK-07, LK-08) và đất cây xanh đơn vị ở (ký hiệu CX-10) phía Tây Nam giáp sông Kỳ Cùng thành đất nhà ở biệt thự (ký hiệu BT), do khu vực điều chỉnh có giá trị cao về mặt cảnh quan, hình ảnh đô thị và kinh tế, để phù hợp với mục tiêu phát triển khu vực, không ảnh hưởng đến quy hoạch chung và định hướng phát triển không gian của toàn đô thị.

- Điều chỉnh khu đất thương mại dịch vụ (TMDV-02: 1.877,40m²) thành đất cây xanh đô thị và bãi đỗ xe (CX-10 và BDX-03): theo nội dung điều chỉnh chức năng hai bên suối cảnh quan khu đô thị đã có khu nhà ở liền kề kết hợp thương mại, tạo thành trung tâm dịch vụ công cộng của khu đô thị, mặt khác vị trí TMDV-02 cũng thuộc quỹ đất xây dựng đơn vị ở. Do đó việc điều chỉnh thành đất cây xanh và bãi đỗ xe là phù hợp với đề án hoạch chung thị trấn Lộc Bình tại Quyết định số 352/QĐ-UBND ngày 02/3/2023 và nhu cầu phát triển khu đô thị.

- Điều chỉnh quy mô của trục cây xanh cảnh quan hướng ra sông Kỳ Cùng. Tổng diện tích cây xanh mặt nước được điều chỉnh xuống còn 6.772,13m², đảm bảo diện tích theo quy hoạch chung 2023.

- Điều chỉnh vị trí và quy mô của đất hạ tầng kỹ thuật đặt trạm xử lý nước thải: Theo quy hoạch chi tiết đã duyệt, khu đất trạm xử lý nước thải này (HTKT: 520,41m²) nằm trong hành lang bảo vệ nguồn nước, hành lang bảo vệ đê sông Kỳ cùng. Vì vậy đề xuất di chuyển khu hạ tầng này lên phía bắc khu đô thị (HTKT: 1.818,27m²). Phương án điều chỉnh này khắc phục bất cập hiện có và đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường.

6. Quy hoạch tổng mặt bằng, cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh

6.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu lập quy hoạch 12,26 ha, được quy hoạch gồm các loại đất sau: Đất công trình hạ tầng xã hội, Đất cây xanh đô thị, mặt nước, giáo dục, tín ngưỡng...; Đất ở (ở mới và ở hiện trạng); Đất giao thông, bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật khác, cụ thể như sau: *Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo.*

6.2. Cơ cấu sử dụng đất, quy mô kiến trúc điều chỉnh: *Chi tiết tại Phụ lục 2 kèm theo.*

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

7.1. Điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan

- Được xác định trên tổng thể bao gồm các cụm công trình thương mại, dịch vụ, trường học, thể dục thể thao và các dãy nhà ở được liên kết chặt chẽ về tính chất và hình thức kiến trúc. Trên tổng thể quy hoạch bố trí các không gian đặc

trung như trục trung tâm: Là tuyến đường 17,5m đi bao quanh dự án.

- Kiến trúc tiêu biểu: Là các khu thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, giáo dục.

- Kiến trúc nhà ở: Nhà ở mới kết hợp truyền thống và hiện đại.

7.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình: Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị.

- Nhà ở liên kề, nhà ở liền kề Shophouse: 3-5 tầng ($\leq 20,0$ m).

- Nhà ở biệt thự: 3 tầng ($\leq 16,0$ m)

- Công trình công cộng - dịch vụ cấp đơn vị ở: 1-3 tầng ($\leq 16,0$ m).

- Công trình điểm nhấn (hỗn hợp thương mại dịch vụ): 6 tầng.

7.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông: Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, sẽ được quy định cụ thể trong quy định quản lý.

- Khoảng lùi tối thiểu công trình sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, công trình công cộng là 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với nhà ở liên kề, nhà ở liền kề Shophouse: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, lùi sau từ $0 \div 3,8$ m.

- Đối với khu đất ở biệt thự chỉ giới xây dựng lùi trước 2,4m, lùi sau từ $0 \div 2$ m.

7.4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

- Trong khu vực trung tâm: Các công trình thương mại dịch vụ, giáo dục được thiết kế hình dạng hiện đại, phù hợp với cảnh quan khu vực, điểm nhấn của khu vực.

- Các tuyến phố chính: Quy mô, kiến trúc công trình thống nhất về cốt nền nhà, chiều cao tầng 1, ô văng. Kiểu kiến trúc truyền thống kết hợp hiện đại; Cây xanh đường phố, đặc biệt các trục đường chính: Bố trí các loại cây có chiều cao phù hợp, tạo không gian xanh và điểm nhấn cho khu vực.

- Các công trình chính: Thiết kế kết hợp kiến trúc truyền thống và hiện đại.

- Tổng thể giải pháp thiết kế đô thị vẫn đảm bảo được hình ảnh mang tính hài hòa, thống nhất trong toàn khu, và tạo được một tổ hợp công trình có giá trị kiến trúc cao hơn, góp phần tạo nên hình ảnh mới cho khu đô thị mới năng động.

- Hình ảnh mặt đứng công trình của các khối nhà xây dựng mới, với hình ảnh kiến trúc hiện đại, tạo nên một hình ảnh đô thị khang trang, hiện đại tại khu vực.

7.5. Hệ thống cây xanh cảnh quan

- Cây xanh trồng dọc 2 bên đường đô thị với khoảng cách theo quy định nên chọn chủng loại cây xanh thân gỗ cao, có tán rộng, ít rụng lá và không thu hút sâu bọ, có thể cản bụi và tiếng ồn. Khuyến khích mỗi tuyến đường nên trồng 1 loại cây khác nhau, có hoa màu sắc khác nhau, theo mùa khác nhau, để tạo đặc trưng cho tuyến phố.

- Các công viên, vườn hoa nên bố trí cây xanh bụi, cây lớn làm điểm nhấn hài hòa, phối hợp tạo cảnh quan đa dạng, tạo mỹ quan đô thị và góp phần cải thiện môi trường cho khu sinh hoạt cộng đồng, hoạt động vui chơi, thể dục thể thao cho toàn thể cư dân. Hạn chế tối đa mật độ xây dựng trong khu vực này (tối đa 5%).

- Điểm nhấn của khu đô thị là trục nhà kết hợp thương mại dọc theo dòng suối chảy qua khu đô thị, kết hợp với các hoạt động ven suối tạo nên một đô thị xanh có môi trường sống trong lành.

- Hệ thống đập tại các cửa sông sẽ góp phần kiểm soát tốc độ dòng chảy khi xảy ra lũ lụt trên sông. Cao độ mặt nước sẽ luôn được đảm bảo nhằm duy trì cảnh quan trong khu vực ngay cả trong mùa khô.

- Khu vực ven sông Kỳ Cùng dọc Dự án là đất cây xanh chuyên dụng và hành lang bảo vệ nguồn nước, bảo vệ đê cơ bản giữ nguyên hiện trạng, cảnh quan tự nhiên, không lấn chiếm dòng chảy và hành lang bảo vệ nguồn nước. Có thể cải tạo nhỏ để giữ vệ sinh môi trường và làm đẹp thêm không gian cảnh quan khu vực ven sông.

8. Quy hoạch giao thông

8.1. Giao thông đối ngoại: Giao thông đối ngoại của dự án là tuyến đường Quốc lộ 4B có lộ giới khoảng 9-10m. Đây là trục giao thông đối ngoại kết nối dự án với các khu vực khác trong tỉnh và trong vùng tỉnh. Tuyến này sẽ được mở rộng có lộ giới 20,5m, lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5,0m.

8.2. Giao thông đối nội

- Tuyến đường trục chính trong khu đô thị (mặt cắt 1-1) quy mô mặt cắt ngang 17,5 m; Đây là tuyến đường phân khu vực cấp nội bộ (vận tốc thiết kế $\leq 40\text{km/h}$; Mật độ đường 8,68km/km²); trong đó:

+ Bề rộng lòng đường: 7,5m.

+ Bề rộng hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

- Các tuyến đường nội bộ còn lại tại các khu vực nhà ở liền kề, biệt thự (mặt cắt 2-2) có quy mô mặt cắt ngang 13,5 m; trong đó:

+ Bề rộng lòng đường: 7,5 m.

+ Bề rộng hè đường: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$.

8.3. Chỉ tiêu kỹ thuật đường giao thông

- Bán kính các nút giao thông, bán kính cong của các tuyến đường đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành. Độ dốc ngang mặt đường được thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè đường là 1,5%.

- Kết cấu áo đường bao gồm các lớp kết cấu nền theo quy định, đảm bảo $E_{yc} \geq 150\text{MPa}$ đối với đường trục chính, $E_{yc} \geq 120\text{MPa}$ đối với đường nội bộ. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa hạt mịn hoặc bê tông xi măng.

8.4. Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: Được xác định trên mặt cắt cụ thể từng tuyến phố, minh họa theo mặt cắt ngang điển hình. Được thể hiện cụ thể đối với yêu cầu của từng đoạn đường trên bản vẽ “Quy hoạch chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng”.

9. Quy hoạch san nền

- Thiết kế san nền cho từng ô cục bộ, trên cơ sở cao độ khống chế tại tim đường giao thông quy hoạch.

- Cao độ san nền $H_{min}=275,0\text{m}$, $H_{max}=278,5\text{ m}$; độ dốc san nền 0%-0,4%.

- Hướng thoát nước từ các lô đất về hệ thống thoát nước đặt dọc theo đường giao thông xung quanh các lô đất. Sau đó theo trục đường chính rồi thoát ra hệ thống chung.

10. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế với mục đích thoát nước mặt cho toàn khu vực đô án và đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy. Hướng thoát chính theo hướng nước mưa được thu gom vào các hệ thống cống thoát nước dọc theo các tuyến giao thông nội bộ, sau đó thoát ra suối và sông Kỳ Cùng thông qua các cửa xả.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được xây dựng là hệ thống ống cống BTCT gồm các loại: D600-D1200; Toàn bộ hệ thống cống thoát nước được bố trí dưới vỉa hè và lòng đường giao thông. Bố trí tuyến cống chính đi 1 bên đường, dưới lòng đường, bên còn lại sử dụng ga thu nước nhỏ đầu nối với tuyến cống chính bằng cống D300 ngang đường kết hợp hệ thống đặt song song đường giao thông, các chỗ giao của các tuyến thoát nước đều có hố ga.

- Việc thu gom nước mưa ở sân đường được thực hiện bởi các hố thu nước ven đường, khoảng cách trung bình các hố là 30m. Nước mưa từ các nhà lô nhà, các công trình... được dồn về các hõng thu nước rồi chảy vào tuyến cống có đường kính từ D600mm-D1200mm.

11. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước sinh hoạt toàn khu khoảng 438,1 m³/ngày đêm.

- Nguồn nước cho dự án: Lấy từ nguồn nước sạch được lấy từ nhà máy nước Lộc Bình theo đường ống phân phối chạy dọc tuyến quốc lộ 4B. Điểm đầu sẽ do Chủ đầu tư xin đầu nối ở giai đoạn sau.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo cấp nước cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch; Thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu vực theo dạng kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cứu hoả.

- Ống cấp nước thiết kế sử dụng ống HDPE PN10 PE100 có đường kính dao động trong khoảng D50mm đến D110mm, được đặt dưới hè đường, những đoạn qua đường tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống thép lồng bảo vệ.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế chung với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trụ cứu hỏa được đấu nối với ống HDPE có đường kính từ D110, bố trí cách nhau 120-150m, tại các vị trí thuận tiện.

12. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Thoát nước thải tính bằng 80% nước sinh hoạt; Tổng lưu lượng nước thải lớn nhất trong ngày (Q_{max}) sau điều chỉnh cục bộ là 347,4 m³/ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải của khu dân cư, các công trình công cộng sau khi được xử lý sơ bộ từ bể tự hoại sẽ được thu gom vào hệ thống xử lý nước thải của khu vực (trạm xử lý).

- Vị trí trạm xử lý nước thải sau điều chỉnh cục bộ: Điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải ra ngoài hành lang an toàn bảo vệ nguồn nước, đảm bảo vệ sinh môi trường và chức năng đất đặt ở khu đất hạ tầng phía Đông Bắc dự án có công suất 350m³/ngày đêm.

- Các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè có đường kính D300mm. Các tuyến rãnh B300mm được bố trí dằng sau giữa 2 nhà. Các hố ga trên các tuyến chính bố trí với khoảng cách trung bình 20-40m tùy theo đường kính cống để đảm bảo thuận tiện cho quản lý và đấu nối.

- Thu gom nước thải chính bằng hệ thống cống BTCT D300mm ly tâm đúc sẵn với độ sâu chôn cống ban đầu là 0.7m tính đến đỉnh cống, các tuyến rãnh B300mm được xây gạch. Độ dốc chôn cống đạt chuẩn $i_{min} < 1/D$ (D: là đường kính cống).

- Bố trí hệ thống rãnh B300 xây gạch để đón nước thải từ khu dân cư hiện trạng đổ ra, thoát vào hệ thống thoát nước thải của dự án rồi kết nối với trạm xử lý nước thải của khu vực.

- Các hố ga dùng kết cấu bê tông cốt thép.

- Nước thải được xử lý sơ bộ từ các nhà, các biệt thự, các công trình... thoát theo mạng lưới đường cống thoát nội bộ của khu quy hoạch dẫn về trạm xử lý có công suất 350m³ /ngày đêm đặt ở khu đất hạ tầng phía Bắc dự án.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm, khoảng cách trung bình 20÷30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

13. Quy hoạch chất thải rắn (CTR)

- Chỉ tiêu tính toán: 0,8kg/người/ngđ.

- Lượng CTR cho toàn bộ khu vực: 1,1 tấn/ngđ.

- CTR được phân loại tại nguồn thải để dễ dàng phân loại khi thu gom.

- Bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại các khu nhà ở với cự ly nhỏ hơn 100m để tiện cho việc bỏ rác của người dân. Thùng thu gom được đặt cạnh đường đi để thuận lợi cho việc thu gom. Tại các cơ quan, trường học, trung tâm thương mại,... được bố trí các thùng rác công cộng có nắp đậy ở trong khuôn viên, tại các điểm vui chơi giải trí, công viên cây xanh. Bố trí các thùng thu gom rác nhỏ ven đường đi dạo với khoảng cách 100m một thùng để thu gom rác vụn.

- CTR được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dụng trực tiếp từ các điểm đặt thùng thu gom, không bố trí điểm tập kết trung chuyển để không gây ô nhiễm cục bộ.

- Việc xử lý CTR sau thu gom do đơn vị có chức năng về môi trường đô thị đảm nhận.

14. Quy hoạch mạng lưới cấp điện, chiếu sáng

- Mạng lưới điện:

+ Tổng nhu cầu sử dụng điện dự kiến khi các khu chức năng đi vào hoạt động ổn định là khoảng 4,02MVA.

+ Nguồn điện: Nguồn điện 22kV cấp cho các trạm biến áp của của dự án dự định được lấy từ tuyến trung thế trên đường Quốc lộ 4B (điểm đầu nối sau này do Chủ đầu tư sẽ làm việc với Công ty Điện lực Lộc Bình xin điểm đầu).

- Lưới điện trung áp: Xây dựng mới các lộ cáp 22KV cấp cho các trạm biến áp khu vực quy hoạch, sử dụng loại cáp ngầm chống thấm 24KV-XLPE/PVC/PVC/CU XLPE 240mm²; Đường điện đi trong mương cáp trên vỉa hè, độ chôn sâu 0,7m-1m, khoảng cách đến các công trình phải đảm bảo quy chuẩn. Khi vượt đường cáp ngầm phải luôn trong ống nhựa chịu lực siêu bền hoặc ống thép theo đúng tiêu chuẩn ngành điện.

- Trạm biến áp: Tại dự án sẽ có các trạm biến áp gồm trạm.

+ TBA-T01 1000 KVA- 22/0.4KV.

+ TBA-T02 2x750 KVA- 22/0.4KV.

+ TBA-T03 560 KVA- 22/0.4KV.

+ TBA-T04 2x560 KVA- 22/0.4KV.

+ TBA-T05 560 KVA- 22/0.4KV.

- Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá 300m. Các trạm biến áp được bố trí giảm thiểu ảnh hưởng tới cảnh quan.

- Lưới điện hạ áp: Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V đi ngầm. Các tuyến cáp hạ thế có dạng phân nhánh kết hợp với hình tia. Cáp đi ngầm lõi đồng Cu/XLPE/DSTA/PVC 0,6/1KV có tiết diện không nhỏ hơn 120 mm², đi trong hào cáp sâu 0,7-1m, từ trạm biếp áp đến các tủ điện hạ áp cấp điện cho từng phụ tải; Cáp ngầm đi dưới vỉa hè đường, có ống HDPE hoặc ống thép bảo hộ. Bố trí các tủ

điện hạ thế trên hệ đường tại các cụm nhà ở và công trình để chờ đấu nối cấp điện cho các đối tượng sử dụng điện.

- Điện chiếu sáng:

+ Toàn bộ khu vực được phân làm các vùng phục vụ chiếu sáng tương ứng với mỗi vùng hệ thống chiếu sáng sẽ được điều khiển từ 1 tủ điện chiếu sáng. Nguồn cấp cho tủ chiếu sáng được lấy ra từ các trạm biến áp quy hoạch; Điều khiển toàn bộ đèn chiếu sáng bằng 02 tủ chiếu sáng TCS 01 - TCS02.

- Thiết kế tủ điện chiếu sáng tự động điều khiển đóng cắt đèn theo chương trình đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện. Các tủ này có cấp bảo vệ tối thiểu IP54, được lắp ngoài trời, trên bề bê tông trên phạm vi hệ đường.

- Các tuyến đường được bố trí chiếu sáng 1 bên đối với mặt đường rộng \square 7,0m hoặc chiếu sáng 2 bên đối với mặt đường $>7m$. Hệ thống chiếu sáng đường phố sử dụng cột đèn cần đơn, bóng đèn Led công suất 120-200w, cột cao 8m để chiếu sáng đường phố. Hệ thống chiếu sáng trang trí sử dụng cột đèn trang trí.

- Tuyến cáp chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè đường, có ống HDPE hoặc ống thép bảo hộ. Cáp điện chiếu sáng dùng loại 0,6KV-Cu-600V-XLPE/DSTA/PVC tiết diện 4x16 mm² (4x35) luôn ống nhựa xoắn siêu bền HDPE D50 chôn ngầm trực tiếp trong đất ở độ sâu cách mặt đất 0,8m trong phạm vi hệ đường giữa các cột đèn.

- Nối đất hệ thống chiếu sáng dùng cọc tiếp địa thép góc L63x63x6 đóng tại chân cột đèn. Tất cả các cọc này được nối liên hoàn với nhau. Điện trở của hệ thống nối đất an toàn bảo đảm $\leq 4 \Omega$.

15. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu thuê bao tính toán khoảng 910 thuê bao;

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh. Xây dựng mới các tuyến cáp quang đầu nối từ mạng viễn thông khu vực đến các tổng đài truy nhập đa dịch vụ đặt tại các lô đất.

- Hệ thống mạng lưới ống cáp được chôn trực tiếp trong đất, sử dụng ống uPVC chịu va đập. Tại các vị trí ngã giao nhau giữa các tuyến ống luôn cáp bố trí các ga thăm thông tin để phục vụ cho việc bảo trì và kéo cáp.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng viễn thông bao gồm ống luôn cáp, hố ga kéo cáp đồng bộ với hệ thống đường giao thông.

16. Các giải pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường

- Đây là khu dân cư đô thị được xây dựng chủ yếu là nhà ở kiểu nhà có vườn, nhà biệt thự sinh thái kè và nhà ở hỗn hợp. Trong các khu dân cư có để dành các khoảng không gian trống để xây dựng các công trình văn hoá, các trường học với nhiều khoảng trống trồng cây, sân chơi tạo nên các khoảng xanh và thông thoáng lớn cho khu ở. Mật độ xây dựng khu vào loại thấp. Như vậy, ngay trong khu dân cư, các khoảng trống, sân vườn trong các lô đất nhà biệt thự, các khoảng trống khu dân cư là tương đối lớn, tại đây sẽ trồng cây để tăng khoảng

xanh cho khu ở.

- Đồ án đã đưa ra được tất cả các giả thiết về sự ảnh hưởng đến môi trường; giải pháp thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn, ngăn ngừa tối đa sự ảnh hưởng của phương án quy hoạch đến môi trường. Giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật hợp lý, giảm thiểu tối đa các tác động đến môi trường xung quanh trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và khi đi vào hoạt động.

17. Các giải pháp tái định cư: Trong phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết đã bố trí 19 lô đất nhà ở liền kề tại Lô đất có ký hiệu LK-14, LK-15 đảm bảo số lượng phục vụ nhu cầu Tái định cư trong khu vực theo phương án tái định cư tại chỗ.

18. Hạng mục ưu tiên đầu tư: Công trình hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, bãi xe, cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì tổ chức Công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch; quản lý hồ sơ, tài liệu và quản lý thực hiện các nội dung: không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng và không gian ngầm; tham mưu UBND huyện tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ mốc giới và tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch.

2. UBND thị trấn Lộc Bình thực hiện quản lý theo nội dung đồ án được duyệt về không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng và không gian ngầm (nếu có), xây dựng theo quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt và tổ chức bảo vệ mốc giới theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Lộc Bình; Giám đốc Công ty cổ phần Thăng Long PMC; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (thay B/c);
- TT Huyện ủy;
- TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Trang thông tin điện tử huyện (đăng tải QĐ);
- PCVP HĐND và UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT_(LVT).

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

Hoàng Hùng Cường