ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÌNH LẬP	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 930/QĐ-UBND	*Đình Lập, ngày 04 tháng 4 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết khu xây dựng trung tâm xã Bắc Xa, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÌNH LẬP

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 Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; 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; 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 của chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ 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 trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 318/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Bộ tiêu chí Quốc gia về xã nông thôn mới và bộ tiêu chí Quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 1494/QĐ-UBND ngày 14/9/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới, xã nông thôn mới nâng cao, xã nông thôn mới kiểu mẫu giai đoạn 2022 -2025 tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh

Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 27/4/2023 của UBND huyện Đình Lập phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bắc Xa, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 2304/QĐ-UBND ngày 31/7/2023 của UBND huyện Đình Lập phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết khu trung tâm t xã Bắc Xa, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn ỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 2056/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/11/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc ý kiến thẩm định đồ án Quy hoạch Chi tiết xây dựng khu Trung tâm xã Bắc Xa, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Chủ tịch UBND xã Bắc Xa tại Tờ trình số 69/TTr-UBND ngày 26/12/2023 và đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 23/BCTĐ-KTHT ngày 27/3/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Bắc Xa, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Xã Bắc Xa đã được phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng giai đoạn 2021-2030. Để tổ chức, sắp xếp, không gian, kiến trúc cảnh quan, điểm dân cư khu trung tâm xã, đồng thời làm cơ sở quản lý hiệu quả sử dụng đất, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, vệ sinh môi trường khu trung tâm xã; tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, làm thay đổi diện mạo nông thôn, đảm bảo mỹ quan, môi trường xanh, sạch, đẹp, nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người dân trên địa bàn xã. Do đó, việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Bắc Xa là hết sức cần thiết.

2. Tính chất, mục tiêu của đồ án quy hoạch

- Trung tâm xã Bắc Xa có chức năng chính là nơi bố trí các công trình công cộng quan trọng của xã có ảnh hưởng lớn đến các khu vực xung quanh như: Khu hành chính tập trung của xã, trạm y tế, bưu điện, nhà văn hoá, các công trình giáo dục... Ngoài ra, khu trung tâm xã còn có các khu dân cư, khuôn viên cây xanh, thể dục thể thao, khu công trình dịch vụ công cộng khác...

- Xác định các khu chức năng phục vụ công cộng, các khu chức năng còn thiếu hoặc không đủ diện tích theo tiêu chí xã nông thôn mới và nông thôn mới nâng cao, làm cơ sở cho việc triển khai của dự án đầu tư xây dựng cụ thể, quy hoạch hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với khu vực lập quy hoạch và các khu vực xung quanh, làm cơ sở cho công tác quản lý xây dựng, quản lý sử dụng đất khu vực trung tâm xã.

3. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu

3.1.Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch khu trung tâm xã Bắc Xa tại thôn Nà Thuộc. Ranh giới được xác định:

+ Phía Bắc giáp đất rừng sản xuất;

+ Phía Đông giáp đất rừng sản xuất và dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp đất nông nghiệp khác và đất rừng sản xuất;

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp hiện trạng.

3.2. Quy mô nghiên cứu quy hoạch

- Quy mô diện tích quy hoạch khu trung tâm xã khoảng 14,87 ha;

- Dân số:

+ Dân số hiện trang khu vực lập quy hoạch: 260 người;

+ Dự báo dân số quy hoạch trung tâm xã khoảng 832 người.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch trung tâm xã

- Đất ở:	≥ 100 m^2/người
+ Đất xây dựng nhà ở:	≥ 25 m^2/người
+ Đất vườn ao:	≥ 75 m^2/người
- Đất công trình công cộng:	≥ 5 m^2/người
- Đất cây xanh - Thể dục thể thao:	≥ 2 m^2/người
- Đất giao thông và HTKT:	≥ 5 m^2/người

5. Định hướng tổ chức cơ cấu không gian kiến trúc

5.1. Công trình công cộng

Đất công trình công cộng có diện tích 2,02ha; các công trình này được xây dựng kiên cố, chủ yếu nằm dọc trên tuyến đường tỉnh ĐT.246, trong đó:

- Trụ sở UBND xã đã có diện tích hiện trạng 2.850,0 m^2. Công trình được định hướng quy hoạch mở rộng thêm 1.152,8m^2. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 4.002,8 m^2, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

- Nhà văn hóa xã đã có nằm trong khuôn viên trụ sở xã quy hoạch mở rộng về phía Tây với diện tích 2.000,6 m^2, tầng cao tối đa 3 tầng, mât độ xây dựng 40%. Xây dựng mới và cải tạo khuôn viên theo mẫu của tỉnh.

- Bưu điện đã có diện tích hiện trạng 588,7m^2, công trình được định hướng quy hoạch mở rộng thêm 124,1m^2. Tổng diện tích sau khi quy hoạch mở rộng là 712,8m^2 tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

- Y tế xã đã có diện tích hiện trạng 1.464,1 m^2, công trình được định hướng quy hoạch mở rộng thêm 1297m^2. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 2.761,1 m^2 tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo

theo mẫu của tỉnh.

- Trường mầm non đã có diện tích hiện trạng 2.230,2m^2, công trình được định hướng quy hoạch mở rộng thêm 888,3m^2, Tổng diện tích sau khi mở rộng là 3.118,5 m^2 tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Trường Tiểu học đã có chỉnh trang lại khuôn viên diện tích đất là 2.771,6 m^2, tầng cao tối đa 3 tầng mật độ xây dựng 40%.

- Trường THCS đã có diện tích hiện trạng 3.494,0m^2, công trình được định hướng quy hoạch mở rộng thêm 588,6m^2 Tổng diện tích sau khi mở rộng là 4.082,6 m^2 tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Nhà văn hóa thôn Nà Thuộc đã có với diện tích 233,9 m^2. Xây dựng theo mẫu của tỉnh.

- Nhà sinh hoạt chung đã có với diện tích 178,7 m^2. Xây dựng theo mẫu của tỉnh.

- Đài tưởng niệm liệt sĩ đã có giữ nguyên diện tích hiện trạng 346,9 m^2. Cải tạo chỉnh trang khuôn viên.

5.2. Công trình an ninh quốc phòng

- Trụ sở công an xã đã có diện tích hiện trạng 602,3m^2, công trình được định hướng quy hoạch mở rộng ra phía Bắc và Nam thêm 371m^2, tổng diện tích khu đất sau quy hoạch là 973,3 m^2 tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

- Ban chỉ huy quân sự xã đã có diện tích hiện trạng 706,9m^2, công trình được định hướng quy hoạch mở rộng thêm 121m^2. Tổng diện tích khu đất sau quy hoạch là 827,9 m^2 tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

5.3. Công trình thể dục thể thao, cây xanh

- Sân thể thao trung tâm xã: Quy hoạch mới vị trí đối diện với Trường mầm non trung tâm xã với diện tích 10.596,7m^2 xây dựng hệ thống chiếu sáng, cây xanh, đường dạo, bố trí ghế đá, xây dựng hàng rào, lưới bảo vệ xung quanh khu vực.

- Đất nhóm cây xanh: bố trí giáp khu dân cư hiện trạng và vùng lõi khu dân cư mới. Xây dựng mới các hệ thống chiếu sáng, cây xanh, đường dạo, bố trí ghế đá, lưới bảo vệ xung quanh khu vực.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

+ Bố trí bãi đỗ xe sát trường Tiểu học và khuôn viên cây xanh với diện tích 558,0m2. Xây dựng hệ thống chiếu sáng, cây xanh, bố trí ghế đá, xây dựng hàng rào, lưới bảo vệ xung quanh khu vực.

+ Quy hoạch mới 2 khu đất hạ tầng kỹ thuật nhằm phục vụ nhu cầu chứa nước, công trình hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

5.4. Đất thương mại dịch vụ: Trong giai đoạn không bố trí đất cho chợ trung tâm xã, thay vào đó tập trung phát triển cửa hàng tiện lợi, buôn bán các sản phẩm của địa phương, phục vụ sinh hoạt hàng ngày của người dân.

5.5. Khu ở: Nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở xây dựng mới trong từng nhóm do tập quán sử dụng sẽ được bố trí thành các loại hình nhà ở: Nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh, nhà liền kề vườn, nhà vườn. Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích là 33.557,3m^2 (3,35ha). Trong đó:

- Đất ở hiện hữu chỉnh trang giữ nguyên theo hiện trạng với tổng diện tích 16.531,5 m^2 nằm dọc đường tỉnh 246 và một số tuyến đường nội bộ trong khu vực lập quy hoạch.

- Đất ở xây dựng mới được quy hoạch tại những vị trí đất nông nghiệp xen kẹp trong khu dân cư, đất canh tác kém hiệu quả nhằm phục vụ nhu cầu về đất ở trong tương lai với diện tích 17.025,8m^2 (1,7ha) nằm dọc đường tỉnh 246 và một số tuyến đường nội bộ mở mới.

(Có phụ lục chỉ tiêu sử dụng đất kèm theo)

6. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH KHU TRUNG TÂM		**148.689,6**	**100%**
A	**Đất xây dựng**	***133.201,4***	***100,0%***
I	**Đất công cộng**	**20.209,4**	**15,2%**
1	Trụ sở UBND xã	4.002,8	3,0%
2	Nhà văn hóa trung tâm xã	2.000,6	1,5%
3	Bưu điện	712,8	0,5%
4	Trạm y tế	2.761,1	2,1%
5	Trường mầm non TT xã	3.118,5	2,3%
6	Trường Tiểu học	2.771,6	2,1%
7	Trường Phổ thông DTBT THCS	4.082,6	3,1%
8	Nhà văn hóa thôn Nà Thuộc	233,9	0,2%
9	Nhà sinh hoạt chung	178,7	0,1%
10	Đài tưởng niệm liệt sĩ	346,9	0,3%
II	**Đất cây xanh, thể dục thể thao**	**43.439,2**	**32,6%**
III	**Đất an ninh, quốc phòng**	**1.801,2**	**1,4%**
1	Trụ sở công an xã	973,3	0,7%
2	Trụ sở ban chỉ huy quân sự xã	827,9	0,6%
IV	**Đất ở**	**33.557,3**	**25,2%**

1	***Đất ở hiện trạng***	***16.531,5***	***12,4%***
2	***Đất ở mới***	***17.025,8***	***12,8%***
V	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**1.158,0**	**0,9%**
VI	**Đất giao thông**	**33.036,2**	**24,8%**
B	**Đất khác**	***15.488,2***	***11,6%***

7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

7.1. Định hướng chung

- Tuyến đường tỉnh 246 là tuyến đường trục chính để tiếp cận khu trung tâm xã.

- Trong từng khu chức năng sẽ tạo ra những cảnh quan đặc trưng.

- Đảm bảo kết nối hài hoà không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan của đồ án với các dự án đầu tư khác.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện hiện trạng của khu đất, lựa chọn giải pháp tối ưu để hạn chế tác động xấu của hướng nắng (nhất là hướng Đông - Tây), hướng gió để cải thiện điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Tầng cao các công trình trong khu vực lập quy hoạch đều tổ chức theo hướng thấp tầng, tạo không gian hài hòa với cảnh quan chung khu vực, đồng bộ giữa khu mới và khu hiện hữu.

7.2. Giải pháp cụ thể

- Khu ở:

+ Khu ở hiện trạng: Chủ yếu giữ nguyên các khu dân cư hiện trạng, tôn trọng các nét đặc trưng nhà ở hiện hữu, tuy nhiên cần cải tạo chỉnh trang để khang trang, sạch, đẹp, đảm bảo tiêu chí nông thôn mới nâng cao. Đồng thời cần huy động các nguồn vốn để cải tạo chỉnh trang trên cơ sở nâng cấp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, nước,... nhằm ổn định và nâng cao chất lượng môi trường sống. Các công việc cần cải tạo, chỉnh trang khu dân cư bao gồm: Mở rộng và cứng hóa các tuyến đường nội thôn, hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt. Chỉnh trang, cải tạo công trình trong khuôn viên ở của từng hộ gia đình để thuận tiện cho sinh hoạt, sản xuất và đảm bảo vệ sinh môi trường. Xây dựng hệ thống lưu gom và vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt.

+ Khu ở mới: Bố trí các khu nhà ở xây dựng mới trên cơ sở chuyển đổi một phần diện tích đất nông nghiệp xen kẹp trong khu dân cư, đất canh tác kém hiệu quả nhằm phục vụ nhu cầu về đất ở trong tương lai. Các khu nhà ở mới được xây dựng với hình thức kiến trúc hiện đại, mang dáng dấp của dân cư mới trên cơ sở kế thừa bản sắc và kiến trúc truyền thống.

7.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan chính

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được quy định cho từng ô đất trên "Bảng quy hoạch sử dụng đất khu trung tâm xã", cần được tuân thủ khi thiết kế công trình. Việc điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.

- Việc đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng các công trình phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật có liên quan, hình thức kiến trúc phải được nghiên cứu đồng bộ trong việc gắn kết không gian khu vực.

- Tại các vị trí theo quy hoạch là các công trình tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực phải đảm bảo quy mô, tính chất điểm nhấn không gian, tạo tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

- Khi thi công phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu của công trình đã khống chế và khoảng cách các công trình theo quy định, các công trình phụ trợ như nhà để xe, phòng thường trực,... có thể trùng chỉ giới đường đỏ.

- Mặt bằng tổ hợp các công trình tại bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính chất minh họa, khi lập dự án đầu tư xây dựng cho từng hạng mục công trình, sẽ được nghiên cứu cụ thể đảm bảo phù hợp với nhu cầu sử dụng, định mức quy định, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các yêu cầu khống chế về chỉ tiêu sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan của quy hoạch.

- Đối với vườn hoa, cây xanh trong khu vực nghiên cứu: Không xây dựng công trình có khối tích quá lớn, chủ yếu trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, công trình phụ trợ... hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận tiện cho sử dụng chung. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, thiết kế tăng cường hiệu quả sử dụng cho người đi, hàng rào (nếu có) cần thiết kế thoáng, không che chắn tầm nhìn, bố trí lối ra vào thuận tiện.

8. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch giao thông

- Giao thông đối ngoại: Mặt cắt 1-1 (ĐT246) rộng 19,5m; trong đó lòng đường 2x5,25m=10,5m; vỉa hè hai bên 2x4,5m=9,0m.

- Giao thông đối nội: Mặt cắt 2-2 rộng 12,0m; trong đó lòng đường 6,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0=6,0m; Mặt cắt 3-3 rộng 4,0m, quy hoạch nâng cấp cải tạo tại các tuyến đường hiện trạng ngõ xóm và đường bao quanh hồ cảnh quan.

- Giao thông tĩnh: Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch đã dự kiến bố trí 01 bãi đỗ xe tại khu vực sát trường Tiểu học và khuôn viên cây xanh với diện tích 558,0m2.

- Chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Chỉ giới xây dựng: cần tuân thủ theo quy chuẩn QCVN01-2021 và thực hiện theo bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Quy hoạch san nền

+ San nền theo nguyên tắc tuân thủ định hướng quy hoạch chung xây dựng xã Bắc Xa được duyệt, đảm bảo thoát nước tự chảy và giảm tối đa khối lượng đào đắp. Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan toàn khu. Toàn bộ diện tích khu vực được thiết kế cao độ khớp nối với cao độ đường tỉnh 246 và khu dân cư hiện trạng.

+ Cốt san nền thấp nhất là +360,0m; cốt san nền cao nhất là +390,9 m.

- Quy hoạch thoát nước mưa

+ Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng giữa thoát nước thải và thoát nước mưa.

+ Hướng thoát nước chính: Nước mưa từ các lô đất chảy vào hệ thống cống trên các tuyến đường giao thông sau đó thoát ra sông Kỳ Cùng.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là cống BTCT đường kính D400 - D1000, rãnh B400 và cống hộp BxH=2x(2,5x2,5)m qua đường tại cái tuyến mương hở.

- Trên hệ thống thoát nước bố trí các công trình kỹ thuật như: giếng thu nước, giếng kiểm tra theo quy định hiện hành.

- Hệ thống thoát nước sử dụng rãnh xây gạch hoặc bê tông cốt thép. Độ dốc tối thiểu là 1/D. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến các công trình trên tuyến như: giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

8.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước dự kiến chờ trên đường tỉnh 246 và 2 bể chứa nước dự kiến tại ô đất HTKT.

- Được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh cụt theo nguyên tắc cấp trực tiếp từ các tuyến ống phân phối và dịch vụ có đường kính D50÷D110mm (việc bố trí bể chứa và trạm bơm cục bộ trong các công trình phải được tính toán cụ thể); đường ống phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp nước (việc bố trí bể chứa và trạm bơm cục bộ trong các công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau).

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Mạng lưới cấp nước sạch được thiết kế mới, sử dụng đường ống đi ngầm.

- Trên cơ sở lưu lượng nước tổng và lưu lượng nước cung cấp cho các hộ tiêu thụ lựa chọn mạng lưới tuyến ống cấp nước bao gồm các kích thước.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình cộng cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Cấp nước cứu hỏa: Nước chữa cháy được lấy từ các họng cứu hỏa nằm chung với đường ống cấp nước sinh hoạt thông qua các trụ cứu hỏa. Đối với các công trình cao tầng, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải

+ Hệ thống thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa nước thải và nước mưa

+ Xử lý nước thải: Bố trí 1 trạm xử lý nước thải công suất 170m^3/ngđêm xử lý nước thải cho toàn dự án, sau khi được xử sẽ đảm bảo cột A rồi thoát ra ga nước mưa, thoát ra môi trường. Nguồn phát thải chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất. Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại tại các công trình sau đó được thu gom bằng cống thoát nước D300, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung, nước thải hợp chuẩn đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định hiện hành trước khi thoát ra môi trường. Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa ống cống. Độ dốc đặt cống Imin = 1/D.

- Vệ sinh môi trường

Địa bàn xã không nằm trong phạm vi hoạt động của đơn vị thu gom xử lý chất thải rắn tập trung, nên cần tuyền truyền phổ biến cho người dân thu gom đổ rác đúng nơi quy định, ngoài ra bố trí thùng rác công cộng tại các vị trí được quy hoạch.

+ CTR cần phân loại tại nguồn thành tối thiểu 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR hữu cơ thu gom hàng ngày. CTR vô cơ định kỳ thu gom. Sau đó xử lý theo phương án xã hội hoá hộ gia đình tự xử lý bằng các phương pháp đốt, chăn nuôi, chôn lấp.

+ Dự kiến bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại ô đất cây xanh (vị trí, quy mô cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng). Đối với các công trình công cộng, nhà vệ sinh công cộng được bố trí tại công trình.

8.5. Quy hoạch cấp điện

-. Cấp điện sinh hoạt

+ Nguồn điện: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ nguồn điện trung thế 35kV hiện trạng đi qua khu quy hoạch.

+ Trạm biến áp: Trạm biến áp kiểu trạm Kiosk hoặc trạm Compact phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực. Máy biến áp dùng loại 35(22)/0,4kV.

+ Lưới điện trung thế: Toàn bộ tuyến cáp trung thế xây dựng mới sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE/PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc.

+ Lưới điện hạ thế: Từ các trạm biến áp xây dựng các tuyến hạ thế đến các tủ điện tổng, các tủ điện công tơ phụ tải hộ tiêu thụ. Trong thời gian trước mắt các tuyến cáp hạ thế có thể đi nổi trên cột, về lâu dài bố trí đi ngầm dưới lòng đường hoặc lề đường. Đối với các tuyến ngõ, ngách hiện có, tiếp tục sử dụng lưới điện hạ thế, chiếu sáng hiện trạng. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đồng bộ với lưới hạ thế, chiếu sáng theo quy hoạch.

- Cấp điện chiếu sáng

Lưới điện chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng được bố trí trên các tuyến đường quy hoạch để chiếu sáng cho khu vực khuôn viên cây xanh, đường nội bộ. Cáp điện chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong các hào cáp tiêu chuẩn. Nguồn điện dùng cho chiếu sáng hệ thống giao thông được cấp từ các trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch

8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Từ tổng đài vệ tinh hiện có của khu vực xây dựng tuyến cáp quang nằm trên trục đường tỉnh 246 cấp cho các thuê bao trong khu vực lập quy hoạch.

- Vật liệu sử dụng luồn cáp thông tin dự kiến sử dụng ống HDPE ngành viễn thông. Đối với tuyến cáp chính dẫn từ vị trí đấu nối đến vị trí các tủ cáp sử dụng 2 ống luồn HDPE D100. Đối với các tuyến cáp phân phối từ tủ cáp đến các lô đất công trình sử dụng 2 ống luồn HDPE D60. Tại các vị trí ngã giao nhau giữa các tuyến ống luồn cáp bố trí các ga thăm thông tin để phục vụ cho việc bảo trì và kéo cáp (các vị trí ga thăm thông tin sẽ được xác định ở bước lập dự án đầu tư).

- Vị trí các tủ cáp, tủ phân phối và hướng đi cáp thông tin chỉ có tính chất định hướng và sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế tiếp theo.

9. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

9.1. Giải pháp về quản lý, giám sát môi trường

- Hướng dẫn, hỗ trợ các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực khi áp dụng các tiến bộ khoa học và công nghệ tiên tiến để bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Khuyến khích người dân sử dụng các phương tiện giao thông không gây ô nhiễm môi trường.

- Tuyên truyền người dân sử dụng bể tự hoại trong từng hộ gia đình để xử lý nước thải đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải chung.

- Có chế tài cụ thể đối với việc quản lý, giám sát tác động tới môi trường đồng thời đề ra chương trình và kế hoạch quản lý các hoạt động liên quan tới môi trường;

- Hỗ trợ các hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường trong khu vực.

9.2. Giải pháp về kỹ thuật

- Đối với hoạt động công cộng, dịch vụ và trường học:

+ Phải có đầy đủ các thiết bị, dụng cụ thu gom, nơi tập trung chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại và đáp ứng các yêu cầu tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại các cơ sở công cộng, thương mại, dịch vụ trong hoạt động kinh doanh, dịch vụ tập trung.

+ Phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung, hệ thống xử lý khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường và được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Đối với sinh hoạt, hoạt động của dân cư trong khu vực và nơi công cộng:

+ Có nơi tập trung chất thải rắn sinh hoạt bảo đảm vệ sinh môi trường và các yêu cầu về cảnh quan đô thị, đồng thời phải có các thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung CTR sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các hộ gia đình trong khu dân cư.

+ Bố trí đủ công trình vệ sinh công cộng, phương tiện, thiết bị thu gom chất thải đáp ứng nhu cầu giữ gìn vệ sinh môi trường;

+ Các hộ gia đình có trách nhiệm thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường: Thu gom và chuyển chất thải sinh hoạt, xả nước thải vào hệ thống thu gom nước thải theo đúng quy định; không được phát tán khí thải, gây tiếng ồn và tác nhân khác vượt quá tiêu chuẩn môi trường gây ảnh hưởng đến sức khoẻ, sinh hoạt của cộng đồng dân cư xung quanh.

- Đối với hoạt động xây dựng trong khu vực:

+ Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác và quá trình thi công để đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

+ Các công trình xây dựng trong khu vực phải có biện pháp che chắn bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép và hoạt động xây dựng theo đúng quy định.

+ Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường.

+ Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân trên công trường xây dựng, đồng thời có những biện pháp chống gây ô nhiễm đối với môi trường xung quanh.

+ Có kế hoạch thi công xây dựng hợp lý nhằm hạn chế ảnh hưởng của tiếng ồn đến sinh hoạt của dân cư trong khu vực. Không sử dụng các phương tiện thi

công cơ giới vào ban đêm để tránh tiếng ồn, ảnh hưởng tới giấc ngủ của người dân.

+ Tránh sử dụng các thiết bị máy móc thi công đã cũ vì các thiết bị này thường sản sinh ra nhiều khí thải và tiếng ồn.

+ Nước thải, chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý theo quy định của Tỉnh

10. Các dự án ưu tiên, tính toán sơ bộ tổng mức đầu tư và giải pháp huy động nguồn lực.

10.1 Các dự án ưu tiên.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước…

- Xây dựng khu khuôn viên cây xanh.

- Xây dựng các công trình công cộng và cơ quan.

10.2 Tính toán sơ bộ tổng mức đầu tư và giải pháp huy động nguồn lực.

10.2.1 Sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán dựa trên hướng dẫn tại Quyết định 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ xây dựng cụ thể như sau:

Tổng hợp kinh phí đầu tư		
STT	**Hình thức đầu tư**	**Tổng kinh phí** (triệu đồng)
I	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	**129.518**
	8.710 triệu đồng/ha x14,87 ha	129.518
II	**Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng**	**44.610**
	3.000 triệu đồng/ha x 14,87 ha	44.610
	Tổng cộng: (I+II)	**174.128**

10.2.2 Giải pháp huy động nguồn lực

- Vốn ngân sách nhà nước;

- Vốn đầu tư ngoài ngân sách; vốn xã hội hoá và từ nhân dân dân đóng góp và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Quy định quản lý:

Việc quản lý thực hiện phải tuân thủ quy hoạch và quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm xã Bắc Xa, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt, Phòng Kinh tế và hạ tầng là cơ quan xác nhận quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phù hợp theo Quyết định phê duyệt của UBND huyện Đình Lập.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND xã Bắc Xa có trách nhiệm tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Bắc Xa, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng

Sơn, tỷ lệ 1/500; quản lý hồ sơ, tài liệu và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất, xây dựng hệ thống công trình hạ tầng và không gian xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Thực hiện quản lý quy hoạch theo quy định quản lý theo đồ án đã được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với UBND xã Bắc Xa tổ chức công bố, công khai quy hoạch và niêm yết tại Trụ sở làm việc UBND xã theo quy định.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Giáo dục và Đào tạo; Văn hóa và Thông tin; Nông nghiệp và PTNT; Chủ tịch UBND xã Bắc Xa và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Trang thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Hà

Phụ lục 1

Kèm theo Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 04/4/2024 của UBND huyện Đình Lập

(Kèm theo Quyết định số: 930/QĐ-UBND ngày 04 /4/2024 của Uỷ ban nhân dân huyện Đình Lập)

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Khu chức năng	Ký hiệu	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao (tầng)		Hệ số	Diện tích xây dựng (m2)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m2)	Số lô	Dân số
			(m2)	(ha		(%)	Tối thiểu	Tối đa	SDD (lần)				(người)
TỔNG DIỆN TÍCH KHU TRUNG TÂM			**148.689,6**	**14,87**	**100%**								
A	**Đất xây dựng**		**133.201,4**	**13,32**	**89,6%**								
I	**Đất công cộng**		**20.209,4**	**2,02**	**13,6%**								
1	Trụ sở UBND xã	UBND	4.002,8	0,40	2,7%	40%	1	3	1,20	1.601,1	4.803,4		
2	Nhà văn hóa trung tâm xã	NVH	2.000,6	0,20	1,3%	40%	1	3	1,20	800,2	2.400,7		
3	Bưu điện	BĐ	712,8	0,07	0,5%	40%	1	3	1,20	285,1	855,4		
4	Trạm y tế	YT	2.761,1	0,28	1,9%	40%	1	3	1,20	1.104,4	3.313,3		
5	Trường mầm non TT xã	MG	3.118,5	0,31	2,1%	40%	1	3	1,20	1.247,4	3.742,2		
6	Trường Tiểu học	TH	2.771,6	0,28	1,9%	40%	1	3	1,20	1.108,6	3.325,9		
7	Trường Phổ thông DTBT THCS	THCS	4.082,6	0,41	2,7%	40%	1	3	1,20	1.633,0	4.899,1		
8	Nhà văn hóa thôn Nà Thuộc	CC-1	233,9	0,02	0,2%	40%	1	3	1,20	93,5	280,6		
9	Nhà sinh hoạt chung	CC-2	178,7	0,02	0,1%	40%	1	3	1,20	71,5	214,4		

10	Đài tưởng niệm liệt sĩ	CC-3	346,9	0,03	0,2%	40%	1	3	1,20	138,8	416,3		
II	**Đất cây xanh, thể dục thể thao**	**CX**	**43.439,2**	**4,34**	**29,2%**								
1	Sân thể thao trung tâm	TDTT	10.596,7	1,06	7,1%	45%	1	1	0,45	4.768,5	4.768,5		
2	Đất cây xanh	CX-1	3.026,6	0,30	2,0%	-	-	-	-	-	-		
3	Đất cây xanh	CX-2	400,2	0,04	0,3%	-	-	-	-	-	-		
4	Đất cây xanh	CX-3	489,9	0,05	0,3%	-	-	-	-	-	-		
5	Đất cây xanh	CX-4	1.135,3	0,11	0,8%	-	-	-	-	-	-		
6	Đất cây xanh	CX-5	1.312,1	0,13	0,9%	-	-	-	-	-	-		
7	Đất cây xanh	CX-6	200,8	0,02	0,1%	-	-	-	-	-	-		
8	Đất cây xanh	CX-7	3.646,5	0,36	2,5%	-	-	-	-	-	-		
9	Đất cây xanh	CX-8	1.730,0	0,17	1,2%	-	-	-	-	-	-		
10	Đất cây xanh	CX-9	71,9	0,01	0,0%	-	-	-	-	-	-		
11	Đất cây xanh	CX-10	8.332,0	0,83	5,6%	-	-	-	-	-	-		
12	Đất cây xanh	CX-11	12.376,9	1,24	8,3%	-	-	-	-	-	-		
13	Đất cây xanh	CX-12	120,3	0,01	0,1%	-	-	-	-	-	-		
III	**Đất an ninh, quốc phòng**	**AN**	**1.801,2**	**0,18**	**1,2%**								
1	Trụ sở công an xã	CA	973,3	0,10	0,7%	40%	1	3	1,20	389,3	1.168,0		
2	Trụ sở ban chỉ huy quân sự xã	QS	827,9	0,08	0,6%	40%	1	3	1,20	331,2	993,5		
IV	**Đất ở**		**33.557,3**	**3,36**	**22,6%**							**198**	**832**
1	Đất ở hiện trạng	ONT	16.531,5	1,65	11,1%							55	260
		ONT-01	9.149,4	0,91	6,2%	-	-	-	-	-	-	30	144

		ONT-02	378,9	0,04	0,3%	-	-	-	-	-	-	2	8
		ONT-03	606,6	0,06	0,4%	-	-	-	-	-	-	2	10
		ONT-04	5.801,9	0,58	3,9%	-	-	-	-	-	-	19	91
		ONT-05	183,4	0,02	0,1%	-	-	-	-	-	-	1	3
		ONT-06	411,3	0,04	0,3%	-	-	-	-	-	-	1	4
2	Đất ở mới	LK	17.025,8	1,70	11,5%							143	572
		LK-01	600,0	0,06	0,4%	70%	1	3	4,50	540,0	2.700,0	5	20
		LK-02	2.458,1	0,25	1,7%	70%	1	3	4,50	2.212,3	11.061,5	19	76
		LK-03	1.424,8	0,14	1,0%	70%	1	3	4,50	1.282,3	6.411,6	11	44
		LK-04	1.264,9	0,13	0,9%	70%	1	3	4,50	1.138,4	5.692,1	10	40
		LK-05	1.028,6	0,10	0,7%	70%	1	3	4,50	925,7	4.628,7	8	32
		LK-06	556,0	0,06	0,4%	70%	1	3	4,50	500,4	2.502,0	4	16
		LK-07	1.901,3	0,19	1,3%	70%	1	3	4,50	1.711,2	8.555,9	14	56
		LK-08	1.530,8	0,15	1,0%	70%	1	3	4,50	1.377,7	6.888,6	16	64
		LK-09	1.426,6	0,14	1,0%	70%	1	3	4,50	1.283,9	6.419,7	16	64
		LK-10	1.306,4	0,13	0,9%	70%	1	3	4,50	1.175,8	5.878,8	11	44
		LK-11	1.200,0	0,12	0,8%	70%	1	3	4,50	1.080,0	5.400,0	10	40
		LK-12	1.571,5	0,16	1,1%	70%	1	3	4,50	1.414,4	7.071,8	13	52
		LK-13	756,8	0,08	0,5%	70%	1	3	4,50	681,1	3.405,6	6	24
V	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**1.158,0**	**0,12**	**0,8%**								
1	Bãi đỗ xe	P	558,0	0,06	0,4%	-	-	-	-	-	-		

2	Đất hạ tầng kỹ thuật - bể chứa nước	HTKT-01	300,0	0,03	0,2%	-	-	-	-	-	-		
3	Đất hạ tầng kỹ thuật - bể chứa nước	HTKT-02	300,0	0,03	0,2%	-	-	-	-	-	-		
VI	**Đất giao thông**		**33.036,2**	**3,30**	**22,2%**								
B	Đất khác		15.488,2	1,55	10,4%								
1	Mặt nước	MN	15.488,2	1,55	10,4%	-	-	-	-	-	-		