

Số: 3117/QĐ-UBND

Đình Lập, ngày 05 tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Trung tâm xã Châu Sơn 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 22/11/20219 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và luật Tổ chức chính quyền địa phương;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến Luật Quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ 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; 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 /01/ 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Thông tư số 06/2013/TT- BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/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 2799/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 của UBND huyện Đình Lập về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Châu Sơn huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-20230;

Căn cứ Quyết định số 1283/QĐ-UBND ngày 24/4/2023 của UBND huyện Đình Lập phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Trung tâm xã Châu Sơn, huyện Đình lập, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quy chuẩn Việt Nam ký hiệu QCVN: 10:2014/BXD quy chuẩn kỹ hiệu Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng; Quy chuẩn Việt Nam ký hiệu QCVN: 06: 2020/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Công văn số 1499/SXD-QHKT&PTĐT ngày 08/8/2023 của Sở Xây dựng Lạng Sơn về việc ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Châu Sơn, Châu Sơn, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đình Lập tại Báo cáo thẩm định số 76/BC-KTHT ngày 29/9/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Châu Sơn, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Châu Sơn, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí và quy mô quy hoạch

2.1. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận xã Châu Sơn, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn.

+ Phía Bắc, Tây Bắc giáp đất thôn Háng Ý.

+ Phía Tây cách sông Nặm Luông khoảng 280m.

+ Phía Đông, Đông Nam giáp với khu dân cư và đất canh tác thôn Háng Ý

2.2. Quy mô

- Diện tích quy hoạch: 15,1 ha.

- Quy mô dân số: Trung tâm xã 600 người.

3. Tính chất và mục tiêu

3.1. Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu trung tâm hành chính, kinh tế, văn hoá, giáo dục, thương mại với các công trình công cộng và khu dân cư của trung tâm xã Châu Sơn. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo cảnh quan hài hoà với cảnh quan chung của khu vực, không gian cây xanh, gắn kết các khu nhà ở hiện hữu với các khu ở dân cư mới và tạo không gian, kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn cho khu vực.

3.2. Mục tiêu

- Nhằm Cụ thể hóa một phần diện tích đồ án quy hoạch chung tại Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 17/10/2022 của UBND huyện Đình Lập về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Châu Sơn huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030.

- Xác định quy mô xây dựng, đất đai, yêu cầu và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình công cộng.

- Đánh giá tình hình, đặc điểm xây dựng nhà ở, dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho từng điểm dân cư.

- Đề ra giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất các công trình công cộng, các công trình thuộc khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn, nhà ở nông thôn và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường khu vực trung tâm xã.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch, trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Tăng quỹ đất ở cho nhân dân trong xã, làm cơ sở kêu gọi thu hút các nhà đầu tư đến đầu tư trên địa bàn xã.

- Làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo theo quy hoạch.

4. Nội dung chính quy hoạch

4.1. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích(m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất ở	46.289	30,57
1.1	Đất ở hiện trạng	27.335	18,05
1.2	Đất ở mới	18.954	12,52
	Nhà ở Liên Kê	15.067	9,95
	Nhà ở Biệt Thự	3.887	2,57
2	Đất thương mại dịch vụ TMDV	1.642	1,08
3	Đất công cộng	3.235	2,14

	Đất nhà văn hoá 01 N.V.H.01	1.785	1,18
	Đất nhà văn hoá 02 N.V.H.02	738	0,49
	Đất công cộng CC	712	0,47
4	Đất giáo dục	14.028	9,27
	<i>Đất giáo dục mầm non GD.MN</i>	2.902	1,92
	<i>Đất giáo dục trường tiêu học GD.TH</i>	2.918	1,93
	<i>Đất giáo dục trung học cơ sở GD.THCS</i>	6.888	4,55
	<i>Đất nhà đăn năng cụm trường NDN</i>	1.320	0,87
5	Đất cơ quan	6.069	4,01
	<i>Đất Ủy ban nhân dân xã UBND</i>	3.482	2,30
	<i>Đất công an CA</i>	1.087	0,72
	<i>Đất bưu điện BD</i>	328	0,22
	<i>Đất y tế Y.T</i>	1.172	0,77
6	Đất cây xanh	23.014	15,20
7	Đất giao thông	41.124	27,16
-	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	38.753	25,60
-	<i>Bãi đỗ xe tỉnh</i>	2.371	1,57
8	Đất kỹ thuật	2.898	1,91
9	Đất nông nghiệp	13.107	8,66
	Tổng	151.406	100,0

4.2. Quy hoạch định hướng không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khu vực quy hoạch lấy trục đường Quốc Lộ 4B đi qua trung tâm xã là trục chính để phát triển không gian cũng là trục đường giao thông đối ngoại chính của khu vực.

- Không gian cảnh quan gồm: Các khu nhà ở biệt thự có vườn được sắp xếp thành từng cụm dân cư, các khu dân cư mới, các khu dân cư hiện trạng bao quanh các khu khuôn viên cây xanh và trung tâm công cộng (văn hóa, thể thao...); điểm nhấn về không gian chính của khu là tổ hợp các công trình hạ tầng xã hội trường mầm non, tiểu học, THCS, trụ sở UBND xã, nhà văn hóa xã, trạm y tế xã...

- Hệ thống khuôn viên cây xanh được kết nối không gian với các khu ở, bố trí dọc hai bên bờ suối chảy qua trung tâm tạo cảnh quan hài hoà giữa cây xanh và mặt nước. Đường dạo, tiểu cảnh được bố trí hai bên bờ kè suối tạo cảnh quan, mỹ quan đô thị.

- Các khu ở mang không gian kiến trúc đẹp, phong phú, phù hợp với phong tục, tập quán, nét văn hoá của địa phương, đáp ứng được nhu cầu chỗ ở,

sinh hoạt, văn hoá tinh thần của người dân, đáp ứng các tiêu chí về xã nông thôn mới kiểu mẫu.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.3.1. Quy hoạch san nền

Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch, kết nối với đường QL 4B ở phía tây của dự án. Cốt san nền thấp nhất là +91.20 m; cốt san nền cao nhất là +93.73 m. Độ dốc $i=2,0\%$;

4.3.2. Quy hoạch đường giao thông

- Đường đôi ngoài:

+ Mặt cắt 1-1 (Quốc lộ 4B) rộng 22,8m; trong đó lòng đường $2 \times 5.4\text{m} = 10,8\text{m}$; vỉa hè hai bên $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$;

- Đường nội bộ:

+ Mặt cắt 2-2 rộng 16.5m; trong đó lòng đường 7.5m; vỉa hè hai bên $2 \times 4.5 = 9.0\text{m}$;

+ Mặt cắt 3-3 rộng 11.5m; trong đó lòng đường 5.5m; vỉa hè hai bên $2 \times 3.0 = 6.0\text{m}$;

- Công trình phục vụ giao thông:

+ Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe bố trí tại khuôn viên các khu vực công cộng. Tùy theo quy mô công trình để bố trí bãi đỗ xe.

+ Tại các vị trí tiếp giáp với sông Năm Luông bố trí hệ thống bờ kè chống sạt lở đảm bảo an toàn chiều dài khoảng 690m

- Tại các vị trí ranh giới đắp nền cao $\geq 3,0\text{m}$ dự kiến bố trí kè chắn đất

4.3.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

* Nguồn nước: Nguồn cấp nước dự kiến chờ trên đường quốc lộ 4B.

* Giải pháp cấp nước:

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng lưới vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình. Đường ống cấp nước sử dụng từ D63 - D160.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình cộng đồng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, nút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.

- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc $PN = 8\text{ bar}$.

- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,3m tính từ đỉnh ống.

- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.

- Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước $D \geq 110\text{mm}$ ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các họng không quá 150m.

4.3.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước của khu vực lập quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng.

- Hướng thoát nước của dự án được chia theo 2 lưu vực chính. Lưu vực 1: Thoát theo hướng từ Tây Bắc xuống Tây Nam rồi thoát ra sông. Lưu vực 2: Thoát theo hướng từ Đông Nam lên Đông Bắc rồi thoát ra sông.

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu, tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống quy hoạch. Cống thoát nước sử dụng cống BTCT đường kính D400-D2000.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau trung bình khoảng 30 (m).

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$

- Độ sâu chôn cống đảm bảo tối thiểu 0,3m trên hè và 0,5m dưới đường theo QCVN 07:2016.

* Thoát nước thải:

- Để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống thoát nước của khu vực nhà dân, sau các ô chia lô, bố trí hệ thống thu nước thải D300 kết hợp với hố ga phía sau lô đất, riêng những chỗ tiếp giáp với dân cư hiện trạng dùng B400. Từ đó đấu nối vào các tuyến cống chính D300-D400 ngoài đường phố.

- Xử lý nước thải: Bố trí 1 trạm xử lý nước thải công suất 283 m³/ngđêm để xử lý toàn bộ nước thải của khu lập quy hoạch, nước thải sau khi được xử sẽ đảm bảo cột A rồi thoát ra ga nước mưa, thoát ra môi trường.

4.3.5. Quy hoạch thu gom chất thải rắn

Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải.

Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực công cộng cần có hệ thống thu gom chất thải rắn cho từng khối nhà riêng, hoặc từng khu;

+ Đối với khu vực xây nhà thấp tầng: Chất thải sinh hoạt được công ty hoặc xí nghiệp môi trường đô thị huyện thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và container kín có dung tích 0,4 - 1 m³ (thu gom hàng ngày). Số lượng, vị trí các thùng và container chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m;

+ Ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, đường trục chính..., đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100m/thùng.

4.3.6. Hệ thống cấp điện

* Nguồn điện: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ nguồn điện trung thế thuộc lộ 35kV.

Trên cơ sở bản đồ quy hoạch sử dụng đất tính toán công suất của toàn bộ khu quy hoạch tương đương $S_{tt} = 1.259 \text{kVA}$. Do vậy chọn 2 trạm biến áp xây mới.

* Lưới điện trung thế: Hiện trạng trong khu lập quy hoạch có đường dây lộ 35kV Lộ 375-E7.6 chạy qua. Đường trung thế được dịch chuyển lên hè và đi nổi, còn đường dây cấp điện cho khu quy hoạch thì được đi ngầm chạy trên vỉa hè, cánh bó vỉa từ 0,7-1,2m, có tiết diện dây cáp ngầm tiếp diện 70 đến 95mm² để cấp điện cho 02 trạm biến áp xây dựng mới.

* Trạm biến áp: Trạm biến áp kiểu trạm biến áp 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 hạ thế:

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm trong rãnh cáp.

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nổi đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm.

+ Bố trí tủ điện phân phối phía trước nhà, tại ranh giới giữa 2 công trình, quy mô từ 6-12 hộ/1 tủ phân phối. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

+ Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Đường dây 0,4kV dùng cáp đồng có đai thép bảo vệ.

+ Lưới chiếu sáng: Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu đường dây chiếu sáng đi ngầm. Cột đèn chiếu sáng dùng cột đèn cao từ 7 đến 9m. Tại các vị trí bồn hoa cây xanh, đường dạo bố trí cột đèn chùm sân vườn. Dây dẫn dùng cáp ngầm tiết diện XLPE 16÷35.

- Để phù hợp với địa hình thực tế và để giảm kinh phí xây dựng, bố trí đèn 1 bên hoặc 2 bên tùy thuộc vào mặt cắt tuyến đường và có khoảng cách đèn trung bình từ 30m đến 40m.

4.3.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp cho hệ thống thông tin của khu quy hoạch dự kiến cấp từ mạng có sẵn dọc trục đường QL4B.

- Toàn bộ hệ thống hữu tuyến được đi ngầm trong ống nhựa chuyên ngành

- Mạng cáp phối (cáp thuê bao): Dung lượng lắp đặt cáp thuê bao khu vực thiết kế nên sử dụng các loại sau: 200x2,100x2, 50x2, 30x2,20x2,10x2.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiên ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

- Vị trí, số lượng và dung lượng tủ cáp trong các ô đất được xác định có tính chất sơ bộ, cần được điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng chính thức của các ô đất trong các giai đoạn thiết kế sau.

5. Đánh giá tác động môi trường chiến lược: Trong đồ án thực hiện đánh giá tác động môi trường chiến lược ĐMC. Trong bước lập dự án tiếp tục đánh giá tác động môi trường ĐTM theo quy định.

6. Hạng mục các công trình dự kiến đầu tư

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

+ Xây dựng cách khu công viên cây xanh.

+ Xây dựng công trình cơ quan và công cộng.

7. Tổng hợp khái toán đầu tư

STT	Hình thức đầu tư	Tổng kinh phí
		(triệu đồng)
I	Công trình hạ tầng kỹ thuật	150.683
	8.710 triệu đồng/ha x 17,3 ha	150.683
II	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	51.9
	3.000 triệu đồng/ha x 17,3 ha	51.9
	Tổng cộng: (I+II)	202.583

8. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch

Tuân thủ các quy định về quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo bảo vệ và sử dụng các công trình tại thôn, xã, theo đúng với đồ án “Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Châu Sơn, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500” đã được UBND huyện phê duyệt.

(Có quy định quản lý quy hoạch riêng kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Châu Sơn có trách nhiệm tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Châu Sơn, 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 Châu Sơn 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 chính - Kế hoạch; Tài nguyên và Môi trường; Văn hóa và Thông tin; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Giáo dục và Đào tạo; Giám đốc Kho bạc nhà nước Đình Lập và Chủ tịch UBND xã Châu Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Sở Xây dựng Lạng Sơn;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phòng KT và HT huyện (5b);
- Lưu: VT.

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

Hoàng Thanh Đạm