|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****HUYỆN ĐÌNH LẬP** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng**

**Khu trung tâm xã Châu Sơn huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500**

 *(Ban hành kèm theo Quyết định số:3117/QĐ-UBND*

*Ngày 05/10/2023 của UBND huyện Đình Lập )*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện**

**1.** Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng ô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo 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 Ủy ban nhân dân huyện Đình Lập phê duyệt tại Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 05/10/2023, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị; lập các thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong phạm vi đồ án.

**2.** Các chủ đầu tư các dự án phát triển khu trung tâm, các tổ chức, cá nhân trong khu vực và ngoài huyện có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Châu Sơn, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

**Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô và tính chất khu vực lập quy hoạch**

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

**2. Phạm vi ranh giới**

+ 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.

**3. Quy mô quy hoạch**

a) Quy mô đất đai

Diện tích quy hoạch: 15,1 ha.

b) Quy mô dân số

Quy mô dân số: Trung tâm xã 600 người.

**4. Tính chất:** 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.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch**

**1. Các công trình công cộng**

Trụ sở UBND xã đã có; diện tích khu đất trụ sở 3.482 m2, tầng cao 2-3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

Y tế xã đã có, tầng cao 2 tầng, mở rộng diện tích khu đất trụ sở 1.172 m2 mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

Công an xã đã có, tầng cao 2 tầng, diện tích khu đất trụ sở 1.087 m2 mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

Bưu điện đã có, tầng cao 2 tầng, diện tích 328m2 mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

Trường mầm non đã có quy mô 4 lớp tổng diện tích khu đất 2.902 m2 tầng cao 1-2 tầng, mật độ xây dựng 40%.

Trường Tiểu học đã có, tầng cao 1-2 tầng, diện tích đất 2.918m2, mật độ xây dựng 40%.

Trường THCS đã có, tầng cao 1-2 tầng, diện tích đất 6.888m2, mật độ xây dựng 40%.

Đất đa năng cụm trường học được quy hoạch mới, tầng cao 1-2 tầng, diện tích đất 1.320m2, mật độ xây dựng 40%.

**2. Các công trình dịch vụ**

Bảo hiểm, ngân hàng: xây dựng mới diện tích 1.642m2, tầng cao 1-9 tầng, mật độ xây dựng 40%. chỉ bố trí đất, tuy nhiên kiến trúc công trình cũng nên đơn giản để phù hợp với cảnh quan chung.

**3. Nhà ở**

Đất ở bao gồm: Đất ở hiện trạng, đất nhà ở liền kề, đất nhà vườn

Đất ở hiện trạng: Mật độ xây dựng 50-90%, hệ số sử dụng đất 2,4 lần, tầng cao công trình từ 1-3 tầng.

Đất ở nhà vườn: Mật độ xây dựng 60-70%, hệ số sử dụng đất 1,8 lần, tầng cao công trình từ 1-3 tầng.

Khu dân cư mới nằm bám theo trục đường QL4B diện tích quy hoạch 15.000 m2. Diện tích lô đất 150 -250m2 tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng 60 -80 %

Các khu dân cư hiện trạng cần chỉnh trang, cải tạo nâng cấp và tự xen cấy để sử dụng đất hiệu quả nhất, diện tích từ 200-400m2 cho một hộ, tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng 80%.

**Điều 4. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc đối với từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch**

**1. Đối với các công trình điểm nhấn chính của quy hoạch chung**

Hình khối đơn giản, bố cục kết hợp phân tán và hợp khối tạo các không gian mở nhân tạo hài hòa giữa các khối công trình. Mầu sắc các công trình chủ yếu sử dụng gam lạnh, sáng, dùng 2 mầu chủ đạo, không sơn các màu nóng, đa dạng, rườm rà.

**2. Công trình công cộng - văn hóa**

- Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 1÷2 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3 m; Ranh giới tường rào phía sau cách mép xây dựng công trình 3 m;

- Cần đảm bảo các chức năng căn bản như họp, sinh hoạt văn hóa văn nghệ, các câu lạc bộ thể thao, thư viện, truyền thống;

- Hình khối kiến trúc khai thác các yếu tố truyền thống bản địa, mái dốc, sử dụng ngói lợp địa phương. Đường nét trang trí tinh tế, mầu sắc ấm cúng đơn giản chỉ dùng 02 mầu cùng gam, sắc độ nhạt sáng và sắc độ đậm;

- Hệ thống sân vườn cần tạo hình hấp dẫn, có các không gian nghỉ ngơi, đường dạo đi bộ thể dục nhẹ nhàng. Bố trí các sân thể thao phổ thông như cầu lông, bóng chuyền. Bo bồn hoa, khuôn viên không xây gạch hoặc đá, giảm thiểu nguy hiểm khi va quệt. Sử dụng hệ thống cây cắt tỉa nhỏ làm ranh giới mềm giữa sân đường với không gian sân vườn, tạo cảm giác hài hòa với tự nhiên.

- Trên từng đoạn phố cần đảm bảo các nguyên tắc:

+ Tường rào thưa thoáng hoặc xây kín cao tối đa 2,1 m nhưng phải có hình thức kiến trúc đẹp, nên trồng các hàng cây xanh bên cạnh; Hình thức cổng nên xây dựng thống nhất;

+ Mầu sắc công trình nhẹ, sáng mầu, được sử dụng đồng nhất trong từng lô phố;

+ Mái công trình có thể sử dụng mái dốc, mái bằng nhưng phải đi theo từng ô phố;

**3. Các công trình trường học- giáo dục mần non**

- Tầng cao công trình 1-3 tầng;

- Mật độ xây dựng đảm bảo 40%

- Khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ;

- Không gian: trước mỗi công trình có khoảng sân rộng, để tạo tầm nhìn và làm sân vui chơi cho trẻ.

- Hình thức kiến trúc: hiện đại, với hình khối, màu sắc hài hòa với cảnh quan

- Cổng, tường rào thưa hoặc xây kín cao 2.1m, có hình thức kiến trúc đẹp, dễ nhìn.

- Cổng, tường rào thưa hoặc xây kín cao 2.1m, có hình thức kiến trúc đẹp

**4. Các công trình nhà ở liền kề, nhà biệt thự**

a) Nhà liền kề

- Hình khối đơn giản, cần tổ hợp thống nhất theo các dãy về kiến trúc và mầu sắc.

- Nhà ở liền kề cần kiểm soát các chỉ giới sau:

Tầng 1: cao từ 4,2 m;

Tầng 2: cao 3,9 m;

Tầng 3: cao 3,6 m;

Tầng 4: cao 3,3 m;

Tầng 5: cao 2,7 m;

Tổng chiều cao nhà 17,7 m.

- Khẩu độ ban công phụ thuộc vào lộ giới:

0,9÷1,2 m với lộ giới ≤15 m;

1,4 m với lộ giới > 15 m và vỉa hè ≥ 6m.

- Biển quảng cáo không được để trên vỉa hè, phải gắn trên tường, ban công Tầng 1. Chiều cao biển <1,2 m. không cản trở hệ thống đường dây điện, thông tin liên lạc, cáp.v..v…kết cấu biển và liên kết phải được đơn vị quản lý cho phép, đảm bảo an toàn, an ninh khi thiên tai, bão gió và sự xâm thực của môi trường thời tiết nhiệt đới.

- Mầu sắc công trình nhẹ, sáng mầu, được sử dụng đồng nhất trong từng lô phố;

- Các bể nước chứa nước, ăng ten trên mái phải được thiết kế thống nhất và đưa về phía sau khuất tầm nhìn.

b) Nhà biệt thự

- Hình khối đơn giản, cần tổ hợp thống nhất theo các dãy về kiến trúc và mầu sắc.

- Nhà ở liền kề cần kiểm soát các chỉ giới sau:

Tầng 1: cao 4,2m;

Tầng 2: cao 3,9m;

Tầng 3: cao 3,6m;

Tầng 4: cao 3,3m;

Tổng chiều cao nhà tối đa 15,0m.

+ Tường rào thưa thoáng hoặc xây kín cao tối đa 2,1 m nhưng phải có hình thức kiến trúc đẹp, nên trồng các hàng cây xanh bên cạnh; Hình thức cổng nên xây dựng thống nhất;

+ Mầu sắc và kết cấu công trình, được sử dụng theo đặc trưng của từng công trình trong khu đất;

**5. Công trình kinh doanh, thương mại dịch vụ**

- Với công trình cao tầng, hình khối kiến trúc gọn gàng, hợp khối, khoảng lùi tối thiểu 3 m.

Tầng 1 cao 4,2÷6 m

Tầng 2 cao 3,6÷4,2 m

Các tầng còn lại: 2,7÷3,6 m.

- Không xây ban công, được xây lô gia. Lan can trang trí cao tối thiểu 1m, đơn giản, không thiết kế theo phương vị nằm ngang, không để trẻ em dễ leo trèo. Hệ thống đèn hắt, biển quảng cáo phải hài hòa ăn nhập với công trình. Biển quảng cáo, chỉ dẫn phải áp sát tường rào, cổng, không đươc nhô ra chiếm phần không gian vỉa hè, đường giao thông. Đảm bảo an toàn khi thiên tai, mưa bão và xâm thực của thời tiết, chiều cao tối thiểu 4,5 m;

- Mầu sắc công trình gam lạnh, kính chống nóng mầu xanh dương, không sử dụng kính đen;

- Sân vườn trồng các cây xanh bóng mát, tạo các tiểu cảnh non bộ, đài phun nước tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị;

- Mật độ xây dựng 40%, 60% tỳ thuộc vị trí; Tầng cao tối đa 9 tầng; chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6 m; có thể khai thác tầng hầm để xe;

- Trên từng đoạn phố cần đảm bảo các nguyên tắc:

+ Tường rào thưa thoáng hoặc xây kín cao tối đa 2,1 m nhưng phải có hình thức kiến trúc đẹp, nên trồng các hàng cây xanh bên cạnh; Hình thức cổng nên xây dựng thống nhất;

+ Mầu sắc và kết cấu công trình, được sử dụng theo đặc trưng của từng công trình trong khu đất;

+ Tỷ lệ cây xanh trong mỗi khuôn viên lô đất cần đạt được 10÷35%.

**6. Hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan đô thị**

- Các khuôn viên cây xanh được kết hợp với khuôn viên sân vườn nhà văn hóa cụm;

- Tại các khuôn viên phải khai thác các yếu tố địa hình, địa vật hiện có. Bổ sung thiết kế các hồ nước, đảo nước nhân tạo, cải thiện vi khí hậu và cảnh quan không gian sinh thái khu ở. Diện tích mặt nước tối đa 50%, đảm bảo trữ nước và thoát nước tốt khi cần thiết;

- Trên các tuyến đường tổ chức trồng cây theo chủ đề, có tính thống nhất, hài hòa về chủng loại, mầu sắc, chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí làm đẹp các trục phố chính đô thị. Trên các vỉa hè có mặt cắt rộng nên bố trí những dải cây xanh vừa tạo cảnh quan vừa tăng độ che phủ, giảm diện tích lát bê tông.

- Sử dụng các không gian sân chơi khuôn viên, sân nhà văn hóa làm các bãi đỗ xe khi cần thiết;

- Các công trình công cộng trường học phải tăng cường cây xanh bóng mát, cải thiện vi khí hậu cho toàn khu vực.

**7. Khu vực cải tạo chỉnh trang**

a) Cải tạo chỉnh trang tuyến phố

- Mặt đường được rải bê tông nhựa đảm bảo đúng tiêu chuẩn và quy định kỹ thuật;

- Vỉa hè được lát gạch tự chèn màu nâu đỏ;

- Rãnh, mương thoát nước cải tạo, nạo vét và chỉnh trang theo đúng thiết kế của bản thiết kế hệ thống thoát nước.

b) Khu nhà ở hiện trạng

- Các khu dân cư hiện trạng cần chỉnh trang, cải tạo nâng cấp và tự xen cấy để sử dụng đất hiệu quả nhất, diện tích từ 200-400m2 cho một hộ, tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng 80%.

**Điều 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

**1. Chuẩn bị kỹ thuật (san nền)**

- Lấy cao độ đường QL 4B và cao độ các cầu trên đường đã có làm chuẩn để xác định cao độ đường chính, cao độ xây dựng khống chế được lấy theo cao độ của tuyến đường này.

 - Cốt san nền thấp nhất là +91.20 m; cốt san nền cao nhất là +93.73 m.

- Dùng đất cấp 3 để san nền, san nền theo từng lớp 25-30cm, lu lèn đầm chặt K=0,85.

|  |
| --- |
| **Bảng tổng hợp khối lượng san nền** |
| **TT** | **Tên lô** | **DT****đắp (m2)** | **KL Đắp (m3)** | **DT****đào(m2)** | **KL****Đào(m3)** |
|
| **I** | **Ô LƯỚI SAN NỀN** |   |   |   |   |
| *1* |  | 86994.19 | 239748.71 | 23383.35 | 30776.73 |
|   | **Tổng** | **86994.19** | **239748.71** | **23383.35** | **30776.73** |

**2. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật**

a) Tuyến cải tạo mở rộng từ đường QL4B phần đi qua trung tâm

- Đường trục chính khu vực ( mặt cắt 1-1) có chỉ giới đường đỏ: 22,8m. trong đó: Mặt đường 10,8m. Hè đường: 2 x 6m = 12,0m.

b) Tuyến làm mới:

- Đường nhánh (mặt cắt 2-2): Chỉ giới đường đỏ 16,5m, mặt đường 7,5m, hè 2 bên x 4.5m.

- Đường nhánh (mặt cắt 3-3): Chỉ giới đường đỏ 11,5m, mặt đường 5,5m, hè 2 bên x 3m. Tổng chiều dài 1.761m.

c) Hệ thống bến xe, công trình phụ trợ

- Bãi đỗ xe: Bố trí ở các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, khu TDTT. Tổng diện tích 0,25 ha.

BẢNG TỔNG HỢP TUYẾN GIAO THÔNG

|  |
| --- |
| **BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG** |
| **TT** | **TÊN TUYẾN** | **TÊN MẶT CẮT** | **CHIỀU DÀI** | **CHIỀU RỘNG** |
| **LÒNG ĐƯỜNG** | **HÈ ĐƯỜNG** | **CGĐĐ (m)** |
| 1 | Tuyến 1 | 1-1 | 662,00 | 10,8 | 6.0+6.0 | 22,8 |
| 2 | Tuyến 2 | 3-3 | 338,00 | 5,5 | 3.0+3.0 | 11,5 |
| 3 | Tuyến 3 | 3-3 | 116,00 | 5,5 | 3.0+3.0 | 11,5 |
| 4 | Tuyến 4 | 3-3 | 274,00 | 5,5 | 3.0+3.0 | 11,5 |
| 5 | Tuyến 5 | 3-3 | 147,00 | 5,5 | 3.0+3.0 | 11,5 |
| 6 | Tuyến 6 | 2-2 | 95,00 | 7,5 | 4.5+4.5 | 16,5 |
| 7 | Tuyến 7 | 2-2 | 198,00 | 7,5 | 4.5+4.5 | 16,5 |
| 8 | Tuyến 8 | 2-2 | 117,00 | 7,5 | 4.5+4.5 | 16,5 |
| 9 | Tuyến 9 | 2-2 | 219,00 | 7,5 | 4.5+4.5 | 16,5 |
| 10 | Tuyến 10 | 2-2 | 61,00 | 7,5 | 4.5+4.5 | 16,5 |
| 11 | Tuyến 11 | 2-2 | 142,00 | 7,5 | 4.5+4.5 | 16,5 |
| **TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN** | **2.369,00** |   |   |   |

**3. Quy hoạch cấp nước**

- Chỉ tiêu và Nhu cầu cấp nước: Tổng nhu cầu cấp nước cho dịch vụ và sinh hoạt khu vực là Qng.đ max= 590 (m3/ngđ)

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

- Giải pháp cấp nước: Hệ thống đường ống cấp nước cho khu trung tâm xã Châu Sơn được lắp đặt theo sơ đồ mạng khép kín và mạng nhánh các tuyến ống vận chuyển, các tuyến ống phân phối dùng ống nhựa (HDPE) D110, D63. Ống cấp nước được chôn dọc vỉa hè cách mép chỉ giới xây dựng 1m, độ sâu chôn ống trung bình từ 0,5 - 0,7 m, rãnh chôn ống được lót 1 lớp cát đen dày 100mm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hỏa lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phố, các trụ chữa cháy có khoảng cách 150m. Các công trình cao tầng phải có bể dự trữ nước phòng hỏa và trạm bơm tăng áp cục bộ tính vào giá thành theo từng công trình cụ thể. Trụ cấp nước chữa cháy Φ100, 05 trụ chữa cháy nổi.

**4. Quy hoạch thoát nước**

- Thoát nước bẩn:

+Tiêu chuẩn thoát nước thải đảm bảo thu gom đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt.

+ 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..

- 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 đường 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 thiếu 0,3m trên hè và 0,5m dưới đường theo QCVN 07:2016.

**5. Thu gom chất thải rắn**

Chất thải rắn sinh hoạt Hợp đồng công ty thu gom xử lý rác thải để thu gom. Chất thải rắn sinh hoạt tại khu dự án được thu gom tập trung, hàng ngày đem đi chôn lấp tại khu xử lý chất thải rắn tại khu vực chôn lấp đã được xã bố trí theo quy hoạch chung xã giai đoạn 2021-2030 nằm phía cuối khu trung tâm xã. Bố trí các thùng chứa rác có nắp đậy trong các khu đông dân cư ở các vị trí thuận tiên cho việc thu gom.

**6. Quy hoạch cấp điện**

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho xã Châu Sơn, huyện Đình Lập được lấy từ nguồn điện lưới quốc gia, cấp điện áp 35kv sau Trạm biến áp trung gian 110KV Lạng Sơn E13.2 nằm trên địa bàn thành phố Lạng Sơn có quy mô công suất 2x40MVA cấp điện áp 110/35/22KV được cấp từ nguồn điện Na Dương, thông qua đường dây mạch kép Na Dương - Lạng Sơn. Pmax = 35,76 MW, mang tải 94%.

- Công suất điện: Tổng nhu cầu công suất cung cấp điện toàn khu vực khoảng Stt =**1.520**kVA.

- Lưới điện:

\* Lưới điện trung thế: Hiện trạng trong khu lập quy hoạch có đường dây lộ 35kV lộ 371-E7.6 chạy qua. Đường trung thế 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.

+ Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải,với bán kính cấp điện đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép. Đồng thời để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến mỹ quan và cản trở giao thông của các khu dân cư, thương mại, vị trí trạm được lựa chọn nằm trong các ô cây xanh (khi đó trong phạm vi bảo vệ quanh trạm sẽ giới hạn loại cây được trồng theo chiều cao).

+ Với tính chất của các hộ phụ tải, các trạm biến áp sẽ chỉ được tính toán với quy mô 01 máy biến áp không có máy biến áp dự phòng. Các phụ tải đặc biệt quan trọng trong các tòa nhà sẽ có máy phát điện dự phòng riêng và không thuộc phạm vi thiết kế của phần hạ tầng cấp điện khu đô thị.

\* Lưới điện hạ thế:

- Trên cơ sở trạm biến áp đã thiết kế xây dựng đường dây 0,4kVcho 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 nối 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 11m. 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.

**7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc và quy hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động**

- Do đặc thù của hệ thống thông tin liên lạc là nhà cung cấp dịch vụ sẽ đầu tư hạ tầng viễn thông - thông tin, rồi sẽ thu phí dịch vụ để duy trì, khai thác hạ tầng này. Đối với mỗi nhà cung cấp dịch vụ lại có 1 biểu phí, 1 hạ tầng mạng hoàn toàn khác nhau. Một số nhà cung cấp dịch vụ có thể kể đến như: Viettel, FPT, VNPT,…

- Nguồn cung cấp: Được lấy từ đường QL.4B.

- Giải pháp thiết kế: Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống cống, bể cáp của mạng, đi trên hè đường quy hoạch trong khu.

- Mạng cống: Vật liệu sử dụng cho mạng cống chủ yếu là ống nhựa UPVC. Hệ thống này được chạy trong các tuyến cống kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trục chính.

- Mạng bể: Bể ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè, tuỳ theo các vị trí khác nhau như nhập đài, rẽ nhánh, chạy thẳng mà sử dụng các bể có dung lượng khác nhau. Hệ thống bể được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

 - Dây cáp thuê bao (từ tủ cáp đến các hộ thuê bao), tuyến dây này thiết kế đi ngầm, bám theo hệ thống điện chiếu sáng sinh hoạt trong khu vực (sẽ được nhà cung cấp thiết kế tùy từng nhà mạng cung cấp).

 - Dây cáp và hộp cáp do nhà kinh doanh cung cấp và chi phí.

**8. Đánh giá tác động môi trường chiến lược**

- Dự báo và đánh giá tác động tới các thành phần môi trường: Tác động đến môi trường kinh tế xã hội; Môi trường nước; Môi trường không khí; môi trường đất; Chất thải rắn; hệ sinh thái.

- Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đồ án quy hoạch.

- Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực: Các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường; Các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường.

- Chương trình quan trắc và giám sát môi trường: gồm mục tiêu của quan trắc môi trường và nội dung quan trắc môi trường.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 6.** Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 7.** Mọi vi phạm các điều khoản trong quy định này tuỳ theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo pháp luật Nhà nước.

**Điều 8.** Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Châu Sơn, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và bản quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- UBND huyện Đình Lập;

- Phòng kinh tế và Hạ tầng huyện Đình Lập;

- UBND xã Châu Sơn.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_