

Số: 3554/QĐ-UBND

Đình Lập, ngày 30 tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu trung tâm  
xã Thái Bình, 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;

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 2104/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn 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 3949/QĐ-UBND ngày 31/12/2023 của UBND huyện Đình Lập phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thái Bình, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 12/5/2024 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 Thái Bình, huyện Đình lập, tỉnh Lạng Sơn tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Công văn số 2958/SXD-QHKT&PTĐT ngày 06/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn về việc ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Thái Bình, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;*

*Theo đề nghị của Chủ tịch UBND xã Thái Bình tại Tờ trình số 83/TTr-UBND ngày 27/12/2024 và đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 32 /BCTĐ-KTHT ngày 28/12/2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

### **1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch**

Xã Thái Bình đã được phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thái Bình huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030. Để tổ chức, sắp xếp, không gian, kiến trúc cảnh, điểm dân cư 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, thay đổi diện mạo nông thôn, đảm bảo mỹ quan, môi trường xanh, sạch, đẹp, nhằm góp phần nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân trên địa bàn xã, do đó việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Thái Bình là hết sức cần thiết.

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

- Trung tâm xã Thái Bình có chức năng chính là nơi đặt các công trình công cộng quan trọng của xã có ảnh hưởng lớn đến khu vực xung quanh như: Khu hành chính của xã, trạm y tế, bưu điện, nhà văn hoá, trụ sở công an xã, các công trình giáo dục... Ngoài ra, trong trung tâm xã còn có các khu dân cư, khu công 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 tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao, làm cơ sở cho việc triển khai của dự án đầu tư xây dựng cụ thể. Hoạch định hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và 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 trong khu vực trung tâm xã.

### **3. Giới hạn, phạm vi nghiên cứu**

#### **3.1. Vị trí, ranh giới khu đất quy hoạch**

Trung tâm xã Thái Bình là khu vực thuộc thôn Bản Mực, thôn Bình Thái, ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp với khu dân cư và đất canh tác thôn Bản Mực.
- Phía Đông giáp với đất trồng cây nông nghiệp và lâm nghiệp.
- Ranh giới phía Nam là ranh giới quy hoạch giữa Trường tiểu học I xã Thái Bình và Khu dân cư.
- Phía Tây giáp với đất Lâm nghiệp thôn Bản Mực.

### **3.2. Quy mô nghiên cứu quy hoạch**

- Quy mô diện tích quy hoạch khu trung tâm xã khoảng 15,0 ha.
- Dân số:
  - + Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch: 70 người;
  - + Dự báo dân số quy hoạch trung tâm xã khoảng 600 người.

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

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

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

#### **5.1. Công trình công cộng**

- Đất công trình công cộng có tổng diện tích 3,02ha, các công trình này được xây dựng kiên cố, chủ yếu nằm dọc trên tuyến đường ĐH.45 và ĐX.411. Trong đó:

+ Trụ sở UBND xã đã có, diện tích hiện trạng 3.602,3m<sup>2</sup> và mở rộng khuôn viên với diện tích khu đất sau quy hoạch là 10.602m<sup>2</sup>, 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 UBND xã, giữ nguyên hiện trạng.

+ Bưu điện quy hoạch mới diện tích 750m<sup>2</sup>, số tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng 40%.

+ Trạm y tế xã: đã có diện tích hiện trạng 986m<sup>2</sup>, quy hoạch mở rộng. Tổng diện tích sau mở rộng là: 1.963m<sup>2</sup>, số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

+ Trường tiểu học I xã Thái Bình đã có diện tích 3.266 m<sup>2</sup>, quy hoạch mở rộng thêm. Tổng diện tích sau mở rộng là: 8.122m<sup>2</sup>, số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

+ Trường THCS đã có diện tích 5.246 m<sup>2</sup>, quy hoạch mở rộng thêm. Tổng diện tích sau mở rộng là: 8.826m<sup>2</sup>, số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

### 5.2. Công trình an ninh, quốc phòng

- Đất an ninh diện tích hiện trạng 1.846,57 m<sup>2</sup>, theo quy hoạch mở rộng khu đất có diện tích 1.963m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Ban chỉ quân sự xã quy hoạch mới ở phía Tây trụ sở UBND xã, tầng cao tối đa 3 tầng, diện tích khu đất sau quy hoạch là 2.349 m<sup>2</sup> mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

### 5.3. Công trình thể dục thể thao, cây xanh

- Giữ nguyên sân thể thao hiện trạng diện tích 4.265m<sup>2</sup> và quy hoạch mới thêm 01 sân thể thao diện tích 9,731m<sup>2</sup> để đảm bảo diện tích theo quy định. 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 tận dụng vị trí sườn đồi dốc. Xây dựng mới các hệ thống chiếu sáng, cây xanh, đường dạo, bố trí ghế đá.

### 5.4. Công trình công nghiệp

- Đất tiêu thụ công nghiệp giữ nguyên theo hiện trạng, diện tích 3.935m<sup>2</sup>, tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng 40%.

5.5. Công trình 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.

### 5.6. Công trình hạ tầng kỹ thuật

- Đất dành cho xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm bãi đỗ xe, đất giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, quy hoạch mới diện tích 3,2ha, trong đó một số các công trình hạ tầng có xây dựng bố trí các đường ống ngầm.

5.7. 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 25.033m<sup>2</sup> (2,5ha). Trong đó:

- Đất ở hiện hữu chỉnh trang giữ nguyên theo hiện trạng với tổng diện tích 1.833m<sup>2</sup> nằm dọc đường ĐH.45

- Đất ở xây dựng mới được quy hoạch tại những vị trí đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư, đất canh tác kém hiệu quả nhằm phục vụ nhu cầu về đất ở trong tương lai với diện tích 23.200m<sup>2</sup> nằm dọc đường ĐH.45 và một số tuyến đường nội bộ, mật độ xây dựng 80%, hệ số sử dụng đất 4,5 lần, số tầng từ 1-5 tầng.

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

## 6. Quy hoạch sử dụng đất:

TT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
<b>I</b>	<b>ĐẤT CƠ QUAN</b>	<b>11.352,00</b>	<b>7,57</b>
1	Đất trụ sở xã	10.602,00	7,07
2	Đất bưu điện BD	750,00	0,50
<b>II</b>	<b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>	<b>16.948,00</b>	<b>11,30</b>
1	Đất giáo dục trường tiêu học GD.TH	8.122,00	5,41
2	Đất giáo dục trung học cơ sở GD.THCS	8826,00	5,88
<b>III</b>	<b>ĐẤT Y TẾ</b>	<b>1.963,00</b>	<b>1,31</b>
<b>IV</b>	<b>ĐẤT AN NINH</b>	<b>1.948,00</b>	<b>1,30</b>
<b>V</b>	<b>ĐẤT QUỐC PHÒNG</b>	<b>2.349,00</b>	<b>1,57</b>
<b>VI</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>25.033,00</b>	<b>16,69</b>
1	Đất ở mới	23.200,00	15,47
2	Đất ở hiện trạng	1.833,00	1,22
<b>VII</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG</b>	<b>3.935,00</b>	<b>2,62</b>
<b>VIII</b>	<b>ĐẤT THỂ THAO</b>	<b>13.996,00</b>	<b>9,33</b>
1	Sân thể thao hiện trạng	4.265,00	2,84
2	Sân thể thao quy hoạch	9.731,00	6,49
<b>IX</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>40.074,00</b>	<b>26,72</b>
<b>X</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG</b>	<b>32.402,00</b>	<b>21,60</b>
1	Bãi đỗ xe tĩnh	2.329,00	1,55
2	Đất giao thông	29.106,00	19,40
3	Đất hạ tầng kỹ thuật 01	499,00	0,33
4	Đất hạ tầng kỹ thuật 02	468,00	0,31
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH KHU TRUNG TÂM</b>	<b>150.000,00</b>	<b>100,00</b>

## 7. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

### 7.1. Định hướng chung

- Tuyến đường ĐH.45 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 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 tạo không gian sống hiện đại, môi trường trong lành theo tiêu chí nông thôn mới. Đồng thời huy động các nguồn vốn để cải tạo chỉnh trang 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 kẹt 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, 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 như sau

- 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 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 không chế và khoảng cách các công trình theo quy định, các công trình phụ trợ như nhà để xe, phòng 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, hình thức 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 không 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 tiêu 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

Đất nhóm giao thông có diện tích là 31.435m<sup>2</sup> trong đó:

- Giao thông đối ngoại (ĐH.45): Mặt cắt 1-1 rộng 13,0m: trong đó lòng đường 2x3,5m=7,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0m=6,0m.

- Giao thông đối nội bao gồm đường trục thôn, trục xã, đường nội đồng bao gồm: Mặt cắt 2-2 rộng 11,5m; trong đó lòng đường 2x2,75m=5,5m vỉa hè hai bên 2x3m=6m; Mặt cắt 3-3 rộng 5,0m; trong đó lòng đường 3,5m lề đường hai bên 2x0,75m=1,5m, quy hoạch nâng cấp cải tạo tại các tuyến đường hiện trạng ngõ xóm.

<b>BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG</b>					
<b>TT</b>	<b>TÊN TUYẾN</b>	<b>TÊN MẶT CẮT</b>	<b>CHIỀU DÀI</b>	<b>CHIỀU RỘNG</b>	
				<b>LÒNG ĐƯỜNG</b>	<b>HÈ ĐƯỜNG</b>
1	Tuyến 1	1-1	781	7	3+3
2	Tuyến 2	1-1	597	7	3+3
3	Tuyến 3	2-2	415	5,5	3+3
4	Tuyến 4	2-2	275	5,5	3+3
5	Tuyến 5	3-3	426	3,5	0,75+0,75
<b>TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN</b>			<b>2.494</b>		

- Giao thông tĩnh: Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch đã dự kiến bố trí bãi đỗ xe tại khu đông dân cư diện tích 2.329m<sup>2</sup>

- 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: Tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01-2021 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 huyện Đình Lập, quy hoạch chung xây dựng xã Thái Bình được duyệt, tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp, thi công đất, đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi (thoát nước mặt tự chảy), không gây xói mòn, rửa trôi đất. 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 ĐH.45 và khu dân cư hiện trạng.

- Cốt san nền thấp nhất là +173.30m cao độ cao nhất +231.96m do địa hình khu vực cơ bản là đồi núi dốc.

\* Quy hoạch thoát nước mưa:

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

- Hướng thoát nước của khu vực chủ yếu từ trung tâm khu đất chảy về hướng Bắc và hướng Nam, thoát ra khe cạn hiện trạng.

- 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.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau trung bình khoảng 30-40m tùy vào vị trí.

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

- Cống thoát nước mưa được thiết kế có đường kính từ D800-D1000, cống sử dụng là cống BTCT chôn ngầm và nổi bằng hố ga để vừa bảo đảm mỹ quan vừa thuận tiện cho việc xây dựng và quản lý.

### 8.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước dự kiến chờ trên đường ĐH.45.

- 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 D63÷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 D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình cộng đồng, dịch vụ và sinh hoạt..

- Cấp nước cứu hỏa: Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường kính D110 sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m - 150m. Các trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3 đường để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy:

- + Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 150m.
- + Áp lực tối thiểu tại mỗi họng là 10m cột nước.
- + Lưu lượng cấp tại các điểm lấy nước là 10-15 l/s.

Trong các công trình công cộng, trường học cần có các giải pháp phòng cháy chữa cháy riêng được thiết kế theo tiêu chuẩn ngành và được cụ thể hóa khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

#### 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.

- Để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống thoát nước thải của khu vực nhà dân đang trước bố trí hệ thống thu nước thải D300 (2 nhà bố trí 1 hố ga thu nước thải). Từ đó đấu nối vào các tuyến cống chính D300 ngoài đường và tạm thời cuối đường ống thoát nước thải được đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

- Xử lý nước thải: Bố trí 2 trạm xử lý nước thải công suất 125m<sup>3</sup>/ngđêm và 90m<sup>3</sup>/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.

- 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-D400, 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  $I_{min} = 1/D$ .

##### \* 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 tuyên truyền phổ biến cho người dân thu gom đồ 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.

- Trạm biến áp: Trạm biến áp kiểu trạm treo phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực. Trong dự án bố trí 2 trạm biến áp công suất 2x500KVA và 1x630KVA. Máy biến áp dùng loại 35(22)/0,4KV.

- Lưới điện trung thế: Hiện trạng trong khu lập quy hoạch có đường dây 35KV chạy qua sẽ dỡ bỏ và được hoàn trả hạ ngầm dọc đường quy hoạch. Đường dây trung thế dẫn về dự án đi nổi chạy dọc theo vỉa hè đường gom tuyến ĐH.45 và dẫn về dự án; cột điện trung thế dùng cột BTCT ly tâm.

- 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 thiết kế đi nổi trên vỉa hè. Cột điện hạ thế dùng cột BTCT ly tâm

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp.

+ 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 khu trung tâm xã, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

#### \* Cấp điện chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng được bố trí trên các tuyến đường quy hoạch và các thảm cỏ để chiếu sáng cho cây xanh và sân, đường nội bộ. Cấp 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

- 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.

### 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 ĐH.45 cấp cho các thuê bao trong khu vực lập quy hoạch.

- Vật liệu sử dụng luôn cáp thông tin dự kiến sử dụng ống HDPE ngành viễn thông. Đối với tuyến cáp chính dẫn từ vị trí đầu nối đến vị trí các tủ cáp sử dụng 2 ống luồn HDPE D100, 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 ba 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).

- Thiết kế hệ thống thông tin đi nổi, chạy theo hệ thống cột điện hạ thế và trung thế để vào dự án, trong khu sẽ bố trí các tủ treo thông tin liên lạc để kéo đến từng hộ dân trong khu lập quy hoạch.

## **9. Đánh giá tác động môi trường chiến lược**

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

- Hỗ trợ, hướng dẫn cho 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 và giao thông công cộng không gây ô nhiễm môi trường.

- Hỗ trợ và khuyến khích 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 các 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 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 khỏe, 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 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 người dân.

+ 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.

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, khuôn viên cây xanh, vỉa hè, sân thể thao...

+ 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 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình. Suất vốn đầu tư bao gồm các chi phí: xây dựng, thiết bị, quản lý dự án đầu tư xây dựng, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác cụ thể như sau:

<b>Tổng hợp kinh phí đầu tư</b>		
<b>STT</b>	<b>Hình thức đầu tư</b>	<b>Tổng kinh phí (triệu đồng)</b>
<b>I</b>	<b>Công trình hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>137.430</b>
	9.162 triệu đồng/ha x 15,0 ha	137.430
<b>II</b>	<b>Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng</b>	<b>33.000</b>
	3.000 triệu đồng/ha x 11,0 ha	33.000
	<b>Tổng cộng: (I+II)</b>	<b>170.430</b>

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.

**Điều 2.** Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Thái Bình có trách nhiệm tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Thái Bình, 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 đồ án đã được phê duyệt.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng phối hợp với UBND xã Thái Bình 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; Chủ tịch UBND xã Thái Bình và Thủ trưởng các cơ quan liên quan 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; (05b)
- Trang thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT.

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

**Nguyễn Chiến Hiệp**

**PHỤ LỤC 01: BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

(Kèm theo Quyết định số: 3554/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đình Lập)

TT	LOẠI ĐẤT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)	SỐ TẦNG (TẦNG)	SỐ LÔ (LÔ)
<b>I</b>	<b>ĐẤT CƠ QUAN</b>	<b>CQ</b>	<b>11.352,00</b>	<b>7,57</b>	<b>40</b>	<b>1,2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
1	ĐẤT TRỤ SỞ UBND XÃ	CQ-01	10.602,00	7,07	40	1,2	3	1
2	ĐẤT BƯU ĐIỆN	CQ-02	750,00	0,50	40	0,8	2	1
<b>II</b>	<b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>	<b>GD</b>	<b>16.948,00</b>	<b>11,30</b>				<b>2</b>
1	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	GD-01	8.122,00	5,41	40	1,2	3	1
2	ĐẤT TRƯỜNG THCS	GD-02	8.826,00	5,88	40	1,2	3	1
<b>III</b>	<b>ĐẤT Y TẾ</b>	<b>YT</b>	<b>1.963,00</b>	<b>1,31</b>	<b>40</b>	<b>1,2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>IV</b>	<b>ĐẤT AN NINH</b>	<b>AN</b>	<b>1.948,00</b>	<b>1,30</b>	<b>40</b>	<b>1,2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>V</b>	<b>ĐẤT QUỐC PHÒNG</b>	<b>QP</b>	<b>2.349,00</b>	<b>1,57</b>	<b>40</b>	<b>1,2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>VI</b>	<b>ĐẤT Ở</b>	<b>O</b>	<b>25.033,00</b>	<b>16,69</b>				
1	ĐẤT Ở MỚI	OM	23.200,00	15,47				220
	ĐẤT Ở MỚI 01	OM-01	1.391,00	0,93	80	4,0	5	14
	ĐẤT Ở MỚI 02	OM-02	2.712,00	1,81	80	4,0	5	25
	ĐẤT Ở MỚI 03	OM-03	2.894,00	1,93	80	4,0	5	31
	ĐẤT Ở MỚI 04	OM-04	2.098,00	1,40	80	4,0	5	19
	ĐẤT Ở MỚI 05	OM-05	2.465,00	1,64	80	4,0	5	22
	ĐẤT Ở MỚI 06	OM-06	2.104,00	1,40	80	4,0	5	18
	ĐẤT Ở MỚI 07	OM-07	1.997,00	1,33	80	4,0	5	20
	ĐẤT Ở MỚI 08	OM-08	895,00	0,60	80	4,0	5	7
	ĐẤT Ở MỚI 09	OM-09	2.141,00	1,43	80	4,0	5	19
	ĐẤT Ở MỚI 10	OM-10	4.503,00	3,00	80	4,0	5	45
2	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG	OHT	1.833,00	1,22	50÷80	4,0	5	

<b>VII</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG</b>	<b>CN</b>	<b>3.935,00</b>	<b>2,62</b>	<b>40</b>	<b>0,8</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>VIII</b>	<b>ĐẤT THỂ THAO</b>	<b>TT</b>	<b>13.996,00</b>	<b>9,33</b>				
1	SÂN THỂ THAO HIỆN TRẠNG	TT-01	4.265,00	2,84	<b>5</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
2	SÂN THỂ THAO QUY HOẠCH MỚI	TT-02	9.731,00	6,49	<b>5</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>IX</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>CX</b>	<b>40.074,00</b>	<b>26,72</b>				
1	ĐẤT CÂY XANH 01	CX-01	1.972,00	1,31				
2	ĐẤT CÂY XANH 02	CX-02	656,00	0,44				
3	ĐẤT CÂY XANH 03	CX-03	13.163,00	8,78				
4	ĐẤT CÂY XANH 04	CX-04	1.677,00	1,12				
5	ĐẤT CÂY XANH 05	CX-05	10.680,00	7,12				
6	ĐẤT CÂY XANH 06	CX-06	1.114,00	0,74				
7	ĐẤT CÂY XANH 07	CX-07	1.465,00	0,98				
8	ĐẤT CÂY XANH 08	CX-08	4.019,00	2,68				
9	ĐẤT CÂY XANH 09	CX-09	5.328,00	3,55				
<b>X</b>	<b>ĐẤT HẠ TẦNG</b>	<b>GT</b>	<b>32.402,00</b>	<b>21,60</b>				
1	BÃI ĐỖ XE	P	2.329,00	1,55				
2	ĐẤT GIAO THÔNG		29.106,00	19,40				
3	ĐẤT HẠ TẦNG 01	HT-01	499,00	0,33	40	0,4	1	1
4	ĐẤT HẠ TẦNG 02	HT-02	468,00	0,31	40	0,4	1	1
	<b>TỔNG</b>		<b>150.000,00</b>	<b>100,00</b>				