

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 244/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 18 tháng 02 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực cột Mốc 1140
(mốc 23 cũ) tỷ lệ 1/500, xã Bảo Lâm huyện Cao Lộc.**

SỞ XÂY DỰNG LẠNG SƠN	
Số: 132	Ngày: 22/02/11
ĐẾN	
Chuyên:	

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 1151/QĐ-TTg ngày 30/8/2007 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng biên giới Việt-Trung đến năm 2020;
- Căn cứ Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày 08/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;
- Căn cứ Thông tư số 10/2010TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại Quy hoạch;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 200/BC-SXD, ngày 24/11/2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực Mốc 1140 (mốc 23 cũ) xã Bảo Lâm huyện Cao Lộc tỉnh Lạng Sơn, với những nội dung chủ yếu sau:

- Tên dự án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu vực Mốc 1140 (Mốc 23) xã Bảo Lâm, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.
- Chủ đầu tư:** Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc.
- Tổ chức tư vấn lập dự án:** Trung tâm Quy hoạch xây dựng Lạng Sơn.
- Mục tiêu của đồ án:**

- Quy hoạch xây dựng hiện đại phù hợp với tương lai, đáp ứng được các yêu cầu về phát kinh tế-xã hội, giữ vững an ninh - quốc phòng khu vực.

- Quy hoạch sử dụng đất đai, tài nguyên hợp lý, tạo mặt bằng xây dựng hạ tầng kỹ thuật san nền, giao thông, cấp thoát nước, điện chiếu sáng sinh hoạt và các khu hành chính, dịch vụ thương mại, các khu dân cư, cây xanh cho khu vực mốc 1140 xã Bảo Lâm;

- Làm cơ sở hoạch định các kế hoạch ngắn hạn, dài hạn và huy động các nguồn lực đầu tư; là cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch xây dựng đô thị theo pháp luật;

- Bảo đảm phát triển bền vững và bảo vệ cảnh quan môi trường; góp phần ổn định đời sống của nhân dân trong vùng.

5. Nội dung đồ án quy hoạch:

5.1. Vị trí địa lý, giới hạn khu đất:

- Khu vực Mốc 1140 thuộc xã Bảo Lâm, huyện Cao Lộc.
- Diện tích nghiên cứu: 35,0 ha; diện tích quy hoạch: 30,0 ha.

5.2. Tính chất khu quy hoạch:

- Là thị trấn cửa khẩu;
- Thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn;
- Là vị trí có ý nghĩa quan trọng về an ninh quốc phòng.
- Là khu thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch và xuất nhập khẩu.
- Gắn kết với các loại hình công trình dịch vụ như: Khu nhà ở và cho thuê, khu dịch vụ vận tải, khu giới thiệu sản phẩm, văn phòng làm việc... cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

5.3. Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch (2020)
I	Dân số:		
	1. Dân số hiện trạng năm 2009	Người	179
	2. Dự báo dân số đến năm 2020	Người	3.560
II	Đất đai:		
	Tổng diện tích đất quy hoạch	Ha	29,933
	1. Đất xây dựng đô thị	m ² /người	120
	2. Đất dân dụng	"	91
	2.1 Đất ở	"	55
	2.2 Đất công cộng	"	10
	2.3 Đất giao thông	"	12
	2.4 Đất cây xanh	"	14
	3. Đất ngoài dân dụng	"	29
	3.1 Đất giao thông đối ngoại	"	12
	3.2 Đất xây dựng trạm KSLH	"	12
	3.3 Đất chuyên dùng khác	"	5
III	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật		
	1. Cấp nước	L/người.ng.đ	120

	2. Cấp điện	W/người	230
IV	Cơ sở hạ tầng xã hội		
	1. Giáo dục		
	1.1 Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000 ng	60 - 70
	1.2 Trường tiểu học	“	100 - 130
	1.3 Trường trung học cơ sở		8 - 100
	2. Y tế – phòng khám đa khoa	Giường	10
	3. Văn hoá - TDTT		
	3.1 Sân luyện tập	Ha/CT	1
	3.2 Nhà văn hoá đa năng	“	0,5
	4. Chợ cửa khẩu	“	1

5.4. Tổ chức lập quy hoạch:

Trên cơ sở trục đường giao thông chính Hữu Nghị – Bảo Lâm chạy qua khu vực lập Quy hoạch chi tiết; có điều chỉnh, nắn thẳng tuyến từ cầu Pò Nhùng đến cầu Nà Làng cải tạo nâng cấp mở rộng thành trục trung tâm của khu vực.

Mở các tuyến giao thông song song và vuông góc với đường trục trung tâm tạo các lô đất xây dựng các công trình hành chính, công cộng, dịch vụ thương mại, các lô dân cư cải tạo xen cây, lô dân cư xây dựng mới, nhà vườn theo quy mô quy hoạch.

a) Công trình hành chính, chính trị:

Chủ yếu là các công trình đầu tư xây dựng mới dọc theo trục giao thông đối ngoại sát khu vực cột mốc 1140, bao gồm: Trạm kiểm soát cửa khẩu, Nhà ở và làm việc cho các chiến sĩ v.v...

b) Các công trình thương mại dịch vụ:

Đầu tư xây dựng mới dọc theo phía Tây - Bắc trục giao thông đối ngoại sát khu vực cột mốc 1140, bao gồm: Bãi xe xuất nhập khẩu hàng hoá, Chợ khu vực v.v... Các công trình thuộc hệ thống dịch vụ phục vụ như hệ thống ngân hàng, dịch vụ thương mại bố trí dọc theo trục trung tâm và trục khu vực ở trung tâm khu vực lập quy hoạch.

c) Các công trình hạ tầng xã hội, văn hoá:

Bố trí dọc theo phía Tây - Nam trục giao thông đối ngoại tại khu vực Cầu Pò Nhùng gồm: Trụ sở UBND xã Bảo Lâm, Phòng khám đa khoa khu vực, Trường Tiểu học, Trung học cơ sở xã Bảo Lâm. Hệ thống Nhà trẻ bố trí xen kẽ trong các khu dân cư đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

d) Khu dân cư:

Cải tạo xen cây chỉnh trang lại khu dân cư hiện trạng. Khu tái định cư bố trí trên các tuyến giao thông khu vực, khu dân cư phía Tây - Bắc, Đông - Nam theo hình thức chia Nhà liền kề.

Các khu dân cư xây dựng mới, khu nhà vườn bố trí tại các lô đất hình thành bởi hệ thống giao thông trong khu vực.

e) Cây xanh khuôn viên:

Kè và nắn một số đoạn suối trong khu vực quy hoạch, tổ chức công viên cây xanh dọc theo hai bờ suối, kết hợp với hệ thống cây xanh đường phố và khuôn viên các công trình công cộng để cải tạo khí hậu và tăng hiệu quả quy hoạch kiến trúc không gian cảnh quan.

g) Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ từ chuẩn bị kỹ thuật san nền, hệ thống giao thông nội bộ, thoát nước mặt, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước mặt, nước thải và VSMT.

Kè hai bờ suối và nắn một số đoạn trong khu quy hoạch cải tạo và xây dựng khu Công viên cây xanh dọc theo hai bờ suối.

5.5. Quy mô dân số:

Dự báo dân số đến năm 2020 đạt: 3.560 người dân.

5.6. Quy mô đất đai:

Diện tích quy hoạch: 299.233,0 m² (30,0 ha).

5.7. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất giao thông	123.494	41.27
2	Đất công cộng	92.601	30.95
	CC1	11.972	3.99
	CC2	13.845	4.61
	CC3	11.156	3.72
	CC4	7.950	3.23
	CC5	7.611	2.54
	CC6	5.372	1.79
	CC7	3.624	1.21
	CC8	3.624	1.21
	CC9	8.354	2.78
	CC10	5.422	1.80
	CC11	2.602	0.87
	CC12	3.883	1.29
	CC13	7.177	0.82
3	Đất dân cư	50.034	16.72
	DC1	4.118	1.28
	DC2	4.703	1.63
	DC3	6.751	2.25
	DC4	3.616	1.21
	DC5	3.982	1.33
	DC6	3.429	1.14

	DC7	3.702	1.24
	DC8	3.620	1.21
	DC9	3.617	1.21
	DC10	3.601	1.2
	DC11	3.601	1.2
	DC12	5.294	1.77
4	Đất cây xanh	27.854	9.31
	X1	8.146	
	X2	3.492	
	X3	5.760	
	X4	3.636	
	X5	3.458	
	X6	3.362	
5	Sông, suối	5.250	1.75
6	Tổng cộng	299.233	100.0

5.8. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

a) Định hướng không gian kiến trúc:

- Nắm thẳng tuyến, mở rộng lộ giới đường Hữu Nghị - Bảo Lâm trong khu vực quy hoạch, với lộ giới là 29,00 m.
- Tổ chức các đường khu vực chạy song song và vuông góc với trục trung tâm lộ giới là 17,5m.
- Các tuyến đường khu dân cư có lộ giới là 11,5 m.
- Các công trình hành chính, chính trị bố trí dọc theo đường giao thông đối ngoại sát khu vực cột mốc 1140; chiều cao 5 tầng, mật độ xây dựng: 40%.
- Các công trình thương mại dịch vụ bố trí dọc theo đường giao thông đối ngoại và các trục khu vực chiều cao 5 tầng, mật độ xây dựng: 40% .
- Các công trình hạ tầng xã hội bố trí phía Tây - Nam khu quy hoạch chiều cao 3 tầng, mật độ xây dựng: 40%.
- Các khu Tái định cư, Nhà ở liên kề xây dựng mới có diện tích bình quân 100,0 m²/hộ, chiều cao 3 tầng, mật độ xây dựng: 75%.
- Các khu nhà vườn xây dựng mới có diện tích trung bình: 250,0 m²/hộ, chiều cao 3 tầng, mật độ xây dựng: 50%.
- Khu Công viên cây xanh tổ chức dọc theo hai bờ suối trong khu quy hoạch kết hợp với hệ thống cây xanh đường phố và khuôn viên các công trình công cộng để cải tạo khí hậu và tăng hiệu quả quy hoạch kiến trúc không gian cảnh quan.

b) Định hướng Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

* **Quy hoạch giao thông:** Dựa vào cao độ trục đường hiện trạng, địa vật kiến trúc đã có và địa hình tự nhiên để khống chế cao độ thiết kế quy hoạch.

Đảm bảo cho toàn bộ mặt bằng thiết kế quy hoạch không bị ngập úng lụt và thoát nước tốt khi đến mùa mưa.

Các trục đường chính được thiết kế với tiêu chuẩn đường nội thị 2 làn xe và có dải phân cách. Các tuyến khác thiết kế với tiêu chuẩn đường nội thị từ 1 đến 2 làn xe. Tổng chiều dài toàn bộ là: 7.527,86m. Bao gồm: Mặt cắt I – I, lộ giới 29,0 m, Mặt cắt II – II, lộ giới 17,5m, Mặt cắt III – III, lộ giới 11,5m.

***. Quy hoạch san nền:**

- Cốt cao độ đào cao nhất: 324,95m.
- Cốt cao độ đắp thấp nhất: 311,04m.
- Tổng diện tích san nền: 363.775,12 m²
- Hệ số đầm nén: K= 0,95.
- Mái ta luy đào: 1/1,0.
- Mái ta luy đắp: 1/1,5.

***. Quy hoạch cấp nước:**

- Trong khu vực nước sinh hoạt của dân chủ yếu dùng nước giếng, nước mưa; một số hộ dân trong khu vực có sử dụng nguồn nước từ khe núi tự chảy, với công suất chỉ đáp ứng được một phần của nhu cầu sinh hoạt hàng ngày. Để đáp ứng nhu cầu về nước cần xây dựng một hệ thống cấp nước đồng bộ hoàn chỉnh với tiêu chuẩn 100 – 120 l/người.ng.đêm.

- Phương án xây dựng hệ thống cấp nước: Lựa chọn nguồn nước, xây dựng trạm xử lý nước là hiệu quả đảm bảo lưu lượng và áp lực cần thiết. Tuyến ống chính sử dụng ống nhựa (U.PVC) D140; Hệ thống đường ống cấp nước được lắp đặt theo sơ đồ mạng cành cây các tuyến ống chính vận chuyển dùng ống nhựa (U.PVC) từ Φ100 đến Φ140, các tuyến ống phân phối dùng ống nhựa (HDPE) Φ63, Φ50, Φ40, Φ32.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm gọn trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hoả lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư đường phố, các trụ trên đường, các trụ chữa cháy có khoảng cách 100 - 200m, áp lực tại các họng cứu hoả từ 10 - 15m (khi có cháy sẽ điều tiết các van).

- Các công trình cao tầng, các cơ sở sản xuất phải có bể dự trữ nước phòng hỏa và trạm bơm tăng áp cục bộ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy trong nhà được thiết kế theo tiêu chuẩn phòng cháy, chữa cháy cho nhà và công trình hiện hành.

- Trụ cấp nước chữa cháy nổi Φ100.

***. Quy hoạch thoát nước mưa:** Hướng thoát chính từ Nam xuống Bắc, xây dựng các tuyến cống thoát khu vực để thu và thoát nước ra suối. Mạng lưới thoát nước mưa thiết kế phù hợp với hiện trạng tiêu thoát nước và cao độ san nền hiện có, đảm bảo việc kết nối thuận lợi hệ thống thoát nước tại khu vực làng xóm hiện có với hệ thống cống xây dựng theo quy hoạch.

- Mạng lưới đường cống thoát nước được chia làm 11 miêng xả, sử dụng cống BTCT có đường kính D400 – D1200. Tổng dài: 14.907,0m.

***. Thoát nước thải và VSMT:**

- Hệ thống cống xử lý nước thải được xây dựng theo các phân khu chức năng và kết hợp với hệ thống giao thông.

- Tổng nhu cầu thoát nước cho khu vực quy hoạch là: 762 m³/ng.đêm.

***. Giải pháp cấp điện:**

- Xây dựng TBA 1: 400 KVA – 35/0,4KV; TBA2: 320KVA – 35/0,4KV cấp điện hạ thế 0,4KV cho các hộ tiêu thụ như nhà trụ sở, nhà ở liền kề và chiếu sáng đường phố toàn khu vực.

- Cấp điện áp: Cấp điện áp trung thế 35KV, hạ thế 0,4KV.

- Chiếu sáng kết hợp đường dây 0,4KV: Sử dụng chiếu sáng một bên kết hợp đường dây 0,4KV. Bán kính lưới điện chiếu sáng đường phố của một trạm biến áp đèn đường không lớn hơn 3 km.

- Cấp điện áp: Cấp điện áp trung thế 35KV, hạ thế 0,4KV.

5.9. Trình tự các dự án ưu tiên đầu tư:

a) Công trình kiến trúc ưu tiên:

- Đầu tư xây dựng trạm Kiểm soát liên hợp.

- Đầu tư xây dựng Bãi xe xuất khẩu hàng hoá.

- Đầu tư xây dựng Chợ cửa khẩu.

b) Hạ tầng kỹ thuật ưu tiên:

- Dự án đầu tư xây dựng san tạo mặt bằng.

- Nâng cấp cải tạo, mở rộng trục đường trung tâm.

- Cải tạo nâng cấp, đầu tư xây dựng mới đường dây cao thế 35KV và các Trạm biến áp theo qui hoạch được duyệt.

- Khảo sát nguồn nước ngầm, nước mặt xây dựng hệ thống cấp nước tự chảy, xây bể chứa, xử lý nguồn nước tại đầu nguồn.

5.10. Tổng mức đầu tư xây dựng: Bảng tổng hợp kinh phí (1.000 đồng).

STT	Tên công việc	Chi phí KS	Chi phí TK	Chi phí khác	Tổng mức
I	Giai đoạn CBĐT				
1	QHCT xây dựng	152.001,0	729.383,0	120.255,0	1.001.639,0
2	Rà phá bom mìn				583.504,0
	Cộng				1.585.143,0
II	Giai đoạn đầu tư	Chi phí XL	Chi phí khác	Chi phí DP	Tổng mức
1	BTTH & GPMB	12.819.305,0	256.386,0	640.965,0	13.716.656,0
2	San nền	62.405.539,0	2.972.710,0	6.537.825,0	71.916.074,0
3	Giao thông	52.318.682,0	2.634.196,0	5.495.288,0	60.448.166,0

4	Cấp nước	4.644.471,0	336.408,0	498.088,0	5.478.967,0
5	Thoát nước	11.358.892,0	735.726,0	1.209.462,0	13.304.080,0
6	Cấp điện CS, SH	5.698.717,0	627.713,0	632.634,0	6.959.073,0
	Cộng	149.245.606,0	7.563.139,0	15.014.262,0	171.823.007,0
	Tổng cộng (I+II)				173.408.150,0

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND huyện Cao Lộc thực hiện công khai đồ án quy hoạch; tiến hành cắm mốc giới tại thực địa và thực hiện công tác quản lý quy hoạch xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất các dự án, công trình theo thứ tự ưu tiên để thu hút nguồn vốn các nhà đầu tư thuộc mọi thành phần kinh tế đầu tư xây dựng công trình; xác định những dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách, bố trí vốn đầu tư hàng năm phù hợp tại khu vực.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn; Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- BCH Quân sự tỉnh;
- BCH Bộ đội Biên phòng tỉnh;
- PVP, TH, VX, KTN, KTTH;
- Lưu VT, NĐ TQT

