

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 16/6/2014;

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;

Căn cứ Quyết định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 30/8/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2476/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch các cụm công nghiệp trong quy hoạch phát triển công nghiệp tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2011-2020, xét đến năm 2025;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 188/BC-SXD ngày 03/7/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án, Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn

1.1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

1.2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư Bắc Nguyên Lạng Sơn.

1.3. Đơn vị tư vấn: Trung tâm Quy hoạch xây dựng Lạng Sơn.

2. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, quy mô điều chỉnh

2.1. Vị trí địa điểm: thị trấn Cao Lộc và xã Hợp Thành, huyện Cao Lộc, tỉnh Lạng Sơn.

2.2. Phạm vi ranh giới:

a) Phạm vi ranh giới điều chỉnh tổng thể:

- Phía Đông - Bắc giáp đồi đất và hành lang tuyến Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn.

- Phía Tây - Bắc giáp Cty CP gạch ngói Hợp Thành và đường 3-2 (Minh Khai - Hợp Thành).

- Phía Đông - Nam giáp Quốc lộ 4B.

- Phía Tây - Nam giáp đồi đất.

b) Phạm vi, ranh giới các cụm công nghiệp và khu dân cư:

- Cụm công nghiệp Hợp Thành 1:

+ Phía Đông - Bắc giáp đồi đất và hành lang Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn;

+ Phía Tây - Bắc giáp Cty CP gạch ngói Hợp Thành và đường 3-2 (Minh Khai - Hợp Thành);

+ Phía Đông - Nam tiếp giáp cụm công nghiệp Hợp Thành 2;

+ Phía Tây-Nam tiếp giáp đồi đất.

- Cụm công nghiệp Hợp Thành 2:

+ Phía Đông - Bắc giáp đồi đất và hành lang Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn;

+ Phía Tây - Bắc giáp cụm công nghiệp Hợp Thành 1;

+ Phía Đông - Nam tiếp giáp khu dân cư;

+ Phía Tây - Nam tiếp giáp đồi đất.

- Khu dân cư:

+ Phía Đông - Bắc giáp đồi đất và hành lang Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn;

+ Phía Tây - Bắc giáp cụm công nghiệp Hợp Thành 2;

+ Phía Đông - Nam tiếp giáp lộ giới đường QL 4B;

+ Phía Tây - Nam tiếp giáp đồi đất.

2.3. Qui mô điều chỉnh quy hoạch:

a) Quy mô đất đai:

- Diện tích nghiên cứu: 120,157 ha.

- Diện tích lập điều chỉnh quy hoạch: 81,558 ha; trong đó:

- + Cụm công nghiệp Hợp Thành 1: 23,80 ha;
- + Cụm công nghiệp Hợp Thành 2: 25,47 ha;
- + Khu dân cư và tái định cư: 32,288 ha;

b) Quy mô dân số, lao động:

Dự báo quy mô dân số và lao động trong khu quy hoạch: khoảng 5.500 người (Khu dân cư và tái định cư từ 3.000 đến 3.500 người; dân số lao động: khoảng 2.000 người).

3. Mục tiêu

Tạo ra các cụm công nghiệp sản xuất tập trung, đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, khai thác hiệu quả sử dụng quỹ đất, đồng thời hình thành có khu dân cư và tái định cư, tạo quỹ đất nhà ở thương mại để kêu gọi thực hiện đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật các cụm công nghiệp theo các hình thức đầu tư; rà soát những bất cập về sử dụng đất đai, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tình hình thực tế; làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và xây dựng phát triển cụm công nghiệp theo qui định, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội địa phương theo giai đoạn.

4. Tính chất khu quy hoạch

- Là cụm công nghiệp địa phương có ý nghĩa chiến lược của tỉnh Lạng Sơn trong việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp.

- Là cụm công nghiệp đa ngành (công nghiệp; tiểu thủ công nghiệp; thương mại, dịch vụ công cộng) và hạn chế về ô nhiễm môi trường).

5. Nội dung điều chỉnh

- Trên cơ sở Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 30/8/2014 của UBND tỉnh, trong đó tách khu dân cư hiện hữu, trường học tại khu vực phía Bắc cụm công nghiệp thuộc khối 10 thị trấn Cao Lộc và Công ty CP gạch ngói Hợp thành ra khỏi cụm công nghiệp với diện tích là 21,686 ha và cập nhật phạm vi ranh giới hành lang tuyến đường Cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn tiếp giáp phía Đông-Bắc cụm công nghiệp. Tổng diện tích còn lại điều chỉnh là 81,558 ha.

- Điều chỉnh giảm quy mô mặt cắt đường trục chính (Bắc - Nam) từ 42,0m xuống còn 32,0m;

- Quy hoạch tổng mặt bằng các tuyến giao thông nội bộ chạy song song và vuông góc với tuyến chính để tạo ra các lô đất bố trí các khu chức năng chính trong cụm công nghiệp và khu dân cư có chỉ giới đường đỏ từ 12,0m đến 20,0m, tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại và phòng cháy chữa cháy khu vực.

- Quy hoạch xác định về phạm vi ranh giới các cụm công nghiệp, khu dân cư và tái định cư, khu nhà vườn; Khu vực ven dọc hai bên suối có địa hình thấp, có khả năng sụt lở cao không thuận lợi trong xây dựng, bố trí trồng cây xanh cảnh quan, khuôn viên cây xanh để cải thiện môi trường.

5.1. Phân khu chức năng (gồm 03 khu chức năng chính):

- Cụm công nghiệp số 1: Phạm vi phía Bắc giáp đường 3-2 đến đường khu vực số 7, có tuyến giao thông trục chính Bắc-Nam mặt cắt 32m, các khu chức năng chính của cụm công nghiệp bao gồm các công trình nhà máy sản xuất công nghiệp, kho tàng, trung tâm điều hành và dải cây xanh cách ly. Khu vực ven suối do địa hình thấp, có khả năng sụt lở cao, không thuận lợi xây dựng, bố trí trồng cây xanh cảnh quan, khuôn viên cây xanh cải thiện môi trường. Tổng diện tích 23,8 ha.

- Cụm công nghiệp số 2: Phạm vi phía Bắc đường liên khu vực số 7 đến đường khu vực số 9, có tuyến giao thông trục chính Bắc-Nam mặt cắt 32m, các khu chức năng chính của cụm công nghiệp bao gồm các công trình nhà máy sản xuất công nghiệp, kho tàng, bãi đỗ xe tĩnh, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, thu gom rác...) có dải cây xanh cách ly. Khu vực dọc hai bên ven suối bố trí trồng cây xanh cảnh quan, khuôn viên cây xanh. Tổng diện tích 25,47ha.

- Khu dân cư: Phạm vi giáp đường Quốc lộ 4B đến dải cây xanh phân cách cụm công nghiệp số 2, có tuyến giao thông trục chính Bắc-Nam mặt cắt 32m, mở mới hệ thống giao thông nội bộ khu vực. Tổng diện tích 32,288ha.

+ Trong khu vực có các công trình dịch vụ phục vụ khu dân cư gồm Nhà trẻ, nhà văn hóa, sân thể thao, khu dân cư xây dựng mới và khu nhà ở công nhân. Khu dân cư được chia lô theo hình thức liền kề với chỉ tiêu diện tích trung bình từ 80 - 100m²/ hộ (mặt tiền tiếp giáp với các trục giao thông 5m), chiều cao trung bình từ 03- 05 tầng, mật độ xây dựng tối đa 100%.

+ Khu vực dọc hai bên ven suối do địa hình thấp, cũng có khả năng sụt lở cao, không thuận lợi cho xây dựng, bố trí trồng cây xanh cảnh quan, khuôn viên cây xanh cải thiện môi trường.

5.2. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan

a) Định hướng không gian chung khu vực lập quy hoạch:

- Trục trung tâm theo hướng Bắc - Nam nối đường 3-2 (đường Minh Khai - Hợp Thành) với Quốc lộ 4B có chỉ giới đường đỏ 32m, là trục trung tâm giao thông đối ngoại chính của cụm công nghiệp nối các khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch; dọc 2 bên trục trung tâm, các công trình xây dựng trong các cụm công nghiệp và công trình công cộng, khoảng lùi tối thiểu $\geq 6m$.

- Các trục đường khu vực phía Đông và phía Tây vuông góc và song song với trục trung tâm có lộ giới 17,0m, tạo mặt bằng các lô đất để bố trí các khu chức năng của cụm công nghiệp.

- Hàng rào từng lô đất xây dựng nhà máy xí nghiệp trong các cụm công nghiệp phải lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, phía trước hàng rào bố trí trồng cây xanh thảm cỏ nhằm tạo mỹ quan và tăng mật độ cây xanh cho mỗi cụm công nghiệp. Các công trình xây dựng trong các lô đất lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ (lùi 3m so với tường rào);

- Các công trình xây dựng khu dân cư và tái định cư trên các trục đường giao thông (có lộ giới từ 11,5m – 32m), chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

b) Định hướng kiến trúc:

- Mặt bằng lô đất các xí nghiệp tổ chức theo hướng Bắc - Nam hướng liên hệ chính theo các trục trung tâm và các trục giao thông nội bộ khu vực. Mặt bằng các nhà xưởng tổ chức theo hướng Đông - Tây thuận tiện cho khai thác sử dụng và phù hợp với yêu cầu công năng sản xuất.

- Chiều cao nhà xưởng từ 01- 02 tầng mật độ xây dựng tối đa $\leq 60\%$. Hình thức không gian kiến trúc đảm bảo tính thống nhất, mang đường nét hiện đại, đồng thời tổ chức bố trí các nhà máy, xí nghiệp với hình thức kiến trúc hài hòa khu vực.

- Các công trình phục vụ công cộng như Nhà văn hoá, Nhà trẻ khu vực chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị loại III, chiều cao từ 01 – 02 tầng, mật độ xây dựng tối đa từ 30 - 40%.

- Các khu nhà ở liền kề có diện tích trung bình từ 80 - 100m²/hộ, kích thước mặt tiền tiếp giáp với các trục giao thông là 5m, chiều cao từ 03-05 tầng, mật độ xây dựng từ 80 - 100%.

- Bố trí khu tái định cư tại các lô LK.10; LK.11 với tổng diện tích khoảng 1,07 ha; Tổng số khoảng 106 hộ (kích thước như khu nhà ở liền kề);

- Các khu ở nhà vườn có diện tích trung bình 200m², chiều cao 03-05 tầng, mật độ xây dựng từ 50 - 60%.

c) Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Các chỉ tiêu KTKT chủ yếu theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

5.3. Cân bằng quy hoạch sử dụng đất

Bảng 1 – Cân bằng quy hoạch sử dụng đất các khu chức năng toàn khu

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
I	Cụm CN Hợp Thành 1	CN1	23,80	29,18
1	Đất công nghiệp	CN1-01	4,76	
2	Đất công nghiệp	CN1-02	4,41	
3	Đất công nghiệp	CN1-03	3,2	
4	Đất công trình công cộng	CC1	1,22	
5	Đất cây xanh	CX;CXQC;CXTT;CXCL	3,15	
6	Đất mặt nước		0,90	
7	Đất giao thông		6,16	
II	Cụm CN Hợp Thành 2	CN2	25,47	31,23
1	Đất công nghiệp	CN2-01	3,38	
2	Đất công nghiệp	CN2-02	2,67	
3	Đất công nghiệp	CN2-03	3,96	
4	Đất công nghiệp	CN2-04	2,97	

5	Đất cây xanh	CX;CXCQ;CXTT;CXCL	3,88	
6	Đất mặt nước		0,44	
7	Đất giao thông		6,85	
8	Đất bãi đỗ xe tĩnh	P1	0,478	
9	Đất Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,84	
III	Khu dân cư		32,288	39,58
1	Đất công trình công cộng	CC2	0,42	
2	Đất công trình công cộng	CC3	0,56	
3	Đất công trình giáo dục	GD	0,55	
4	Đất ở liền kề	L.K	7,2745	
5	Đất ở nhà vườn	B.T	5,651	
6	Đất cây xanh	CX	4,68	
7	Đất mặt nước		2,798	
8	Đất giao thông		9,86	
9	Đất bãi đỗ xe tĩnh	P2; P3	0,499	
Tổng diện tích (I+II+III)			81,558	100

Bảng 2- Quy hoạch chi tiết sử dụng đất cho từng lô

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Số tầng cao tối đa	Mật độ (%)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Đất giao thông		22,865					28,04	
2	Đất công trình công cộng		2,75	90				3,37	
		CC1	1,22	30	3	40	1,2		TT điều hành
		CC2	0,42	20	2	40	0,8		Nhà văn hóa
		CC3	0,56	20	7 - 9	40	3,6		TTTTM - VP
		GD	0,55	20	2	40	0,8		Trường mầm non
3	Đất công nghiệp		25,36	2.030				31,09	
3.1	Cụm CN 1		12,38					15,18	
		cn1-01	4,76	380	2	60	0,6		
		cn1-02	4,41	350	2	60	0,6		
		cn1-03	3,21	260	2	60	0,6		
3.2	Cụm CN 2		12,98					15,91	
		cn2-01	3,38	270	2	60	0,6		
		cn2-02	2,67	210	2	60	0,6		
		cn2-03	3,96	320	2	60	0,6		

		cn2-04	2,97	240	2	60	0,6		
4	Đất dân cư		12,926	3.380				15,85	
		lk.1	0,434	228	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.2	0,700	326	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.3	0,323	128	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.4	0,643	310	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.5	0,643	248	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.6	0,363	136	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.7	0,363	136	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.8	0,580	224	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.9	0,580	224	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.10	0,540	200	3-5	80-100	5		Tái định cư
		lk.11	0,530	200	3-5	80-100	5		Tái định cư
		lk.12	0,556	200	3-5	80-100	5		Nhà ở CN
		lk.13	0,514	192	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		lk.14	0,506	192	3-5	80-100	5		Dân cư mới
		BT-01	2,664	192	3-5	50-60	3		Dân cư nhà vườn
		BT-02	2,227	168	3-5	50-60	3		Dân cư nhà vườn
		BT-03	0,760	76	3-5	50-60	3		Dân cư nhà vườn
5	Đất cây xanh	CX	11,711					14,36	
6	Đất sông suối		4,135					5,06	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-1	0,840					1,03	Khu xử lý nước
8	Bãi đỗ xe	P	0,977					1,20	
	Tổng cộng		81,558	5.500				100	

5.4. Thiết kế đô thị

- Các công trình công cộng yêu cầu xây dựng có hình thức kiến trúc hiện đại và có tầng cao tạo bộ mặt không gian kiến trúc cho đô thị, các công trình có quy mô nhỏ hợp khối tạo công trình bề thế và tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Các khu nhà ở xây dựng và phát triển đa dạng với các loại hình nhà liền kề (mặt phố) được bố trí hài hoà, đan xen để tạo không gian một khu dân cư mới, hiện đại, dân tộc và mang sắc thái của địa phương.

- Bố trí đan xen, hài hòa không gian mở trong cụm công nghiệp như khuôn viên cây xanh, các trục cây xanh trang trí, mặt nước, cây xanh bóng mát trong từng lô, cụm công nghiệp, biển báo, mặt lát, sân, hè đường, đèn chiếu sáng, các mảng cỏ... trên các trục đi bộ trồng những loại cây trang trí và cây bóng mát được sắp xếp linh hoạt theo không gian của từng khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

a) Quy hoạch giao thông theo phân khu: Mạng lưới giao thông trong ranh giới điều chỉnh chia làm 2 khu vực chi tiết và có 7 loại mặt cắt ngang gồm:

- Khu vực ranh giới thuộc các cụm công nghiệp: Gồm có 3 loại mặt cắt, tổng chiều dài mạng lưới giao thông trong khu vực cụm công nghiệp là: 5.364,36m;

+ Trục chính số 1 (giao thông đối ngoại): Mặt cắt 1-1: Chỉ giới đường đỏ 32m; trong đó mặt đường rộng 17m; vỉa hè mỗi bên rộng 6m; giải phân cách giữa 3m (6+8,5+3+8,5+6). Tổng chiều dài 1.234,81m;

+ Các trục đoạn tuyến giao thông khu vực gồm: số 1, 5, 6, 7, 8, 9. Mặt cắt 2 – 2: Chỉ giới đường đỏ 17m; trong đó mặt đường 8m; vỉa hè mỗi bên 4,5m (4,5+8+4,5). Tổng chiều dài khoảng 3.760,8m;

+ Các trục đoạn tuyến giao thông nội bộ gồm: số 10, 11. Mặt cắt 3 – 3: Chỉ giới đường đỏ 12m; trong đó mặt đường 6m; vỉa hè mỗi bên rộng 3m (3+6+3). Tổng chiều dài khoảng 368,75m.

- Khu vực khác ngoài các cụm công nghiệp: Gồm có 6 loại mặt cắt, tổng chiều dài mạng lưới giao thông trong ranh giới quy hoạch ngoài các cụm công nghiệp khoảng 5.824,12m.

+ Trục chính số 1 (giao thông đối ngoại): Mặt cắt 1-1: Chỉ giới đường đỏ 32m; trong đó mặt đường rộng 17m; vỉa hè mỗi bên rộng 6m; giải phân cách giữa 3m (6+8,5+3+8,5+6). Tổng chiều dài khoảng 848,91m.

+ Các đoạn tuyến giao thông khu vực và nội bộ gồm: Đoạn 2 tuyến số 1, đoạn 2 tuyến số 2; tuyến số 3, 4. Mặt cắt 2-2: Chỉ giới đường đỏ 17m; trong đó mặt đường 8m; vỉa hè mỗi bên 4,5m (4,5+8+4,5). Tổng chiều dài khoảng 1.137,52m;

+ Đoạn 1 tuyến số 1. Mặt cắt 2* – 2*: Chỉ giới đường đỏ 20m; trong đó mặt đường 8m; vỉa hè mỗi bên rộng 6m (6+8+6). Chiều dài khoảng 445,24m;

+ Đoạn 1 tuyến số 2. Mặt cắt 2** – 2**: Chỉ giới đường đỏ là 18,5m; trong đó mặt đường 8m; vỉa hè một bên rộng 4,5m và một bên rộng 6m. Chiều dài khoảng 142,65m;

+ Cắt 3* – 3*, tuyến số 9: Chỉ giới đường đỏ 15,0m, trong đó mặt đường rộng 6m, vỉa hè một bên rộng 3m và một bên rộng 6m. Chiều dài khoảng 116,5m

+ Đoạn tuyến giao thông nội bộ số 1: Mặt cắt 4 – 4: Chỉ giới đường đỏ là 11,5m, trong đó mặt đường rộng 5,5m; vỉa hè mỗi bên 3m. Tổng chiều dài 1.593,12m.

b) Các chỉ tiêu chính:

- Độ dốc dọc: $I_{min} = 0,3\%$; $I_{max} = 3,12\%$;

- Bán kính giao nhau tại các bó vỉa ngã 3, ngã 4: $R_{min} = 12m$, $R_{max} = 24m$.

(Phụ lục 1 – Bảng thống kê hệ thống giao thông)

c) Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Dọc 2 bên trục trung tâm (trục đối ngoại) các công trình xây dựng trong các cụm công nghiệp và công trình công cộng dọc hai bên tuyến khoảng lùi tối thiểu: $\geq 6m$.

- Đối với các cụm công nghiệp: Hàng rào từng lô đất xây dựng nhà máy xí nghiệp phải lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các trục giao thông, phía trước hàng rào bố trí trồng cây xanh thảm cỏ nhằm tạo mỹ quan và tăng mật độ cây xanh. Các công trình xây dựng trong các lô đất lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ (lùi 3m so với tường rào);

- Các công trình xây dựng khu dân cư và tái định cư trên các trục đường giao thông có lộ giới từ 11,5m – 32m, Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

d) Chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Chỉ giới bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bằng chỉ giới xây dựng đối với các đoạn tuyến có quy định về khoảng lùi và bằng chỉ giới đường đỏ đối với các đoạn tuyến không có khoảng lùi (nằm trên vỉa hè).

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (San nền và thoát nước mưa)

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ khống chế xác định dựa trên cao độ tim các trục đường giao thông theo quy hoạch. Dốc dọc san nền theo hướng chính từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây. $I_{Max} = 6\%$; $I_{Min} = 0,3\%$.

- Cao độ san nền: $H_{Max} = 281.80m$; $H_{Min} = 264.83m$; Trung bình: 273.32m.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước riêng độc lập theo nguyên tắc tự chảy, chạy dọc theo các tuyến giao thông;

- Hệ thống cống thoát dọc dùng BTCT có đường kính D600 – D1500 được chôn chìm dưới vỉa hè cách mép Błóc tối thiểu 0,6 - 1m;

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như dốc dọc, độ đầy... theo tiêu chuẩn quy phạm.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 1.860 m³/ng.đêm (nước sinh hoạt, các cụm công nghiệp);

- Nguồn cấp nước: Từ hệ thống cấp nước thành phố, qua trạm bơm trung chuyển Cao Lộ chạy dọc phía Bắc tuyến đường 3-2 (đường Minh Khai - Hợp Thành);

- Mạng lưới đường ống: Được lắp đặt theo sơ đồ mạng cành cây, dùng ống nhựa (HDPE) D280, D250, D200, D180, D160, D140, D125, D110, D90, D75, ống được chôn chìm dưới vỉa hè các tuyến giao thông;

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy tại chỗ, ô tô cứu hỏa lấy nước từ các trụ chữa cháy đặt tại các ngã ba, ngã tư các trục giao thông khu vực có khoảng cách trung bình từ 120m-150m. Trụ cấp nước chữa cháy Φ 100, trụ chữa cháy nổi.

6.4. Quy hoạch thoát nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt

a) Thoát nước bản:

- Hệ thống ống công thoát nước thải dùng công BTCT chạy dọc trên vỉa hè hệ thống giao thông quy hoạch. Nước thải từ các hộ gia đình và công trình công cộng được thu gom xử lý qua bể tự hoại, nước rửa sinh hoạt được thu gom thoát vào hố thu sau đó được thoát vào hệ thống thoát thải và được đưa về trạm xử lý nước thải; nước thải cụm công nghiệp được thu gom và dẫn vào hệ thống thoát nước thải sau đó đưa về trạm xử lý nước thải.

- Nhu cầu nước thải: Nước thải sinh hoạt dân cư khoảng $630\text{m}^3/\text{ng.đêm}$; nước thải sản xuất khoảng $420\text{m}^3/\text{ng.đêm}$.

- Tổng nhu cầu lượng nước thải khoảng $1.050\text{ m}^3/\text{ng.đêm}$.

b) Quy hoạch thu gom xử lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng rác thải: khoảng $7,836\text{T}/\text{ng.đêm}$;

- Đối với chất thải rắn sẽ được thu gom vận chuyển thủ công về các điểm tập kết, sau đó được đưa lên ô tô chở đến nơi tập kết và đưa về trạm xử lý tại khu xử lý rác thải chung của thành phố.

6.5. Quy hoạch cấp điện

a) Cấp điện các cụm công nghiệp:

- Nguồn điện cấp cho cụm công nghiệp Hợp Thành là lộ đường dây 35kV 373E13.2 Lạng Sơn - Lộc Bình chạy qua khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu công suất khoảng 4.334 kVA;

- Trạm biến áp: Cụm công nghiệp 1 (gồm 6 trạm biến áp): 4 trạm biến áp giàn 400kVA – 35/0,4kV và 2 trạm biến áp giàn 320kVA – 35/0,4kV; Cụm công nghiệp 2 (gồm 5 trạm biến áp): 1 trạm biến áp giàn 560kVA – 35/0,4kV; 3 trạm biến áp giàn 250kVA – 35/0,4kV; 1 trạm biến áp giàn 320kVA – 35/0,4kV.

- Lưới điện: Đi nổi, lưới trung thế 35kV và cáp tuân theo các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành; tổng chiều dài cáp khoảng 1,5km; lưới điện hạ thế 0,4kV kết hợp với chiếu sáng đặt trên cột BTLT-8,5B. Toàn tuyến dài khoảng 5,4 km; Cột điện sử dụng cột BTLT-8,5B;

b) Cấp điện Khu dân cư:

- Tổng nhu cầu công suất tiêu thụ: khoảng 3.083 kVA;

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 5 trạm biến áp giàn 560kVA và 1 trạm 320kVA cấp điện cho khu dân cư.

- Lưới điện: Đi nổi, lưới trung thế 35kV và cáp tổng chiều dài khoảng 2km; lưới điện hạ thế 0,4kV kết hợp với chiếu sáng đi nổi kết hợp đặt trên cùng một cột BTLT-8,5B. Toàn tuyến dài khoảng 6km; dây dẫn sử dụng cáp nhôm vặn xoắn ABC/AL/PVC/XLPE 4x70mm; Cột điện sử dụng cột BTLT-8,5B kết hợp với cần đèn chiếu sáng đường phố.

6.6. Hệ thống thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc đi nổi, chung cột với hệ thống chiếu sáng trong khu dân cư, được thiết kế đồng bộ với hệ thống cấp điện chiếu sáng khu vực.

7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Tuân thủ theo Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ theo các văn bản hướng dẫn của ngành Tài nguyên và Môi trường.

- Dự báo và đánh giá tác động tới các thành phần môi trường: Tác động đến môi trường kinh tế xã hội, văn hóa – lịch sử; 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: Mục tiêu của quan trắc môi trường; nội dung quan trắc môi trường.

8. Các giải pháp tái định cư

- Bố trí quỹ đất ở tái định cư cho các hộ tại các lô đất LK.10; LK.11 theo quy hoạch.

- Xây dựng kế hoạch đầu tư các tiểu dự án thành phần, bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định hiện hành.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư

- Giai đoạn I: Đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, các công trình đầu mối, cấp điện, cấp nước, sử lý nước thải.

- Giai đoạn II: Kêu gọi đầu tư xây dựng các nhà máy xí nghiệp sản xuất trong các cụm công nghiệp;

- Giai đoạn III: Đầu tư xây dựng các hạng mục còn lại của dự án quy hoạch;

- Nguồn lực thực hiện: Vốn doanh nghiệp và các nguồn vốn hợp pháp khác.

10. Tổng mức đầu tư: Khoảng 686,881 tỷ đồng (*Phụ lục 2 kèm theo*).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Cao Lộc chủ trì, phối hợp với Công ty cổ phần đầu tư Bắc Nguyên (Chủ đầu tư) tổ chức công bố công khai nội dung đồ án Điều chỉnh

quy hoạch; Ban hành quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt; lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai mốc giới ra ngoài thực địa theo quy định;

2. UBND huyện Cao Lộc và Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện quản lý: Không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt.

3. Sở Xây dựng, UBND huyện Cao Lộc cập nhật các nội dung điều chỉnh quy hoạch vào các đồ án quy hoạch có liên quan.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công Thương, Giao thông vận tải; Trưởng Ban Quản lý khu Kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc; người đại diện theo Pháp luật Công ty cổ phần đầu tư Bác Nguyên Lạng Sơn chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh, các phòng: TH, KTTH, KTN;
- Lưu: VT, KTN (VAT).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lý Vinh Quang

Phụ lục 1 – Bảng thống kê hệ thống giao thông
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2017 của UBND tỉnh Lạng Sơn)

TT	Tên đường	Cọc trên tuyến	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Chi giới Đ.Đ (m)
					Mặt đường (m)	Hè đường (m)	Giải P.C (m)	
1	Tuyến trục chính số 1	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C14	1 – 1	2083,72	17	2 X 6,0	3	32
2	Tuyến khu vực số 1	C11, E12, E11, E10, E9, E8, E7, E6, E5, E4, A6		1839,11				
	Đoạn 1	C11 – E12 – E11 – E10	2* - 2*	445,24	8	2x6,0		20
	Đoạn 2	E10-E9 – E8-E7-E6-E5-E4-A6	2 - 2	1393,87	8	2x4,5		17
3	Tuyến khu vực số 2	C10, H9, H7, E11		445,42				
	Đoạn 1	H7 – E10	2** - 2**	142,65	8	4,50+ 6,0		18,5
	Đoạn 2	C10 – H9 – H7	2 - 2	116,50	8	2x4,5		17
4	Tuyến khu vực số 3	H2, H3, H4, H5, H6, H7,E11	2 - 2	445,42	8	2x4,5		17
5	Tuyến khu vực số 4	C8, H1, H2, E5	2 - 2	270,80	8	2x4,5		17
6	Tuyến khu vực số 5	A5, D5, D6, D7, D8, D9	2 - 2	1146,77	8	2x4,5		17
7	Tuyến khu vực số 6	Q4, C2, D6, E1	2 - 2	490,73	8	2x4,5		17
8	Tuyến khu vực số 7	C3, D7, E2	2 - 2	340,74	8	2x4,5		17
9	Tuyến khu vực số 8	C5, D8, E3	2 - 2	284,70	8	2x4,5		17
10	Tuyến khu vực số 9	Q9, N2, C7, D9, E4	2 - 2	408,68	8	2x4,5		17
11	Tuyến nội bộ số 1	Q4, Q5, Q6, Q7, Q8, Q9, Q10, Q11, Q12, Q13, Q14,B1	4 - 4	1593,12	5,5	2x3,0		11,5
12	Tuyến nội bộ số 2	C10, M1, M2, C12	3 - 3	220,26	6	2x3,0		12
13	Tuyến nội bộ số 3	E12, M3, M4, C13	3 - 3	278,56	6	2x3,0		12
14	Tuyến nội bộ số 4	H1, H8, H9, H10	3 - 3	445,49	6	2x3,0		12
15	Tuyến nội bộ số 5	E6, H3	3 - 3	152,12	6	2x3,0		12
16	Tuyến nội bộ số 6	E7, H4	3 - 3	150,06	6	2x3,0		12
17	Tuyến nội bộ số 7	E8, H5	3 - 3	148,88	6	2x3,0		12

18	Tuyển nội bộ số 8	E9, H6	3 - 3	145,82	6	2x3,0		12
19	Tuyển nội bộ số 9	E11, H10, C11	3* - 3*	116,50	6	3,0 + 6,0		15
20	Tuyển nội bộ số 10	C6, N1, C2	3 - 3	242,50	6	2x3,0		12
21	Tuyển nội bộ số 11	C4,Q6	3 - 3	126,25	6	2x3,0		12
Tổng cộng				11.188,48				

Phụ lục 2 - Bảng tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng
 (Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / 7 /2017 của UBND
 tỉnh Lạng Sơn)

TT	Hạng mục công trình	Chi phí XD (Trđ)
1	Đền bù GPMB	162.000,00
2	Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	389.730,89
2.1	San nền	115.894,69
2.2	Giao thông	108.052,88
2.3	Thoát nước mưa	55.363,48
2.4	Cấp nước	14.114,20
2.5	Thoát nước bẩn và VSMT	42.402,58
2.6	Cấp điện, chiếu sáng	39.847,45
2.7	Hệ thống thông tin liên lạc	855,61
2.8	Công trình kiến trúc	13.200,00
	Tổng	551.730,89
3	Dự phòng (15%)	82.759,63
	Tổng cộng	634.490,52
	Lãi vay (tạm tính)	52.390
	Tổng mức đầu tư	686.880,52

Ghi chú: Bảng khái toán trên chưa bao gồm kinh phí đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc, rà phá bom mìn,..