

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

SỞ XÂY DỰNG LẠNG SƠN

Số: 366
ĐẾN Ngày: 10/08/2010

Chuyển: thị trấn Cao Lộc (địa điểm mới) đến năm 2025, huyện Cao Lộc.

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

Lạng Sơn, ngày 16 tháng 8 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng

thị trấn Cao Lộc (địa điểm mới) đến năm 2025, huyện Cao Lộc.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/5/2009 của Chính phủ về việc Phân loại đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1151/QĐ-TTg ngày 30/8/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 121/BC-SXD, ngày 15 tháng 7 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Lộc (địa điểm mới) huyện Cao Lộc đến năm 2025, với nội dung chủ yếu như sau:

I. Thành phần hồ sơ: Bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.
(có biểu chi tiết kèm theo).

II. Nội dung đồ án:

1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch chung:

Thị trấn Cao Lộc (địa điểm mới) có địa điểm tại xã Gia Cát và xã Tân Liên, huyện Cao Lộc; nằm trên quốc lộ 4B cách thành phố Lạng Sơn khoảng 9,0km về phía Đông Nam.

- Địa phận xã Gia Cát gồm các thôn: Cổ Lương, Hợp Tân, Nà Bộ, Bắc Đông 1, Bắc Đông 2, Liên Hòa, Bắc Nga.

- Địa phận xã Tân Liên gồm các thôn: Pò Lệnh, Khòn Trạng, An Rinh 1, An Rinh 2, An Độ, Trong Là, Tâm Nguyên.

2. Tính chất, chức năng của đô thị:

Thị trấn Cao Lộc (địa điểm mới) được quy hoạch với tiêu chuẩn đô thị loại IV, trong tương lai là trung tâm đô thị của huyện.

- Là Trung tâm chính trị, văn hóa, kinh tế - xã hội, khoa học kỹ thuật của huyện Cao Lộc; là đô thị loại V.

- Là đô thị hạt nhân làm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; dịch vụ du lịch vùng phía Đông - Nam thành phố Lạng Sơn.

- Có vị trí quan trọng về quốc phòng và an ninh trong khu vực.

3. Quy mô dân số, đất đai theo giai đoạn phát triển:

3.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng của 02 xã Tân Liên, Gia Cát năm 2009 là: 8.721 người.

- Năm 2015 dân số thị trấn Cao Lộc mới là: 11,0 nghìn người.

- Năm 2025 dân số thị trấn Cao Lộc mới là: 15,0 nghìn người.

3.2. Quy mô đất đai:

- Tổng diện tích khu vực nghiên cứu thiết kế quy hoạch khoảng 1.000 ha; khu vực lập quy hoạch chung: **845 ha**, trong đó:

- Đất xây dựng đô thị đến năm 2015 là: **325,0 ha**.

- Đất xây dựng đô thị đến năm 2025 là: **845,0 ha**.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu và hướng phát triển đô thị:

Các chỉ tiêu tính theo tiêu chí đô thị loại IV. (có biểu chi tiết kèm theo).

5. Định hướng phát triển không gian và phân khu chức năng đô thị:

5.1. Lựa chọn đất xây dựng và hướng phát triển thị trấn:

- Giai đoạn 2007 ÷ 2025: Thị trấn được thành lập trên cơ sở tiêu chí hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của đô thị loại IV.

- Hướng phát triển ngắn hạn đô thị về tập trung chủ yếu về phía Bắc sông Kỳ Cùng (thuộc các thôn: Bắc Đông 2, thôn Bắc Nga).

- Hướng phát triển trung hạn được mở rộng đô thị về phía Đông Bắc và một phần phía Nam Tân Liên.

- Hướng phát triển đô thị dài hạn đến năm 2025 phát triển mở rộng thêm về xã Tân Liên với hướng kết nối với vành đai phía Nam khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn.

5.2. Tổ chức phân khu chức năng đô thị:

5.2.1. Tổ chức cơ cấu các khu chức năng:

a) Khu trung tâm hành chính - chính trị huyện: Bố trí tại phía Đông chân núi bản Khòn San, bao gồm Huyện ủy, UBND, HĐND huyện và khôi các Cơ quan hành chính cấp huyện.

b) Đối với khu Trung tâm hành chính thị trấn: Bố trí tại phía Đông thị trấn Cao Lộc mới, (thuộc Xã Gia Cát, đồng Nà Kéo) nằm trên trục chính trung tâm thị trấn mới

c) Khu Trung tâm văn hoá, lễ hội: Bố trí tại khu vực đồng Tầm Chùa, trong quần thể văn hóa chùa Bắc Nga, tạo thành Trung tâm văn hóa tâm linh, lễ hội.

d) Khu Trung tâm thương mại tập trung:

- Bố trí tại khu vực Bản Lim, thôn Đông Bắc 2, xã Gia Cát, kết hợp với dân cư trên các trục chính đô thị.

- Các Khu ở bố trí Chợ khu vực và hệ thống các Cửa hàng dịch vụ cấp khu ở.

e) Khu Công viên cây xanh: Bố trí tại phía Tây Bắc thị trấn, ven sông Kỳ Cùng kết hợp cảnh quan sông, suối mặt nước tạo điểm nhấn cửa ngõ đô thị.

g) Khu Trung tâm TDTT: Bố trí quần thể công trình TDTT bao gồm Sân bóng đá, Sân thi đấu thể thao hỗn hợp trong và ngoài nhà kết hợp các công trình Dịch vụ đô thị tại phía Bắc thị trấn, kết hợp Trung tâm giáo dục đào tạo.

h) Khu Trung tâm Giáo dục đào tạo, hướng nghiệp Dạy nghề: Bố trí tại phía chân núi phía Bắc thị trấn, nằm gần kề Khu trung tâm TDTT.

i) Khu Trung tâm y tế: Bệnh viện Đa khoa huyện bố trí tại tại khu Nà Pàu, phía Tây Bắc đô thị. Các khu ở bố trí Trung tâm y tế khu vực.

k) Khu Trung tâm Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng vui chơi giải trí: Bố trí tại tại khu vực đồi thông thôn Bắc Nga và kết hợp khu vực ven sông Kỳ Cùng thôn Tầm Nguyên.

m) Khu quân sự An ninh-Quốc phòng: Bố trí tại khu vực đồi phía Nam cầu Gia Cát, nơi có vị trí cao, thuận lợi cho công tác An ninh-Quốc phòng, với quy mô khoảng: 2ha.

n) Các Cơ quan không thuộc đô thị: Các cơ quan Trung ương và của Tỉnh, Văn phòng đại diện doanh nghiệp đóng trên địa bàn thị trấn, ưu tiên trên các trục chính đô thị, thuận tiện giao tiếp và đóng góp vào bộ mặt kiến trúc đô thị.

5.2.2. Các Khu ở đô thị:

- Khu ở A (khu số 1) Cỗ Lương: quy mô: 7,8 ha, dân số: 600 người.

- Khu ở B (khu số 2) ở đô thị: trên cơ sở hiện trạng thuộc xã Gia Cát thuộc 2 thôn Đông Bắc 1 và Đông Bắc 2, quy mô: 27,6 ha, dân số 3.000 người.

- Khu ở C (khu số 3) Trung tâm huyện: là các Khu nhà phố trong khu vực Trung tâm huyện mới. Quy mô: 19,7 ha, dân số: 1.500 người.

- Khu ở D (khu số 4): Khu ở công nhân xây dựng theo mô hình khu đô thị mới tại phía Nam xã Tân Liên thuộc thôn An Rinh 1 với quy mô: 50,7 ha, dân số 5.900 người.

- Khu ở E (khu số 5) khu làng xóm tại phía Tây xã Tân Liên thuộc 2 thôn An Rinh 2 và thôn Pò Lủng với quy mô: 36,8 ha, dân số 4.000 người.

- Các nhóm nhà ở phân tán trên sườn đồi khe núi, cải tạo chỉnh trang tại chỗ.

5.2.3. Các khu Công nghiệp, TTCN, Kho tàng:

Bố trí tập trung phía Tây Bắc thị trấn thuộc khu vực thôn Cổ Lương, và Cụm TTCN- Kho tại khu vực giáp Ga Tân Liên thuộc thôn An Rinh, Tây Nam thị trấn, với quy mô: 31,6 ha.

5.3. *Bố cục không gian kiến trúc đô thị:*

- a) Khu vực xây dựng tập trung mật độ cao, tầng cao xây dựng: 3 ÷ 5 tầng.
 - Khu vực Trung tâm hành chính huyện: là khu vực được xây dựng mới bao gồm các công trình chủ đạo như Huyện Uỷ, UBND, HĐND huyện và Khối các Cơ quan hành chính huyện.
 - Khu Trung tâm đô thị mới: tập trung chủ yếu tại khu vực thôn Bắc Đông 1, 2; Bản Lim và hai phía trực giao thông trung tâm.
 - Các trục chính đô thị được xây dựng dạng Nhà lô phố kết hợp dịch vụ thương mại.
- b) Các khu vực mật độ trung bình, tầng cao trung bình từ: 2 ÷ 3 tầng: Tập trung tại các trục đường phố, ven sông suối và quỹ đất phát triển xây dựng tại Tân Liên với bố cục là nhà lô phố và nhà vườn.
- c) Các khu vực xây dựng mật độ thấp, tầng cao trung bình từ: 1 ÷ 2 tầng: Các khu vực xây dựng mật độ thấp tập trung tại các khu nhà vườn sát chân núi thuộc xã Gia Cát và sát chân núi phía Nam và thôn Tầm Nguyên thuộc xã Tân Liên là khu vực cần được cải tạo, chỉnh trang: Trường tiểu học, nhà trẻ cùng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- d) Các trục không gian chủ đạo:
 - Trục không gian chủ đạo theo đường đôi mới (hướng Tây Bắc - Đông Nam) và các trục chính đô thị.
 - Trục không gian Bắc - Nam lấy theo trục đường Trung tâm thể dục thể thao đến Ga Tân Liên.
 - Trục không gian cảnh quan phía bắc lấy sông Kỳ Cùng làm chính gắn kết với khu đô thị mới.
 - Cải tạo khơi thông dòng chảy sông Kỳ Cùng, kè sông theo dạng tự nhiên, trồng cây xanh công viên ven sông tạo cảnh quan. thiết kế hệ thống Cầu qua sông Kỳ Cùng.
- e) Không gian cửa ngõ đô thị: Tại hai khu vực cửa ngõ đô thị: ngã 3 phía Tây-Bắc và ngã 5 phía Đông-Nam vào thị trấn bố trí tượng đài, biểu tượng của Cao Lộc mang ý nghĩa nhân văn và tính đặc trưng về văn hoá xã hội của huyện.
- g) Không gian Khu Công nghiệp bố trí hệ thống cây xanh cách ly, đảm bảo khoảng cách an toàn tới các khu dân cư và vệ sinh môi trường.

5.4. Quy hoạch sử dụng đất:

(có biểu chi tiết kèm theo).

6. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông đối ngoại:

*** Đường bộ:**

- QL 4B: Cần xây dựng tuyến đường tránh thị trấn Cao Lộc mới.
- Tuyến QL4B cũ sẽ cải tạo thành đường chính khu vực. Dự kiến xây dựng tuyến QL4B và tuyến đường tránh với mặt cắt ngang đường 19m.

*** Đường sắt:**

- Tuyến đường sắt Lạng Sơn-Na Dương: Giữ nguyên hướng tuyến như hiện nay, song cần xây dựng dải cách ly an toàn hai bên: Mỗi bên $5 \div 10m$ (đối với các đoạn đường đi qua khu dân cư và khu Công nghiệp).

- Nâng cấp, cải tạo Ga Tân Liên, diện tích khoảng: 2ha.

*** Đường thủy:**

Xây dựng Bến, Cảng du lịch mới trên sông Kỳ Cùng, nối liền với trục chính cảnh quan của thị trấn.

b) Giao thông đối nội:

*** Tổ chức mạng lưới đường:**

Mạng lưới đường thị trấn được xây dựng dạng ô bàn cờ. Mạng lưới đường nội bộ xây dựng tùy thuộc chức năng sử dụng đất để đảm bảo liên hệ thuận lợi.

*** Xác định quy mô và phân cấp các tuyến đường:**

- Đường chính: Các tuyến đường chính có mặt cắt ngang: 30m.
- Đường khu vực: Có mặt cắt ngang rộng từ $20,5 \div 27m$.
- Đường nội bộ: Có mặt cắt ngang: 13,5m.

Ngoài ra còn có tuyến đường phục vụ các điểm du lịch nghỉ dưỡng trên núi, có mặt cắt ngang rộng: 5m.

- Ga đường sắt:

Nâng cấp, cải tạo Ga Tân Liên thành Ga vận chuyển hàng hoá và hành khách với quy mô khoảng: 2ha.

- Bến xe đối ngoại:

+ Bến xe 1: (phía Đông-Bắc) bố trí cạnh đường QL4B, tại bản Pò Chét, thôn Hợp Tân, Xã Gia Cát, diện tích khoảng: 2ha.

+ Bến xe 2: (phía Nam) bố trí cạnh chùa Bắc Nga, diện tích: 1,2ha.

- Bãi đỗ xe:

+ Quy mô Bãi đỗ xe cho khu vực dân dụng đến năm 2015 là: 3,4ha và 4,5 ha đến năm 2025;

+ Quy mô Bãi đỗ xe tải cho khu vực Công nghiệp: 0,6 ha đến năm 2025.

- Cầu qua sông:

- + Các công trình cầu vượt sông Kỳ Cùng được thiết kế theo từng dự án riêng.
- + Các Cầu, cống trong khu vực được xây dựng phù hợp với cấp hạng của từng tuyến đường.

Bảng thống kê khối lượng giao thông.(có biểu chi tiết kèm theo).

c) Công trình ngầm:

- Thể hiện vị trí các tuyến đường ống kỹ thuật (Cáp điện, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước bẩn...).
- Thể hiện vị trí các công trình đầu mối của các hệ thống kỹ thuật (Trạm điện, trạm bơm, đài nước, trạm bơm, trạm xử lý nước thải...).

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San đắp nền:

- Chọn cốt cao độ xây dựng cho toàn thị trấn Cao Lộc: $\geq + 263\text{m}$. Đảm bảo không bị ngập lụt với tần suất lũ $P=1\%$.

- Hướng dốc nền thoát nước ra sông Kỳ Cùng.

b) Thoát nước mưa:

Phương án thoát nước mưa cho thị trấn Cao Lộc là thoát nước tự chảy ra suối và ra sông Kỳ Cùng. Khu vực nghiên cứu gồm hai khu: Phía Tây Bắc và khu vực bên 2 bờ sông Kỳ Cùng; mỗi khu có phương án thoát nước mưa riêng biệt.

c) Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:

- Kè chắn các khu vực có nguy cơ sạt lở xung quanh khu vực đào đắp san lấp cục bộ, khu vực chân núi.

- Kè sông, suối, các kênh tiêu theo dự kiến theo quy hoạch trong đô thị để tạo cảnh quanh, vi khí hậu. Các khe tụ thuỷ cần phải được gia cố và có phương án thu nước để thoát vào mạng lưới thoát nước chung.

6.3. Quy hoạch cấp nước.

Nguồn nước cấp cho thị trấn được lấy từ nguồn nước mặt sông Kỳ Cùng qua Trạm xử lý và bơm trực tiếp vào mạng lưới cấp nước chung. Công suất Trạm xử lý là $4.000 \text{ m}^3/\text{ng}\cdot\text{đ}$, quy mô trạm xử lý: 0.5ha .

6.4. Quy hoạch cấp điện:

Chi tiêu cấp điện (có biểu chi tiết kèm theo).

6.5. Quy hoạch thoát nước bẩn - VSMT:

- a) Tiêu chuẩn thoát nước thải: Nước thải công nghiệp $45\text{m}^3/\text{ha.ngày}$, trên quy mô 60% diện tích đất công nghiệp. Nước thải thu gom đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt

b) Dự báo lượng nước thải:

- Đến năm 2015 là: $910 \text{ m}^3/\text{ngày}$.
- Đến năm 2025 là: $1.440 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

c) Vệ sinh môi trường:

* Trạm trung chuyển, phân loại rác thải.

- Địa điểm: Khe Nợ Bảo, thôn Hợp Tân, xã Gia Cát.

- Quy mô diện tích: 5 ha.

- Công nghệ xử lý: Phân loại rác trước khi chuyển đến khu xử lý CTR.

- Thời gian sử dụng: 25 năm.

- Phạm vi phục vụ: Toàn khu vực thị trấn Cao Lộc và các vùng phụ cận.

* Định hướng quy hoạch hệ thống nghĩa trang:

- Công nghệ : Địa táng và Hòa táng; Thời gian sử dụng 50 năm.

- Nghĩa trang thị trấn Cao Lộc theo quy hoạch thuộc xã Gia Cát, quy mô: 5 ha. Nghĩa trang hiện trạng thuộc xã Tân Liên quy mô: 3 ha, ngừng chôn mới.

- Các khu Nghĩa trang rải rác khoanh vùng trồng cây xanh cách ly và hạn chế chôn cất, các Nghĩa trang nằm trong khu vực cần giải tỏa sẽ di dời về Nghĩa trang mới.

7. Bảo vệ cảnh quan môi trường.

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, xây dựng cảnh quan đô thị mang sắc thái địa phương.

- Bảo vệ môi trường đô thị trong sạch.

8. Quy hoạch xây dựng đợt đầu đến năm 2015:

8.1. Quy hoạch sử dụng đất đai:

(có biểu chi tiết kèm theo).

8.2. Khái toán kinh phí xây dựng – xuất đầu tư đợt đầu:

(có biểu chi tiết kèm theo).

8.3. Quy hoạch đợt đầu hệ thống giao thông:

- Quy hoạch xây dựng giao thông đợt đầu được xác định phù hợp với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2015.

- Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống giao thông như sau:

+ Xây dựng đoạn tuyến tránh quốc lộ 4B.

+ Nâng cấp, cải tạo tuyến quốc lộ 4B.

+ Nâng cấp, cải tạo Ga đường sắt xã Tân Liên.

+ Xây dựng Bến xe đối ngoại phía Bắc thị trấn, quy mô: 2ha.

+ Xây dựng trục chính huyết mạch, xương sống của thị trấn.

8.4. Bảng tính toán kinh phí mạng lưới giao thông đợt đầu.

8.5. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

8.5.1. San nền:

San đắp nền trong ranh giới xây dựng đợt, các khu vực xây dựng có địa hình thấp trũng phải tôn nền đến cao độ thiết kế, chiều cao đắp nền từ 0,1m đến 4m. Cụ thể như sau:

- Khu vực xây dựng gần sông Kỳ Cùng và các suối: Cao độ nền xây dựng từ: + (259 ÷ 262) m.

- Khu vực đồi núi cao, Khu dân cư xây mới: Cao độ nền xây dựng: ≥ +263.

- Tận dụng một số đồi núi để khai thác đất san đắp nền cho khu vực thiết kế, đảm bảo không gây sạt lở và để địa hình bằng phẳng tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng các công trình.

8.5.2. Thoát nước mưa:

- Xây dựng mới các hệ thống cống thoát nước mưa chính.

- Xây dựng các tuyến cống thoát nước mưa chính.

- Các trục đường có mặt cắt: 10,5m có giải phân cách ở giữa và xây dựng tuyến cống ở 2 bên đường.

Bảng tổng hợp khối lượng và dự tính kinh phí chuẩn bị kỹ thuật đợt đầu
(có biểu chi tiết kèm theo).

8.6. Các dự án ưu tiên đầu tư:

(có biểu chi tiết kèm theo).

8.7. Đánh giá tác động môi trường chiến lược:

8.7.1. Hiện trạng môi trường khu vực thị trấn Cao Lộc , các yếu tố chính ảnh hưởng tới môi trường: Khu đất hiện nay mật độ xây dựng thấp, chủ yếu là nhà cấp 4, 01 tầng chất lượng xây dựng thấp. Đại bộ phận đất trong khu vực thiết kế là đất ruộng, đất lâm nghiệp và mặt nước. Môi trường đất còn tốt, chưa bị ảnh hưởng nhiều.

8.7.2. Đánh giá tác động môi trường đối với đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Lộc mới:

- Các nguồn gây ô nhiễm.

- Dự báo, đánh giá tác động của hoạt động xây dựng tới môi trường:

- Tác động về cơ cấu sử dụng đất.

- Tác động về kinh tế xã hội.

- Tác động của hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.7.3. Giải pháp khắc phục các ảnh hưởng tiêu cực của đồ án đến môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND huyện Cao Lộc phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Lộc (địa điểm mới) đến năm 2025; cấm mốc giới quy hoạch theo quy định.

2. Giao trách nhiệm UBND huyện Cao Lộc:

- Ban hành “Quy chế quản lý đô thị” theo Quy hoạch chung xây dựng đã phê duyệt. Tăng cường công tác quản lý, giám sát việc đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn.

- Tổ chức lập chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của thị trấn theo giai đoạn 5 năm và hàng năm, làm cơ sở bố trí nguồn vốn và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Thành lập Ban Chỉ đạo dự án để tham mưu cho UBND huyện thực hiện các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 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;
- TT huyện uỷ- HĐND Cao lộc;
- PVP, TH, KTN, KTTH, VX;
- Lưu VT. XD, ND TQT



Nguyễn Văn Bình

BIỂU CHI TIẾT
QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN CAO LỘC
 (Kèm theo Quyết định số 1245/QĐ-UBND, ngày 16/8/2010 của UBND tỉnh)

1. Thành phần hồ sơ: Bao gồm thuyết minh và các bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ	Khối bản vẽ
01	Phối cảnh tổng thể và minh họa.			1A0
02	Sơ đồ khung thiết kế đô thị.	KT - 06B	1/2.000	1A0
03	Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng.	QH - 01	1/100.000	1A0
04	Sơ đồ vị trí và ranh giới quy hoạch.	QH - 02	1/ 10.000	1A0
05	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất.	QH - 03	1/ 2.000	5A0
06	Bản đồ hiện trạng kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tổng hợp.	QH - 04	1/ 2.000	5A0
07	Sơ đồ hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng.	QH - 05	1/ 2.000	5A0
08	Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị.	QH - 06A	1/ 2.000	5A0
09	Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị.	QH - 06B	1/ 2.000	5A0
10	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	QH - 07	1/ 2.000	5A0
11	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	QH - 08	1/ 2.000	5A0
12	Bản đồ định hướng phát triển giao thông và chỉ giới đường đỏ.	QH - 09	1/ 2.000	5A0
13	Sơ đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật.	QH - 10	1/ 2.000	5A0
14	Sơ đồ định hướng hệ thống cấp nước.	QH - 11	1/ 2.000	5A0
15	Sơ đồ định hướng hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR, Nghĩa trang và đánh giá tác động môi trường.	QH - 12	1/ 2.000	5A0
16	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.	QH - 13	1/ 2.000	5A0

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.

TT	Hạng mục	Đợt đầu (2015)	Dài hạn (2025)
I	Dân số:	11.500 người	15.000 người
	Lao động	5200 người	8250 người
	Tỉ lệ lao động/dân số	45%	55%
	Tỉ lệ lao động phi nông nghiệp	50%	65%
II	Đất tự nhiên đô thị	325 ha	845 ha

TT	Hạng mục	Đợt đầu (2015)	Dài hạn (2025)
III	<i>Đất xây dựng đô thị tập trung</i>	$90 \div 120 \text{ m}^2/\text{người}$	$120 \div 150 \text{ m}^2/\text{người}$
a	<i>Đất dân dụng:</i>	$65 \div 80 \text{ m}^2/\text{người}$	$80 \div 90 \text{ m}^2/\text{người}$
	- Đất ở	$40 \div 50 \text{ m}^2/\text{người}$	$39 \div 52 \text{ m}^2/\text{người}$
	- Đất CTCC	$5 \div 6 \text{ m}^2/\text{người}$	$6 \div 7 \text{ m}^2/\text{người}$
	- Đất cây xanh TDTT	$6 \div 9 \text{ m}^2/\text{người}$	$10 \div 12 \text{ m}^2/\text{người}$
	- Đất giao thông	$10 \div 15 \text{ m}^2/\text{người}$	$15 \div 19 \text{ m}^2/\text{người}$
b	<i>Đất ngoài dân dụng:</i>	$35 \div 40 \text{ m}^2/\text{người}$	$40 \div 60 \text{ m}^2/\text{người}$
VI	<i>Các chỉ tiêu HTKT</i>		
	- Cáp điện	$170\text{w}/\text{người}$	$330\text{w}/\text{người}$
	- Cáp nước	$100\text{l}/\text{người/ngày}$	$120\text{l}/\text{người/ngày}$
	- Thoát nước bẩn và VSMT:		
	+ Thoát nước	$100\text{l}/\text{người/ngày}$	$130\text{l}/\text{người/ngày}$
	+ Rác thải	$0,8\text{kg}/\text{người/ngày}$	$1\text{kg}/\text{người/ngày}$
	- Giao thông đô thị:		
	+ Tỷ lệ đất giao thông/đất đô thị	20%	$20 \div 25\%$
	+ Mật độ mạng lưới đường	$5 \div 6\text{km/km}^2$	$6 \div 7\text{km/km}^2$

3. Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Hạng mục	Quy hoạch			
		Đợt đầu -2015		Dài hạn -2025	
		Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)	Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Tổng diện tích đất tự nhiên	325,0	100,0	845,0	100,0
	Đất xây dựng đô thị	188,2	57,9	430,9	51,0
	Đất khác	136,8	42,1	414,1	49,0
B	Đất xây dựng đô thị	188,2	100,0	430,9	100,0
I	Đất dân dụng	105,9	56,3	233,4	54,2
1.1	Đất các đơn vị ở	46,9	24,9	141,4	32,8
1.2	Đất CTCC đô thị	17,7	9,4	21,8	5,1
1.3	Đất cây xanh TDTT	14,0	7,5	14,0	3,3
1.4	Đất giao thông nội thị	27,3	14,5	56,2	13,0

II	Đất ngoài dân dụng	81,2	43,1	197,5	45,8
2.1	Đất cơ quan	10,6	5,6	10,6	2,5
2.2	Đất giáo dục, y tế	8,4	4,5	14,3	3,3
2.3	Đất công nghiệp	0,0	0,0	24,8	5,8
2.4	Đất đầu mối, kho tàng bến bãi	3,8	2,0	6,8	1,6
2.5	Đất du lịch	7,5	4,0	13,7	3,2
2.6	Đất di tích, lịch sử văn hóa	2,6	1,4	2,6	0,6
2.7	Đất cây xanh cách ly, sinh thái	23,5	12,5	63,4	14,7
2.8	Đất nghĩa trang, bãi rác	5,0	2,7	15,0	3,5
2.9	Đất giao thông đối ngoại	19,3	10,3	44,3	10,3
2.10	Đất quân sự	0,5	0,3	2,0	1,0
C	Đất khác	136,8	100,0	414,4	100,0
1	Đất nông nghiệp	0,0	0,0	120,0	29,0
2	Đất lâm nghiệp	26,1	19,1	85,0	20,5
3	Đất đồi núi	30,0	21,9	112,4	27,1
4	Đất dự trữ phát triển đô thị	15,0	11,0	45,9	11,1
5	Mặt nước	65,7	48,0	51,1	12,3

3. Bảng thống kê công trình giao thông.

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Diện tích (m ²)			
			Lòng đường	Vỉa hè	Dải phân cách	Tổng	Lòng đường	Vỉa hè	Dải phân cách	Tổng
I	Đường chính đô thị:									
1	MC 1-1: 30m	4.046	15	12	3	30	89.012	40.460	8.092	137.564
II	Đường khu vực:									
2	MC 2-2: 27m	3.303	15	12		27	49.545	33.030		82.575
3	MC3-3: 20,5m	24.935	11.5	9		20.5	274.285	199.480		473.765
III	Đường nội bộ:									
4	MC4-4: 13,5m	21.897	7.5	6		13.5	164.227	131.382		295.609
IV	Bãi đỗ xe:									
	Tổng	54.181					588.804	404.352	8.092	1.001.249

4. Bảng chỉ tiêu cấp điện.

TT	Loại hình sử dụng	Đơn vị tính	Chỉ tiêu cấp điện
1	Sinh hoạt dân dụng	KW/người	180-300
2	Đất Trung tâm du lịch	KW/ha	100-200
3	Công cộng dịch vụ, hành chính	KW/ha	100-200
4	Đất Công nghiệp	KW/ha	200-350
5	Kho bãi	KW/ha	120
6	Chiếu sáng đường chính	Cd/m ²	1,2
7	Chiếu sáng các đường khác	Cd/m ²	0,4 - 0,8
8	Trường học, Nhà trẻ mẫu giáo...	W/học sinh	120-150

5. Bảng tổng hợp quỹ đất xây dựng phát triển giai đoạn 2015.

TT	Hạng mục	Đợt đầu 2015	
		Quy mô (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Tổng diện tích đất tự nhiên	325,0	100,0
	Đất xây dựng đô thị	188,2	57,9
	Đất khác	136,8	42,1
B	Đất xây dựng đô thị	188,2	100,0
I	Đất dân dụng	105,9	56,3
1.1	Đất các đơn vị ở	46,9	24,9
1.2	Đất CTCC đô thị	17,7	9,4
1.3	Đất cây xanh TDTT	14,0	7,5
1.4	Đất giao thông nội thị	27,3	14,5
II	Đất ngoài dân dụng	81,2	43,1
2.1	Đất cơ quan	10,6	5,6
2.2	Đất giáo dục, y tế	8,4	4,5
2.3	Đất công nghiệp	0,0	0,0
2.4	Đất đầu mối, kho tàng bến bãi	3,8	2,0
2.5	Đất du lịch	7,5	4,0
2.6	Đất di tích, lịch sử văn hóa	2,6	1,4

2.7	Đất cây xanh cách ly, sinh thái	23,5	12,5
2.8	Đất nghĩa trang, bãi rác	5,0	2,7
2.9	Đất giao thông đối ngoại	19,3	10,3
2.10	Đất quân sự	0,5	0,3
C	Đất khác		136,8
1	Đất nông nghiệp	0,0	0,0
2	Đất lâm nghiệp	26,1	19,1
3	Đất đồi núi	30,0	21,9
4	Đất dự trữ phát triển đô thị	15,0	11,0
5	Mặt nước	65,7	48,0

6. Bảng khái toán kinh phí xây dựng các công trình kiến trúc.

TT	Loại công trình	Đơn vị	Quy mô	Suất đầu tư (trđ)	Thành tiền (tỷ đồng)
1	Nhà ở	m ²			
	Cải tạo	m ²	102.000	1.500	153
	Xây mới	m ²	477.000	1.500	715,5
2	Công trình công cộng	m ²	160.000	1.700	272
3	Cơ quan	m ²	120.000	1.500	180
4	Giáo dục	m ²	68.000	1.300	88,4
5	Y tế	m ²	44.000	1.700	74,8
6	Cây xanh	ha	24	60.000	144
	Tổng				1632

7. Bảng tính toán kinh phí mạng lưới giao thông đợt đầu.

TT	Tên đường	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (1000đ)	Thành tiền (Trđ)
A	Giao thông đối ngoại				<u>214.600</u>
IV	Đường bộ				<u>214.600</u>
1	Tuyến tránh QL 4B	km	4.2	45.000.000	189.000

2	QL 4B	km	2.6	6.000.000	15.600
3	Bến xe đối ngoại	ha	2	5.000.000	10.000
B	Giao thông đối nội				<u>171.576</u>
I	Đường chính				44.820
	Đường rộng 30m	m2	89.640	500	44.820
II	Đường khu vực				100.426
1	Đường rộng 27m	m2	91.854	450	41.334
2	Đường rộng 23.25m	m2	131.316	450	59.092
II	Đường nội bộ				26.330
	Đường rộng 17m	m2	65.824	400	26.330
III	Bãi đỗ xe	m2	34.000	200	6.800
	Tổng cộng				392.976

8. Bảng tổng hợp khối lượng và kinh phí chuẩn bị kỹ thuật đợt đầu.

TT	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng		Đơn giá	Thành tiền
			đợt đầu	Dài hạn		
1	Đào nền	m ³	39351.426	2601303	0.02	787.028
	Đắp nền	m ³	3218853.6	3670141.79	0.02	64377.07
	Kè sông	m	4132	4268	2.5	10330
2	Thoát nước mưa					
	Cống hộp 600x800	m	12374	8451	0.95	11755.3
	Cống hộp 800x800	m	1215		1.05	1275.75
	Cống hộp 800x1000	m	682	6116	1.35	920.7
	Cống hộp 1000x1000	m	185		1.5	277.5
	Cống hộp 1000x1200	m		1160	1.95	0
	Cống hộp 1200x1500	m		135	1.75	0
	Mương 600x800		958	1196	0.85	814.3
	Mương 800x1000		1444		0.95	1371.8
	Mương 1000x1000		140		1.2	168
3	Phụ kiện mương cống				30%	4975.005
4	Miệng xả	Cỏi	19	9	6.5	123.5

5	Chi phí khác				10%	9717.59
	Tổng kinh phí CBKT					106.893.55

9. Quy hoạch cấp nước đợt đầu:

TT	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng		Đơn giá (tr,đ)	Thành tiền (tr,đ)
			Đợt đầu	Dài hạn		
1	Ông cấp D150	m	4400	13500	0.76	3344
2	Ông cấp D200	m	5643	4312	0.9	5078.7
3	Ông cấp D300	m	2486		1.35	3356.1
4	Phụ kiện đường ống				30%	3533.64
5	Trạm bơm tăng áp	Trạm		1	800	15312.44
6	Chi phí khác				10%	3062.488
	Tổng kinh phí cấp nước					15.312.44

10. Quy hoạch cấp điện đợt đầu:

TT	Tên hạng mục	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (tỷ đồng)	Thành tiền (tỷ đồng)
1	Xây mới trạm hạ thế 22/0.4KV	MVA	8,6	1.200	10.356
3	Xây mới cáp ngầm trung thế 22KV (TT)	Km	8,9	1.600	14.240
4	Xây mới đường dây trung thế 35KV (TT)	km	3,6	450	1.620
5	Xây dựng mới đường dây 22KV, mạch kép	Km	2,2	630	1.386
6	Cải tạo đường dây 22KV từ mạch đơn sang mạch kép (TT)	Km	2,5	320	800
	Tổng				28.402

11. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng đợt đầu:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng		Đơn giá(tr.đ/đv)	Thành tiền
			2015			2015
1	Đường công tự chảy	m				
	D300 mm	m	13875.8	17092.2	0.3	4162.74
2	Đường công áp lực	m				
	P150 mm	m	245	285	0.2	49
3	Trạm bơm nước thải	Trạm	1	2	1000	1000
4	Trạm xử lý nước thải	m ³ /ngđ				
	Sinh hoạt		1000	1000	2	2000
	Công nghiệp			1000	3	
5	Chi phí khác				10%	721.174
	Tổng chi phí thoát nước thải					7.932.914

12. Bảng tổng hợp khái toán kinh phí xây dựng đợt đầu đến năm 2015

STT	Hạng mục	Kinh phí (tỷ đồng)
1	Kiến trúc	1632
2	Giao thông	393
3	San nền - CBKT	107
4	Cấp nước	15,4
5	Cấp điện	28,4
6	Thoát nước	8
7	Hệ thống thu gom và xử lý CTR	6
8	Nghĩa trang	2
	Tổng	2.191,8