

Số: 251 /QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày 07 tháng 3 năm 2012

SỞ XÂY DỰNG LẠNG SƠN	
Số: <u>163</u>
ĐẾN Ngày: <u>12/3/12</u>
Chuyên:.....

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000
khu vực Ba Sơn xã Cao Lâu 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 số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 32/2005/NĐ-CP ngày 13/3/2005 của Chính phủ về Ban hành Quy chế quản lý Cửa khẩu biên giới đất liền;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 17/2010/TT-BXD ngày 30/9/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 38/BC-SXD ngày 05/3/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Ba Sơn xã Cao Lâu huyện Cao Lộc, với nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực Ba Sơn xã Cao Lâu huyện Cao Lộc tỉnh Lạng Sơn.

2. Chủ đầu tư: Sở Xây dựng.

3. Đơn vị tư vấn: Trung tâm Quy hoạch Xây dựng Lạng Sơn.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

TT	Chỉ tiêu đô thị loại IV	Đơn vị	Quy hoạch
I.	Dân số		
	1. Dân số hiện trạng	Người	112 - 140
	2. Dự báo dân số đến 2020	Người	3.035

II	Đất đai		
	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	
	1. Đất xây dựng đô thị	m ² /người	120
	2. Đất dân dụng	“	90
	2.1 Đất ở	“	50
	2.2 Đất công cộng	“	10
	2.3 Đất giao thông	“	16
	2.4 Đất cây xanh	“	14
	3. Đất ngoài dân dụng	“	30
	3.1 Đất giao thông đối ngoại	“	10
	3.2 Đất xây dựng trạm KSLH	“	15
	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		
	Chợ khu vực	Ha/CT	1

5. Các giải pháp về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Phát triển giao thông trục trung tâm hướng Bắc - Nam nối với các khu chức năng đã có của khu vực.

Giữ nguyên khu ở làm việc của trạm biên phòng chỉ chỉnh trang nâng cấp mở rộng quỹ đất. Công trình chính là Trạm kiểm soát liên ngành bố trí gần phía Bắc khu đất trên tỉnh lộ 235 đoạn giao với trục giao thông mở theo Quy hoạch.

Các công trình dịch vụ thương mại bố trí phía Nam khu đất như: chợ, trung tâm thương mại, bãi xe khách, hệ thống ngân hàng, bưu điện, dịch vụ thương mại, phục vụ. Các công trình hạ tầng xã hội, văn hoá bố trí ở vị trí trung tâm xen lẫn với khu dân cư để đảm bảo bán kính phục vụ như: nhà trẻ, trụ sở khối v.v.....

Phía Bắc khu đất trong trạm kiểm soát liên ngành bố trí bãi xe và các dịch vụ phục vụ cục bộ. Các công trình hành chính như Biên phòng, Hải quan, Kiểm dịch v.v.... .Phía Nam khu đất bố trí các công trình thương mại, dịch vụ phục vụ như chợ, trung tâm thương mại, bãi xe khách v.v...

Các khu dân cư, nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ bố trí phía nam khu đất giáp ranh giới Quy hoạch. Các Khu nhà vườn bố trí phía Đông và phía Tây bao quanh khu dân cư. Các khu dân cư bố trí theo các trục đường khu vực, đường khu dân cư phía Nam nằm ngoài trạm Kiểm soát liên ngành. Ưu tiên 01 khu dân cư

trên Tỉnh lộ 235, khoảng 30 hộ tổ chức tái định cư tại chỗ cho các hộ bị ảnh hưởng bởi Quy hoạch.

Các khu nhà vườn, biệt thự bố trí phía Nam khu Quy hoạch giáp chân núi trong khu vực. Các khu cây xanh công viên bố trí xen kẽ các công trình công cộng, khu dân cư, khu nhà ở vườn kết hợp với hệ thống cây xanh trục đường tạo không gian thoáng mát cho khu Quy hoạch

Hệ thống cây xanh công viên bố trí trong các công trình công cộng kết hợp với hệ thống cây xanh trên các trục đường trong khu vực.

Tổ chức 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 bản và VSMT

Điều chỉnh Tỉnh lộ 235 trong khu vực Quy hoạch có lộ giới 17,50 m, mặt đường rộng 8,50 m, vỉa hè $4,50 \text{ m} \times 2 = 9,00\text{m}$ ($4,50 + 8,50 + 4,50$) theo tiêu chuẩn đường đô thị để đảm bảo giải quyết hạ tầng kỹ thuật cấp thoát nước, cấp điện sinh hoạt chiếu sáng cho đô thị.

Phía Tây mở trục giao thông song song với trục chính lộ giới 17,50 m, mặt đường rộng 8,50 m, vỉa hè $4,50 \text{ m} \times 2 = 9,00\text{m}$ ($4,50 + 8,50 + 4,50$) để giải quyết giao thông trong khu Quy hoạch. Trên cơ sở này mở các tuyến giao thông khu vực, vuông góc với trục chính tạo mặt bằng các lô đất xây dựng các công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ và các khu dân cư theo quy hoạch.

6. Quy hoạch sử dụng đất:

	Loại đất	Dt (m2)	Số hộ	Số dân	Tầng cao	Mật độ	Hệ số Sdd	tỉ lệ %	Ghi chú
1	đất g.thông	48.729						16,60	
	Đất g.thông	47.054							
	Bãi xe khách	1.675							
2	đất công cộng	10.051		399				3,35	
	Cc1	5.548		220	3-5	0,50	1,50-2,50		
	Cc2	3.822		152	3-5	0,50	1,50-2,50		
	Cc3	681		27	2	0,50	1,00		
3	đất bãi xe	39.234		1.306				13,08	
	Bãi xe 1	14.974		500	3	0,50	1,50		Bãi xe x.khẩu
	Bãi xe 2	18.080		600	3	0,50	1,50		Bãi xe n.khẩu
	Bãi xe 3	6.180		206	3	0,50	1,50		Bãi xe chờ

4	Đất tm dịch vụ	11.736		469				3,91	
	Tmdv 1	11.736		469	3	0,50	1,50		TT thương mại
5	Đất dân cư	31.467	231	861				10,49	
	Dc1	3.610	32	120	3-5	0,75	2,25- 3,75		ở, kết hợp thương mại
	Dc2	4.266	40	142	3-5	0,75	2,25- 3,75		ở, kết hợp thương mại
	Dc3	4.346	40	144	3-5	0,75	2,25- 3,75		Nhà ở liên kê
	Dc4	5.380	51	179	3-5	0,75	2,25- 3,75		Nhà ở liên kê
	Dc5	8.149	40	162	3-5	0,50	1,50		Nhà vườn
	Dc6	5.716	28	114	3	0,50	1,50		Nhà vườn
6	Đất cây xanh	16.135						5,37	
	Lối khu ở	960							
	Cây xanh khác	15.175							
7	Đất mặt nước	8.435						2,81	
8	đất dự trữ PT	134.239						44,36	
	Tổng cộng	300.026						100,0 0	

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Quy hoạch giao thông:

Tổng chiều dài toàn bộ là: 3010.26m (3.01km).

- Chi tiết của từng tuyến như sau:

+Tuyến số 1: Mặt cắt 1-1 (4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 965.57m

+Tuyến số 2: Mặt cắt 1-1 (4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 807.29m

+Tuyến số 3: Mặt cắt 1-1 (4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 152.29m

+Tuyến số 4: Mặt cắt 1-1 (4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 68.71m

+Tuyến số 5: Mặt cắt 1-1 (4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 90.58m

+Tuyến số 6: Mặt cắt 1-1 (4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 111.70m

+Tuyến số 7: Mặt cắt 1-1 (4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 112.19m

+Tuyến số 8: Mặt cắt 1-1 (4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 53.82m

+Tuyến số 9: Mặt cắt 1'-1' (4.5+8.5+4.5+8.5+4.5)m. Tổng chiều dài 82.00m

+Tuyến số 10: Mặt cắt 2-2 (3.0+5.5+3.0)m. Tổng chiều dài 97.19m

- +Tuyến số 11: Mặt cắt 2-2 (3.0+5.5+3.0)m. Tổng chiều dài 85.56m
- +Tuyến số 12: Mặt cắt 2-2 (3.0+5.5+3.0)m. Tổng chiều dài 184.71m

$$i_{\max} = 6.00\%$$

$$i_{\min} = 0.30\%$$

- Bán kính giao nhau bó vỉa tại các nút là $R_{\min} = 8 \text{ m}$; $R_{\max} = 12 \text{ m}$.

7.2 Quy hoạch san nền:

a) Giải pháp thiết kế:

- Hướng thoát nước mặt chủ yếu thoát xuống suối.
- Hướng thoát nước mặt cục bộ là từ mặt bằng từng lô ra các tuyến giao thông nội bộ rồi dẫn xuống suối.

- Cao trình đào cao nhất lấy theo dự án đường nội bộ là : 324,95

- Cao trình đắp mặt bằng có điểm thấp nhất là : 311,04

b) Quy mô và khối lượng san nền, kê đá: Tổng diện tích là 186.800,08 m².

- Diện tích đào: 53.437,87 m²

- Diện tích đắp: 101.808,88 m²

- Hệ số đầm nén : $K=0.95$

- Mái ta luy đào : 1/0.75

- Mái ta luy đắp : 1/1

c) Bảng tổng hợp khối lượng san nền

STT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng
1	Đào đất cấp II	m ³	52.501,95
2	Đào đất cấp III	m ³	440.318,88
3	San gạt tại chỗ (đắp mặt bằng)	m ³	418.295,41
4	Vận chuyển đất cấp II (đổ đi)	m ³	52.501,95
5	Vận chuyển đất cấp III (đổ đi)	m ³	24.886,52

7.3 Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn nước:

- Sử dụng giếng và nước mưa.
- Sử dụng giếng khoan, vị trí trạm bơm cách khu vực khoảng 2,00 km.

b) Quy mô dân số và nhu cầu dùng nước:

- Nước sinh hoạt: 364m³/ngày

- Nước công cộng, dịch vụ: 44m³/ngày

- Nước tưới đường: 24m³/ngày

- Nước dự phòng: 43m³/ngày

c) Phương án xây dựng hệ thống cấp nước:

- Sử dụng mạng vòng khép kín (đối với đường ống cấp 1).

- Mạng cấp nước dịch vụ được thiết kế theo sơ đồ mạng cành cây.

d) Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm gọn trong phạm vi vùng đường 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 chữa cháy có khoảng cách 100 - 200 m, áp lực tại các họng cứu hoả từ 10 - 15 m (khi có cháy sẽ điều tiết các van).

- Các công trình cao tầng, các cơ sở sản xuất có bể dự trữ nước dự phòng hoả 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 D100.

- Nhu cầu dùng nước chữa cháy: 108 m³

- Chọn kiểu mạng lưới cấp nước chữa cháy: kiểu mạng lưới cấp nước áp lực thấp kết hợp với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Áp lực nước tự do tối thiểu tại trụ cấp nước cứu hoả là $H=10\text{m}$.

7.4. Giải pháp thoát nước mưa:

7.4.1 Thoát nước mưa.

- Mạng lưới thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng tự chảy.

- Mạng lưới đường cống thoát nước mưa phù hợp với điều kiện tự nhiên, quy hoạch sử dụng đất, giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Mạng lưới thoát nước mưa được nghiên cứu thiết kế đồng bộ với quy hoạch san nền, nhằm đạt khối lượng đào đắp là nhỏ nhất.

- Mạng lưới thoát nước mưa 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 xung quanh hiện có với hệ thống cống xây dựng theo quy hoạch.

- Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực, còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

7.4.2. Thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước kết hợp. Nước bẩn từ các hộ gia đình sau khi được xử lý sơ bộ qua các bể tự hoại của các gia đình, sẽ thoát ra rãnh thoát nước bẩn chạy song song với cống thoát nước mưa, sau đó đổ vào hố ga thoát nước mưa.

- Giai đoạn 1 xây dựng hệ thống thoát nước thải đồng bộ cùng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, giai đoạn 2 sau khi đã có các công trình đã đưa vào sử dụng phải xây dựng tiếp nối từ các điểm xả tạm thời với các đường ống thoát chính thu gom nước thải về trạm xử lý.

7.4.3. Hệ thống cống hộp BTCT thu nước mặt.

- Trong khu vực Quy hoạch có một số suối nhỏ chạy theo địa hình hiện trạng thu gom nước mặt rồi đổ về hướng bắc thoát nước chung cho toàn bộ khu vực.

- Hiện trạng các dòng suối chia cắt khu Quy hoạch thành các lô đất nhỏ hẹp. Để tạo mặt bằng các lô đất Xây dựng theo yêu cầu Quy hoạch cần thiết phải Xây

dựng hệ thống công hộp BTCT có BxH = 3.000 x 2.000 chạy dọc vỉa hè các đường trục trong khu vực để thu nước mặt với tổng chiều dài 1.500,0 m.

7.5. Giải pháp cấp điện.

- Xây dựng mới đường dây 35kv, với tổng chiều dài 0.995 km.
- Xây dựng mới trạm biến áp 35kv/0,4kv cấp điện hạ thế 0,4kv cho các hộ tiêu thụ như: Trụ sở các cơ quan, đơn vị; nhà ở và chiếu sáng đường phố.
- Tổng công suất của toàn khu vực: 1.921,3 KW
- Số trạm bao gồm: 02 Trạm 560 KVA ; 02 Trạm 400 KVA.

8. Các giải pháp tái định cư.

Các hộ nằm trong vùng dự án có chính sách hỗ trợ di chuyển và tái định cư sau khi dự án đã đầu tư xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật cho các khu tái định cư.

Hình thành Khu dân cư trên Tỉnh lộ 235, khoảng 30 hộ tổ chức tái định cư tại chỗ cho các hộ bị ảnh hưởng khi triển khai dự án.

9. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực:

- Thi công theo thứ tự ưu tiên, khu vực chưa tiến hành đầu tư xây dựng nhân dân trong vùng dự án vẫn tiếp tục sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp...
- San nền thoát nước mặt cần nghiên cứu kỹ phương án tổ chức thi công tránh gây ngập úng cục bộ ảnh hưởng tới hoa màu, lúa của nhân dân trong vùng dự án và ngoài dự án.

a) Công trình kiến trúc ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư xây dựng trạm kiểm soát liên hợp.
- Đầu tư xây dựng bãi xe XNK hàng hoá.
- Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại.

b) Hạ tầng kỹ thuật:

- San nền, tạo mặt bằng xây dựng.
- Nâng cấp cải tạo, mở rộng trục đường trung tâm và các trục khu vực tạo điều kiện cho việc xuất khẩu theo đường bộ.
- Cải tạo nâng cấp, đầu tư xây dựng mới đường dây cao thế 35KV và các trạm biến áp theo qui hoạch được duyệt.
- Tiến hành 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.
- Xử lý nền xây dựng, san nền, thoát nước mặt, mở rộng diện tích xây dựng các khu chức năng, khu dân cư...

10. Tổng mức đầu tư xây dựng:

STT	Tên công việc	Chi phí KS	Chi phí TK	CP khác	Tổng mức
I	Giai đoạn CBDT				
1	QHCT xây dựng	125.882,0	454.597,0	123.672,0	704.151,0
II	Giai đoạn đầu tư	Chi phí XL	CP khác	Chi phí DP	Tổng mức

1	BTTH & GPMB	10.149.070,0	203.000,0	507.000,0	10.859.070,0
2	San nền	14.433.002,0	1.115.317,0	1.554.832,0	17.103.151,0
3	Giao thông	21.614.356,0	1.471.610,0	2.308.596,0	25.394.562,0
4	Cấp nước	3.696.471,0	274.510,0	397.098,0	4.368.079,0
5	Thoát nước	8.689.213,0	652.213,0	934.143,0	10.275.569,0
6	Cống hộp	18.150.000,0	1.282.243,0	1.943.224,0	21.375.467,0
6	Cấp điện CS, SH	8.113.095,0	887.000,0	900.010,0	9.900.105,0
	Đầu tư HTKT	84.845.207,0	5.885.893,0	8.554.903,0	99.286.003,0
III	Tổng cộng	84.971.089,0	6.340.490,0	8.678.575,0	99.990.154,0
	Hạ tầng xã hội	102.266.867,0	9.128.028,0	11.139.489,0	122.534.384,0

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với 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: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Công Thương, Ban Quản lý khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng-Lạng Sơn; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh và Chủ tịch UBND huyện Cao Lộc chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- BCH Bộ đội Biên phòng tỉnh;
- PVP, TH, KTN, KTTH;
- Lưu: VT, TQT.



Lý Vinh Quang