ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN VĂN QUAN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1118 /QĐ-UBND	*Văn Quan, ngày 15 tháng 4 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN QUAN

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; 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 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 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 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành thông tư quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 35/2016/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 của UBND tỉnh Lạng Sơn Ban hành quy định phân cấp sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 29/03/2021 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 13/7/2022 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2030, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Công văn số 1112/UBND-KTHT ngày 02/06/2023 của UBND huyện Văn Quan về điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 Dự án khu dân cư phố Đức Tâm II;

Căn cứ Quyết định số 1858/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của UBND tỉnh Lạng

Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đến năm 2035, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 4808/QĐ-UBND ngày 14/12/2023 của UBND huyện Văn Quan về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Văn Quan tại Báo cáo kết quả thẩm định số 61/BC-KTHT ngày 11/4/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn, với nội dung chủ yếu sau:

1. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh:

- Dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II là một dự án có điều kiện thuận lợi để tạo ra một khu nhà ở chất lượng, góp phần vào phát triển quỹ nhà ở tại thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan. Dự án sẽ có hiệu quả kinh doanh tốt với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của huyện Văn Quan trong tương lai.

- Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn đã được thực hiện và được UBND huyện Văn Quan phê duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2019, quy hoạch điều chỉnh được UBND huyện Văn Quan phê duyệt tại quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 29/03/2021.

- Dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 10/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn và đã được chấp thuận nhà đầu tư tại quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Kể từ ngày được tiếp nhận chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Intracom đã nhanh chóng thực hiện các bước tiếp theo của dự án Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan như các công tác lập Thiết kế cơ sở và dự án đầu tư, xin thoả thuận đấu nối về hạ tầng kỹ thuật, thoả thuận đấu nối giao thông, thoả thuận về PCCC của dự án, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án,... Tuy nhiên, qua thực tế triển khai, trong ranh giới khu vực quy hoạch của dự án đã được phê duyệt có một số diện tích chồng lấn với khu đất ở dân cư hiện trạng,… gặp nhiều khó khăn trong việc di dời, cần thiết điều chỉnh quy hoạch của dự án để không chồng lấn lên các khu vực này, cụ thể:

+ Về ranh giới quy hoạch: Ranh giới quy hoạch điều chỉnh sau khi xác định các phần chồng lấn, khu vực khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng là khoảng 9,65 ha.

+ Về quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của đồ

án quy hoạch đã được phê duyệt: việc điều chỉnh lại ranh giới quy hoạch dẫn đến việc cần thiết điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất để phù hợp với nhu cầu thực tế.

- Với những lý do nêu trên thì việc cần thiết phải điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phố Đức Tâm II, thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan là cấp thiết để làm căn cứ pháp lý cho nhà đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Intracom thực hiện tiếp các bước tiếp theo của dự án, nhanh chóng hoàn thiện đầu tư xây dựng, đưa dự án vào vận hành.

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

a) Vị trí, địa điểm: thuộc thị trấn Văn Quan, huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn *(có sơ đồ kèm theo).*

b) Phạm vi ranh giới:

- Phía Bắc: giáp tuyến đường quốc lộ 1B;

- Phía Nam: Giáp đường vào khu dân cư;

- Phía Đông: Giáp đồi núi;

- Phía Tây: giáp tuyến đường quốc lộ 1B;

c) Quy mô điều chỉnh quy hoạch:

Stt	Loại đất	Theo quyết định 853/QĐ-UBND, ngày 29/03/2021		Diện tích sau điều chỉnh	
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
A	**Diện tích đất điều chỉnh quy hoạch (I+II+III+IV+V+VI)**	**150.400,00**	**100,00**	**96.497,52**	**100,00**
I	**Đất dịch vụ công cộng**	**3.600,00**	**2,39**	**2.559,38**	**2,65**
II	**Đất trường học**	**1.200,00**	**0,80**	**1.288,69**	**1,34**
III	**Đất ở đô thị**	**47.100,00**	**31,32**	**42.374,70**	**43,91**
3.1	*Đất nhà ở liền kề*	*18.800,00*	*12,50*	*20.577,38*	*21,32*
3.2	*Đất nhà ở biệt thự*	*21.400,00*	*14,23*	*21.176,24*	*21,94*
3.3	*Đất nhà phố thương mại*	*3.500,00*	*2,33*	*0,00*	*0,00*
3.4	*Đất tái định cư*	*3.400,00*	*2,26*	*621,08*	*0,64*
IV	**Đất cây xanh, mặt nước**	**31.800,00**	**21,14**	**20.356,27**	**21,10**
4.1	*Đất cây xanh thể dục thể thao*	*1.400,00*	0,93	*1.855,87*	1,92
4.2	*Đất cây xanh*	*30.400,00*	20,21	*18.500,40*	19,17
V	**Đất dự trữ phát triển**	**29.000,00**	**19,28**	**0,00**	**0,00**

VI	**Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật**	**37.700,00**	**25,07**	**29.918,48**	**31,00**
6.1	*Đất bãi đỗ xe*			*4.283,00*	4,44
6.2	*Đất hạ tầng kỹ thuật*			*1.010,54*	1,05
6.3	*Đất giao thông*			*24.624,94*	25,52
B	**Diện tích đất hành lang đấu nối hạ tầng**			**4.373,53**	
	Hành lang đấu nối hạ tầng			*4.373,53*	
	TỔNG (A+B)			**100.871,05**	

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 96.497,52 ha.

3. Tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch:

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch có chức năng là khu ở dân cư với diện tích 96.497,52m^2.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Đất dịch vụ công cộng:

- Đất dịch vụ công cộng: Ký hiệu CC, có diện tích là 2.559,38m^2, chiếm tỷ lệ 2,65% diện tích toàn khu đất, có mật độ xây dựng là 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

b) Đất trường học:

- Đất trường học (mầm non): Ký hiệu TH1, có diện tích là 1.288,69m^2, chiếm tỷ lệ 1,34% diện tích toàn khu đất, có mật độ xây dựng là 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

c) Đất ở đô thị:

- Đất nhà ở đô thị: Có diện tích là 42.374,70m^2 chiếm tỷ lệ 43,91% diện tích toàn khu đất, trong đó:

+ Đất nhà ở liền kề: có ký hiệu từ LK1 đến LK20, có diện tích là 20.577,38m^2, chiếm tỷ lệ 21,32%, mật độ xây dựng từ 75% - 90%, tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Đất nhà ở biệt thự: có ký hiệu từ BT01- BT14, có diện tích là 21.176,24m^2, chiếm tỷ lệ 21,94%, mật độ xây dựng là 70%, tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Đất nhà ở tái định cư: Ký hiệu là TĐC1, có diện tích là 621,08m^2, chiếm tỷ lệ 0,64%, mật độ xây dựng là 85%, tầng cao tối đa 5 tầng.

d) Đất cây xanh thể dục thể thao:

Đất cây xanh thể dục thể thao: Ký hiệu là CXTT, có diện tích là 1.855,87m^2, mật độ 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

e) Đất cây xanh mặt nước:

- Đất cây xanh mặt nước: Ký hiệu từ CX1 đến CX14, có diện tích là 18.500,40m2, mật độ 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

f) Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Có diện tích 29.918,48m^2, chiếm tỷ lệ 31,00% diện tích toàn khu đất.

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

5.1. Tổ chức không gian:

a) Đất dịch vụ công cộng:

- Tính chất: là khu vực tổ chức xây dựng công trình công cộng kết hợp với cây xanh thể dục thể thao phục vụ cho người dân khu vực.

- Định hướng phát triển không gian: Hình thành khu văn hóa công cộng với kiến trúc hài hòa phù hợp với địa hình và cảnh quan của khu vực.

b) Đất trường học:

- Tính chất: là khu vực tổ chức xây dựng công trình trường mầm non đảm bảo các tiêu chuẩn của trường học, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu vực.

- Định hướng phát triển không gian: Hình thành khu trường học đảm bảo tiêu chuẩn, với kiến trúc không gian hài hòa với tổng thể cảnh quan của khu vực.

c) Đất ở đô thị:

- Tính chất: là khu vực sẽ tổ chức xây dựng công trình nhà liền kề thấp tầng và biệt thự, tạo không gian sống cho dân cư đô thị với chỉ tiêu tương ứng đảm bảo khai thác hiệu quả kinh tế của dự án và nối kết với các khu chức năng lân cận.

- Định hướng phát triển không gian: Hình thành khu nhà ở đặc trưng riêng của khu vực được cung cấp đầy đủ các dịch vụ công cộng tiện tích có kiến trúc độc đáo mang bản sắc riêng, hài hoà với cảnh quan của khu vực.

d) Đất cây xanh, mặt nước:

- Tính chất: Không gian cây xanh mặt nước tạo thành hình ảnh cảnh quan riêng biệt cho khu vực dự án.

- Định hướng phát triển không gian: Hình thành các không gian cảnh quan với những loại cây trồng đặc trưng riêng của khu vực tạo thành chuỗi không gian xanh chuyển tiếp, kết hợp với hình ảnh thiên nhiên quanh khu vực.

e) Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

- Tính chất: Đảm bảo phục vụ đầy đủ nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu.

- Định hướng phát triển không gian: Hệ thống giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật được bố trí theo tự nhiên của khu đất. Các công trình hạ tầng kỹ thuật bố trí tại những vị trí thuận tiện để đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực chung ngoài ranh giới nghiên cứu. Các tuyến giao thông được chia tuyến, đảm bảo tính thuận tiện cho kết nối các khu chức năng kết hợp với hệ thống cây xanh hai bên các tuyến giao thông cũng tạo thành các trục cảnh quan đẹp của khu vực quy hoạch.

5.2. Thiết kế đô thị:

a) Các nguyên tắc chung về tổ chức không gian:

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị và đến không gian cụ thể thuộc dự án; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng địa phương, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên khu vực nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường dự án

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCXDVN.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

b) Xác định các công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn:

- Khu vực điểm nhấn, trục chính cảnh quan, cây xanh tạo thành bộ mặt chính mang lại tính đa dạng cho đô thị.

- Trục đường cảnh quan chính là đấu nối với quốc lộ 1B. Điểm nhấn quan trọng nhất trong khu đô thị là công trình thương mại dịch vụ, các không gian cây xanh được bố trí ở trung tâm khu quy hoạch tạo ra các không gian rộng, thoáng, tập trung đông người.

c) Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới đường, phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và quy định trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hiện hành (xem bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ).

d) Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

* Đối với công trình trường học, công trình công cộng:

- Công trình trường học:

+ Số tầng cao trung bình là 3 tầng.

+ Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 15m-17m.

+ Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,9m-4,5m.

+ Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,6m.

- Công trình công cộng:

+ Số tầng cao trung bình là 3 tầng.

+ Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 12m-14m.

+ Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,7m – 3,9m.

+ Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,5m.

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình, có thể sử dụng mái dốc hoặc mái bằng.

- Màu sắc: Dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem…) làm chủ đạo, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.

- Ánh sáng: Dùng ánh sáng tự nhiên kết hợp hình khối công trình tạo bóng đổ, những mảng kiến trúc vào ban ngày, kết hợp ánh sáng nhân tạo chiếu lên bề mặt công trình về đêm để tạo mỹ quan.

** Đối với đất nhà ở liền kề, biệt thự:*

- Công trình nhà ở liền kề:

+ Số tầng cao trung bình là 5 tầng.

+ Chiều cao tầng đề xuất khoảng: 17m-18m.

+ Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,6m-3,9m.

+ Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,45m.

- Công trình biệt thự:

+ Số tầng cao trung bình là 3 tầng.

+ Chiều cao tầng đề xuất khoảng: < 15m.

+ Chiều cao trần tầng 1 đề xuất khoảng: 3,6m-3,9m.

+ Cốt sàn tầng 1 đề xuất: chênh cốt vỉa hè khoảng: 0,3m – 0,45m.

- Kiểu dáng kiến trúc:

+ Mái và tường ngoài công trình trong toàn khu được thiết kế hoà hợp, thống nhất, với cùng một tông màu, tạo ra ấn tượng đồng bộ và hài hòa, từ đó hình thành nên các dãy phố thoáng đãng.

+ Tích cực phủ xanh phần đất tiếp giáp đường nội bộ bằng các loại cây như cây cao, cây thấp, cây phủ đất nhằm tạo ra cảm giác thoáng mở, không rào cản cho không gian ven đường.

+ Trong trường hợp cửa nhà sát nhau cần bảo đảm tính liên tục của không gian ven đường bằng những biện pháp như trồng thêm các khóm cây ở giữa.

+ Ở phần phía bên trong lô đất tiếp giáp với đường nội bộ sẽ làm sân vườn riêng, góp phần thúc đẩy hình thành tuyến phố xanh.

+ Giữ không đổi vị trí tường ngoài cũng như chiều cao các ngôi nhà cạnh nhau nhằm tạo ra một đường mặt tiền đồng nhất, đảm bảo tính liên tục của không gian ven đường.

- Màu sắc, vật liệu:

+ Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, các nhà liền kề nhau trên cùng một dãy phố cần sử dụng cùng một tông màu. Nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt.

+ Thiết kế màu sắc cho mái nhà toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

- Hàng rào: Nên sử dụng hàng rào thiên nhiên, bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo thông thoáng.

e) Hệ thống cây xanh:

- Không gian xanh là một trong những cảnh quan quan trọng của đô thị, là không gian mở góp phần điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan cho đô thị. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cây xanh bóng mát đường phố và cây xanh trang trí trong từng khu vực;

- Các loại cây xanh thể dục thể thao phải được nghiên cứu kỹ cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá,...nhằm làm tăng cảnh quan cũng như cảm thụ của người nhìn. Nên trồng các loại cây hoa, cây bóng mát chịu được nắng, hạn để duy trì hình ảnh cảnh quan cho khu vực.

- Hoa trang trí: Nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng, chịu được nắng, hạn. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm, không che khuất tầm nhìn. Đối với những không gian thảm cỏ rộng, sử dụng loại cỏ có sức sống khỏe, ít phải chăm sóc như: Cỏ lá tre, cỏ gà, vv...

- Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây lấy bóng mát là các loại cây chịu được nắng, hạn.

- Ngoài ra còn trồng cây xanh bóng mát tại các bãi xe.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Hệ thống giao thông của khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch bổ sung thêm tuyến đường nội thị cho lô đất liền kề với mặt cắt cụ thể như sau:

Mặt cắt 1 – 1

Lòng đường: = 2x3,0 (m)

Hè đường: = 2x3,0 (m)

Mặt cắt 1'– 1'

Lòng đường: = 2x3,0 (m)

Hè đường: = 2x3,0 (m)

Mặt cắt 2 – 2

Lòng đường: = 2x3,0 (m)

Hè đường: = 1x3,0 – 1x1,0 (m)

**** Kết cấu mặt, hè đường và bó vỉa, đan rãnh.***

- Kết cấu mặt đường: Mặt đường bê tông nhựa;

- Kết cấu hè đường: Gạch block tự chèn;

- Bó vỉa dải phân cách: Bê tông xi măng

6.2. Quy hoạch san nền xây dựng:

- Khu vực quy hoạch có cao độ hiện trạng chênh lệch tương đối lớn thay đổi từ +232,88m đến +271,66m.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đồng mức thiết kế với H=0.5m, độ dốc nền tối thiểu i = 0,5÷1,0% đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, đắp nền dự kiến dùng cát hoặc đất, hệ số đầm chặt K=0,85 đối với lô đất và phạm vi nền đường giao thông.

- Giải pháp san nền cục bộ theo tuyến, theo công trình, theo cấp, mở rộng thị trấn với bề mặt đô thị phù hợp với địa hình tạo đô thị đặc trưng miền núi.

- Hướng thoát trong nền lô đất về phía hệ thống cống thoát nước đặt dọc theo các mạng đường giao thông quy hoạch.

- Độ dốc nền tối thiểu để giảm thiểu khối lượng san nền.

- Cao độ thiết kế thấp nhất: +232.50m, cao độ cao nhất: +252,00m

- Tiếp giáp các lô đất san nền chênh cốt lớn, được thiết kế xử lý bằng tường chắn (kè chắn).

- Chiều cao tường chắn có thể biến thiên thay đổi theo địa hình từ 0.8m đến 10.5m, nhằm đảm bảo tối ưu về chi phí đầu tư.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa khu vực điều chỉnh đấu nối với hệ thống thoát nước mưa của quy hoạch chi tiết trung tâm thị trấn đã được phê duyệt.

- 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.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước dùng mạng lưới rãnh rãnh và ga, cống bê tông cốt thép, và mương hở tại các vị trí phù hợp.

- Nước mưa được thu gom và xả ra ga thoát nước bên ngoài.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Thị trấn Văn Quan không có khả năng sử dụng nguồn nước mặt, vì vậy nguồn nước ngầm lộ thiên là nguồn nước khả thi nhất để cấp cho thị trấn. Nguồn cung cấp nước cho thị trấn hiện nay đang sử dụng ổn định nguồn nước này. Với công suất bơm đang cung cấp nước phục vụ cho thị trấn 50m3/giờ, chủ yếu là bơm trong giờ hành chính, lưu lượng nước dồi dào đảm bảo nguồn cung cấp nước cho thị trấn phát triển về sau này.

- Nguồn nước sạch cấp cho khu dân cư phố Đức Tâm II của thị trấn Văn Quan được đấu nối với hệ thống cấp nước sạch đã có của thị trấn Văn Quan.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy nằm trong phạm vi vùng đường ống cấp nước, cấp nước tại chỗ, ô tô cứu hỏa 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 không quá 120m, áp lực tại các họng cứu hỏa tối thiểu 10m (khi có cháy sẽ điều tiết các van).

- Trụ cấp nước chữa cháy Φ 100.

6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thu gom nước thải đạt 100% tiêu chuẩn cấp nước.

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải sinh hoạt riêng theo sơ đồ sau:

- Bể tự hoại → Cống thu nước thải → TXL→ thoát ra hệ thống thoát nước thải bên ngoài dự án

- Chọn hệ thống thoát nước thải riêng, nước mưa riêng.

- Chất thải rắn trong khu vực điều chỉnh chủ yếu là chất thải rắn khu vực đất ở dân cư.

- Chất thải rắn được tổ chức phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:

- Chất thải rắn (CTR) vô cơ: kim loại, thuỷ tinh, chai nhựa, bao nilon... được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR. Các loại này được định kỳ thu gom.

- CTR hữu cơ: thực phẩm, lá cây...được thu gom hàng ngày.

- Các thùng đựng rác thải, CTR sẽ được phân bố đều, đảm bảo thuận tiện. Bố trí 01 điểm tập kết rác trong hồ sơ quy hoạch chi tiết- là những vị trí thuận lợi cho xe thu gom, tránh ách tắc giao thông (vị trí được thể hiện trong bản vẽ). Các thiết bị chứa và vận chuyển rác được thiết kế cho phù hợp với thẩm mỹ chung.

- Rác thải được công ty vệ sinh đô thị thu gom trực tiếp, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn chung của thị trấn.

6.6. Quy hoạch hệ thống điện:

- Nguồn điện chính cấp cho toàn bộ dự án: dự kiến lấy từ đường dây trên không 35kV hiện trạng đi ngang qua dự án. Từ điểm đấu, cáp trung được thay thế từ cáp nhôm AXV bằng cáp ngầm CXV/DSTA cấp tới các trạm biến áp phân phối của dự án.

- Cáp trung thế sử dụng loại cáp ngầm, cách điện XLPE có đặc tính chống thấm dọc. Toàn bộ lưới điện trung thế của dự án sẽ được thiết kế đi ngầm, luồn trong ống HDPE chịu lực, chạy dọc theo các tuyến đường nội bộ cấp đến trạm biến áp hạ thế của dự án.

- Lưới điện hạ thế có cấp điện áp 0,4kV sử dụng cáp ngầm XLPE đi ngầm dọc các tuyến đường nội bộ hoặc khu cây xanh kỹ thuật, từ trạm biến áp đến các tủ điện của từng công trình. Tủ điện của các công trình có thể đặt bên trong công trình, ngoài trời, trên vỉa hè, tại ranh giới giữa hai công trình...

- Các đèn chiếu sáng trên từng tuyến được cấp điện từ tủ điều khiển chiếu sáng.

- Tủ điều khiển chiếu sáng sẽ được đặt tại vị trí cột đèn chiếu sáng gần nguồn cấp điện hạ thế của khu vực.

6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Xây dựng hệ thống cống bể đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác. Tuân thủ theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho các nhà cung cấp dịch vụ khác sử dụng để phát triển dịch vụ.

- Các cống bể cáp và nắp bể cần được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng - theo quy chuẩn của ngành.

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng cáp quang.

6.8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

- Thực hiện theo quy định của pháp luật, các quy định, chế độ quản lý của UBND tỉnh Lạng Sơn, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Văn Quan, thị trấn Văn Quan; trong đó phải chú trọng vào công tác đào tạo thường xuyên cho các đối tượng trực tiếp có liên quan, duy trì công tác kiểm tra, giám sát của các cơ quan ban ngành từ tỉnh đến huyện, xã.

6.9. Nguồn lực thực hiện và khái toán kinh phí xây dựng:

- Nguồn kinh phí để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật bằng nguồn vốn của Chủ đầu tư và Nguồn vốn huy động hợp pháp khác cụ thể:

+ Vốn chủ sở hữu: 30%.

+ Vốn huy động từ các tổ chức tín dụng: 70%.

- Khái toán kinh phí đầu tư:

Đơn vị tính: (đ)

STT	Khoản mục chi phí	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
1	**Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**	**14.417.000.000**		**14.417.000.000**
2	**Chi phí xây dựng**	**311.448.358.202**	**31.144.835.820**	**342.593.194.022**
	Công trình kiến trúc	*138.785.664.110*	*13.878.566.411*	*152.664.230.521*
	Hạ tầng kỹ thuật	*172.662.694.092*	*17.266.269.409*	*189.928.963.501*
3	**Chi phí thiết bị**	**6.710.000.000**	**671.000.000**	**7.381.000.000**
4	**Chi phí quản lý dự án**	**5.548.314.576**	**554.831.458**	**6.103.146.034**
5	**Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**	**12.803.441.919**	**1.280.344.192**	**14.083.786.111**
6	**Chi phí khác**	**34.859.098.856**	**273.425.285**	**35.072.524.140**
6.1	*Chi phí khác (không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng và tiền sử dụng đất)*	*3.963.866.762*	*273.425.285*	*4.177.292.047*
6.2	*Lãi vay trong thời gian xây*	*30.766.250.093*		*30.766.250.093*

	dựng			
6.3	*Tiền sử dụng đất phải nộp*	*128.982.000*		*128.982.000*
7	**Chi phí dự phòng**	**66.373.921.604**	**6.637.392.160**	**73.011.313.764**
7.1	*Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh (không tính đến lãi vay trong thời gian xây dựng)*	*34.042.490.929*	*3.404.249.093*	*37.446.740.021*
7.2	*Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá*	*32.331.430.676*	*3.233.143.068*	*35.564.573.743*
	TỔNG CỘNG	**452.160.135.157**	**40.561.828.915**	**492.661.964.072**
	LÀM TRÒN			**492.661.964.000**
Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi hai tỷ, sáu trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm sáu mươi bốn nghìn đồng chẵn./.				

6.10. Quy định quản lý phát triển theo đồ án quy hoạch:

- Xác định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng, định hướng kiểm soát không gian kiến trúc và khu vực trong đồ án.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến chính, cốt xây dựng khống chế của khu xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, biện pháp bảo vệ môi trường.

Điều 2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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, Nông nghiệp và PTNT huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Văn Quan; Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Intracom và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

(Kèm theo quy định quản lý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:
- Như Điều 3 (t/h);
- Sở Xây dựng (b/c);
- TT HU, HĐND huyện (b/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND thị trấn;
- Lưu: VT, KT&HT.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN VĂN QUAN T. LẠNG SƠN

Lương Mai Tú