

Số: /QĐ-UBND TP. Lạng Sơn, ngày tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Quảng Lạc,
thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN

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 Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 30/08/2019 của Chính phủ về 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 Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 08/7/2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng – Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1187/QĐ-UBND ngày 05/8/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lạng Sơn đến năm 2025, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 11/8/2022 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Quảng Lạc, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Quản lý đô thị tại Báo cáo số 385/BC-QLĐT ngày 16/12/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Quảng Lạc, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 như sau:

1. Vị trí địa điểm, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

- Vị trí địa điểm: Khu đất lập Quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc địa giới hành chính xã Quảng Lạc, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Phạm vi ranh giới:
- + Phía Đông và phía Nam giáp đất mặt nước;
- + Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây Bắc giáp khu dân cư hiện trạng, đất công cộng và đất mặt nước;
- + Phía Tây Nam giáp đường tỉnh 234 và khu dân cư hiện trạng.
- Quy mô lập quy hoạch:
- + Quy mô diện tích: Khoảng 14,45ha;
- + Quy mô dân số: Khoảng 2.246 người.

4. Tính chất của đồ án

Là khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tiện ích công cộng, dịch vụ đồng bộ, khớp nối hài hòa với các khu vực dân cư hiện trạng xung quanh.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Công trình điểm nhấn và cửa ngõ: Cổng chào là cửa ngõ dẫn vào khu dân cư từ đường tỉnh 234. Trục đường đôi từ cửa ngõ mở ra không gian quảng trường trung tâm với công trình thương mại dịch vụ là điểm nhấn chính của khu dân cư.

- Công trình công cộng: Hệ thống hạ tầng xã hội và tiện ích công cộng (trường mầm non, nhà văn hoá) được phân bố tầng bậc phù hợp, đảm bảo bán kính phục vụ và khả năng tiếp cận.

- Hình thức công trình chủ đạo của khu vực là nhà liên kế, nhà ở kiểu biệt thự.

- Cảnh quan các cụm nhà: Nhằm tăng cường tiện nghi cho khu vực, không gian lõi được chú trọng bố trí quảng trường cảnh quan cây xanh. Đồng thời, xây mới các công trình dịch vụ công cộng như nhà sinh hoạt cộng đồng, sân thể thao và sân tập luyện kết hợp trong các khu đất cây xanh, tiện tích đỗ xe đi kèm, đảm bảo tiện nghi cho người dân sinh sống trong khu vực.

- Cảnh quan cây xanh - mặt nước: Không gian cây xanh cảnh quan được hình thành theo 2 dạng (cụm tập trung tại lõi và vòm bóm dọc tuyến suối). Đặc biệt việc bố trí khu vực cây xanh quảng trường trung tâm kết hợp các hoạt động dịch vụ đô thị trung tâm càng làm tăng giá trị tập trung dân cư của khu vực. Trong khu đất cây xanh hạn chế xây dựng công trình. Các công trình kiến trúc chủ yếu là kiến trúc nhỏ, tạm như chòi nghỉ, dàn nắng.

6. Cơ cấu sử dụng đất

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-------------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1 | Đất văn hóa | 1.006,38 | 0,70 |
| 2 | Đất giáo dục (trường mầm non) | 3.010,94 | 2,08 |
| 3 | Đất thương mại dịch vụ | 3.864,00 | 2,67 |
| 4 | Đất cây xanh | 21.673,16 | 15,00 |

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 5 | Đất ở | 54.098,54 | 37,43 |
| 5.1 | Đất ở mới | 42.073,62 | |
| 5.2 | Đất nhà ở tái định cư | 7.704,94 | |
| 5.3 | Đất ở hiện trạng | 4.319,98 | |
| 6 | Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật | 60.869,07 | 42,12 |
| 6.1 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 340,82 | 0,24 |
| 6.2 | Đất bãi đỗ xe | 4.499,14 | 3,11 |
| 6.3 | Đất đường giao thông | 56.029,11 | 38,77 |
| | Tổng | 144.522,09 | 100,00 |

(Chi tiết tại phụ lục 01 kèm theo)

7. Thiết kế đô thị

7.1. Quy định về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Nhà ở biệt thự được phân bố tại khu vực ven suối, diện tích lô đất từ 286,0m² ÷ 414,89m²; mặt tiền rộng tối thiểu 13m, sâu 18m, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 61%, hệ số sử dụng đất tối đa 1,83 lần.

- Nhà liên kế nằm trên các trục đường chính và nội bộ, diện tích lô đất từ 91,0m² ÷ 180,83m², mặt tiền rộng tối thiểu 6m, sâu 16m ÷ 18m, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 88%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,41 lần.

- Nhà liên kế tái định cư bố trí chủ yếu khu vực Đông Bắc và phía Tây, diện tích 88,0m² ÷ 162,68m², mặt tiền rộng tối thiểu 6m, sâu 16m ÷ 18m, tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 88%, hệ số sử dụng đất tối đa 4,40 lần.

- Nhà ở hiện trạng phân bố khu vực Bắc, tầng cao tối đa 4 tầng.

- Công trình công cộng: tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần;

- Công trình nhà ở xã hội: tầng cao tối đa 6 tầng nổi và 2 tầng hầm, mật độ xây dựng tối đa 50%, hệ số sử dụng đất 3,0 lần;

- Công trình thương mại dịch vụ: tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, hệ số sử dụng đất 3,5 lần.

- Công trình trạm xử lý nước thải và tập trung chất thải rắn: tầng cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 90%, hệ số sử dụng đất 0,9 lần.

- Công trình trong các ô đất cây xanh: Chiều cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

- Công trình trong các ô đất bãi đỗ xe: Chiều cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 10%, hệ số sử dụng đất 0,1 lần.

7.2. Về khoảng lùi

- Công trình công cộng (Nhà văn hoá, trường mầm non): Khoảng lùi tối thiểu 4m;

- Công trình thương mại dịch vụ: Khoảng lùi tối thiểu 6m;

- Công trình nhà thấp tầng: Khoảng lùi tối thiểu 0m (Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).

- Công trình nhà ở xã hội: khoảng lùi tối thiểu 4m.

- Công trình trạm xử lý nước thải, điểm tập trung chất thải rắn, các công trình trong bãi đỗ xe và khu cây xanh: khoảng lùi tối thiểu 1m.

7.3. Lựa chọn chủng loại cây xanh đô thị

Đồ án quy hoạch định hướng sử dụng các chủng loại cây theo Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 01/12/2012 của UBND tỉnh Lạng Sơn, cụ thể như sau:

- Cây xanh đường phố:

+ Cây xanh đường phố được sử dụng các loại cây xanh như: Dáng Hương hoa vàng, Phong Linh, Lộc Vừng, Lim Xẹt. Ngoài ra để tạo cảnh quan đẹp, kết hợp một số loại cây hoa như Muồng, Liễu.

+ Cây bụi, cây hoa: sử dụng các loại cây như Dừa cạn, Chuối ngọc, Ngâu.

- Cây xanh vườn hoa:

+ Cây xanh vườn hoa sử dụng các loại cây xanh: Bàng Đài loan, kết hợp các loại cây bóng mát có hoa: Muồng Hoàng Yến, Móng Bò.

+ Cây xanh đường phố phải căn cứ phân cấp tầng bậc và tính chất các loại đường mà bố trí cây trồng: Trồng trên vỉa hè; trồng trên dải phân cách; hàng rào và cây bụi; kiểu vườn hoa.

- Chi tiết từng loại cây được lựa chọn ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Định hướng quy cách kỹ thuật cây xanh:

+ Yêu cầu trồng các loại cây trưởng thành, khỏe mạnh và không bị sâu bệnh.

+ Đường kính thân cây tối thiểu 15cm, chiều cao tối thiểu 4m.

- Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau:

+ Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình vuông: Tối thiểu 1,2m x 1,2m.

+ Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch san nền

Cao độ nền không chế: Tuân thủ cao độ không chế theo quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn và cao độ hiện trạng của tuyến đường tỉnh ĐT.234; Đảm bảo khu vực quy hoạch không bị ngập úng.

- Cao độ san nền thấp nhất (tim đường): $H_{min} = + 260,00m$.
- Cao độ san nền cao nhất (tim đường): $H_{max} = + 266,00m$.
- Độ dốc san nền tối thiểu $i=0,40\%$ để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy.
- Hướng dốc san nền tuân thủ theo hướng dốc chung về phía suối Quảng Lạc.

8.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông

* Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt A-A: bề rộng lộ giới là 27,0m (Mặt đường $(7,5+7,5)m=15,0m$; Bề rộng hè đường $5,0+5,0=10,0m$; Bề rộng dải phân cách: 2,0m).

- Mặt cắt B-B: Bề rộng lộ giới là 17,0m. Trong đó: Bề rộng mặt đường 8,0m; Bề rộng hè đường $4,5+4,5=9,0m$;

- Mặt cắt C-C: Bề rộng lộ giới là 28,5m, trong đó:

+ Đường tỉnh ĐT.234: Rộng 17,0m (Mặt đường 8,0m; hè đường $4,5+4,5=9,0m$).

+ Đường gom: Rộng 11,5m (Mặt đường 7,5m; hè đường bên phải rộng 4,0m).

* Giao thông nội bộ:

- Mặt cắt 1-1: Bề rộng lộ giới: 25,0m (mặt đường: $7,0+7,0=14,0m$; hè đường $4,0+4,0=8,0m$; dải phân cách: 3,0m).

- Mặt cắt 2-2: Bề rộng lộ giới: 15,5m (mặt đường 7,5m; hè đường $4,0+4,0=8,0m$).

- Mặt cắt 3-3: Bề rộng lộ giới: 12,0m (mặt đường 6,0m; hè đường: $3,0+3,0=6,0m$).

- Độ dốc ngang đường: lòng đường $\geq 7,50m$ độ dốc $i_n = 2,0\%$ từ tim đường về 2 phía mép bó vỉa, lòng đường $\leq 6,00m$ độ dốc $i_n = 1,5\%$ về một phía. Độ dốc ngang hè đường $i_{he}=1,5\%$ về phía mặt đường.

- Cao độ thiết kế tim đường đảm bảo phù hợp đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, quy hoạch chung thành phố Lạng Sơn và đấu nối hợp lý tuyến đường tỉnh ĐT.234 hiện trạng, dốc dọc tim đường nhỏ hơn 10%, để đảm bảo êm thuận đồng thời thuận tiện cho việc tổ chức thoát nước mặt cho khu dân cư.

- Bãi đỗ xe cộng cộng: Bố trí phân tán dọc đường trong các cụm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ.

- Hạ tầng giao thông tiếp cận người khuyết tật: Thiết kế hạ thấp vỉa hè cho người tàn tật tiếp cận sử dụng tại các vị trí nút giao thông; Lát gạch dẫn hướng trên hè đường các tuyến giao thông.

8.3. Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn có kích thước D600 - D1000mm kết hợp các ga thu, ga thăm, nằm dưới lòng đường, đặt sát mép bó vỉa để thu nước mưa cho khu dân cư, sau đó đổ thoát ra suối Quảng Lạc. Độ dốc đặt cống tối thiểu $i = 1/D$.

8.4. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của khu vực lập quy hoạch khoảng 696 m³/ngđ.

- Nguồn nước cấp: nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ trạm cấp nước chung của thành phố Lạng Sơn thông qua đường ống phân phối trên đường tỉnh ĐT.234.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

- Từ đường ống phân phối D110mm hiện trạng trên đường tỉnh ĐT.234, thiết kế các đường ống D110mm dạng mạng vòng để cấp nước đến từng đối tượng dùng nước trong dự án, đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D50mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè. Độ sâu chôn ống tính đến đỉnh ống là 1m đối với ống cấp nước phân phối và 0,5m đối với ống cấp nước dịch vụ.

- Trên các trục đường có ống cấp nước chính có đường ống D110mm trở lên sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 110m - 150m. Các trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3, ngã 4 đường để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy: Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 150m.

8.5. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch là khoảng 2.648 kVA.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ lưới điện của Thành phố Lạng Sơn thông qua các tuyến cáp trung thế hiện trạng đi qua khu vực lập quy hoạch.

- Lưới điện trung thế:

+ Lưới điện trung thế hiện trạng: Nấn chỉnh và bố trí đi nổi trên hè đường tuyến đường tỉnh ĐT.234.

+ Lưới điện trung thế quy hoạch: Sử dụng cấp điện áp 35(22)kv. Thiết kế hoàn chỉnh theo giai đoạn đầu tư. Mạng lưới trung thế 35(22)kv: Sử dụng cáp lõi đồng có cách điện cao phân tử (XLPE) đặt ngầm dưới hè đường.

+ Trạm biến áp: Quy hoạch 05 trạm biến áp để cấp điện cho dự án; các trạm biến áp dự kiến sử dụng loại trạm trụ để hạn chế diện tích xây dựng và ít ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan của dự án. Công suất trạm biến áp khoảng 250 - 2x500 kVA đặt tại trung tâm phân vùng phụ tải.

+ Lưới điện hạ thế: Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đặt ngầm dưới đường giao thông dẫn điện từ các trạm biến áp đến các tủ điện hạ áp và cấp cho công trình sử dụng điện.

- Lưới điện chiếu sáng: Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp của dự án đến tủ điện chiếu sáng liền kề với trạm biến áp. Mạng lưới cáp chiếu sáng: Dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, cáp chiếu sáng lấy điện từ tủ điện chiếu sáng đến các cột đèn chiếu sáng trên các trục đường giao thông.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn chiếu sáng LED, lựa chọn loại cột cần đơn bố trí ở 1 bên hoặc ở dải phân cách giữa của các tuyến đường giao thông, trị số độ rọi tối thiểu 5 (Lx). Chiếu sáng nội bộ khu cây xanh, công trình công cộng: Lựa chọn kiểu đèn phù hợp với kiến trúc cảnh quan, chi tiết chiếu sáng cảnh quan được thực hiện ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

8.6. Quy hoạch mạng lưới thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

*** Thoát nước thải:**

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt toàn khu vực quy hoạch khoảng: 390 m³/ngđ.

- Hệ thống thoát nước thải được tính toán, thiết kế là thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt của từng công trình trong các ô đất sau khi được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại, được thu gom vào các tuyến cống nhánh, cống chính dẫn về đầu nối vào trạm xử lý nước thải có công suất 400 m³/ngđ ở phía Bắc khu vực quy hoạch. Nước thải sau khi xử lý đạt yêu cầu chất lượng môi trường sẽ được chảy ra suối Quảng Lạc.

- Tuyến thoát nước thải tự chảy dự kiến sử dụng cống tròn D300mm bố trí đi dưới hè đường để thu gom toàn bộ lượng nước thải phát sinh.

- Bố trí hệ thống rãnh xây kích thước B300mm kết hợp hồ bơm chuyển bậc thu gom toàn bộ nước thải của dân cư hiện trạng trong khu vực quy hoạch dẫn về trạm xử lý nước thải.

- Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

*** Quản lý chất thải rắn:**

- Tổng lượng chất thải rắn toàn bộ khu vực quy hoạch: 3.504 kg/ngđ.

- Thu gom, xử lý chất thải rắn

+ Đối với khu vực nhà ở: Phân loại chất thải rắn riêng hữu cơ và vô cơ. Bố trí các thùng chứa chất thải rắn công cộng trên từng tuyến phố. Chất thải rắn

được thu gom hàng ngày theo giờ bằng xe nhỏ chuyên dụng có thùng chứa riêng chất thải rắn hữu cơ và vô cơ rồi đưa đi khu xử lý chung của thành phố.

+ Đối với khu công cộng: Sử dụng thùng chứa loại 2-3 ngăn đặt trong khu vực cây xanh hoặc trên đường phố, trên thùng chứa có chỉ dẫn phân loại chất thải rắn hữu cơ và vô cơ. Chất thải rắn được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dụng đưa đi khu xử lý chung của thành phố.

+ Các xe chuyên dụng có chia ngăn để chia rác đã phân loại, có ngăn chứa nước thải để tránh rò rỉ trong quá trình vận chuyển. Chất thải rắn sẽ được thu gom hàng ngày, tập kết tại ô đất hạ tầng phía Bắc ranh giới, sau đó vận chuyển đến khu vực xử lý chung của thành phố Lạng Sơn.

8.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Tổng nhu cầu cấp thông tin liên lạc: Khoảng 643 thuê bao.
- Nguồn cấp: Lấy từ mạng lưới chung của thành phố Lạng Sơn thông qua tuyến cáp trục thông tin tại đường tỉnh ĐT.234.
- Tủ cáp chính: bố trí 03 tủ cáp chính phân tán trong khu vực quy hoạch, đầu nối tín hiệu từ tuyến cáp trục gốc của thành phố và dẫn đến từng đối tượng sử dụng thông qua các tuyến cáp thứ cấp.
- Tuyến ống hạ tầng viễn thông cáp trục: thiết kế đi trong 2 ống luồn cáp kích thước D130/105 đi dưới hè đường dẫn tín hiệu từ cáp trục của khu vực đến các tủ cáp viễn thông trong khu quy hoạch.
- Tuyến ống hạ tầng viễn thông cáp dịch vụ: thiết kế đi trong 2 ống luồn cáp kích thước D85/65 đi dưới hè đường dẫn tín hiệu từ các tủ cáp viễn thông đến các công trình sử dụng.
- Các tủ cáp phân phối viễn thông đặt trên hè đường hoặc trong các ô đất cây xanh. Dọc theo hệ thống ống chờ cáp sẽ bố trí các bể cáp (hố ga cáp) theo khoảng cách trung bình khoảng 50-70m/bể cáp để lắp đặt, quản lý vận hành cáp thông tin trong tương lai.

9. Quy hoạch công trình ngầm

- Công trình hạ tầng ngầm: Dọc các tuyến đường giao thông trong ranh giới quy hoạch bố trí các cống bể hoặc hào kỹ thuật (nếu có) bố trí các đường dây đường ống kỹ thuật phục vụ cho khu quy hoạch và các khu vực lân cận.
- Tầng hầm ngầm của công trình xây dựng: Xây dựng các tầng hầm của công trình thương mại dịch vụ và nhà ở xã hội đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân và khu vực theo đúng các quy định về không gian ngầm, phù hợp với nhu cầu sử dụng của dự án và các quy định hiện hành. Chỉ giới xây dựng công trình phần ngầm không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

10. Tổng mức đầu tư

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD, ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp

bộ phận kết cấu công trình năm 2022: Tổng vốn đầu tư là khoảng 628,8 tỷ đồng, trong đó:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan: khoảng 130,3 tỷ đồng.
- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ và nhà ở: khoảng 498,5 tỷ đồng.

(Chi phí trên chưa bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng).

11. Các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

- Hạng mục ưu tiên đầu tư: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan.
- Nguồn lực: Các nguồn vốn hợp pháp theo quy định của pháp luật.

12. Giải pháp tổ chức tái định cư

- Bố trí tái định cư cho các hộ dân tại dự án: Sơ bộ thống kê có 60 hộ phải bố trí tái định cư. Hiện nay, số lượng lô tái định cư của đề án quy hoạch đạt được là 75 lô với diện tích quỹ đất bố trí tái định cư là 7.704,94m².
- Đối với các hộ dân có nhà ở trên đất bị thu hồi sẽ được hỗ trợ tiền thuê nhà hoặc bằng giải pháp nhà tạm cư tại dự án bảo đảm đời sống cho người dân.

13. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Môi trường nước: Sau khi dự án được hoàn thành, với hệ thống thu gom nước thải đồng bộ của toàn khu vực, việc xử lý triệt để từ nguồn trước khi thải ra môi trường xung quanh, việc ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm sẽ hạn chế rất nhiều.

- Môi trường đất: Với khối lượng san nền khá lớn do cao độ tự nhiên thấp hơn tuyến đường tỉnh ĐT.234 và thoải dốc về suối Quảng Lạc nên có tác động đến môi trường đất. Tuy nhiên, công tác này là bắt buộc để tạo quỹ đất xây dựng cho dự án, sau khi san nền thì bề mặt dự án sẽ được hoàn thiện bằng hệ thống công trình, hạ tầng và đặc biệt là cây xanh thảm cỏ. Hoạt động này không những cải thiện chất lượng đất trong tương lai mà còn góp phần bảo vệ môi trường không khí, vi khí hậu với hệ thống môi trường xanh bao phủ.

- Môi trường không khí và tiếng ồn: Trong quá trình thi công xây dựng sử dụng xe phun nước chuyên dùng. Xe vận chuyển vật liệu xây dựng cần phải phun nước rửa, phủ kín bạt, hạn chế rơi vãi vật liệu xây dựng. Hệ thống cây xanh theo tiêu chuẩn dọc theo các tuyến đường sau khi dự án hình thành sẽ kiểm soát ô nhiễm tiếng ồn và bụi.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn: Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được, đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải. Đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Phòng Quản lý đô thị phối hợp với UBND xã Quảng Lạc thực hiện bàn giao hồ sơ quy hoạch, công bố rộng rãi nội dung Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Quảng Lạc, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 để nhân dân được biết, kiểm tra giám sát thực hiện; tổ chức lập, thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ và hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa.

2. UBND xã Quảng Lạc phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thành phố thực hiện công bố công khai quy hoạch, quản lý hồ sơ, tài liệu quy hoạch được giao và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, quản lý mốc giới ngoài thực địa.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng các Phòng: Quản lý đô thị, Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Văn hoá Thông tin; Tư pháp; Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch UBND xã Quảng Lạc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các Sở: XD, TN&MT, KH&ĐT, GTVT, CT, NN&PTNT, GD&ĐT;
- TT Thành uỷ (b/c);
- TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Ban Kinh tế - Ngân sách (HĐND TP);
- CPVP HĐND-UBND TP;
- Trang TTĐT TP;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đặng Quốc Minh

Phụ lục 01. Bảng quy hoạch sử dụng đất chi tiết

(Kèm theo Quyết định số: 3264/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2023 của UBND thành phố Lạng Sơn)

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Thông tin chung | | Chỉ tiêu Kỹ thuật | | | | | Chỉ tiêu Kinh tế | | |
|----------|--------------------------------------|---------|------------------|--------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| | | | Diện tích (m2) | Tỷ lệ (%) | Mật độ XD tối đa | Tầng cao tối đa (Tầng) | Hệ số SDD (lần) | Diện tích XD (m2) | Diện tích sàn (m2) | Số lô nhà/căn hộ (lô/căn) | Dân số (người) | Chỉ tiêu (m2/ng) |
| 1 | Đất văn hóa | | 1.006,38 | 0,70 | | | | 403 | 1.208 | | | 0,45 |
| | | CC-01 | 1.006,38 | | 40% | 3 | 1,20 | 403 | 1.208 | | | |
| 2 | Đất giáo dục (trường mầm non) | | 3.010,94 | 2,08 | | | | 1.204 | 3.613 | | | |
| | | TH-01 | 3.010,94 | | 40% | 3 | 1,20 | 1.204 | 3.613 | | | |
| 3 | Đất thương mại dịch vụ | | 3.864,00 | 2,67 | | | | 1.932 | 13.524 | | | |
| | | TMDV-01 | 3.864,00 | | 50% | 7 | 3,50 | 1.932 | 13.524 | | | |
| 4 | Đất cây xanh | | 21.673,16 | 15,00 | | | | 1.084 | 1.084 | | | 9,65 |
| | | CX-01 | 1.566,17 | | 5% | 1 | 0,05 | 78 | 78 | | | |
| | | CX-02 | 64,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 3 | 3 | | | |
| | | CX-03 | 128,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 6 | 6 | | | |
| | | CX-04 | 128,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 6 | 6 | | | |
| | | CX-05 | 181,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 9 | 9 | | | |
| | | CX-06 | 144,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 7 | 7 | | | |
| | | CX-07 | 181,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 9 | 9 | | | |
| | | CX-08 | 144,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 7 | 7 | | | |
| | | CX-09 | 2.821,73 | | 5% | 1 | 0,05 | 141 | 141 | | | |
| | | CX-10 | 13.931,28 | | 5% | 1 | 0,05 | 697 | 697 | | | |
| | | CX-11 | 144,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 7 | 7 | | | |
| | | CX-12 | 144,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 7 | 7 | | | |
| | | CX-13 | 779,46 | | 5% | 1 | 0,05 | 39 | 39 | | | |
| | | CX-14 | 206,37 | | 5% | 1 | 0,05 | 10 | 10 | | | |

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Thông tin chung | | Chỉ tiêu Kỹ thuật | | | | | Chỉ tiêu Kinh tế | | |
|----------|--------------------|---------|------------------|--------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| | | | Diện tích (m2) | Tỷ lệ (%) | Mật độ XD tối đa | Tầng cao tối đa (Tầng) | Hệ số SDD (lần) | Diện tích XD (m2) | Diện tích sàn (m2) | Số lô nhà/căn hộ (lô/căn) | Dân số (người) | Chỉ tiêu (m2/ng) |
| | | CX-15 | 128,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 6 | 6 | | | |
| | | CX-16 | 128,00 | | 5% | 1 | 0,05 | 6 | 6 | | | |
| | | CX-17 | 854,15 | | 5% | 1 | 0,05 | 43 | 43 | | | |
| 5 | Đất ở | | 54.098,54 | 37,43 | | | | 40.179 | 190.752 | 564 | 2.246 | 24,08 |
| 5.1 | Đất ở mới | | 42.073,62 | 29,11 | | | | 31.046 | 148.975 | 468 | 1.871 | |
| a | Đất nhà ở liền kề | | 24.469,69 | | | | | 21.369 | 106.844 | 236 | 944 | |
| | | LK-01 | 1.280,00 | | 87% - 88% | 5 | 4,38 | 1.120 | 5.600 | 13 | 52 | |
| | | LK-02 | 1.360,00 | | 87% - 88% | 5 | 4,37 | 1.188 | 5.940 | 14 | 56 | |
| | | LK-03 | 996,08 | | 87% - 88% | 5 | 4,36 | 870 | 4.348 | 10 | 40 | |
| | | LK-04 | 2.184,16 | | 87% - 88% | 5 | 4,37 | 1.907 | 9.536 | 22 | 88 | |
| | | LK-05 | 1.261,00 | | 87% - 88% | 5 | 4,41 | 1.112 | 5.561 | 12 | 48 | |
| | | LK-06 | 1.532,00 | | 86% - 88% | 5 | 4,40 | 1.350 | 6.748 | 14 | 56 | |
| | | LK-07 | 1.261,00 | | 87% - 88% | 5 | 4,41 | 1.112 | 5.561 | 12 | 48 | |
| | | LK-08 | 1.532,00 | | 86% - 88% | 5 | 4,40 | 1.350 | 6.748 | 14 | 56 | |
| | | LK-09 | 2.393,28 | | 74% - 88% | 5 | 4,33 | 2.074 | 10.370 | 21 | 84 | |
| | | LK-10 | 1.532,00 | | 86% - 88% | 5 | 4,40 | 1.350 | 6.748 | 14 | 56 | |
| | | LK-11 | 1.827,36 | | 77% - 88% | 5 | 4,33 | 1.584 | 7.920 | 16 | 64 | |
| | | LK-12 | 1.529,50 | | 80% - 88% | 5 | 4,32 | 1.322 | 6.610 | 15 | 60 | |
| | | LK-12A | 1.512,62 | | 77% - 88% | 5 | 4,30 | 1.302 | 6.512 | 15 | 60 | |
| | | LK-14 | 1.382,00 | | 85% - 88% | 5 | 4,36 | 1.205 | 6.026 | 14 | 56 | |
| | | LK-15 | 1.536,00 | | 88% | 5 | 4,38 | 1.344 | 6.720 | 16 | 64 | |
| | | LK-16 | 1.350,69 | | 86% - 88% | 5 | 4,37 | 1.179 | 5.897 | 14 | 56 | |
| b | Đất nhà ở biệt thự | | 8.871,92 | | | | | 5.311 | 15.934 | 29 | 116 | |
| | | BT-01 | 2.334,50 | | 59% - 61% | 3 | 1,83 | 1.422 | 4.266 | 8 | 32 | |
| | | BT-02 | 1.831,98 | | 59% - 61% | 3 | 1,80 | 1.097 | 3.292 | 6 | 24 | |
| | | BT-03 | 3.521,23 | | 59% - 61% | 3 | 1,82 | 2.139 | 6.416 | 12 | 48 | |
| | | BT-04 | 1.184,21 | | 54% - 57% | 3 | 1,66 | 653 | 1.960 | 3 | 12 | |

| STT | Loại đất | Ký hiệu | Thông tin chung | | Chỉ tiêu Kỹ thuật | | | | | Chỉ tiêu Kinh tế | | |
|----------|--|---------|-------------------|---------------|-------------------|------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------------|----------------|------------------|
| | | | Diện tích (m2) | Tỷ lệ (%) | Mật độ XD tối đa | Tầng cao tối đa (Tầng) | Hệ số SDD (lần) | Diện tích XD (m2) | Diện tích sàn (m2) | Số lô nhà/căn hộ (lô/căn) | Dân số (người) | Chỉ tiêu (m2/ng) |
| c | Đất nhà ở xã hội | | 8.732,01 | | | | | 4.366 | 26.196 | 203 | 811 | |
| | | OXH-01 | 8.732,01 | | 50% | 6 | 3,00 | 4.366 | 26.196 | 203 | 811 | |
| 5.2 | Đất nhà ở tái định cư | | 7.704,94 | 5,33 | | | | 5.245 | 26.225 | 75 | 300 | |
| | | TDC-01 | 768,00 | | 88% | 5 | 4,38 | 672 | 3.360 | 8 | 32 | |
| | | TDC-02 | 1.328,00 | | 86% - 88% | 5 | 4,37 | 1.160 | 5.800 | 14 | 56 | |
| | | TDC-03 | 1.056,00 | | 88% | 5 | 4,38 | 924 | 4.620 | 11 | 44 | |
| | | TDC-04 | 1.188,08 | | 87% - 88% | 5 | 4,37 | 1.038 | 5.188 | 12 | 48 | |
| | | TDC-05 | 1.532,00 | | 86% - 88% | 5 | 4,40 | 1.350 | 6.748 | 14 | 56 | |
| | | TDC-06 | 1.832,86 | | 86% - 88% | 5 | 4,32 | 102 | 510 | 16 | 64 | |
| 5.3 | Đất ở hiện trạng | | 4.319,98 | 2,99 | | | | 3.888 | 15.552 | 21 | 76 | |
| | | HT-01 | 4.319,98 | | 90% | 4 | 3,60 | 3.888 | 15.552 | 21 | 76 | |
| 6 | Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật | | 60.869,07 | 42,12 | | | | 757 | 757 | | | |
| 6.1 | Đất hạ tầng kỹ thuật | | 340,82 | 0,24 | | | | 307 | 307 | | | |
| | | HTKT-01 | 340,82 | | 90% | 1 | 0,90 | 307 | 307 | | | |
| 6.2 | Đất bãi đỗ xe | | 4.499,14 | 3,11 | | | | 450 | 450 | | | 3,13 |
| | | BDX-01 | 381,51 | | 10% | 1 | 0,10 | 38 | 38 | | | |
| | | BDX-02 | 2.593,36 | | 10% | 1 | 0,10 | 259 | 259 | | | |
| | | BDX-03 | 1.267,32 | | 10% | 1 | 0,10 | 127 | 127 | | | |
| | | BDX-04 | 256,95 | | 10% | 1 | 0,10 | 26 | 26 | | | |
| 6.3 | Đất đường giao thông | | 56.029,11 | 38,77 | | | | | | | | |
| | Tổng | | 144.522,09 | 100,00 | | | | | | | 2.246 | |

