

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng
xã Đồng Thắng, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021-2030**
(Kèm theo Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 27/4/2023
của UBND huyện Đình Lập)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình tại xã Đồng Thắng theo đúng với đồ án “Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Thắng, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 đến 2030 đã được UBND huyện Đình Lập phê duyệt.

Ngoài những quy định trong văn bản này việc quản lý xây dựng tại xã Đồng Thắng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước. Các cá nhân và tổ chức cơ quan Trung ương và địa phương trong và ngoài nước kể cả lực lượng vũ trang có liên quan phải thực hiện theo đúng quy định này.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

Địa giới hành chính xã Đồng Thắng được xác định như sau:

- Phía Đông giáp xã Bắc Lãng huyện Đình Lập;
 - Phía Bắc và phía Đông Bắc giáp xã Cường Lợi và Châu Sơn huyện Đình Lập;
 - Phía Nam giáp tỉnh Quảng Ninh;
 - Phía Tây giáp xã Lâm Ca và tỉnh Quảng Ninh.
- Tổng diện tích tự nhiên toàn xã: 5.388,089 ha.

2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch

Tổng diện tích tự nhiên: 5.388,089 ha, trong đó:

- Đất nông nghiệp: hiện trạng: 5.292,508 ha;
- Đất Phi nông nghiệp: hiện trạng: 81,687 ha;
- Đất chưa sử dụng: hiện trạng: 13,894 ha;

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. Quản lý theo Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới **(Quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch)**

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

1. Vị trí tính chất quy mô:

Khu phát triển mở rộng: Mở rộng và xây dựng các khu ở khu trung tâm xã

Các khu dân cư hiện trạng: Cần chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp và xen cây để sử dụng đất hiệu quả nhất.

2. Quy định về sử dụng đất đai:

- Các khu dân cư hiện trạng tại các thôn bản cần chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp và xen cây, không phát triển các điểm dân cư nhỏ lẻ.

- Các khu dân cư dọc theo trục đường trung tâm xã cần tuân thủ quy định theo chỉ giới quy hoạch giao thông đã được phê duyệt.

- Các khu dân cư hiện trạng tại các thôn bản cần chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp và xen cây, không phát triển các điểm dân cư nhỏ lẻ, chỉ tiêu sử dụng đất trung bình một hộ 90-500m², chiều cao tầng từ 1-3 tầng.

- Các khu dân cư dọc theo trục đường trung tâm xã cần tuân thủ quy định theo chỉ giới quy hoạch giao thông đã được phê duyệt, chiều cao tầng từ 1 đến 3 tầng, mật độ xây dựng TB 60- 80%.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

1. Các công trình công cộng gồm: Trường học, trạm y tế, trụ sở UBND, nhà văn hóa, thể dục thể thao nằm tại khu trung tâm xã.

Trung tâm xã Đồng Thắng là khu vực thuộc thôn Nà Xoong, Nà Quan

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng: Mật độ xây dựng, chiều cao, hệ số sử dụng đất.

- Đất công cộng: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 02÷05 tầng.

- Đất cơ sở giáo dục đào tạo: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 01÷03 tầng.

- Đất Bưu điện, bảo hiểm ngân hàng: Mật độ xây dựng 40%; tầng cao trung bình 01÷02 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao trung bình 01÷03 tầng.

- Đất thể dục thể thao: Mật độ xây dựng 5%, tầng cao trung bình 01÷02 tầng.

+ Đối với nhà chia lô: Mật độ xây dựng 90÷100%, tầng cao trung bình 01÷03 tầng

+ Đối nhà ở dân cư nông thôn: Mật độ xây dựng 50÷60%, tầng cao trung bình 01÷05 tầng.

Điều 5. Đất sản xuất

1. Sản xuất nông nghiệp

- Các khu sản xuất khai hoang mới cần thiết phải gần nguồn nước tưới, hạn chế kinh phí xây dựng kênh mương, đảm bảo năng suất cây trồng.

- Các khu vực nuôi trồng thủy sản, chăn nuôi gia súc cần thiết bố trí cuối hướng gió, cuối nguồn nước sinh hoạt, giữ vệ sinh nơi chuồng trại hạn chế mầm bệnh đàn gia súc đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Cần có các biện pháp xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm rừng phòng hộ.

2. Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

a) Vị trí và quy mô

- Công nghiệp: Các khu vực hoạt động khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng trên địa bàn xã cần tuân theo Luật đất đai, Luật môi trường, các trường hợp cải tạo, mở rộng, xây dựng mới các khu khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng, các xí nghiệp chế biến nông, lâm sản, các khu chế xuất... phải được cấp có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Tiểu thủ công nghiệp: Phát triển một số ngành nghề truyền thống để phục vụ cho người tiêu dùng, có thể bố trí kết hợp trong khu dân cư.

b) Các quy định về kiến trúc

- Các khu vực hoạt động khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng nằm cạnh trục đường trung tâm xã, cần bố trí hài hòa giữa khu xưởng sản xuất, khu quản trị hành chính cũng như kho, sân bãi, cây xanh trong khu sản xuất và cây xanh cách ly cần tuân thủ các quy định về mật độ các khu chức năng.

- Hướng công trình cần tận dụng hướng gió mát, bảo đảm thông thoáng, hình thức kiến trúc đẹp, đóng góp với cảnh quan chung của xã.

c) Các quy định về chuẩn bị kỹ thuật đất đai và sử dụng cơ sở hạ tầng:

- Các khu xây dựng đảm bảo cấp điện, nước 24/24h.

- Khu vực xây dựng công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phải đảm bảo không ngập lụt, ngập úng, đặc biệt là khu kho tàng. Cao độ nền cao hơn cao độ xây dựng chung của thị trấn.

- Đảm bảo thoát nước nước mặt và vệ sinh môi trường, không cho thoát nước bẩn vào đường ống thoát nước mưa khi chưa được xử lý cục bộ.

d) Các quy định về môi trường:

- Phải đảm bảo vệ sinh không gây ô nhiễm môi trường. Khói bụi, nước thải, khí thải và các chất phóng xạ. Đảm bảo yêu cầu quy định cho phép của Luật môi trường.

- Đảm bảo khoảng cách ly giữa khu công nghiệp và khu dân cư tùy theo từng loại công nghiệp.

- Khi xây dựng các nhà máy phải đánh giá tác động môi trường của nhà máy đó đối với đô thị và khu vực xung quanh.

- Nhất thiết các nhà máy phải có xử lý vệ sinh khói bụi, các hơi độc và các chất ô nhiễm nước thải cục bộ theo yêu cầu của Luật môi trường.

- Rác thải phải tuân theo quy định của xã.

- Bảo đảm khoảng cách ly tùy theo từng loại kho chứa: 100m – 500m.

- Trồng cây xanh cách ly ngay từ khi tiến hành xây dựng khu kho tàng.

Điều 6. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Quy định về lộ giới, chiều rộng, kết cấu mặt đường của các tuyến đường trục xã, liên xã, trục thôn, liên thôn.

- Đường ĐH 48 đoạn qua khu trung tâm xã thiết kế theo tiêu chuẩn “ Đường đô thị yêu cầu thiết kế”: bề rộng mặt đường $B_m=10,5m$, vỉa hè rộng $2 \times 4,5m$, có cây xanh, điện chiếu sáng, chiều dài 1,0 km.

- Giao thông liên xã: Mở rộng thành đường GTNT loại A với tổng chiều dài = 6 km.

- Đường liên thôn: Đường nối các thôn mở rộng thành đường GTNT loại A; Làm mới đường bê tông liên thôn với quy mô dự kiến mặt đường rộng > 3,5m nền đường >5,5m;

+ Đường nội thôn: Quy mô dự kiến mặt đường 2,0- 3,0m nền đường 4m đến năm 2025.

2. Cấp điện:

Nguồn cấp: Lưới điện quốc gia

Mạng lưới cấp: các trạm biến áp dải đều trong toàn xã dẫn đến các nhà bằng đường dây hạ thế 0,4KV kết hợp chiếu sáng đường an toàn đến các hộ dân.

3. Cấp nước: Nguồn cấp, mạng lưới cấp.

Nguồn nước tự chảy dẫn về bằng hệ thống vòi cung cấp cho các thôn được lấy từ đầu nguồn suối, khe. Bể xử lý được đặt tại đầu nguồn, lợi dụng sự chênh cốt địa hình giữa bể xử lý với bể chứa nước, và tạo ra áp lực nước tự chảy về bể chứa đặt tại các vị trí dân cư tập trung.

Đối với nước giếng khoan: Các gia đình tự khoan nguồn nước khá dồi dào chất lượng tương đối tốt.

4. Thoát nước mưa:

Với đặc thù địa hình vùng đồi, núi cao, xen kẽ là các đất thổ cư, các ruộng canh tác và mạng lưới sông suối dày đặc. Các khu vực chưa có hệ thống thoát,

nước mặt chảy tự nhiên theo độ dốc địa hình về các khu vực ruộng canh tác, thông qua hệ thống mương tiêu nội đồng thoát vào suối.

5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang toàn xã và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Phương án, vị trí trạm xử lý, công nghệ, công suất.

- Nước thải các hộ dân, chuồng trại được thu gom vào các bể tự hoại sau đó thoát chung với cống thu nước mưa. Đối với công trình công cộng, dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp nước thải được xử lý qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống thoát chung. Với các doanh nghiệp kinh doanh trên địa bàn khi đầu tư phải có đánh giá tác động môi trường, tùy theo các đánh giá các doanh nghiệp phải có các giải pháp cụ thể và được cơ quan quản lý nhà nước đánh giá để không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn: Một số thôn phương án thu gom, cơ sở xử lý, công suất, công nghệ xử lý.

- Chất thải rắn đối với các thôn chưa có dịch vụ thu gom: giai đoạn đầu thu gom, phân loại, đốt xử lý lấp đất cùng phân chuồng làm phân bón. Giai đoạn sau xây dựng bãi rác tập trung cho toàn xã và xử lý theo công nghệ.

- Nghĩa địa:

+ Trong giai đoạn đầu sử dụng theo các khu hiện có của các gia đình, hạn chế mở rộng nhưng vẫn đảm bảo quy mô phục vụ cần tuyên truyền cho người dân thích nghi với tập quán chôn cất tập trung vì môi trường sức khỏe cộng đồng.

+ Giai đoạn sau cần quy tập thành 1 khu theo từng thôn, tập trung xa khu dân cư, không ảnh hưởng đến nguồn nước, thuận tiện giao thông. Nghĩa địa được xây dựng theo mẫu chung phù hợp với tập quán và tâm linh của nhân dân, có cổng tường rào bao quanh và phân khu vực. Trong nghĩa địa trồng cây xanh có đường đi, mộ xây có hàng lối, có bộ phận quản lý, bảo vệ chuyên trách.

Mục 2. Quản lý theo đặc điểm của từng địa phương, vùng miền

Điều 7. Nhà ở dân cư nông thôn

- Về màu sắc, vật liệu công trình: Nhà ở các dân tộc miền núi phía bắc đặc biệt tại Lạng Sơn trước đây chủ yếu là nhà sàn bằng gỗ, màu sắc cũng là gỗ tự nhiên. Giai đoạn sau từ 2021 đến nay do nguồn gỗ cạn kiệt nên các nhà làm mới xây gạch bình thường, sơn, màu vàng sáng. Trong giai đoạn sau cần có quy định về vật liệu cụ thể để tránh hiện tượng phá rừng lấy gỗ về làm nhà.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở. Về kiến trúc công trình tồn tại 2 loại hình kiến trúc: Kiến trúc nhà trình tường mái lợp ngói các loại, xung quanh nhà có vườn trồng các loại cây ăn quả... và kiến trúc nhà còn lại hiện nay khá phổ biến là loại nhà vườn xây gạch kiên cố xung quanh nhà có vườn trồng các loại cây ăn quả, song còn tùy tiện chưa khoa học. Trong giai đoạn sau cần có các mẫu phổ biến cho người dân áp dụng vừa đẹp, sử dụng thuận tiện, khoa học.

- Cảnh quan: Nhà ở dân cư là miền núi do đất các hộ dân tương đối rộng tuy sống theo chòm xóm song các nhà còn cách nhau xa, do vậy ngăn cách các nhà đều bằng các loại cây hiện có trong vùng. Tùy theo từng khu vực, vị trí mà công, tường rào, cây xanh sẽ khác nhau. Trong giai đoạn sau cần phát huy động viên các gia đình trồng cây xanh hàng rào, công bằng 1 vài loại cho đồng nhất, cắt tỉa cho đẹp tạo cảnh quan cho gia đình và cho cộng đồng.

Điều 8. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Đường nội thôn mặt đường rộng 2 đến 3m kết cấu mặt đường BT dày 12-16cm.

2. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Các khu ở tập trung phải có hệ thống thu gom nước bẩn, các hộ gia đình cần xây dựng bể tự hoại đúng quy cách, hoặc xây dựng nhà vệ sinh 2 ngăn, để đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Rác thải được phân loại ngay tại các hộ dân cư, nơi công cộng và được thu gom trong ngày và được xử lý tại chỗ bằng biện pháp thủ công (Tuyệt đối không được đổ bừa bãi ra đầu đường ngõ xóm làm ảnh hưởng xấu tới môi trường).

- Chất thải rắn: giai đoạn đầu thu gom, phân loại, đốt xử lý lấp đất cùng phân chuồng làm phân bón. Giai đoạn sau xây dựng bãi rác tập trung cho toàn xã và xử lý theo công nghệ.

3. Khoản cách an toàn môi trường, hạ tầng cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng

Các tuyến và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

a) Cấp nước sinh hoạt

+ Nguồn nước: Dùng nguồn nước tự chảy từ các khe suối đầu nguồn, giếng khơi để cung cấp nước phục vụ sinh hoạt hàng ngày của nhân dân.

+ Đối với các thôn có nguồn nước tự chảy để cấp nước sinh hoạt, bể xử lý đặt tại đầu nguồn các con suối thu nước, bể chứa nước sinh hoạt chung đặt tại các thôn, Tùy vào nhu cầu sử dụng nước của từng thôn.

+ Đối với các thôn không có nguồn nước tự chảy thì dùng giếng khơi cấp nước sinh hoạt, giếng khơi được đặt ở nơi mà các hộ dân có thể lấy nước được gần nhất, tùy vào nhu cầu sử dụng nước của từng thôn.

b) Cấp điện:

- Trạm điện: các công trình xây dựng khác phải xây dựng cách bộ phận mạng điện của trạm 1 khoảng trên 2m về mọi phía.

- Lưới điện: các tuyến 35 KV phải đảm bảo hành lang cách ly là 4m (so với pha ngoài cùng), phù hợp với tiêu chuẩn quy định chung của ngành điện.

c) Thoát nước bản VSMT:

- Nước thải tại các công trình trong khu trung tâm xã phải được xử lý cục bộ (xử lý bằng bể tự hoại) trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Khoảng cách ly tối thiểu của khu xử lý CTR tới khu dân cư là 200m (đối với khu chôn lấp); 100m (đối với nhà máy chế biến CTR)

- Khoảng cách ly từ nghĩa trang tới khu dân cư tối thiểu phải đảm bảo 2.000m (đối với khu vực hung táng).

d) Vùng cấm xây dựng

- Không được xây dựng các công trình ven sông, suối.

- Không xây dựng các công trình trong phạm vi vành đai bảo vệ nguồn nước và trong phạm vi hành lang cách ly của các tuyến điện cao thế.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định này bị bãi bỏ.

Điều 10. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng cho phép.

Điều 12. Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Đồng Thắng và bản Quy định này được ấn hành và lưu giữ tại:

- UBND huyện Đình Lập.
- Ban chỉ đạo nông thôn mới huyện.
- Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.
- UBND xã Đồng Thắng./.

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

Hoàng Thanh Đạm