

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu trung tâm xã Bính Xá huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 932/QĐ-UBND
Ngày 04/4/2024 của UBND huyện Đình Lập)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Quy định này quy định quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng ô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Bính Xá, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Đình Lập phê duyệt tại Quyết định số 932/QĐ-UBND ngày 04/4/2024, làm cơ sở để quản lý xây dựng khu trung tâm xã; lập thiết kế các dự án, các quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan, trong phạm vi đồ án.

2. Các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân trong khu vực và ngoài huyện có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Bính Xá, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Vị trí, ranh giới, quy mô và tính chất khu vực lập quy hoạch

1. **Vị trí địa điểm:** Khu vực lập quy hoạch khu trung tâm hành chính xã nằm tại vị trí Thôn Nà Lừa.

2. Phạm vi ranh giới

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp một nhánh của suối Nà Lừa;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp với đất rừng.

3. Quy mô quy hoạch

- Quy mô diện tích quy hoạch khu trung tâm xã khoảng 13,33 ha;
- Dân số:
 - + Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch: 232 người;
 - + Dự báo dân số quy hoạch trung tâm xã khoảng 1.116 người;

4. Tính chất: Là khu trung tâm hành chính, kinh tế, văn hoá, giáo dục, thương mại với các công trình công cộng và khu dân cư của trung tâm xã Bình Xá. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo cảnh quan hài hoà với cảnh quan chung của khu vực, không gian cây xanh, gắn kết các khu nhà ở hiện hữu với các khu ở dân cư mới và tạo không gian, kiến trúc cảnh quan, điểm nhấn cho khu vực.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch

1. Các công trình công cộng

Đất công trình công cộng có tổng diện tích 1,9ha; các công trình này được xây dựng kiên cố, chủ yếu nằm dọc trên tuyến đường Quốc lộ 31. Trong đó:

- Trụ sở UBND xã đã có diện tích hiện trạng 3.242,2m² mở rộng ra phía Đông diện tích khu đất sau quy hoạch là 3.256,6 m², tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

- Nhà văn hóa xã đã có và nằm trong khuôn viên trụ sở UBND xã.

- Y tế xã đã có diện tích hiện trạng 650m², mở rộng sang 2 bên diện tích khu đất sau quy hoạch là 716,2 m² tầng cao tối đa 3 tầng mật độ xây dựng 40 %. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

- Bưu điện đã có nằm trong khuôn viên của Trụ sở UBND xã. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

- Trường mầm non đã có diện tích hiện trạng 2.976,8m² mở rộng lên phía Bắc quy mô tổng diện tích khu đất sau quy hoạch là 4.093,8 m² tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- Trường Tiểu học đã có diện tích hiện trạng 3.985,3m² và mở rộng ra phía Đông và 1 phần phía Nam, tầng cao tối đa 3 tầng, diện tích khu đất sau quy hoạch là 5.121,8 m², mật độ xây dựng 40%.

- Trường THCS đã có diện tích hiện trạng 4.761,0m² và mở rộng lên phía Bắc, tầng cao tối đa 3 tầng, diện tích đất 5.433,6 m², mật độ xây dựng 40%.

- Công trình đài tưởng niệm liệt sĩ đã có giữ nguyên khuôn viên với diện tích 374,4 m². Xây dựng và cải tạo nằm trong diện tích đất đã bố trí.

2. Đất nhóm nhà ở

Nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở xây dựng mới trong từng nhóm do tập quán sử dụng sẽ được bố trí thành các loại hình nhà ở: Nhà ở liền kề kết hợp kinh doanh, nhà liền kề vườn, nhà vườn. Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích là 48.368,8m² (4,84ha). Trong đó:

- Đất ở hiện hữu chính trạng giữ nguyên theo hiện trạng với tổng diện tích 22.736,2 m² nằm dọc đường Quốc lộ 31 và một số tuyến đường nội bộ trong khu vực lập quy hoạch.

- Đất ở xây dựng mới được quy hoạch tại những vị trí đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư, đất canh tác kém hiệu quả nhằm phục vụ nhu cầu về đất ở trong tương lai với diện tích 25.632,6m² nằm dọc đường Quốc lộ 31 và một số tuyến đường nội bộ.

Điều 4. Nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc đối với từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch

1. Đối với các công trình điểm nhấn chính của quy hoạch chung

Hình khối đơn giản, bố cục kết hợp phân tán và hợp khối tạo các không gian mở nhân tạo hài hòa giữa các khối công trình. Màu sắc các công trình chủ yếu sử dụng gam lạnh, sáng, dùng 2 màu chủ đạo.

2. Công trình công cộng - văn hóa

- Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 1÷3 tầng, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3 m; Ranh giới tường rào phía sau cách mép xây dựng công trình 3 m.

- Cần đảm bảo các chức năng căn bản như họp, sinh hoạt văn hóa văn nghệ, các câu lạc bộ thể thao, thư viện, truyền thống.

- Hình khối kiến trúc khai thác các yếu tố truyền thống bản địa, mái dốc, sử dụng ngói lợp địa phương. Đường nét trang trí tinh tế, màu sắc đơn giản chỉ dùng 02 màu cùng gam, sắc độ nhạt sáng và sắc độ đậm.

- Hệ thống sân vườn cần tạo hình hấp dẫn, có các không gian nghỉ ngơi, đường dạo đi bộ thể dục. Bố trí các sân thể thao phổ thông như cầu lông, bóng chuyền. Bồn hoa, khuôn viên không xây gạch hoặc đá, giảm thiểu nguy hiểm khi va quệt. Sử dụng hệ thống cây cắt tỉa nhỏ làm ranh giới mềm giữa sân đường với không gian sân vườn, tạo cảm giác hài hòa với tự nhiên.

- Trên các khu dân cư cần đảm bảo các nguyên tắc:

+ Tường rào thưa thoáng hoặc xây kín cao tối đa 2,1 m nhưng phải có hình thức kiến trúc đẹp, nên trồng các hàng cây xanh bên cạnh, hình thức cổng nên xây dựng thống nhất;

+ Màu sắc công trình nhẹ, sáng màu, được sử dụng đồng nhất trong từng dãy nhà;

+ Mái công trình có thể sử dụng mái dốc, mái bằng nhưng phải đi theo từng dãy.

3. Các công trình trường học- giáo dục mầm non

- Tầng cao công trình 1-3 tầng.

- Mật độ xây dựng đảm bảo 40%.

- Khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Không gian: trước mỗi công trình có khoảng sân rộng, để tạo tầm nhìn và làm sân vui chơi cho trẻ.
- Hình thức kiến trúc: hiện đại, với hình khối, màu sắc hài hòa với cảnh quan.
- Cổng, tường rào thưa hoặc xây kín cao 2,1m, có hình thức kiến trúc đẹp, dễ nhìn.
- Cổng, tường rào thưa hoặc xây kín cao 2,1m, có hình thức kiến trúc đẹp.

4. Các công trình nhà ở mới

Nhà liền kề

- Hình khối đơn giản, cần tổ hợp thống nhất theo các dãy về kiến trúc và màu sắc.

- Nhà ở liền kề cần kiểm soát các chỉ giới sau:

Tầng 1: cao từ 4,2 m;

Tầng 2: cao 3,9 m;

Tầng 3: cao 3,6 m;

Tổng chiều cao nhà 11,7 m.

- Khẩu độ ban công phụ thuộc vào lộ giới: $0,9 \div 1,2$ m với lộ giới ≤ 15 m; 1,4 m với lộ giới > 15 m và vỉa hè ≥ 6 m.

- Biển quảng cáo không được để trên vỉa hè, phải gắn trên tường, ban công Tầng 1. Chiều cao biển $< 1,2$ m. không cản trở hệ thống đường dây điện, thông tin liên lạc, cáp.v.v...kết cấu biển và liên kết phải được đơn vị quản lý cho phép, đảm bảo an toàn, an ninh khi thiên tai, bão gió và sự xâm thực của môi trường thời tiết nhiệt đới.

- Màu sắc công trình nhẹ, sáng màu, được sử dụng đồng nhất trong từng lô.
- Các bể nước chứa nước, ăng ten trên mái phải được thiết kế thống nhất và đưa về phía sau khuất tầm nhìn.

5. Công trình kinh doanh, thương mại dịch vụ

- Với công trình cao tầng, hình khối kiến trúc gọn gàng, hợp khối, khoảng lùi tối thiểu 3 m.

- Không xây ban công, được xây lô gia. Lan can trang trí cao tối thiểu 1m, đơn giản, không thiết kế theo phương vị nằm ngang, không để trẻ em dễ leo trèo. Hệ thống đèn hắt, biển quảng cáo phải hài hòa ăn nhập với công trình. Biển quảng cáo, chỉ dẫn phải áp sát tường rào, cổng, không được nhô ra chiếm phần không gian vỉa hè, đường giao thông. Đảm bảo an toàn khi thiên tai, mưa bão và xâm thực của thời tiết, chiều cao tối thiểu 4,5 m.

- Màu sắc công trình gam lạnh, kính chống nóng màu xanh dương, không sử dụng kính đen.

- Sân vườn trồng các cây xanh bóng mát, tạo các tiểu cảnh non bộ, đài phun nước tăng vẻ đẹp cảnh quan khu trung tâm xã.

- Mật độ xây dựng 40% tùy thuộc vị trí; Tầng cao tối đa 3 tầng; chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6 m.

- Trên các đoạn dân cư cần đảm bảo các nguyên tắc:

- + Tường rào thưa thoáng hoặc xây kín cao tối đa 2,1 m nhưng phải có hình thức kiến trúc đẹp, nên trồng các hàng cây xanh bên cạnh, hình thức cổng nên xây dựng thống nhất;

- + Màu sắc và kết cấu công trình, được sử dụng theo đặc trưng của từng công trình trong khu đất;

- + Tỷ lệ cây xanh trong mỗi khuôn viên lô đất cần đạt được 10÷35%.

6. Hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan

- Các khuôn viên cây xanh được kết hợp với khuôn viên sân vườn nhà văn hóa.

- Tại các khuôn viên phải khai thác các yếu tố địa hình, địa vật hiện có. Bổ sung thiết kế các hồ nước, đảo nước nhân tạo, cải thiện vi khí hậu và cảnh quan không gian sinh thái khu ở. Diện tích mặt nước tối đa 50%, đảm bảo trữ nước và thoát nước tốt khi cần thiết.

- Trên các tuyến đường tổ chức trồng cây theo chủ đề, có tính thống nhất, hài hòa về chủng loại, màu sắc, chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí làm đẹp các trục phố chính khu trung tâm. Trên các vỉa hè có mặt cắt rộng nên bố trí những dải cây xanh vừa tạo cảnh quan vừa tăng độ che phủ, giảm diện tích lát bê tông.

- Sử dụng các không gian sân chơi khuôn viên, sân nhà văn hóa làm các bãi đỗ xe khi cần thiết.

- Các công trình công cộng trường học phải tăng cường cây xanh bóng mát, cải thiện vi khí hậu cho toàn khu vực.

7. Khu vực cải tạo chỉnh trang

- Cải tạo chỉnh trang tuyến đường

- + Mặt đường được rải bê tông nhựa đảm bảo đúng tiêu chuẩn và quy định kỹ thuật;

- + Vỉa hè được lát gạch tự chèn màu nâu đỏ;

- + Rãnh, mương thoát nước cải tạo, nạo vét và chỉnh trang theo đúng thiết kế của bản thiết kế hệ thống thoát nước.

- Khu nhà ở hiện trạng

Các khu dân cư hiện trạng cần chỉnh trang, cải tạo nâng cấp và tự xen cây để sử dụng đất hiệu quả nhất, diện tích từ 200-400m² cho một hộ, tầng cao 1-3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

Điều 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Chuẩn bị kỹ thuật (san nền)

- Cốt san nền thiết kế được lấy theo cốt thiết kế các tuyến theo quy hoạch, kết nối với đường Quốc Lộ 31.

- Cốt san nền thấp nhất là +320,00 m; cốt san nền cao nhất là +330,00 m.

- Tại các vị trí ranh giới đắp nền cao $\geq 3,0$ m dự kiến bố trí kè chắn đất.

2. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy hoạch giao thông

Đất nhóm giao thông có diện tích là 46.874,7m² trong đó:

- Giao thông đối ngoại (QL31) có diện tích là 28.042,0m². Mặt cắt 1-1 (Quốc lộ 31) quy hoạch mở rộng có lộ giới 20,5m; trong đó lòng đường 2x5,25=10,5m; vỉa hè hai bên 2x5,0=10,0m.

- Giao thông đối nội bao gồm đường trục thôn, trục xã, đường nội đồng có diện tích là 18.332,7 m². Mặt cắt 2-2 rộng 12,0m; trong đó lòng đường 6,0m; vỉa hè hai bên 2x3,0=6,0m; Mặt cắt 3-3 rộng 5,0m, quy hoạch nâng cấp cải tạo tại các tuyến đường hiện trạng hiện trạng ngõ xóm.

- Giao thông tĩnh: Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch đã dự kiến bố trí bãi đỗ xe tại khuôn viên các khu vực công cộng, sân thể thao. Tùy theo quy mô công trình để bố trí bãi đỗ xe.

- Chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật theo quy định

- Chỉ giới xây dựng: cần tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01-2021 và thực hiện theo bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án.

3. Quy hoạch cấp nước

* Nguồn nước: Nguồn cấp nước dự kiến chờ trên đường Quốc lộ 31.

* Giải pháp cấp nước:

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng lưới 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. Đường ống cấp nước sử dụng từ D50 - D160.

- Các tuyến ống dịch vụ đường kính D63mm được rẽ nhánh từ tuyến ống phân phối cấp cho các công trình công cộng, dịch vụ và sinh hoạt.

- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khoá.

- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.
- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc $PN = 8 \text{ bar}$.
- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,3m tính từ đỉnh ống.
- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.
- Các họng cứu hỏa được bố trí trên các đường ống cấp nước $D \geq 110\text{mm}$ ở các ngã tư, ngã ba trên vỉa hè, khoảng cách giữa các họng không quá 150m.

4. Quy hoạch thoát nước

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước của khu vực lập quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng.
- Hướng thoát nước của dự án chủ yếu thoát theo hướng Đông sang Tây đổ về suối hiện trạng phía Tây dự án.
- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu, tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống quy hoạch. Cống thoát nước sử dụng cống BTCT đường kính D400-D1000, và cống hộp BxH=(1,6x1,6)m qua đường.
- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau trung bình khoảng 30 (m).
- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.
- Độ sâu chôn cống đảm bảo tối thiểu 0,3m trên hè và 0,5m dưới đường theo QCVN 07:2016.

* Thoát nước thải:

- Để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống thoát nước của khu vực nhà dân, sau các ô đất, bố trí hệ thống thu nước thải D300 kết hợp với hố ga phía sau lô đất, riêng những chỗ tiếp giáp với dân cư hiện trạng dùng B400. Từ đó đấu nối vào các tuyến cống chính D300-D400 ngoài đường.
- Xử lý nước thải: Bố trí 1 trạm xử lý nước thải công suất 230 m³/ngày để xử lý toàn bộ nước thải của khu lập quy hoạch, nước thải sau khi được xử lý đảm bảo cột A sau đó thoát ra ga nước mưa và thoát ra môi trường.

5. Thu gom chất thải rắn

Tuyên truyền hướng dẫn cho người dân thu gom đồ rác đúng nơi quy định, ngoài ra bố trí thùng rác công cộng tại các vị trí được quy hoạch.

- CTR cần phân loại tại nguồn thành tối thiểu 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ. CTR hữu cơ thu gom hàng ngày. CTR vô cơ định kỳ thu gom. Sau đó xử lý theo phương án xã hội hoá hộ gia đình tự xử lý bằng các phương pháp đốt, chăn nuôi, chôn lấp.

- Dự kiến bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại ô đất cây xanh (vị trí, quy mô cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng). Đối với các công trình công cộng, nhà vệ sinh công cộng được bố trí tại công trình

6. Quy hoạch cấp điện

*** Cấp điện sinh hoạt**

- Nguồn điện: Các trạm biến áp thuộc dự án được cấp điện từ nguồn điện trung thế 35KV hiện trạng đi qua khu quy hoạch.

- Trạm biến áp: Trạm biến áp kiểu trạm Kiosk hoặc trạm Compact phù hợp với các gam máy biến áp có công suất phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực. Máy biến áp dùng loại 35(22)/0,4KV.

- Lưới điện trung thế: Toàn bộ tuyến cáp trung thế xây dựng mới sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng XLPE/PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dột.

- Lưới điện hạ thế: Từ các trạm biến áp xây dựng các tuyến hạ thế đến các tủ điện tổng, các tủ điện công tơ phụ tải hộ tiêu thụ. Trong thời gian trước mắt các tuyến cáp hạ thế có thể đi nổi trên cột, về lâu dài bố trí đi ngầm dưới lòng đường hoặc lề đường. Đối với các tuyến ngõ, ngách hiện có, tiếp tục sử dụng lưới điện hạ thế, chiếu sáng hiện trạng. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đồng bộ với lưới hạ thế, chiếu sáng theo quy hoạch.

*** Cấp điện chiếu sáng**

Lưới điện chiếu sáng: Lưới điện chiếu sáng được bố trí trên các tuyến đường quy hoạch, đường nội bộ. Cấp điện chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong các hào cáp tiêu chuẩn. Nguồn điện dùng cho chiếu sáng hệ thống giao thông được cấp từ các trạm biến áp trong khu vực lập quy hoạch.

7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Từ tổng đài vệ tinh hiện có của khu vực xây dựng tuyến cáp quang nằm trên trục đường quốc lộ 31 cấp cho các thuê bao trong khu vực lập quy hoạch.

- Vật liệu sử dụng luôn cáp thông tin dự kiến sử dụng ống HDPE ngành viễn thông. Đối với tuyến cáp chính dẫn từ vị trí đầu nối đến vị trí các tủ cáp sử dụng 2 ống luôn HDPE D100. Đối với các tuyến cáp phân phối từ tủ cáp đến các lô đất công trình sử dụng 2 ống luôn HDPE D60. Tại các vị trí ngã giao nhau giữa các tuyến ống luôn cáp bố trí các ga thăm thông tin để phục vụ cho việc bảo trì và kéo cáp (các vị trí ga thăm thông tin sẽ được xác định ở bước lập dự án đầu tư).

- Vị trí các tủ cáp, tủ phân phối và hướng đi cáp thông tin chỉ có tính chất định hướng và sẽ được cụ thể ở các bước thiết kế tiếp theo.

8. Đánh giá tác động môi trường chiến lược

- Dự báo và đánh giá tác động tới các thành phần môi trường: Tác động đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường nước, môi trường không khí, môi trường đất, chất thải rắn, hệ sinh thái.

- Đánh giá tổng hợp các tác động tới môi trường của đề án quy hoạch.

- Giải pháp phòng ngừa và giảm thiểu các tác động tiêu cực: Các giải pháp công nghệ bảo vệ môi trường, các giải pháp quản lý, kiểm soát môi trường.
- Chương trình quan trắc và giám sát môi trường: Gồm mục tiêu của quan trắc môi trường và nội dung quan trắc môi trường.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 6. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 7. Mọi vi phạm các điều khoản trong quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo pháp luật Nhà nước.

Điều 8. Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu trung tâm xã Bính Xá, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 và bản quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện:

- UBND huyện Đình Lập;
 - Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đình Lập;
 - UBND xã Bính Xá.
-