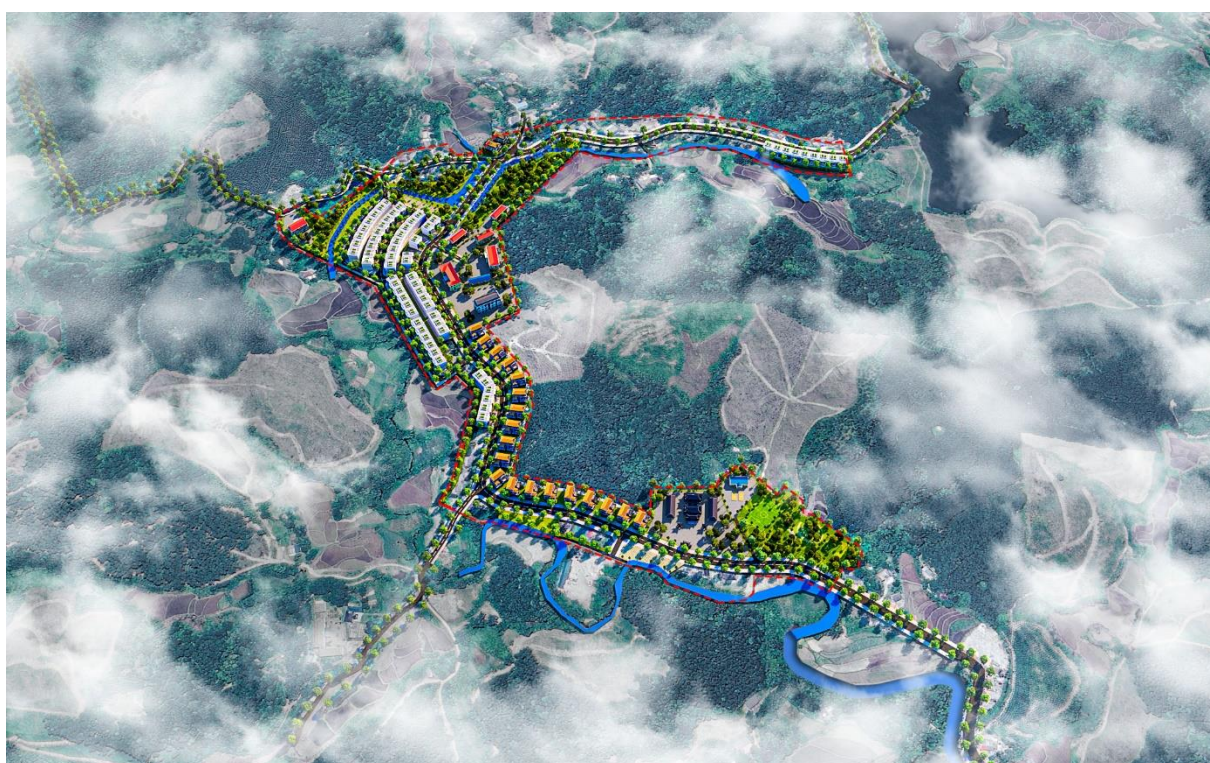


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do – Hạnh Phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU TRUNG TÂM XÃ
CƯỜNG LỢI, HUYỆN ĐÌNH LẬP, TỈNH LẠNG SƠN,
TỶ LỆ 1/500.



Lạng Sơn - 2024

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu trung tâm xã Cường Lợi, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1411/QĐ-UBND
ngày 23/5 /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 các công tác 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 Cường Lợi, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân huyện Đình Lập phê duyệt tại Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 23/5/2024, làm cơ sở để quản lý trật tự xây dựng; lập các dự án, quy chế quản lý kiến trúc trong phạm vi đồ án.

2. Các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài khu vực quy hoạch 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 Cường Lợi, 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 thuộc địa phận xã Cường Lợi, huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn.

2. Phạm vi ranh giới

Nằm dọc 2 bên theo đường trục chính của xã, bắt đầu từ đập Khe Bó. Ranh giới quy hoạch được xác định phù hợp với quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.

3. Quy mô quy hoạch

a) Quy mô đất đai

Diện tích quy hoạch: 16,2 ha.

b) Quy mô dân số

Quy mô dân số: Trung tâm xã khoảng 840 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 Cường Lợi. 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 1,81ha; các công trình này được xây dựng kiên cố, chủ yếu nằm dọc trên tuyến đường ĐH48. Trong đó:

+ Trụ sở UBND xã đã có diện tích hiện trạng 3.158m² mở rộng ra phía Nam diện tích khu đất sau quy hoạch là 7.364m², tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

+ Nhà văn hóa xã đã có giữ nguyên theo diện tích hiện trạng 2304m² tầng cao tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

+ Nhà văn hoá thôn khe Bó đã có giữ nguyên diện tích hiện trạng 217 m²

+ Trạm y tế xã: đã có diện tích hiện trạng 839m², quy hoạch mở rộng thêm 1.540 m². Tổng diện tích sau mở rộng là: 2.379m², số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

+ Trường tiểu học đã có giữ nguyên hiện trạng diện tích 1.886m², số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

+ Trường THCS đã có giữ nguyên hiện trạng 3.595m², số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng và cải tạo theo mẫu của tỉnh.

+ Bru điện quy hoạch mới diện tích 446m², số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 40%. Xây dựng mới theo mẫu của tỉnh.

2.2. Nhà ở

Đất ở bao gồm: Đất ở hiện trạng, đất ở mới liền kề, đất ở mới nhà vườn.

Đất ở hiện trạng: Mật độ xây dựng 50-90%, hệ số sử dụng đất 2,4 lần, số tầng cao tối đa 3 tầng.

Đất ở mới nhà vườn: số tầng cao tối đa 3 tầng mật độ xây dựng 50-56%, hệ số sử dụng đất 1,7 lần.

Đất ở mới đất ở liền kề: số tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng 70-89%, hệ số sử dụng đất 2,7 lần.

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ (%)
TỔNG DIỆN TÍCH KHU TRUNG TÂM		162.141	100,0
1	Đất ở	53.357	32,91
1,1	Đất ở hiện trạng	29.268	18,05
1,2	Đất ở mới	24.089	14,86
2	Đất công cộng	18.191	11,22

	Đất bưu điện BD	446	0,28
	Đất nhà văn hoá NVH.01 (nhà văn hoá xã)	2.304	1,42
	Đất nhà văn hoá NVH.02 (thôn Khe Bó)	217	0,13
	Đất giáo dục trường tiêu học GD.TH	1.886	1,16
	Đất giáo dục trung học cơ sở GD.THCS	3.595	2,22
	Đất Ủy ban nhân dân xã	7.364	4,54
	Đất Y Tế	2.379	1,47
3	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền TN	7.693	4,77
4	Đất quốc phòng, an ninh CA	1.515	0,93
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao	20.895	15,45
6	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	4.524	2,97
7	Đất giao thông	46.013	28,27
-	<i>Đất giao thông nội bộ</i>	43.863	26,88
-	<i>Bãi đỗ xe tỉnh</i>	2.150	1,39
8	Đất kỹ thuật khác	9.953	3,48
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	5.223	3,22
	Đất hạ tầng kỹ thuật kè sông suối	4.309	2,66
	Đất hạ tầng kỹ thuật xử lý nước thải	421	0,26

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa	Mật độ	Số lô	Số dân
1	Đất ở	53.357	32,91			210	840
1,1	Đất ở hiện trạng	29.268	18,05	3		60	240
	Đất ở hiện trạng HT.01	9.869	6,09	3			
	Đất ở hiện trạng HT.02	3.549	2,19	3			
	Đất ở hiện trạng HT.03	1.182	0,73	3			
	Đất ở hiện trạng HT.04	1.655	1,02	3			
	Đất ở hiện trạng HT.05	228	0,14	3			
	Đất ở hiện trạng HT.06	2.537	1,56	3			
	Đất ở hiện trạng HT.07	1.896	1,17	3			
	Đất ở hiện trạng HT.08	309	0,19	3			
	Đất ở hiện trạng HT.09	341	0,21	3			
	Đất ở hiện trạng HT.10	741	0,46	3			
	Đất ở hiện trạng HT.11	428	0,26	3			
	Đất ở hiện trạng HT.12	2.054	1,27	3			
	Đất ở hiện trạng HT.13	742	0,46	3			
	Đất ở hiện trạng HT.14	1.243	0,77	3			
	Đất ở hiện trạng HT.15	2.495	1,54	3			

1,2	Đất ở mới	24.089	14,86	3		150	600
	<i>Đất ở mới liền kề LK.01</i>	2.245	1,38	3	84-89	20	
	<i>Đất ở mới liền kề LK.02</i>	4.083	2,52	3	70-89	34	
	<i>Đất ở mới liền kề LK.03</i>	2.516	1,55	3	70-89	20	
	<i>Đất ở mới liền kề LK.04</i>	4.937	3,04	3	70-89	44	
	<i>Đất ở mới liền kề LK.05</i>	1.481	0,91	3	70-88	12	
	<i>Đất ở mới nhà vườn BT.01</i>	888	0,55	3	50-53	2	
	<i>Đất ở mới nhà vườn BT.02</i>	7.939	4,90	3	50-56	18	
2	Đất công cộng	18.191	11,22				
	Đất bưu điện BD	446	0,28	3	60		
	Đất nhà văn hoá NVH.01 (nhà văn hoá xã)	2.304	1,42	2	40		
	Đất nhà văn hoá NVH.02 (thôn Khe Bó)	217	0,13	2	60		
	Đất giáo dục trường tiêu học GD.TH	1.886	1,16	3	40		
	Đất giáo dục trung học cơ sở GD.THCS	3.595	2,22	3	40		
	Đất Ủy ban nhân dân xã UBND	7.364	4,54	3	40		
	<i>Đất Ủy ban nhân dân xã hiện trạng UBND.HT</i>	2.848	1,76	3			
	<i>Đất Ủy ban nhân dân xã mở rộng UBND.MR</i>	4.516	2,79	3			
	Đất Y Tế	2.379	1,47	3	40		
	<i>Đất Y Tế hiện trạng. YT.HT</i>	839	0,52	3			
	<i>Đất Y Tế mở rộng. YT.MR</i>	1.540	0,95	3			
3	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền TN	7.693	4,74	3	40		
4	Đất quốc phòng, an ninh CA	1.515	0,93	3	40		
5	Đất cây xanh, thể dục thể thao	20.895	12,89				
	<i>Cây xanh CX.01</i>	3.800	2,34				
	<i>Cây xanh CX.02</i>	3.336	2,06				
	<i>Cây xanh CX.03</i>	5.805	3,58				
	<i>Cây xanh CX.04</i>	1.041	0,64				
	<i>Cây xanh thể dục thể thao. CX.TDĐT</i>	6.913	4,26				
6	Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng	4.524	2,79				
	<i>Đất mặt nước MN.01</i>	1.168	0,72				
	<i>Đất mặt nước MN.02</i>	1.458	0,90				
	<i>Đất mặt nước MN.03</i>	1.732	1,07				
	<i>Đất mặt nước MN.04</i>	53	0,03				
	<i>Đất mặt nước MN.05</i>	113	0,07				

7	Đất giao thông	46.013	28,38				
-	Đất giao thông nội bộ	43.863	27,05				
-	Bãi đỗ xe tỉnh	2.150	1,33				
	Bãi đỗ xe tỉnh P.01	437	0,27				
	Bãi đỗ xe tỉnh P.02	569	0,35				
	Bãi đỗ xe tỉnh P.03	1.144	0,71				
8	Đất kỹ thuật khác	9.953	6,14				
	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	5.223	3,22				
	Đất hạ tầng kỹ thuật kè sông suối	4.309	2,66				
	Đất hạ tầng kỹ thuật xử lý nước thải	421	0,26				
	Tổng	162.141	100,0				

Bảng chi tiết đất ở mới

STT	TÊN LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XD TỐI ĐA (%)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	TẦNG CAO TỐI ĐA (tầng)	HỆ SỐ SDD (lần)	SỐ LÔ
	Đất ở mới						
1	LK.01	2245,00	87,46	1963,43	3	2,62	20
	1	124,00	85,20	105,65	3	2,56	1
	2	126,00	84,80	106,85	3	2,54	1
	3	117,00	86,60	101,32	3	2,60	1
	4	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	5	108,50	88,30	95,81	3	2,65	1
	6	108,50	88,30	95,81	3	2,65	1
	7	119,00	86,20	102,58	3	2,59	1
	8	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	9	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	10	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	11	114,00	87,20	99,41	3	2,62	1
	12	132,00	83,60	110,35	3	2,51	1
	13	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	14	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	15	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	16	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	17	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	18	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	19	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	20	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
2	LK.02	4083,00	85,43	3488,22	3	2,56	34
	1	199,00	70,20	139,70	3	2,11	1

	2	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	3	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	4	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	5	120,00	86,00	103,20	3	2,58	1
	6	119,00	86,20	102,58	3	2,59	1
	7	115,00	87,00	100,05	3	2,61	1
	8	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	9	118,00	86,40	101,95	3	2,59	1
	10	119,00	86,20	102,58	3	2,59	1
	11	119,00	86,20	102,58	3	2,59	1
	12	119,00	86,20	102,58	3	2,59	1
	13	109,00	88,20	96,14	3	2,65	1
	14	118,00	86,40	101,95	3	2,59	1
	15	118,00	86,40	101,95	3	2,59	1
	16	118,00	86,40	101,95	3	2,59	1
	17	134,00	83,20	111,49	3	2,50	1
	18	170,00	76,00	129,20	3	2,28	1
	19	117,00	86,60	101,32	3	2,60	1
	20	113,00	87,40	98,76	3	2,62	1
	21	112,00	87,60	98,11	3	2,63	1
	22	117,00	86,60	101,32	3	2,60	1
	23	117,00	86,60	101,32	3	2,60	1
	24	132,00	83,60	110,35	3	2,51	1
	25	116,00	86,80	100,69	3	2,60	1
	26	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	27	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	28	116,00	86,80	100,69	3	2,60	1
	29	116,00	86,80	100,69	3	2,60	1
	30	118,00	86,40	101,95	3	2,59	1
	31	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	32	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	33	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	34	142,00	81,60	115,87	3	2,45	1
3	LK.03	2516,00	83,99	2113,18	3	2,52	20
	1	140,00	82,00	114,80	3	2,46	1
	2	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	3	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	4	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	5	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	6	122,00	85,60	104,43	3	2,57	1
	7	124,00	85,20	105,65	3	2,56	1
	8	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	9	117,00	86,60	101,32	3	2,60	1
	10	124,00	85,20	105,65	3	2,56	1

	11	124,00	85,20	105,65	3	2,56	1
	12	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	13	127,00	84,60	107,44	3	2,54	1
	14	123,00	85,40	105,04	3	2,56	1
	15	110,00	88,00	96,80	3	2,64	1
	16	177,00	74,60	132,04	3	2,24	1
	17	208,00	70,00	145,60	3	2,10	1
	18	140,00	82,00	114,80	3	2,46	1
	19	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	20	124,00	85,20	105,65	3	2,56	1
4	LK.04	4937,00	87,03	4296,87	3	2,61	44
	1	204,00	70,00	142,80	3	2,10	1
	2	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	3	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	4	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	5	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	6	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	7	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	8	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	9	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	10	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	11	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	12	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	13	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	14	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	15	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	16	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	17	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	18	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	19	114,00	87,20	99,41	3	2,62	1
	20	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	21	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	22	119,00	86,20	102,58	3	2,59	1
	23	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	24	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	25	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	26	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	27	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	28	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	29	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	30	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	31	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	32	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	33	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1

	34	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	35	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	36	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	37	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	38	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	39	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	40	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	41	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	42	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	43	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	44	180,00	74,00	133,20	3	2,22	1
5	LK.05	1481,00	84,09	1245,33	3	2,52	12
	1	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	2	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	3	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	4	223,00	67,70	150,97	3	2,03	1
	5	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	6	128,00	84,40	108,03	3	2,53	1
	7	131,00	83,80	109,78	3	2,51	1
	8	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	9	123,00	85,40	105,04	3	2,56	1
	10	120,00	86,00	103,20	3	2,58	1
	11	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
	12	108,00	88,40	95,47	3	2,65	1
6	BT.01	888,00	51,93	461,14	3	1,56	2
	1	470,00	50,00	235,00	3	1,50	1
	2	418,00	54,10	226,14	3	1,62	1
7	BT.02	7939,00	47,17	3744,66	3	1,42	16
	1	461,00	51,95	239,49	3	1,56	1
	2	489,00	50,55	247,19	3	1,52	1
	3	450,00	52,50	236,25	3	1,58	1
	4	402,00	54,90	220,70	3	1,65	1
	5	413,00	54,35	224,47	3	1,63	1
	6	413,00	54,35	224,47	3	1,63	1
	7	459,00	52,05	238,91	3	1,56	1
	8	450,00	52,50	236,25	3	1,58	1
	9	450,00	52,50	236,25	3	1,58	1
	10	432,00	53,40	230,69	3	1,60	1
	11	459,00	52,05	238,91	3	1,56	1
	12	434,00	53,30	231,32	3	1,60	1
	13	450,00	52,50	236,25	3	1,58	1
	14	457,00	52,15	238,33	3	1,56	1
	15	422,00	53,90	227,46	3	1,62	1
	16	455,00	52,25	237,74	3	1,57	1
	17	450,00	52,50	236,25	3	1,58	1

	18	393,00	55,35	217,53	3	1,66	1
--	----	--------	-------	--------	---	------	---

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, không sơn các màu nóng, đa dạng, rườm rà.

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 3m; Ranh giới tường rào phía sau cách mép xây dựng công trình 3m.

- 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 thông.

- 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 từng đoạn khu dân cư cần đảm bảo các nguyên tắc:

+ Tường rào thưa thoáng hoặc xây kín cao tối đa 2,1m 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 lô phố;

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

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 4,2m;

Tầng 2: cao 3,9m;

Tầng 3: cao 3,6m;

Tổng chiều cao nhà 11,7m.

- Khẩu độ ban công phụ thuộc vào lộ giới:

0,9÷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 dãy nhà ở.

- 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 3m.

- 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 4,5m.

- 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 60% tỷ thuộc vị trí; tầng cao tối đa 3 tầng; chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 6m.

- Trên từng đoạn 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 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 đường chính khu trung tâm xã, 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 các 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 70%.

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

1. Chuẩn bị kỹ thuật (san nền)

- Cao độ hiện trạng khu vực quy hoạch chủ yếu là đồi trồng cây lấy gỗ và xen kẽ là thung lũng với ruộng canh tác nông nghiệp, có địa hình đồi bát úp, cao độ tự nhiên thấp nhất +160,55m cao độ cao nhất +175,33 m. Hướng thoát nước chủ yếu là Đông Bắc - Tây Bắc đổ ra suối và theo hướng từ Bắc lên Nam thoát ra suối hiện trạng.

- Cốt san nền thấp nhất là +160.05 m; cốt san nền cao nhất là +172.05 m.

- Dùng đất cấp 3 để san nền, san nền theo từng lớp 25-30cm, lu lèn đầm chặt K=0,85.

Bảng tổng hợp khối lượng san nền					
TT	Tên lô	DT đắp (m²)	KL Đắp (m³)	DT đào(m²)	KL Đào(m³)
B	Ô LƯỚI SAN NỀN				
<i>1</i>		17472.3	327431.32	37759.96	188883.98
	Tổng	17472.3	327431.32	37759.96	188883.98

2. Quy định về giao thông

* Mạng lưới: Mạng lưới đường của khu dân cư được thiết kế mới và mở rộng kết hợp với mạng lưới đường hiện có tạo thành một mạng lưới liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong khu dân cư.

* Đồ án quy hoạch giao thông bao gồm các mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt 1-1 rộng 19.5m; trong đó lòng đường 10.5m; vỉa hè hai bên 2x4.5m=9.0m;

+ Mặt cắt 2-2 rộng 11.5m; trong đó lòng đường 5.5m; vỉa hè hai bên 2x3.0=6.0m;

* Công trình phục vụ giao thông

- Bãi đỗ xe: bãi đỗ xe bố trí tại khuôn viên các khu vực công cộng. Tùy theo quy mô công trình để bố trí bãi đỗ xe.

- Tại các vị trí tiếp giáp với các suối bố trí hệ thống bờ kè chống sạt lở đảm bảo an toàn cho công trình.

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

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG					
TT	TÊN TUYẾN	TÊN MẶT CẮT	CHIỀU DÀI	CHIỀU RỘNG	
				LÒNG ĐƯỜNG	HÈ ĐƯỜNG
1	Tuyến 1	1-1	1.017,00	15	4.5+4.5
2	Tuyến 2	3-3	50,00	5,5	1.5+1.5
3	Tuyến 3	2-2	46,77	5,5	3.0+3.0
4	Tuyến 4	2-2	68,36	5,5	3.0+3.0
5	Tuyến 5	2-2	68,43	5,5	3.0+3.0
6	Tuyến 6	2-2	64,34	5,5	3.0+3.0
7	Tuyến 7	2-2	78,00	5,5	3.0+3.0
8	Tuyến 8	2-2	213,00	5,5	3.0+3.0
TỔNG CHIỀU DÀI TUYẾN			1.605,90		

3. Quy định quản lý cấp nước

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước lấy tại đập nước và các nguồn khác.

- Giải pháp cấp nước: Hệ thống đường ống cấp nước cho khu trung tâm xã Cường Lợi được lắp đặt theo sơ đồ mạng khép kín và mạng nhánh các tuyến ống vận chuyển, các tuyến ống phân phối dùng ống nhựa (HDPE) D110, D63. Ống cấp nước được chôn dọc vỉa hè cách mép chỉ giới xây dựng 1m, độ sâu chôn ống trung bình từ 0,5 - 0,7 m, rãnh chôn ống được lót 1 lớp cát đen dày 100mm.

- Cấp nước chữa cháy: 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 chữa cháy có khoảng cách 150m. Các công trình cao tầng phải có bể dự trữ nước phòng hỏa và trạm bơm tăng áp cục bộ tính vào giá thành theo từng công trình cụ thể. Trụ cấp nước chữa cháy $\Phi 100, 05$ trụ chữa cháy nổi.

4. Quy định thoát nước

- Thoát nước bản: 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 đầu nối vào các tuyến cống chính D300-D400 ngoài đường.

- 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 được chia theo 2 lưu vực chính. Lưu vực 1 (Lưu vực phía bắc dự án): Thoát theo hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam rồi thoát ra sông. Lưu vực 2 (Lưu vực phía nam dự án): Thoát theo hướng từ Bắc xuống Nam rồi thoát ra sông.

+ Nước mưa trong các lô đất, trên đường được đường thu về các cửa thu, tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống quy hoạch. Cống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT đường kính D400-D1500, cống hộp bê tông cốt thép đúc sẵn $BXH=(2X2)m$ và $BXH=(3X3)m$.

+ 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.

5. Thu gom chất thải rắn

Chất thải rắn sinh hoạt tại khu trung tâm phải được thu gom tập trung hàng ngày và đem đi chôn lấp tại bãi rác theo quy định, bố trí các thùng chứa rác có nắp đậy trong các khu đông dân cư, ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

6. Quy định cấp điện

Các công trình lưới điện tuân thủ theo nghị định 9/2010/NĐ-CP về quản lý không gian công trình ngầm, trong đó các tuyến trung, hạ áp đi trong các rãnh, hào, mương cáp hoặc trong Tuynel kỹ thuật theo bản đồ tổng hợp đường dây đường ống.

7. Quy định hệ thống thông tin liên lạc

- Mạng cáp điện thoại được bố trí đi ngầm trong hệ thống công, bể cáp của mạng, đi trên hè đường quy hoạch trong khu.

- Mạng công: Vật liệu sử dụng cho mạng công chủ yếu là ống nhựa UPVC. Hệ thống này được chạy trong các tuyến công kỹ thuật trên vỉa hè theo nguyên tắc trục chính.

- Mạng bể: Bể ngầm chủ yếu là loại đi trên vỉa hè, tùy theo các vị trí khác nhau như nhập đài, rẽ nhánh, chạy thẳng mà sử dụng các bể có dung lượng khác nhau. Hệ thống bể được xây bằng gạch có khung sắt trên có tấm đan bê tông.

- Dây cáp thuê bao (từ tủ cáp đến các hộ thuê bao), tuyến dây này thiết kế đi ngầm, bám theo hệ thống điện chiếu sáng sinh hoạt trong khu vực (sẽ được nhà cung cấp thiết kế tùy từng nhà mạng cung cấp).

- Dây cáp và hộp cáp do nhà kinh doanh cung cấp và chi phí.

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 Cường Lợi, 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 Cường Lợi.
-