**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN**

**QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ TAM GIA, HUYỆN LỘC BÌNH, TỈNH LẠNG SƠN GIAI ĐOẠN 2021 - 2030**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 6901/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của UBND huyện Lộc Bình)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng**

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã thực hiện theo đúng quy định này.

2. Quy chế này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng xã Tam Gia, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030 đã được UBND huyện phê duyệt phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.

3. Nội dung quy chế kế thừa , phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, di sản đô thị, về địa hình, khí hậu, tập quán văn hóa, điều kiện kinh tế - xã hội, quy mô, tính chất của vùng nông thôn, nội dung quy chế có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quy chế này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan, là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng vào khu vực xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy chế này phải được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

6. Chủ tịch UBND xã Tam Gia và các phòng ban chuyên môn chịu trách nhiệm trước chủ tịch UBND huyện về việc quản lý xây dựng tại đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tam Gia theo quy định của pháp luật.

**Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch**

1. Ranh giới quy hoạch

Vị trí địa lý: xã Tam gia nằm ở phía Đông Bắc Huyện lộc Bình. Trung tâm xã Tam Gia cách Thị trấn Lộc Bình 31 Km nằm trên đường ĐT.237 đi cửa khẩu Bản Chắt với Trung Quốc.

Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc và Đông Bắc giáp Trung Quốc;

- Phía Nam và Đông Nam giáp với xã Bính Xá huyện Đình Lập,

- Phía Tây và Tây Nam giáp xã Tĩnh Bắc.

2. Quy mô: Phạm vi nghiên cứu quy hoạch theo ranh giới diện tích tự nhiên xã là 4.877,08ha.

Quy mô dân số quy hoạch toàn xã là:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Năm** | **2020** | **2025** | **2030** |
| Số dân (người) | 2.054 | 2.500 | 3.000 |
| Tỷ lệ gia tăng dân số (%)/năm | 2,5 | 3,1 | 3,4 |

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư**

1. Khu vực làng xóm cũ cải tạo:

- Diện tích tối thiểu đối với lô đất xây dựng: 70m2.

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

- Màu sắc công trình: Phù hợp cảnh quan xung quanh.

2. Khu dân cư phát triển mới

Khu vực dân cư quy hoạch xây dựng mới: được thiết kế chia lô với mặt tiền trung bình 6m, tổng diện tích trung bình mỗi lô 150m2, các công trình xây dựng mới tại lô đất có chiều cao từ 1 - 5 tầng. Hình thức kiến trúc hài hòa, sử dụng màu sắc và trang trí mặt tiền nhẹ nhàng. Đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng lùi và an toàn giao thông theo quy định, đáp ứng các yêu cầu về vệ sinh và môi trường theo tiêu chuẩn. Thiết kế khu dân cư mới với công trình kiên cố, mẫu thiết kế phù hợp với phong tục tập quán và không gian cảnh quan kiến trúc trong khu vực.

**Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng**

#### 1. Định hướng phát triển hệ thống công trình công cộng

- Trụ sở cơ quan xã (gồm Đảng ủy, HĐND, UBND và các ban ngành đoàn thể) giữ nguyên vị trí hiện trạng và mở rộng diện tích về phía Nam và phía Tây Nam; Cải tạo các công trình chống xuống cấp, đầu tư trang thiết bị cho cán bộ, viên chức đảm bảo khả năng làm việc.

- Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực miền núi, phù hợp với công trình công sở cấp xã: Chiều cao từ 1-3 tầng.

+ Diện tích đất xây dựng: Không nhỏ hơn 1.000m2.

+ Diện tích cây xanh ≤30%.

- Ban Chỉ huy quân sự xã: Trụ sở làm việc hiện ở tại vị trí thôn Bản Tre

- Trụ sở Công an xã: Trụ sở công an để đáp ứng khả năng làm việc lâu dài của cán bộ, chiến sỹ quy hoạch trụ sở công an xã tại vị trí đối diện trụ sở UBND xã. Các công trình được xây dựng mới theo tiêu chuẩn của Bộ công an.

- Các công trình giáo dục

+ Trường mầm non: Số trẻ mầm non hiện trạng là 114 trẻ. Chỉ tiêu 50 chỗ/1000 dân, DTQH >=12m2/trẻ, TCVN 4454: 2012 và TCVN 3907:2011. Dự báo học sinh mầm non năm 2030 khoảng 150 trẻ, áp dụng diện tích 12 m2/trẻ. Tính toán quỹ đất dành cho trường mầm non đến năm 2030 là: 150 x 12= 1.800m2.

- Quy hoạch mở rộng trường Mầm non xã Tam Gia diện tích điểm trường chính nhằm đảm bảo quy mô và diện tích không gian.

- Định hướng kiến trúc: Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực miền núi, đảm bảo mỹ quan phù hợp với xung quanh.

+ Chiều cao từ 1-2 tầng

+ Diện tích xây dựng ≤ 40%

+ Diện tích cây xanh ≤ 40%

- Trường tiểu học và trung học cơ sở: Số học sinh tiểu học hiện trạng là 348 học sinh. Chỉ tiêu học sinh tiểu học là 65-80 chỗ/1000 dân. Chỉ tiêu học sinh trung học cơ sở là 55-70 chỗ/1000 dân. DTQH >=10m2/hs, TCVN 4454: 2012 và TCVN 8793:2011. Dự báo học sinh tiểu học dự báo năm 2030 là 450 cháu, áp dụng diện tích đất 10m2/cháu. Tính toán quỹ đất dành cho trường tiểu học đến năm 2030 là: 450 x 10 = 4.500m2.

- Giữ nguyên vị trí và diện tích hiện trạng là 3.050m2 tại điểm trường tiểu học ở trung tâm thôn Bản Tre, mở rộng quy mô thêm 1.450m2

+ Chiều cao 1-3 tầng

+ Mật độ xây dựng ≤ 40%

+ Diện tích cây xanh ≥ 40%

- Trạm y tế: Vị trí trạm y tế tại thôn Bản Tre, có thể quy hoạch tạo khuôn viên vườn thuốc Nam. với diện tích hiện trạng là 1018m2.

- Định hướng kiến trúc: Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực miền núi, mang đặc trưng ngành y tế

+ Chiều cao từ 1-3 tầng

+ Mật độ xây dựng ≤ 40%

+ Diện tích cây xanh ≥ 45%

- Điểm phục vụ bưu chính viên thông: Quy hoạch cải tạo bưu điện xã vị trí hiện tại thuộc Bản Tre. Đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, trang thiết bị đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc của nhân dân.

- Trung tâm văn hóa xã, thôn

- Nhà văn hóa xã: Đang xây mới nhà văn hóa ở cạnh trụ sở cơ quan xã. Xây dựng nhà văn hóa trung tâm xã 250 chỗ theo mẫu nhà văn hóa xã đã được Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn ban hành, đầy đủ nội thất và thiết chế văn hóa.

- Định hướng kiến trúc: Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn, khu vực miền núi, mang đặc trưng của công văn hóa.

+ Chiều cao ≤ 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng ≤ 40%.

- Sân thể thao xã: Quy hoạch sân thể thao xã trên vị trí phía sau trụ sở UBND xã là 1,6ha thuộc thôn Bản Tre sẽ đáp ứng được tiêu chuẩn sân thể thao (90x120)m, phần khán đài có diện tích 120m2.

- Nhà văn hóa thôn: Chi tiết các nhà văn hóa thôn chiều cao 1-2 tầng, mật độ xây dựng ≤ 50% được quy hoạch như sau:

*Bảng quy hoạch nhà văn hóa thôn*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Diện tích (m2)** | | **Ghi chú** |
| **Hiện trạng** | **Quy hoạch** |
| 1 | Thôn Nà Ỏ, đang xây dựng | 423 |  | Giữ nguyên vị trí và diện tích |
| 2 | Thôn Bản Tre, quy hoạch chuyển từ trường mầm Non sang làm Nhà văn hóa thôn Bản Tre | 396 |  | Giữ nguyên vị trí và diện tích |
| 3 | Thôn Còn Cảm, đã xây dựng | 305 |  | Giữ nguyên vị trí và diện tích |
| 4 | Thôn Còn Tồng, đang xây dựng | 466,8 |  | Giữ nguyên vị trí và diện tích |
| 5 | Thôn Còn Chè, đã xây dựng | 1.676 |  | Giữ nguyên vị trí và diện tích |
| 6 | Thôn Pò Có, đã xây dựng năm | 1.000 |  | Giữ nguyên vị trí và diện tích |
| 7 | Thôn Nà Căng, đã xây dựng | 800 |  | Giữ nguyên vị trí và diện tích |
| 8 | Thôn Bản Lòng Pò Bó, chưa xây dựng |  | 400 | Thôn Bản Lòng Pò Bó |
| 9 | Thôn Khuổi O, chưa xây dựng |  | 400 | Thôn Khuổi O |

+ Sân thể thao thôn: Quy hoạch sân thể thao các thôn đi kèm với nhà văn hóa thôn được thể hiện trong bảng sau:

*Bảng quy hoạch sân thể thao*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Diện tích (m2)** |
| 1 | Thôn Nà Ỏ | Chung khuôn viên nhà văn hóa |
| 2 | Thôn Bản Tre | Chung khuôn viên nhà văn hóa |
| 3 | Thôn Còn Cảm | Chung khuôn viên nhà văn hóa |
| 4 | Thôn Còn Tồng | Chung khuôn viên nhà văn hóa |
| 5 | Thôn Còn Chè | Chung khuôn viên nhà văn hóa |
| 6 | Thôn Pò Có | Chung khuôn viên nhà văn hóa |
| 7 | Thôn Nà Căng | Chung khuôn viên nhà văn hóa |
| 8 | Thôn Bản Lòng Pò Bó | Chung khuôn viên nhà văn hóa |
| 9 | Thôn Khuổi O | Chung khuôn viên nhà văn hóa |

- Công trình văn hóa tâm linh: Những công trình tôn giáo tín ngưỡng có tính chất lịch sử và là nơi sinh hoạt tâm linh của cư dân địa phương. Phương án quy hoạch là tôn trọng hiện trạng, chỉnh trang cải tạo làm nơi sinh hoạt văn hóa tâm linh, bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa vốn có của công trình.

- Chợ thương mại: Quy hoạch chợ mới với diện tích khoảng 2.300m2 tại thôn Bản Tre trên trục đường 237.

2. Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các thôn, bản cũ

- Đối với khu dân cư hiện trạng: Khuyến khích tổ chức không gian, xây dựng công trình kế thừa bản sắc và kiến trúc truyền thống: Trong khuôn viên đất ở có nhà chính, nhà phụ (bếp, kho, sản xuất phụ...). Các công trình phụ riêng biệt, có sân vườn...

- Diện tích lô đất ở hộ sản xuất nông nghiệp: Từ 200m2/hộ trở lên.

- Diện tích lô đất ở hộ kinh doanh, hộ làm nghề: Từ 100m2/hộ trở lên.

- Mật độ xây dựng (TNT): Tối đa 60%. Chiều cao tầng: khuyến khích <=3 tầng.

- Đối với các khu dân cư mới: Kiến trúc hiện đại, đặc trưng của điểm dân cư nông thôn mới. Khuyến khích tổ chức không gian, xây dựng công trình kế thừa bản sắc và kiến trúc truyền thống: Trong khuôn viên đất ở có nhà chính, nhà phụ (bếp, kho, sản xuất phụ...). Các công trình phụ riêng biệt, có sân vườn...

- Diện tích lô đất ở hộ sản xuất nông nghiệp: Từ 200m2/hộ trở lên.

- Diện tích lô đất ở hộ kinh doanh, hộ làm nghề: Từ 100m2/hộ trở lên.

- Mật độ xây dựng (TNT): Tối đa 60%. Chiều cao tầng: Khuyến khích <=5 tầng.

3. Quy hoạch hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp

- Hệ thống sông ngòi: Hệ thống sông ngòi, suối, đập trên địa bàn xã đầu tư nạo vét, khơi thông dòng chảy, xây kè chống sạt lở tại những vị trí có bờ yếu, không ổn định trên địa bàn xã, đảm bảo điều tiết hệ thống thủy lợi cho toàn xã.

- Hệ thống kênh mương: Cứng hoá thêm hệ thống kênh mương nội đồng trên địa bàn xã với tổng chiều dài 5km. Đảm bảo khả năng tưới tiêu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp.

**Điều 5. Đất sản xuất**

Tổng hợp quy hoạch đất sản xuất trong quy hoạch sử dụng đất toàn xã:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | **Mã** | **Xã Tam Gia** | | |
| **2022** | **2025** | **2030** |
| **I** | **LOẠI ĐẤT** |  | **4.877,08** | **4.877,08** | **4.877,08** |
| **1** | **Đất nông nghiệp** | **NNP** | **4.623,84** | **4.596,69** | **4.586,69** |
|  | *Trong đó:* |  |  |  |  |
| 1.1 | Đất trồng lúa | LUA | 219,29 | 214,57 | 214,57 |
|  | *Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước* | *LUC* | *109,13* | *105,89* | *105,89* |
| 1.2 | Đất trồng cây hàng năm khác | HNK | 86,33 | 85,03 | 85,03 |
| 1.3 | Đất trồng cây lâu năm | CLN | 49,69 | 47,47 | 47,47 |
| 1.4 | Đất rừng phòng hộ | RPH | 598,49 | 596,78 | 596,78 |
| 1.5 | Đất rừng đặc dụng | RDD | - | - | - |
| 1.6 | Đất rừng sản xuất | RSX | 3.663,51 | 3.641,15 | 3.636,15 |
|  | *Trong đó: Đất có rừng sản xuất là rừng tự nhiên* | *RSN* | *328,25* | *327,59* | *327,59* |
| 1.7 | Đất nuôi trồng thuỷ sản | NTS | 6,53 | 5,51 | 5,51 |
| 1.8 | Đất làm muối | LMU | - | - | - |
| 1.9 | Đất nông nghiệp khác | NKH | - | 1,18 | 1,18 |
| **2** | **Đất phi nông nghiệp** | **PNN** | **185,45** | **213,09** | **223,09** |
|  | *Trong đó:* |  |  |  |  |
| 2.1 | Đất quốc phòng | CQP | 1,07 | 3,64 | 3,64 |
| 2.2 | Đất an ninh | CAN | - | 0,33 | 0,33 |
| 2.3 | Đất khu công nghiệp | SKK | - | - | - |
| 2.4 | Đất cụm công nghiệp | SKN | - | - | - |
| 2.5 | Đất thương mại dịch vụ | TMD | - | - | - |
| 2.6 | Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp | SKC | 0,27 | 0,45 | 0,45 |
| 2.7 | Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản | SKS | - | - | - |
| 2.8 | Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm | SKX | - | - | - |
| 2.9 | Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã | DHT | 77,67 | 107,21 | 112,21 |
|  | *Trong đó:* |  |  |  |  |
| - | Đất giao thông | DGT | 72,03 | 85,18 | 85,18 |
| - | Đất thủy lợi | DTL | 0,65 | 5,84 | 5,84 |
| - | Đất xây dựng cơ sở văn hóa | DVH | - | 0,33 | 0,33 |
| - | Đất xây dựng cơ sở y tế | DYT | 0,13 | 0,48 | 0,48 |
| - | Đất xây dựng cơ sở giáo dục đào tạo | DGD | 1,73 | 2,30 | 2,30 |
| - | Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao | DTT | 0,42 | 2,30 | 2,30 |
| - | Đất công trình năng lượng | DNL | 0,02 | 0,57 | 0,57 |
| - | Đất công trình bưu chính viễn thông | DBV | 0,13 | 0,10 | 0,10 |
| - | Đất xây dựng kho dự trữ quốc gia | DKG | - | - | - |
| - | Đất có di tích lịch sử văn hóa | DDT | - | 12,25 | 12,25 |
| - | Đất bãi thải, xử lý chất thải | DRA | 2,43 | 2,23 | 2,23 |
| - | Đất cơ sở tôn giáo | TON | - | - | - |
| - | Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng | NTD | 0,06 | 0,56 | 0,56 |
| - | Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ | DKH | - | - | - |
| - | Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội | DXH | - | - | - |
| - | Đất chợ | DCH | 0,07 | 0,07 | 0,07 |
| 2.10 | Đất danh lam thắng cảnh | DDL | - | - | - |
| 2.11 | Đất sinh hoạt cộng đồng | DSH | 0,36 | 0,99 | 0,99 |
| 2.12 | Đất khu vui chơi giải trí công cộng | DKV | - | - | - |
| 2.13 | Đất ở tại nông thôn | ONT | 28,06 | 30,61 | 30,61 |
| 2.14 | Đất ở tại đô thị | ODT | - | - | - |
| 2.15 | Đất xây dựng trụ sở cơ quan | TSC | 0,24 | 0,32 | 0,32 |
| 2.16 | Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp | DTS | - | - | - |
| 2.17 | Đất xây dựng cơ sở ngoại giao | DNG | - | - | - |
| 2.18 | Đất cơ sở tín ngưỡng | TIN | 0,89 | 0,89 | 0,89 |
| 2.19 | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | SON | 76,89 | 72,65 | 72,65 |
| 2.20 | Đất có mặt nước chuyên dùng | MNC | - | - | - |
| 2.21 | Đất phi nông nghiệp khác | PNK | - | - | - |
| **3** | **Đất chưa sử dụng** | **CSD** | **67,79** | **67,30** | **67,30** |
| **II** | **KHU CHỨC NĂNG** |  |  |  |  |
| 1 | Đất khu công nghệ cao | *KCN* |  |  |  |
| 2 | Đất khu kinh tế | *KKT* |  |  |  |
| 3 | Đất đô thị | *KDT* |  |  |  |
| 4 | Khu sản xuất nông nghiệp (khu vực chuyên trồng lúa nước, khu vực chuyên trồng cây công nghiệp lâu năm | *KNN* |  | *129,63* | *129,63* |
| 5 | Khu lâm nghiệp (khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất) | *KLN* |  | *4.232,93* | *4.232,93* |
| 6 | Khu du lịch | *KDL* |  |  |  |
| 7 | Khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học | *KBT* |  | *-* | *-* |
| 8 | Khu phát triển công nghiệp (khu công nghiệp, cụm công nghiệp) | *KPC* |  | *-* | *-* |
| 9 | Khu đô thị (trong đó có khu đô thị mới) | *DTC* |  |  |  |
| 10 | Khu thương mại - dịch vụ | *KTM* |  | *-* | *-* |
| 11 | Khu đô thị - thương mại - dịch vụ | *KDV* |  |  |  |
| 12 | Khu dân cư nông thôn | *DNT* |  | *71,76* | *71,76* |
| 13 | Khu ở, làng nghề, sản xuất phi NN NT | *KON* |  |  |  |

*Quy hoạch sử dụng đất trong đồ án đảm bảo tuân thủ và nhất quán với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu (năm 2022) của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Lộc Bình đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 28/02/2022.*

4. Quy định về xây dựng và môi trường trong khu vực đất sản xuất

+ Không được phép xây bất cứ công trình nào, trừ hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất (giao thông, thủy lợi, điện). Nghiêm cấp xây dựng các công trình nhà ở.

+ Tổ chức điểm thu gom, tập kết sản phẩm kết hợp khu vực vệ sinh sau sản xuất trên tuyến trục chính nội đồng, khu nhà bảo quản, nhà sơ chế...

+ Sử dụng các hóa chất nông nghiệp tuân thủ đúng các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường và an toàn thực phẩm.

+ Chất thải sau sản xuất phải được thu gom, xử lý theo quy trình, không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

**Điều 6. Đất cây xanh**

Việc lựa chọn chủng loại và trồng cây xanh phải phù hợp điều kiện khí hậu thổ nhưỡng, cảnh quan không gian kiến trúc nông thôn, đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh môi trường, hạn chế ảnh hưởng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi.

**Điều 7. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng**

1. Đối với công trình tôn giáo tín ngương, việc bảo tồn xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng thực hiện theo quy định về pháp lệnh tôn giáo tín ngưỡng.

2. Đối với công trình di sản: Thực hiện xin ý kiến và báo cáo cơ quan quản lý về văn hóa và thực hiện theo các quy định của luật di sản văn hóa và pháp luật liên quan.

**Điều 8. Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng**

Tuân thủ quy hoạch được duyệt (nghiêm cấm xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ an ninh quốc phòng).

**Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật**

1. Quy hoạch giao thông

- Hệ thống giao thông đối ngoại:

+ Căn cứ Quyết định số 1353/QĐ-UBND ngày 29/08/2011 của UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Lạng Sơn đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030; Quyết định số 05/2014/QĐ-UBND ngày 21/4/2014 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng đường bộ địa phương trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn; Các tuyến đường giao thông đường tỉnh qua xã Tam Gia được quy hoạch như sau:

+ Tuyến đường tỉnh (ĐT.237): Nâng cấp, mở rộng đạt đường cấp III miền núi mặt đường rộng 7,5m nền đường 11,5m (Hành lang an toàn bảo vệ đường bộ tuân thủ thao Điều 15, Nghị định số 11/NĐ-CP ngày 24/2/2010 Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ).

- Giao thông nội bộ:

+ Đường trục xã: Nâng cấp, mở rộng đạt đường cấp IV miền núi mặt đường rộng 5,5m nền đường 7,5m, kết cấu đường bê tông xi măng mặt đường trải thảm nhựa.

+ Các tuyến đường trục thôn hiện trạng được nâng cấp, mở rộng đạt tiêu chuẩn đường cấp V miền núi với mặt đường rộng 3m, nền đường 6m. Dọc theo các tuyến đường xây dựng hệ thống rãnh thoát nước.

2. Hệ thống thông tin liên lạc: Hiện nay hệ thống mạng còn yếu nhất là khu vực trung tâm xã, Quy hoạch bổ sung thêm 02 trạm BTS băng tần 4G với hạ tầng có thể đấu nối 5G phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc xuyên xuất cho bà con nhân dân.

3. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

- Xây dựng: Đối với những khu vực xây dựng hiện trạng có mật độ công trình dân dụng dày đặc, không có điều kiện tôn nền, dự kiến giữ nguyên nền hiện trạng, các công trình xây dựng xen kẽ cải tạo hoặc xây mới trong khu vực này, cần tôn nền công trình đến cao độ khống chế, hài hòa phù hợp với cao độ nền khu vực xung quanh. Đồng thời có biện pháp thu nước mưa hợp lý, tránh gây úng ngập cục bộ.

- Khu vực xây mới: Chủ yếu là khu vực ruộng canh tác, khi tiến hành xây dựng có thể tôn nền cao hơn mặt ruộng từ 0,7-1,2m, phù hợp với hiện trạng xây dựng xung quanh.

- San nền: Cao độ tim đường tại các ngả giao nhau bằng cao độ mặt nước tính toán cộng độ sâu chôn cống. Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức ΔH = 0,1m. Độ dốc nền thiết kế i ≥0,004, đảm bảo thoát nước tự chảy. Khu vực khu dân cư làng xóm cũ nằm trong khu vực quy hoạch về cơ bản cao độ nền đã đảm bảo, chỉ san gạt cục bộ cho phù hợp với cao độ nền các khu xây dựng mới. Các ô đất nhỏ nằm sát khu vực làng xóm hiện có sẽ được thiết kế san nền trong giai đoạn quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở cao độ khống chế tim đường và cao độ hiện trạng của khu làng xóm.

- Thoát nước mưa: Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, thiết kế hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tốt bao gồm các tuyến mương nắp đan bằng bê tông cốt thép thu nước. Mạng lưới thoát nước phân tán theo địa hình tự nhiên của các khu vực, hướng thoát nước chính ra mương tiêu chảy qua khu vực. Xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước cùng với hệ thống đường giao thông, đảm bảo thoát nước tốt, đảm bảo vệ sinh khu vực. Mạng lưới cống được đặt dọc các trục đường, các trục đường liên thôn, liên xã để thu gom nước thải từ các cụm dân cư, thu gom nước mưa đưa ra chỗ xả.

4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện cấp cho xã Tam Gia được lấy từ trạm 110kV Lộc Bình công suất 2x40MVA).

- Điện sinh hoạt: Điện sinh hoạt sử dụng hệ thống điện đi nổi trên cột điện chạy dọc theo các tuyến giao thông đến các khu dân cư để cấp điện cho các khu dân cư, phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Lưới điện: Cải tạo, nâng cấp các tuyến điện 35 (22kv) theo đề án phát triển của ngành điện. Dây dẫn dùng loại AC-70, AC-50 có bọc cách điện PVC.

+ Mạng lưới hạ áp mới xây dựng sẽ được đi cáp nổi ABC, tiết diện đảm bảo: từ 4xABC-70 đến 4xABC-120. Đi trên cột bê tông ly tâm, các đoạn trùng với tuyến trung thế có thể đi chung cột.

+ Trên các cột hạ thế lắp đặt mới các hòm công tơ cốmpit loại 4-6 công tơ tuỳ theo vị trí cụ thể. Dây sau công tơ nên chuẩn hoá loại 2x6 mm2 hoặc 2x10mm2.

- Điện chiếu sáng công cộng: Chiếu sáng công cộng tại các khu dân cư (trên các tuyến đường làng ngõ xóm) và chiếu sáng giao thông tại khu vực trung tâm xã. Điện chiếu sáng công cộng sử dụng hệ thống cột đèn chiếu sáng 1 bên dọc theo các tuyến giao thông chính ở các khu vực tập trung dân cư. Tất cả các tuyến đường khu xóm có mặt cắt lớn hơn 3m đều được chiếu sáng. Tuyến chiếu sáng trong khu dân cư bố trí đi nổi kết hợp với tuyến điện 0,4kV cấp điện cho sinh hoạt. Các thiết bị chiếu sáng dùng loại hiện đại tiết kiệm điện năng bóng compact. Lưới chiếu sáng đảm bảo độ rọi theo quy chuẩn quy định.

- Trạm biến áp: Quy hoạch nâng cấp 2 trạm biến áp thôn Bản Tre công suất 110KVA lên công suất 180KVA, thôn Còn Tồng từ công suất 110 KVA lên công suất 180KVA.

5. Định hướng cấp nước: Nguồn cấp nước sạch cho xã được lấy từ giếng khoang, giếng khơi và trạm nước sạch đang được đầu tư. Thiết kế cấu tạo mạng cấp nước là mạng cụt, từ các ống chính đường kính d=160mm, d=110mm nối các ống có đường kính từ d=90mm, d=50mm vào các thôn. Sử dụng ống nhựa uPVC đối với đường kính d=110mm, d=160 và ống HDPE với đường kính d=50mm đến d=90mm. Độ sâu đặt ống tối thiểu 0,7m. Để đảm bảo an toàn cho các tuyến ống, thuận lợi cho bảo dưỡng sửa chữa các tuyến ống được quy hoạch dọc theo các tuyến giao thông. Mạng cấp nước cho xã thiết kế mạng cấp nước xương cá.

6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Các điểm dân cư ở nông thôn tập trung phải có hệ thống thoát nước mưa và nước thải, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, hợp vệ sinh; Cần tận dụng các ao, hồ, kênh, rạch, để thoát nước và làm sạch nước thải tự nhiên. Cho phép sử dụng hệ thống thoát nước mưa để thoát nước thải đã xử lý qua bể tự hoại; Nước thải từ các khu dự án phát triển kinh tế, khu sản xuất gây độc hại phải được phân loại, thu gom ra hệ thống tiêu thoát riêng hợp vệ sinh và xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; Tối thiểu phải thu gom đạt 85% lượng nước cấp để xử lý.

- Khuyến khích và hướng dẫn nhân dân phân loại chất thải rắn (CTR) ngay tại nguồn thành 2 loại vô cơ và hữu cơ.

- Tại từng thôn, sẽ quy hoạch điểm tập trung CTR. Trang bị mỗi thôn 2-3 thùng đựng CTR và từ 2 đến 3 xe đẩy tay cho các thôn để thu gom, vận chuyển CTR đến bãi trung chuyển.

7. Quy hoạch nghĩa địa: Quy hoạch nghĩa địa thuộc thôn Bản Tre diện tích quy hoạch khoảng 4,04ha

8. Quy hoạch điểm đổ thải xây dựng và xử lý rác tập trung:

Bố trí 1 điểm đổ thải xây dựng và đổ rác tập trung với diện tích 4,35 ha thuộc thôn Bản Tre nằm phía trong hẻm đồi. Sau khi bãi đổ được lấp đầy và bằng phảng thì được chuyển mục đích vào sân thể thao hoặc khu cây xanh, cây trồng sản xuất.

**Điều 10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường**

- Thành lập đội thu gom rác thải của xã. Trên tinh thần phát triển nông thôn mới và xây dựng phong trào cho bà con nhân dân trong xã chung tay vì môi trường sống xanh sạch đẹp và văn minh.

- Khuyến khích và hướng dẫn nhân dân phân loại chất thải rắn (CTR) ngay tại nguồn thành 2 loại vô cơ và hữu cơ.

+ Đối với CTR hữu cơ, các hộ gia đình tận dụng một phần cho chăn nuôi gia súc, phần còn lại sẽ ủ, tạo thành phân vi sinh phục vụ nông nghiệp.

+ CTR vô cơ, không còn tái chế được, sẽ chuyển về bãi trung chuyển CTR để vận chuyển lên khu xử lý chất thải rắn của huyện.

- Trong tương lai gần tạo dựng được nguồn kinh phí xã hội hóa để xây dựng tại từng thôn, sẽ quy hoạch điểm tập trung CTR. Trang bị mỗi thôn 2-3 thùng đựng CTR và từ 2 đến 3 xe đẩy tay cho các thôn để thu gom, vận chuyển CTR đến bãi trung chuyển (giữ nguyên vị trí và diện tích như hiện nay).

- Rác thải từ các công trình trong khu trung tâm được thu gom hàng ngày.

- Tại các khu vực công cộng có bố trí các thùng rác.

- Xây dựng bãi tập kết rác thải ở từng thôn, xóm hoặc cụm thôn, xóm:

Bảng nhu cầu xử lý rác xã Tam Gia

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Vệ sinh môi trường** | | | | | | |
| **Chỉ tiêu** | **Đv tính** | **Tỷ lệ thu gom rác thải** | **Nhu cầu** | | | |
| **2021** | **2025** | **2030** | **Đơn vị tính** |
| 1 | Phục vụ nhu cầu sinh hoạt | 0,8 | kg/ngừơi.ngđ | 85% | 1.4 | 1.7 | 2.9 | tấn/ng.đ |
| 2 | Phục vụ các hoạt động công cộng | 30% rác thải sinh hoạt | | | 0.42 | 0.51 | 0.87 | tấn/ng.đ |
| 3 | Phục vụ sản xuất kinh doanh | 15% rác thải sinh hoạt | | | 0.21 | 0.26 | 0.44 | tấn/ng.đ |
| 4 | **Tổng cộng** |  | | | **2.03** | **2.47** | **3.21** | **tấn/ng.đ** |

**Điều 11. Quản lý thông tin liên lạc**

Hệ thống thông tin liên lạc:

- Quy hoạch bổ sung thêm 02 trạm BTS băng tần 4G với hạ tầng có thể đấu nối 5G phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc xuyên xuất cho bà con nhân dân.

- Đảm bảo cung cấp thông tin liên lạc đầy đủ và đúng quy định.

- Khi xây mới hoặc sửa chữa, lắp đặt các công trình thông tin liên lạc trên địa bàn phải đảm bảo hành lang an toàn giao thông, mỹ quan.

**Chương III**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

* Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký.
* Mọi hành vi vi phạm điều khoản của quy chế này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
* Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng, căn cứ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã và quy định cụ thể của quy chế này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

- Quy chế này làm cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan, là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng.