

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tú Đoạn,
huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021 - 2030, tỷ lệ 1/10.000**
(Kèm theo Quyết định số 3644/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND huyện Lộc Bình)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này là căn cứ cho việc quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tú Đoạn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000 được phê duyệt tại Quyết định số 3644/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND huyện Lộc Bình

2. Quy định này là những quy định bắt buộc đối với những tổ chức, cá nhân tham gia tới hoạt động xây dựng, triển khai các dự án đầu tư và hạng mục công trình trong phạm vi quy hoạch.

3. Mọi hoạt động phải tuân thủ theo quy định này và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

Vị trí địa lý: xã Tú Đoạn nằm ở huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp xã Yên Khoái;
- Phía Nam: Giáp xã Sần Viên và xã Đông Quan;
- Phía Đông: Giáp xã Khuất Xá;
- Phía Tây: Giáp xã Hữu Khánh và thị trấn Lộc Bình.

2. Quy mô

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: Toàn bộ địa giới hành chính xã Tú Đoạn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, diện tích tự nhiên là 2.485,81 ha.

- Quy mô dân số quy hoạch toàn xã: Dân số hiện trạng 2023: 6.955 người; Dân số đến năm 2025: 7.170 người; Dân số đến năm 2030: 7.830 người.

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 Quy hoạch chung xây dựng xã Tú Đoạn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2021 - 2030, tỷ lệ 1/10.000).

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; Lợp nhà phía trước gần trục đường chính có thể có kinh doanh dịch vụ nhỏ. Lợp nhà phía sau với diện tích và quy mô khoảng 120m², được xây dựng theo mô hình nhà ở kết hợp chăn nuôi hoặc kết hợp kinh tế vườn - ao - chuồng.

- Tầng cao tối đa: 03 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 100m², các công trình xây dựng mới tại lô đất có chiều cao từ 2 - 3 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

1.1. Trụ sở cơ quan xã (gồm Đảng ủy, HĐND, UBND và các ban ngành đoàn thể)

Giữ nguyên vị trí hiện trạng, chỉnh trang, cải tạo các công trình chống xuống cấp, đầu tư trang thiết bị cho cán bộ, viên chức đảm bảo khả năng làm việc.

Định hướng kiến trúc: 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 1.000 m².

Diện tích cây xanh ≤30%.

1.2. Trụ sở Công an xã: Trụ sở công an để đáp ứng khả năng làm việc lâu dài của cán bộ, chiến sỹ đề xuất quy hoạch vị trí trụ sở công an xã về phía Nam của trụ sở xã gần với nhà văn hóa và trạm y tế xã với quy mô diện tích khoảng 2.060 m² thuộc thôn Dinh Chùa. Các công trình được xây dựng mới theo tiêu chuẩn của Bộ công an.

1.3. Các công trình giáo dục

- Trường Mầm non

Dự báo học sinh mầm non năm 2030 tổng số học sinh mầm non khoảng 392 cháu, áp dụng diện tích 12 m²/cháu. Tính toán quỹ đất dành cho trường mầm non đến năm 2030 khoảng: 392*12= 4.704 m².

Về quy mô tổng diện tích trường mầm non hiện trạng vẫn đảm bảo chỉ tiêu phục vụ, đề xuất chỉnh trang cải tạo và mở rộng theo vị trí hiện trạng, xây dựng bổ sung mới các phòng học, nhà hiệu bộ, nhà bán trú, nhà vệ sinh, phòng chức năng,... và trang thiết bị học tập.

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 1-3 tầng, tỉ lệ kiên cố $\geq 40\%$.
- + Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.
- + Diện tích sân vườn (cây xanh, sân chơi) $\geq 40\%$.
- + Diện tích giao thông nội bộ $\geq 20\%$.
- Trường Tiểu học

Dự báo tổng số học sinh tiểu học dự báo năm 2030 khoảng 509 cháu, áp dụng diện tích đất $10\text{m}^2/\text{cháu}$. Tính toán quỹ đất dành cho trường tiểu học đến năm 2030 khoảng: $509 \times 10 = 5.090 \text{ m}^2$.

Về quy mô tổng diện tích trường tiểu học Tú Đoạn hiện trạng vẫn đảm bảo chỉ tiêu phục vụ, đề xuất chỉnh trang cải tạo và mở rộng theo vị trí hiện trạng, xây dựng bổ sung mới các phòng học, nhà hiệu bộ, nhà bán trú, nhà vệ sinh, phòng chức năng, ... và trang thiết bị học tập.

- + Chiều cao 1-4 tầng, tỷ lệ kiên cố $\geq 70\%$.
- + Mật độ xây dựng công trình $\leq 40\%$.
- + Diện tích sân vườn (Cây xanh, sân chơi, Sân thể dục thể thao) $\geq 40\%$.
- + Diện tích giao thông nội bộ $\geq 20\%$.
- Trường Trung học cơ sở

Dự báo học sinh trung học cơ sở dự báo năm 2030 khoảng 430 cháu, áp dụng diện tích đất $10\text{m}^2/\text{cháu}$. Tính toán quỹ đất dành cho trường trung học cơ sở đến năm 2030 là $430 \times 10 = 4.300 \text{ m}^2$.

Về quy mô diện tích, trường THCS Tú Đoạn sẽ không đủ diện tích để phục vụ, cần mở rộng cải tạo chỉnh trang nâng cấp cơ sở vật chất để đáp ứng nhu cầu học tập cho học sinh.

- + Chiều cao 1- 4 tầng.
- + Mật độ xây dựng $\leq 45\%$, tỷ lệ kiên cố $\geq 70\%$.
- + Diện tích sân vườn (Cây xanh, sân chơi, sân thể dục thể thao) $\geq 40\%$.
- + Diện tích giao thông nội bộ $\geq 25\%$.
- Trường THPT

Dự báo học sinh Trung học phổ thông dự báo năm 2030 khoảng 582 cháu, áp dụng diện tích đất $10\text{m}^2/\text{cháu}$. Tính toán quỹ đất dành cho trường trung học phổ thông đến năm 2030 là $580 \times 10 = 5.820\text{m}^2$.

Về quy mô diện tích, trường THPT Tú Đoạn đủ diện tích để phục vụ, cần xây dựng bổ sung phòng học, chỉnh trang nâng cấp cơ sở vật chất để đáp ứng nhu cầu học tập cho học sinh.

- + Chiều cao 1-4 tầng, tỷ lệ kiên cố $\geq 80\%$.
- + Mật độ xây dựng $\leq 45\%$.
- + Diện tích sân vườn (cây xanh, sân chơi, sân thể dục thể thao $\geq 30\%$.

+ Diện tích giao thông nội bộ $\geq 25\%$.

1.4. Trạm y tế: Vị trí trạm y tế hiện trạng tại thôn Dinh Chùa, bổ sung trang thiết bị khám chữa bệnh, có thể quy hoạch mở rộng quy mô tạo khuôn viên vườn thuốc Nam.

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 1-2 tầng.

Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

Diện tích cây xanh $\geq 45\%$.

1.5. Điểm phục vụ bưu chính viên thông

Cải tạo bưu điện xã vị trí hiện tại. Đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, trang thiết bị đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc của nhân dân.

Quy hoạch và phát triển mở rộng mạng internet, hỗ trợ cho các thôn chưa có internet điểm truy cập internet, mỗi điểm diện tích 150m².

1.6. Trung tâm văn hóa xã, thôn

- Nhà văn hóa xã

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 1-2 tầng.

Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

- Sân thể thao xã: Sân thể thao xã xây mới tại khu vực thôn Dinh Chùa, diện tích khoảng 0,62ha.

- Nhà văn hóa thôn

Đối với các nhà văn hóa thôn xóm không đủ quy mô diện tích theo tiêu chuẩn cần mở rộng, xây mới với tiêu chí tối thiểu ≥ 500 m²/công trình (xây dựng nhà văn hoá, sân thể thao, cây xanh), các công trình đủ diện tích tiếp tục duy trì cải tạo chỉnh trang, nâng cấp đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân .

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

Chiều cao 1 -2 tầng.

Mật độ xây dựng $\leq 50\%$.

- Sân thể thao thôn:

Quy hoạch bổ sung thêm một số sân thể thao tại các vị trí thuận lợi gồm:

- Sân thể thao tại thôn Bản Tấu, diện tích khoảng 0,55ha

- Sân thể thao tại thôn Bản Mới2, diện tích khoảng 0,26ha

- Sân thể thao tại thôn Bản Mới2, diện tích khoảng 0,26ha

- Sân thể thao tại thôn Nà Già, diện tích khoảng 0,34ha

- Sân thể thao tại thôn Bản Quyển, diện tích khoảng 0,19ha

1.7. 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.

1.8. Chợ thương mại: Quy hoạch khu thương mại dịch vụ với diện tích khoảng 2.155 m² tại thôn Bản Quán.

Chiều cao từ 1-2 tầng.

Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

Diện tích cây xanh $\leq 40\%$.

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

2.1. 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 200 m²/hộ trở lên.

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

Mật độ xây dựng (TNT): Tối đa 60%.

Chiều cao tầng: Khuyến khích ≤ 3 tầng.

2.2. Đối với các khu dân cư mới

Bảng chỉ tiêu đất xây dựng dân cư mới

STT	Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng m ² /người
1	Đất ở (các lô đất ở gia đình)	40 - 50
2	Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng	10 - 12
3	Đất cho giao thông và HTKT	10 - 12
4	Đất cây xanh công cộng (vườn hoa, sân chơi TDTT, phục vụ mục đích công cộng...)	6 - 9

Nguồn cơ sở để đánh giá chỉ tiêu: TCVN 4454:2012 Quy hoạch xây dựng nông thôn - Tiêu chuẩn thiết kế.

Hình thái kiến trúc nhà ở: Kiến trúc hiện đại, đặc trưng của điểm dân cư nông thôn mới mang dáng dấp của dân cư đô thị 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 200 m²/hộ trở lên.

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

Mật độ xây dựng (TNT): Tối đa 60%.

Chiều cao tầng: Khuyến khích ≤ 5 tầng.

Điều 5. Đất sản xuất

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

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Diện tích (ha)
I	Tổng diện tích đất của đơn vị hành chính (1+2+3)	2.485,81
1	Đất nông nghiệp	1.845,19
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	951,66
1.1.1	Đất trồng lúa	661,13
1.1.2	Đất trồng trọt khác	290,53
1.2	Đất lâm nghiệp	613,07
1.2.1	Đất rừng sản xuất	613,07
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	-
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	-
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	-
1.4	Đất làm muối	-
1.5	Đất nông nghiệp khác	280,46
2	Đất phi nông nghiệp	498,04
2.1	Đất ở	118,32
2.1.1	Đất ở tại nông thôn	118,32
2.1.2	Đất ở tại đô thị	-
2.2	Đất chuyên dùng	188,84
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,18
2.2.2	Đất quốc phòng	20,42
2.2.3	Đất an ninh	0,21
2.2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	5,92
2.2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	149,52
2.2.6	Đất có mục đích công cộng	12,59
2.3	Đất cơ sở tôn giáo	-
2.4	Đất cơ sở tín ngưỡng	7,82
2.5	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	23,55
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	159,51
2.7	Đất có mặt nước chuyên dùng	-
2.8	Đất giao thông	87,56
3	Đất chưa sử dụng	55,02

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 cấm 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 ngưỡng, 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.

3. Cấm xây dựng tại khu vực quy hoạch đất công cộng, đất khác không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch khác.

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

Tuân thủ quy hoạch được duyệt (ng 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. Giao thông

* Hệ thống giao thông đối ngoại

Căn cứ Quyết định số 1353/QĐ-UBND ngày 29/08/2011 của Ủy ban nhân dân 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 Tú Đoạn được quy hoạch như sau:

Quốc lộ 4B (mặt cắt A-A): Nâng cấp toàn toàn đạt quy mô cấp III, 4 làn xe quy mô lộ giới 22,5m. Đoạn xây mới tránh thị trấn Đình Lập, thị trấn Lộc Bình và thị trấn Na Dương.

Tuyến đường tỉnh ĐT. 237(mặt cắt B-B): Nâng cấp, mở rộng đạt đường cấp III lộ giới 13,0m. *(Hành lang an toàn bảo vệ đường bộ tuân thủ theo Điều 15, Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/2/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ)*. Đoạn qua trung tâm xã Tú Đoạn (mặt cắt B'-B') xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị quy mô lộ giới 13,0m.

* Giao thông đường sắt: Tuyến đường sắt Yên Trách - Na Dương, khổ rộng 1000mm. Ga Na Dương thuộc địa bàn thị trấn Na Dương, phần lớn dùng để vận chuyển hàng hóa phục vụ sản xuất của nhà máy Nhiệt điện Na Dương và các khu vực lân cận.

* Giao thông nội bộ

Tuyến đường chính đô thị (mặt cắt 1-1) quy mô lộ giới 40,0m.

Tuyến đường chính đô thị (mặt cắt 2-2) quy mô lộ giới 27,0m.

Tuyến đường chính khu vực(mặt cắt 3-3) quy mô lộ giới 20,0m.

Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 4-4) quy mô lộ giới 27,0m.

(Ghi chú: Các tuyến đường giao thông cấp đô thị sẽ được cập nhập và điều chỉnh theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện Cao Lộc - Lộc Bình - Đình Lập (khu vực dọc tuyến quốc lộ 4b), tỉnh Lạng Sơn đến năm 2045, tỷ lệ 1/25.000)

Đường trục xã (mặt cắt 5-5): Nâng cấp, mở rộng đạt đường cấp IV miền núi mặt đường rộng 6,0-10,0m, bề rộng đường 8,0-12,0m, kết cấu đường bê tông xi măng mặt đường trải thảm nhựa. Dọc theo các tuyến đường xây dựng hệ thống rãnh thoát nước, điện chiếu sáng ở khu dân cư, biển báo chỉ dẫn giao thông.

Các tuyến đường trục thôn (mặt cắt 6-6) quy hoạch đảm bảo mặt đường được thảm nhựa hoặc bê tông, mở rộng đạt tiêu chuẩn đường cấp V miền núi với mặt đường rộng 5,0-6,0m, bề rộng đường 7,0-8,0m. Dọc theo các tuyến đường xây dựng hệ thống rãnh thoát nước, điện chiếu sáng ở khu dân cư, biển báo chỉ dẫn giao thông.

Giao thông nội bộ thôn xóm (mặt cắt 7-7) quy hoạch đảm bảo mặt đường được thảm nhựa hoặc bê tông rộng 3,5-5,5m nền đường 4,6-6,5m, làm lề đường để trồng cây; có rãnh thoát nước, điện chiếu sáng ở khu dân cư, biển báo chỉ dẫn giao thông.

Các tuyến đường nội đồng (mặt cắt 8-8) quy hoạch đảm bảo được nâng cấp mặt đường bê tông hóa, mở rộng mặt đường rộng 2,0-3,5m, bề rộng đường 3,0-5,5m.

2. Quy hoạch thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải.
- 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 đón nước có kích thước từ 400x600÷600x800. Giếng thu trực tiếp, có khoảng cách theo độ dốc đường (i_d):
 - + $i_d = 0$, khoảng cách giếng thu là 40 m.
 - + $i_d = 40/100$, khoảng cách giếng thu là 50 m.
 - + $i_d > 40/100$, khoảng cách giếng thu là 70 m.
- Mạng lưới thoát nước phân tán theo địa hình tự nhiên của các khu vực, hướng thoát nước chính ra mương tiêu và sông 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 đường thôn xóm, 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.
 - Kích thước cống định hình:
 - + Diện tích lưu vực $F < 2\text{ha}$: Chọn rãnh và mương $B = 300 \times 400$.
 - + Diện tích lưu vực $F = 2-5\text{ha}$: Chọn mương kích thước 400x600; 600x600; 600x800.
 - + Rãnh xây được bố trí tại các đường ngõ thôn, ngõ xóm.

- + Mương thoát nước bố trí tại các đường liên xóm, liên thôn, liên xã.
- Đối với sông, suối chảy qua khu vực dân cư cần cải tạo, gia cố bờ, chống sạt lở.

- Đối với khu dân cư nằm bên sườn đồi, núi phải thiết kế các mương đón hướng dòng chảy trên đỉnh đồi, núi xuống, không chảy tràn qua khu dân cư.

Nạo vét khơi thông dòng chảy các mương tưới tiêu đảm bảo thoát lũ không gây ngập úng khu vực tại các đoạn đường ngõ xóm của các xóm trong xã.

3. Quy hoạch cấp điện

Nhu cầu cung cấp điện cho mục đích sinh hoạt và dịch vụ, kinh doanh,... của dân cư xã Tú Đoạn.

Nhu cầu sử dụng điện của xã đến năm 2025 là 1.709 kVA và đến năm 2030 là 1.866 kVA.

Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho xã Tú Đoạn được lấy từ trạm 110kV Lộc Bình công suất 2x40MVA).

Mạng lưới cấp điện

- 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.

- Mạng lưới hạ áp mới xây dựng sẽ được đi cáp nổi ABC. 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 côm pit loại 4-6 công tơ tùy theo vị trí cụ thể.

- 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: Hệ thống trạm biến áp: Quy hoạch nâng cấp 6 trạm biến áp hiện trạng và quy hoạch mới 1 trạm biến áp với tổng công suất vào năm 2025 là 1709 KVA, đến năm 2030 nâng lên công suất 1866KVA.

4. Quy hoạch cấp nước

- Nhu cầu sử dụng nước.

Nhu cầu sử dụng nước của người dân trong xã Tú Đoạn, chủ yếu cho mục đích sinh hoạt và dịch vụ, kinh doanh,... Ngoài sử dụng nước sạch, người dân vẫn

sử dụng nguồn nước giếng khoan, giếng khơi cho các nhu cầu khác tại những nơi có nguồn nước hợp vệ sinh. Nhu cầu sử dụng nước được tính trong bảng sau:

Nhu cầu sử dụng nước của xã đến năm 2025 là $1.692 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ và đến năm 2030 là $1.848 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước sạch cho xã được lấy từ Nhà máy nước Lộc Bình.

- Mạng lưới cấp nước

Mạng lưới cấp nước sạch phải đảm bảo các nguyên tắc.

Cung cấp nước liên tục và chắc chắn đến mọi đối tượng dùng nước trong phạm vi toàn xã.

Các tuyến đường ống được thiết kế theo đường ngắn nhất đến khu dân cư.

Đảm bảo tính kinh tế của dự án (chi phí xây dựng, quản lý nhỏ nhất).

Mạng lưới cấp nước sẽ sử dụng đường ống đi ngầm từ trạm xử lý nước sạch tập trung theo các tuyến đường giao thông để cấp nước cho các hộ sử dụng ở các thôn xóm.

- Giải pháp cấp nước

Nguồn nước: Lấy nguồn từ trạm cấp nước qua dây truyền xử lý cấp đến các hộ dân cư nông thôn và các trung tâm công cộng

Trạm cấp nước → Cụm xử lý → Bể sát trùng → Bể chứa → Cấp sinh hoạt

- Thiết kế mạng lưới cấp nước

Thiết kế cấu tạo mạng cấp nước là mạng cụt, từ các ống chính $\Phi 160$; $\Phi 110$ nối các ống có đường kính từ $\Phi 90$ - $\Phi 50$ vào các thôn.

Sử dụng ống nhựa uPVC đối với đường kính ống $\Phi 110$ - $\Phi 160$ và ống HDPE với đường kính ống $\Phi 50$ - $\Phi 90$. Độ sâu đặt ống tối thiểu 0,7 m.

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.

Sơ đồ nguyên lý.

Trạm cấp nước → Tuyến chính → Tuyến nhánh → Hộ gia đình

5. Quy hoạch thoát nước thải

- Nhu cầu thoát nước.

- Do nhu cầu sinh hoạt, hoạt động kinh doanh từ các hộ dân cư, hay các công trình công cộng xã, nên hàng ngày có một lượng nước thải ra môi trường xã khá lớn gây ra nhiều tác động tới môi trường và con người.

- Nhu cầu thoát nước của xã đến năm 2025 là $1.033 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ và đến năm 2030 là $1.129 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

* Định hướng thoát nước

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;

Tối thiểu phải thu gom đạt 85% lượng nước cấp để xử lý.

Mạng lưới thoát nước: Mạng lưới thoát nước thiết kế theo hệ thống thoát nước chung giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất, có xử lý nước thải tại nguồn phát sinh.

Nước thải sinh hoạt từ các khu công cộng: Phải xử lý bằng bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước thải sau xử lý phải đạt Tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn sẽ xử lý bằng bể biogas, tạo năng lượng để đun bếp, thắp sáng.

6. Quy hoạch 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 Tú Đoạn

STT	Hạng mục	Vệ sinh môi trường						
		Chỉ tiêu	ĐVT	Tỷ lệ thu gom rác thải	Nhu cầu			
					2023	2025	2030	ĐVT
1	Phục vụ nhu cầu sinh hoạt	0,8	kg/người .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
	Tổng cộng		2.03	2.47	3.21	tấn/ng.đ

* Nhà vệ sinh nông thôn: Hệ thống nhà vệ sinh được tập trung khuyến khích phát triển trong các khu dân cư và các khu vực công cộng như trung tâm xã, chợ... theo mô hình nhà vệ sinh tự hoại đạt chuẩn vệ sinh môi trường.

* Đối với khu dân cư:

Phân đầu đạt 100% dân cư sử dụng nhà vệ sinh đạt chuẩn.

Tất cả các hộ dân trên địa bàn xã đều xây dựng được nhà vệ sinh tự hoại, nhà tắm hợp vệ sinh.

100% với các hộ chăn nuôi, trang trại chăn nuôi tập trung quy mô lớn xây dựng bể biogas xử lý phân và chất thải chuồng trại, đồng thời tạo năng lượng đun bếp và thắp sáng.

Khu công cộng: Tất cả các khu công cộng như UBND xã, trường học, trạm y tế, chợ ... đều xây dựng nhà vệ sinh tự hoại đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường.

7. Quy hoạch nghĩa địa

Tổng diện tích đất nghĩa trang trên địa bàn xã khoảng 11,18ha.

8. Quy hoạch bãi rác

Giai đoạn trước mắt: Chất thải rắn được xã bố trí đơn vị chức năng vận chuyển, xử lý ngoài phạm vi xã.

Giai đoạn dài hạn sau, khi có khu xử lý CTR tập trung của huyện, chất thải rắn trên địa bàn xã sẽ được thu gom và chuyên chở về khu xử lý tập trung. Tại đây rác thải sẽ được tái chế, xử lý hợp vệ sinh, đảm bảo vệ sinh môi trường.

9. Quản lý thông tin liên lạc

Quy hoạch bổ sung thêm 01 trạm BTS băng tần 4G với hạ tầng có thể đầu nối 5G phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc xuyên suốt cho bà con nhân dân.

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

Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn

- Màu sắc: Mục tiêu là dùng lại màu sắc có dáng vẻ giản dị, nhằm làm các công trình mới có thể hòa mình với các công trình hiện có và phong cảnh. Có thể sử dụng những màu sau: Vàng nhạt, xanh da trời, xanh lá cây.

- Hình thức kiến trúc của từng loại nhà ở. Về kiến trúc công trình tồn tại 2 loại hình kiến trúc. 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 Gồm những công trình xây thấp tầng, các mẫu kiến trúc truyền thống được khuyến khích áp dụng, với cách dùng vật liệu truyền thống bằng bê tông và gạch xây. (chủ yếu là các công trình kiên cố và bán kiên cố).

- Cảnh quan: Nhà ở dân cư 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.

+ Cổng, tường rào đảm bảo về mỹ quan, thông thoáng hài hòa với kiến trúc công trình và kiến trúc xung quanh, đảm bảo tầm nhìn giao thông.

+ Hàng rào xây dựng mép ngoài trùng với chỉ giới đường đỏ, phải có hình thức thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định từng khu vực.

+ Mọi phần ngầm đều không vượt chỉ giới đường đỏ. Trừ các công trình có nhu cầu bảo vệ ngăn cách (trạm biến áp).

Điều 11. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Đường nội thôn mặt đường rộng 3,5m kết cấu mặt đường BT dày 12-16cm.

- Các khoảng lùi được trồng cây xanh, tạo khuôn viên bờ xung dọc (lề đường) hè nhằm làm phong phú không gian kiến trúc cảnh quan, đảm bảo tiện lợi trong khai thác sử dụng.

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 sâu tới môi trường).

- Đối với chất thải rắn sẽ được thu gom vận chuyển thủ công về các điểm tập kết, sau đó được đưa lên ô tô chở đến nơi tập kết theo sơ đồ định sẵn và đưa về trạm xử lý tại khu xử lý rác thải của huyện.

- Quá trình lưu vận chuyển rác thải: Các điểm thu gom rác - Thu gom thủ công - Vận chuyển rác - Trạm xử lý.

- 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

- Cấp nước sinh hoạt: Chọn nước từ khe và nước ngầm ổn định về chữ lượng nước sạch cung cấp cho toàn xã.

- Cấp điện

+ Trạm điện: Các công trình xây dựng khác phải xây dựng cách bộ phận mang 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.

- Thoát nước bản vệ sinh môi trường

Nước thải tại các công trình trong khu trung tâm xã phải được xử lý cục bộ (sử 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).

- Vùng cấm xây dựng
- + Không được xây dựng các công trình ven đập, suối, di tích lịch sử.
- + 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 12. Quy định về quản lý xây dựng này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 13. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tú Đoạn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 - 2030, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định này để hướng dẫn thực hiện.

Điều 14. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tú Đoạn, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021 - 2030, tỷ lệ 1/10.000 và bản Quy định này được công bố và lưu trữ tại cơ quan sau:

- Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn.
- UBND huyện Lộc Bình.
- Ban Chỉ đạo các Chương trình mục tiêu quốc gia huyện Lộc Bình.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
- UBND xã Tú Đoạn./.