

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hữu Khánh, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000

(Kèm theo Quyết định số 3646/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 Hữu Khánh, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000 được phê duyệt tại Quyết định số 3646/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

Địa giới hành chính xã Khuất Xá được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Mẫu Sơn.
- + Phía Nam giáp xã Tú Đoạn.
- + Phía Tây giáp thị trấn Lộc Bình, xã Đồng Bục.
- + Phía Đông giáp xã Yên Khoái, Tú Đoạn.

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

- Quy mô, nhu cầu đất quy hoạch: Tổng diện tích tự nhiên năm 2023 là 2.109,90 ha (21,10km²); trong đó: Đất nông nghiệp là 1726,50 ha; Đất xây dựng là 334,55 ha (trong đó đất ở: 97,58 ha); Đất khác là 48,85 ha.

- Quy mô dân số lập quy hoạch: Dân số hiện trạng: 2.876 người. Dự kiến dân số năm 2025: 3.053 người; Dân số năm 2030: 3.375 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 Hữu Khánh, huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn giai đoạn 2021-2030, tỷ lệ 1/10.000).

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư và chức năng khác

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu

1. Chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới xác định trong thuyết minh đồ án quy hoạch, được thể hiện cụ thể theo mặt cắt ngang điển hình đường và thể hiện trong bản đồ "Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật" tỷ lệ 1/10.000.

2. Quy định về các khu dân cư (mạng lưới thôn)

- Phát triển dân cư mới dựa trên 06 điểm dân cư cũ, chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp và xen cây trong các khu ở. Hạn chế phát triển các điểm dân cư nhỏ lẻ, nhà ở chủ yếu là nhà vườn.

- Phát triển điểm dân cư mới mở rộng phát triển dọc theo tuyến đường Tỉnh lộ ĐT236, đường huyện ĐH31, đường huyện ĐH36 và đường trục xã chủ yếu là nhà vườn, nhà chia lô sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ.

- Đất ở cho các hộ phi nông nghiệp chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm xã, diện tích 120-150m²/hộ.

- Đất ở cho các hộ nông nghiệp chủ yếu gắn với thôn xóm hiện trạng, diện tích 350 - 400m²/hộ, bao gồm cả đất ở, sân vườn, kết hợp khu chăn nuôi.

- Mật độ xây dựng tối đa 80-90% đối với nhà chia lô.

- Mật độ xây dựng tối đa 30-60% đối với nhà ở có vườn.

- Chiều cao tầng Nhà ở trục đường chính tầng cao trung bình 1 - 5 tầng; Nhà ở có vườn tầng cao trung bình 1 - 3 tầng; Nhà ở cải tạo, chỉnh trang tầng cao trung bình 1 - 3 tầng; Kiến trúc theo kiến trúc nông thôn miền núi.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng cấp xã

1. Các công trình công cộng gồm: Trường học, trạm y tế, trụ sở UBND, nhà văn hóa, thể dục thể thao nằm tại khu trung tâm xã tại thôn Long Đầu để bố trí các công trình hạ tầng xã hội, hợp khối các công trình thuận tiện cho giao dịch. Phát triển khu dân cư mới, đồng bộ về hạ tầng cơ sở và có kiến trúc hiện đại, môi trường cảnh quan đẹp.

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

2.1. Hệ thống công trình cấp xã

+ Trụ sở Đảng ủy, HĐND-UBND xã đã đầu tư xây dựng mới nhà kiên cố 2 tầng, xây dựng theo mẫu định hình, quy mô đất khoảng 1.151 m².

+ Trường Tiểu học- THCS xã đã được đầu tư xây dựng kiên cố 2÷3 tầng cơ bản đáp ứng yêu cầu dạy và học cho học sinh trên địa bàn xã. Quy mô đất khối tiểu học dự kiến sau khi mở rộng khoảng 3.677m²; Quy mô đất khối THCS dự kiến sau khi mở rộng khoảng 4.606m²;

+ Nhà Văn hóa xã đã đầu tư xây dựng mới nhà kiên cố theo mẫu với quy mô đất khoảng 1.486 m² bao gồm hội trường đa năng.

+ Sân thể thao của xã tại thôn Bản Ry đầu tư mở rộng với quy mô đất dự kiến khoảng 2.654m². Bổ sung thêm 1 sân thể thao - bãi tập với quy mô đất dự kiến 5.021m² tại thôn Bản Hoi.

+ Trường mầm non xã Hữu Khánh, đã đầu tư xây dựng kiên cố, nhà 2 tầng, Quy mô đất dự kiến sau khi mở rộng khoảng 5.274 m².

+ Trạm y tế đầu tư đã xây dựng mới nhà kiên cố 2 tầng xây dựng theo mẫu định hình, diện tích đất 1.308m².

+ Trụ sở Công an xã đầu tư xây dựng mới nhà kiên cố 2 tầng nằm tại thôn Bản Ry, quy mô đất dự kiến khoảng 2.239 m².

+ Điểm giao dịch bưu điện được đầu tư xây dựng mới nhà cấp 4, một tầng tại thôn Bản Ry, quy mô đất khoảng 150 m².

+ Bố trí điểm giao dịch ngân hàng trong khuôn viên trụ sở UBND xã.

+ Các công trình dịch vụ thương mại được bố trí dọc theo tuyến giao thông liên xã chủ yếu theo mô hình nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại phục vụ nhu cầu thiết yếu cho các hộ gia đình trong xã. Bố trí các điểm du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm thu hút khách du lịch, tăng thu nhập và nâng cao đời sống cho Nhân dân.

- Mật độ xây dựng

+ Đối với những công trình có sẵn, chưa cải tạo thì mật độ xây dựng được giữ nguyên theo hiện trạng.

+ Đối với những công trình xây dựng mới đất cơ quan, công cộng, trường học, y tế, văn hóa thương mại dịch vụ quy định mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Đối với đất công viên cây xanh - thể dục - thể thao quy định mật độ xây dựng tối đa 5%. Khu du lịch, công viên tối đa 5%.

- Chiều cao công trình

+ Trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ: Tầng cao trung bình 1-5 tầng.

+ Trung tâm văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: Tầng cao trung bình 1-3 tầng.

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp

- Diện tích đất sản xuất nông nghiệp 1.726,50 ha (trong đó: Đất trồng lúa 216,16 ha; đất trồng trọt khác 285,44 ha; đất rừng sản xuất 1.212,12 ha; đất nuôi trồng thủy sản 12,78 ha).

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

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

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

2. Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ

2.1. Sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

2.1.1. Vị trí, tính chất và quy mô.

- Vị trí: Nằm khu vực thôn Bản Quang và Bản Ry.

- Quy mô: 18,17 ha.

2.1.2. Tính chất

- Tiểu thủ Công nghiệp: Các khu vực hoạt động khai thác kho bãi, cung ứng và phân phối hàng hóa gia công chế biến tái chế hàng xuất nhập khẩu và vật liệu xây dựng Phát triển một số ngành nghề truyền thống để phục vụ cho người tiêu dùng, có thể bố trí kết hợp trong khu dân cư.

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

Công nghiệp địa phương không có chủ yếu phát triển theo quy hoạch Công nghiệp của huyện.

2.1.3. Quy định về sử dụng đất

- Mật độ xây dựng: 25 ÷ 60%.

- Chiều cao công trình: 1 - 2 tầng.

2.1.4. Các quy định về kiến trúc

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

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

2.1.5. Các quy định về chuẩn bị kỹ thuật và sử dụng cơ sở hạ tầng

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

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

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

2.1.6. Các quy định về môi trường

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

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

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

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

- Rác thải phải tuân theo quy định của xã.

- Bảo đảm khoảng cách ly tùy theo từng loại đảm bảo tiêu chuẩn bảo vệ môi trường.

2.2. Dịch vụ

- Các công trình công cộng hiện trạng được giữ lại để cải tạo, nâng cấp và bố trí công năng sử dụng cho phù hợp với nhu cầu phát triển.

- Tôn trọng kế thừa các dự án, công trình hạ tầng xã hội được xây dựng quản lý, khai thác phát triển ổn định.

- Cửa hàng miễn thuế, trung tâm thương mại, hội chợ, triển lãm, cửa hàng giới thiệu sản phẩm, các chi nhánh văn phòng đại diện, chợ cửa khẩu, bãi đỗ xe, chợ tiêu dùng.

Điều 6. Đất cây xanh

Quy định về cây xanh trong khu vực

- + Cây xanh công viên trung tâm: Sân vận động thi đấu TDTT, khu công viên cạnh nhà văn hóa.

- + Xây dựng các khu cây xanh vườn hoa trong khu ở: Tại các khu ở đều tổ chức các khuôn viên nhỏ kết hợp sân thể thao góp phần cải tạo cảnh quan môi trường sống.

- + Cây xanh đường phố: Tổ chức trồng cây xanh đường phố có quy hoạch, lựa chọn cây trồng, có tính chất và chủ đề theo các khu vực, các tuyến đường chính.

- + Cây xanh công trình: Đối với các công trình công cộng đều phải có cây xanh sân vườn, tỉ lệ cây xanh, sân vườn > 20% diện tích khu đất.

- + Cây xanh Lâm viên: Tận dụng các quỹ đất đồi núi trồng cây gây rừng, tạo các mảng xanh làm nền cho cảnh quan, cải tạo môi trường.

- + Cây xanh phòng hộ: Tổ chức trồng cây xanh phòng hộ chân núi, dọc các tuyến giao thông.

+ Cây xanh công viên bờ Suối: Đầu tư xây dựng công viên cây xanh hai bên bờ Suối tạo cảnh quan và cải thiện môi trường.

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

- Khu du lịch, văn hóa:

+ Cải tạo cảnh quan, hình thành tuyến thăm quan nghỉ ngơi tại khu du lịch Bản Khiểng cho khách du lịch.

- Cấm xây dựng:

+ Không được phép xây dựng các công trình ven đập, suối.

+ Không được phép 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.

Điều 8. Khu vực dự trữ, An ninh Quốc phòng

- Khu An ninh - Quốc phòng.

Đất quân sự: Khoanh vùng các khu vực đất An ninh - Quốc phòng cấm xây dựng.

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Quy định về lộ giới, chiều rộng, kết cấu mặt đường của các tuyến đường Tỉnh lộ, đường Huyện, đường khu vực, đường trục xã, đường trục thôn, ngõ xóm.

Quy hoạch mạng lưới giao thông trên địa bàn xã: Quốc lộ 4B, đường tỉnh 236, đường trục xã, đường huyện 31-36, đường liên thôn, đường thôn, giao thông chính nội đồng:

- Quốc lộ 4B: Là trục giao thông mới của xã. Quy hoạch tuyến quốc lộ 4B với mặt cắt mở rộng 4 làn xe chạy, 24,5m, chỉ giới xây dựng 54,5m; Chiều dài toàn tuyến 5,05km. Kết cấu đường nhựa.

- Đường tỉnh lộ 236: Tuyến đi qua trục trung tâm xã, mặt đường rộng 6m, lề đường 1,25m, chỉ giới đường đỏ 8,5m, mặt cắt ngang điển hình (1,25+6,0+1,25)m. Chiều dài toàn tuyến 5,5km. Kết cấu đường nhựa.

- Đường huyện 31-36: Nâng cấp mở rộng tuyến giao thông liên xã đạt chuẩn cấp A miền núi nền đường rộng trung bình 8,5 m, mặt đường rộng 3,5m đường bê tông xi măng, lề rộng 2,5m. Chiều dài tuyến 4,9km, kết cấu áo đường bê tông xi măng.

- Đường trục thôn, liên xã: Nâng cấp mở rộng tuyến giao thông liên xã đạt chuẩn cấp A miền núi nền đường rộng trung bình 6,0-6,5 m, mặt đường rộng 3,5m đường bê tông xi măng, lề rộng 1,25m. Chiều dài tuyến 10,37km, kết cấu áo đường bê tông xi măng.

- Đường nội đồng - ngõ xóm, giai đoạn đầu cải tạo nâng cấp các tuyến nội đồng hiện có, mở rộng nền đường, giai đoạn sau khi ngành sản xuất nông nghiệp áp dụng công nghệ khoa học, cơ giới hóa cần cứng hóa bê tông các tuyến chính;

Chiều dài tuyến 14,1km chiều rộng nền trung bình $4,0 \div 5,0\text{m}$; mặt đường rộng 2,5-3,5m đường bê tông xi măng, lề rộng 0,75m.

- Giao thông tĩnh: Tổ chức bến xe nằm trên trục QL4B. Diện tích bến xe khoảng 4.93ha. Các tuyến giao thông cắt 1 làn xe $3,0\text{m} \div 3,5\text{m}$ có chiều dài $\geq 150\text{m}$ phải có điểm quay xe.

2. Cấp điện

- Lưới điện:

Đường dây 35KV xây dựng mới, cải tạo sẽ bố trí đi trên vỉa hè đảm bảo hành lang an toàn cách điện.

Đường dây 35KV trong khu dân cư phải dùng dây bọc cách điện, đường dây ngoài khu dân cư có thể dùng dây trần.

- Lưới hạ áp 0,4KV các khu dân cư (thôn): Đối với các tuyến 0,4KV hiện có vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho các phụ tải. Điều chỉnh các tuyến hạ thế không theo quy hoạch, đường dây có tiết diện bé cần được cải tạo cho phù hợp với công suất yêu cầu.

- + Lưới chiếu sáng: Chỉ tiêu chiếu sáng đường đảm bảo độ chói của mỗi loại đường. Toàn bộ các đường có mặt cắt $\geq 3,5\text{m}$ đều được chiếu sáng. Đường có mặt cắt $\geq 11\text{m}$ bố trí 2 tuyến chiếu sáng 2 bên đường. Đường có mặt cắt $\leq 10,5\text{m}$ bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường. Xây dựng mới toàn bộ mạng lưới chiếu sáng cho các tuyến đường trục chính.

- Trạm lưới 35/0,4kv

- Tổng nhu cầu dùng điện xã Hữu Khánh giai đoạn 2025 là 579 kw tương đương 507 KVA. Giai đoạn 2030 là 854 kw tương đương 747 KVA. Như vậy, để đảm bảo hoạt động cung cấp điện cho toàn xã tới năm 2030, cần xây dựng bổ sung 02 trạm biến áp tổng 300KVA (hiện trạng 2024 tổng công suất là 455 KVA).

3. Cấp nước: Nguồn cấp, giải pháp cấp nước

- Nguồn nước tự chảy qua các khe nước hiện ngày càng kiệt nước chỉ còn một số khe nước còn sử dụng tuy nhiên lưu lượng không còn đủ nhu cầu cấp nước như thiết kế.

- Nguồn nước ngầm: hiện xã đang sử dụng nhiều đối với các cơ quan, trường học và các hộ dân tuy nhiên chưa có một trạm bơm chung cấp cho toàn xã.

- Giải pháp cấp nước:

Căn cứ vào mạng lưới cấp nước hiện có, thiết kế thêm các tuyến ống mới đảm bảo cấp nước tới các hộ tiêu thụ. Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng và mạng lưới theo dạng cành cây. Đường ống dẫn chính từ bể điều hòa ra có đường kính $D75 \div D160\text{mm}$ được xây dựng từ bể điều hòa dọc theo đường liên xã.

Dùng ống HDPE $D75 \div D110$ để cấp nước cho khu vực nghiên cứu.

Đường ống được chôn sâu dưới mặt đất tối thiểu 0,5m và đối với ống qua đường xe chạy tối thiểu 0,7m.

4. Thoát nước mưa

- Sử dụng hệ thống đơn giản, phù hợp với địa hình miền núi, hạn chế ô nhiễm môi trường.

- + Kết cấu mương hở (mương đất) tại các khu vực sườn đồi, qua các khu đất nông nghiệp hạn chế nước mặt tràn qua khu dân cư.

- + Dùng mương nắp đan, cống hộp tại các cụm dân cư mật độ cao, dễ thi công, quản lý, nạo vét thuận tiện, có thể tận dụng các loại vật liệu địa phương.

- + Sử dụng cống ngầm BTCT tại các trục đường chính, khu vực công cộng đảm bảo môi trường vệ sinh.

- Xây dựng bổ xung các tuyến mương hở, mương nắp đan ở các tuyến đường thôn tại các vị trí khe tụ thủy nhằm thoát lũ nhanh trong mùa mưa lũ.

- Xây dựng hệ thống hồ, đập nhỏ, hạn chế lũ quét mùa mưa, trữ nước canh tác mùa khô, hạn chế xói mòn hữu cơ của đất.

- Khai thác vật liệu xây dựng và khoáng sản cần được thông qua các dự án được duyệt bởi các cấp có thẩm quyền.

- Hướng thoát chủ đạo theo hướng Đông Nam - Tây Bắc, theo hệ thống mương chảy ra các khe tụ thủy, khe suối và chảy ra sông.

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

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

Sử dụng hệ thống thoát chung với nước mưa, nước thải được tách riêng tại các giếng tách nước và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý.

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

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

- Các điểm tập kết CTR sinh hoạt tại các khu dân cư tập trung được bố trí trong bán kính không quá 200m, trang bị thùng đựng CTR công cộng loại 0,5 m³ và xe đẩy tay cho các thôn để thu gom và vận chuyển CTR từ các điểm tập kết đến điểm trung chuyển.

- Bãi xử lý chất thải xây dựng của xã tại thôn Bản Ry với diện tích 1,6ha.

- Toàn bộ CTR được thu gom về khu xử lý chất thải chung thôn Bản Ry, xã Hữu Khánh, huyện Lộc Bình.

- Nghĩa trang:

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

+ Giai đoạn sau Quy hoạch xây dựng đất nghĩa trang 0.96ha và 3.5ha thuộc thôn Bản Hoi xa khu dân cư, không ảnh hưởng đến nguồn nước, thuận tiện giao thông. Nghĩa địa được xây dựng theo mẫu chung phù hợp với tập quán và tâm linh của nhân dân, có công tường rào bao quanh và phân khu vực. Trong nghĩa địa trồng cây xanh có đường đi, mộ xây có hàng lối, có bộ phận quản lý, bảo vệ chuyên trách.

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

Điều 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.

+ Công, 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 xấu 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.

- Khoảng 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 bẩn vệ sinh môi trường

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

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

- 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 Hữu Khánh, 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 Hữu Khánh, 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 Hữu Khánh./.