

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2035.

(Ban hành kèm Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 11 năm 2023 của UBND thị xã Buôn Hồ)

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng 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 Cư Bao thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập trên cơ sở quy hoạch chung của xã Cư Bao 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 định kế thừa, phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, về địa hình, khí hậu, tập quán văn hoá, điều kiện kinh tế, xã hội, quy mô, tính chất của vùng nông thôn, nội dung quy định có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quy định 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 một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng vào địa bàn xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

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

6. Chủ tịch UBND xã Cư Bao và các phòng ban chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND thị xã về việc quản lý xây dựng tại đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất xã.

1. Ranh giới quy hoạch

Xã Cư Bao có tổng diện tích tự nhiên là 4.416,47 ha. Cách thành phố Buôn Ma Thuột 24 km, cách trung tâm thị xã Buôn Hồ 16 km. Xã Cư Bao có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp Ea Kênh (huyện Krông Pắc), xã Bình Thuận (thị xã Buôn Hồ).

- Phía Tây giáp xã Ea Tul, Ea Drong (huyện Cư M'Gar).

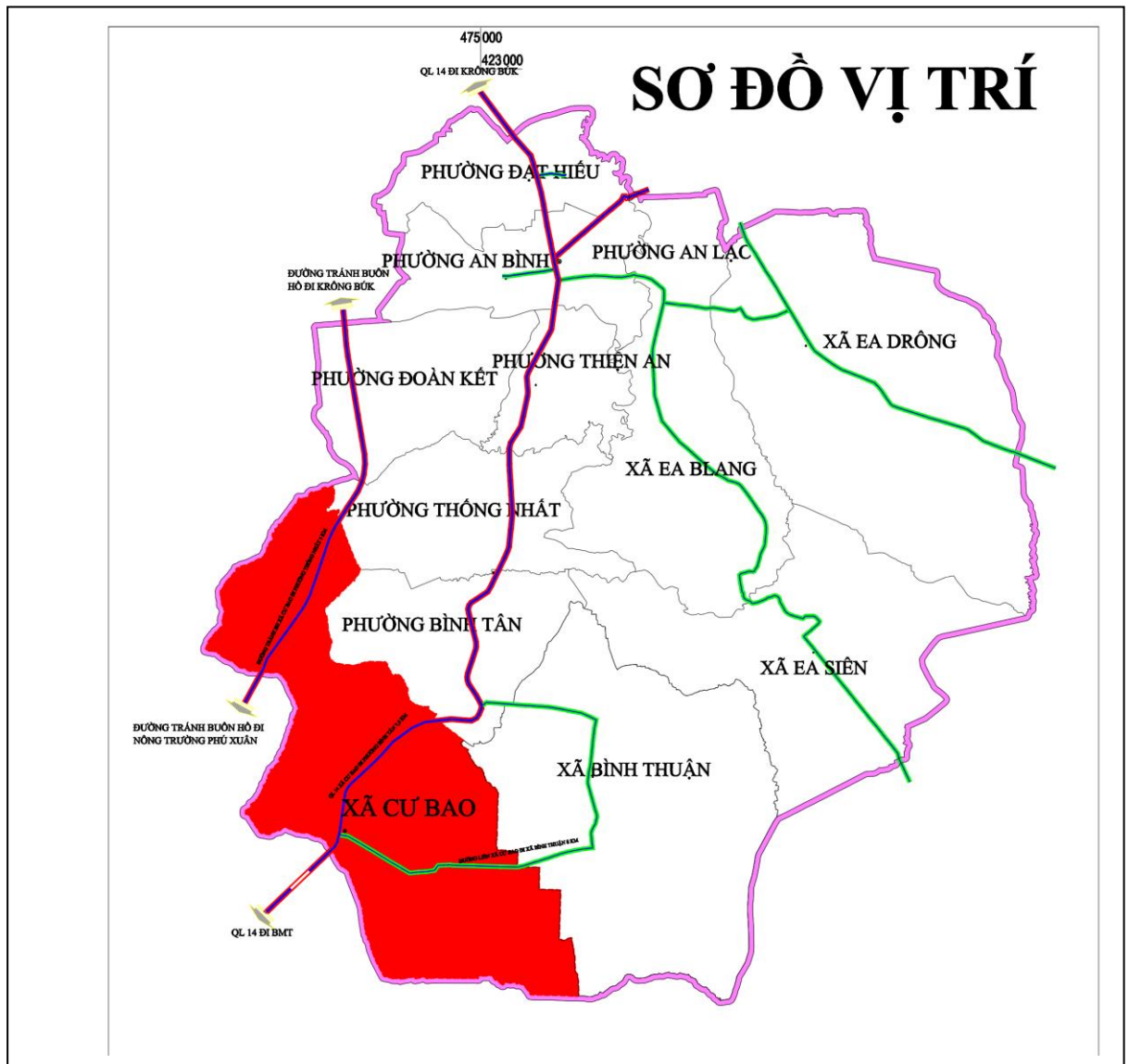
- Phía Nam giáp xã Cuôr Đăng, Ea Drong (huyện Cư M'Gar) và Ea Knuêc (huyện Krông Pắc).

- Phía Bắc giáp phường Thống Nhất, phường Bình Tân (thị xã Buôn Hồ).

2. Phạm vi

- Phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng theo ranh giới hành chính của xã Cư Bao, thị xã Buôn Hồ.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch là toàn bộ 4.416,47 diện tích đất tự nhiên của xã Cư Bao.



3. Tính chất của xã

Cư Bao được định hình là cực tăng trưởng phía Nam của Buôn Hồ. Với những lợi thế về nguồn vốn đầu tư hạ tầng, vị trí địa lý, điều kiện thiên nhiên,... dự báo trong giai đoạn tới cơ cấu kinh tế của xã sẽ có tốc độ chuyển dịch khá cao theo hướng tăng tỷ trọng nhóm ngành phi nông nghiệp (Công nghiệp – Thương mại – Du lịch). Giai đoạn 2021-2035 được xem là giai đoạn trung gian của quá trình phát triển kinh tế xã hội của xã Cư Bao (kêu gọi đầu tư và hoàn

thiện cơ sở hạ tầng), do đó, xác định ngành nông nghiệp vẫn là ngành đóng vai trò chủ đạo của xã. Cơ cấu kinh tế xã Cư Bao giai đoạn 2001-2035 được định hình như sau: Nông nghiệp, Thương mại - Dịch vụ, du lịch và TTCN.

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Kiểm soát không gian, kiến trúc các phân khu chức năng và công trình trọng điểm.

1. Định hướng tổ chức quy hoạch không gian tổng thể xã (trung tâm xã, khu dân cư thôn, buôn).

Định hướng tổ chức quy hoạch không gian xã Cư Bao bao gồm khu dân cư trung tâm xã (thôn Tây Hà 3 mới) và các khu dân cư nông thôn của các thôn buôn còn lại.

- Trung tâm xã: Giai đoạn đến năm 2035 vẫn giữ nguyên vị trí cũ tại thôn Tây Hà 4. Tổ chức không gian khu trung tâm xã Cư Bao bố trí 4 phân khu chức năng sau:

+ Khu hành chính xã: Gồm trụ sở làm việc của Đảng ủy, Hội đồng Nhân dân, ủy ban Nhân dân, UBMTTQ và các đoàn thể;

+ Khu các công trình công cộng cấp xã: Nhà văn hóa xã Cư Bao, thư viện, nhà trẻ, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế xã, sân thể thao xã Cư Bao, cửa hàng dịch vụ trung tâm, điểm phục vụ bưu chính viễn thông;

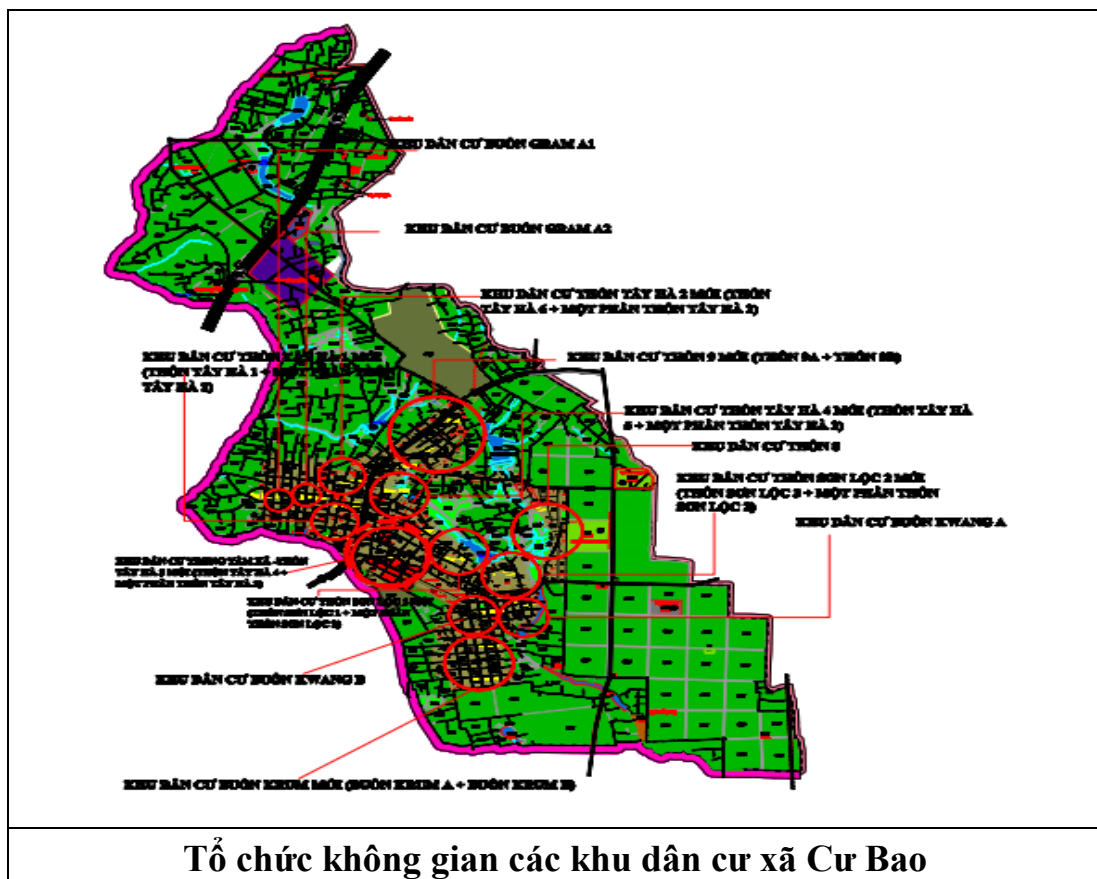
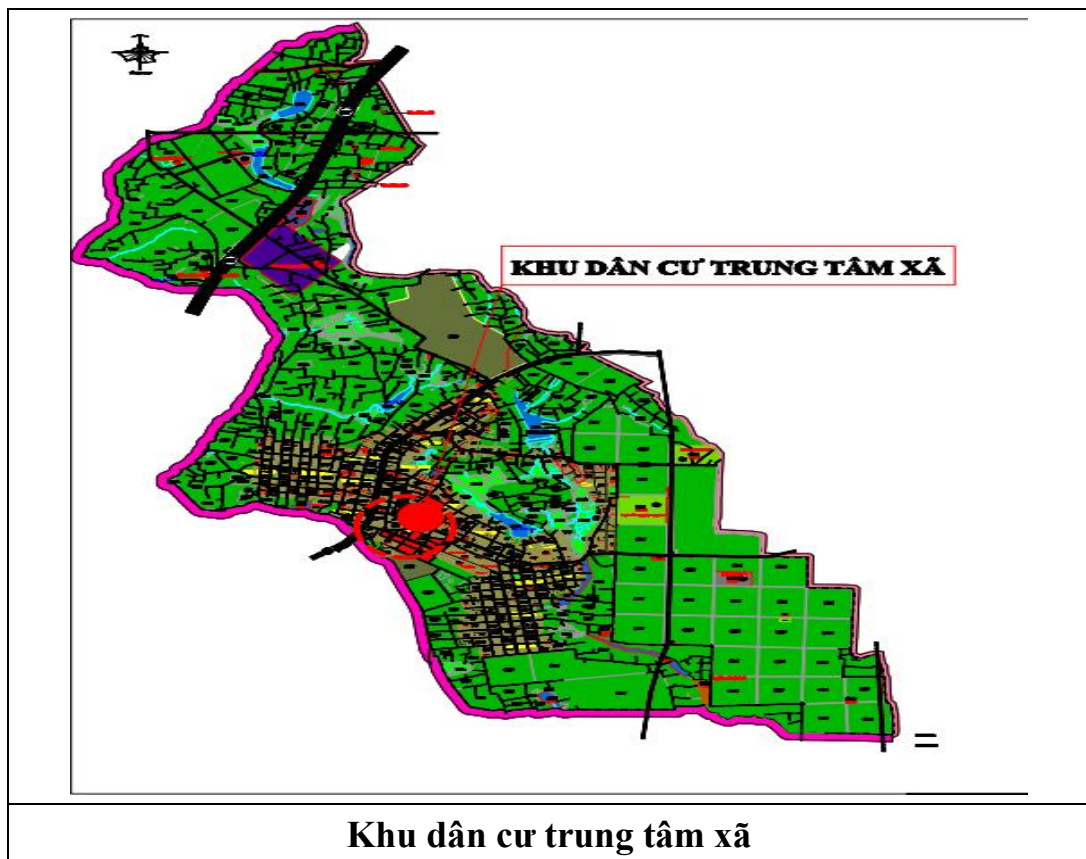
+ Khu dân cư chỉnh trang kết hợp sản xuất: Bao gồm khu ở chỉnh trang và khu sản xuất (nông nghiệp, phi nông nghiệp). Quy định đất ở kết hợp sản xuất cho người dân tại khu dân cư trung tâm xã Cư Bao là 40 m²/người, 200 m²/hộ.

+ Khu dân cư mở mới kết hợp sản xuất: Bao gồm khu ở mở mới và khu sản xuất (nông nghiệp, phi nông nghiệp). Quy định đất ở kết hợp sản xuất cho người dân tại khu dân cư trung tâm xã Cư Bao là 40 m²/người, 200 m²/hộ (Đất sản xuất nông nghiệp kết hợp khu ở trong khu dân cư đơn thuần chỉ là sản xuất nhỏ, lẻ, không gây ô nhiễm môi trường như: Tận dụng đất còn trống sau vườn nhà để canh tác một số cây hàng năm, cây lâu năm, trồng cây ăn trái theo hướng hữu cơ; nuôi các loài gia cầm quy mô nhỏ,...).

- Khu dân cư thôn buôn: Tổ chức không gian khu dân cư các thôn, buôn xã Cư Bao bố trí các phân khu chức năng sau (2 phân khu):

+ Khu trung tâm thôn buôn: Là khu vực bố trí hội trường, nhà sinh hoạt cộng đồng của thôn buôn; các công trình được bố trí như: Nhà mẫu giáo thôn buôn, sân thể thao thôn buôn. Các khu ở hiện hữu và các khu ở mở mới của thôn buôn. Quy định đất ở kết hợp sản xuất cho người dân tại khu dân cư các thôn buôn xã Cư Bao là 50 m²/người, 300 m²/hộ.

+ Khu sản xuất nông nghiệp: Bao gồm các khu sản xuất nông nghiệp, quy hoạch hạ tầng phục vụ sản xuất nông nghiệp bao gồm đường nội đồng, hệ thống thủy lợi, hệ thống điện sản xuất.



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

a. Khu vực sản xuất Công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp:

Các cơ sở sản xuất kinh doanh hiện có trên địa bàn giữ nguyên vị trí hiện trạng. Phát triển công nghiệp sửa chữa, chế tạo cơ khí vừa và nhỏ: Sản xuất, gia công máy bơm nước, máy cày, máy chế biến nông sản, công cụ sản xuất; gia công sản phẩm kim loại xây dựng và trang trí nội thất: Nhôm, kính, cửa sắt,... bố trí tại khu vực khu trung tâm xã, dọc các tuyến đường liên xã.

Định hướng đến năm 2035 xã sẽ xây dựng phát triển ngành Công nghiệp - TTCN theo hướng hiện đại, ưu tiên các ngành công nghiệp - TTCN có lợi thế gắn với vùng nguyên liệu như công nghiệp chế biến nông sản chủ lực của địa phương, trong đó tập trung vào các sản phẩm có thể mạnh như cà phê, trái cây, thịt, ..., tạo động lực thúc đẩy nông nghiệp và kinh tế nông thôn. Kêu gọi đầu tư và từng bước hình thành cụm Công nghiệp Cư Bao để phục vụ cho phát triển ngành Công nghiệp – TTCN của thị xã Buôn Hồ nói chung và xã Cư Bao nói riêng.

- Quy hoạch cụm công nghiệp Cư Bao: quy hoạch Cụm công nghiệp Cư Bao về hướng Tây, cách đường tránh Tây thị xã khoảng 100 m. Diện tích quy hoạch: 75 ha.

- Quy hoạch mỏ đất phục vụ san lấp mặt bằng: Vị trí quy hoạch: Phía Đông của đường tránh Tây thị xã Buôn Hồ; Diện tích quy hoạch: 10 ha.

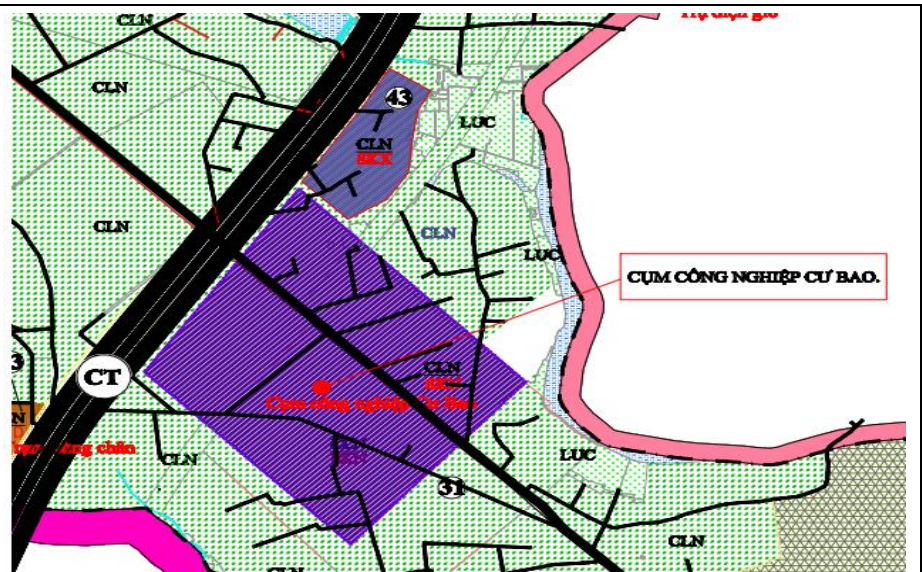
- Quy hoạch cơ sở giết mổ tập trung, về phía Đông Nam của xã hướng buôn Krum B với diện tích 5 ha.

- Quy hoạch khu sản xuất than củi: Vị trí: tại Buôn Krum B, diện tích 0,44 ha.

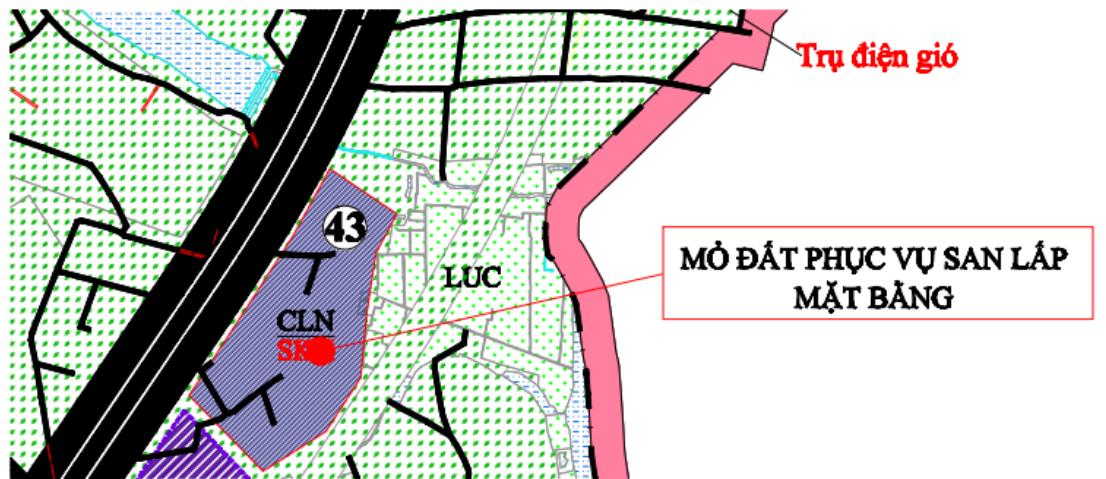
- Quy hoạch đất phát triển năng lượng điện gió: 2,08 ha.

- Nâng cấp công suất truyền tải đường dây 110KV TBA 220KV (tuyến điện Krông Buk- TP. Buôn Ma Thuột).

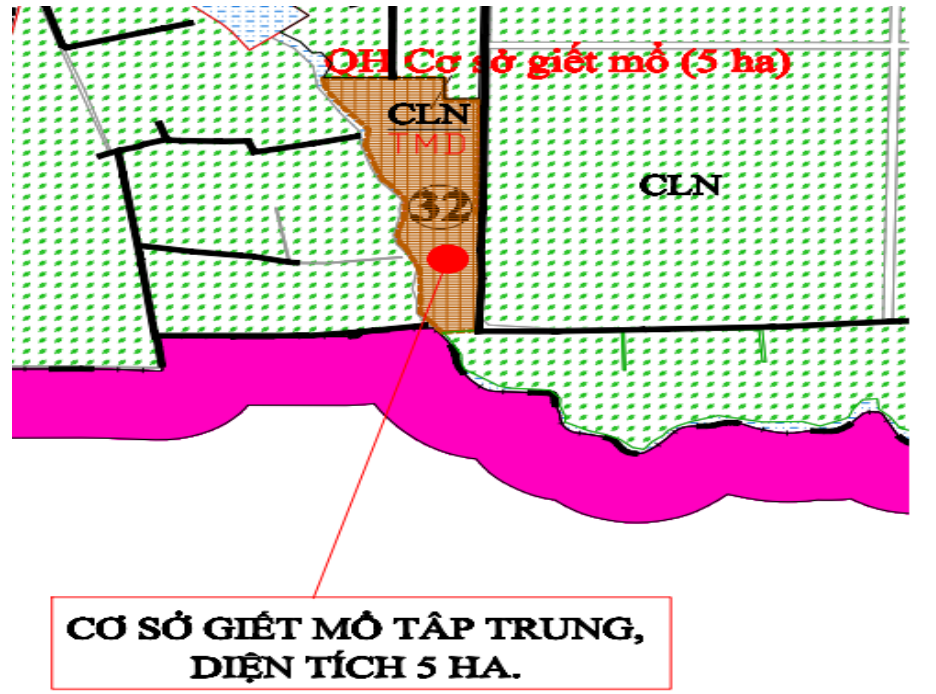
Cụm công nghiệp
Cư Bao. Diện tích
quy hoạch: 75 ha.



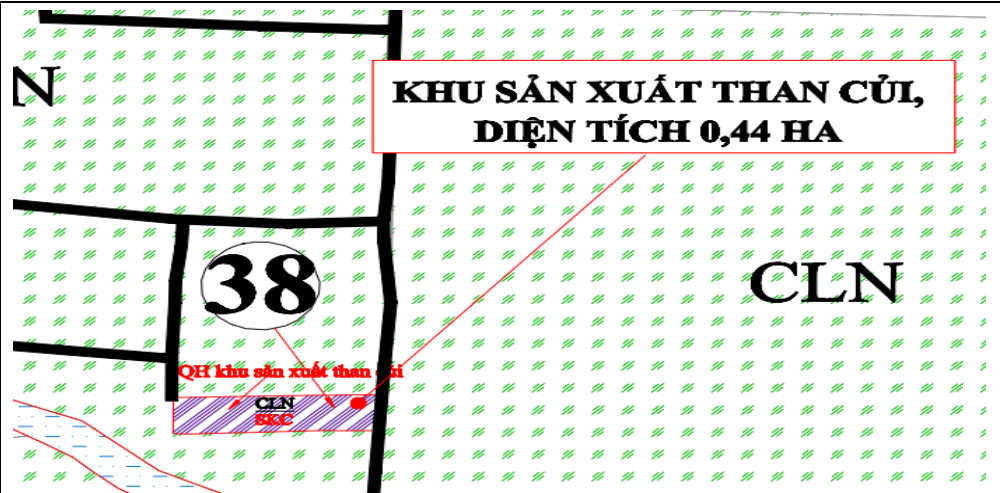
Mỏ đất phục vụ san lấp mặt bằng. Diện tích quy hoạch : 10 ha.



Cơ sở giết mổ tập trung, diện tích 5 ha.



Khu sản xuất than củi, diện tích 0,44 ha



b. Khu thương mại - dịch vụ - du lịch: Giữ nguyên hiện trạng các điểm dịch vụ, thương mại hiện có. Tập trung phát triển trung tâm xã thành khu thương mại – dịch vụ trọng điểm của xã.

- Ngành thương mại, dịch vụ: địa bàn xã phân bố dọc trên trục tuyến đường Quốc lộ 14; Nằm ở vị trí kết nối hai trung tâm kinh tế lớn của tỉnh Đắk Lắk là thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ; Nằm trong trục tuyến cao tốc Bắc Nam, tuyến đường sắt kết nối Đắk Lắk – Nam Trung bộ - Kinh tế biển. Do đó, trong giai đoạn 2025 – 2035 xã Cư Bao có những điều kiện khá thuận lợi để phát triển các ngành thương mại, dịch vụ: Vận tải hàng hóa, kho hàng, bến bãi, nhà hàng, khách sạn,.....

- Ngành du lịch: Định hướng phát triển du lịch theo hướng bền vững, khai thác hiệu quả các giá trị tài nguyên thiên nhiên, văn hóa truyền thống, đặc sắc của đồng bào các dân tộc thiểu số; ưu tiên phát triển loại hình du lịch sinh thái nông nghiệp, du lịch cộng đồng, du lịch văn hoá, lịch sử. Quy hoạch và đưa vào hoạt động du lịch:

+ Tham quan kết hợp mua sắm tại các vườn hoa đào, vườn cây cảnh, các trang trại chăn nuôi, vườn nông đặc sản của địa phương;

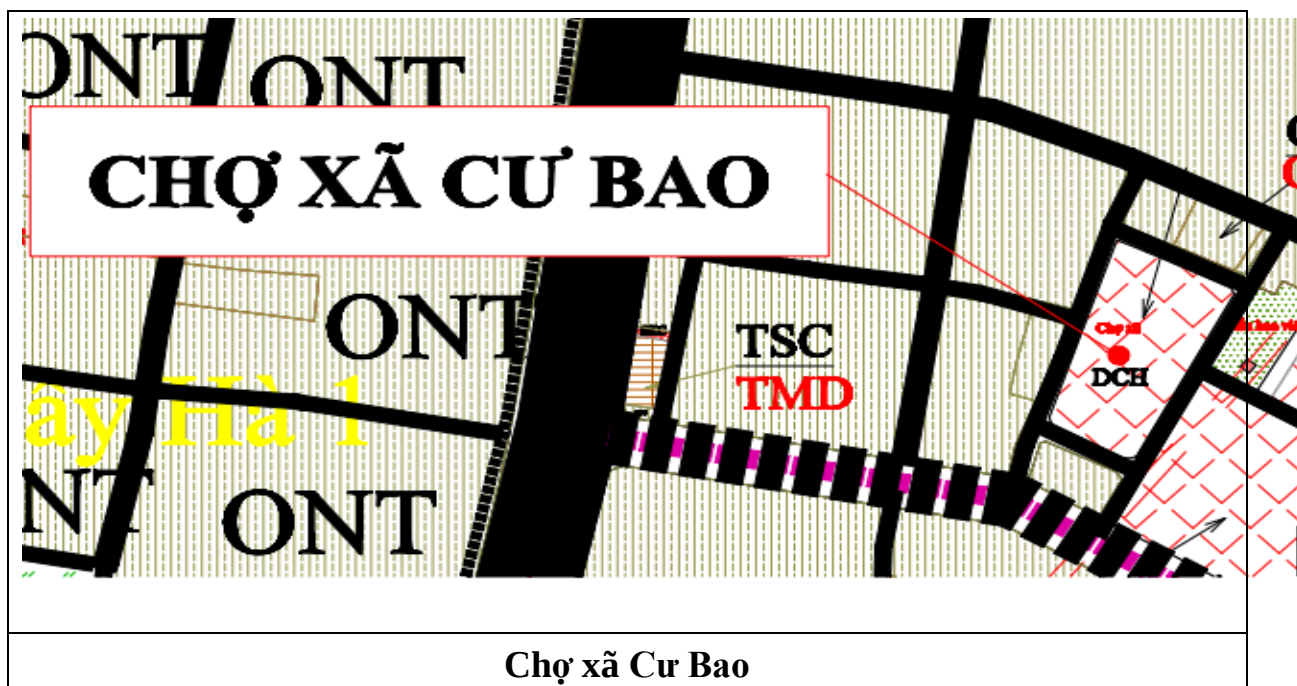
+ Tham quan gắn liền với lịch sử xã 9 - Tư Cung;

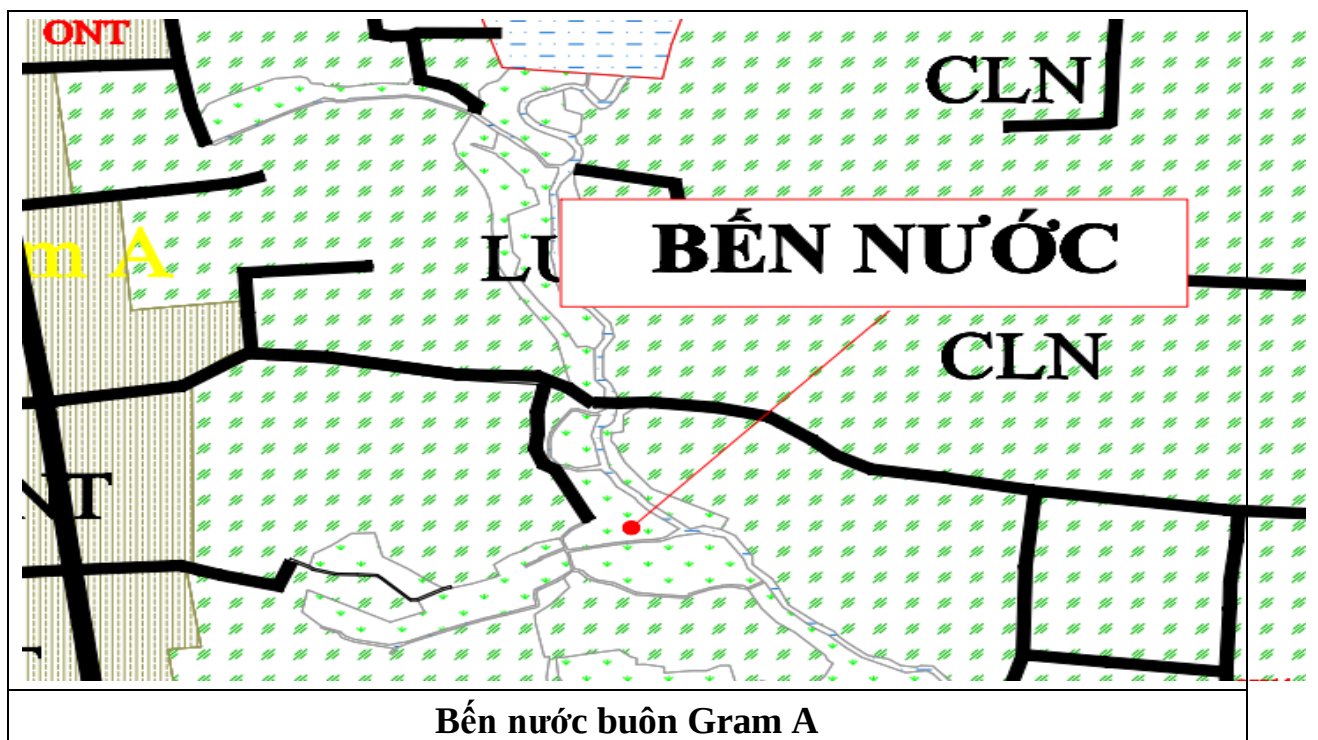
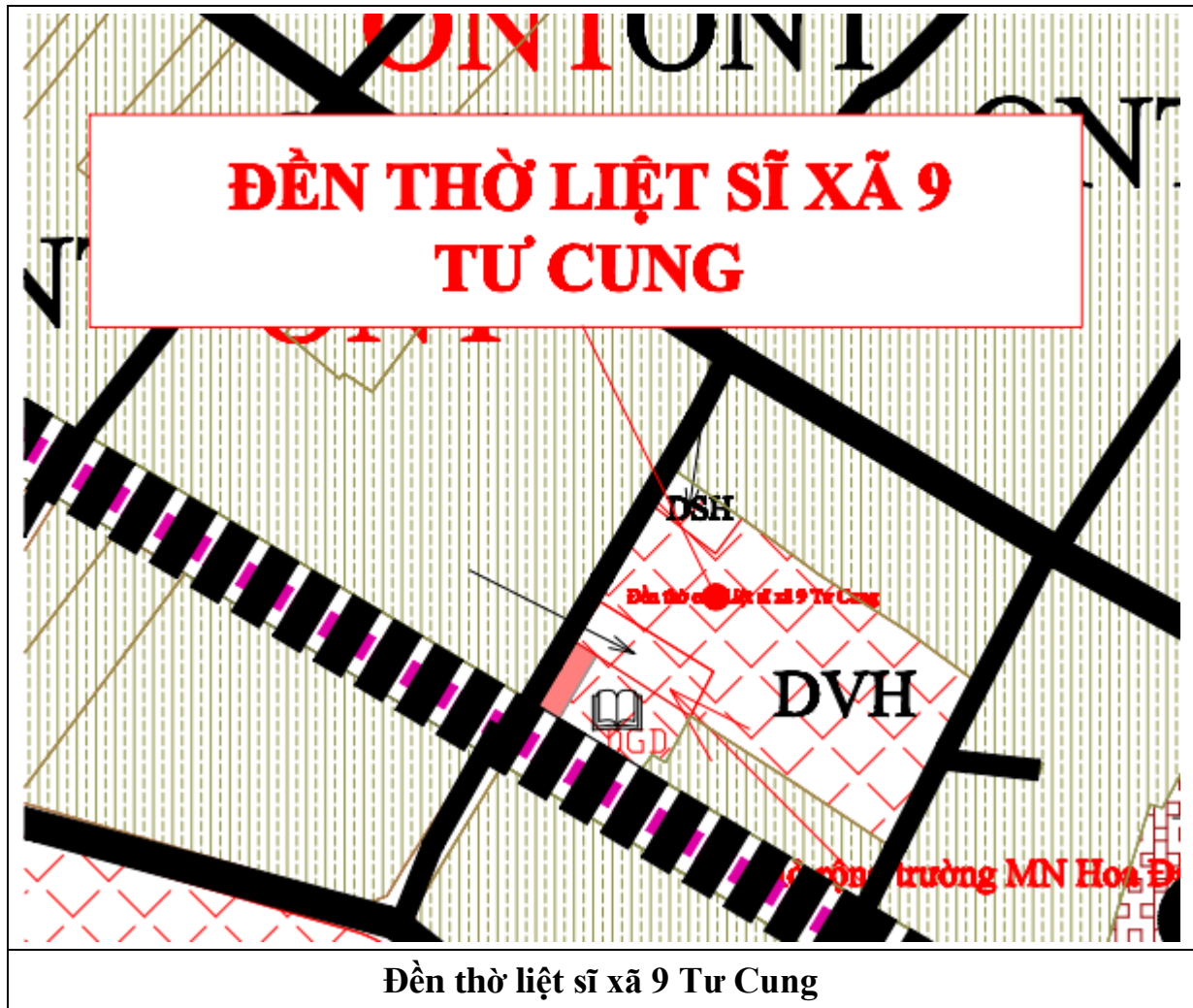
+ Tham quan du lịch sinh thái cộng đồng: bến nước buôn Gram A1, Krum B; và văn hóa cộng đồng 6 buôn đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ.

* Định hướng một số công trình thương mại – du lịch:

- Quy hoạch chợ trung tâm xã Cư Bao: giữ nguyên vị trí và diện tích chợ trung tâm xã hiện tại, chỉ tiến hành nâng cấp chỉnh trang định kỳ.

- Quy hoạch trạm dừng chân và cây xăng: Vị trí: Buôn Gram A1; Diện tích: 1,8 ha.





c. Khu sản xuất nông nghiệp:

- Giai đoạn đến năm 2035, diện tích đất nông nghiệp của xã là 3.490,88 ha (chiếm 79,04 % diện tích tự nhiên của xã). Trong đó, vùng sản xuất nông nghiệp xã kế thừa theo hiện trạng, giữ nguyên, ổn định các khu vực sản xuất hiện hữu.

- Các loại hình nông nghiệp bố trí phân bố đều trên toàn xã :

+ Đất trồng lúa: Diện tích đất trồng lúa đến năm 2035 là 169,09 ha.

+ Đất trồng cây hàng năm khác đến năm 2035 là 47,09 ha

+ Đất cây lâu năm đến năm 2035 là 3.274,708 ha.

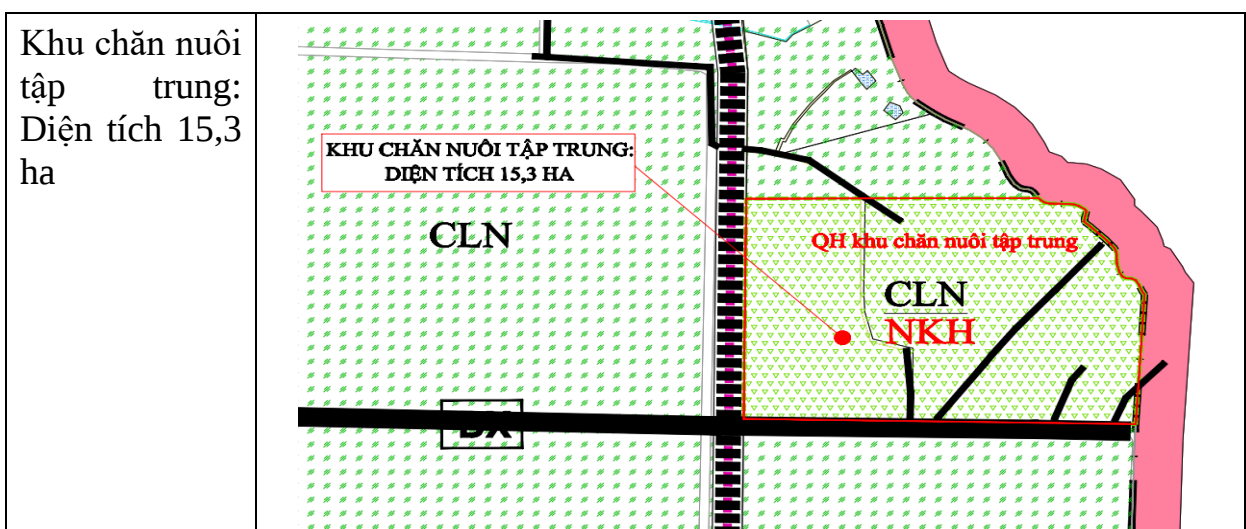
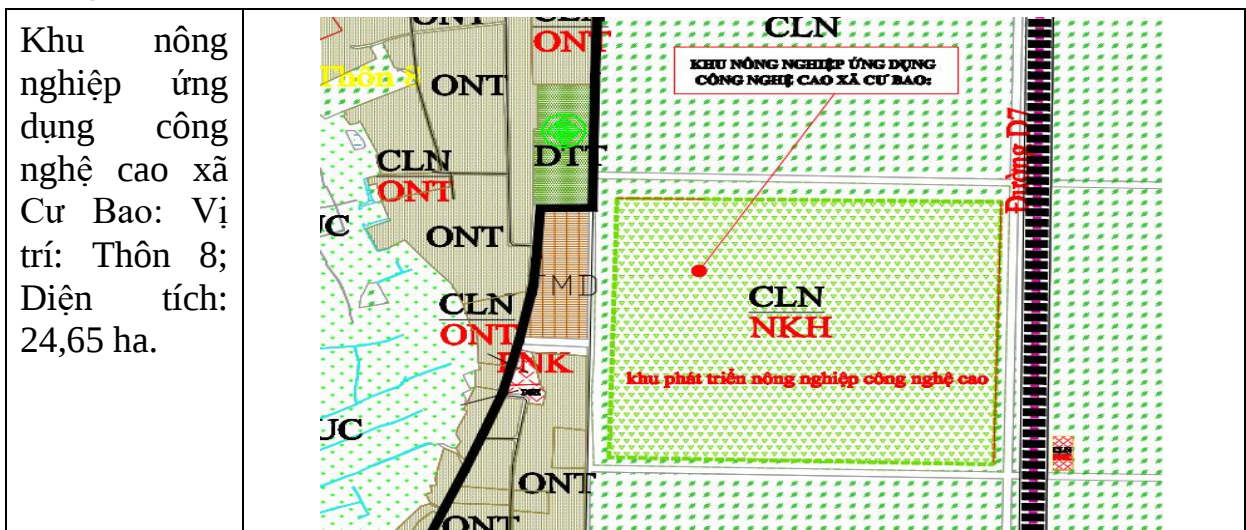
+ Đất nuôi trồng thủy sản: 9,72 ha.

+ Đất nông nghiệp khác: 44,8 ha.

*Quy hoạch vùng chuyên canh nông nghiệp tập trung:

- Quy hoạch khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao xã Cư Bao: Vị trí: Thôn 8; Diện tích: 24,65 ha.

- Quy hoạch khu chăn nuôi tập trung: Diện tích 15,3 ha tại khu vực phía Đông Bắc của thôn 8.

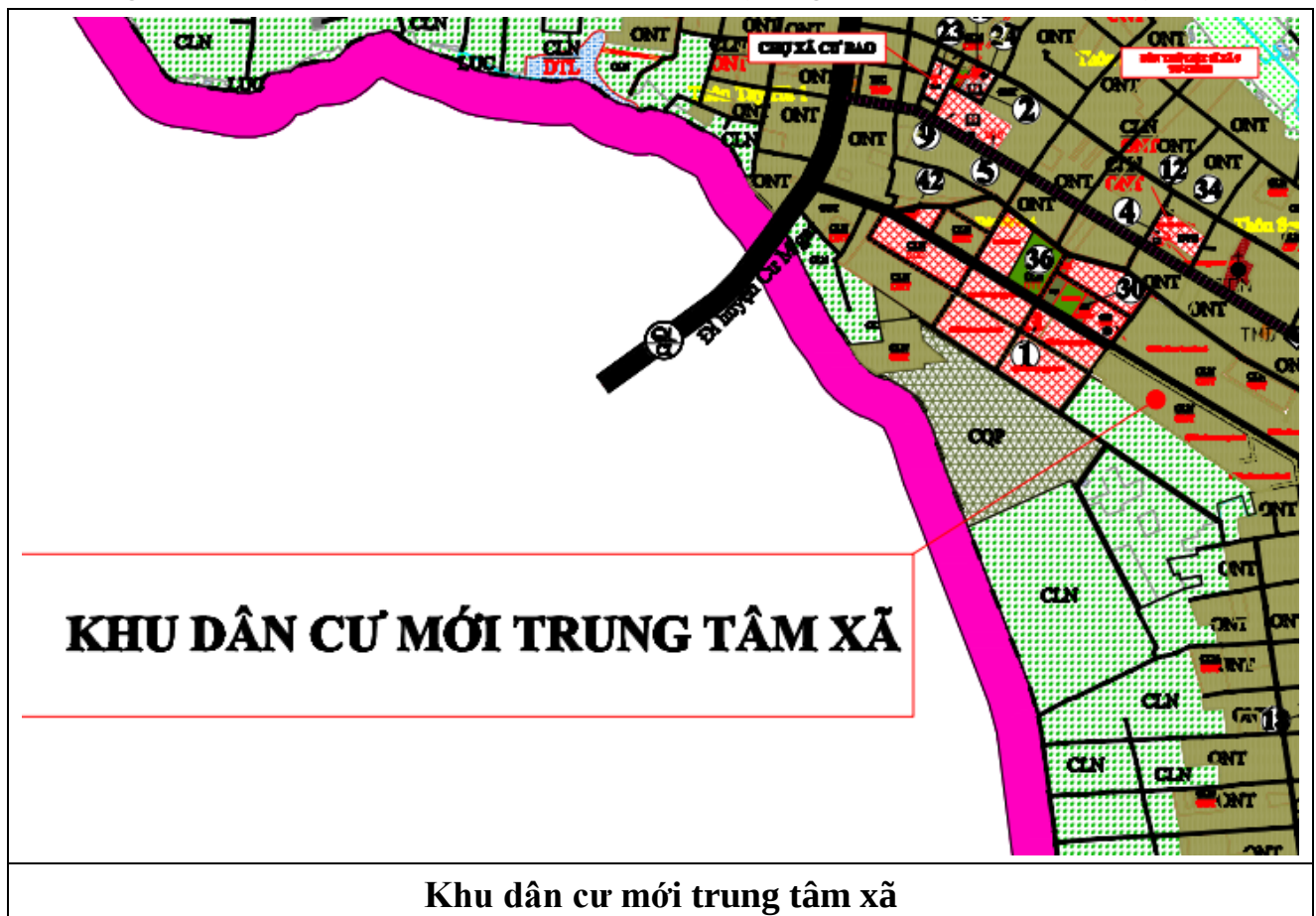


d. Khu trung tâm xã: Giai đoạn đến năm 2035 vẫn giữ nguyên vị trí tại thôn Tây Hà 3 mới (gồm Tây Hà 4 và 1 phần Tây Hà 3 cũ), là một trung tâm hành

chính, văn hóa, thương mại và khu ở với tiện nghi và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển chung của xã hội đối với khu trung tâm hành chính. Định hướng quy hoạch khu trung tâm xã như sau:

- Quy hoạch xen ghép cải tạo, khép kín khu dân cư hiện hữu, bố trí khu ở mới xen kẽ giữa các khu ở cũ để khép kín khu dân cư trên các tuyến đường của trung tâm xã. Quy mô bố trí quy hoạch đất ở xen ghép đến năm 2035 là 2,31 ha (trong đó: Đến năm 2025 bố trí xen ghép thêm 0,94 ha; đến năm 2030 bố trí xen ghép thêm 1,05 ha; đến năm 2035 bố trí xen ghép thêm 0,32 ha).

- Quy hoạch khu ở mới để đáp ứng nhu cầu về đất khu dân cư cho một lượng dân số tăng thêm, bố trí Quy hoạch khu dân cư tập trung của trung tâm xã Cư Bao về phía Nam của thôn Tây Hà 4 hiện tại (Thôn Tây Hà 3 mới) (Đối diện với UBND xã mới). Quy hoạch mở rộng khu dân cư hiện hữu của trung tâm xã Cư Bao để đến năm 2030, khu dân cư trung tâm xã Cư Bao đạt chuẩn khu dân cư nông thôn mới kiểu mẫu với diện tích 5,5 ha (trong đó bố trí 3,5 ha đất ở).



e. Các điểm dân cư (không tính khu trung tâm xã):

Bố trí quy hoạch các khu dân cư của các thôn buôn xã Cư Bao đến năm 2035 với hình thức bố trí xen ghép trong các khu dân cư hiện hữu kết hợp mở rộng về các phía, nơi có đất thuận lợi để phát triển khu dân cư. Cụ thể:

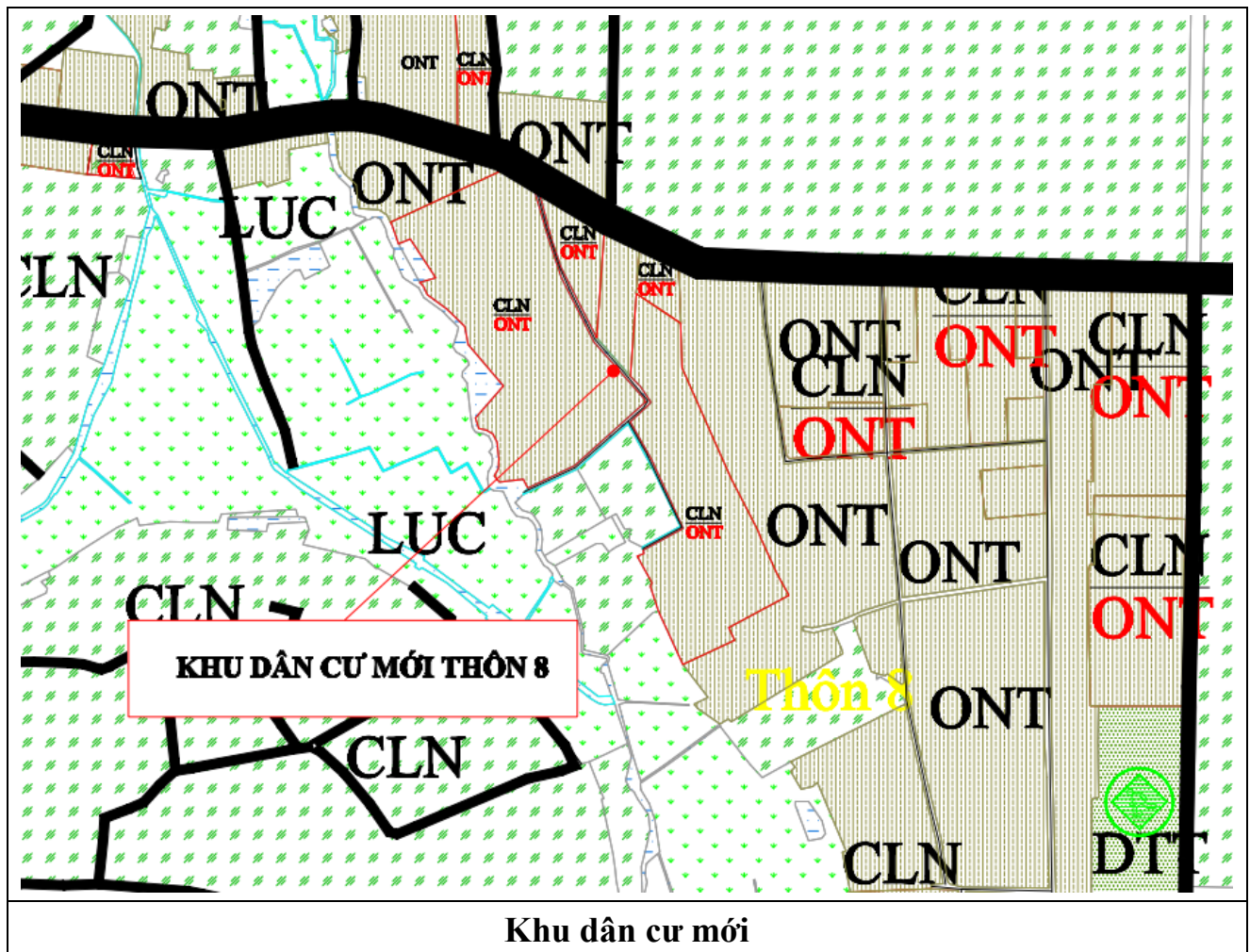
- Giai đoạn 2021 – 2025: Mở rộng thêm 17,89 ha đất ở cho các khu dân cư thôn buôn;

- Giai đoạn 2026 – 2030: Mở rộng thêm 15,69 ha đất ở cho các khu dân cư thôn buôn;

- Giai đoạn 2031 – 2035: Mở rộng thêm 15,71 ha đất ở cho các khu dân cư thôn buôn.

+ Giai đoạn đến năm 2030, quy hoạch khu dân cư tập trung về phía Đông Bắc của thôn 9B (thôn 9 mới) (Dọc QL 14 hướng về đèo Hà Lan), với diện tích 7,5 ha (trong đó bố trí 5 ha đất ở); Quy hoạch khu dân cư tập trung về phía Tây Nam của thôn Sơn Lộc 3, với diện tích 5 ha (trong đó bố trí 3 ha đất ở).

+ Giai đoạn đến năm 2035: Quy hoạch khu dân cư tập trung về phía Đông và Đông Nam của thôn 8, với diện tích 5,5 ha (trong đó bố trí 3,5 ha đất ở).



3. Khu vực xây dựng công trình công cộng (Trường học, trạm y tế, trụ sở UBND, chợ, nhà văn hóa, thể dục thể thao,...).

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng:

a) Trụ sở xã:

- Trụ sở xã phải đảm bảo đủ tiêu chuẩn diện tích làm việc theo tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc của cơ quan nhà nước tại xã.

- Các bộ phận chức năng trong công trình bao gồm: Phòng làm việc của cán bộ công chức, các nhân viên thực hành nghiệp vụ kỹ thuật, các phòng họp,

phòng tiếp khách, phòng tiếp dân, phòng giao dịch phục vụ cải cách hành chính một cửa, phòng phục vụ lưu trữ hồ sơ, phòng phục vụ hoạt động thông tin và tuyên truyền.

- Các bộ phận phụ trợ và phục vụ bao gồm sảnh chính, sảnh phụ; hành lang; cầu thang, khu vệ sinh, kho, nhà để xe.

- Phòng họp lớn hoặc hội trường được thiết kế đa năng, sử dụng cho hoạt động của Đảng ủy, Hội đồng Nhân dân, Ủy ban Nhân dân hoặc các công việc chung khác của xã. Tiêu chuẩn diện tích: Không nhỏ hơn $0,8 \text{ m}^2/\text{chỗ ngồi}$.

- Diện tích đất: Không nhỏ hơn 1.000 m^2 ;

- Diện tích cây xanh: Không nhỏ hơn 30%;

- Trụ sở xã được xây dựng tối đa là 3 tầng.

b) Công trình văn hóa – TDTT.

* Cấp xã:

- Nhà văn hóa xã: Đạt $> 800 \text{ m}^2$.

- Hội trường: đạt quy mô trên 100 chỗ ngồi.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý:

- + Hình thức kiến trúc: công trình có mái dốc.

- + Khoảng lùi công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ.

- + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.

* Cấp thôn, buôn:

- ❖ Nhà văn hóa thôn, buôn xây mới:

- Vị trí: Trung tâm các thôn, buôn, nơi có hạ tầng thuận lợi

- Quy mô diện tích: Xây dựng nhà văn hóa các thôn, buôn trên địa bàn xã, diện tích mỗi khu đất $> 300 \text{ m}^2$, sân thể thao $> 1.500 \text{ m}^2$ (đối với sân thể thao đơn giản $> 200 \text{ m}^2$), cây xanh sân đường.

- Các yêu cầu xây dựng đối với các nhà văn hóa xây mới:

- + Mật độ xây dựng: 20-25%.

- + Tầng cao tối đa: 02 tầng.

- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý thêm:

- + Hình thức kiến trúc: nhà có mái dốc.

- + Khoảng lùi công trình: 5 m so với chỉ giới đường đỏ.

- + Màu sắc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- ❖ Các yêu cầu xây dựng đối với các nhà văn hóa cải tạo:

- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý thêm:

- + Hình thức kiến trúc: nhà có mái dốc.

- + Khoảng lùi công trình: 5 m so với chỉ giới đường đỏ.

- + Màu sắc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh

c. Các công trình công cộng khác:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 45\%$.

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

+ Hình khối kiến trúc: Đối với các công trình hành chính, thể hiện được sự trang nghiêm, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

+ Hình thức kiến trúc: Công trình hành chính nên sử dụng mái ngói, kiến trúc trang nghiêm, vừa mang tính hiện đại vừa đậm đà bản sắc dân tộc.

+ Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che chắn nắng, chống mưa hắt.

+ Giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

4. Quy định về quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã

Quy định về quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã Cur Bao thực hiện theo Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về quy định một số điều của Luật Kiến trúc.

a. Quy định chung đối với các công trình công cộng

- Kiến trúc các công trình công cộng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành.

- Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đối với công trình công cộng hiện hữu

+ Đối với các công trình hiện có, công trình đã được xây dựng, trong quá trình cải tạo chỉnh trang sau này cần có biện pháp chuyển đổi theo định hướng chung của quy hoạch kiến trúc khu vực.

+ Đối với các công trình mới được xây dựng được tiếp tục sử dụng theo thiết kế đã được phê duyệt, đối với những công trình không phù hợp với những nguyên tắc cơ bản của điểm dân cư cần có biện pháp điều chỉnh, cải tạo chỉnh trang để đảm bảo kiến trúc, cảnh quan môi trường khu vực.

+ Đối với các công trình thuộc diện giải phóng mặt bằng cần thực hiện giải tỏa theo quy hoạch, nghiêm cấm mọi hoạt động coi nới, cải tạo mở rộng làm ảnh hưởng đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

- Đối với công trình công cộng xây mới:

+ Các công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, hồ sơ thiết kế đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và có biện pháp thi công không làm ảnh hưởng tới hoạt động, môi trường của điểm dân cư.

+ Kiến trúc công trình xây dựng mới phải phản ánh chức năng công trình, bền vững về dài hạn và phù hợp với môi trường cảnh quan khu vực theo từng giai đoạn phát triển.

b. Quy định đối với công trình nhà ở: Xây dựng theo các chỉ tiêu được quy định trong quy hoạch xây dựng nông thôn được phê duyệt;

+ Quy định về quy mô công trình: Tầng cao của nhà liền kề trong các điểm dân cư hiện hữu không vượt quá tầng cao quy định theo quy hoạch được duyệt.

+ Quy định về kiến trúc công trình: Khi cải tạo sửa chữa đối với nhà liền kề trong điểm dân cư hiện hữu cần tạo được sự đồng bộ hợp lý trong từng dãy nhà ở như: hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà; Khu nhà ở, dãy nhà ở liền kề có khoảng lùi, sân vườn, thì khi điều chỉnh không gian kiến trúc cũng phải giữ được khoảng lùi, sân vườn phía trước tối thiểu theo quy định.

Điều 4. Khu vực nhà ở dân cư:

- Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

+ Mật độ xây dựng, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng,...tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, các quy định khác có liên quan và thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng: Tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, các quy định khác có liên quan và thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

- Khu vực cải tạo:

+ Vị trí các lô ở nói chung vẫn giữ nguyên hiện trạng, các hộ nông nghiệp có diện tích đất rộng, trung bình > 500 – 1.000 m², khi tách hộ vẫn đảm bảo diện tích ở theo tiêu chuẩn.

+ Diện tích đất ở: tối thiểu 25 m²/người.

+ Cải tạo chỉnh trang nhà ở đảm bảo kiên cố, mỹ quan.

+ Sắp xếp hợp lý các công trình chính và phụ trợ tạo thành không gian khép kín.

+ Quy hoạch cải tạo hệ thống vườn, ao cho hợp lý, xây dựng nhà vệ sinh, bể tự hoại, hệ thống thoát nước.

+ Chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm phải đặt cách xa nhà ở và đường đi chung ≥ 5m, cuối hướng gió và có hồ chứa phân, rác, thoát nước thải đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Xây dựng hàng rào thoáng, khuyến khích sử dụng hàng rào cây xanh cắt xén tạo nét đặc trưng riêng và cải thiện môi trường, Chiều cao hàng rào < 2 m, độ che phủ không vượt quá 40%.

- Khu vực xây mới:

+ Gồm các hộ thương mại dịch vụ có diện tích 120 m² – 250 m² (là các hộ ở vị trí thuận lợi gần các trục giao thông chính, ở trung tâm xã) và hộ nông nghiệp có diện tích 500 – 1.500m² là các hộ xa đường trục chính và dịch vụ công cộng khu ở.

+ Khu nhà vườn: Ở kết hợp vườn cây diện tích 500 – 1.500 m², xây dựng lùi vào trong so với trục đường giao thông chính.

+ Nhà chính thiết kế riêng biệt với các không gian khác, phía trước nhà là hiên rộng, không gian phục vụ như bếp, kho bố trí liên hoàn trong khuôn viên, đảm bảo an toàn, mỹ quan.

+ Không gian thoáng rộng, nhiều ánh sáng, bố trí sân phơi trước nhà, diện tích tùy theo ngành nghề sản xuất của từng hộ.

+ Giải pháp kết cấu đảm bảo an toàn, bền vững, nên áp dụng công nghệ và giải pháp xây dựng tiên tiến, kết hợp sử dụng vật liệu truyền thống và hiện đại, cấu tạo tường, mái bằng vật liệu nhẹ để thoát nhiệt nhanh.

* Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tuân thủ theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Diện tích lô đất: 100m²; mật độ xây dựng tối đa: 90%.

- Diện tích lô đất: 200 - 300m²; mật độ xây dựng tối đa: 60 - 70%.

- Diện tích lô đất: 500m²; mật độ xây dựng tối đa: 50%.

(Chú thích: Đối với lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần)

- Các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao ≤ 25 m có diện tích lô đất ≤ 100 m² được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo quy định.

- Hình thức kiến trúc: Hiện đại kết hợp nét dân tộc, tạo sự thống nhất trên từng tuyến đường, tránh đường nét rườm rà, gây phản cảm.

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 5: Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường trục chính xã, liên thôn xóm, trục chính thôn xóm, cốt xây dựng không chế

* Đường trục xã:

– Cấp kỹ thuật: Cấp IV hoặc cấp A

+ Bề rộng chỉ giới quy hoạch (lộ giới) = chỉ giới đường đỏ: 22,5 m.

+ Chỉ giới xây dựng: đối với các công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các công trình còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Bề rộng nền đường tối thiểu: 7,5 m.

+ Bề rộng mặt đường tối thiểu: 5,5 m.

+ Bề rộng lề đường tối thiểu: 1m.

+ Hành lang an toàn giao thông hai bên: 15 m.

* Đường trục thôn buôn và liên thôn buôn:

– Cấp kỹ thuật: Cấp B

+ Bề rộng chỉ giới quy hoạch (quy hoạch lộ giới) = chỉ giới đường đỏ: 12 m.

+ Chỉ giới xây dựng: đối với các công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các công trình còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Bề rộng nền đường tối thiểu: 5,0 m;

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 4,0 m)

+ Bề rộng mặt đường tối thiểu: 3,5 m;

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 3,0 m)

+ Bề rộng lề đường tối thiểu: 0,75 m;

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 0,5 m)

+ Hành lang an toàn giao thông hai bên: 7 m.

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 8,0 m)

* Đường ngõ xóm:

– Cấp kỹ thuật: Cấp D

+ Bề rộng chỉ giới quy hoạch (quy hoạch lộ giới) = chỉ giới đường đỏ: 8 m.

+ Chỉ giới xây dựng: đối với các công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các công trình còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Bề rộng nền đường tối thiểu: 3,0 m;

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 2,0 m)

+ Bề rộng mặt đường tối thiểu: 2,0 m;

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 1,5 m)

+ Bề rộng lề đường tối thiểu: 0,5 m;

+ Hành lang an toàn giao thông hai bên: 5 m.

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 6,0 m)

* Đường trục chính nội đồng:

– Cấp kỹ thuật: Cấp C

+ Bề rộng chỉ giới quy hoạch (quy hoạch lộ giới) = chỉ giới đường đỏ: 8m.

+ Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;

+ Bề rộng nền đường tối thiểu: 4,0 m;

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 3,0 m)

+ Bề rộng mặt đường tối thiểu: 3,0 m;

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 2,0 m)

+ Bề rộng lề đường tối thiểu: 0,5 m.

+ Hành lang an toàn giao thông hai bên: 4 m.

(Đối với những địa hình khó khăn tối thiểu 5,0 m)

Điều 6: Vùng hạn chế xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.

* Vùng hạn chế xây dựng.

- Vùng sát lở dọc các tuyến đường, sông suối và triền dốc khu vực sản xuất, các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.

- Các khu vực hành lang bảo vệ, các khu vực đất khác thuộc trường hợp cấm xây dựng theo quy định hiện hành (như khu vực hành lang bảo vệ đường dây 500 kv, 220 kv, 110 kv,...).

* Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật.

- Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Mặt đường, hè đường, biển báo giao thông, biển tên đường, hệ thống thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, đường ống, cây xanh.

- Khoảng cách an toàn môi trường, hạ tầng cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng thực hiện theo quy định hiện hành.

- Các tuyến đường, cầu từng bước kiên cố hóa phục vụ sự đi lại của người dân và bề rộng mặt đường tối thiểu của các cấp đường thiết kế theo TCVN 4054:2005 Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế, Quyết định 932/QĐ-BGTVT ngày 18/7/2022 hướng dẫn thực hiện tiêu chí về giao thông thuộc bộ tiêu chí Quốc gia về xã nông thôn mới/xã nông thôn mới nâng cao và huyện nông thôn mới/huyện nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025 và Bộ tiêu chí xã nông thôn mới và nông thôn mới nâng cao được UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành tại quyết định số 1831/QĐ-UBND ngày 15/8/2022. Xây dựng các tuyến đường xanh sạch đẹp, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

1. Giao thông:

- Đường trục xã, đường trục thôn buôn và liên thôn buôn: tận dụng tối đa nền đường có sẵn, kết nối các khu dân cư trong khu vực với đường giao thông đối ngoại.

- Đường xóm, trục chính nội đồng: Tổ chức các tuyến đường xóm, trục chính nội đồng trong các xóm nhằm tạo sự đi lại được thuận lợi cho bà con, trên cơ sở tận dụng các lối mòn sẵn có.

- Chất lượng mặt đường có thể sử dụng các loại mặt sau: bê tông, bê tông cốt thép, đá dăm, cát sỏi trộn xi măng, hoặc gạch vỡ, xỉ lò cao.

* Tiêu chuẩn kỹ thuật các cấp đường được xây dựng theo quyết định 2446/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt thiết kế mẫu, thiết kế điển hình và dự toán Công trình: Đường trục thôn, buôn, liên thôn, buôn; Đường ngõ, xóm; Đường trục chính nội đồng thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia trên địa bàn tỉnh, giai đoạn 2021-2025, cụ thể như sau:

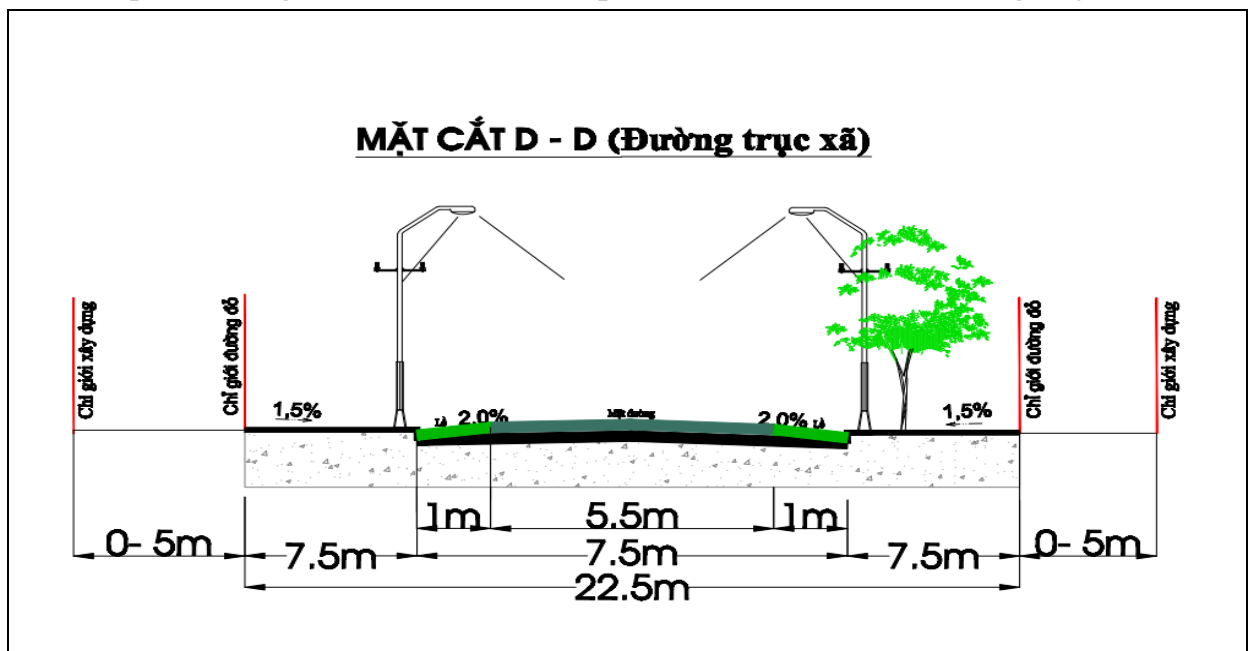
TT	Loại đường	Cấp kỹ thuật	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)	Bề rộng (m)			
					Hành lang ATGT hai bên	Nền (tối thiểu)	Mặt (tối thiểu)	Lề (tối thiểu)

TT	Loại đường	Cấp kỹ thuật	Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)	Bề rộng (m)			
					Hành lang ATGT hai bên	Nền (tối thiểu)	Mặt (tối thiểu)	Lề (tối thiểu)
1	Trục xã	IV,A	22,5	0 - 5*	15	7,5	5,5	1
2	Trục thôn buôn và liên thôn buôn	B	12	0 - 5*	7 (8)	5,0 (4,0)	3,5 (3,0)	0,75 (0,5)
3	Ngõ xóm	D	8	0 - 5*	5 (6)	3,0 (2,0)	2,0 (1,5)	0,5
4	Trục chính nội đồng	C	8	0	4 (5)	4,0 (3,0)	3,0 (2,0)	0,5

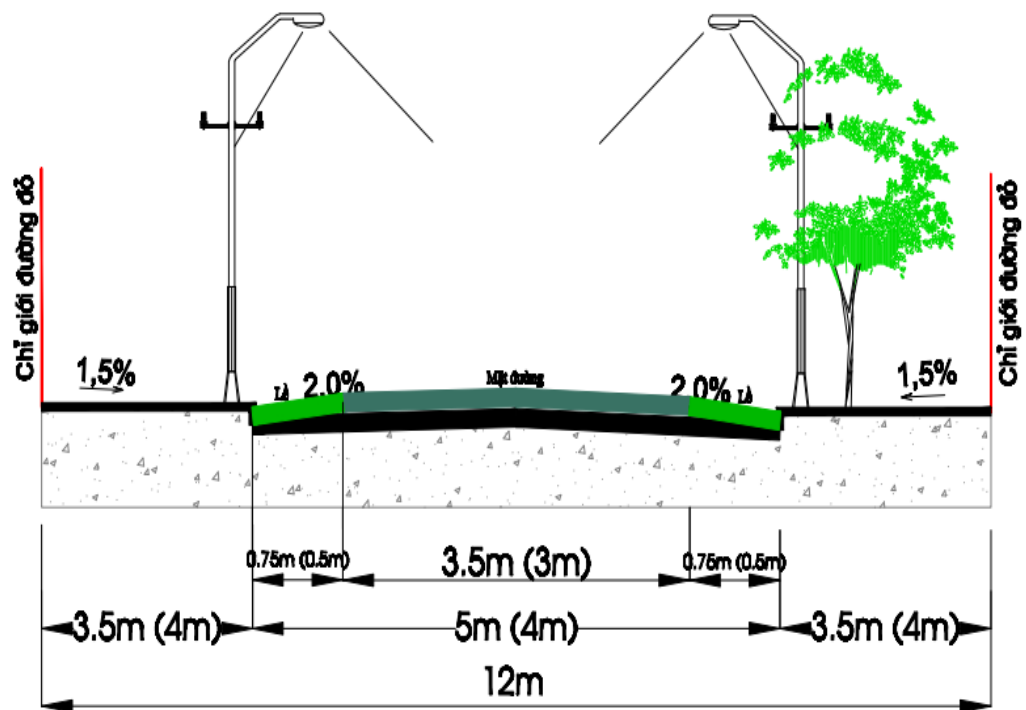
* Đối với các công trình công cộng chỉ giới xây dựng lùi vào 5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các công trình còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Các giá trị (bề rộng) trong ngoặc đơn áp dụng đối với địa hình khó khăn.

- Đối với các cơ quan, tổ chức và cá nhân, hộ gia đình khi sử dụng hành lang ATGT vào mục đích riêng, phải được đồng ý của UBND xã và phải đảm bảo các điều kiện:

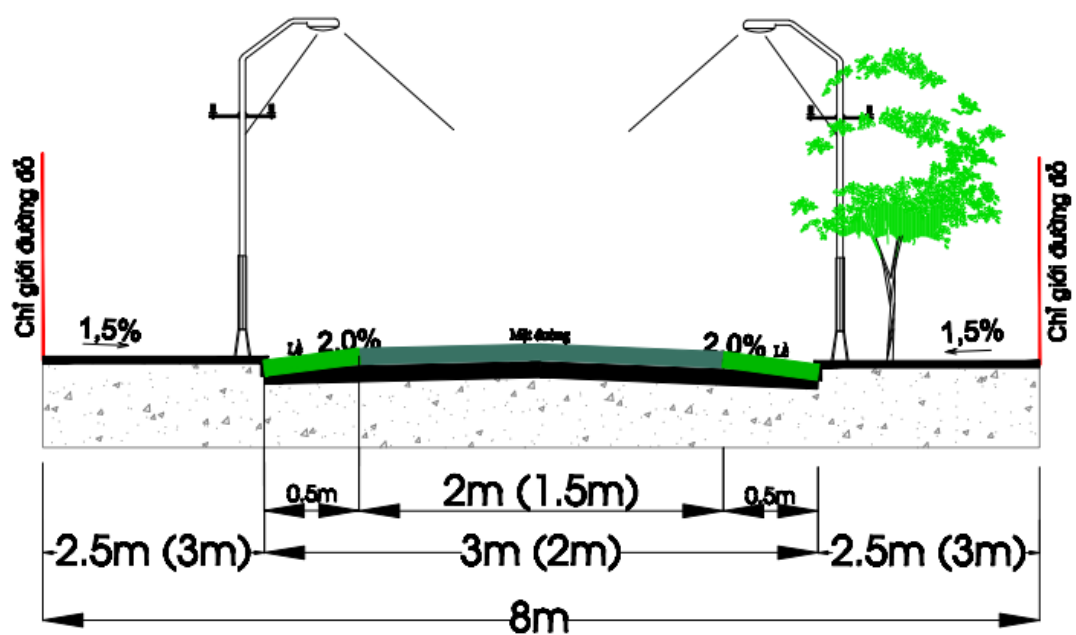
- + Không gây ảnh hưởng tới người đi bộ, tầm nhìn giao thông.
- + Không làm hư hại đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- + Vệ sinh môi trường rác thải thường xuyên, không để đất, đá, rác thải xây dựng rơi vãi trên đường.
- + Các trường hợp phải mở lối để chở vật liệu xây dựng công trình, san tạo đào, đắp mặt bằng và chở đất đá đổ đi phải đảm bảo VSMT thường xuyên.



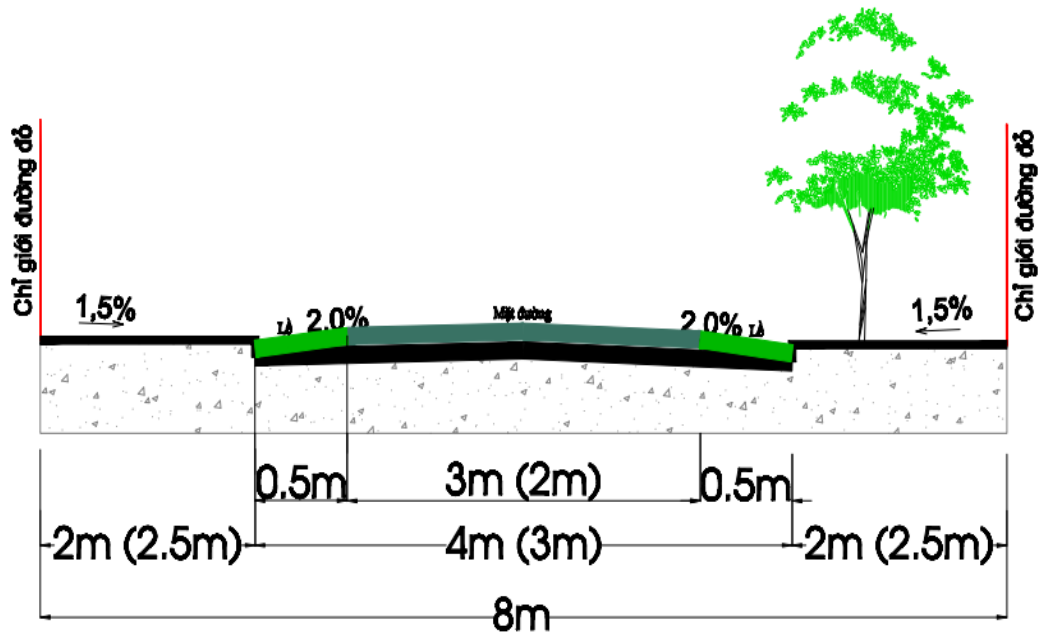
MẶT CẮT 4-4 (Đường trục thôn, buôn)



MẶT CẮT 5-5 (Đường ngõ xóm)



MẶT CẮT 6-6 (Đường trục chính nội đồng)



2. Cấp điện

- Hành lang an toàn lưới điện: Hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 1,5m đối với dây bọc và 3m đối với dây trần.

- Trạm biến áp: Trạm biến áp phải đặt ở trung độ của các điểm dùng điện hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, có vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây ra - vào, ít cắt đường giao thông không gây trở ngại và nguy hiểm cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân. Trạm biến áp nên đặt ở nơi cao ráo.

Hành lang bảo vệ trạm biến áp:

- + Đối với điện áp 22 KV: không nhỏ hơn 2 m;
 - + Đối với điện áp 35 kV: không nhỏ hơn 3 m.
 - Đối với đường dây cao thế dưới 20 kV cần bảo đảm các yêu cầu sau:
 - + Bám theo trục các đường;
 - + Ít vượt sông hồ;
 - + Ít vượt đường giao thông lớn, khu ở;
 - + Tránh xuyên qua các công trình công cộng, công trình sản xuất nhà ở.
- Nếu đi ven sông, bờ kênh mương, bờ hồ ao cần có biện pháp bảo vệ chân cột không bị nước xói mòn hoặc sụt lở;
- + Không được đi qua các nơi chứa chất dễ cháy, dễ nổ (bãi xăng dầu, bãi than, kho bông, sợi, kho phân đạm, kho lương thực, bãi đẽ tre, nứa, lá gỗ...);

+ Đường dây cao thế không được đi qua mái nhà. Nếu đường dây cao thế chạy qua công trình sản xuất có mái lợp bằng tôn thì công trình phải được tiếp đất phù hợp với quy định có liên quan.

- Đối với đường dây hạ thế: Khoảng cách tới công trình phải đảm bảo yêu cầu tối thiểu sau:

+ Cách cửa sổ, ban công, nóc nhà: 0,7 m;

+ Cách cửa nhà: 0,5 m.

+ Khoảng cách nằm ngang giữa các đường dây đi song song và gần nhau ở trạng thái tĩnh: 4,0 m.

3. Cấp nước

- Quy hoạch cấp nước:

+ Đối với các hộ dân nằm dọc tuyến Quốc lộ 14, sử dụng nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước thị xã. Tỷ lệ hộ dân dự kiến được sử dụng nguồn nước từ nhà máy này chiếm 20% tổng số hộ dân toàn xã.

+ Quy hoạch 03 công trình cấp nước tập trung tại thôn Tây Hà 4, buôn Gram A1 và buôn Krum. Mỗi công trình có công suất từ 700 – 800 m³. Dự kiến sẽ xây công trình cấp nước tập trung tại buôn Gram A1 và buôn Krum vào năm 2024-2025, giai đoạn 2025-2030 sẽ xây dựng công trình cấp nước tại thôn Tây Hà 4. Sau khi hoạt động, dự kiến các nhà máy sẽ cấp nước cho 70% hộ dân trên toàn xã.

- Quy định khoảng cách ly vệ sinh để bảo vệ nguồn nước:

+ Đối với nguồn nước mặt: trong khoảng 200 m tính từ điểm lấy nước về phía thượng lưu và 100 m về phía hạ lưu không được xây dựng các công trình gây ô nhiễm nguồn nước.

+ Đối với nguồn nước ngầm: trong phạm vi bán kính 20 m tính từ giếng không được xây dựng các công trình làm nhiễm bẩn nguồn nước;

+ Đối với các giếng nước công cộng, giếng khoan: phải chọn nơi có nguồn nước tốt, xây thành giếng cao và lát xung quanh; cách nhà vệ sinh, chuồng chăn nuôi gia súc, gia cầm hoặc các nguồn gây ô nhiễm khác tối thiểu là 10 m;

4. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa cần căn cứ vào đặc điểm địa hình, lượng nước mưa, diện tích bề mặt, xác định cao độ khống chế cho từng điểm dân cư, phân chia lưu vực thoát nước, hướng dốc, độ dốc và hệ thống cống rãnh.

- Cần lựa chọn hệ thống thoát nước chung, thoát nước nửa chung, nửa riêng phù hợp với hệ thống tiêu thủy lợi. Đối với sông suối chảy qua khu vực dân cư, cần cải tạo, gia cố bờ, chống sạt lở.

- Dùng hệ thống mương, máng hở để thu và dẫn nước mưa đến các hồ ao hoặc kênh tưới.

- Cần tận dụng hệ thống ao hồ để làm nơi điều hòa tiêu thoát nước, tránh úng ngập cục bộ trong khu dân cư.

- Đối với khu dân cư nằm bên sườn đồi, núi phải thiết kế các mương đón

hướng dòng chảy hoặc kênh chắn hướng dòng trên đỉnh đồi, núi xuống, không chảy tràn qua khu dân cư.

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

* Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN.

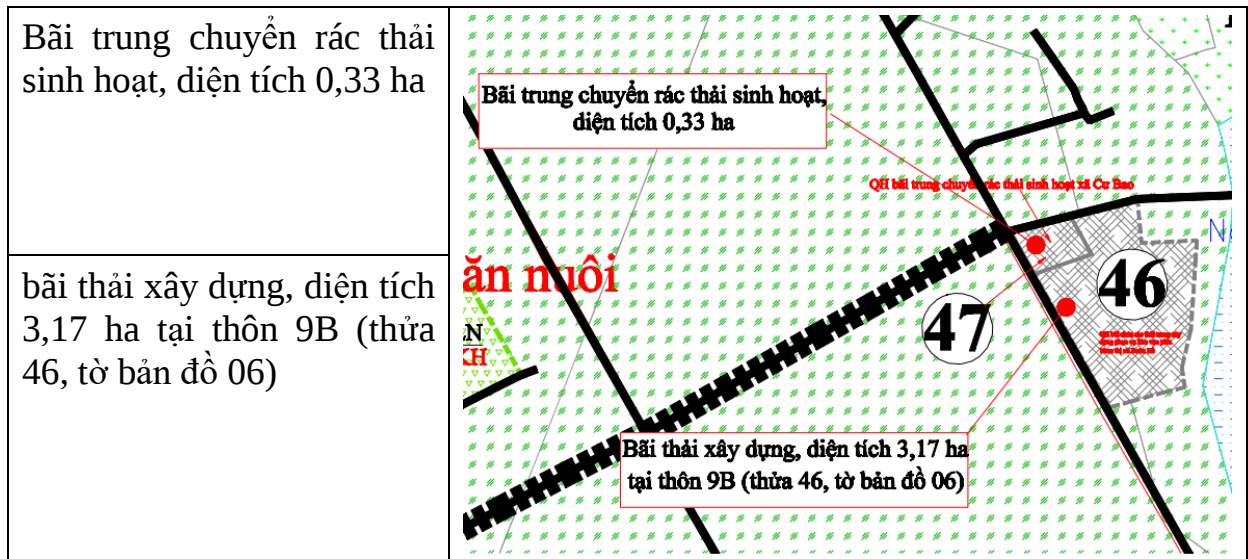
- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Biogas, hồ sinh học. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN mới được xả vào hệ thống thoát nước chung.

- Hệ thống thoát nước thải của khu công nghiệp, các cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

* Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Quy hoạch bãi trung chuyển rác thải sinh hoạt với diện tích 0,33 ha tại khu vực thôn 9B. *Để thuận lợi cho hoạt động vận chuyển rác thải, ưu tiên mở rộng cứng hóa tuyến đường vào khu Quy hoạch bãi trung chuyển rác xã Cư Bao, chiều dài 0,8 km, bề rộng mặt đường 5,5m, nền đường 7m.*

- Quy hoạch bãi thải xây dựng, diện tích 3,17 ha tại thôn 9B (thửa 46, tờ bản đồ 06).



- Tiếp tục mở rộng địa bàn thu gom rác thải sinh hoạt tập trung. Đến năm 2025: 100% thôn buôn và các tuyến đường có xe thu gom rác thải đến tận nơi.

+ Đầu tư thêm xe thu gom rác chuyên dụng để thu gom rác trên các khu dân cư xã Cư Bao.

+ Xây dựng các hệ thống thu gom rác thải rắn trong sản xuất nông nghiệp (chai lọ, bao bì) trên các cánh đồng và đưa đi xử lý tập trung đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Ngoài ra, để đảm bảo môi trường trong quá trình sản xuất trên địa bàn xã,

thời gian tới cần xây dựng mô hình thu gom, phân loại rác tại nguồn, mô hình thu gom, xử lý bao bì, chai lọ thuốc BVTV tại đồng ruộng. Yêu cầu chung:

- Sử dụng các hình thức tổ hợp vườn, ao chuồng (VAC) và áp dụng phương pháp công nghệ sinh học như: thùng rác, hầm chứa rác, hố chứa rác tự phân hủy, hố ủ phân trát bùn tại các hộ gia đình để xử lý chất thải rắn từ sinh hoạt, trồng trọt, chăn nuôi để cải thiện chất lượng môi trường nước, đất và không khí.

- Các điểm tập thu gom tại các buôn được bố trí trong bán kính không lớn hơn 100 m, sau đó vận chuyển tới các trạm trung chuyển.

- Các hộ gia đình có tổ chức sản xuất tại nơi ở phải có trách nhiệm phân loại chất thải, thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn theo hướng dẫn của chính quyền địa phương, không được đổ chất thải ra đường, sông ngòi, suối, kênh rạch và các nguồn nước mặt.

- Các chất thải ở dạng bao bì chứa hóa chất độc hại hoặc sản phẩm hóa chất đã hết hạn sử dụng trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp phải được lưu giữ trong các túi riêng, được thu gom, vận chuyển và xử lý riêng.

- Nhà vệ sinh trong các hộ gia đình và nhà vệ sinh công cộng trong trường học, chợ, trạm y tế, nhà văn hóa phải đảm bảo điều kiện vệ sinh như các quy định có liên quan.

- Các hộ gia đình có quy mô chăn nuôi gia súc lớn nên sử dụng ủ phân bằng bể khí sinh học (biogas) để sử dụng khí mêtan làm nhiên liệu thắp sáng và nấu ăn.

* Nghĩa trang:

- Giai đoạn 2021 – 2025:

- + Quy hoạch nghĩa trang tập trung của thị xã, diện tích 10 ha tại khu vực phía Đông của xã, giáp thôn 8. Sau khi nghĩa trang tập trung phía Nam thị xã đi vào hoạt động sẽ chuyển dần sang mai táng tại nghĩa trang này. Đồng thời khuyến khích hình thức hỏa táng.

- + Đối với các nghĩa trang hiện hữu trên địa bàn xã:

Đóng cửa Nghĩa trang Sơn Lộc 3: Có khoảng cách sát khu dân cư, không đảm bảo khoảng cách gây ô nhiễm môi trường.

Các nghĩa trang còn lại: Tiến hành chỉnh trang các nghĩa trang hiện có: trồng cây xanh làm hàng rào, xây dựng cổng.

- Giai đoạn 2030-2035:

- + Nghĩa trang thị xã: Mở rộng diện tích thêm 15 ha.

- + Khi các nghĩa trang nhỏ lẻ trên địa bàn xã có tỷ lệ lấp đầy trên 90% đất mai táng, thực hiện thủ tục đóng cửa nghĩa trang theo quy định tại Nghị định số 23/2016/NĐ-CP; Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND ngày 03/7/2019 của UBND tỉnh. Sau khi đóng cửa 5-7 năm sẽ có lộ trình di dời phù hợp về nghĩa trang tập trung của xã.

6. Đất cây xanh

- Phải đảm bảo theo chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc được tính trên mật độ dân số phải đảm bảo $\geq 6m^2/\text{người}$.

- Cây xanh trong các điểm dân cư nông thôn bao gồm cây xanh, vườn hoa công cộng; vườn cây tập trung như cây ăn quả, cây thuốc, vườn ươm; cây xanh cách ly tại các khu sản xuất, công trình sản xuất tập trung.

- Cây xanh, vườn hoa nên được trồng tại khu trung tâm xã và quanh các công trình công cộng, công trình văn hóa, lịch sử.

- Chỉ tiêu đất cây xanh công cộng được lấy theo quy định.

- Trồng cây xanh ở các điểm dân cư nông thôn phải kết hợp chặt chẽ giữa lợi ích kinh tế với các yêu cầu cải thiện môi trường sinh thái, kết hợp với quy hoạch trồng cây phòng hộ, cây chống xói mòn và bạc màu đất.

- Cây xanh trong khuôn viên các hộ gia đình cần phù hợp với hướng nhà, để đảm bảo thoáng mát, che chắn nắng, phù hợp điều kiện đất đai và bản sắc của địa phương.

- Ven đường trục xã, liên xã, đường từ xã tới thôn cần trồng ít nhất một hàng cây bóng mát cho thu hoạch gỗ hoặc hoa quả. Đảm bảo mật độ cây xanh trong khu trung tâm xã và trong các công trình văn hóa, di tích lịch sử.

7. Các biện pháp bảo vệ môi trường.

- Khi khai thác vật liệu chọn nơi có độ dốc nhỏ, các hố khai thác vật liệu xong phải phủ lớp thảm thực vật. Hạn chế phát quang thảm thực vật; trồng lại cây và phục hồi nhanh chóng lớp thảm thực vật đã bị bóc tại các vị trí lấy thùng đấu, dọc hành lang tuyến.

- Hoạt động của dự án có một số khâu xuất hiện bụi như: Khu vực tập kết vật liệu với cát và xi măng, khu vực thi công, tại đây sẽ sử dụng các vách và tường che chắn thích hợp, kết hợp với phủ bạt.

- Các tuyến đường vận chuyển trong nội bộ dự án, sân bãi đều được bê tông hoá, tránh tung bụi gây ô nhiễm. Các loại xe chở vật liệu, thiết bị đều có bạt che phủ tránh bụi và rơi vãi.

- Tạo vành đai cây xanh xung quanh dự án để cản bụi phát tán ra các khu vực xung quanh. Các đoạn đường có dân cư ở hai bên đường phải thiết kế mặt đường bê tông nhựa để giảm bụi.

- Việc chống lại ô nhiễm môi trường do quá trình xây dựng sinh ra sẽ được xử lý một cách nghiêm ngặt bằng các biện pháp an toàn và vệ sinh ngay trong quá trình đấu thầu, xây dựng và hoàn thiện công trình. Mọi vận chuyển đất - cát vào ra phục vụ công trình bắt buộc phải có phủ bạt che kín. Tất cả các xe ra vào công trường bắt buộc phải rửa sạch thân xe trước khi ra khỏi công trường. Quá trình xây dựng, xung quanh công trường phải được quây rào tường che cao 6m, xung quanh công trình quây bằng các tấm bạt chắn bụi và rác thải.

- Với các biện pháp xử lý kỹ thuật như trên, ô nhiễm không khí sẽ được xử lý ở mức tối đa trong điều kiện môi trường cho phép.

- Trong quá trình vận hành của Dự án, việc thu gom và xử lý mọi loại rác thải và bụi bẩn được thực hiện liên tục suốt 24 giờ trong ngày ngay trong và

ngoài công trình. Các loại xe có động cơ đốt trong phục vụ trong khu vực dự án sẽ là các loại xe có tiêu chuẩn động cơ trên Euro 4 và sử dụng các loại xe động cơ không sinh ra khí thải phục vụ cho việc vận chuyển hành khách và hàng hóa trong các công trình.

- Lựa chọn phương án thi công ít gây tiếng động môi trường nhất như: Không đóng cọc, gia công các cấu kiện và chi tiết ở công trường xa đô thị để đưa vào phục vụ công trình.

- Để giảm tiếng ồn thì mặt đường được thiết kế rải nhựa nhằm làm giảm tiếng ồn gây ra do ma sát, tuyến được thiết kế hạ độ dốc dọc để giảm tiếng ồn khi phương tiện tăng tốc hoặc giảm tốc.

- Trong quá trình xây dựng dự án, có thể thải ra các loại chất thải rắn bao gồm xà bần, gỗ cốppha phế thải, nylon, sắt thép, rác sinh hoạt. Các loại chất thải này được xử lý như sau: Tái sử dụng làm nguyên liệu cho các ngành sản xuất khác đối với chất thải rắn là kim loại và nhựa, giấy, sắt thép, nhựa, gỗ. Phải thu gom rác hàng ngày hoặc hàng tuần, tập trung vào một chỗ tránh để bừa bãi sau đó thiêu huỷ hoặc chôn lấp tại khu vực. San lấp vào những chỗ trống hoặc mặt bằng các loại chất thải rắn vô cơ như xà bần (gạch vỡ, bê tông).

- Không chế ô nhiễm nước mặt & nước sinh hoạt:

- + Để xử lý nước thải khi mưa: Trong dự án sẽ đầu tư xây dựng hệ thống mương dọc hai bên đường, hố ga hàm ếch có lưới thép chắn rác đảm bảo lưu lượng nước thoát, thu nước đảm bảo loại được các cặn lắng và chất bẩn ra khỏi nước. Đảm bảo để nước thải không làm ô nhiễm đất đai và rò rỉ ra khu vực xung quanh.

- + Để xử lý nước sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý bằng hố tự hoại của mỗi hộ gia đình.

- Quản lý chặt chẽ từ giai đoạn quy hoạch chi tiết, thiết kế về quy mô và vị trí của các công trình để đảm bảo hạn chế tối đa việc phá vỡ hiện trạng. Các biện pháp chống xói mòn nếu có.

- Quản lý chặt chẽ từ giai đoạn thiết kế nhằm tận dụng tối đa nguyên vật liệu tại chỗ. Trong trường hợp phải vận chuyển vật liệu từ khu vực khác tới cần phải quy định rõ loại phương tiện vận chuyển và thời gian được phép vận chuyển. Các biện pháp hạn chế rơi vãi vật liệu trong quá trình vận chuyển.

- Quản lý chặt chẽ trong công tác lập tiến độ thi công, quy định các biện pháp thi công hạn chế tối đa các tác nhân tiêu cực về tiếng ồn, bụi và có biện pháp bảo đảm các chất thải xây dựng không ảnh hưởng đến môi trường.

Điều 7: Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

Bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan theo quy hoạch và theo quy định.

Điều 8: Điều khoản thi hành.

- Mọi vi phạm các điều khoản của quy định 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 định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

- Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Cư Bao và quy định này được ấn hành và lưu trữ để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện.

- Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng, 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./.