

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Xuân Bắc
đến năm 2030

XUÂN TRƯỜNG, 2022

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN TRƯỜNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã **Xuân Bắc đến năm 2030**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3733/QĐ-UBND ngày 09/9/2022
của UBND huyện Xuân Trường)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đến năm 2030 được áp dụng trên phạm vi toàn bộ địa giới hành chính của xã **Xuân Bắc** với diện tích 318,10 ha.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

- + Phía Bắc giáp xã Xuân Thủy, xã Xuân Phong.
- + Phía Nam giáp xã Xuân Trung và Thị trấn Xuân Trường.
- + Phía Đông giáp xã Xuân Phương.
- + Phía Tây giáp xã Xuân Ngọc.

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

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nông nghiệp	144,37	45,4
1	Đất trồng lúa	122,47	
2	Đất trồng trọt khác	8,26	
3	Đất nuôi trồng thủy sản	13,64	
4	Đất nông nghiệp khác	0	
II	Đất xây dựng	173,56	54,55
1	Đất ở	63,63	
	- Đất ở làng xóm hiện có	43,81	
	- Đất ở mới	19,82	
2	Đất công cộng	7,21	
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	1,95	
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích,	3,89	

	đỉnh đèn		
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	2,51	
6	Đất dự trữ phát triển	3,4	
7	Đất xây dựng các chức năng khác	15,64	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	45,55	
8.1	Đất giao thông	32,49	
8.2	Đất xử lý CTR	1,01	
8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	12,05	
8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0	
9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	29,66	
10	Đất quốc phòng, an ninh	0,12	
III	Đất khác	0,17	0,05
1	Đất sông ngòi, kênh rạch và mặt nước chuyên dùng	0.17	
2	Đất chưa sử dụng	0	
	<u>Tổng diện tích đất của (I+II+III)</u>	<u>318,1</u>	<u>100</u>

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

1. Khu vực cải tạo: Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định khác có liên quan.

2. Khu vực xây mới:

- Vị trí 1: Trên đường Trung Linh - Phú Nhai với diện tích 7 ha.
- Vị trí 2: Trên phần đất nông nghiệp phía Nam xóm 5, giáp đường Xuân Thủy - Nam Điền với diện tích 3,1 ha.
- Vị trí 3: Trên phần đất nông nghiệp phía Nam xóm 2, giáp đường TĐ2 với diện tích 1,3 ha.
- Vị trí 4: Trên phần đất nông nghiệp phía Bắc xóm 1, giáp đường Xuân Thủy - Nam Điền với diện tích 4,1 ha.
- Quy hoạch các khu ở mới nhỏ lẻ nằm xen kẽ với các khu dân cư cũ nhằm khép kín và chỉnh trang các điểm dân cư với tổng diện tích 4,32ha.

* Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

+ Tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng đối với dạng nhà lô liền kề và 03 tầng chính đối với dạng nhà vườn.

+ 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.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

1. Các công trình công cộng gồm:

1.1. Trụ sở Đảng uỷ - HĐND – UBND xã

Quy hoạch mới tại phía Bắc cụm công nghiệp Xuân Bắc với quy mô 1 ha.

1.2. Hợp tác xã

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.3. Bưu điện

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.4. Nhà văn hoá

a) Nhà văn hóa xã

Quy hoạch mới nhà văn hóa xã tại phía Đông Nam cụm công nghiệp Xuân Bắc, gần trường Trung học cơ sở với diện tích 0,35 ha.

b) Nhà văn hóa các xóm

- Nhà văn hóa xóm 1 mới (xóm 1 và xóm 10 cũ): Sử dụng nhà văn hoá hiện có của xóm 10 cũ.

- Nhà văn hóa xóm 2 mới (xóm 2 và xóm 4 cũ): Sử dụng nhà văn hoá hiện có của xóm 2 cũ.

- Nhà văn hóa xóm 3 mới (xóm 3 và xóm 5 cũ): Sử dụng nhà văn hoá hiện có của xóm 5 cũ.

- Nhà văn hóa xóm 4 mới (xóm 6 và xóm 12 cũ): Quy hoạch mới tại phía Nam với quy mô 0,1ha. Nhà văn hóa xóm 12 cũ chuyển thành đất ở.

- Nhà văn hóa xóm 5 mới (xóm 7 và xóm 8 cũ): Sử dụng nhà văn hoá hiện có của xóm 7 cũ.

- Nhà văn hóa xóm 6 mới (xóm 9 và xóm 11 cũ): Sử dụng nhà văn hoá hiện có của xóm 11 cũ.

1.5. Khu công viên cây xanh, TDTT

a) Sân thể thao trung tâm xã:

Quy hoạch mới sân thể thao trung tâm xã tại phía Bắc cụm công nghiệp Xuân Bắc với quy mô 1ha.

b) Sân thể thao khu vực phục vụ các xóm:

- Quy hoạch sân thể thao xóm 1 trên đường trục xóm kết nối với đường Xuân Thủy-Nam Điền, phía Nam nhà thờ giáo họ Đức Bà với diện tích 0,06 ha.

- Quy hoạch sân thể thao xóm 2 trên đường Xuân Thủy-Nam Điền, đối diện trụ sở Đảng ủy – HĐND – UBND xã mới với diện tích 0,06 ha.

- Quy hoạch sân thể thao xóm 3 trên đường Bắc Phong Đài với diện tích 0,06 ha.

- Quy hoạch sân thể thao xóm 4 trên đường TT2 với diện tích 0,2 ha.

- Quy hoạch sân thể thao xóm 5 trên đường trục xóm, phía Đông chợ Bắc với diện tích 0,06 ha.

- Quy hoạch sân thể thao xóm 6 trên đường trục xóm, phía Nam chùa Trà Lũ Trung với diện tích 0,06 ha.

c) Khu công viên cây xanh

Quy hoạch 01 khu công viên cây xanh tập trung tại phía Bắc cụm công nghiệp Xuân Bắc với diện tích 0,47ha.

1.6. Các công trình giáo dục

- Trường Mầm non: Quy hoạch mở rộng về phía Tây với diện tích 0,21 ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 0,68 ha.

- Trường Tiểu học: Quy hoạch mở rộng về phía Tây với diện tích 0,42ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 1,7ha.

- Trường THCS: Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.7. Trụ sở công an xã

Quy hoạch mới trụ sở công an xã trên đường Xuân Thủy - Nam Điền, phía Tây cụm công nghiệp Xuân Bắc với diện tích 0,12 ha.

1.8. Chợ xã

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.9. Trạm y tế

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.10. Các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng

Quy hoạch mở rộng đền Trà Bắc thêm 0,3 ha.

1.11. Nghĩa trang liệt sỹ

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.12. Công trình công cộng khác, dự trữ phát triển

Quy hoạch quỹ đất dự trữ phát triển ở phía Nam xóm 1 với diện tích 3,4 ha.

Dự kiến sẽ xây dựng tại đây các chức năng như: đất ở, đất công cộng,

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

- Tầng cao xây dựng tối đa với các công trình trụ sở, công cộng là 5 tầng.

- Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ... của từng công trình tuân thủ

theo quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng, các quy định khác có liên quan và được duyệt theo quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng quy hoạch cho từng dự án cụ thể.

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất nông nghiệp:

Tổng diện tích đất sản xuất nông nghiệp của toàn xã là 144,37 ha, gồm 03 vùng chính:

- Vùng trồng lúa bao gồm: đất trồng lúa có tổng diện tích 122,47 ha
- Vùng đất trồng trọt khác có tổng diện tích 8,26 ha.
- Vùng nuôi trồng thủy sản với tổng diện tích 13,64 ha và các ao hồ trong các khu dân cư.

2. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ...

2.1. Quy hoạch dịch vụ thương mại

- Quy hoạch điểm dịch vụ thương mại phía Nam xóm 1 với diện tích 12 ha.
- Quy hoạch điểm dịch vụ thương mại trên đường Trung Linh - Phú Nhai với diện tích 3,5 ha.

2.2. Quy hoạch khu sản xuất công nghiệp

Tiếp tục ổn định và phát triển sản xuất tại CCN Xuân Bắc phát triển thu hút các xưởng sản xuất đồ gỗ tại cụm công nghiệp tạo công ăn việc làm cho người dân trên địa bàn xã.

Điều 6. Các khu vực cấm xây dựng

Gồm các khu vực liên quan đến hành lang an toàn giao thông, thủy lợi, đê điều, ... theo quy định.

Điều 7. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông đối ngoại

- Huyện lộ Trung Linh - Phú Nhai: đi qua phía Nam xã với chiều dài khoảng 0,35km. Quy hoạch quy mô đường cấp IV đồng bằng.
- Huyện lộ Xuân Thủy - Nam Điền: đi qua phía Tây xã với chiều dài khoảng 1,6 km. Quy hoạch quy mô đường cấp IV đồng bằng.
- Huyện lộ HL4: đi qua phía Đông xã với chiều dài khoảng 0,4 km. Quy hoạch quy mô đường cấp IV đồng bằng.

2. Giao thông đối nội

a) Đường trục xã, liên xã

- Đường trục xã 1 (TX1): từ nhà văn hóa xóm 3 đi qua xóm 3, xóm 5, xóm 6, kết nối sang xã Xuân Phương với chiều dài khoảng 1,7 km. Quy hoạch

quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Đường trục xã 2 (TX2): từ cầu Bắc Ngọc đi qua xóm 1, kết nối với đường Xuân Thủy - Nam Điền với chiều dài khoảng 1,0 km. Quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Đường trục xã 3 (TX3) (đường Bắc Phong Đài) đi qua khu vực trung tâm xã với chiều dài khoảng 1,5 km, kéo dài từ chợ Bắc kết nối sang xã Xuân Phong. Quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

b) Đường trục thôn xóm

- Tuyến đường (TT1) từ đường Xuân Thủy - Nam Điền đi qua xóm 1 với chiều dài khoảng 0,5 km. Quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Tuyến đường (TT2) từ đường Bắc Phong Đài đi qua xóm 3, xóm 4 với chiều dài khoảng 1,4 km. Quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

c) Các trục đường quy hoạch mới khác

- Quy hoạch trục đường TĐ1 (chiều dài khoảng 0,6km) phía Nam xóm 3, kết nối đường Bắc Phong Đài với đường Xuân Thủy-Nam Điền. Quy hoạch quy mô đường cấp IV đồng bằng.

- Quy hoạch trục đường TĐ2 (chiều dài khoảng 0,7km) là các đường khu vực trung tâm xã, kết nối các công trình công cộng của xã. Quy hoạch quy mô đường cấp IV đồng bằng.

- Quy hoạch trục đường TĐ3 (chiều dài khoảng 0,4km) kết nối từ đường Xuân Thủy - Nam Điền đến đường trục xã TX2. Quy hoạch quy mô đường cấp IV đồng bằng.

- Quy hoạch trục đường TĐ4 (chiều dài khoảng 0,45km) kết nối từ đường Bắc Phong Đài đến đường Xuân Thủy - Nam Điền. Quy hoạch quy mô đường cấp V đồng bằng.

- Quy hoạch trục đường TĐ5 (chiều dài khoảng 0,4km) kết nối từ đường trục xã TX1 đến đường Xuân Thủy - Nam Điền. Quy hoạch quy mô đường cấp IV đồng bằng.

- Quy hoạch trục đường TĐ6 (chiều dài khoảng 0,5km) kết nối từ đường TĐ3 qua xã Xuân Ngọc. Quy hoạch quy mô đường cấp IV đồng bằng.

- Quy hoạch trục đường TĐ7 (chiều dài khoảng 0,37km) kết nối từ khu dân cư xóm 5 đến đường trục thôn TT2. Quy hoạch quy mô đường cấp V đồng bằng.

c) Hệ thống cầu

- Định hướng quy hoạch các cầu qua kênh Mã trên các tuyến đường quy hoạch mới TĐ6

- Định hướng quy hoạch các cầu qua kênh Cát Xuyên trên các tuyến đường quy hoạch mới TĐ4, TĐ5

2. Cấp điện

- Nguồn cấp điện cho xã Xuân Bắc được lấy từ lưới điện trung thế 22kV.
- Tiếp tục duy trì, nâng cấp hệ thống lưới điện trên địa bàn xã và hệ thống các trạm biến áp hiện hữu để cấp điện cho các khu vực hiện trạng.
- Quy hoạch thêm 03 trạm biến áp, tổng công suất là 750kVA, để đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng điện tại các khu vực quy hoạch chức năng mới.
- Vị trí quy hoạch các trạm biến áp mới mang tính định hướng, vị trí cụ thể xây dựng do ngành điện lực khảo sát và bố trí.
- Đối với khu vực sản xuất công nghiệp sẽ do công ty điện lực Nam Định tính toán trạm biến áp để cung cấp cho các doanh nghiệp sản xuất.

3. Cấp nước

Nguồn cấp nước cho xã Xuân Bắc tiếp tục ổn định lấy nước từ nhà máy TT Xuân Trường

- Mạng đường ống hiện trạng: cải tạo tuyến ống xuống cấp do sử dụng lâu năm, đồng thời đấu nối với mạng đường ống quy hoạch mới để đảm bảo cấp nước được liên tục khi xảy ra sự cố.
- Mạng đường ống quy hoạch mới: Mạng lưới đường ống dịch vụ được quy hoạch là mạng kín và mạng hở kết hợp, mạng dịch vụ được đấu nối vào mạng lưới đường ống phân phối để cấp cho các khu vực, có đường kính từ D63 đến D160.

4. Thoát nước mưa, thoát nước thải

- Hướng thoát nước chủ yếu là từ các kênh cấp 2, cấp 3 rồi thoát sông Cát Xuyên và sông Mã.
- Mạng lưới hệ thống thoát nước
 - + Đối với khu vực dân cư cũ: Xây dựng hệ thống thoát nước chung; nước thải của khu dân cư, các công trình công cộng được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại của từng công trình rồi được dẫn qua hệ thống cống, rãnh dọc theo các trục đường chính và thoát ra các hệ thống kênh mương.
 - + Đối với các dự án đã và đang thực hiện trong khu quy hoạch, hệ thống thoát nước thải phải đấu nối với hệ thống thoát nước thải của các đồ án này.
 - + Đối với các khu vực xây dựng mới, mở rộng hoặc chưa có hệ thống thoát nước sẽ xây dựng hệ thống công thoát nước hai bên các trục đường rồi dẫn thoát ra hệ thống kênh mương khu vực. Đối với các khu dân cư tập trung quy hoạch mới, xây dựng hệ thống thoát nước riêng, nước thải sau khi được xử lý tại bể, khu xử lý chung, được đấu nối vào hệ thống thoát nước mặt và dẫn thoát ra kênh mương khu vực.

+ Đối với các khu vực sản xuất công nghiệp: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng cho nước mưa và nước thải. Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải chung cho cụm công nghiệp và các trạm xử lý nước thải cục bộ trong từng nhà máy, cơ sở.

+ Các tuyến cống chính được bố trí trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông, có kích thước B400-B600, độ dốc từ 0,2% đến 0,25%.

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

5.1. Xử lý chất thải rắn

- Chất thải rắn (CTR) sinh hoạt trên địa bàn xã giai đoạn đầu được thu gom và xử lý tại khu xử lý CTR tập trung của xã. Giai đoạn sau sẽ vận chuyển và đưa đến khu xử lý CTR vùng huyện để xử lý chung cho toàn huyện (theo định hướng quy hoạch xử lý CTR toàn tỉnh đã được phê duyệt).

- CTR công nghiệp cần phân loại ngay tại nguồn. CTR công nghiệp không nguy hại phải được chuyển đến khu xử lý chất thải rắn vùng huyện để xử lý. CTR công nghiệp nguy hại phải chuyển đến khu xử lý CTR được cấp phép để xử lý.

- Hình thức thu gom rác thải: Tổ chức thu gom CTR bằng xe đẩy tay, xe cơ giới, tập kết CTR tới bãi tập kết rác của các xóm. Đến năm 2025, trên 90% lượng chất thải rắn phát sinh tại các điểm dân cư nông thôn được thu gom và xử lý bảo đảm môi trường.

5.2. Nghĩa trang nhân dân

- Quy hoạch mở rộng theo hướng khép kín một số khu nghĩa trang nhân dân hiện hữu, trồng cây xanh cách ly để đảm bảo vệ sinh môi trường. Cụ thể:

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang phía Nam xóm 4 thêm 0,45 ha.

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang phía Bắc xóm 3 thêm 0,6 ha.

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang phía Bắc xóm 6 thêm 0,15 ha.

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang phía Bắc xóm 1 thêm 0,12 ha.

- Các khu nghĩa trang còn lại không định hướng mở rộng, thực hiện trồng cây xanh cách ly để đảm bảo môi trường.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Giao UBND xã Xuân Bắc chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt./