

CỘNG HOÀ 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 Phương 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 Phương đến năm 2030

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3841/QĐ-UBND ngày 29/9/2022
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 Phương với diện tích **283,52** ha.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

- + Phía Bắc giáp xã Xuân Phong, Xuân Bắc.
- + Phía Đông giáp Thọ Nghiệp.
- + Phía Tây giáp TT Xuân Trường.
- + Phía Nam giáp Xuân Trung.

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

Bảng tổng hợp sử dụng đất

Stt	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	<u>Đất nông nghiệp</u>	<u>142,52</u>	<u>50,27</u>
1	Đất trồng lúa	115,96	
2	Đất trồng trọt khác	14,29	
3	Đất nuôi trồng thủy sản	10,68	
4	Đất nông nghiệp khác	1,59	
II	<u>Đất xây dựng</u>	<u>140,97</u>	<u>49,72</u>
1	Đất ở	48,13	
1.1	- Đất ở làng xóm xen cấy các chức năng mới	30,02	
1.2	- Đất ở mới	18,11	
2	Đất công cộng	5,78	
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	2,19	
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	9,67	
5	Đất công nghiệp	11,50	
6	Đất xây dựng các chức năng khác	8,36	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	30,16	
7.1	- Đất giao thông	22,16	
7.2	- Đất xử lý chất thải rắn	0,81	
7.3	- Đất nghĩa trang, nghĩa địa	7,08	
7.4	- Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,11	
8	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	19,45	
9	Đất quốc phòng, an ninh	0,13	
10	Đất hỗn hợp	5,60	
III	<u>Đất khác</u>	<u>0,03</u>	<u>0,01</u>
1	Đất sông ngòi, kênh rạch và mặt n- ớc chuyên dùng	0,03	
2	Đất ch- a sử dụng	-	
<u>Tổng cộng (I + II+III)</u>		<u>283,52</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:

- Các khu dân cư tập trung:

+ Vị trí 1: Tại phần đất nông nghiệp phía Đông nhà thờ Phú Nhai với diện tích 4,02 ha.

- + Vị trí 2: Tại phần đất nông nghiệp xóm 3 với diện tích 2 ha.
- + Vị trí 3: Tại phần đất nông nghiệp phía Tây xóm Nam, trên đường Trung Linh - Phú Nhai với diện tích 3,8 ha.
- + Vị trí 4: Tại phần đất nông nghiệp phía Tây xóm Bắc, trên đường Trung Linh - Phú Nhai với diện tích 3,7 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 5,25 ha.
- * 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

Lấy 0,13 ha đất hiện có của trụ sở Đảng uỷ - HĐND - UBND xã để quy hoạch trụ sở Công an xã. Diện tích trụ sở Đảng uỷ - HĐND - UBND xã còn lại là 0,3ha.

1.2. Hợp tác xã

Quy hoạch mới tại phía Nam nghĩa trang liệt sỹ với diện tích 0,03 ha.

1.3. Bưu điện

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.4. Nhà văn hoá

a) Nhà văn hóa xã

Lấy 0,15 ha đất hiện có của Nhà văn hoá xã để mở rộng trường Tiểu học và quy hoạch mới trường Mầm non. Diện tích Nhà văn hóa xã còn lại là 0,21 ha.

b) Nhà văn hóa các xóm

- Quy hoạch mới nhà văn hoá xóm Nam tại phía Tây Nam trường Trung học cơ sở với diện tích 0,1 ha.

- Nhà văn hoá các xóm còn lại giữ nguyên vị trí và diện tích.

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 Nam trụ sở Đảng uỷ - HĐND - UBND xã với diện tích 1,4 ha.

b) Sân thể thao các xóm

- Giữ nguyên vị trí và diện tích sân thể thao xóm 4.
- Các xóm còn lại sử dụng sân thể thao liền với nhà văn hóa hiện có.

c) Khu công viên cây xanh

Quy hoạch mới khu công viên cây xanh trung tâm tại phía Tây Nam trường Trung học cơ sở với diện tích 0,7 ha.

1.6. Các công trình giáo dục

- Trường Mầm non:

+ Điểm trường Mầm non cơ sở 1: Giữ nguyên vị trí và diện tích.

+ Điểm trường Mầm non cơ sở 2: Quy hoạch mới tại xóm Nam, phía Đông Bắc trường Tiểu học với diện tích 0,64 ha.

- Trường Tiểu học:

Quy hoạch mở rộng về phía Bắc (0,12 ha) và phía Tây (0,07 ha). Tổng diện tích sau khi mở rộng là 0,73 ha.

- Trường THCS:

Quy hoạch mở rộng về phía Nam với diện tích 0,6 ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 1,22 ha.

1.7. Trụ sở Công an xã

Quy hoạch mới tại phía Đông trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã với diện tích 0,13 ha.

1.8. Trạm y tế xã

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

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

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.10. Nghĩa trang liệt sỹ

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.11. Các công trình công cộng khác

- Vị trí 1: Tại vị trí cũ của trường Mầm non cơ sở 2 với diện tích 0,03 ha.

- Vị trí 2: Tại phía Đông trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã với diện tích 0,33 ha.

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:

- Vùng trồng lúa với tổng diện tích 115,96 ha.
- Vùng đất trồng trọt khác phân bố xen kẽ trong khu vực dân cư với tổng diện tích 14,29 ha.
- Vùng nuôi trồng thủy sản phân bố xen kẽ ở khu vực ao hồ trong các khu dân cư với tổng diện tích 10,68 ha.
- Vùng đất nông nghiệp khác phân bố tập trung ở khu vực phía Tây Bắc xã với tổng diện tích 1,59 ha.

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

2.1. Định hướng quy hoạch khu dịch vụ thương mại

- Vị trí 1: Tại phía Tây xóm Nam, trên đường Xuân Thủy - Nam Điền với diện tích 5,8 ha.
- Vị trí 2: Tại phía Tây xóm Bắc, trên đường Trung Linh - Phú Nhai với diện tích 2,5 ha.

2.2. Định hướng phát triển sản xuất công nghiệp

Quy hoạch đất công nghiệp tại phía Đông xóm 4 với diện tích 11,5 ha.

2.3. Đất hỗn hợp

Quy hoạch đất hỗn hợp (gồm các chức năng như: đất thương mại dịch vụ, đất công cộng,) tại phía Tây xóm Nam, trên đường Trung Linh - Phú Nhai với diện tích 5,6 ha.

Điều 6. Các khu vực cấm xây dựng

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

Điều 7. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông

a) Đường trục xã, liên xã

- Đường trục xã 1(TX1):
 - + Đoạn từ đường Xuân Thủy - Nam Điền đến cuối xóm 5 với chiều dài khoảng 1,5 km, giữ nguyên quy mô hiện trạng.
 - + Đoạn từ xóm 5 đi xã Thọ Nghiệp với chiều dài khoảng 0,6 km, quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.
- Đường trục xã 2 (TX2): Từ xã Xuân Bắc qua trường Mầm non cơ sở 1 đi xã Thọ Nghiệp với chiều dài khoảng 1,4km, quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

b) Đường trục xóm

Đường TT1: từ đường Xuân Thuỷ - Nam Điền qua nhà văn hoá xóm Nam tới trường Tiểu học với chiều dài khoảng 1,2km, quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp A.

c) Các đường quy hoạch khác

- Tuyến đường 1 (TĐ1): thuộc đường Xuân Phong - Thọ Nghiệp, đoạn đi qua xã với chiều dài khoảng 0,2 km, giữ nguyên quy mô hiện trạng.

- Tuyến đường 2 (TĐ2): từ đường trục xã 2 tới HL4 đi xã Thọ Nghiệp với chiều dài khoảng 1,1 km, quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Tuyến đường 3 (TĐ3): Quy hoạch mới các tuyến đường khu vực trung tâm xã với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Tuyến đường 4 (TĐ4): từ đường TX2 qua nghĩa trang liệt sỹ tới đường TĐ3 với chiều dài khoảng 0,7 km, quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp IV đồng bằng. Riêng đoạn đi qua nghĩa trang liệt sỹ quy hoạch quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

2. Cấp điện

- Nguồn cấp điện cho xã Xuân Phương được lấy từ lưới điện 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 mới với tổng công suất là 1200 kVA. Vị trí cụ thể do ngành điện khảo sát và bố trí.

- Đối với khu vực sản xuất công nghiệp sẽ do Điện lực Nam Định tính toán trạm biến áp để cung cấp cho các doanh nghiệp sản xuất.

3. Cấp nước

- Nguồn cấp nước sạch cho xã Xuân Phương sẽ được đầu nối từ nhà máy nước thị trấn Xuân Trường.

- Mạng đường ống hiện trạng: cải tạo tuyến ống xuống cấp do sử dụng lâu năm, đồng thời đầu 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: được quy hoạch là mạng kín và mạng hở kết hợp, mạng dịch vụ được đầu nối vào mạng lưới đường ống phân phối để cấp cho các khu vực, có đường kính từ D90 đến D200.

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 cống 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 B500, 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 thôn. Đến năm 2030, 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 một số nghĩa trang nhân dân:

+ Mở rộng nghĩa trang tại phía Tây Bắc xóm Bắc về phía Đông với diện tích 0,4 ha.

+ Mở rộng nghĩa trang phía Bắc xóm 2 về phía Đông với diện tích 1,1 ha.

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

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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