

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 Vinh
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 Vinh đến năm 2030

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 4125/QĐ-UBND ngày 21/10/2022
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 Vinh với diện tích 785,63 ha.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

- + Phía Bắc giáp xã Xuân Trung và thị trấn Xuân Trường.
- + Phía Nam giáp xã Xuân Hòa và huyện Hải Hậu.
- + Phía Đông giáp huyện Giao Thủy.
- + Phía Tây giáp xã Xuân Tiến.

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	312,96	39,84
1	Đất trồng lúa	158,65	
2	Đất trồng trọt khác	49,56	
3	Đất nuôi trồng thủy sản	95,75	
4	Đất nông nghiệp khác	9,00	
II	Đất xây dựng	472,61	60,15
1	Đất ở	100,15	
	- Đất ở hiện trạng	71,12	
	- Đất ở mới	29,03	
2	Đất công cộng	7,9	
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	3,66	

4	Đất tôn giáo, danh lam di tích, đình đền	4,59	
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	80,17	
6	Đất xây dựng các chức năng khác	7,4	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	195,49	
7.1	Đất giao thông	186,24	
7.2	Đất xử lý CTR	1,3	
7.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	7,28	
7.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,67	
8	Đất quốc phòng, an ninh	0,15	
9	Đất dự trữ phát triển	73,1	
III	Đất khác	0,06	0,01
1	Đất chưa sử dụng	0,06	
	<u>Tổng diện tích đất của (I+II+III)</u>	<u>785,63</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: Tại phía Tây Nam xóm 1 với diện tích 2,33 ha.

+ Vị trí 2: Tại phía Tây xã với diện tích 10 ha.

+ Vị trí 3: Tại phía Đông Bắc xóm 6 với diện tích 2,1 ha.

+ Vị trí 4: Tại phía Tây Nam trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã với diện tích 5,7 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 8,6 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

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.2. Trụ sở Công an xã

Quy hoạch mới tại phía Nam trạm y tế xã với diện tích 0,15 ha.

1.3. Hợp tác xã

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.4. Bưu điện

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.5. Nhà văn hóa

a) Nhà văn hóa xã

Xây dựng trong khuôn viên trụ sở Đảng uỷ - HĐND – UBND xã.

b) Nhà văn hóa các xóm.

- Nhà văn hóa xóm 1: Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm với diện tích 0,1 ha.

- Nhà văn hóa xóm 2 (xóm 2 và xóm 4 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 4 cũ với diện tích 0,1 ha.

- Nhà văn hóa xóm 3 (xóm 3, xóm 5 và xóm 7 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 7 cũ với diện tích 0,1 ha.

- Nhà văn hóa xóm 4 (xóm 6 và xóm 8 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 6 cũ với diện tích 0,1 ha.

- Nhà văn hóa xóm 5 (xóm 9 và xóm 10 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 9 cũ với diện tích 0,1 ha.

- Nhà văn hóa xóm 6 (xóm 11A và xóm 11B cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 11B cũ với diện tích 0,1 ha.

- Nhà văn hóa xóm 7 (xóm 12 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 12 cũ với diện tích 0,09 ha.

- Nhà văn hóa xóm 8 (xóm 13 và xóm 15 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 15 cũ với diện tích 0,08 ha.

- Nhà văn hóa xóm 9 (xóm 14 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 14 cũ với diện tích 0,1 ha.

- Nhà văn hóa xóm 10 (xóm 16 và xóm 17 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 16 cũ với diện tích 0,06 ha.

- Nhà văn hóa xóm 11 (xóm 18 và xóm 19 cũ): Sử dụng nhà văn hóa hiện có của xóm 19 cũ với diện tích 0,09 ha.

1.6. Khu công viên cây xanh, TDTT

a) Sân thể thao trung tâm xã:

Quy hoạch mới tại phía Đông trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã với diện tích 1,1 ha.

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

- Vị trí 1: Tại phía Nam chợ Cầu Đông với diện tích 0,28 ha.
- Vị trí 2: Tại phía Đông trường Tiểu học khu B với diện tích 0,5 ha.
- Vị trí 3: Tại xóm 10 với diện tích 0,62 ha.

c) Khu công viên cây xanh:

Quy hoạch mới tại xóm 7 với diện tích 1,2 ha.

1.7. Các công trình giáo dục

- Trường Mầm non:

+ Điểm trường Mầm non An Cư: Giữ nguyên vị trí và diện tích.

+ Điểm trường Mầm non Nam Tiến: Quy hoạch mở rộng về phía Đông thêm 0,33 ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 0,8 ha.

- Trường Tiểu học:

+ Trường Tiểu học khu A: Quy hoạch mở rộng về phía Tây thêm 0,1 ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 0,6 ha.

+ Trường Tiểu học khu B: Quy hoạch mở rộng về phía Tây và phía Nam thêm 0,28 ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 0,8 ha.

- Trường THCS: Quy hoạch mở rộng về phía Nam thêm 1 ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 2,17 ha.

1.8. Chợ xã

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.9. Trạm y tế xã

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

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

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.11. Nghĩa trang liệt sỹ

- Nghĩa trang liệt sỹ khu vực Nam Tiến: Giữ nguyên vị trí và diện tích.

- Quy hoạch mới nghĩa trang liệt sỹ miền An Cư tại phía Nam chùa An Cư với diện tích 0,4 ha.

1.12. Quy hoạch đất công cộng khác

Quy hoạch đất công cộng tại xóm 7 với diện tích 2,3ha.

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 158,65 ha.
- Vùng đất trồng trọt khác với tổng diện tích 49,56 ha.
- Vùng nuôi trồng thủy sản với tổng diện tích 95,75 ha.
- Vùng đất nông nghiệp khác tại phía Nam xã với diện tích 9ha.

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

2.1. Quy hoạch dịch vụ thương mại

+ Vị trí 1: Tại khu vực giao cắt giữa đường Thọ - Phú - Đài và đường Xuân Thủy - Nam Điền với diện tích 1,5 ha.

+ Vị trí 2: Tại phía Bắc nghĩa trang nhân dân xóm 6 với diện tích 0,3 ha.

+ Vị trí 3: Tại phía Đông Bắc xóm 6 với diện tích 1 ha.

+ Vị trí 4: Tại phía Đông xóm 4 với tổng diện tích 1,73ha.

+ Vị trí 5: Tại phía Bắc xóm 10 với diện tích 2,5 ha.

2.2. Quy hoạch khu sản xuất công nghiệp

- Vị trí 1: Giáp đường Thọ - Phú – Đài với diện tích 3,3 ha.

- Vị trí 2: Quy hoạch cụm công nghiệp Xuân Vinh tại phía Bắc xã với diện tích khoảng 75 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

1.1. Giao thông đối ngoại

- Đường Lạc Quân - Ngô Đồng: Theo quy hoạch giao thông của tỉnh.

- Tỉnh lộ 489: Theo quy hoạch giao thông của tỉnh.

- Đường Thọ - Phú - Đài: Đoạn đi qua xã có chiều dài khoảng 0,2 km, giữ nguyên quy mô hiện trạng.

- Đường Xuân Thủy - Nam Điền: Đoạn đi qua xã có chiều dài khoảng 0,23 km, quy hoạch với quy mô đường cấp IV đồng bằng.

- Đường từ ngã ba Tỉnh lộ 489C đến cầu Nam Điền A: Giữ nguyên quy mô hiện trạng.

1.2. Giao thông đối nội

a) Đường trục xã

- Đường trục xã 1 (TX1): Từ đường 489 (xóm 1) đi qua xóm 2, xóm 3, xóm 4, xóm 5 với chiều dài khoảng 2 km, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Đường trục xã 2 (TX2): Từ trường THCS ra đê sông Sò với chiều dài khoảng 1,5 km, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Đường trục xã 3 (TX3):

+ Đoạn hiện trạng từ trụ sở Đảng ủy - HĐND - UBND xã đi xóm 11: Quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

+ Quy hoạch mới đoạn từ xóm 11 đến giáp xã Xuân Hòa với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Đường trục xã 4 (TX4):

+ Đoạn hiện trạng từ đường 489 đi xóm 2, xóm 4: Quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

+ Quy hoạch mới đoạn từ xóm 4 đến đường huyện từ ngã ba Tỉnh lộ 489C đến cầu Nam Điền A với chiều dài khoảng 2,2 km, quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

b) Đường trục xóm

- Đường trục xóm TT1: Từ đê An Cư đi qua xóm 4, xóm 5 với chiều dài khoảng 0,9 km, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng

- Đường trục xóm TT2: Từ trường THCS qua xóm 8, xóm 9 với chiều dài khoảng 1,5 km, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Đường trục xóm TT3: Đường trung tâm của xóm 6, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Đường trục xóm TT4: Từ xóm 6 đến xóm 9 với chiều dài khoảng 1,8 km, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

c) Các đường quy hoạch mới khác:

- Các đường quy hoạch mới tại khu trung tâm xã, kết nối các công trình công cộng của xã: Đường TĐ1 (chiều dài khoảng 0,18 km), đường TĐ2 (chiều dài khoảng 0,17 km), đường TĐ3 (chiều dài khoảng 0,45 km), đường TĐ4 (chiều dài khoảng 0,18 km) và đường TĐ5 (chiều dài khoảng 0,5 km), quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp IV đồng bằng.

- Đường TĐ6 (chiều dài khoảng 0,18 km): Từ xóm 9 đến đường Lạc Quân
- Ngõ Đồng, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp IV đồng bằng.

- Đường TĐ7 (chiều dài khoảng 0,13 km) và đường TĐ8 (chiều dài khoảng 0,28 km): Từ xóm 10 đến đê sông Sò, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

- Đường TĐ9 (chiều dài khoảng 0,13 km): Từ xóm 8 đến đường Lạc Quân - Ngô Đồng, quy hoạch với quy mô tối thiểu đường cấp V đồng bằng.

1.3. Hệ thống cầu

Quy hoạch các cầu qua sông trên các tuyến đường quy hoạch mới.

2. Định hướng cấp nước

- Nguồn cấp nước sạch cho xã Xuân Vinh sẽ được đầu nối từ nhà máy nước xã thị trấn Xuân Trường và nhà máy nước Giao Yên, huyện Giao Thủy.

- 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 D160.

3. Định hướng cấp điện

- Nguồn cấp điện cho xã Xuân Vinh 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 04 trạm biến áp với tổng công suất là 2.320 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.

4. Hệ thống thủy lợi

- Thường xuyên nạo vét, khơi thông dòng chảy tuyến kênh cấp 1, cấp 2.

- Thực hiện kiên cố hoá các tuyến kênh cấp 2, kênh đất cấp 3 còn lại, đảm bảo phục vụ tưới tiêu nông nghiệp.

5. Hệ thống thoát nước

- Hướng thoát nước chủ yếu là từ các kênh cấp 2, cấp 3 rồi thoát sông Sò, sông Mã và sông Nam Đền.

- 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 đầu 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 đầu 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-B800, độ dốc từ 0,2% đến 0,25%.

6. Vệ sinh môi trường

6.1. Xử lý chất thải rắn

- Quy hoạch mới điểm xử lý CTR sinh hoạt tại phía Nam xã với diện tích 0,3 ha.

- 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.

6.2. Nghĩa trang nhân dân

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang xóm 1 về phía Nam thêm 0,32 ha.

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang xóm 6 về phía Nam thêm 0,27 ha.

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang xóm 5 về phía Nam thêm 0,34 ha.

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang xóm 9 về phía Nam thêm 0,24 ha.

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang xóm 10 về phía Bắc và phía Đông thêm 0,24 ha.

+ Quy hoạch mở rộng nghĩa trang xóm 11 về phía Bắc và phía Nam thêm 0,28 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 Vinh 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./.