

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 Trung
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 Trung đến năm 2030

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 5862/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 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 Trung với diện tích 220,70 ha.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

- + Phía Bắc giáp xã Xuân Phương.
- + Phía Nam giáp xã Xuân Vinh.
- + Phía Đông giáp xã Xuân Phương và xã Thọ Nghiệp.
- + Phía Tây giáp thị trấn Xuân Trường.

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

Bảng tổng hợp sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nông nghiệp	95,66	43,35
1	Đất trồng lúa	71,49	
2	Đất trồng trọt khác	16,95	
3	Đất nuôi trồng thủy sản	7,22	
4	Đất nông nghiệp khác	0,00	
II	Đất xây dựng	107,18	48,56
1	Đất ở	52,38	
	- Đất ở hiện trạng	33,48	
	- Đất ở mới	18,90	
2	Đất công cộng	7,73	

3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	2,83	
4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	2,85	
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	9,59	
6	Đất xây dựng các chức năng khác	1,08	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	28,01	
7.1	Đất giao thông	17,56	
7.2	Đất xử lý CTR	1,13	
7.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	9,07	
7.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,26	
8	Đất quốc phòng, an ninh	0,11	
9	Đất dự trữ phát triển	2,60	
III	Đất khác	17,86	8,09
1	Đất sông ngòi, kênh rạch và mặt nước chuyên dùng	17,86	
	Tổng diện tích (I+II+III)	220,70	100

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:

- Quy hoạch các khu ở mới tập trung:

+ Vị trí 1: Tại phía Bắc xóm 1 với diện tích 8,0 ha.

+ Vị trí 2: Tại xóm 2, xóm 3, xóm 4 với diện tích 1,6 ha.

+ Vị trí 3: Tại xóm 1, xóm 2 với diện tích 1,42 ha.

+ Vị trí 4: Tại xóm 3 với diện tích 0,57 ha.

- Quy hoạch các khu ở mới nhỏ lẻ khác với tổng diện tích 7,31 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

Quy hoạch mở rộng về phía Nam thêm 0,24 ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 0,37 ha.

1.2. Hợp tác xã

- Giữ nguyên vị trí và diện tích trụ sở Hợp tác xã chiếu cỏi.
- Quy hoạch mới văn phòng hợp tác xã tại phía Tây trường THCS với diện tích 0,015 ha.

1.3. Bưu điện

Quy hoạch mới tại phía Tây trường THCS với diện tích 0,015 ha.

1.4. Nhà văn hoá

a) Nhà văn hóa xã

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

b) Nhà văn hóa các xóm

- Quy hoạch mới nhà văn hoá xóm 2 với diện tích 0,05 ha.
- Quy hoạch mới nhà văn hoá + sân thể thao xóm 4 với diện tích 0,11 ha.
- Giữ nguyên vị trí và diện tích nhà văn hóa các xóm còn lại.

1.5. Khu công viên cây xanh, TDTT

a) Sân thể thao trung tâm xã

Quy hoạch mới tại phía Nam trường THCS với diện tích 1,2 ha.

b) Sân thể thao các xóm

- Quy hoạch mới sân thể thao xóm 1 tại phía Đông nhà văn hoá với diện tích 0,11 ha.
- Quy hoạch mới sân thể thao xóm 2 với diện tích 0,22 ha.
- Quy hoạch mới sân thể thao xóm 7 với diện tích 0,09 ha.

c) Khu công viên cây xanh

Quy hoạch mới tại phía Đông Nam xóm 1 với diện tích 0,67 ha.

1.6. Các công trình giáo dục

- Trường THCS: Chuyển 1607 m² đất ở phía Bắc cho trường Tiểu học, đồng thời quy hoạch mở rộng về phía Nam và phía Đông thêm 6500 m². Tổng diện tích sau khi điều chỉnh là 1,2 ha.

- Trường Tiểu học: Mở rộng về phía Nam thêm 1607 m². Tổng diện tích sau khi mở rộng là 7567 m².

- Trường Mầm non: Mở rộng về phía Nam thêm 3600 m². Tổng diện tích

trường sau khi mở rộng là: 8990 m².

1.7. Trụ sở công an xã

Quy hoạch mới tại phía Tây trường THCS với diện tích 0,11 ha.

1.8. Trạm y tế

Giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.9. Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Quy hoạch đất xây dựng đình làng tại phía Đông Nam của chợ với diện tích 0,17 ha (vào diện tích đất phi nông nghiệp khác, đất giao thông và một phần đất của chợ).

- Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng khác giữ nguyên vị trí và diện tích.

1.10. Nghĩa trang liệt sỹ

Quy hoạch mở rộng về phía Bắc, phía Nam và phía Tây thêm 0,13 ha. Tổng diện tích sau khi mở rộng là 0,27 ha.

1.11. Chợ xã

Giảm 0,12 ha để quy hoạch đình làng. Diện tích chợ còn lại là 0,32 ha.

1.12. Đất công cộng khác

Quy hoạch đất công cộng tại phía Nam trường Mầm non với diện tích 0,42 ha.

1.13. Quy hoạch đất dự trữ phát triển

Quy hoạch tại phía Nam xã, giáp đường Xuân Thuỷ - Nam Điền với diện tích 2,6 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

- Đất trồng lúa với tổng diện tích 71,49 ha.
- Đất trồng trọt khác với tổng diện tích 16,95 ha.
- Đất nuôi trồng thuỷ sản với tổng diện tích 7,22 ha.

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

2.1. Định hướng quy hoạch đất dịch vụ thương mại

- Vị trí 1: Tại phía Nam nhà văn hoá xã với diện tích 0,4 ha.

- Vị trí 2: Giáp đường Xuân Thuỷ - Nam Điền và đường Thọ Phú Đài với diện tích 0,5 ha.

2.2. Định hướng phát triển sản xuất công nghiệp

Quy hoạch tại vị trí giáp đường Thọ Phú Đài (khép kín khu đất hiện có) với diện tích 0,15 ha.

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. Hệ thống giao thông

1.1. Giao thông đối ngoại

Đường Xuân Thuỷ - Nam Điền đoạn qua địa bàn xã có chiều dài khoảng 2,6 km, thực hiện theo quy hoạch giao thông của huyện.

1.2. Giao thông đối nội

a) Đường trục xã

Đường TX1 từ đường Xuân Thuỷ - Nam Điền qua cầu Đồi đến chùa Vạn Linh, chiều dài khoảng 1,5 km, giữ nguyên quy mô hiện trạng.

b) Đường trục xóm

Quy hoạch đường trục xóm từ đường Xuân Thuỷ - Nam Điền đến cầu Xuân Quang với quy mô Bmặt $\geq 3,5m$, Bnền $\geq 5,5m$.

c) Các đường quy hoạch khác

Quy hoạch mới đường từ trường Mầm non đến Tỉnh lộ 489, chiều dài khoảng 1,0 km, quy mô Bmặt = 9m, Bnền = 15m.

d) Giao thông nội đồng

Tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng, cứng hoá hệ thống đường trục chính nội đồng bảo đảm đạt tiêu chí nông thôn mới, đáp ứng nhu cầu cơ giới hoá, công nghiệp hoá nông nghiệp.

2. Định hướng cấp nước

- Nguồn cấp nước sạch cho xã Xuân Trung sẽ được đầu nối từ nhà máy nước của xã.

- 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 D63 đến D160.

3. Định hướng cấp điện

- Nguồn cấp điện cho xã Xuân Trung 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 05 trạm biến áp mới với tổng công suất là 2040 kVA. Vị trí cụ thể do ngành điện khảo sát và bố trí.

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 Cát Xuyên, 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.

+ Các tuyến cống chính được bố trí trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông, có kích thước B500-B600, độ dốc từ 0,2% đến 0,25%.

6. Vệ sinh môi trường

6.1. 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).

- 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 nhân dân phía Bắc xã về phía Tây thêm 0,56 ha.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Giao UBND xã Xuân Trung 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./.