



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG  
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ ĐÔNG HẢI,  
HUYỆN DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH ĐẾN NĂM 2025**  
(Kèm theo Quyết định số 3594/QĐ-UBND ngày 31/12/2018)

**CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi áp dụng:**

Quy định này quy định về quản lý xây dựng công trình trên địa bàn xã Đông Hải theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Đông Hải, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đến năm 2025.

**Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch:**

1./ Ranh giới quy hoạch: ranh giới quy hoạch là ranh giới hành chính xã Đông Hải.

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

- **Khu trung tâm xã:** thuộc ấp Định An, là khu dân cư tập trung nằm trên Quốc lộ 53B, kết hợp với khu trung tâm công cộng dịch vụ xã, với diện tích khoảng 36,28 ha và quy mô dân số khoảng 3.628 người.

**- Khu dân cư :**

+ **Điểm dân cư số 1:** thuộc ấp Hồ Tàu, với diện tích khoảng 6,6 ha và quy mô dân số khoảng 660 người.

+ **Điểm dân cư số 2:** thuộc ấp Phước Thiện, với diện tích khoảng 20,33 ha và quy mô dân số khoảng 2.033 người.

+ **Điểm dân cư số 3:** thuộc ấp Động Cao, với diện tích khoảng 23,61 ha và quy mô dân số khoảng 2.361 người.

+ **Điểm dân cư số 4:** thuộc ấp Cồn Cù, với diện tích khoảng 27,3 ha và quy mô dân số khoảng 2.730 người.

+ **Điểm dân cư số 5:** thuộc ấp Đông Thành, với diện tích khoảng 7,85 ha và quy mô dân số khoảng 785 người.

+ **Điểm dân cư số 6:** thuộc ấp Hồ Thùng, với diện tích khoảng 20,73 ha và quy mô dân số khoảng 2.073 người.



## **CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Mục 1. Quản lý theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Đông Hải, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh đến năm 2025.**

### **Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư:**

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

Khu vực cải tạo:

- Đối với lô đất xây dựng trong dãy nhà liền nhau: diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là  $25m^2$ /căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, chiều cao công trình  $\leq 22m$ , chỉ giới xây dựng trùng với lộ giới.

- Đối với lô đất xây dựng riêng lẻ: diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là  $50m^2$ /căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, chiều cao công trình  $\leq 22m$ , chỉ giới xây dựng trùng với lộ giới.

Khu vực xây dựng mới:

- Tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng, chiều cao công trình  $\leq 22m$ , chỉ giới xây dựng trùng với mốc lộ giới, mật độ xây dựng 60%;

- Diện tích lô đất:

+ Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình  $\geq 45m^2$ ;

+ Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 5m$ ;

+ Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 5m$ .

### **Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng:**



1. Các công trình công cộng gồm: UBND xã, HDND xã, Đảng Ủy xã, chợ, trường học, trạm y tế, bưu điện, nhà văn hóa, khu thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí...

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

- Mật độ xây dựng : 40%;
- Tầng cao xây dựng: 1-5 tầng;
- Chiều cao :  $\leq 22m$ ;
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.

### **Điều 5: Đất sản xuất:**

Diện tích đất trên địa bàn xã Đông Hải đến năm 2025 như sau:

- Đất nông nghiệp: 4635,97 ha chiếm 75,04 % tổng diện tích tự nhiên
- Đất phi nông nghiệp: 1399,99 ha chiếm 22,66% tổng diện tích tự nhiên
- Đất chưa sử dụng: 142,5 ha chiếm 2,31% tổng diện tích tự nhiên

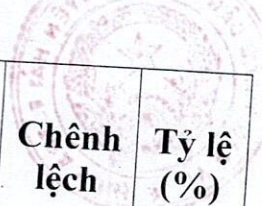
### **Bảng tổng hợp sử dụng đất đến năm 2025**

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích 2017 (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích 2025 (Ha)	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN</b>		<b>6.178,00</b>	<b>100,00</b>	<b>6178,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>5.327,91</b>	<b>86,24</b>	<b>4635,97</b>	<b>691,95</b>	<b>75,04</b>
1.1	Đất trồng lúa	LUA	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>LUC</i>	0	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	Đất trồng cây hàng năm	HNK	639,82	10,36	608,98	-30,84	9,86

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích 2017 (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích 2025 (Ha)	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
	khác						
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	136,04	2,20	136,04	0,00	2,20
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	3102,89	50,22	2517,40	-585,49	40,75
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD	0	0,00	0,00	0,00	0,00
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	0	0,00	0,00	0,00	0,00
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	1220,08	19,75	1166,85	-53,23	18,89
1.8	Đất làm muối	LMU	222,02	3,59	199,64	-22,39	3,23
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	7,06	0,11	7,06	0,00	0,11
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>706,8</b>	<b>11,44</b>	<b>1399,99</b>	<b>693,19</b>	<b>22,66</b>
2.1	Đất quốc phòng	CQP	79,44	1,29	79,44	0,00	1,29
2.2	Đất an ninh	CAN	0,1	0,00	0,10	0,00	0,00
2.3	Đất khu công nghiệp	SKK	0	0,00	0,00	0,00	0,00
2.4	Đất khu chế xuất	SKT	0	0,00	0,00	0,00	0,00
2.5	Đất cụm công nghiệp	SKN	0	0,00	0,00	0,00	0,00
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	1,11	0,02	1,11	0,00	0,02
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	16,6	0,27	16,60	0,00	0,27
2.8	Đất sử dụng cho hoạt động	SKS	0	0,00	0,00	0,00	0,00



STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích 2017 (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích 2025 (Ha)	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
	khoáng sản						
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	381,36	6,17	449,83	68,47	7,28
	- Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	- Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	0,39	0,01	0,39	0,00	0,01
	- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	3,92	0,06	3,92	0,00	0,06
	- Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT	1,4	0,02	2,80	1,40	0,05
	- Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	- Đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội	DXH	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	- Đất giao thông	DGT	195,46	3,16	262,62	67,16	4,25
	- Đất thủy lợi	DTL	179,14	2,90	179,14	0,00	2,90
	- Đất công trình năng lượng	DNL	0	0,00	0,00	0,00	0,00
	- Đất công trình bưu	DBV	0,14	0,00	0,14	0,00	0,00



STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích 2017 (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích 2025 (Ha)	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
	<i>chính viên thông</i>						
	- Đất chợ	DCH	0,82	0,01	0,82	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.11	Đất phát triển du lịch	DDL	0	0,00	532,26	<b>532,26</b>	<b>8,62</b>
2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	2,4	0,04	2,40	<b>0,00</b>	<b>0,04</b>
2.13	Đất ở tại nông thôn	ONT	50,17	0,81	142,70	<b>92,53</b>	<b>2,31</b>
2.14	Đất ở tại đô thị	ODT	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	0,63	0,01	0,63	<b>0,00</b>	<b>0,01</b>
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.17	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.18	Đất cơ sở tôn giáo	TON	3,38	0,05	3,38	<b>0,00</b>	<b>0,05</b>
2.19	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	3,21	0,05	3,21	<b>0,00</b>	<b>0,05</b>
2.20	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm	SKX	0	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích 2017 (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích 2025 (Ha)	Chênh lệch	Tỷ lệ (%)
2.21	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,14	0,00	0,14	0,00	0,00
2.22	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0	0,00	0,00	0,00	0,00
2.23	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,5	0,01	0,50	0,00	0,01
2.24	Đất sông, ngòi, kênh, rạch	SON	167,69	2,71	167,69	0,00	2,71
2.25	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	0	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>CSD</b>	<b>144,07</b>	<b>2,33</b>	<b>142,55</b>	<b>-1,52</b>	<b>2,31</b>

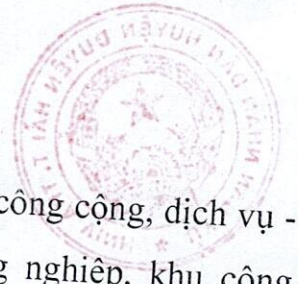
**Điều 6: Các công trình hạ tầng kỹ thuật:**

**1. Giao thông:**

- Đối với Quốc lộ 53B: Định hướng nâng cấp tối thiểu đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, gồm 2 làn xe nền đường 12m, mặt đường 9m, phần đất dự trữ mỗi bên 17,5m, đảm bảo lộ giới 47m;
- Đối với các tuyến đường liên xã, liên ấp: Các tuyến trục chính được quy hoạch xây dựng có kết cấu mặt đường rộng 5m, nền 7m, lộ giới 12m;
- Với tuyến N6 Và D4, D11 thực hiện theo quy hoạch giao thông 04 xã đảo thì: kết cấu mặt đường rộng 6,5m, nền 8,5m, lộ giới 12m.

**2. Cấp điện:**

Hiện xã sử dụng nguồn điện quốc gia (trạm 110/22kV 2x40MVA Duyên Hải) thông qua tuyến trung thế 22kV dọc các trục đường chính trong khu quy hoạch.



### 3. Cấp nước:

Nước phục vụ sinh hoạt người dân, các công trình công cộng, dịch vụ - thương mại, tưới cây, dùng cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp, khu công nghiệp tập trung và nước dùng cho chữa cháy.

Hiện xã có 01 trạm cấp nước (thuộc ấp Định An), sử dụng nguồn nước mặt, cung cấp được cho các hộ dân ở khu vực trung tâm xã và các ấp lân cận. Trong tương lai xã sẽ đầu tư nâng cấp 1 trạm và xây mới 5 trạm cấp nước công suất 10-11m<sup>3</sup>/h cung cấp nước cho người dân toàn xã.

Nước phục vụ sinh hoạt, các công trình công cộng, dịch vụ - thương mại, tưới cây, rửa đường, dùng cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp, khu công nghiệp tập trung và nước dùng cho chữa cháy.

### 4. Thoát nước mưa:

Việc thoát nước mưa trên địa bàn xã Đông Hải chủ yếu là thoát nước mặt, nước mưa sẽ chảy theo các kênh rạch ra các sông lớn và biển đông, còn một phần sẽ thấm thấu vào đất.

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

- Thoát nước thải: Nước thải trước khi thoát ra mạng lưới thoát nước chung phải được xử lý bằng hầm tự hoại 3 ngăn, đạt tiêu chuẩn cho phép thoát ra môi trường. Đối với những hộ làm nghề thủ công có thành phần chất thải độc hại phải xử lý đạt chuẩn theo yêu cầu trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

- Thu gom xử lý chất thải rắn: Bố trí 1 trạm trung chuyển chất thải rắn tại ấp Định An, công suất 12 tấn/ngđ, chất thải sau khi được phân loại tại điểm trung chuyển sẽ được đưa về khu xử lý chất thải tại bãi tập trung rác huyện Duyên Hải.

- Nghĩa trang nhân dân Đông Hải tại ấp Động Cao và các khu chôn cất của người dân tại các ấp trong xã.





## **Mục 2. Quản lý theo đặc điểm của địa phương**

### **Điều 7. Nhà ở dân cư nông thôn:**

Về màu sắc, vật liệu công trình: khuyến khích sử dụng màu sắc trang nhã, hài hòa với kiến trúc, cảnh quan xây dựng, đảm bảo mỹ quan.

- Vật liệu xây dựng:

+ Đối với nhà ở kiên cố: Sử dụng vật liệu bê tông cốt thép làm khung, tường gạch, mái lợp tole, ngói hoặc bê tông cốt thép.

+ Đối với nhà ở bán kiên cố: Sử dụng vật liệu bê tông cốt thép làm khung, kết hợp vật liệu thép, gỗ và một số vật liệu khác..., mái lợp tole

- Hình thức kiến trúc phù hợp truyền thống văn hóa, tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường; độ cao các tầng, hình thức mái tương đồng với kiến trúc công trình lân cận, tạo không gian kiến trúc hài hòa, liên kết với không gian chức năng khác của xã.

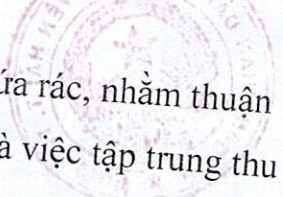
- Trong khu dân cư: khuyến khích trồng cây xanh theo các tuyến đường, khuôn viên nhà ở, công trình công cộng. Hàng rào cổng phải phù hợp với truyền thống, cảnh quan chung của xã, không gắn các hình tượng, hình vẽ, trang trí kỳ dị làm mất mỹ quan chung của khu vực.

### **Điều 10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:**

1. Giao thông: Các tuyến đường chủ yếu phục vụ sự đi lại của người dân, không có xe cơ giới qua lại, bề rộng đường tối thiểu 2,5m. Từng bước kiên cố hóa cầu cống, xây dựng các tuyến đường xanh sạch đẹp, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

2. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- UBND xã tổ chức tuyên truyền, vận động người dân thực hiện tốt việc phân loại rác tại nguồn và tổ chức thu gom để xử lý.



- Tại mỗi điểm dân cư tổ chức ít nhất một thùng chứa rác, nhằm thuận tiện cho việc vứt rác đúng nơi quy định của người dân và việc tập trung thu gom rác thuận tiện hơn.

### **CHƯƠNG III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

UBND xã Đông Hải chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện quy định này, tuyên truyền phổ biến rộng rãi nội dung quy định đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn xã nắm và thực hiện.

Xây dựng kế hoạch vận động người dân cùng tham gia đóng góp nguồn lực đầu tư xây dựng, quản lý, giữ gìn công trình đường làng ngõ xóm xanh sạch đẹp làm cho diện mạo nông thôn trên địa bàn xã Đông Hải ngày càng mỹ quan hơn. Thúc đẩy phát triển sản xuất, nâng cao đời sống vật chất lẫn tinh thần cho người dân trong xã Đông Hải.

Thường xuyên kiểm tra, báo cáo phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về tình hình thực hiện, kịp thời đề xuất tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định này để phòng Kinh tế và Hạ tầng tổng hợp trình UBND huyện xem xét, chỉ đạo./.