

Số: 2287/QĐ-UBND

Trà Cú, ngày 02 tháng 7 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định quản lý Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Xuyên, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ CÚ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1980/QĐ-TTg ngày 17/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới giai đoạn 2016-2020;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 4927/QĐ-BGTVT ngày 25/12/2014 của Bộ Giao thông vận tải về việc ban hành hướng dẫn lựa chọn quy mô kỹ thuật đường giao thông nông thôn phục vụ Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010-2020;

Căn cứ Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Trà Vinh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2061/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Trà Vinh giai đoạn 2016- 2020;

Căn cứ Công văn số 293/UBND-NN ngày 25/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc triển khai thực hiện Công văn số 394/BNN-VPĐP ngày 19/01/2021 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;

Căn cứ Công văn số 484/SXD-QH&KT ngày 08/5/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh về việc hướng dẫn lập quy hoạch chung xây dựng xã theo Thông tư số 02/2017/TT-BXD của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Xuyên, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Xét Tờ trình số 117/TTr-PKT&HT ngày 01/7/2021 của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Xuyên, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Huyện ủy và Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngãi Xuyên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /ale

**Nơi nhận:**

- TT HU, HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- LĐVP, TH;
- Lưu: VT. *u*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH** *u*



**Huỳnh Văn Nghị**



**QUY ĐỊNH**

**Quản lý Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng  
xã Ngãi Xuyên, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh**  
(ban hành kèm theo Quyết định số 2287 /QĐ-UBND  
ngày 02/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú)

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý**

- Tổ chức và cá nhân đều phải thực hiện theo quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Xuyên đã được phê duyệt, dưới sự hướng dẫn của Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Ủy ban nhân dân xã Ngãi Xuyên là cơ quan thực hiện theo phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh và các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý chuyên ngành có liên quan.

- Các công trình cơ sở hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch xây dựng khi xây dựng phải tuân thủ theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đã phê duyệt và mang tính hệ thống, liên kết trong cấu trúc không gian nông thôn mới.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường bảo đảm đáp ứng mọi yêu cầu các công trình cơ sở hạ tầng xã hội, kết hợp hài hòa với cơ sở hạ tầng xã hội làm cảnh quan xã thêm sinh động, góp phần phục vụ sinh hoạt và cuộc sống của người dân nông thôn.

**Điều 2. Quy định về ranh giới, quy mô diện tích và dân số**

- Xã Ngãi Xuyên có 07 ấp: Ấp Xoài Xiêm, Cầu Hanh, Vàm Buôn, Giồng Tranh, Xa Xi, Xoài Thum và Xóm Chòi. Với quy mô diện tích quy hoạch là 2.011,71 ha, có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp xã Tân Hiệp.

+ Phía Nam giáp xã Thanh Sơn và thị trấn Trà Cú.

+ Phía Tây giáp xã Lưu Nghiệp Anh.

+ Phía Bắc giáp xã Tập Sơn.

- Quy mô dân số:

+ Hiện trạng 2019: 11.814 người.

+ Dân số giai đoạn ngắn hạn 2020 - 2025: 12.353 người.

+ Dân số giai đoạn dài hạn 2025 - 2030: 13.310 người.

- Thời hạn quy hoạch: Giai đoạn 2025, định hướng đến năm 2030.

**Chương II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Quy định về quy mô, cơ cấu sử dụng đất:** Theo quy hoạch sử dụng đất đai đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu 2020 – 2025 của xã Ngãi Xuyên được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN XÃ**

Stt	Loại đất	Hiện trạng năm 2019		Quy hoạch năm 2025		Quy hoạch năm 2030	
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN</b>	<b>2.011,71</b>	<b>100,00</b>	<b>2.011,71</b>	<b>100,00</b>	<b>2.011,71</b>	<b>100,00</b>
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>1.810,58</b>	<b>90,00</b>	<b>1.744,47</b>	<b>86,72</b>	<b>1.738,74</b>	<b>86,43</b>
1.1	Đất trồng lúa	1.261,97	62,73	1.261,64	62,71	1.261,64	62,71
1.1.1	<i>Đất chuyên trồng lúa nước</i>	<i>1.206,02</i>	<i>59,95</i>	<i>1.205,69</i>	<i>59,93</i>	<i>1.205,69</i>	<i>59,93</i>
1.1.2	<i>Đất trồng lúa còn lại</i>	<i>55,95</i>	<i>2,78</i>	<i>55,95</i>	<i>2,78</i>	<i>55,95</i>	<i>2,78</i>
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	127,65	6,35	121,69	6,06	121,63	6,05
1.3	Đất trồng cây lâu năm	401,57	19,96	341,75	16,99	336,08	16,71
1.4	Đất nuôi thủy sản	19,39	0,96	19,39	0,96	19,39	0,96
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>201,13</b>	<b>10,00</b>	<b>267,24</b>	<b>13,28</b>	<b>272,97</b>	<b>13,57</b>
2.1	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	2,34	0,12	2,34	0,12	2,34	0,12
2.2	Đất phát triển hạ tầng	161,50	8,02	175,52	8,72	175,52	8,72
	- Đất cơ sở văn hóa	0,05		0,05		0,05	
	- Đất cơ sở y tế	0,20	0,01	0,20	0,01	0,20	0,01
	- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	6,52	0,32	9,89	0,49	9,89	0,49
	- Đất giao thông	47,87	2,38	58,52	2,91	58,52	2,91
	- Đất thủy lợi	105,09	5,22	105,09	5,22	105,09	5,22
	- Đất công trình	1,67	0,08	1,67	0,08	1,67	0,08



	năng lượng						
	- Đất công trình bưu chính viễn thông	0,06	0,01	0,06	0,01	0,06	0,01
	- Đất chợ	0,04		0,04		0,04	
2.3	Đất ở tại nông thôn	22,03	1,10	74,12	3,68	79,85	3,97
2.4	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,87	0,04	0,87	0,04	0,87	0,04
2.5	Đất cơ sở tôn giáo	6,22	0,31	6,22	0,31	6,22	0,31
2.6	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	7,85	0,39	7,85	0,39	7,85	0,39
2.7	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,06	0,01	0,06	0,01	0,06	0,01
2.8	Đất cơ sở tín ngưỡng	0,26	0,01	0,26	0,01	0,26	0,01

#### **Điều 4. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

- Trong từng khuôn viên các công trình phải tổ chức giao thông nội bộ, bố trí cây xanh, thảm cỏ tạo tiểu cảnh... bảo đảm các tiêu chuẩn môi trường, an toàn phòng cháy, chữa cháy...

- Hình thức kiến trúc hiện đại, phản ánh sắc thái địa phương, màu sắc công trình, cây xanh... phù hợp với chức năng sử dụng. Hệ thống cây xanh là yếu tố nền cho cảnh quan của từng khu vực chức năng.

- Về màu sắc cho các công trình: Thống nhất màu chủ đạo là màu sáng, nhẹ nhàng, phù hợp với công trình, phù hợp với bối cảnh của từng khu chức năng, tránh dùng các màu nóng, tạo cảm giác khó chịu cho khu vực xung quanh.

- Về hàng rào của từng khu chức năng: Đây là hạng mục vừa bảo vệ, vừa có chức năng diễn đạt thẩm mỹ kiến trúc, nên cần có hình thức thưa thoáng, nhẹ nhàng và phù hợp tổng thể công trình.

- Trong các khu công viên thư giãn có thể bố trí các bồn hoa, ghế nghỉ, hồ nước để người dân có thể ngồi nghỉ chân và tận hưởng không khí mát mẻ.

- Các công trình công cộng được quản lý và xét duyệt cụ thể theo các quy định hiện hành.

#### **\* Giao thông:**

- Thiết lập hệ thống giao thông hoàn chỉnh trên cơ sở mở rộng, nâng cấp các tuyến đường hiện hữu theo đúng lộ giới được duyệt, dự kiến nâng cấp các tuyến giao thông hiện hữu và xây dựng các tuyến giao thông mới, đảm bảo yêu cầu giao thông thuận tiện giữa các nhóm nhà ở, các công trình công cộng và kết nối hợp lý với trục đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, tạo những khoảng

không gian mở hài hòa trong từng cụm công trình xây dựng và toàn khu vực quy hoạch.

- Trên các tuyến đường, các vỉa hè rộng cần được quan tâm tạo các tiểu cảnh để phục vụ người dân, tạo các mảng tường hoa, dây leo để tạo khoảng xanh cho khu vực, tại các vỉa hè cần quan tâm độ dốc hợp lý để phục vụ người tàn tật.

- Các vỉa hè được xây dựng tạo khoảng trống trồng hoa, cây cảnh, tạo điều kiện thoát nước tốt và hỗ trợ cây xanh tạo cảnh quan cho khu vực.

- Cao độ vỉa hè cao hơn cao độ đường hoàn chỉnh 0,15 - 0,20 m và cao độ công trình nhà phải cao hơn vỉa hè 0,30 m.

**\* Các nhóm nhà ở:**

- Bố trí thành từng nhóm nhà ở theo các dạng như sau:

+ Nhà ở dạng liên kế phố, liên kế có sân vườn, nhà vườn.

+ Mật độ xây dựng dự kiến mỗi lô đất từ 40 – 100%.

+ Tầng cao xây dựng:

. Tầng cao tối thiểu: 1 tầng.

. Tầng cao tối đa: 2 – 5 tầng.

+ Khoảng lùi xây dựng (từ lộ giới đến công trình xây dựng): 0 – 6 m (tùy khu vực).

+ Do đa số là nhà hiện hữu chính trang nên khuyến khích xây dựng nhà liên kế phố bề ngang tối thiểu 5 m, bề dài từ 10 – 25 m. Khu vực xây mới được đề nghị quy hoạch bố trí 02 loại nhà: Nhà ở liên kế có sân vườn với kích thước bề ngang tối thiểu 7 m và nhà vườn kích thước bề ngang tối thiểu 12m, bề dài lô đất tùy địa thế mỗi nơi sẽ thay đổi từ 20 – 30 m.

**\* Ghi chú:**

- Quy cách các căn hộ được bố trí trong mỗi khu vực có thể thay đổi trong quá trình thực hiện. Khi có yêu cầu lô đất có diện tích lớn hơn phân lô quy hoạch (nếu có), sẽ được ghép nhiều lô liên kế với nhau theo nhu cầu ở của người dân.

- Kích thước xây dựng công trình tại mỗi lô có thể thay đổi theo nhu cầu. Không hạn chế yêu cầu thay đổi diện tích xây dựng để phù hợp với khả năng kinh tế của từng căn hộ gia đình nhưng bề ngang không nhỏ hơn 5 m và tổng diện tích xây dựng cho 1 căn nhà không nhỏ hơn 40 m<sup>2</sup>.

- Tổng số căn hộ chỉ là ước tính, có thể thay đổi trong quá trình triển khai quy hoạch.

**\* Các công trình công cộng:**

- Bố trí các công trình công cộng theo quyết định phê duyệt, xây dựng các công trình theo quy định như:

+ Mật độ xây dựng dự kiến mỗi lô đất từ 35 – 50%.



+ Tầng cao xây dựng:

. Tầng cao tối thiểu: 1 tầng.

. Tầng cao tối đa : 2 – 5 tầng.

+ Khoảng lùi xây dựng 5 – 7 m, được trồng cây xanh để tạo cảnh quan và giảm tiếng ồn do các phương tiện giao thông gây nên.

\* Ngoài ra còn có cây xanh dọc các tuyến giao thông, cây xanh khoảng lùi lộ giới, cây xanh khoảng lùi xây dựng tại các khu căn hộ, góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung cho khu vực.

### BẢNG CÁC CHỈ TIÊU KIỂM SOÁT KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC

STT	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	
1	Đất ở (các lô đất ở gia đình)	$\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$
2	Cây xanh công cộng	$\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$
3	Đất xây dựng công trình dịch vụ	$\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$ .
4	Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	$\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$ .
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:</b>	
1	Cao độ xây dựng (Quốc gia)	$\geq 2,20 \text{ m}$
2	Cấp nước sinh hoạt	80 – 100 lít/người/ngày đêm
3	Cấp điện sinh hoạt	200 - 400 Kwh/người/năm
4	Thoát nước sinh hoạt	$\geq 80\%$ lưu lượng nước cấp
	Rác thải sinh hoạt	0,8 – 1kg/người/ngày đêm

### ĐỘ VƯỢN RA TỐI ĐA CỦA BAN CÔNG, MÁI ĐÓN, Ô VĂNG

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vượn ra tối đa (m)
Dưới 7	0
7 – 12	0,9
>12 – 15	1,2
>15	1,4

### GÓC CẮT TẠI CÁC GIAO LỘ

Góc cắt giao lộ (độ)	Kích thước vạt góc (m)
0 – 30	20 x 30
30 – 40	15 x 15
40 – 50	12 x 12

50 – 60	10 x 10
60 – 80	7 x 7
80 – 110	5 x 5
110 – 140	3 x 3
140 – 160	2 x 2
160 – 200	0 x 0

### **Điều 5. Quy định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:**

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông.

#### **\* Đường đối ngoại:**

- Đường tránh Quốc lộ 53 và Quốc lộ 53: Tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng. Lộ giới 42 m; trong đó nền đường rộng 11,0 m, mặt đường nhựa 9,0 m.

- Quốc lộ 53 cũ: Tiêu chuẩn đường cấp IV đồng bằng. Lộ giới 33 m; trong đó nền đường rộng 10,0 m, mặt đường nhựa 9,0 m.

- Đường huyện 28: Tiêu chuẩn đường cấp IV đồng bằng. Lộ giới 29 m; trong đó nền đường rộng 9,0 m, mặt đường nhựa 7,0 m.

#### **\* Đường đối nội:**

- Đường trục ấp và đường liên ấp: Đường cấp B, lộ giới 12 m; trong đó mặt đường 3,0 - 3,5 m, nền đường rộng 5,0 m, hành lang mỗi bên 3,5 m.

- Đường ngõ, xóm: Đường cấp D, lộ giới 6,0 m; trong đó mặt đường 1,5 – 2,5 m, nền đường rộng 3,5 m, hành lang mỗi bên 1,25 m.

- Đường trục chính nội đồng: Đường cấp B, C. Lộ giới 10m; trong đó nền đường rộng 4,0m, hành lang mỗi bên 3,0m.

#### **\* Ghi chú:**

Việc đề xuất lòng đường, lề đường và khoảng lùi xây dựng chỉ là dự kiến ban đầu. Trong quá trình thực hiện quy hoạch được duyệt tùy tình hình kinh phí ngân sách sẽ được cân đối thực hiện phù hợp. Riêng lộ giới cần được đảm bảo quản lý thực hiện ngay khi đồ án được cấp có thẩm quyền phê duyệt chính thức. Các tuyến đường nằm ngoài ranh khu vực lập quy hoạch không đề cập tại các biểu bảng trên.

## **Chương III**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 6.** Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký quyết định.



**Điều 7.** Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài xã có liên quan đến hoạt động xây dựng trong khu vực lập quy hoạch phải thực hiện đúng theo quy định này.

Những điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi khác với quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy định này cho phép.

**Điều 8.** Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo mức độ sẽ bị phê bình, cảnh cáo, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật./.

Số: 117 /TTr-PKT&HT

Trà Cú, ngày 01 tháng 7 năm 2021

### TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Xuyên, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh**

Kính gửi: Ủy ban nhân huyện Trà Cú.

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính Phủ Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1980/QĐ-TTg ngày 17/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới giai đoạn 2016-2020;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;*

*Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Quyết định số 4927/QĐ-BGTVT ngày 25/12/2014 về việc ban hành hướng dẫn lựa chọn quy mô kỹ thuật đường giao thông nông thôn phục vụ Chương trình mục tiêu Quốc gia về xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010-2020;*

*Căn cứ Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh Trà Vinh đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 2061/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về ban hành bộ tiêu chí xã nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Trà Vinh giai đoạn 2016- 2020;*

*Căn cứ Công văn số 484/SXD-QH&KT ngày 08/5/2018 của Sở Xây dựng Trà Vinh về việc hướng dẫn lập quy hoạch chung xây dựng xã theo Thông tư số 02/2017/TT-BXD của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 của UBND huyện Trà Cú về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Xuyên, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.*

Qua xem xét Tờ trình số 37/TTr-UBND ngày 21/6/2021 của UBND xã Ngãi Xuyên về việc ban hành Quy định quản lý Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Xuyên, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh. Nay phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Xuyên, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, cụ thể như sau:



### 1. Quy định về ranh giới, quy mô diện tích và dân số:

- Toàn xã Ngãi Xuyên gồm có 07 ấp: Xoài Xiêm, Cầu Hanh, Vàm Buôn, Giồng Tranh, Xa Xi, Xoài Thum và Xóm Chòi. Với quy mô diện tích quy hoạch là 2.011,71 ha, có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp xã Tân Hiệp.

+ Phía Nam giáp xã Thanh Sơn và thị trấn Trà Cú.

+ Phía Tây giáp xã Lưu Nghiệp Anh.

+ Phía Bắc giáp xã Tập Sơn.

- Quy mô dân số:

+ Hiện trạng 2019: 11.814 người.

+ Dân số giai đoạn ngắn hạn 2025 khoảng 12.353 người.

+ Dân số giai đoạn dài hạn 2030 khoảng 13.310 người.

- Thời hạn quy hoạch: giai đoạn 2025, định hướng đến năm 2030.

2. Quy định về quy mô, cơ cấu sử dụng đất: (Theo quy hoạch sử dụng đất đai đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu 2020 - 2025 của xã Ngãi Xuyên được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

**BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN XÃ**

Stt	Loại đất	Hiện trạng năm 2019		Quy hoạch năm 2025		Quy hoạch năm 2030	
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN</b>	<b>2.011,71</b>	<b>100,00</b>	<b>2.011,71</b>	<b>100,00</b>	<b>2.011,71</b>	<b>100,00</b>
1	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>1.810,58</b>	<b>90,00</b>	<b>1.744,47</b>	<b>86,72</b>	<b>1.738,74</b>	<b>86,43</b>
1.1	Đất trồng lúa	1.261,97	62,73	1.261,64	62,71	1.261,64	62,71
1.1.1	<i>Đất chuyên trồng lúa nước</i>	1.206,02	59,95	1.205,69	59,93	1.205,69	59,93
1.1.2	<i>Đất trồng lúa còn lại</i>	55,95	2,78	55,95	2,78	55,95	2,78
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	127,65	6,35	121,69	6,06	121,63	6,05
1.3	Đất trồng cây lâu năm	401,57	19,96	341,75	16,99	336,08	16,71
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	19,39	0,96	19,39	0,96	19,39	0,96

2	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>201,13</b>	<b>10,00</b>	<b>267,24</b>	<b>13,28</b>	<b>272,97</b>	<b>13,57</b>
2.1	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	2,34	0,12	2,34	0,12	2,34	0,12
2.2	Đất phát triển hạ tầng	161,50	8,02	175,52	8,72	175,52	8,72
	- Đất cơ sở văn hóa	0,05	0,00	0,05	0,00	0,05	0,00
	- Đất cơ sở y tế	0,20	0,01	0,20	0,01	0,20	0,01
	- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	6,52	0,32	9,89	0,49	9,89	0,49
	- Đất giao thông	47,87	2,38	58,52	2,91	58,52	2,91
	- Đất thủy lợi	105,09	5,22	105,09	5,22	105,09	5,22
	- Đất công trình năng lượng	1,67	0,08	1,67	0,08	1,67	0,08
	- Đất công trình bưu chính viễn thông	0,06	0,01	0,06	0,01	0,06	0,01
	- Đất chợ	0,04	0,00	0,04	0,00	0,04	0,00
2.3	Đất ở tại nông thôn	22,03	1,10	74,12	3,68	79,85	3,97
2.4	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,87	0,04	0,87	0,04	0,87	0,04
2.5	Đất cơ sở tôn giáo	6,22	0,31	6,22	0,31	6,22	0,31
2.6	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	7,85	0,39	7,85	0,39	7,85	0,39
2.7	Đất sinh hoạt cộng đồng	0,06	0,01	0,06	0,01	0,06	0,01
2.8	Đất cơ sở tín ngưỡng	0,26	0,01	0,26	0,01	0,26	0,01

### 3. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Trong từng khuôn viên các công trình phải tổ chức giao thông nội bộ, bố trí cây xanh, thảm cỏ tạo tiểu cảnh, ... bảo đảm các tiêu chuẩn môi trường, an toàn phòng cháy chữa cháy, ...

- Hình thức kiến trúc hiện đại, phản ánh sắc thái địa phương, màu sắc công trình, cây xanh, ... phù hợp với chức năng sử dụng. Hệ thống cây xanh là yếu tố nền cho cảnh quan của từng khu vực chức năng.



- Về màu sắc cho các công trình: Thống nhất màu chủ đạo phải là màu sáng, nhẹ nhàng phù hợp với công trình, phù hợp với bối cảnh của từng khu chức năng, tránh dùng các màu nóng tạo cảm giác khó chịu cho khu vực xung quanh.

- Về hàng rào của từng khu chức năng: Đây là hạng mục vừa bảo vệ vừa có chức năng dẫn dắt thẩm mỹ kiến trúc, nên cần có hình thức thưa thoáng, nhẹ nhàng và phù hợp tổng thể công trình.

- Trong các khu công viên thư giãn có thể bố trí các bồn hoa, ghế nghỉ, hồ nước để người dân có thể ngồi nghỉ chân và hưởng khí hậu mát mẻ.

- Các công trình công cộng được quản lý và xét duyệt cụ thể theo các quy định hiện hành.

### **3.1. Giao thông:**

- Thiết lập hệ thống giao thông hoàn chỉnh trên cơ sở mở rộng nâng cấp các tuyến đường hiện hữu theo đúng lộ giới được duyệt và dự kiến nâng cấp các tuyến giao thông hiện hữu và xây dựng các tuyến giao thông mới, đảm bảo yêu cầu giao thông thuận tiện giữa các nhóm nhà ở, các công trình công cộng và nối kết hợp lý với trục đường Quốc lộ, Đường tỉnh, Đường huyện, tạo những khoảng không gian mở hài hòa trong từng cụm công trình xây dựng và toàn khu vực quy hoạch.

- Trên các tuyến đường, các vỉa hè rộng cần được quan tâm tạo các tiểu cảnh để phục vụ người dân, tạo các mảng tường hoa, dây leo để tạo khoảng xanh cho khu vực, tại các vỉa hè cần quan tâm độ dốc hợp lý để phục vụ người tàn tật.

- Các vỉa hè được xây dựng tạo khoảng trống trồng hoa, cây cảnh, tạo điều kiện thoát tốt nước mặt và hỗ trợ cây xanh cảnh quan cho khu vực.

- Cao độ vỉa hè cao hơn cao độ đường hoàn chỉnh 0,15 - 0,20 m và cao độ công trình nhà phải cao hơn vỉa hè 0,30 m.

### **3.2. Các nhóm nhà ở:**

\* Bố trí thành từng nhóm nhà ở theo các dạng như sau:

- Nhà ở dạng liên kế phố, liên kế có sân vườn, nhà vườn.

- Mật độ xây dựng dự kiến mỗi lô đất từ 40 – 100%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Tầng cao tối thiểu: 1 tầng.

+ Tầng cao tối đa: 2 – 5 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng (từ lộ giới đến công trình xây dựng): 0 – 6 m (tùy khu vực).

- Do đa số là nhà hiện hữu chỉnh trang nên khuyến khích xây dựng nhà liên kế phố bề ngang tối thiểu 5 m, bề dài từ 10 – 25 m. Khu vực xây mới được đề nghị quy hoạch bố trí 02 loại nhà: Nhà ở liên kế có sân vườn với kích thước bề ngang tối thiểu 7m và nhà vườn kích thước bề ngang tối thiểu 12m, bề dài lô đất tùy địa thế mỗi nơi sẽ thay đổi từ 20 – 30 m.

**\* Ghi chú:**

- Quy cách các căn hộ được bố trí trong mỗi khu vực có thể thay đổi trong quá trình thực hiện. Khi có yêu cầu lô đất có diện tích lớn hơn phân lô quy hoạch (nếu có), sẽ được ghép nhiều lô liên kế với nhau theo nhu cầu ở của người dân.

- Kích thước xây dựng công trình tại mỗi lô có thể thay đổi theo nhu cầu. Không hạn chế yêu cầu thay đổi diện tích xây dựng để phù hợp với khả năng kinh tế của từng căn hộ gia đình nhưng bề ngang phải không nhỏ hơn 5 m và tổng diện tích xây dựng cho 1 căn nhà phải không nhỏ hơn 40 m<sup>2</sup>.

- Tổng số căn hộ chỉ là ước tính, có thể thay đổi trong quá trình triển khai quy hoạch.

**3.3. Các công trình công cộng: gồm:**

\* Bố trí các công trình công cộng theo quyết định phê duyệt, xây dựng các công trình theo quy định như:

- Mật độ xây dựng dự kiến mỗi lô đất từ 35 – 50%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Tầng cao tối thiểu: 1 tầng.

+ Tầng cao tối đa : 2 – 5 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng 5 – 7 m, được trồng cây xanh để tạo cảnh quan và giảm tiếng ồn do các phương tiện giao thông gây nên.

\* Ngoài ra còn có cây xanh dọc các tuyến giao thông, cây xanh khoảng lùi lộ giới, cây xanh khoảng lùi xây dựng tại các khu căn hộ, góp phần cải tạo vi khí hậu và cảnh quan chung cho khu vực.

**BẢNG CÁC CHỈ TIÊU KIỂM SOÁT KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC**

STT	Loại chỉ tiêu	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở :</b>	
1	Đất ở (các lô đất ở gia đình)	≥ 25 m <sup>2</sup> /người
2	Cây xanh công cộng	≥ 2 m <sup>2</sup> /người
3	Đất xây dựng công trình dịch vụ	≥ 5 m <sup>2</sup> /người.
4	Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	≥ 5 m <sup>2</sup> /người.
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:</b>	
1	Cao độ xây dựng (Quốc gia)	≥ 2,20 m
2	Cấp nước sinh hoạt	80 – 100 lít/người/ngày đêm
3	Cấp điện sinh hoạt	200 - 400 Kwh/người/năm
4	Thoát nước sinh hoạt	≥ 80% nước cấp
	Rác thải sinh hoạt	0,8 – 1kg/người/ngày đêm



## ĐỘ VƯƠN RA TỐI ĐA CỦA BAN CÔNG, MÁI ĐÓN, Ô VẮNG

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7	0
7 – 12	0,9
>12 – 15	1,2
>15	1,4

## GÓC CẮT TẠI CÁC GIAO LỘ

Góc cắt giao lộ (độ)	Kích thước vật góc (m)
0 – 30	20 x 30
30 – 40	15 x 15
40 – 50	12 x 12
50 – 60	10 x 10
60 – 80	7 x 7
80 – 110	5 x 5
110 – 140	3 x 3
140 – 160	2 x 2
160 – 200	0 x 0

### 4. Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông.

#### \* Đường đối ngoại:

- Đường tránh Quốc lộ 53 và Quốc lộ 53: Tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng. Lộ giới 42 m; trong đó: nền đường rộng 11,0 m, mặt đường nhựa 9,0 m.

- Quốc lộ 53 cũ: Tiêu chuẩn đường cấp IV đồng bằng. Lộ giới 33 m; trong đó: nền đường rộng 10,0 m, mặt đường nhựa 9,0 m.

- Đường huyện 28: Tiêu chuẩn đường cấp IV đồng bằng. Lộ giới 29 m; trong đó: nền đường rộng 9,0 m, mặt đường nhựa 7,0 m.

#### \* Đường đối nội:

- Đường trục áp và đường liên áp: Đường cấp B, lộ giới 12m; trong đó: mặt đường 3,0 - 3,5m, nền đường rộng 5,0m, hành lang mỗi bên 3,5m.

- Đường ngõ, xóm: Đường cấp D, lộ giới 6,0m; trong đó: mặt đường 1,5 – 2,5m, nền đường rộng 3,5m, hành lang mỗi bên 1,25m.

- Đường trục chính nội đồng: Đường cấp B, C. Lộ giới 10m; trong đó: nền đường rộng 4,0m, hành lang mỗi bên 3,0m.

**Ghi chú :**

Việc đề xuất lòng đường, lề đường và khoảng lùi xây dựng chỉ là dự kiến ban đầu. Trong quá trình thực hiện quy hoạch được duyệt tùy tình hình kinh phí ngân sách sẽ được cân đối thực hiện phù hợp. Riêng lộ giới cần được đảm bảo quản lý thực hiện ngay khi đồ án được cấp thẩm quyền phê duyệt chính thức. Các tuyến đường nằm ngoài ranh khu vực lập quy hoạch không đề cập tại các biểu bảng trên.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính trình Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú xem xét phê duyệt./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu VT.

**TRƯỞNG PHÒNG**



*Handwritten signature*

**Huỳnh Văn Danh**