

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỂU CẦN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 2883 /QĐ-UBND

Tiểu Cần, ngày 29 tháng 10 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

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

Căn cứ Quyết định số 1600/QĐ-TTg ngày 16/8/2016 và Quyết định số 1760/QĐ-TTg ngày 10/11/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2016 – 2020”;

Căn cứ Quyết định số 1980/QĐ-TTg ngày 17/11/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chương trình và số

Căn cứ Công văn số 484/SXD-QH&KT ngày 08/05/2018 của Giám Đốc 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 Công văn số 986/UBND-KTTH ngày 08/5/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần về việc điều chỉnh quy hoạch nông thôn mới đối với các xã trên địa bàn huyện;

Căn cứ Quyết định số 1349/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng, huyện Tiểu Cần,

Căn cứ Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 28/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng, huyện Tiểu Cần;

Xét Tờ trình số 170/TTr-PKTHT ngày 25/10/2018 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tiểu Cần về ban hành Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng, huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Ủy ban nhân dân xã Ngãi Hùng, Thủ trưởng các phòng, ban ngành huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ nội dung của Quy định này tổ chức thực hiện. Trong quá trình thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân xã Ngãi Hùng tổng hợp, gửi Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân huyện xem xét, quyết định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Huyện ủy và Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngãi Hùng và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./. *lu*

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh;
- Sở NN&PTNT tỉnh;
- TT.HU, TT.HĐND huyện;
- CT, các PCT.UBND huyện;
- Như Điều 3;
- LĐVP, NCNN, NCKT;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Hoàng Khải



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ NGÃI HÙNG, HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 288/QĐ-UBND
ngày 29 tháng 10 năm 2018 của UBND huyện Tiểu Cần)

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Điều khoản chung

1. Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng được lập trên cơ sở hồ sơ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng, huyện Tiểu Cần đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 2409/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2018 và các văn bản pháp luật quy định về đất đai, xây dựng, quy hoạch xây dựng hiện hành.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hay thay thế quy định này do Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần xem xét và quyết định.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này được áp dụng quản lý trong khu vực quy hoạch là dân cư nông thôn, quy hoạch đất nông nghiệp trên địa bàn xã. Diện tích tự nhiên của xã Ngãi Hùng là: **1.902,71 ha**. Bao gồm 9 ấp: ấp Ngãi Hùng, ấp Ngãi Chánh, ấp Chánh Hội A, ấp Chánh Hội B, ấp Ngã Tư 1, ấp Ngã Tư 2, ấp Ngãi Phú 1, ấp Ngãi Phú 2, ấp Ngãi Thuận.

2. Vị trí địa lý: Nằm về phía Đông Nam huyện Tiểu Cần. Ranh giới hành chính được xác định như sau:

- Phía Đông : Giáp huyện Châu Thành.
- Phía Tây : Giáp xã Tân Hùng.
- Phía Nam : Giáp xã Tập Sơn huyện Trà Cú.
- Phía Bắc : Giáp xã Tập Ngãi.

Điều 3. Quản lý điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng

1. Quản lý quy hoạch định hướng phát triển không gian xã Ngãi Hùng.

a. Chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, xây dựng mới khu dân cư nông thôn; các trang trại sản xuất nông nghiệp và nhà ở hiện hữu của các hộ dân trên khu vực quy hoạch là đất nông nghiệp.

b. Xây dựng hệ thống công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất và đời sống của dân cư nông thôn, nhằm từng bước xây dựng hoàn thiện không

gian sống (ở, dịch vụ cuộc sống và sản xuất), sản xuất, môi trường bền vững theo các tiêu chí nông thôn mới.

(Bản đồ quy hoạch định hướng phát triển không gian)

2. Quy hoạch sử dụng đất.

a. Trên cơ sở pháp lý hiện hành, quản lý sử dụng quỹ đất hợp lý theo quy hoạch phát triển không gian xã trong xây dựng khu dân cư, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để nâng cao điều kiện ở, đời sống và phát triển sản xuất hàng hóa tại địa bàn xã Ngãi Hùng.

b. Theo chức năng sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt làm cơ sở cho việc chuyển mục đích sử dụng đất, quản lý đất đai theo quy hoạch, để phát triển ổn định, bền vững đảm bảo điều kiện xây dựng nông thôn và thực hiện các dự án xây dựng của xã và huyện Tiểu Cần thuộc các giai đoạn phát triển trong tương lai.

(Bản đồ quy hoạch sử dụng đất)

3. Quy hoạch sản xuất.

a. Quy hoạch nông nghiệp: Xác định mô hình sản xuất nông nghiệp, tạo điều kiện cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức phát triển sản xuất nông nghiệp, nâng cao giá trị sử dụng đất. Xác định cây trồng vật nuôi phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu, môi trường khuyến khích hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thực hiện.

b. Quy hoạch sản xuất tiểu thủ công nghiệp và thương mại dịch vụ.

Trong giai đoạn ngắn hạn duy trì phát triển các loại doanh nghiệp, cơ sở chế biến và ngành nghề truyền thống hiện có. Khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư mở rộng qui mô sản xuất kinh doanh, để tạo điều kiện thay đổi cơ cấu kinh tế và tạo nguồn việc làm ổn định lâu dài cho toàn bộ lao động. Xây dựng các mô hình sản xuất tiểu thủ công nghiệp và ngành nghề nông thôn trong địa bàn toàn xã.

c. Quy hoạch ngành Dịch vụ: Chỉnh trang và xây mới các công trình, nhằm bảo đảm điều kiện ổn định và thuận lợi cho phát triển các loại dịch vụ khác nhau để nâng cao đời sống và phát triển sản xuất hàng hóa .

Chương II

QUẢN LÝ ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN XÃ

Điều 4. Quản lý xây dựng khu dân cư nông thôn

1. Dân số xã: Ngãi Hùng.

- Hiện trạng năm 2017: 7.421 người.
- Quy hoạch năm 2020: 7.500 người.
- Quy hoạch năm 2030: 9.000 người.

2. Thể loại dân cư nông thôn.

a. Dân cư nông thôn hiện hữu: Chính trang, đầu tư nâng cấp các công trình công cộng thiết yếu phục vụ nhu cầu theo quy mô dân số. Cải tạo, nâng cấp mở rộng các tuyến đường hẻm hiện hữu gắn với xây dựng hệ thống thoát nước đảm bảo vệ sinh môi trường, nâng cao đời sống khu dân cư.

b. Khu dân cư nông thôn xây dựng mới: Có thể đầu tư xây dựng mới các khu dân cư nông thôn đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật góp phần nâng cao đời sống khu dân cư. Khu vực đã có hạ tầng cơ bản đáp ứng nhu cầu có thể xem xét xây dựng nhà ở riêng lẻ phục vụ di dời các hộ dân ven kênh rạch, trong hành lang kỹ thuật ... và di dời cải tạo chính trang các khu dân cư nông thôn hiện hữu.

c. Dân cư rải rác trên khu vực Quy hoạch đất nông nghiệp: Các hộ dân tiếp tục sử dụng, được xem xét cải tạo, nâng cấp theo quy định pháp luật. Hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất trong khu vực quy hoạch đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở riêng lẻ.

3. Quản lý đối với khu vực quy hoạch chức năng là đất dân cư nông thôn hiện hữu:

a. Được phép chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở riêng lẻ khi đảm bảo các điều kiện: Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt; khu đất sau khi trừ khoảng lùi qui định và phần nằm trong phạm vi hành lang kỹ thuật (lộ giới, hành lang an toàn điện, hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch...) phải có diện tích, kích thước phù hợp với qui chuẩn xây dựng hiện hành và diện tích, kích thước tối thiểu theo qui định về tách thửa đối với đất ở.

b. Được chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng các cơ sở sản xuất, kinh doanh riêng lẻ nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt, hoạt động các ngành nghề không gây ô nhiễm môi trường, phải đảm bảo kết nối được với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đảm bảo về phòng cháy chữa cháy và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

Đối với cơ sở sản xuất hiện hữu: Các cơ sở sản xuất riêng lẻ hiện hữu có hoạt động gây ô nhiễm môi trường nhưng không có biện pháp khắc phục có hiệu quả, phải thực hiện di dời theo quy định.

4. Quản lý đối với khu vực quy hoạch chức năng là đất dân cư nông thôn xây dựng mới:

a. Được phép chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở riêng lẻ khi đảm bảo các điều kiện:

- Đối tượng là hộ gia đình, cá nhân đang cư trú tại địa phương (có hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú dài hạn), có nhu cầu thực sự về nhà ở (không có nhà ở hoặc đất ở, không có sử dụng khu đất nào phù hợp qui hoạch để chuyển mục đích sử dụng thành đất ở, do Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi cư trú và nơi có đất xác nhận) và chỉ giải quyết một lần cho mỗi đối tượng.

- Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt, khu đất sau khi trừ khoảng lùi qui định và phần nằm trong phạm vi hành lang kỹ thuật (lộ giới, hành lang an toàn điện, hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch...) diện tích thửa đất còn lại \geq

400,0 m², chiều rộng mặt tiền $\geq 7,0$ m, diện tích chuyên mục đích sang đất ở không quá hạn mức đất ở quy định.

- Khu đất đã có hệ thống hạ tầng tối thiểu là giao thông và thoát nước (đảm bảo các yêu cầu của tiêu chuẩn kỹ thuật) kết nối được với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu chung của khu vực.

b. Được chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng các cơ sở sản xuất, kinh doanh riêng lẻ nếu phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt, hoạt động các ngành nghề không gây ô nhiễm môi trường, phải đảm bảo kết nối được với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đảm bảo về phòng cháy chữa cháy và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

5. Quản lý đối với khu vực quy hoạch đất nông nghiệp.

a. Đối với công trình hiện hữu: Nhà ở, công trình hiện hữu trong khu vực quy hoạch đất nông nghiệp tiếp tục sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai, xây dựng.

b. Đối với cơ sở sản xuất hiện hữu: Các cơ sở sản xuất riêng lẻ hiện hữu có hoạt động gây ô nhiễm môi trường nhưng không có biện pháp khắc phục có hiệu quả, phải thực hiện di dời theo quy định.

c. Xây dựng công trình trên “đất nông nghiệp khác”: Việc quản lý và xem xét xây dựng công trình trên “đất nông nghiệp khác” trong khu vực quy hoạch đất nông nghiệp thực hiện theo quy định pháp luật.

6. Hệ thống dân cư nông thôn bao gồm 1 khu dân cư trung tâm xã, 9 điểm dân cư nông thôn tập trung và các hộ dân có nhà ở trên cánh đồng.

Hệ thống điểm dân cư nông thôn có khoảng 202,99 ha; trong đó:

+ **Điểm dân trung tâm xã:** với quy mô 22 ha và dân số khoảng 800 người là khu dân cư tập trung nằm trên đường huyện 38, kết hợp với khu trung tâm công cộng dịch vụ xã (các trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non, trạm y tế, khu trung tâm hành chính xã, khu dịch vụ, khu nhà văn hóa, thư viện, khu cây xanh sử dụng công cộng).

Các điểm dân cư nông thôn khác bao gồm:

+ **Điểm dân cư số 1:** thuộc ấp Ngãi Hưng, bố trí dọc theo các tuyến đường nông thôn gần sông Trà Mềm, nằm gần khu trung tâm xã. Quy mô khu dân cư khoảng 15,88 ha, quy mô dân số 600 người.

+ **Điểm dân cư số 2:** thuộc ấp Ngãi Chánh, bố trí dọc đường huyện 38 kết nối trung tâm xã. Quy mô khu dân cư khoảng 31,28 ha, quy mô dân số khoảng 750 người.

+ **Điểm dân cư số 3:** thuộc ấp Chánh Hội A, bố trí dọc theo tuyến đường huyện 38. Quy mô khu dân cư 22,49 ha, quy mô dân số 950 người.

+ **Điểm dân cư số 4:** thuộc ấp Chánh Hội B, bố trí dọc theo các tuyến đường huyện 38 và đường tỉnh 911. Quy mô khu dân cư khoảng 14,40ha, quy mô dân số khoảng 950 người.

+ **Điểm dân cư số 5:** thuộc ấp Ngã Tư 1, bố trí dọc theo tuyến đường huyện 38 và đường tỉnh 912. Quy mô khu dân cư khoảng 38,62 ha, quy mô dân số khoảng 1.100 người.

+ **Điểm dân cư số 6:** thuộc ấp Ngã Tư 2, bố trí dọc theo các tuyến đường nông thôn. Quy mô khu dân cư khoảng 19,51 ha, quy mô dân số khoảng 600 người.

+ **Điểm dân cư số 7:** thuộc ấp Ngãi Phú 1, bố trí dọc theo các tuyến đường bê tông nông thôn hiện hữu. Quy mô khu dân cư khoảng 15,66 ha, quy mô dân số khoảng 1.050 người.

+ **Điểm dân cư số 8:** thuộc ấp Ngãi Phú 2, bố trí dọc theo các tuyến đường bê tông nông thôn hiện hữu. Quy mô khu dân cư khoảng 8,00 ha, quy mô dân số khoảng 650 người.

+ **Điểm dân cư số 9:** thuộc ấp Ngãi Thuận, bố trí dọc theo các tuyến đường bê tông nông thôn hiện hữu. Quy mô khu dân cư khoảng 14,51 ha, quy mô dân số khoảng 1.000 người.

Ngoài các điểm dân cư tập trung, còn dân cư rải rác sống ở các vườn cây lâu năm và ruộng đồng khoảng 550 người.

Cơ cấu các điểm dân cư nông thôn như sau:

TT	Điểm dân cư	Đến 2030			Vị trí (ấp)
		Diện tích (ha)	Dân số (người)	Đất ở (ha)	
ĐTT	Trung tâm xã	22,00	800	17,00	Ngãi Hưng, Ngãi Chánh
1	Điểm dân cư số 1	15,88	600	15,00	Ngãi Hưng
2	Điểm dân cư số 2	31,28	750	24,00	Ngãi Chánh
3	Điểm dân cư số 3	22,49	950	18,00	Chánh Hội A
4	Điểm dân cư số 4	15,40	950	13,00	Chánh Hội B
5	Điểm dân cư số 5	38,62	1.100	21,00	Ngã Tư 1
6	Điểm dân cư số 6	19,51	600	11,00	Ngã Tư 2
7	Điểm dân cư số 7	15,66	1.050	12,00	Ngãi Phú 1
8	Điểm dân cư số 8	8,00	650	7,50	Ngãi Phú 2
9	Điểm dân cư số 9	14,15	1.000	11,00	Ngãi Thuận
	Dân cư rải rác		550		
Tổng cộng		202,99	9.000	149,50	

Điều 5. Nhà ở nông thôn

1. Các loại nhà ở nông thôn bao gồm:

- Nhà ở xen kẽ kết hợp sản xuất nông nghiệp;
- Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn;
- Nhà ở thuộc trung tâm xã;
- Nhà ở nhỏ, lẻ khác.

2. Khuôn viên nhà ở nông thôn:

Mỗi một nhà ở nông thôn có một khuôn viên riêng biệt có thể bao gồm các công trình sau đây:

- Nhà ở, sân và lối đi.
- Công trình phụ (bếp, kho, xí, tắm, ..).
- Công trình sản xuất và phục vụ sản xuất (sân phơi, nơi sản xuất của nghề truyền thống, chuồng trại, ...).
- Vườn ao liền kề.

3. Quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi của lô đất xây dựng nhà ở điểm dân cư nông thôn: Các công trình xây dựng nhà ở mới trong khu vực nông thôn phải tuân thủ các quy định sau:

Chỉ tiêu	Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp	Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn	Nhà ở thuộc trung tâm xã
- Số tầng cao xây dựng tối đa	3 tầng	4 tầng	5 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích đất ở)	60 %	70 %	80 %
- Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường phía trước	4 m	3m. Trên các tuyến phố thương mại, đối với nhà liên kế hiện hữu, được phép xây dựng sát lộ giới.	Phía trước và bên hông được xây sát lộ giới nếu khu đất thuộc khu phố trung tâm xã có chức năng thương mại dịch vụ.
- Khoảng lùi bên hông tối thiểu	2 m	2 m	
- Khoảng lùi sau tối thiểu	2 m	2 m	1,5 m

Đối với đất cơ sở sản xuất riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân trong khu nông thôn, mật độ xây dựng tối đa áp dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Ghi chú:

- Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp: Xác định nhà ở riêng lẻ tại nông thôn trong khu vực quy hoạch đất nông nghiệp.

- Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn: Xác định nhà ở riêng lẻ tại nông thôn trong khu vực quy hoạch điểm dân cư nông thôn nhưng không lập quy hoạch chi tiết 1/2000.

- Nhà ở thuộc trung tâm xã: Xác định nhà ở riêng lẻ tại nông thôn trong khu vực quy hoạch điểm dân cư nông thôn lập quy hoạch chi tiết 1/500.

- Trường hợp lô đất ở xin phép xây dựng thuộc khu vực đã có Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Quy định quản lý được duyệt thì việc xem xét về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng được áp dụng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Quy định quản lý đã được duyệt.

4. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a. Hình thức kiến trúc:

- Khuyến khích các hình thức kiến trúc dân gian, thiết kế thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan ruộng vườn, sông rạch đặc trưng của đồng bằng sông Cửu Long.

- Đối với các khu vực có nền đất thấp, đất ngập nước khuyến khích xây dựng mô hình nhà sàn để giảm thiểu công tác san nền và phù hợp với môi trường địa phương.

b. Hình thức mái: Nhà ở xây dựng mới trong khu vực nông thôn phải sử dụng hình thức mái dốc với độ dốc từ 30° đến 45°.

c. Cây xanh cảnh quan:

- Khuyến khích phát triển các mô hình nông nghiệp nhà vườn, cây ăn trái kết hợp tạo cảnh quan khu dân cư nông thôn. Khu vực nhà ở ven sông rạch cần lựa chọn các loại cây có chức năng giữ đất, lọc nước, giảm ô nhiễm, chống xói mòn hoặc lũ lụt làm sạt lở bờ.

- Khuyến khích kết hợp cây dây leo có hoa, cây hoa trung tán làm hàng rào khu dân cư nông thôn.

- Công trình phụ bố trí sau nhà hoặc có giải pháp che chắn bằng cây xanh, giàn hoa.

Điều 6. Quản lý xây dựng công trình công cộng

Hệ thống công trình công cộng trên địa bàn xã Ngãi Hùng được quy hoạch theo tiêu chí xây dựng nông thôn mới và nhu cầu phát triển lâu dài của xã.

Khuyến khích các hộ có nhà ở và các công trình có đủ điều kiện cho nhu cầu dịch vụ công cộng tham gia cung cấp các loại dịch vụ khác nhau trên địa bàn xã.

1. Chỉ tiêu xây dựng tại các khu đất công trình công cộng.

Stt	Tên công trình	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)
1	Trụ sở cơ quan hành chính xã	Theo QCXDVN 01:2008/BXD	3	Tính toán cụ thể theo mật độ xây dựng và tầng cao của công trình
2	Trường mầm non		2	
3	Trường tiểu học		3	
4	Trường trung học cơ sở		3	
5	Trường trung học phổ thông		4	
6	Trạm y tế		2	
7	Trung tâm văn hóa		3	
8	Trung tâm áp		1-2	

Hệ thống công trình công cộng của xã như sau:

2. Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Ngãi Hùng.

- Khu trung tâm hành chính xã (trụ sở làm việc HĐND, UBND, ...) với tổng diện tích khoảng 0,27 ha tại vị ấp Ngãi Hưng.

3. Trung tâm của các ấp.

Mỗi ấp có một trung tâm ấp với quy mô diện tích đất khoảng từ 0,05 ha đến 0,07 ha, (vị trí cụ thể xác định trong các dự án):

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các công trình được xác định theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

4. Hệ thống giáo dục.

Xã Ngãi Hùng có 03 trường mẫu giáo được định hướng sử dụng và mở rộng ở ấp Ngãi Thuận, Ngãi Chánh và Ngãi Phú với tổng diện tích 0,55 ha.

Di tích tôn giáo tín ngưỡng: (áp dụng đối với những cơ sở tôn giáo và tín ngưỡng được công nhận theo quy định của pháp luật). Diện tích đất sử dụng đất sẽ giữ nguyên, không thay đổi trừ trường hợp mở rộng đường giao thông.

Khu vực cấm xây dựng: Cấm xây dựng công trình trong phạm vi đất hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, trừ những công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này.

Chương III

QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 8. Quản lý quy hoạch sử dụng đất

1. Quỹ đất của xã:

Quỹ đất của xã Ngãi Hùng gồm 2 loại:

- Đất nông nghiệp: Bao gồm đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản ... Tổng quỹ đất nông nghiệp đến năm 2030 khoảng 1.564,35 ha.

- Đất phi nông nghiệp: Bao gồm đất ở tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất cụm công nghiệp; đất cơ sở sản xuất kinh doanh; đất chôn lấp, xử lý chất thải; đất tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa; đất phát triển hạ tầng. Tổng quỹ đất phi nông nghiệp đến năm 2030 khoảng 338,36ha.

2. Sử dụng quỹ đất.

Các chỉ tiêu sử dụng đất tổng hợp trong bảng sau là cơ sở pháp lý để quản lý điều chỉnh sử dụng quỹ đất đến năm 2020 và năm 2030 của xã. Khi cần điều chỉnh sử dụng quỹ đất phải trên cơ sở pháp lý hiện hành và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần phê duyệt.

Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất được thống kê theo bảng sau:

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	
		NĂM 2020	NĂM 2030
1	Đất nông nghiệp	1.722,20	1.564,35
1.1	Đất trồng lúa	1.111,86	1.008,30
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	12,80	12,80
1.3	Đất trồng cây lâu năm	574,15	515,11
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản	8,53	15,00
1.5	Đất nông nghiệp khác	14,86	13,14
2	Đất xây dựng	97,96	255,81
2.1	Đất ở nông thôn	38,94	149,50
2.2	Đất công cộng	3,91	8,94

STT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	
		NĂM 2020	NĂM 2030
	- Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,70	1,80
	- Đất xây dựng cơ sở y tế	0,18	0,18
	- Đất xây dựng cơ sở giáo dục	0,71	1,93
	- Đất xây dựng cơ sở văn hóa	0,05	0,20
	- Đất sinh hoạt cộng đồng	1,15	1,50
	- Đất chợ	0,48	0,96
	- Đất thương mại dịch vụ	0,52	2,2
	- Bru điện	0,12	0,12
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	1,47	2,10
	- Đất cây xanh	0,00	0,30
	- Sân thể dục thể thao xã	1,47	1,80
	- Sân thể thao ấp	0,00	0,00
2.4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,97	0,97
	- Đất tôn giáo	0,79	0,79
	- Đất tín ngưỡng	0,18	0,18
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	1,37	10,00
	- Đất sản xuất phi nông nghiệp	1,37	10,00
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng	0,00	0,00
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	0,00	0,00
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	48,32	84,30
	- Đất giao thông	48,32	80,80
	- Đất xử lý chất thải rắn	0,00	0,50
	- Đất nghĩa trang, nghĩa địa	0,89	3,00
	- Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,00	0,00
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	0,00	0,00
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	0,00	0,00
	- Đất an ninh	0,00	0,00
	- Đất quốc phòng	0,00	0,00
3	Đất khác	82,55	82,55
3.1	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	82,55	82,55
3.2	Đất chưa sử dụng	0,00	0,00
TỔNG		1.902,71	1.902,71

Chương IV

QUẢN LÝ QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT NÔNG THÔN

Điều 9. Hạ tầng kỹ thuật xã Ngãi Hùng

Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Mặt đường, hè phố, biển báo giao thông, biển tên

đường phố, hệ thống thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, đường ống, cây xanh đường phố thuộc các tuyến đường do Huyện, xã quản lý theo phân cấp.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư nâng cấp, đầu tư xây dựng mới bằng nguồn vốn ngân sách, vốn đóng góp của công đồng dân cư do Ban quản lý dự án nông thôn mới của xã, các đơn vị sự nghiệp của Huyện làm chủ đầu tư khi xây dựng xong phải bàn giao cho các đơn vị quản lý theo quy định.

Điều 10. Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định chung về quản lý.

- Đơn vị quản lý hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã phải tổ chức kiểm tra, duy tu bảo dưỡng, xử lý các vi phạm về quản lý sử dụng hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn mình quản lý theo phân cấp và theo quy định của pháp luật.

- Ủy ban nhân dân xã lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của xã theo Đồ án nông thôn mới đã được Ủy ban nhân dân Huyện phê duyệt.

2. Chỉ tiêu quy hoạch và danh mục hệ thống đường của xã.

- Hệ thống giao thông tại xã Ngãi Hùng bao gồm giao thông đô thị, giao thông nông thôn và giao thông thủy (sông Hậu, sông Cần Chông). Nội dung quản lý bao gồm kiểm tra xây dựng và sử dụng hệ thống giao thông theo phân cấp và quy định hiện hành.

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu quy hoạch giao thông xã Ngãi Hùng

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	MẶT CẮT NGANG					
			KÝ HIỆU	LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG	ĐẤT DỰ TRỮ	
				trái	phải	mặt đường	trái	phải
		m		m	m	m	m	m
	- <i>Giao thông cấp đô thị</i>							
1	+ Đường tỉnh 912	29	1-1	1,0	1,0	7,0	10	10
2	+ Đường tỉnh 911	29	1-1	1,0	1,0	7,0	10	10
3	+ Đường huyện 38	27,5	2-2	1,0	1,0	5,5	10	10
	- <i>Giao thông cấp khu vực</i>							
1	+ Đường D01	20	3-3	1	1	5	6,5	6,5
2	+ Đường D08	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
3	+ Đường D09	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
4	+ Đường D12	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
5	+ Đường D13	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
6	+ Đường D19	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
7	+ Đường D21	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
8	+ Đường D22	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
9	+ Đường D23	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
10	+ Đường D24	12	4-4	1	1	5	2,5	2,5
	- <i>Giao thông nội đồng</i>							

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	MẶT CẮT NGANG					
			KÝ HIỆU	LỀ ĐƯỜNG		LÔNG ĐƯỜNG	ĐẤT DỰ TRỮ	
				trái	phải	mặt đường	trái	phải
				m	m	m	m	m
1	+ Đường D02	6	5-5	1	1	4	-	-
2	+ Đường D03	6	5-5	1	1	4	-	-
3	+ Đường D04	6	5-5	1	1	4	-	-
4	+ Đường D05	6	5-5	1	1	4	-	-
5	+ Đường D06	6	5-5	1	1	4	-	-
6	+ Đường D07	6	5-5	1	1	4	-	-
7	+ Đường D10	6	5-5	1	1	4	-	-
8	+ Đường D11	6	5-5	1	1	4	-	-
9	+ Đường D14	6	5-5	1	1	4	-	-
10	+ Đường D15	6	5-5	1	1	4	-	-
11	+ Đường D16	6	5-5	1	1	4	-	-
12	+ Đường D17	6	5-5	1	1	4	-	-
13	+ Đường D18	6	5-5	1	1	4	-	-
14	+ Đường D19	6	5-5	1	1	4	-	-
15	+ Đường D20	6	5-5	1	1	4	-	-
16	+ Đường D25	6	5-5	1	1	4	-	-
17	+ Đường H01	6	5-5	1	1	4	-	-
18	+ Đường H02	6	5-5	1	1	4	-	-
19	+ Đường H03	6	5-5	1	1	4	-	-
20	+ Đường H04	6	5-5	1	1	4	-	-

(Bản đồ quy hoạch giao thông và mặt cắt tuyến đường)

3. Quản lý cấp điện, chiếu sáng nông thôn. (Áp dụng theo Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ)

- Hành lang an toàn lưới điện: Các tuyến điện trung thế đi qua địa bàn xã Ngãi Hùng được lấy từ trạm 110/22kV 2x40MVA Trà Vinh, lâu dài được bổ sung nguồn điện từ trạm biến áp 110/22kV 2x40MVA Tiểu Cần thông qua tuyến trung thế 22kV dọc các trục đường chính trong khu quy hoạch, hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 2 m. Hiện khu vực sử dụng nguồn điện quốc gia.

- Trạm biến áp: Đối với các trạm điện không có tường, rào bao quanh, hành lang bảo vệ trạm điện 2m. Đối với trạm điện có tường hoặc hàng rào cố định bao quanh, chiều rộng hành lang bảo vệ được giới hạn đến mặt ngoài tường hoặc hàng rào; Khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng là 2m (xem bảng).

- Đường dây hạ thế, đường dây chiếu sáng, đường dây thông tin liên lạc: khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 40 - 50 m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác là 5 m, khoảng cách từ đường dây đến tường nhà của hộ dân là 5m.

Hành lang bảo vệ an toàn của đường dây dẫn điện trên không.

Điện áp	Đến 22KV		35KV		110 KV	220 KV	500KV
	Dây bọc	Dây trần	Dây bọc	Dây trần	Dây trần		
Khoảng cách	1 m	2 m	1,5m	3m	4m	6m	7m

Hành lang bảo vệ trạm biến điện đối với các trạm không có tường và rào bao quanh.

Điện áp	Đến 22 kV	35 kV
Khoảng cách	2,0 m	3,0 m

4. Quản lý cấp thoát nước nông thôn.

- Cấp nước sinh hoạt: Đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Khoảng cách ly bảo vệ các công trình trong hệ thống cấp nước, quy định khoảng cách an toàn theo chiều ngang đến các công trình xây dựng khác là 0,5 m, khoảng cách an toàn theo chiều đứng và chiều ngang đến cống thoát nước thải sinh hoạt là 1m và đường dây điện hay thông tin liên lạc đặt ngầm là 0,5m.

- Thoát nước: Hệ thống thoát nước xây dựng theo qui định trong bản đồ quy hoạch thoát nước của xã đã được chủ tịch UBND Huyện phê duyệt.

Các tuyến thoát nước mưa được xây bằng mương xây dầy nắp dầy, chạy dọc theo các khu vực dân cư, trục đường chính thoát theo hướng dốc tự nhiên.

5. Quản lý thông tin liên lạc.

- Đảm bảo cung cấp thông tin liên lạc đầy đủ và đúng quy định.

- Khi xây dựng mới hoặc sửa chữa, lắp đặt các công trình thông tin liên lạc trên địa bàn phải đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan. Dây cáp treo trên cột bê tông tại các khu vực không đủ điều kiện chôn ngầm.

Điều 11. Quản lý chất thải

1. Quản lý rác thải: Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về bãi rác chung của xã.

2. Quản lý nước thải: Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN. Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Biogas. Hệ thống thoát nước thải của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

3. Quản lý chôn cất: Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo qui định chung của huyện, tuy nhiên cần tôn trọng phong tục tập quán địa phương khi chuyên đổi hình thức an táng.

4. Đối với tất cả các công trình ở, sản xuất, dịch vụ cũng như các thể loại trồng trọt và chăn nuôi phải xem xét ngăn chặn khả năng gây ô nhiễm môi trường.

Chương V

PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

Điều 12. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã

1. Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tổ chức công bố Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng được duyệt và quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định.

2. Tổ chức cho các thành phần trên địa bàn xã nắm các quy định và cùng thực hiện theo bản quy định này và triển khai công tác quản lý trên địa bàn.

3. Chủ trì phối hợp với Phòng Kinh tế và hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, các đơn vị liên quan quản lý quy hoạch đã công bố, quản lý đất đai trên địa bàn.

4. Tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân huyện về tình hình thực hiện quy hoạch xây dựng nông thôn theo định kỳ và đột xuất.

5. Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân huyện về triển khai và thực hiện quy hoạch nông thôn được duyệt.

6. Tổ chức thực hiện cấm mốc chỉ giới xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng trong phạm vi địa giới xã khi có điều kiện về kinh phí thực hiện. Xác định mốc dự phóng các tuyến đường giao thông đô thị và các trục giao thông nông thôn có lộ giới từ 6m trở lên.

Điều 13. Trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã

Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ngãi Hùng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc quản lý Quy hoạch và Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt. Tổ chức kiểm tra, xử lý các vi phạm theo quy định.

Cung cấp thông tin quy hoạch về quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về xây dựng các công trình thuộc hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (gồm: chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng, quy hoạch sử dụng đất trong đồ án quy hoạch được duyệt).

Điều 14. Trách nhiệm của Ban nhân dân ấp, tổ nhân dân

1. Vận động, đôn đốc nhắc nhở mọi tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trên địa bàn mình thực hiện đúng Quy định quản lý về quy hoạch xây dựng.

2. Kiểm tra, giám sát phát hiện kịp thời những hành vi, vi phạm về quản lý trật tự xây dựng, những sự cố hư hỏng các công trình kỹ thuật hạ tầng báo về Ủy ban nhân dân xã, hoặc các cơ quan quản lý để có biện pháp xử lý theo quy định.

Điều 15. Trách nhiệm các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình

1. Các tổ chức cá nhân, hộ gia đình tham gia thực hiện theo quy định và giám sát việc thực hiện quy định quản lý. Kịp thời thông tin đến Tổ trưởng, trưởng ấp hoặc Ủy ban nhân dân xã về những hành vi, vi phạm các quy định của quy định này.

Không lấn chiếm hoặc tự ý sử dụng các công trình giao thông như: Mặt đường, hè phố, hệ thống thoát nước và hành lang an toàn công, biển báo giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

Không tự ý chặt tĩa, bẻ cây xanh, công viên, vườn hoa và những khu vực công cộng.

Không đổ rác, đất đá và các chất thải ra mặt đường phố, hè phố, nơi công cộng và hệ thống thoát nước thải.

Tham gia thực hiện các tiêu chí xây dựng nông thôn mới theo phương châm “nhà nước và nhân dân cùng làm”

Điều 16. Trách nhiệm các cơ quan chuyên môn

1. Phối hợp Ủy ban nhân dân xã công bố Đồ án quy hoạch được duyệt, công bố Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch được duyệt.

2. Cập nhật, tham mưu Ủy ban nhân dân huyện thực hiện quy hoạch, quản lý quy hoạch theo Đồ án quy hoạch được duyệt.

3. Phối hợp Ủy ban nhân dân xã tham mưu Ủy ban nhân dân huyện kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia xây dựng theo Đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.

CHƯƠNG VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Quy định này có hiệu lực sau khi UBND huyện ký Quyết định ban hành 15 ngày kể từ ngày ký. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng và quy định cụ thể của quy chế này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 19. Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng và quy định này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Tiểu Cần.
- Ủy ban nhân dân xã Ngãi Hùng.

Quy định quản lý đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Ngãi Hùng, huyện Tiểu Cần là một trong những cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng nhà ở, công trình sản xuất, dịch vụ, công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật, xác định chức năng sử dụng đất cấp giấy chủ quyền sử dụng đất; Đồng thời là căn cứ để xác định việc lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng của xã Ngãi Hùng theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật hiện hành./.

