

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung
xây dựng nông thôn mới xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết 26/NQ-TU của Ban chấp hành TƯ Đảng lần thứ 7 khoá X về nông nghiệp, nông dân, nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 41/2013/TTBNNPTNT ngày 04/10/2013 Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về hướng dẫn thực hiện bộ tiêu chí Quốc gia về nông thôn mới; Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về lập quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

Quyết định số 1980/QĐ-TTg ngày 17/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Bộ tiêu chí nông thôn mới giai đoạn (2016-2020);

Căn cứ Quyết định số 96/2010/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch xây dựng nông thôn mới tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Văn bản số 1324/SXD-QHĐT ngày 23/10/2014 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc Hướng dẫn thực hiện rà soát điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới;

Căn cứ Quyết định số 5547/QĐ-UBND ngày 15/12/2011 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt Đề án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, giai đoạn 2010 đến 2025;

Xét Báo cáo thẩm định số 18/BCTĐ-KTHT ngày 15/6/2018 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện và Tờ trình số 24/TTr-UBND ngày 19/6/2018 của UBND xã Ngọc Châu về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch xây dựng NTM xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên đến năm 2025 gồm những nội dung chính như sau:

hoạch sử dụng đất của huyện được phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Tổng diện tích quy hoạch năm 2011 là 17,15ha với 20 vị trí.
- Tổng diện tích sau điều chỉnh quy hoạch là 6,96ha

Trong đó:

- + Điều chỉnh giảm: 10,7 ha
- + Điều chỉnh tăng: 0,51 ha

4.1.2. Bổ sung quy hoạch sử dụng đất ở chưa có trong quy hoạch nông thôn mới phê duyệt năm 2011, nay điều chỉnh để đáp ứng nhu cầu giãn dân, phù hợp hiện trạng thực tế và quy hoạch sử dụng đất của huyện được phê duyệt tại quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Bổ sung 21 vị trí đất ở mới với tổng diện tích bổ sung quy hoạch: 9,84ha

4.2. Quy hoạch đất sản xuất kinh doanh, kinh doanh dịch vụ

Điều chỉnh, bổ sung đất SXKD, KDDV để đáp ứng nhu cầu đầu tư của doanh nghiệp, phát triển KTXH địa phương và phù hợp với quy hoạch SĐĐ của huyện được phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của UBND tỉnh.

Tổng diện tích đất SXKD, KDDV duyệt QH năm 2011: 2ha. Tổng diện tích đất SXKD, KDDV sau điều chỉnh, bổ sung: 4,29ha.

4.3. Quy hoạch đất CN-TTCN

- Điều chỉnh đất CN- TTCN để phù hợp với hiện trạng thực tế khu đất và quy hoạch SĐĐ của huyện được phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Tổng diện tích đất CN- TTCN được phê duyệt quy hoạch năm 2011: 12ha. Tổng diện tích đất CN- TTCN điều chỉnh tăng quy hoạch đến 2025 là: 4,9ha. Diện tích sau điều chỉnh là: 16,9ha

4.4. Quy hoạch bãi đỗ xe tĩnh

Bổ sung 01 bãi đỗ xe tĩnh phù hợp với nhu cầu phát triển tương lai do giáp với thị trấn Bì quy hoạch, đáp ứng nhu cầu phát triển CN-TTCN địa phương. Diện tích 0,25ha (chuyển từ đất trồng lúa) tại vị trí khu Đồng Đình Ngoài, thôn Tân Châu.

4.5. Quy hoạch khu trồng cây ăn quả

Bổ sung quy hoạch khu trồng cây ăn quả cho phù hợp với Quy hoạch vùng sản xuất cây ăn quả được phê duyệt tại Quyết định số 2863/QĐ-UBND ngày 12/4/2017 của Chủ tịch UBND huyện Tân Yên, quy hoạch SĐĐ của huyện được phê duyệt tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang

4.6. Quy hoạch nhà văn hóa, sân vận động thôn

Bổ sung quy hoạch mở rộng khuôn viên nhà văn hóa, sân vận động các thôn đảm bảo diện tích khuôn viên theo quy định về tiêu chí văn hóa trong xây dựng NTM. Tổng diện tích bổ sung là 1,37ha, quy hoạch NTM năm 2011 không có, cụ thể:

4.11. Quy hoạch mở rộng trường THCS

Bổ sung quy hoạch mở rộng trường THCS, diện tích 0,25ha, trước bổ sung là đất thủy sản. Tổng diện tích 0,92ha.

(Có phụ lục cụ thể các nội dung điều chỉnh kèm theo)

*** Các nội dung khác giữ nguyên theo đề án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ngọc Châu được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 5547/QĐ-UBND ngày 12/12/2011.**

5. Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư giai đoạn 2016-2020

Việc xây dựng nông thôn mới lấy người nông dân làm chủ thể, người dân tự xây dựng nông thôn mới. Để tránh tình trạng đầu tư xây dựng vào các hạng mục chưa cấp thiết, mang tính cấp bách, gây lãng phí nguồn vốn đầu tư. Vì vậy, hàng năm UBND xã cần xây dựng kế hoạch cũng như danh mục các hạng mục công trình thiết thực, trước mắt gắn liền với phục vụ sản xuất nông nghiệp, tiêu thụ công nghiệp và ngành nghề nông thôn, nâng cao năng suất, nâng cao thu nhập cho nhân dân.

Để đạt chuẩn nông thôn mới, ưu tiên đầu tư cơ sở hạ tầng của xã cần đạt các tiêu chí tối thiểu theo quy định

6. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Quy chế quản lý quy hoạch nông thôn mới xã Ngọc Châu được ban hành kèm theo Quyết định này.

7. Thành phần Hồ sơ, sản phẩm Đề án: 07 bộ gồm Thuyết minh và bản vẽ:

Thành phần bản vẽ:

- a) Sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng;
- b) Bản đồ hiện trạng tổng hợp, đánh giá đất xây dựng
- c) Sơ đồ định hướng phát triển không gian toàn xã.
- d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất.
- e) Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; hạ tầng phục vụ sản xuất.

- Các phụ lục tính toán kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan. Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

8. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện đề án quy hoạch xây dựng

8.1. Tiến độ.

Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch để đạt chuẩn xã NTM năm 2018;

Giai đoạn 2016-2025: Cứng hóa tất cả các tuyến đường trục, thôn, xóm còn lại; đầu tư cải tạo, nâng cấp các dự án hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như, NVH, sân thể thao các thôn, nghĩa trang...; đầu tư các dự án về giáo dục, dạy nghề.

8.2. Giải pháp tổ chức thực hiện.

Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, vận động để người dân thay đổi ý thức và trách nhiệm trong việc thực hiện chương trình xây dựng nông thôn mới;

Phụ lục 01: Điều chỉnh quy hoạch đất ở

(Kèm theo Quyết định số: ~~667~~ /QĐ-UBND ngày 10./6/2018 của UBND huyện Tân Yên)

ĐVT: ha

ST T	Thôn/ địa danh, vị trí khu đất	Diện tích QH năm 2011	Điều chỉnh tăng (+), giảm (-)	Diện tích sau điều chỉnh	Đã thực hiện	Lý do điều chỉnh
I	Các vị trí giữ theo QH cũ	2,16	0	2,16	0,63	
1	Khu ngã tư, thôn Trung Đồng (OM cũ 1)	0,43	0	0,43		Giữ nguyên theo quy hoạch cũ
2	Khu Bờ Chỉ, thôn Tân Trung 1 (OM cũ 2)	0,33	0	0,33	0,33	Trả lại gianh giới hiện trạng
3	Khu Sau HTX Minh Tâm, thôn Lộc Ninh (OM cũ 3)	0,5	0	0,5	0,15	
4	Khu Cồng Đông, thôn Phú Thọ (OM cũ 4) Khu Sau nhà VH	0,9	0	0,9	0,15	
II	Các vị trí điều chỉnh giảm	14,04	-10,7	3,34	1,32	
1	Khu Góc Nhót + Ông Chính, thôn Châu Sơn (OM cũ 5)	1,28	-1,28	0		Không có khả năng sinh lời, một phần là đất ở cũ
2	Khu Đồi Đình, thôn Trung Đồng (OM cũ 6)	0,14	-0,14	0		Không có khả năng sinh lời
3	Khu Góc Xanh, thôn Bằng Cục (OM cũ 7)	0,86	-0,3	0,56		- Vị trí giảm là ao sâu, chi phí san lấp mặt bằng lớn, nhân dân không có nhu cầu
4	Khu Đồi Ngoài, thôn Bằng Cục (OM cũ 8)	0,66	-0,41	0,25		Điều chỉnh giảm do vướng đường điện trung thế, một phần nhằm địa danh sang Tân Minh (khu Ông Vĩnh đã thống kê)

5	Khu Ba Chuôm, thôn Tân Trung 1 (trái tuyến) (OM cũ 9)	0,52	-0,22	0,3		Điều chỉnh diện tích cho phù hợp với hiện trạng
6	Khu Ngạc 2, thôn Tân Trung 2 (OM cũ 10)	0,9	-0,9	0		Không có khả năng sinh lời, một phần dân cư cũ, một phần là đất thủy sản
7	Khu sau ông Khuông, thôn Tân Minh (OM cũ 11)	0,6	-0,6	0		Không có khả năng sinh lời, không có nhu cầu (hiện trạng là đất lúa, dân cư)
8	Khuông Biểu, thôn Ngọc Lợi (gần đường Ngọc Châu-An Dương) (OM cũ 12)	1,95	-1,95	0		Không có khả năng sinh lời, không có nhu cầu (hiện trạng là đất trồng cây ăn quả)
9	Khu cửa đình thôn Ngọc Lợi (OM cũ 13)	0,8	-0,56	0,24		Điều chỉnh giảm phần đất phía trong không có nhu cầu
10	Khu Bờ Hồ, thôn Châu Sơn (OM cũ 14)	0,67	-0,26	0,41		Điều chỉnh quy hoạch sai vào vị trí đất ở hiện trạng
11	Khu Đồng Cửa, thôn Quang Châu (OM cũ 15)	1,5	-0,9	0,6	0,6	Điều chỉnh giảm do nhằm địa giới hành chính sang Tân Châu
12	Khu Ao Cá, thôn Tân Châu (OM cũ 16)	1,37	-1,37	0		Không có khả năng sinh lời, tập trung đầu tư khu đường QH mới
13	Khu Đồng Cửa Thâm, thôn Tân Châu (bám đường cạnh sân vận động)(OM cũ 17)	0,4	-0,14	0,26	0,26	Tập trung đầu tư khu Đồng Đình Ngoài
14	Khu Đồng Cầu Yêu (2 vị trí bám TL đối diện), Tân Châu (OM cũ 18)	1,07	-1,07	0		Chuyển sang đất KD DV cho đúng với QH SD Đ
15	Khu Đồng Bờ Máng, thôn Cầu Xi (OM cũ 19)	1,32	-0,6	0,72	0,72	Điều chỉnh giảm do nhằm địa giới hành chính sang Quang Châu
III	Các vị trí điều chỉnh tăng	0,95	0,51	1,46	0	

1	Khu Máng Dân, thôn Tân Châu (OM cũ 20)	0,95	0,51	1,46		Bỏ khu nghĩa địa 0,24, bổ sung làn 2 là 0,73
	Tổng cộng	17,15	-10,19	6,96	1,95	

Phụ lục số 02: Bổ sung quy hoạch đất ở

(Kèm theo Quyết định số: 664./QĐ-UBND ngày 22/6/2018 của UBND huyện Tân Yên)

ĐVT: ha

STT	Thôn/ địa danh, vị trí khu đất	Loại đất trước bổ sung	Loại đất sau bổ sung	Diện tích bổ sung	Đã thực hiện	Lý do điều chỉnh
1	Khu Bờ Lừa, thôn Bằng Cục (OM mới 1)	Trồng cây lâu năm	Ở mới	0,2		Có nhu cầu thực tế (khép dân cư)
2	Khu cổng làng, thôn Bình An (OM mới 2)	Lúa	Ở mới	0,26		Có nhu cầu thực tế
3	Khu Cổng Đình, thôn Bình An (phải tuyến) (OM mới 3)	Lúa	Ở mới	0,25		Có nhu cầu thực tế, khép dân cư
4	Khu Bờ Chi, thôn Tân Trung 1 (bổ sung mới) (OM mới 4)	Đất trồng cây hàng năm	Ở mới	0,33		Có nhu cầu thực tế
5	Khu ngã ba ông Bá, thôn Tân Trung 2 (OM mới 6)	Đất trồng cây hàng năm + Lúa	Ở mới	0,27		Bổ sung khép khu dân cư
6	Khu giáp bà Luyên, thôn trại Mới (OM mới 7)	Đất lúa	Ở mới	0,28		Bổ sung khép khu dân cư
7	Cụm trường tiểu học cũ, thôn Trại Mới (OM mới 8)	Đất giáo dục	Ở mới	0,07		Có trong QH SDD, khép dân cư
8	Khu ông Vĩnh, thôn Tân Minh (OM mới 9)	Đất lúa	Ở mới	0,35	0,17	Đã đấu giá
9	Khu Ông Sản, thôn Tân Minh (OM mới 10)	Đất lúa	Ở mới	0,13		Khép dân cư
10	Khu ngã ba Tân Minh, thôn Tân Minh (OM mới 11)	Đất lúa	Ở mới	0,6		
11	Khu ao ông Quảng, thôn Ngọc Lợi (OM mới 12)	Thủy sản	Ở mới	0,28		Khép dân cư
12	Khu Ao ông Diện, thôn Ngọc Lợi (OM mới 13)	Thủy sản	Ở mới	0,34	0,34	Có trong QH SDD, đã đấu giá, trong QH

						tô nhằm màu
13	Khu ông Hồng thôn Khánh Giàng (OM mới 14)	Đất lúa + Thủy sản	Ở mới	0,45		Có trong QH SDD, khép dân cư
14	Khu ao ông Dích, thôn Quang Châu (OM mới 15)	Thủy sản	Ở mới	0,17		Có trong QH SDD, Khép dân cư
15	Khu Đồng Cửa, thôn Quang Châu (OM mới 16)	Đất lúa	Ở mới	1,45		Có trong QH SDD, có nhu cầu
16	Khu gần TBA số 4, (OM mới 17)	Đất lúa	Ở mới	0,1		Khép khu dân cư, có nhu cầu
17	Khu Đồng Bờ Máng, thôn Cầu Xi (OM mới 18)	Đất lúa	Ở mới	0,55		Khép dân cư, mở rộng làn 2
18	Khu Đồng 5 tán, thôn Cầu Xi (OM mới 19)	Đất lúa	Ở mới	1,8		Chuyển từ đất KDDV sang, đã thu hồi
19	Khu Bãi Cây, thôn Cầu Xi (OM mới 20)	Cây lâu năm	Ở mới	0,7		Điều chỉnh từ đất Trung tâm VH xã
20	Khu cửa Đình thôn Cầu Xi (OM mới 21)	Lúa + TS	Ở mới	0,8		
21	Khu Đồng Đình Ngoài, thôn Tân Châu (OM mới 22)	Lúa	Ở mới	0,46		Bổ sung làn 2 theo quy định
22	Đất ở phân tán trong toàn xã do các hộ đã xây dựng nhà ở	Lâm nghiệp, trồng cây lâu năm		1,5		Bổ sung làn 2 theo quy định
	Tổng cộng			9,84	0,51	

Phụ lục số 03: Quy hoạch đất sản xuất kinh doanh, kinh doanh dịch vụ
(Kèm theo Quyết định số: **.664../QĐ-UBND** ngày **20/6/2018** của UBND huyện Tân Yên)

ĐVT: ha

STT	Thôn/ địa danh, vị trí khu đất	Diện tích QH năm 2011	Điều chỉnh tăng (+), giảm (-)	Bổ sung	Diện tích sau điều chỉnh, bổ sung
I	Các vị trí giữ nguyên theo QH cũ	0,2	0	0	0,2
1	Đất SXKD phía sau xưởng tôn Hưng Hà	0,2	0	0	0,2
II	Các vị trí điều chỉnh giảm	1,8	-1,8	0	0
1	Đất KDDV khu Năm Tấn, thôn Cầu Xi (chuyển sang đất ở)	1,8	-1,8		0
III	Các vị trí bổ sung QH	0	0	4,09	4,09
1	Đất SXKD giáp xưởng may bà Hương, thôn Khánh Giàng (điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng thuê đất)			0,25	0,25
2	Cây Xăng Điệp Đức, Thôn (điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng QH SDD)	0		0,37	0,37
3	Khu đất công ty thuốc thú y Bắc Việt (điều chỉnh cho phù hợp với hiện trạng QH SDD)	0		1	1
4	Khu Đồng Đình Ngoài, thôn Tân Châu (điều chỉnh phù hợp quy hoạch SD Đ đã duyệt)	0		2,1	2,1
5	Khu đồi Trách Quý, thôn Châu Sơn (công ty Thuận Phát đã xây dựng và hoạt động)			0,37	0,37
	Tổng cộng	2	-1,8	4,09	4,29

Phụ lục số 04: Quy hoạch đất CN-TTCN

(Kèm theo Quyết định số: ..6.6.4../QĐ-UBND ngày 20/6/2018 của UBND huyện Tân Yên)

ĐVT: ha

STT	Thôn/ địa danh, vị trí khu đất	QH năm 2011	Điều chỉnh tăng (+), giảm (-)	Bổ sung	Diện tích đất CN-TTCN	Đã thực hiện
	Khu đất cánh đồng Sau Nhâm, Đồng Đánh, Chồn Giông thôn Cầu Xi (trước điều chỉnh là đất lúa)	12	4,9		16,9	3,44
	Tổng cộng	12	4,9	0	16,9	3,44

Phụ lục số 05: Quy hoạch khu trồng cây ăn quả

(Kèm theo Quyết định số: **66.7**.../QĐ-UBND ngày **20**/6/2018 của UBND huyện Tân Yên)

DVT: ha

STT	Địa danh, vị trí khu đất	Loại đất trước đ/c, bổ sung	Loại đất sau đ/c, bổ sung	Diện tích
1	Khu vực Núi Đồn, Rừng Lim, Đồng Chằm thôn Bình An, Bằng Cục, Tân Minh	Lúa+ cây hàng năm	Trồng cây ăn quả	43
2	Khu Ba Chuôm, Chuôm Dành, thôn Trại Mới, Tân Trung 1	Lúa + cây hàng năm	Trồng cây ăn quả	9
3	Khu Rừng Tre, thôn Châu Sơn, Trại Mới	Lúa+ cây hàng năm	Trồng cây ăn quả	10
4	Khu Cầu Quán, thôn Khánh Giàng	Lúa+ cây hàng năm	Trồng cây ăn quả	1,7
	Tổng cộng			63,7

**Phụ lục số 06: Quy hoạch khu xử lý rác thải tập trung,
điểm trung chuyển rác thải**

(Kèm theo Quyết định số: 664.../QĐ-UBND ngày 20/6/2018 của UBND huyện Tân Yên)

ĐVT: ha

STT	Địa danh, vị trí khu đất	Loại đất trước đc, bổ sung	Loại đất sau đ/c, bổ sung	Diện tích
1	Khu xử lý tập trung đồng cạnh bờ Kênh Chính, thôn Tân Minh	Lúa	Xử lý chất thải	1,6
2	Khu xử lý tập trung đồng Bầu, thôn Tân Minh	Trồng cây hàng năm	Xử lý chất thải	0,5
3	Điểm trung chuyển rác thải khu giáp nghĩa địa thôn Tân Châu	Nghĩa địa	Xử lý chất thải	0,04
4	Điểm trung chuyển rác thải khu giáp nghĩa địa thôn Quang Châu	Nghĩa địa	Xử lý chất thải	0,04
5	Điểm trung chuyển rác thải khu giáp nghĩa địa thôn Khánh Giàng	Nghĩa địa	Xử lý chất thải	0,04
6	Điểm trung chuyển rác thải khu giáp nghĩa địa thôn Tân Trung2	Nghĩa địa	Xử lý chất thải	0,04
	Tổng cộng			2,26

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

*(Ban hành kèm theo Quyết định số .6.6 H./QĐ –UBND ngày 20/6/2018
của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
nông thôn mới xã Ngọc Châu)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã thực hiện theo đúng Quy chế này.

2. Quy chế này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập trên cơ sở quy hoạch xây dựng nông thôn mới của xã đã được UBND huyện Tân Yên phê duyệt phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.

3. Nội dung quy chế kế thừa, phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, về địa hình, khí hậu, tập quán văn hoá, điều kiện kinh tế, xã hội, quy mô, tính chất của vùng nông thôn, nội dung quy chế có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quy chế này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng vào khu vực xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy chế này phải được cấp thẩm quyền phê duyệt xem xét, quyết định.

6. Chủ tịch UBND xã và các phòng ban chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về việc quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới:

- Xã Ngọc Châu là xã miền núi của huyện Tân Yên, diện tích tự nhiên là 957,44 ha. Về địa giới hành chính, xã Ngọc Châu có các vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp xã An Dương.

- + Phía Nam giáp xã Ngọc Thiện.
- + Phía Đông giáp xã Cao Xá.
- + Phía Tây giáp xã Lam Cốt và Song Vân.
- Quy mô diện tích: Diện tích toàn xã là 957,44 ha.
- Quy mô dân số: Hiện trạng 2017 là 6.741 người; Quy hoạch đến năm 2025 9.260 người.

2. Các khu chức năng trong vùng quy hoạch, gồm:

2.1. Khu trung tâm xã là đầu trung tâm hành chính, tập trung các công trình cấp xã như trụ sở UBND xã, công trình văn hoá, sân thể thao, các trường học, bưu điện, trạm y tế... Quy hoạch thực hiện xác định vị trí, quy mô các công trình trong khu trung tâm xã đảm bảo theo tiêu chí nông thôn mới. Đề xuất cải tạo, chỉnh trang các công trình hiện có; quy hoạch xây dựng mới các công trình như bưu điện, ngân hàng, đất công cộng, khuôn viên cây xanh, đất ở, chợ, điểm đỗ xe... diện tích khu trung tâm xã khoảng 18 ha.

2.2. Mạng lưới điểm dân cư Cơ bản giữ nguyên mạng lưới dân cư hiện tại ở 15 thôn, thực hiện tái định cư một số hộ nhỏ lẻ tại các khu vực xa các thôn nếu thấy cần thiết. Chuyển đổi một số khu đất xen kẽ giữa các khu dân cư thành đất ở. Xây dựng một số điểm dân cư mới gắn với khu trung tâm xã có hạ tầng đầu tư đồng bộ và trung tâm các thôn, nơi tập trung dân cư, các công trình.

- Hạn chế phát triển các điểm dân cư có mật độ tập trung cao. Các thôn có mật độ phân bố dân cư cao tiếp tục ổn định, chỉ được phép phát triển mở rộng các điểm dân cư trong các thôn theo bản đồ quy hoạch định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư. Diện tích đất ở mới sẽ áp dụng cho các hộ gia đình mới theo tiêu chí nông thôn mới của xã xây dựng tối thiểu 300 m²/hộ (tiêu chuẩn tối thiểu theo Thông tư 31).

- Xác định các vị trí trung tâm thôn, các điểm dân cư có mật độ dân cư lớn, kết nối không gian trung tâm thôn bằng đường giao thông liên thôn, trực chính nội đồng. Đường có bề rộng 5m, lề đường mỗi bên 1,25m tạo thành mạng lưới điểm dân cư liên hoàn.

- Đất ở mới cho các hộ nông nghiệp được phân bố vào các thửa ruộng nhỏ lẻ, xen kẽ trong các điểm dân cư tạo thành các điểm dân cư tập trung trong tương lai để thuận lợi cho công tác quản lý, đầu tư các công trình như nước sạch, cấp điện, năng lượng, viễn thông ...

- Các khu cấp mới trên cơ sở hình thành các khu dân cư lớn, không hình thành các khu nhỏ khó quản lý; phải hạn chế tới mức thấp nhất việc sử dụng các loại đất có hiệu quả cao vào mục đích đất ở, tận dụng các loại đất kém hiệu quả.

2.3. Về vùng sản xuất: Quy hoạch các vùng sản xuất tập trung theo hướng chuyên canh để có điều kiện đầu tư các loại giống mới, áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ vào sản xuất. Quy hoạch hệ thống giao thông kết nối các vùng sản xuất, tạo điều kiện thuận lợi để cơ giới hoá, thuận lợi cho chăm sóc, thu hoạch và tiêu thụ sản phẩm.

Xây dựng các điểm sản xuất kinh doanh và dịch vụ thương mại, tập trung dọc đường trục xã, thuận lợi về giao thông, giao dịch thương mại.

Quy hoạch các công trình phòng, chống thiên tai, cứu hộ, cứu nạn trong trường hợp phải đối phó với thiên tai. Đối với xã, lưu ý đến hiện tượng lũ quét, lũ ống dâng cao dọc theo các triền suối khi mùa mưa về, yêu cầu kiên quyết không quy hoạch xây dựng các công trình trong khu vực lũ quét có thể xảy ra, đảm bảo an toàn cho nhân dân, khu dân cư ở lưu vực có thể xảy ra thiên tai.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. Quản lý theo Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới

Điều 3. Khu nhà ở dân cư

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

1. Khu vực làng xóm cũ cải tạo:

- + Mật độ xây dựng tối đa trong lô đất ở : 70%
- + Diện tích tối thiểu đối với lô đất xây dựng : 45m²
- + Tầng cao tối đa: 3 tầng
- + Hình thức kiến trúc: nhà ở có mái dốc

2. Khu dân cư phát triển mới:

a) Nghiêm cấm việc chia nhỏ khuôn viên đất được cấp để xây dựng.

b) Diện tích đất: Từ 140m² đến 500m²/lô

c) Mật độ xây dựng:

- Diện tích từ 140m² đến 200m² : 70% diện tích khu đất.
- Diện tích trên 200m² đến 300m² : 60% diện tích khu đất.
- Diện tích trên 300m² đến 400m² : 60% diện tích khu đất.
- Diện tích trên 400m² đến 500m² : 50% diện tích khu đất.
- Diện tích trên 500m²: 40% diện tích khu đất.

d) Số tầng công trình: Không quá 3 tầng (Không kể tầng âm và tầng mái)

e) Cao độ nền: Tùy theo địa hình nhưng tối đa cao +0,45m ($\leq 0,45$ m) so với cốt hệ phố và được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch được duyệt.

f) Chiều cao tầng: Tầng 1 là 3,9m; tầng 2 + tầng 3 là 3,3m - 3,6 m

g) Những vị trí, khu vực đã được quy hoạch chi tiết thì các chỉ tiêu được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết được duyệt.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng

Cấp xã :

a) Trung tâm hành chính :

- Vị trí: tại thôn khu vực trung tâm xã, bao gồm

- Bao gồm các công trình : UBND xã, trường học, trung tâm văn hóa thể thao xã, đài tưởng niệm, bưu điện, cơ sở dịch vụ, khuôn viên cây xanh, nhà ở.

- Tổng diện tích 22ha

- Các quy định về xây dựng :

+ Mật độ xây dựng : 40 %

+ Tầng cao tối đa: 4-5 tầng

- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý:

+ Hình thức kiến trúc: công trình có mái, hình thức mái bằng hoặc mái dốc;

+ Khoảng lùi công trình: 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh

b) Trung tâm văn hóa thể thao xã, bao gồm :

+ Sân vận động- NVH đa năng, diện tích 1.000m²

+ Bưu điện văn hóa xã: diện tích 200m²

- Các yêu cầu xây dựng:

+ Mật độ xây dựng : 40%

+ Tầng cao tối đa: 2 tầng

- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý :

+ Hình thức kiến trúc: công trình có mái (mái dốc);

+ Khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh

d) Trạm y tế xã

- Vị trí : Tại trung tâm của xã

- Tổng diện tích: > 1.000 m²

- Các yêu cầu xây dựng:

+ Mật độ xây dựng: 35%

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng

- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý thêm:
- + Hình thức kiến trúc: công trình có mái
- + Khoảng lùi công trình : 3m so với chỉ giới đường đỏ
- + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh

2) Cấp thôn

a) Nhà văn hóa thôn xây mới:

- Vị trí : xây dựng mới 02 nhà văn hóa thôn trên địa bàn xã, diện tích mỗi khu đất 500- 1.000m², sân thể thao mỗi khu là 3.000m², cây xanh sân đường.

- Tổng diện tích : 0.6 ha

- Các yêu cầu xây dựng đối với các nhà văn hóa xây mới:

+ Mật độ xây dựng : 40%

+ Tầng cao tối đa: 02tầng

b) Các yêu cầu xây dựng đối với các nhà văn hóa cải tạo:

+ Mật độ xây dựng: 40%

+ Tầng cao tối đa: 02 tầng

- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý thêm:

+ Hình thức kiến trúc: nhà có mái (mái dốc)

+ Khoảng lùi công trình : 3m so với chỉ giới đường đỏ

+ Màu sắc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất sản xuất nông nghiệp cơ bản ổn định với diện tích khoảng 591,93ha.

2. Đất công nghiệp - TTCN: Đất điền CN-TTCN điều chỉnh QH còn 16,9ha; đất sản xuất kinh doanh – KDDV: 4,29ha tập trung ở các thôn Cầu Xi, Kháng Giàng, Tân Châu, Châu Sơn, Lộc Ninh.

Điều 6. Đất cây xanh

Đất cây xanh được bố trí hài hòa hợp lý trong các khu dân cư, khu công cộng và Cụm công nghiệp. Thực hiện trồng cây trong khuôn viên nhà ở, cây trồng trên đường làng ngõ xóm; lựa chọn các loại cây phù hợp với điều kiện địa phương, khoảng cách trồng cây là 10m.

Điều 7. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng

1. Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Việc bảo tồn xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng theo quy định về pháp lệnh tôn giáo tín ngưỡng.

2. Đối với công trình di sản: Thực hiện xin ý kiến và báo cáo cơ quan quản lý về văn hóa và thực hiện theo các quy định của Luật di sản văn hóa và pháp luật liên quan.

3. Đối với công trình tượng đài: Việc quản lý theo quy định Bộ Văn hóa Thể thao và du lịch.

Điều 8. Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng

1. Tuân thủ quy hoạch được duyệt (không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển);

2. Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng (kế hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn).

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

Ủy ban nhân dân xã chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng đường giao thông trên địa bàn xã.

Tổ chức kiểm tra, xử lý các vi phạm về quản lý sử dụng đường giao thông trên địa bàn mình quản lý theo phân cấp và theo quy định của pháp luật.

Đối với các cơ quan, tổ chức và cá nhân, hộ gia đình khi sử dụng hè đường vào mục đích riêng, phải được đồng ý của UBND xã và phải đảm bảo các điều kiện:

- a) Không gây ảnh hưởng tới người đi bộ, tầm nhìn giao thông.
- b) Không làm hư hại đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- c) Vệ sinh môi trường rác thải thường xuyên, không để đất, đá, rác thải xây dựng rơi vãi trên đường phố.
- d) Các trường hợp phải mở lối để chở vật liệu xây dựng công trình, san tạo đào, đắp mặt bằng và chở đất đá đổ đi phải đảm bảo VSMT thường xuyên.

* Lộ giới đường trục xã, liên xã: 16m, trong đó: nền đường 6m; hành lang giao thông mỗi bên 5m;

* Đường trục thôn, liên thôn: bề rộng mặt đường tối thiểu 3m, nền đường rộng tối thiểu 6m.

2. Cấp điện

Hành lang an toàn lưới điện: hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 2m.

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.

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

3. 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 2m, khoảng cách an toàn theo chiều đứng và chiều ngang đến cống thoát nước thải sinh hoạt và đường dây điện hay thông tin liên lạc đặt ngầm là 1m.

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

4. 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, Cabin điện thoại thẻ, tủ kỹ thuật...

5. Vệ sinh môi trường

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.

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 Bioga.

Hệ thống thoát nước thải của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

Quản lý nghĩa trang: thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định, khuyến khích thực hiện theo hình thức hỏa táng, điện táng; tại các khu vực nghĩa trang phải bố trí khu vực xử lý rác thải.

Mục 2. Quản lý theo đặc điểm của từng địa phương, vùng miền

Điều 9. Nhà ở dân cư nông thôn

1. Cổng thôn : xây kiên cố, hình thức cổng có mái

2. Hình thức kiến trúc nhà ở loại nhà vườn, có mái (dốc) lợp ngói

3. Cây xanh: Cây trồng trong khuôn viên nhà ở, cây trồng trên đường làng ngõ xóm: Loại cây phù hợp với điều kiện địa phương, khoảng cách trồng cây là 10m.

Điều 10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ việc quản lý và các yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật tại Điều 9 của Quy định này.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Quy chế này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Điều 12. Mọi vi phạm các điều khoản của quy chế 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 13. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án điều chỉnh Quy hoạch xây dựng nông thôn mới và quy định cụ thể của quy chế này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 14. Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đại Hóa và quy chế này được phát hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện: Sở Xây dựng, UBND huyện Tân Yên, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Yên, UBND xã Ngọc Châu.

Quy chế này làm cơ sở để thực hiện việc quản lý xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thái Lai