

Số: /QĐ-UBND

Cẩm Xuyên, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chung
xã Cẩm Dương, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh, giai đoạn 2021-2030.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM XUYỀN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật tổ chức chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 ;

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

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch và cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019;

Căn cứ Quyết định số 4498/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của UBND huyện Cẩm Xuyên về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Dương, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2021-2030 (tỉ lệ 1/5000);

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế&Hạ tầng huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chung xã Cẩm Dương, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh, giai đoạn 2021-2030.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng các phòng Kinh tế&Hạ tầng, Tài nguyên&Môi trường, Nông Nghiệp&PTNT, Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Cẩm Dương và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- VP ĐPXDNTM huyện;
- UBND xã Cẩm Dương;
- Lưu VT, KTHT.

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

Phạm Hoàng Anh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM XUYỀN**

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

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ CẨM DƯƠNG, HUYỆN CẨM XUYỀN, TỈNH HÀ TĨNH GIAI ĐOẠN 2021-2030

*(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2023
của UBND huyện Cẩm Xuyên)*

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng 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 Cẩm Dương thực hiện theo đúng Quy định này.

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập trên cơ sở quy hoạch chung của xã Cẩm Dương đã được UBND huyện Cẩm Xuyên 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 định 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 định có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quy định 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 địa bàn xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

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

6. Chủ tịch UBND xã Cẩm Dương và các phòng ban chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về việc quản lý xây dựng tại đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phạm vi áp dụng.

1. Quy mô: Phạm vi nghiên cứu đối với Quy hoạch chung là toàn bộ địa giới hành chính xã Cẩm Dương, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

Diện tích: 1527,66 ha. Dân số 5.263 người, 1.676 hộ, tập trung tại 09 thôn.

2. Vị trí địa lý : Cẩm Dương là một xã ven biển nằm về phía Đông của huyện Cẩm Xuyên. Có tổng diện tích đất tự nhiên trong địa giới hành chính là 1527,66 ha.

- Phía Bắc giáp Biển Đông;
- Phía Đông giáp xã Yên Hòa;
- Phía Nam giáp xã Nam Phúc Thắng;
- Phía Tây giáp Thị trấn Thiên Cầm
- *Về phía Tây Bắc:*
 - + Thành phố Hà Tĩnh: Cách xã Cẩm Dương 20 km, là trung tâm hành chính, kinh tế - văn hóa - xã hội của toàn tỉnh.
 - + Khu công nghiệp Bắc Cẩm Xuyên: Cách xã 10 km, là khu vực đã và đang phát triển mạnh về Công nghiệp của vùng.
 - + Trường đại học Hà Tĩnh: Cách xã Cẩm Dương 10 km, là trung tâm giáo dục lớn, nơi đào tạo số lượng lớn sinh viên trong toàn tỉnh.
 - + Mỏ sắt Thạch Khê: Cách xã Cẩm Dương 15 km, là mỏ sắt có trữ lượng lớn đang được đầu tư khai thác.
- *Về phía Đông nam:*
 - + Biển Thiên Cầm: Cách xã Cẩm Dương gần 4 km, là khu du lịch biển của huyện Cẩm Xuyên.
- *Về phía Tây Nam:*
 - + Giáp thị trấn Cẩm Xuyên: Là trung tâm hành chính, kinh tế - văn hóa - xã hội của huyện.

3. Tính chất:

- Là khu vực phát triển nghề nông nghiệp và các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ vừa và nhỏ.
- Loại hình sản xuất chính: Phát triển nghề trồng lúa, dịch vụ nhỏ và sản xuất tiểu thủ công nghiệp.

CHƯƠNG II QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHUNG

Điều 3. Công bố quy hoạch chung xã.

1. Hội nghị công bố quy hoạch tại UBND xã có sự tham gia đại diện của lãnh đạo Đảng ủy, HĐND, UBND xã, các chức danh ở xã, các tổ chức, Mặt trận Tổ quốc, bí thư, thôn trưởng, đại diện nhân dân và các cơ quan liên quan.
2. Hội nghị công bố quy hoạch cho toàn thể nhân dân trên địa bàn xã, cụ thể họp nhân dân để công bố tại nhà văn hóa của tất cả các thôn.
3. Ủy ban nhân dân xã tổ chức công bố quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.
4. Công bố toàn bộ nội dung hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.

Điều 4. Hình thức công bố, công khai quy hoạch xây dựng.

1. Trưng bày công khai, thường xuyên bằng panô hoặc bản vẽ trước trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND xã và tại nhà văn hóa các thôn, tại các điểm ngã ba, ngã tư đường tập trung đông người, dễ quan sát...
2. Tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng.

3. Hồ sơ bản vẽ quy hoạch chung xây dựng xã được lưu trữ theo quy định tại các cơ quan quản lý và UBND huyện, UBND xã.

Điều 5. Cấm mốc giới xây dựng.

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng hướng dẫn cho Ủy ban nhân dân cấp xã 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.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện, bảo vệ các mốc giới thực địa.

Điều 6. Cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng.

UBND xã có trách nhiệm cung cấp thông tin 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 dự án, nhà ở riêng lẻ (gồm: chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng trong đồ án quy hoạch được duyệt).

Điều 7. Quản lý quy hoạch xây dựng.

1. Kể từ ngày quy hoạch được công bố, phòng chuyên môn cấp huyện chỉ đạo UBND xã tổ chức quản lý theo dõi thực hiện đúng đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và có trách nhiệm quản lý không để xảy ra tình trạng như: lấn chiếm đất đai, xây dựng trái phép, vi phạm hành lang, phát sinh tài sản gắn liền với đất...

2. Các dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND xã phải báo cáo UBND huyện để công bố kế hoạch thực hiện dự án, phương án bồi thường thiệt hại và tái định cư theo quy định.

CHƯƠNG III QUẢN LÝ XÂY DỰNG

Điều 8. Cấp giấy phép xây dựng.

1. UBND huyện cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và nhà ở riêng lẻ có thiết kế 7 tầng trở lên đã được thẩm tra.

2. Hồ sơ, trình tự và thời gian xin cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

Điều 9. Đối với các công trình công cộng.

1. Cấp xã:

1.1. Trung tâm hành chính.

- Trụ sở UBND xã: Diện tích 4.416,7m².

+ Mật độ xây dựng : 25-35%.

+ Tầng cao tối đa: 3 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: 5m so với chỉ giới đường đỏ.

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

- Bia tường niệm: Diện tích 743,5m².
- + Mật độ xây dựng: 20-30 %.
- + Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- * Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý:
 - + Hình thức kiến trúc: công trình là khối trụ hoặc bức tường.
 - + Khoảng lùi công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Trạm y tế xã: Diện tích 2.482,6m²
- + Mật độ xây dựng : 25-35%.
- + Tầng cao tối đa: 3 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: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Trường tiểu học: Diện tích 11.504,4m²
- + Mật độ xây dựng : 25-35%.
- + Tầng cao tối đa: 3 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: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Trường mầm non: Diện tích 4.317,6m²
- + Mật độ xây dựng : 25-35%.
- + Tầng cao tối đa: 3 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: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Trường trung học cơ sở: Diện tích 10.757,9m²
- + Mật độ xây dựng : 25-35%.
- + Tầng cao tối đa: 3 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: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
 - + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Trường trung học phổ thông Nguyễn Đình Liễn: Diện tích 52,600m²
- + Mật độ xây dựng : 25-35%.
- + Tầng cao tối đa: 3 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: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.
- Đất bưu chính viễn thông: diện tích 138,6m²
- + Mật độ xây dựng: 10-20 %.
- + Tầng cao tối đa: 2 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: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Màu sắc công trình: phù hợp với cảnh quan xung quanh.

1.2. Trung tâm văn hóa thể thao xã:

- Sân vận động thể dục thể thao với diện tích 3778,4m².
- Đất khu vui chơi, giải trí với tích 700m².
- + Mật độ xây dựng: 10-20 %.
- + Tầng cao tối đa: 1 tầng.
- * Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý:
- + Hình thức kiến trúc: công trình có mái dốc.
- + Khoảng lùi công trình: 5m 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 nhà văn hóa các thôn trên địa bàn xã, diện tích mỗi khu đất 120 – 1.500m², XD hội trường 60 - 120 chỗ, sân thể thao 1.200m² - 2500m², cây xanh sân đường.

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

- + Mật độ xây dựng: 20-25%.
- + Tầng cao tối đa: 02 tầng.
- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý thêm:
- + Hình thức kiến trúc: nhà có mái dốc.
- + Khoảng lùi công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Màu sắc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh.

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

- + Mật độ xây dựng: 20-25%.
- + Tầng cao tối đa: 02 tầng.
- Đối với quy hoạch chi tiết cần lưu ý thêm:
- + Hình thức kiến trúc: nhà có mái dốc.
- + Khoảng lùi công trình: 5m so với chỉ giới đường đỏ.
- + Màu sắc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh.

Điều 10. Nhà ở dân cư nông thôn.

1. Đối với các khu vực đã có quy hoạch phân lô đất ở thì quản lý cốt tim đường, cốt vỉa hè, cốt san nền, cốt nền nhà, tầng cao nhà, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng... theo quy hoạch phân lô sử dụng đất được phê duyệt; không được phép hợp thửa và tách thửa.

2. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì quy định cụ thể như sau:

2.1. Đối với nhà ở liền kề (nhà ở chia lô) trên các trục đường, căn cứ vào hiện trạng nhà ở đã xây dựng của các hộ gia đình liền kề để làm cơ sở quyết định cho việc quản lý quy hoạch xây dựng và được quy định như sau:

a. Khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch đến mép tường, cột (Mặt ngoài) của nhà là ≥ 3 m.

b. Diện tích chia lô: Từ 60 m^2 đến $\leq 300 \text{ m}^2/\text{lô}$

Xử lý các tồn tại:

+ Trường hợp: Nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn 60 m^2 có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 4m thì không được phép xây dựng.

+ Trường hợp: Nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn 60 m^2 có chiều rộng mặt tiền từ 4m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 4m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng.

+ Các trường hợp còn lại được phép xây dựng nhưng phải tuân thủ theo quy hoạch xây dựng được duyệt và theo giấy phép xây dựng.

c. Mật độ xây dựng không quá 80% diện tích lô đất.

d. Cao độ nền nhà so với cao độ cốt vỉa hè $\leq 0,45\text{m}$; những vị trí chưa có vỉa hè thì cao độ nền nhà $\leq 0,65\text{m}$ so với cốt cao độ tim đường trước lô đất; những vị trí chưa có vỉa hè, mặt đường chưa được kiên cố thì căn cứ tình hình thực tế để quy định cụ thể cốt nền nhà trong giấy phép xây dựng cho từng tuyến đường. Các vị trí còn lại được quy định cụ thể trên quy hoạch chi tiết và trong giấy phép xây dựng.

e. Chiều cao các tầng: Tầng 1 là 3,9m - 4,2m; tầng 2 trở lên là 3,6m - 3,9m.

f. Chỉ giới xây dựng mặt tiền: Từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài tường được quy định cụ thể theo từng tuyến đường và trong giấy phép xây dựng. Trường hợp có mặt đường thứ 2 trở lên thì các kết cấu công trình thuộc mặt đường nào thì theo quy định của trục đường đó và phải đảm bảo tầm nhìn giao thông theo quy định, tất cả các công trình xây dựng hướng nhà phải vuông góc và song song với các trục đường phía trước đất.

g. Toàn bộ nước thải sinh hoạt gia đình phải được xử lý trước khi đưa ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

h. Khoảng đua ban công mặt tiền, mái nhà và các kết cấu khác như: cổng, tường rào, mái che, mái vẩy không được xây dựng lấn vào vỉa hè các tuyến đường.

i. Mái dốc: Khuyến khích lợp ngói đỏ bằng đất sét nung, ngói sinh thái, hạn chế sử dụng tôn, tấm kính.

2.2. Đối các khu dân cư cũ có diện tích vườn $>300\text{m}^2$:

a. Trường hợp đầu tư xây dựng mới phải đảm bảo chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng theo quy hoạch chung, cụ thể:

- Khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch đến mép tường, cột (Mặt ngoài) của nhà là $\geq 5\text{m}$.

- Mật độ xây dựng không quá 60% diện tích lô đất.

- Cao độ nền nhà tùy theo địa hình thực tế nhưng tối đa so với cao độ cốt vỉa hè $\leq 0,45\text{m}$; những vị trí chưa có vỉa hè thì cao độ nền nhà $\leq 0,65\text{m}$ so với cao độ cốt tim đường trước lô đất; những vị trí chưa có vỉa hè, mặt đường chưa được kiên cố thì căn cứ tình hình thực tế để quy định cụ thể cốt nền nhà trong giấy phép xây dựng cho từng tuyến đường. Riêng đối với các vùng thường xuyên bị ngập lụt thì căn cứ năm bị ngập lụt sâu nhất để xây dựng cốt nền nhà và vận động nhân dân thiết kế xây dựng nhà cho phù hợp để tránh lũ, lụt.

b. Đối với trường hợp đầu tư cải tạo nâng cấp:

Khuyến khích nhân dân chỉnh trang lại các công trình nhà ở cũng như các công trình phụ trợ đảm bảo đạt tiêu chí theo quy định đồng thời chỉnh trang các công trình phụ trợ đảm bảo hợp vệ sinh, khuyến khích trồng các dải cây xanh làm tường rào, hạn chế việc xây dựng tường rào bằng vật liệu cứng.

c. Trường hợp các công trình như nhà ở, cổng, tường rào và các công trình phụ trợ nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông của các tuyến đường theo quy hoạch chung thì vận động nhân dân phá dỡ xây dựng lại, đảm bảo hành lang an toàn giao thông theo quy hoạch được phê duyệt.

d. Số tầng công trình: Không quá 5 tầng (Không kể tầng âm và tầng mái).

e. Chiều cao các tầng: Tầng 1 là 3,9m - 4,2m; tầng 2 trở lên là 3,6m - 3,9m.

f. Mái dốc: Khuyến khích lợp mái ngói đỏ bằng đất sét nung, ngói sinh thái, hạn chế sử dụng tôn, tấm kính, tấm lợp phi brô xi măng, tấm nhựa.

Điều 11. Khu vực sản xuất.

Toàn xã có 3 khu vực sản xuất, bao gồm: Vùng đất cơ sở sản xuất kinh doanh; vùng đất thương mại dịch vụ; vùng đất chợ; vùng đất du lịch sinh thái cụ thể:

- Khu vực 1: Vùng đất sản xuất kinh doanh với tổng diện tích 7,06ha.

- Khu vực 2: Vùng thương mại dịch vụ với tổng diện tích 130,03ha.

- Khu vực 3: Vùng đất quy hoạch chợ với diện tích 0,55ha.

Điều 12. Đất thương mại, dịch vụ.

1. Quy định chung:

a. Các khu vực đất thương mại, dịch vụ phải đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn quy định tại quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

b. Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan và tạo vẻ đẹp, hài hòa với quần thể kiến trúc quy hoạch.

c. Những khu vực gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn không được bố trí sát khu dân cư.

d. Giữa các công trình công nghiệp và khu dân cư phải có dải cây xanh cách ly để đảm bảo về môi trường.

e. Bãi phế liệu phế phẩm phải được rào chắn và không làm ảnh hưởng xấu đến điều kiện vệ sinh xung quanh và làm nhiễm bẩn môi trường.

Điều 13. Khu vực công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

1. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

a. Gìn giữ nguyên trạng các kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng hiện có.

b. Các công trình xây dựng phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành, phù hợp quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và hài hòa với cảnh quan của khu vực.

c. Tu bổ sửa chữa nhằm đảm bảo các công trình kiến trúc bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình.

d. Khi có nhu cầu riêng, cần lập báo cáo xin phép bằng văn bản để được nghiên cứu giải đáp.

e. Nghiêm cấm mọi thay đổi về mục đích, phạm vi đất đai vốn có của bản thân công trình tôn giáo.

f. Nghiêm cấm bố trí quảng cáo với kích cỡ quá lớn, ảnh hưởng bất lợi tới công trình và cảnh quan khu vực.

2. Công trình tượng đài, kỷ niệm.

a. Giữ gìn những công trình tượng đài, kỷ niệm hiện trạng với nguyên dạng ban đầu cùng với cảnh quan khu vực.

b. Những công trình xây dựng mới đảm bảo phù hợp về văn hóa, lịch sử địa phương.

d. Có kế hoạch chỉnh trang, nâng cấp công trình tượng đài và cảnh quan xung quanh khu vực tượng đài.

e. Khuyến khích tổ chức các sự kiện tại khu vực tượng đài, tuy nhiên cần phải có sự xin phép bằng văn bản.

f. Nghiêm cấm quảng cáo, công trình xây dựng lấn chiếm không gian công trình.

Điều 14. Quy định quản lý quy hoạch xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa.

a. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa đã đóng cửa tuyệt đối không được chôn lấp kể cả hung táng và cát táng; tiến hành xây dựng tường rào bao quanh, trồng cây xanh ngăn cách, xây dựng hệ thống mương thoát nước để đảm bảo vệ sinh môi trường.

b. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa còn sử dụng: Tiến hành lập quy hoạch chi tiết phân khu theo từng lô theo thôn xóm hoặc theo các dòng họ, đảm bảo mộ hung táng không quá $5\text{m}^2/\text{mộ}$, cát táng không quá $3\text{m}^2/\text{mộ}$, chiều cao mộ kể cả phần trang trí không cao quá 2m, kích thước mộ và bia mộ phải thống nhất; nghĩa trang, nghĩa địa phải trồng giải cây xanh cách ly xung quanh, xây dựng hệ thống

thoát nước để đảm bảo vệ sinh môi trường, xây dựng hệ thống đường đi lỏi lại đảm bảo thuận tiện.

Điều 15. Cảnh quan đường làng ngõ xóm.

1. Cổng thôn: Xây kiên cố, hình thức cổng có mái.
2. Đường trục thôn, ngõ xóm: Xây dựng bê tông hóa, có hệ thống thoát nước hai bên đường.
3. Hình thức kiến trúc nhà ở loại nhà vườn, có mái (dốc) lợp ngói.
4. Cây xanh: Cây trồng trong khuôn viên nhà ở, dọc bờ rào, cây trồng trên đường làng ngõ xóm: Loại cây phù hợp với điều kiện địa phương, khoảng cách trồng cây là 10m.

Điều 16. Đối với khu vực dự trữ phát triển.

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).

CHƯƠNG IV

QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 17. Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật.

1. Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Mặt đường, hè đường, 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.
2. Sau khi hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã, chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ hoàn công và hiện trạng công trình UBND huyện, UBND xã, để quản lý theo quy định.

Điều 18. Quản lý đường giao thông nông thôn.

1. Ủy ban nhân dân xã chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng đường giao thông trên địa bàn xã.
3. 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.
4. 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.

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.

Điều 19. Quản lý cấp điện, chiếu sáng nông thôn.

1. 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 1,5m đối với dây bọc và 3m đối với dây trần.

2. 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.

3. 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.

Điều 20. Quản lý cấp thoát nước nông thôn.

1. 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.

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

Điều 21. Quản lý thông tin liên lạc.

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

2. 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 thả, tủ kỹ thuật...

Điều 22. Quản lý môi trường.

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:

a. 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.

b. Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Bioga, hồ sinh học. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN mới được xả vào hệ thống thoát nước chung.

c. 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 nghĩa trang: thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định, tại các khu vực nghĩa trang phải bố trí khu vực xử lý rác thải, dải cây xanh cách lý, hệ thống thoát nước (cụ thể được quy định tại điều 14 nghị định 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính Phủ).

CHƯƠNG V PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

Điều 23. UBND xã Cẩm Dương.

1. Tổ chức cho mọi thành phần trên địa bàn nghiên cứu, học tập bản Quy định này và triển khai công tác quản lý trên địa bàn.

2. Phối hợp chặt chẽ với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên - Môi trường quản lý quy hoạch đã công bố, quản lý đất đai trên địa bàn.

3. Tổng hợp báo cáo UBND huyện về tình hình thực hiện quy hoạch nông thôn mới theo định kỳ và đột xuất báo cáo.

4. Chịu trách nhiệm trước UBND huyện về triển khai và thực hiện quy hoạch nông thôn mới được duyệt.

Điều 24. Trách nhiệm của thôn trưởng.

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

2. Kiểm tra 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 UBND xã, hoặc các cơ quan quản lý để có biện pháp xử lý theo quy định.

Điều 25. Trách nhiệm các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình

1. Các cá nhân, hộ gia đình phát hiện và báo cáo kịp thời đến Thôn trưởng hoặc UBND xã về những hành vi, vi phạm các quy định của quy định này.

2. Nghiêm chỉnh thực hiện các quy định sau:

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

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

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

CHƯƠNG VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành.

Điều 27. 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 28. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã và quy định cụ thể của quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 29. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Cẩm Dương 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.

- UBND huyện Cẩm Xuyên.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
- UBND xã Cẩm Dương.

Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng, 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./.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM XUYỀN