

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THỌ XUÂN**

Số: /QĐ-UBND

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

Thọ Xuân, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỌ XUÂN

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 số 50/2014/QH13 ngày 01/7/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 2837/QĐ-UBND ngày 06/10/2022 của UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng và đề nghị của UBND xã Phú Xuân tại Tờ trình số 91/TTr-UBND ngày 10/10/2022 về việc Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030”.

Điều 2. Các phòng, ban, ngành cấp huyện, UBND xã Phú Xuân và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức triển khai, quản lý thực hiện theo đồ án quy hoạch, quy định quản lý xây dựng được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Nội vụ; Giám đốc Trung tâm Văn hóa - Thông tin - Thể thao và Du lịch huyện; Chủ tịch UBND xã Phú Xuân; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Lưu: VT, KTHT.

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

Lý Đình Sĩ

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2022
của UBND huyện Thọ Xuân)

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch.

2. Đối tượng áp dụng: Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức cá nhân trong và ngoài nước liên quan đến những hoạt động trong phạm vi ranh giới quy hoạch được phê duyệt.

3. Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch.

5. UBND xã Phú Xuân thống nhất việc quản lý xây dựng trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch, Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Thọ Xuân là cơ quan đầu mối giúp huyện thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu vực theo đúng với quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch.

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là toàn bộ diện tích tự nhiên, dân số xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới tiếp giáp của xã được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Xuân Lập;

- Phía Nam giáp: Xã Xuân Hòa, Xuân Trường và thị trấn Thọ Xuân (qua Sông Chu);

- Phía Đông giáp: Xã Xuân Lai;

- Phía Tây giáp: Xã Xuân Tín.

2. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích khoảng 744,18 ha

- Quy mô dân số hiện trạng: Khoảng 6.783 người.

3. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch.

STT	Mục đích sử dụng đất	KÍ HIỆU	Theo giai đoạn		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
			2021-2025 (ha)	2025-2030 (ha)		
	Tổng diện tích tự nhiên		744.18	744.18	744.18	100.00
A	Đất Dân dụng		235.496	11.78	265.86	35.73
1	Đất thương mại, dịch vụ	TMDV	1.66	0.41	2.07	0.28
	Đất chợ dân sinh quy hoạch mới	TMDV-01		0.41	0.41	
	Cây xăng Phú Xuân	TMDV-02	0.11		0.11	
		TMDV-03	0.1		0.1	
		TMDV-04	0.18		0.18	
	Đất chợ dân sinh hiện trạng	TMDV-05	0.56		0.56	
		TMDV-06	0.71		0.71	
2	Đất Cụm Công nghiệp Xuân Tín-Phú Xuân	CCN		6.3	6.3	0.85
3	Đất TTCN và Làng nghề	TTCN-01		5.07	5.07	0.68
4	Đất ở nông thôn		181.74	8.50	190.24	25.56
4.1	Đất ở hiện trạng	DCHT	157.05		157.05	21.10
4.2.2	Đất ở mới	DCM	24.69	8.50	33.19	
	Khu dân cư (dự án huyện đầu tư)	DCM-01	22.19		22.19	
	Khu dân cư Đồng Me thôn Thống Nhất	DCM-02	2.50		2.50	
	Khu đồng Mon (thôn 5; 6)	DCM-03		2.72	2.72	
	Khu đồng Mon (thôn Đông Thành)	DCM-04		1.15	1.15	
	Khu đồng Cát (thôn Phú Cường)	DCM-05		1.82	1.82	
	Khu đồng Thử Mười + Bái dài	DCM-06		2.81	2.81	
5	Đất Công cộng		52.56	1.12	53.68	7.21
5.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	CQ	0.94	0.12	1.06	0.14
	Công sở UBND xã	CQ-01	0.5		0.5	

	Trụ sở Công An	CQ-02		0.06	0.06	
	Trụ sở BCH Quân sự	CQ-03		0.06	0.06	
	Trụ sở xí nghiệp thủy nông	CQ-04	0.44		0.44	
5.2	Trạm y tế xã	TYT-01	0.3	0.18	0.48	0.06
5.3	Đất sinh hoạt cộng đồng	SHCĐ	10.28		10.28	1.38
5.3.1	Đất Văn hóa	CC	1.88		1.88	
	Trung tâm văn hóa xã	CC-01	0.46		0.46	
	Nhà văn hóa thôn 3	CC-02	0.06		0.06	
	Nhà văn hóa thôn 2	CC-03	0.05		0.05	
	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng	CC-04	0.1		0.1	
	Nhà văn hóa thôn Phú Cường	CC-05	0.04		0.04	
	Nhà văn hóa thôn Thống Nhất	CC-06	0.11		0.11	
		CC-07	0.09		0.09	
	Nhà văn hóa thôn 5	CC-08	0.05		0.05	
	Nhà văn hóa thôn Đông Thanh	CC-09	0.06		0.06	
	Nhà văn hóa thôn 6	CC-10	0.05		0.05	
	Đất đài tưởng niệm liệt sỹ	CC-11	0.35		0.35	
		CC-12	0.2		0.2	
	Nhà văn hóa thôn Thọ Phú	CC-13	0.05		0.05	
		CC-14	0.03		0.03	
	Nhà văn hóa thôn 1	CC-15	0.04		0.04	
	Nhà văn hóa thôn 4	CC-16	0.04		0.04	
	Nhà văn hóa thôn Hạnh Phúc	CC-17	0.04		0.04	
	Đất bưu điện xã	CC-18	0.06		0.06	
5.3.2	Đất cây xanh, thể thao	CXTT	8.4		8.4	
	Khu CX-TDĐT thôn 2	CXTT-01	0.5		0.5	
	Sân vận động xã	CXTT-02	1.7		1.7	
	Khu CX-TDĐT thôn Phú Cường	CXTT-03	0.56		0.56	
	Khu CX-TDĐT thôn Thống Nhất	CXTT-04	0.5		0.5	
	Khu CX-TDĐT thôn 4	CXTT-05	0.73		0.73	
	Khu CX-TDĐT thôn 1	CXTT-06	0.51		0.51	
	Khu CX-TDĐT thôn 3	CXTT-07	0.6		0.6	
	Khu CX-TDĐT thôn 5	CXTT-08	0.5		0.5	

	Khu CX-TDĐT thôn 6	CXTT-09	0.52		0.52	
	Khu CX-TDĐT thôn Đông Thanh	CXTT-10	0.93		0.93	
	Khu CX-TDĐT thôn Hạnh Phúc	CXTT-11	0.59		0.59	
	Khu CX-TDĐT thôn Thọ Phú	CXTT-12	0.76		0.76	
5.4	Đất giáo dục	GD	3.04		3.04	0.41
	<i>Trường Tiểu học</i>	GD-01	0.76		0.76	
	<i>Trường Tiểu học</i>	GD-02	0.5		0.5	
	<i>Trường Mần non</i>	GD-03	0.36		0.36	
	<i>Trường Mần non</i>	GD-04	0.09		0.09	
	<i>Trường Mần non</i>	GD-05	0.13		0.13	
	<i>Trường Trung học cơ sở</i>	GD-06	1.2		1.2	
5.5	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền	DT	0.55		0.55	0.07
		DT-01	0.03		0.03	
		DT-02	0.05		0.05	
		DT-03	0.05		0.05	
		DT-04	0.05		0.05	
		DT-05	0.04		0.04	
		DT-06	0.04		0.04	
		DT-07	0.04		0.04	
		DT-08	0.02		0.02	
		DT-09	0.02		0.02	
		DT-10	0.02		0.02	
		DT-11	0.02		0.02	
		DT-12	0.17		0.17	
5.6	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	HTKT	32.14	0.82	32.14	4.32
	Đất tập kết rác thải	<i>HTKT-01</i>		0.82	0.82	
	<i>Đất thủy lợi</i>	<i>HTKT-02</i>	<i>31.27</i>		<i>31.27</i>	
	<i>Đất năng lượng</i>	<i>HTKT-03</i>	<i>0.05</i>		<i>0.05</i>	
5.7	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NT	6.13		6.13	0.82
5.7.1	Đất nghĩa trang, nghĩa địa đóng cửa	CX.NT	2.65		2.65	0.36
		CX.NT-02	0.27		0.27	
		CX.NT-03	0.09		0.09	
		CX.NT-04	0.93		0.93	
		CX.NT-07	0.11		0.11	

		CX.NT-09	0.8		0.8	
		CX.NT-10	0.29		0.29	
		CX.NT-11	0.16		0.16	
5.7.2	Đất nghĩa trang, nghĩa địa (TTSD)	NT	3.48		3.48	0.47
		NT-01	1.79		1.79	
		NT-05	1.71		1.71	
		NT-06	1.22		1.22	
		NT-08	0.55		0.55	
B	Đất giao thông	GT	54.56		54.56	7.33
C	Đất Nông nghiệp	NN	375.44		345.54	46.43
D	Đất khác		78.22	-	78.22	10.51
1	Đất sông, suối & mặt nước chuyên dùng	MN	59.19		59.19	7.95
1.1	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	57.51		57.51	7.73
1.2	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	1.68		1.68	0.23
2	Đất chưa sử dụng	CSD	19.03		19.03	2.56

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư.

a) Yêu cầu, quy định chung:

– Yêu cầu về đất xây dựng khu dân cư:

+ Kế thừa hiện trạng phân bố dân cư và phù hợp với quy hoạch mạng lưới phân bố dân cư của khu vực lớn hơn có liên quan;

+ Phát triển được một lượng dân cư thích hợp theo dự báo, thuận lợi cho tổ chức các công trình công cộng thiết yếu;

+ Phù hợp với đất đai, địa hình, có thể dựa vào địa hình, địa vật tự nhiên như đường sá, ao hồ, kênh mương, đồi núi, dải đất để phân định ranh giới.

– Yêu cầu cho lô đất hộ gia đình:

+ Khuyến khích các hộ gia đình chuyển đổi đất ở từ các điểm nhỏ lẻ về khu vực ở tập trung của thôn.

+ Phải đảm bảo bố trí hợp lý, phù hợp với điều kiện tự nhiên, cảnh quan chung khu vực;

+ Chức năng cơ bản cho lô đất hộ gia đình gồm: Công trình nhà ở chính, các công trình phụ, sân, vườn, ao (nếu có).

+ Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực trung du

miền núi, phù hợp với công trình nhà ở.

+ Để tiết kiệm quỹ đất, trong khu vực dân cư phát triển mới, khuyến khích lô đất hộ gia đình có diện tích phù hợp từ 100 – 300 m².

+ Các công trình sản xuất, chăn nuôi trong lô đất gia đình phải có hệ thống kỹ thuật thu gom và xử lý chất thải đảm bảo vệ sinh môi trường;

+ Trong lô đất khu vực ở mới không được bố trí chức năng chăn nuôi.

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) được quy định như sau:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
<i>Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.</i>						

b) Đối với khu vực ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang:

Địa bàn xã chia thành 10 khu vực ở hiện trạng tập trung tương ứng với 10 thôn. Với các khu ở hiện trạng, tập trung cải tạo chỉnh trang các cụm dân cư hiện hữu, đặc biệt nâng cấp các tuyến đường giao thông chính trong thôn, huy động các nguồn lực để bổ sung đường điện chiếu sáng, cấp thoát nước và vệ sinh môi trường, cùng với sự bảo tồn, phát huy các giá trị văn hóa, cơ sở vật chất nhằm nâng cao chất lượng sống cho nhân dân. Ban hành các quy định quản lý về trật tự xây dựng để các cá nhân, tổ chức trong các thôn thực hiện đầu tư xây dựng, đảm bảo mỹ quan của bộ mặt của các thôn, xóm.

– Khu ở tập trung các thôn: Giữ nguyên vị trí, quy mô như hiện nay. Khu vực này khuyến khích tăng số hộ, mật độ ở trong khu vực.

– Các điểm dân cư nhỏ lẻ hiện trạng khác: Hạn chế phát triển, mở rộng dân cư trong khu vực này.

c) Đối với khu vực ở mới: Gồm có 06 vị trí, tổng diện tích đất ở mới theo dân số dự báo trong khu vực là: 33,19ha.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng.

1. Định hướng tổ chức khu trung tâm xã:

- Trụ sở làm việc của HĐND - UBND xã, Đảng uỷ (CQ-01): Giữ nguyên vị trí như hiện nay. Quy mô diện tích sau khi chỉnh trang là 0,5ha. Yêu cầu về kiến trúc khi cải tạo, chỉnh trang: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình cấp xã; chiều cao từ 1-3 tầng;

- Trung tâm văn hóa xã (CC-01): Được quy hoạch mới đảm bảo quy mô

theo tiêu chí nông thôn mới nâng cao của tỉnh. Quy mô diện tích là 0,46ha. Yêu cầu về kiến trúc: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$;

- Sân vận động xã (CXTT-02): Giữ nguyên vị trí và quy mô như hiện nay là 1,7ha. Yêu cầu về kiến trúc khi cải tạo, chỉnh trang: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, phù hợp với công trình cấp xã;

- Điểm phục vụ bưu chính viễn thông (CC-18): Giữ nguyên vị trí nâng cấp cải tạo chỉnh trang. Quy mô diện tích 0,06ha. Yêu cầu về kiến trúc: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

- Trạm y tế xã (TYT-01): Giữ nguyên vị trí như hiện nay. Quy mô diện tích sau khi chỉnh trang là 0,18ha. Yêu cầu về kiến trúc khi cải tạo, chỉnh trang: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

- Phần đất còn lại là các chức năng khác.

2. Các công trình hạ tầng xã hội khác:

a) Công trình trụ sở cơ quan:

- Ban Chỉ huy quân sự xã (CQ-03): Quy hoạch mới tại đối diện trụ sở UBND xã. Quy mô diện tích 0,06ha. Yêu cầu về kiến trúc: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

- Điểm phục vụ bưu chính viễn thông (CC-18): Giữ nguyên vị trí nâng cấp cải tạo chỉnh trang. Quy mô diện tích 0,06ha. Yêu cầu về kiến trúc: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

b) Trường học:

+ Trường mầm non gồm 03 vị trí (GD-03; GD-04; GD-05): Giữ nguyên vị trí như hiện nay. Quy mô diện tích sau khi chỉnh trang là 0,58ha. Yêu cầu về kiến trúc khi cải tạo, chỉnh trang: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

+ Trường tiểu học gồm 02 vị trí (GD-01; GD-02): Giữ nguyên vị trí như hiện nay. Quy mô diện tích sau khi chỉnh trang là 1,26ha. Yêu cầu về kiến trúc khi cải tạo, chỉnh trang: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

+ Trường THCS (GD-06): Giữ nguyên vị trí như hiện nay. Quy mô diện

tích sau khi chỉnh trang là 1,2ha. Yêu cầu về kiến trúc khi cải tạo, chỉnh trang: Phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 60\%$.

c) Nhà văn hóa thôn, sân thể thao thôn.

– Ưu tiên bố trí quỹ đất nhà văn hóa kết hợp với sân thể thao thôn, nhằm thuận lợi trong quá trình quản lý, vận hành và tổ chức các hoạt động cộng đồng được đồng bộ, liên hoàn. Việc sắp xếp, bố trí quỹ đất dành cho các hoạt động này do quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư quyết định, trong đó yêu cầu:

+ Quy mô đất nhà văn hóa từ 200m², quy mô sân thể thao từ 4.050m² (kích thước tối thiểu 45m x 90m).

+ Yêu cầu về kiến trúc: Phù hợp với định hướng phát triển đô thị, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình văn hóa, các thiết chế văn hóa; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng khu xây dựng mới $\leq 40\%$, khu vực cũ $\leq 60\%$.

– Đối với các nhà văn hóa: Giữ nguyên vị trí, quy mô như hiện nay. Yêu cầu về kiến trúc khi cải tạo, chỉnh trang: Phù hợp với định hướng phát triển đô thị, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình ngành; chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ $\leq 60\%$. Quy mô các nhà văn hóa sau khi cải tạo, chỉnh trang có tổng diện tích 0,64ha.

– Khu thể thao thôn: Kết hợp khu thể thao thôn và sân bóng đá kích thước 45mx90m. Tổng diện tích 6,20ha.

– Khu cây xanh công cộng: Đáp ứng yêu cầu không gian sinh hoạt cộng đồng và các tiêu chí nông thôn mới nâng cao bố trí đất cây xanh tại 4 vị trí, tổng diện tích là 1,8ha.

– Chợ: quy mô diện tích sau khi chỉnh trang là 0,56ha. Chiều cao từ 1 đến 3 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 60%; Kiến trúc hiện đại, phù hợp với khu vực thành thị khu vực đồng bằng.

3. Cụm công nghiệp, làng nghề:

- Cụm công nghiệp (CCN) với quy mô khoảng 6,30ha, thuộc Cụm Công nghiệp Xuân Tín - Phú Xuân với tổng quy mô khoảng 75ha định hướng theo quy hoạch vùng huyện Thọ Xuân nằm phía Bắc Kênh Nam, Đường tỉnh 506B, phía Tây Bắc trung tâm xã.

- Tiêu thủ công nghiệp và làng nghề (TTCN): diện tích khoảng 5,07ha; có vị trí phía Tây trung tâm xã, nằm phía Bắc đường tỉnh 506B kết hợp với khu Cụm công nghiệp Xuân Tín – Phú Xuân theo định hướng của UBND huyện Thọ Xuân.

4. Định hướng các khu vực sản xuất, nông nghiệp tập trung: Khu vực phát triển nông nghiệp xã Phú Xuân được phân bổ như sau:

- Vùng trồng lúa và cây hoa màu: là vùng sản xuất nông nghiệp theo hướng truyền thống của xã.

- Vùng trồng cây hàng năm, cây lâu năm: Vùng bãi bồi được giới hạn bởi đường đê và sông Chu, với đặc trưng của vùng đất giàu phù sa, vùng này khá thuận lợi cho việc trồng các loại cây ngắn ngày và cây ăn quả.

- Vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao: ứng dụng khoa học công nghệ hàng đầu trong sản xuất nông nghiệp xã Phú Xuân cũng như huyện Thọ Xuân.

Điều 5. Đất cây xanh, vườn hoa.

- Đất cây xanh, vườn hoa: Trong khu vực này có thể kết hợp bố trí các điểm dừng nghỉ, ghế đá, sân thể thao.. với mật độ xây dựng khoảng 5-10%.

- Đất công viên cây xanh bao gồm hệ thống các khuôn viên, đường dạo và cây xanh khu ở. Khai thác tối đa yếu tố cây xanh, mặt nước vào việc cải thiện cảnh quan cho toàn khu.

- Trên cơ sở đặc điểm địa hình, khí hậu lựa chọn danh mục, chủng loại cây khuyến khích trồng và vị trí trồng trong khu vực lập quy hoạch như sau:

TT	Loài cây	Tên Khoa học	Vị trí trồng		Ghi chú
			Via hè	Vườn hoa, khuôn viên công cộng	
1	Ban các loại	Bauhinia variegata	X	X	
2	Bàng Đài loan (Bàng lá nhỏ)	Terminalia mantaly	X	X	
3	Bàng lạng tím	Lagerstroemia speciosa	X	X	
4	Giáng Hương	Pterocarpus macrocarpus	X	X	
5	Ngọc lan trắng (Mộc lan trắng, Sứ trắng)	Magnolia alba	X	X	
6	Ngọc Lan Vàng	Magnolia champaca	X	X	
7	Long não (Dã Hương)	Cinnamomum camphora	X	X	
8	Móng bò tím (Hoàng hậu)	Bauhinia purpurea	X	X	
9	Muồng đen (Muồng xiêm)	Cassia siamea	X	X	
10	Muồng hoàng yến (Osaka hoa vàng, Bò cạp vàng)	Cassia fistula	X	X	
11	Lim xẹt (Phượng vàng)	Peltophorum pterocarpum	X	X	
12	Lát hoa	Chukrasia tabularis	X	X	
13	Hoàng Lan (Ngọc lan tây, Y lan công chúa, Sứ công chúa)	Cananga odorata	X	X	

Điều 6. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng.

Đối với khu vực này ngoài đáp ứng các yêu cầu của QHC được duyệt, cần tuân thủ theo các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Quy hoạch giao thông, quản lý chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Hệ thống giao thông xã được chia thành hệ thống giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông đối nội, cụ thể:

a) Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ: 47B; Quy mô thiết kế - Đường cấp III đồng bằng, 4 làn đường. Lộ giới: 50m (Bn=15m, hành lang bảo vệ + hành lang bảo trì 2x15m).

- Đường tỉnh: 506B và 506B cải dịch; Quy mô thiết kế - Đường cấp III đồng bằng, 2 làn đường. Lộ giới: 42m (Bn=12m, hành lang bảo vệ + hành lang bảo trì 2x15m).

- Đường huyện:

+ Đường huyện từ Tỉnh lộ 506B – Xuân Lập: Quy mô thiết kế - Đường cấp IV đồng bằng, 2 làn đường. Lộ giới: 29m (Bn=9m, hành lang bảo vệ + hành lang bảo trì 2x10m)

+ Đường huyện từ đê sông Chu – Khu di tích lịch sử Lê Hoàn (Xuân Lập): Quy mô thiết kế - Đường cấp IV đồng bằng, 2 làn đường. Lộ giới: 29m (Bn=9m, hành lang bảo vệ + hành lang bảo trì 2x10m)

+ Đường huyện từ đê sông Chu – Xuân Lập: Quy mô thiết kế - Đường cấp IV đồng bằng, 2 làn đường. Lộ giới: 29m (Bn=9m, hành lang bảo vệ + hành lang bảo trì 2x10m)

+ Đường huyện từ tỉnh lộ 506B qua UBND xã đi Xuân Tín: Quy mô thiết kế - Đường cấp IV đồng bằng, 2 làn đường. Lộ giới: 29m (Bn=9m, hành lang bảo vệ + hành lang bảo trì 2x10m)

b) Hệ thống giao thông đối nội.

Nâng cấp, mở rộng các tuyến giao thông trục thôn, liên thôn, trục xóm, nội đồng trên cơ sở mạng lưới cũ đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật theo tiêu chí nông thôn mới nâng cao:

- Đối với các đường hiện trạng cải tạo:

+ Đường liên thôn: Thiết kế với quy mô tối thiểu đạt đường cấp A nông thôn, lộ giới trung bình 13,5m (3+7,5+3m), nền đường nhựa.

+ Các tuyến đường nội thôn, trục xóm, ngõ, nội đồng cơ bản giữ theo hướng tuyến hiện nay. Quá trình cải tạo, nâng cấp yêu cầu mặt cắt ngang: Nền đường từ 5-12m ; Số làn xe 1-2 làn; Chiều rộng mỗi làn: 3-4 m; Lề đường mỗi bên 1-2m.

- Đối với các đường quy hoạch mới: Thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới 17,5m (mặt đường 7,5m, vỉa hè 2x5m)

2. Quy hoạch cấp điện.

* Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho xã Phú Xuân tiếp tục lấy từ Trạm 110KV Thọ Xuân tại đô thị Xuân Lai.

* Mạng lưới cấp điện:

- Mạng lưới trung áp:

+ Đối với khu vực ở hiện trạng khuyến khích di cải tạo và di chuyển các tuyến trung áp 35KV và 22KV hiện hữu theo các tuyến giao thông nhằm cấp điện cho nhu cầu khu cũ và mới của xã.

+ Đối với khu vực quy hoạch mới yêu cầu cải tạo và di chuyển các tuyến trung áp 35KV và 22KV hiện hữu theo các tuyến giao thông nhằm đảm bảo cấp điện và mỹ quan cho khu vực.

+ Các tuyến trung áp mới giai đoạn trước mắt vẫn đi nổi trên các trụ bê tông. Việc ngầm hóa sẽ tiến hành ở các giai đoạn phát triển sau này.

- Mạng lưới hạ thế:

+ Mạng lưới 0,4KV hiện tại được cải tạo và di chuyển theo các tuyến giao thông cấp điện từ trạm biến áp phân phối đến các đối tượng tiêu thụ.

+ Đối với mạng lưới 0,4KV quy hoạch mới khuyến khích quy hoạch ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan và an toàn cấp điện.

* Trạm biến áp phân phối.

+ Các trạm biến áp hiện có được giữ nguyên vị trí, được tính toán và nâng công suất để đáp ứng nhu cầu thực tế.

+ Các trạm biến áp phân phối quy hoạch mới khuyến khích sử dụng loại trạm mặt đất (trạm Kiosk, trạm phòng, trạm trụ).

* Chiếu sáng:

- Ưu tiên đầu tư hệ thống chiếu sáng đường trục xã.

- Từng bước đầu tư hệ thống chiếu sáng đến các tuyến đường chính, đường liên thôn.

- Khuyến khích đầu tư xã hội hóa đối với các tuyến trục thôn, nội thôn.

- Các tuyến đường mới: Yêu cầu phải có hệ thống chiếu sáng bằng cột điện liền cần chiếu sáng

3. Quy hoạch cấp nước.

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước tại đô thị Xuân Lai.

- Mạng lưới đường ống: Đến năm 2030 sẽ xây dựng đường dây đường ống để cung cấp nước cho tất cả các hộ dân trong khu vực quy hoạch. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp nhánh cụt, với tiết diện đường ống chính D160-D110. Hạn chế khai thác nguồn nước ngầm; nước mặt nước sông được sử dụng cung cấp cho sản xuất nông nghiệp.

4. Quy hoạch thoát nước mưa, chuẩn bị kỹ thuật.

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, đảm bảo khu vực nghiên cứu quy hoạch không bị ngập úng, sạt lở.

- Kết hợp hài hòa cao độ nền khu dân cư hiện trạng và cao độ nền của khu đất quy hoạch xây dựng mới.

- Không chế cao độ san nền với khu vực trung tâm xã, các khu vực quy hoạch mới như đất TMDV, TTCN: Cao độ khống chế khu vực cao nhất: + 13,50m; Cao độ khống chế khu vực thấp nhất: + 8,0m.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chạy dọc theo các tuyến giao thông trong khu vực lập quy hoạch và đổ ra kênh, mương sông suối hoặc đồng ruộng sau khi được giảm áp qua các trạm xử lý thô.

- Cống thoát nước lựa chọn cống tròn BTCT, Tiết diện gồm 02 loại chính: Tiết diện cống chính: D1000; tiết diện cống phụ: D600, D800.

- Bố trí các cửa xả ra tại các điểm xử lý nước sơ bộ trước khi thoát ra kênh mương, ao hồ hiện hữu tại các đoạn có cao trình thấp.

5. Thoát nước thải:

- Nước thải từ các hộ gia đình trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại. Không được xả nước thải ra các ao hồ, kênh, rạch tự nhiên trừ trường hợp áp dụng công nghệ làm sạch nước thải bằng phương pháp sinh học trong điều kiện tự nhiên;

- Nước thải từ cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, làng nghề phải được thu gom ra hệ thống tiêu thoát riêng và xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;

- Giai đoạn đến năm 2030: Tối thiểu phải thu gom đạt 80% lượng nước thải phát sinh để xử lý.

- Hệ thống thoát nước thải được định hướng thiết kế chạy dọc theo các tuyến giao thông trong khu vực lập quy hoạch.

- Cống thoát nước thải lựa chọn cống tròn BTCT, tiết diện cống D300.

6. Quản lý chất thải rắn:

- Đảm bảo 100% các hộ đều tham gia thu gom rác thải đến khu tập trung của xã để vận chuyển đi xử lý.

- Không quy hoạch khu xử lý rác thải tại xã, bố trí 01 điểm tập kết rác (HTKT) trong khu vực có quy mô 0,82ha. Đạt khoảng cách an toàn tới các khu dân cư, khu sản xuất. điểm tập kết rác thải được trồng cây xanh cách ly dày 10m bao quanh.

- Phải xây dựng nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn, không xả phân trực tiếp xuống hồ, ao, hầm cá;

- Chuồng trại chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5m và có cây xanh che chắn. Phân, nước tiểu từ chuồng, trại chăn nuôi phải được thu gom và có giải pháp xử lý hợp vệ sinh.

7. Nghĩa trang.

- Giai đoạn ngắn hạn: Tiếp tục cho chôn cất tại các điểm hiện có;

- Giai đoạn dài hạn, sau năm 2025: vẫn giữ lại một số nghĩa trang lớn, tập trung để thuận tiện cho người dân, đảm bảo bán kính phục vụ. Các nghĩa trang tập trung được giữ lại đến 2030 gồm có 04 khu (NT-01, NT-05, NT-06, NT-08). Các khu vực còn lại hạn chế chôn cất, tổ chức xây tường rào, trồng cây xanh, đóng cửa.

- Khu vực các nghĩa trang hiện nay, sau khi đóng cửa, tổ chức xây tường rào, trồng cây xanh bảo vệ cảnh quan khu vực.

8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.

- Nguồn cấp: Lấy từ nguồn cấp viễn thông đô thị Xuân Lai.

- Mạng lưới cáp viễn thông: Bố trí mạng lưới cáp viễn thông thụ động dọc các tuyến giao thông chính đến các trạm viễn thông phân phối.

- Trong kì quy hoạch bố trí 07 trạm viễn thông trong đó có 3 trạm giữ nguyên vị trí, quy mô như hiện nay.

Chương III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 9. Phân công và quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch cho các cấp chính quyền địa phương thực hiện theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã:

1. UBND xã Phú Xuân có trách nhiệm.

- Căn cứ vào quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030 đã được phê duyệt, tổ chức lập và trình UBND huyện phê duyệt các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo thẩm quyền;

- Tổ chức chỉ đạo, hướng dẫn các thôn, các đơn vị có liên quan thực hiện tốt công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng và quy định quản lý đã được phê duyệt; chịu trách nhiệm trước UBND huyện về công tác thực hiện theo quy hoạch.

2. Các phòng, ban: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa - Thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ban Quản lý dự án huyện Thọ Xuân và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai thực hiện và quản lý nhà nước các lĩnh vực ngành theo quy định của nhà nước và quy định này.

3. Mọi tổ chức và cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030 có trách nhiệm thi hành quy định này.

Điều 10. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030 được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND xã Phú Xuân và các thôn thuộc xã Phú Xuân.
- Các phòng, ban: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa - Thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ban Quản lý dự án huyện Thọ Xuân./.