

Số:1877/QĐ-UBND

Nam Đông, ngày 19 tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định quản lý Quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn,
huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NAM ĐÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ 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 số 44/2021/NĐ-CP ngày 06/ 5/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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/ /2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và Nghị định số 44/2021/NĐ-CP ngày 06/5/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 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 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 2265/QĐ-UBND ngày 19/9/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc Ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 10/11/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 1007/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND huyện Nam Đông về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 05/NQ-HĐND ngày 22/12/2022 của HĐND xã Hương Sơn về việc thông qua quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1876/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Nam Đông về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Xét đề nghị của UBND xã Hương Sơn tại Tờ trình số 676/TTr-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2023 của UBND xã Hương Sơn; Báo cáo thẩm định số 82/TĐ-KTHT ngày 15 tháng 12 năm 2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý Quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn, huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính và Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Văn hóa và Thông tin; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân xã Hương Sơn và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND huyện;
- VP: LĐ và các CV;
- Lưu VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Quốc Phụng

QUY ĐỊNH

Về việc quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn,
huyện Nam Đông, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030
(Kèm theo Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của
UBND huyện Nam Đông)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý, phát triển, quy hoạch, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn đến năm 2030 tầm đã được phê duyệt.

2. Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang trên địa bàn xã Hương Sơn đảm bảo theo đúng đồ án đã được phê duyệt.

3. Quy định này là cơ sở pháp lý để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của huyện, của xã quản lý đầu tư xây dựng và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, trên địa bàn xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành. Ngoài những nội dung quy định này, việc quản lý xây theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn đến năm 2030 còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của Nhà nước có liên quan

Điều 2. Nguyên tắc lập Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã được lập trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn đến năm 2030 đã được phê duyệt và tuân thủ quy định tại Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Chương II QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHUNG

Điều 3. Phạm vi, ranh giới, tính chất xã

1. Phạm vi: Toàn bộ địa giới hành chính của xã với diện tích 4.346,7ha.

2. Ranh giới: Phía Bắc giáp thị xã Hương Thủy, phía Nam giáp xã Hương Xuân, xã Hương Hữu, phía Đông giáp xã Hương Phú, xã Hương Xuân, phía Tây giáp xã Thượng Quảng.

3. Tính chất: Xã Hương Sơn là cửa ngõ của huyện từ đường Hồ Chí Minh huyện A Lưới đến Nam Đông, thuộc vùng nông thôn miền núi, phát triển theo định hướng đạt chuẩn nông thôn mới với kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ; phát triển sản xuất nông lâm nghiệp theo hướng nâng cao chất lượng, giá trị với thế mạnh là trồng cây ăn quả, chăn nuôi, lâm nghiệp; phát triển ngành nghề khai thác, chế biến đá, thương mại, du lịch... nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân, bảo tồn giá trị bản sắc văn hóa, bảo vệ môi trường sinh thái, giữ vững trật tự an toàn xã hội.

Điều 4. Kiểm soát không gian, kiến trúc các phân khu chức năng và công trình trọng điểm: Cơ quan hành chính xã, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, thương mại dịch vụ

1. Kiểm soát không gian các phân khu chức năng và các công trình trọng điểm:

1.1. Khu trung tâm xã:

- Khu trung tâm xã tại khu vực thôn Bha Bhar và thôn Ta Rung với diện tích 22,2ha, dọc theo trục đường liên xã nối với xã Hương Xuân; là trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, dịch vụ của xã. bao gồm một số công trình trọng điểm như Trụ sở HĐND, UBND xã và các đoàn thể chính trị, Trường Tiểu học, Trường Mầm non, Trạm Y tế.

- Các công trình công cộng cần kiểm soát không gian và kiến trúc bao gồm:

Stt	Tên công trình	Địa điểm	Diện tích sử dụng đất (m ²)
1	Trụ sở HĐND, UBND xã	Thôn Ta Rung	1.861,8
2	Trụ sở Công an xã	Thôn Bhar Bhar	1.000
3	Nhà Văn hoá xã	Thôn Bha Bhar	1.800
4	Trạm y tế xã	Thôn Ta Rung	3.586,8
5	Trường Tiểu học	Thôn Bha Bhar	5.070
6	Trường Mầm non	Thôn Bha Bhar/ Ta Rung	3.580
7	Điểm Bưu điện văn hoá xã	Thôn Bha Bhar	300
8	Khu vui chơi giải trí của xã	Thôn Bha Bhar	800
9	Nhà văn hoá, sân thể thao thôn	Thôn Bha Bhar	200

	Bha Bhar		
10	Nhà văn hoá, sân thể thao thôn Ta Rung	Thôn Ta Rung	900

1.2. Khu ở dân cư (điểm dân cư) nông thôn:

Tổng diện tích quy hoạch 22,23 ha, trong đó:

- Duy trì các khu dân cư hiện trạng 4 thôn (Ta Rung, Bha Bhar, Pa Noong, A2) với diện tích 13,68 ha.

- Quy hoạch mới các điểm dân cư nông thôn diện tích 8,55ha. Cụ thể:

+ Quy hoạch mở mới khu dân cư tập trung tại Khe Ngọc với diện tích 5ha.

+ Quy hoạch đất ở khu vực trung tâm xã 1ha;

+ Quy hoạch đất xen ghép đất nông nghiệp trong đất thổ cư sang đất ở tại thôn Pa Noong diện tích 2,03ha;

+ Chuyển đổi đất trụ sở nhà sinh hoạt cộng đồng không sử dụng sang đất ở tại các thôn Bha Bhar, Pa Noong, Ta Rung, diện tích 0,52ha.

1.3. Khu vực sản xuất:

- *Vùng trồng lúa nước và cây hàng năm*: Tổng diện tích 63,36 ha, trong đó duy trì diện tích 28,27ha lúa nước ở các cánh đồng thôn A2, Ta Rung, Bha Bhar, Pa Noong và cây hàng năm khác 35,09ha trong phạm vi 4 thôn của xã.

- *Vùng trồng cây ăn quả, cây lâu năm và chăn nuôi tập trung*: Tổng diện tích 266,54ha (không bao gồm 160 ha Quế trồng trên đất lâm nghiệp và 35ha Quế phân tán), cụ thể:

+ Vùng trồng cây ăn quả tập trung: Quy mô diện tích 70ha ở các thôn Pa Noong 40 ha, thôn A2 diện tích 30ha.

+ Vùng trồng trọt kết hợp chăn nuôi tập trung diện tích 5,0ha bố trí ở thôn A2.

- *Vùng trồng cây lâu năm: diện tích 191,54ha, trong đó:*

+ Cây Quế trên đất cây lâu năm: diện tích 70ha trong tổng số 265ha, trong đó diện tích trồng tập trung 230ha (đất lâm nghiệp 160ha) trên các thôn Pa Noong, thôn A2: Trồng cây phân tán 35ha bố trí trên cả 4 thôn với mục đích chuyển đổi từ loài cây lâu năm khác (trong đất vườn, cây lâu năm khác).

+ Cây lâu năm khác (cao su, cau, cây có múi khác): duy trì diện tích hiện có 121,54 ha để đảm bảo nguồn thu nhập cho người dân, xác định đây là cây giảm nghèo bền vững của người dân.

- *Vùng sản xuất lâm nghiệp*

+ Trồng rừng sản xuất: Diện tích 1.189,9 ha, trong đó trồng rừng nguyên liệu, gỗ lớn 1.029,9 ha (gỗ lớn khoảng 250 ha, cấp chứng chỉ FSC khoảng 100 ha), trồng Quế tập trung trên đất lâm nghiệp 160 ha.

+ Quản lý bảo vệ rừng tự nhiên phòng hộ và sản xuất hiện có, thực hiện các biện pháp lâm sinh làm giàu rừng, tham gia dịch vụ môi trường rừng.

- *Vùng nuôi trồng thủy sản:* Duy trì diện tích nuôi cá nước ngọt hiện có của xã, khuyến khích người dân đưa các giống cá có chất lượng hàng hóa.

- *Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp*

+ Sản xuất khai thác khoáng sản mỏ đá VLXD thông thường theo quy hoạch vùng huyện diện tích 17,24 ha.

+ Duy trì và phát triển sản xuất các mặt hàng tiểu thủ công nghiệp truyền thống trên địa bàn như rèn, mộc và các ngành nghề mới như nhôm kính, xây dựng, sản xuất vật liệu, vận chuyển hàng hóa...

- *Thương mại dịch vụ và du lịch*

+ Định hướng phát triển khu du lịch sinh thái thác T7 với diện tích 30ha.

+ Duy trì và phát triển cửa hàng tạp hóa ở khu trung tâm mở mang các điểm thu mua, bán sản phẩm nông nghiệp chất lượng cao, đặc sản của địa phương như Chuối, Cam, Dứa và các sản phẩm dịch vụ ăn uống, quà lưu niệm phục vụ du lịch sinh thái khi khu Du lịch sinh thái thác T7 và du lịch lòng hồ Tả Trạch được đầu tư và hoạt động.

2. Kiểm soát kiến trúc các phân khu chức năng và các công trình trọng điểm:

2.1. Các công trình cơ quan hành chính xã, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, thương mại dịch vụ

- Đối với các công trình nâng cấp sửa chữa: Trên cơ sở kiến trúc các công trình hiện trạng, việc nâng cấp, sửa chữa phải hòa hòa các công trình hiện trạng, sử dụng sơn quét mặt ngoài có màu sắc trang nhã, phù hợp với công trình hiện trạng và cảnh quang xung quanh.

- Đối với các công trình xây dựng mới: Kiến trúc công trình phải được nghiên cứu kỹ về hình khối, đường nét, màu sắc. Hạn chế các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức phức tạp, không phù hợp với điều kiện khí hậu cảnh quan chung của khu vực. Trang trí mặt ngoài, không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình, có nhiều chi tiết rườm rà, phản cảm.

- Giải pháp thiết kế kiến trúc phải phù hợp với thiết chế quy định của từng loại công trình và tuân thủ các quy định của các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2.2. Nhà ở

Xây dựng các loại hình nhà ở phù hợp với tập quán văn hóa của nhân dân địa phương. Không gian nhà ở tổ chức phù hợp đặc trưng văn hóa truyền thống, phát triển nhà vườn. Khu trung tâm xã đường liên xã có thể xây dựng nhà phố, kiến trúc phù hợp văn hóa miền núi. Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường trục chính xã, liên thôn xóm, trục chính thôn xóm, chiều cao xây dựng không chế

1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường trục chính xã, liên thôn xóm, trục chính thôn xóm:

- Đường trục xã: Từ Hương Phú qua Hương Sơn đi Hương Xuân, lộ giới 16,5m, đường tiêu chuẩn cấp III-IV, quy mô 2 làn xe, tiêu chuẩn mặt cắt kỹ thuật 3,0-10,5-3,0, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đường tại các khu quy hoạch dân cư mới và đường liên thôn: Lộ giới 13,5m, tiêu chuẩn mặt cắt kỹ thuật 3,0-7,5-3,0, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đường trục thôn: Lộ giới 6,0m, tiêu chuẩn mặt cắt kỹ thuật 1,5,0-3,0-1,5, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

2. Chiều cao xây dựng không chế:

- Đất ở nông thôn: Tầng cao ≤ 3 tầng.

- Đất ở kết hợp dịch vụ: Tầng cao ≤ 5 tầng.

- Đất dịch vụ du lịch: Tầng cao ≤ 3 tầng.

- Đất công trình công cộng: Tầng cao ≤ 5 tầng.

- Đất khu công viên, cây xanh: Tầng cao ≤ 1 tầng.

Điều 6. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

1. Khu vực cấm xây dựng: Khu ven lòng hồ Tả Trạch, các ao hồ phục vụ nông nghiệp, đất nông nghiệp.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Phạm vi đất dành cho đường bộ: Phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ có bề rộng theo cấp đường, được xác định từ mép ngoài cùng của nền đường bộ (chân mái đường đắp hoặc mép ngoài của rãnh dọc tại các vị trí không đào không đắp hoặc mép đỉnh mái đường đào) ra mỗi bên như sau:

- 03 mét đối với đường cao tốc, đường cấp I, đường cấp II.

- 02 mét đối với đường cấp III.

- 01 mét đối với đường từ cấp IV trở xuống.

b) Hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không: Khoảng cách từ bất kỳ bộ phận nào của nhà ở, công trình đến dây dẫn điện gần nhất khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn 3m đối với đường dây có điện áp đến 35kV.

c) Hành lang bảo vệ an toàn trạm điện:

- Đối với các trạm điện không có tường, rào bao quanh, hành lang bảo vệ được giới hạn bởi không gian bao quanh trạm điện có khoảng cách đến các bộ phận mang điện gần nhất của trạm điện có điện áp đến 22kV là 2,0m; điện áp đến 35kV là 3,0m.

- Đối với trạm điện có tường hoặc hàng rào cố định bao quanh, hành lang bảo vệ được giới hạn đến điểm ngoài cùng của móng, kê bảo vệ tường hoặc hàng rào; chiều cao hành lang được tính từ đáy móng sâu nhất của công trình trạm điện đến điểm cao nhất của trạm điện cộng thêm khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng là 2,0m đối với trạm có điện áp đến 35kV.

- Đối với các trạm biến áp, trạm phân phối điện hợp bộ, có vỏ bằng kim loại thì hành lang bảo vệ được giới hạn đến mặt ngoài của phần vỏ kim loại.

3. Biện pháp bảo vệ môi trường:

- Phân loại rác thải sinh hoạt tại nguồn, thu gom, vận chuyển xử lý tại bãi xử lý rác thải rắn sinh hoạt xã Phú Sơn, thị xã Hương Thủy.

- Rác thải xây dựng được thu gom, xử lý tại bãi rác thải xây dựng xã Hương Phú.

- Sử dụng thuốc bảo vệ thực vật có nguồn gốc sinh học, phân bón hữu cơ, sản xuất nông nghiệp hữu cơ. Vận động nhân dân thu gom bao bì thuốc bảo vệ thực vật để xử lý. Quản lý chăn nuôi, chăn nuôi trang trại ở khu chăn nuôi tập trung.

- Thiết lập các vành đai cây xanh cho khu dân cư, trồng cây xanh ở công viên, dọc các tuyến đường và nơi công cộng

- Chỉ đạo hộ gia đình có hố xí tự hoại đạt 100%.

- Thường xuyên phát động nhân dân tham gia phong trào vệ sinh môi trường, hưởng ứng ngày "Chủ nhật xanh".

- Bảo vệ rừng tự nhiên, rừng đầu nguồn, thực hiện tốt chính sách dịch vụ môi trường rừng.

Điều 7. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan: Bảo tồn hệ sinh thái rừng tự nhiên, đa dạng sinh học, bảo tồn loài. Hạn chế xây dựng, phát triển các ngành, lĩnh vực ảnh hưởng đến môi trường, hệ sinh thái nguyên sinh.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Phân công thực hiện

Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Hương Sơn có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình tại khu quy hoạch này. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý đất đai; thẩm định hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyên mục đích sử dụng đất đảm bảo theo đồ án quy hoạch và các quy hoạch có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc quản lý xây dựng được thực hiện trên cơ sở Quy định này và các quy định khác liên quan.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Kinh tế và Hạ tầng để tham mưu UBND huyện có hướng giải quyết.

Điều 10. Lưu trữ tài liệu

Quy định quản lý và đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Hương Sơn đến năm 2030 được ấn hành lưu giữ tại các nơi dưới đây và phổ biến để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện:

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện;
2. Phòng Tài nguyên và Môi trường;
3. UBND xã Hương Sơn.