Người ký: Ủy ban Nhân dân huyện Ia Grai
Email: ubndiagrai@gialai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Gia Lai
Thời gian ký: 02.11.2018 09:42:23 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **HUYỆN IA GRAI** Số: 1777/QĐ-UBND	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Ia Grai, ngày 29 tháng 10 năm 2018*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ia Dêr, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai đến năm 2030

UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 03 năm 2017 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 và Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch - Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 69/QĐ-BNN-VPĐP ngày 09 tháng 01 năm 2017 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn về Ban hành sổ tay hướng dẫn thực hiện bộ tiêu chí Quốc gia về xã nông thôn mới giai đoạn 2016-2020;

Căn cứ Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 23 tháng 03 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai Ban hành bộ tiêu chí về xã nông thôn mới giai đoạn 2016-2020 thực hiện trên địa bàn tỉnh Gia Lai;

Căn cứ Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai về việc Phê duyệt quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Ia Dêr, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai giai đoạn 2010-2020;

Căn cứ Quyết định số 1685/QĐ-UBND ngày 25 tháng 09 năm 2018 của Uy ban nhân dân huyện Ia Grai về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ia Dêr, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai đến năm 2030;

Xét Tờ trình số: 83/TTr-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân xã Ia Dêr về việc đề nghị phê duyệt, ban hành quy chế quản lý quy hoạch chung xây dựng nng thôn mới xã Ia Dêr, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai đến năm 2030 và đề nghị của Trưởng của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số: 27/TTr -KT&HT ngày 23 tháng 10 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này " Quy chế quản lý quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ia Dêr, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai đến năm 2030" .

Điều 2. Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện. Ttrưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Trưởng phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện, Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và hộ gia đình, cá nhân có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Ia Dêr chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế quyết định số 1330/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 của UBND huyện Ia Grai Về việc ban hành quy chế quản lý quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Ia Dêr, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai./.

Nơi nhận **:**
- Như điều 2;
- Sở Xây dựng Gia Lai;
- TTr Huyện Ủy;
- TTr HĐND huyện;
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu VT-TH.

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Dương Mah Tiệp

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG NÔNG THÔN MỚI XÃ IA DÊR, HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1777/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2018)

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

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch:

Ranh giới điều chỉnh đối với Quy hoạch chung là điều chỉnh tổng thể trong phạm vi toàn bộ địa giới hành chính xã Ia Dêr, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai, theo Nghị định số 39/2006/NĐ-CP ngày 21/4/2006 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính, thành lập các xã thuộc huyện Kong Chro, Đăk Đoa, Ia Grai và Kbang thuộc tỉnh Gia Lai, xã Ia Der có giới cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Ia Sao, huyện Ia Grai.
- Phía Nam giáp: Xã Ia Pếch, huyện Ia Grai.
- Phía Đông giáp: Thành phố Pleiku.
- Phía Tây giáp: Xã Ia Hrung và thị trấn Ia Kha, huyện Ia Grai.

2. Quy mô :

Quy mô đất đai

Xã có tổng diện tích tự nhiên là: 6.169,35 ha.

Trong đó:

- Đất nông nghiệp: 5.613,04 ha.
- Đất phi nông nghiệp: 532.67 ha.
- Đất chưa sử dụng: 23.64 ha.

Toàn xã có 13 thôn, làng bao gồm: Thôn Hà Thanh, Làng Blang 1, Làng Blang 2, Làng Blang 3, Làng Breng 1, Làng Breng 2, Làng Breng 3, Làng Jut 1, Làng Jut 2, Làng Klăh 1, Làng Klăh 2, Làng Brel, Làng Ia Tong.

Quy mô dân số

Toàn xã có: 10.606 nhân khẩu với 2.476 hộ gia đình.

3. Diện tích các khu chức năng:

- Khu vực sản xuất tổng diện tích: 5.613,04 ha.

+ Là khu vực phát triển sản xuất nông nghiệp kết hợp với các ngành nghề tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ vừa và nhỏ...,

+ Loại hình sản xuất chính: Trồng cây công nghiệp có giá trị kinh tế cao như Cà phê, hồ tiêu, một số loại cây lương thực ngắn ngày, cây rau..., phát triển kinh tế trang trại và chăn nuôi...Phát triển dịch vụ nhỏ và sản suất tiểu thủ công nghiệp.

- Diện tích các khu dân cư hiện hữu tương đối lớn: toàn xã có 155,89 ha đất khu dân cư nông thôn.

- Diện tích đất khu trung tâm xã: 24,4 ha, *trong đó*: Đất công trình công cộng 0,68 ha; Đất dịch vụ thương mại 1,6 ha; Đất công trình giáo dục 2,24 ha; Đất công trình văn hóa 2,1 ha; Đất y tế 0,25 ha; Đất dân cư 6,93 ha; Đất dự phòng 2,55 ha; Đất giao thông 8,3 ha.

- Diện tích đất chuyên dùng *(bao gồm: Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất xây dựng công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, đất sử dụng vào mục đích công cộng...).*

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa bao gồm đất nghĩa địa các thôn làng hiện có 10,08ha.

Chương II
QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư:

* Các chỉ tiêu kỹ thuật:

Bố trí không gian khu trung tâm thôn, làng bao gồm các công trình:

Khu nhà ở dân cư bao gồm các công trình: Nhà chính và nhà phụ, các công trình phụ, lối đi, sân vườn, đất vườn, ao liền kề.

Nhà văn hóa, sân thể thao.

Nhà trẻ.

Trường mẫu giáo.

Trường tiểu học (điểm trường, cụm trường)

Đường giao thông nội thôn, làng và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu *(điện, cấp nước, thoát nước, bãi chôn lấp rác thải...)*

Khu dân cư nông thôn phải gắn liền với việc tổ chức các công trình hạ tầng xã hội như trường học, nhà văn hóa, sân thể thao... nhằm đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu của người dân và tổ chức hiệu quả các công trình hạ tầng xã hội.

Bố cục các hạng mục trong công trình khuôn viên ở phải thuận tiện cho sinh hoạt, sản xuất của hộ gia đình và đảm bảo vệ sinh môi trường. Căn cứ vào phong tục tập quán từng vùng để chọn giải pháp bố trí khu ở cho phù hợp vừa đảm bảo tính khoa học mà không làm mai một đi giá trị văn hóa tinh thần mang đạm đà bản sắc của từng vùng. Việc tổ chức không gian khiến trúc nhà ở phải phù hợp với tập quán văn hóa - xã hội, truyền thống của từng dân tộc, địa phương.

Những điểm dân cư gần đường giao thông cần khuyến khích các hình thức xây nhà dạng biệt thự nhà vườn, hạn chế các hình thức xây nhà ống kiến trúc lạc hậu. Khi xây dựng cần đảm bảo khoảng cách quy đinh so với mốc lộ giới và chỉ giới xây dựng của con đường. Khuyến khích các hình thức xây nhà theo mẫu chung quy định cho vùng, khu vực đó.

Tổ chức không gian trong khu dân cư phải đảm bảo hài hòa, cân đối giữa khu ở, khu sản xuất và sinh hoạt, đảm bảo vệ sinh môi trường trong khi dân cư đảm bảo môi trường khu vực xanh - sạch - đẹp.

Lô đất trong khu ở phải đảm bảo thông thoáng hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan, khuyến khích các hộ trong khu dân cư nông thôn trong khuôn viên ở cần gắn với mô hình sản xuất của từng gia đình.

Khoảng cách từ khu ở tới các khu chăn nuôi, sản xuất phải đảm bảo khoảng cách quy định và phải có cây xanh ngăn cách, nếu nhà ở gắn liền với khu sản xuất, chăn nuôi thì hạn chế ở khu dân cư, chỉ để các hình thức nhà ở gắn với các ngành nghề ít gây ô nhiễm môi trường khu dân cư.

Nhà ở hộ gia đình phải đảm bảo tiêu chuẩn đạt trên 14m^2/người, nên hạn sử dụng trên 20 năm. Có đủ các phòng chức năng và các công trình: Nhà vệ sinh, bếp,.. theo chuẩn của Bộ Xây dựng và theo các quy định cụ thêt của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai hiện hành.

Từng hộ gia đình hoặc một nhóm hộ gia đình có thể bố trí xây bể tự hoại hoặc bán tự hoại chung hoặc riêng đảm bảo vệ sinh môi trường, tránh các hình thức xả trực tiếp chất thải ra môi trường làm ô nhiễm môi trường sống.

Chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khuôn viên lô đất của hộ gia đình trong khu dân cư cần phải đặt cách xa nhà ở và cách đường đi chung ít nhất 5m, cuối hướng gió phải có hố lớn chứa phân, rác, thoát nước thải bảo đảm vệ sinh môi trường. Rác và nước thải phải được thu gom và xử lý trước khi thải ra khuôn viên ở của hộ gia đình (*khuyến cáo đối với các hội gia đình chăn nuôi với quy mô tập trung nên xây hầm Biogas để đảm bảo vệ sinh, tránh gây ô nhiễm môi trường, đồng thời có nguồn nhiên liệu hỗ trợ gia đình).*

Đảm bảo khoảng cách tới các khu chăn nuôi tập trung, sản xuất kinh doanh tập trung, phải đảm bảo >200m, có dải cây xanh ngăn cách.

Bố trí các khu dân cư theo tính chất và chức năng sản xuất, xa nguồn gây ô nhiễm, thuận tiện giao thông và tiết kiệm sản xuất.

Mật độ xây dựng đối với loại hình nhà vườn không quá 30%, dạng Nhà phố không quá 80%.

Tầng cao tối đa: Không quá 3 tầng, khuyến khích xây dựng theo thiết kế mẫu, tạo khuôn viên đẹp, thân thiện với khu dân cư nông thôn, giữ gìn được bản sắc văn hóa của từng dân tộc.

Cải tạo không gian liên quan đến các công trình công cộng và dọc theo các trục đường

Hạn chế phát triển các điểm dân cư bám đường, ưu tiên mở rộng khu dân cư hiện có.

Tăng cường công tác bảo vệ môi trường nông thôn, tăng cường trồng cây xanh dọc các tuyến đường tạo cảnh quan khu vực nông thôn xanh - sạch - đẹp.

Về hình thái kiến trúc, màu sắc nhà ở theo kiến trúc truyền thống đặc trưng vùng miền và dân tộc....

Cảnh quan: hàng rào xây dựng đúng chỉ giới xây dựng (nếu có quy định chỉ giới) hoặc xây dựng theo chỉ giới đường đỏ (lộ giới) của từng tuyến đường, trường hợp các tuyến đường chưa có quy định chỉ giới cần phải tuân theo quy hoạch xây dựng. Cây xanh đường phố được trồng theo quy định.

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

1. Bao gồm các khu vực xây dựng công trình nhà văn hóa, sân thể thao, nhà trẻ mẫu giáo, trường học, trạm y tế....

2. Chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng:

a) Trường học

Chỉ tiêu thực hiện:

Việc bố trí xây dựng mới, mở rộng, duy tu bảo dưỡng các điểm trường của các cấp học cần đảm bảo các chỉ tiêu cụ thể:

* Nhà trẻ, trường mầm non:

- Chỉ tiêu quy hoạch nhà trẻ, trường mầm non được xác định theo quy định tối thiểu 50 chỗ học cho 1000 dân *(50 chỗ/1000 dân)* để thực hiện việc nuôi dưỡng, chăm sóc và giáo dục trẻ em từ ba tháng đến dưới sáu tuổi, đảm bảo tiếp nhận từ 50% đến 80 % số trẻ trong độ tuổi mẫu giáo đến lớp và 50 % đến 60 % số trẻ trong lứa tuổi nhà trẻ được gửi.

- Bán kính phục vụ: không lớn hơn 2,0 km.

- Đối với xã có thể tổ chức thêm các nhóm trẻ hoặc lớp mẫu giáo chung nhau trong một điểm trường. Ở những địa bàn ít học sinh có thể tổ chức lớp ghép nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho trẻ đến trường.

- Diện tích khu đất xây dựng nhà trẻ, trường mầm non gồm: diện tích xây dựng; diện tích sân chơi; diện tích cây xanh, đường đi. Tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng không nhỏ hơn 12 m^2/trẻ.

- Cơ cấu các khối chức năng trong công trình:

+ Khối phòng nhóm trẻ, lớp mẫu giáo: Phòng sinh hoạt chung; phòng ngủ; phòng vệ sinh; hiên chơi...

+ Khối phòng phục vụ học tập: phòng giáo dục thể chất, phòng giáo dục nghệ thuật hoặc phòng đa chức năng.

+ Khối phòng tổ chức ăn: Khu vực nhà bếp và kho.

+ Khối hành chính quản trị: Văn phòng trường; phòng hiệu trưởng (Phó hiệu trưởng); văn phòng; phòng hành chính quản trị; phòng y tế; phòng bảo vệ; phòng dành cho nhân viên; khu vệ sinh cho giáo viên, cán bộ, nhân viên; khu để xe cho giáo viên, cán bộ, nhân viên; khu để xe cho khách và phụ huynh học sinh.

+ Sân vườn

- Tổng mặt bằng các khối công trình trong trường mầm non, nhà trẻ cần đảm bảo quy định sau:

+ Các khối chức năng có quy mô, diện tích đáp ứng nhu cầu sử dụng và quản lý; đảm bảo giao thông nội bộ an toàn và hợp lý.

+ Khối phòng nhóm trẻ, lớp mẫu giáo cần được đặt ở vị trí ưu tiên, trực tiếp đón gió mát về mùa hè, tránh gió lùa và hạn chế gió lạnh vào mùa đông; có biện pháp tránh mưa hắt, tránh bức xạ mặt trời trực tiếp hướng Tây;

+ Sân chơi có đủ nắng, tạo được môi trường không gian phù hợp đặc điểm tâm, sinh lý của trẻ;

- Mật độ xây dựng:

+ Diện tích xây dựng công trình: không lớn hơn 40 %;

+ Diện tích sân vườn, cây xanh: không nhỏ hơn 40 %;

+ Diện tích giao thông nội bộ: không nhỏ hơn 20 %.

- Giải pháp thiết kế nhà trẻ, trường mầm non phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn sinh mạng, sức khỏe phòng, chống tai nạn thương tích cho trẻ và TCVN 3907:2011.

- Chiều cao xây dựng không lớn hơn 3 tầng.

* Trường tiểu học:

- Quy hoạch trường tiểu học phải phù hợp với quy hoạch mạng lưới trường học, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo thuận lợi cho học sinh đến trường. Chỉ tiêu quy hoạch được áp dụng từ 65 chỗ học đến 80 chỗ học cho 1.000 dân.

- Trường tiểu học được thiết kế tối đa 30 lớp với số học sinh mỗi lớp không lớn hơn 35 học sinh.

- Bán kính phục vụ: Không lớn hơn 2,0 km.

- Ở xã có thể bố trí thêm các điểm trường ở những làng khác nhau hoặc cụm làng để tạo thuận lợi cho trẻ đến trường. Ở những địa bàn đặc biệt có thể tổ chức lớp ghép nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho học sinh đi học.

- Diện tích khu đất xây dựng không nhỏ hơn $10m^2$/học sinh.

- Cơ cấu các khối chức năng trong công trình:

+ Khối phòng học: Số phòng học được xây dựng tương ứng với số lớp học của trường, đảm bảo mỗi lớp có một phòng học riêng.

+ Khối phục vụ học tập: Phòng giáo dục rèn luyện thể chất hoặc nhà đa năng; phòng giáo dục nghệ thuật; thư viện; phòng thiết bị giáo dục; phòng truyền thống và hoạt động Đội; phòng hỗ trợ giáo dục học sinh tàn tật, khuyết tật học hòa nhập.

+ Khối hành chính quản trị: Phòng Hiệu trưởng (phó hiệu trưởng); phòng giáo viên; văn phòng; phòng y tế học đường; kho; phòng thường trực, bảo vệ;

+ Khu sân chơi, bãi tập;

+ Khu vệ sinh: cho giáo viên, nhân viên và học sinh (có thể đặt theo các khối chức năng hoặc đặt hoặc bên ngoài công trình);

+ Khu để xe: cho giáo viên và học sinh;

- Chỉ tiêu diện tích các phòng học chính:

+ Phòng học: Không nhỏ hơn 1,25m^2/học sinh;

+ Phòng giáo dục rèn luyện thể chất: Không nhỏ hơn 1,8m^2/học sinh;

+ Phòng giáo dục nghệ thuật: Không nhỏ hơn 1,5m^2/học sinh.

- Mật độ xây dựng:

+ Diện tích xây dựng công trình: Không lớn hơn 40 %;

+ Diện tích cây xanh: Không nhỏ hơn 40 %;

+ Diện tích sân chơi, bãi tập: Không lớn hơn 20 %.

- Giải pháp thiết kế trường tiểu học phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn sinh mạng, sức khỏe và phòng, chống tai nạn thương tích cho trẻ theo TCVN 8793:2011.

* Trường Trung học cơ sở:

- Quy hoạch trường trung học cơ sở phải phù hợp với quy hoạch mạng lưới trường trung học trên địa bàn huyện và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Chỉ tiêu quy hoạch được lấy từ 55 chỗ học đến 70 chỗ học cho 1000 dân.

- Trường trung học cơ sở được thiết kế tối đa là 45 lớp với số học sinh mỗi lớp không lớn hơn 45 học sinh. Số phòng học và phòng học bộ môn đủ để học nhiều nhất là 2 buổi/ngày.

- Diện tích khu đất xây dựng không nhỏ hơn 10m^2/học sinh.

- Cơ cấu các khối công trình:

+ Khối phòng học: Phòng học, phòng học bộ môn;

+ Khối phục vụ học tập: Nhà tập đa năng, thư viện, phòng đồ dùng chuẩn bị giảng dạy, phòng hoạt động Đoàn - Đội, phòng truyền thống, phòng hỗ trợ giáo dục học sinh khuyết tật hòa nhập;

+ Khối hành chính quản trị: Phòng hiệu trưởng, phó hiệu trưởng, văn phòng, phòng Hội đồng giáo viên; phòng nghỉ giáo viên; phòng y tế học đường; kho; phòng thường trực;

+ Sân chơi, bãi tập.

+ Khu vệ sinh và khu để xe;

- Chỉ tiêu diện tích các phòng học chính:

+ Phòng học: Không nhỏ hơn 1,80m^2/học sinh;

+ Phòng học bộ môn: Không nhỏ hơn 1,85m^2/học sinh;

+ Phòng học bộ môn công nghệ: Không nhỏ hơn 2,25m^2/học sinh;

- Mật độ xây dựng:

+ Diện tích xây dựng công trình: không lớn hơn 45 %;

+ Diện tích sân cây xanh: không nhỏ hơn 30 %;

+ Diện tích sân chơi, bãi tập, giao thông nội bộ: không nhỏ hơn 25 %

- Giải pháp thiết kế trường tiểu học phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn sinh mạng, sức khỏe và phòng, chống tai nạn thương tích cho trẻ và TCVN 8794:2011.

- Chiều cao xây dựng không lớn hơn 4 tầng.

b) Nhà văn hóa và sân thể thao:

Chỉ tiêu cụ thể:

- Cơ sở vật chất văn hóa xã bao gồm trung tâm văn hóa, thể thao xã và nhà văn hóa - khu thể thao thôn, làng. Các công trình này có thể xây dựng riêng biệt hoặc hợp khối kết hợp với cây xanh, mặt nước tạo thành bộ mặt kiến trúc cho làng, xã và tiết kiệm đất đai. Chỉ tiêu đất thể thao từ $2m^2$/người đến $3m^2$/người:

+ Trung tâm văn hóa, thể thao xã gồm nhà văn hóa đa năng (hội trường, phòng chức năng, phòng tập, các công trình phụ trợ), sân thể thao phổ thông (sân bóng đá, bóng chuyền, sân nhảy cao, nhảy xa, đẩy tạ và các sân để tổ chức các môn thể thao dân tộc của địa phương). Hội trường được sử dụng vào các hoạt động chung của xã.

+ Nhà văn hóa - khu thể thao thôn, làng là nơi sinh hoạt văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, hội họp, sinh hoạt cộng đồng của thôn, làng góp phần xây dựng nông thôn mới.

Diện tích đất tối thiểu:

* Trung tâm văn hóa, thể thao xã:

- Nhà văn hóa đa năng: Tối thiểu $800m^2$, trong đó:

+ Hội trường: 100 chỗ ngồi;

+ Phòng chức năng (hành chính; thông tin; đọc sách, báo; truyền thanh; câu lạc bộ): từ 02 phòng trở lên;

+ Phòng tập thể thao đơn giản sử dụng để huấn luyện, giảng dạy và tổ chức thi đấu thể thao, diện tích: 24 m x 12 m /phòng;

+ Các công trình phụ trợ (nhà để xe, khu vệ sinh, vườn hoa) cần đáp ứng yêu cầu: tối thiểu 70 %.

* Nhà văn hóa - khu thể thao thôn, làng:

+ Nhà văn hóa: $300m^2$/thôn, làng trong đó:

+ Hội trường: tối thiểu 80 chỗ ngồi;

+ Phòng chức năng (hành chính; thông tin; đọc sách, báo; truyền thanh; câu lạc bộ): ít nhất 01 phòng;

+ Khu thể thao thôn: $1.500m^2$/thôn, làng trong đó:

+ Sân tập thể thao đơn giản: $200m^2$/sân;

+ Phòng tập thể thao đơn giản sử dụng để huấn luyện, giảng dạy và tổ chức thi đấu thể thao, diện tích: 18m x 15m/phòng.

Trang thiết bị bàn ghế, giá, tủ, trang bị âm thanh, ánh sáng, thông gió, đài truyền thanh, dụng cụ thể thao chuyên dụng đáp ứng yêu cầu: tối thiểu 70%.

c) Trạm y tế:

- Diện tích đất: $1000m^2$;

Tầng cao: 2 tầng

Khoảng cách đến công trình khác: > = 50m

Mật độ xây dựng:

- Diện tích xây dựng công trình: < = 40 %.
- Diện tích cây xanh (diện tích cây bóng mát, vườn thuốc nam): > = 45 %.
- Diện tích khác: > = 15 %.

d) Trụ sở UBND xã:

Diện tích lô đất > = 1.000m^2, Diện tích cây xanh > = 30%, Chiều cao xây dựng tối đa 3 tầng.

Điều 5. Đất sản xuất (khu vực sản xuất):

1. Sản xuất nông nghiệp:

Đối với các vùng đất đỏ bazan, tầng đất dày, giàu dinh dưỡng, tập quán canh tác của người dân nơi đây là vườn tạp trồng xen cây ngắn ngày,...nay cải tạo diện tích cây trồng, cho chuyển đổi sang trồng cây cà phê đối với khu vực đảm bảo nguồn nước tưới.

Xác định cây Cà phê là cây trồng chủ lực trên địa bàn xã, giống cây này mang lại hiệu quả kinh tế cao, cần xây dựng tạo thành cách đồng lớn gắn với sự phát triển của Hợp tác xã và một số doanh nghiệp tham gia liên kết cung cấp vật tư đầu vào, chế biến, tiêu thụ sản phẩm.

Phát triển sản xuất phù hợp với đề án tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo hướng nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu, trong đó tập trung chuyển giao khoa học công nghệ vào sản xuất, bảo vệ, khai thác tốt nguồn nước, sử dụng các biện pháp công nghệ tiên tiến phù hợp theo hướng tiết kiệm nước.

Đối với diện tích đất trồng cây mì, ngô, khoai lang nên chuyển một phần diện tích thuộc các khu quy hoạch sản xuất cây công nghiệp lâu năm như cà phê, tiêu.

Đối với diện tích trồng lúa nước 137,51 ha, diện tích trồng các loại cây như bắp, khoai lang, vận động, khuyến khích nhân dân thâm canh tăng vụ, phấn đấu đến 2025 số diện tích này đạt hệ số sử dụng đất xấp xỉ 2 lần.

Diện tích đất trong khu dân cư bao gồm cả đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện được người dân địa phương chủ yếu sử dụng để trồng các loại cây tạp như bời lời, các cây ổi, cóc, mận, tiêu.... số diện tích này tương đối lớn, gần nhà nên rất thuận tiện cho công việc chăm sóc vì vậy trong thời kỳ quy hoạch cần có biện pháp tối ưu để khai thác hết tiềm năng từ số diện tích đất này.

2. Công nghiệp, TTCN, thương mại:

Trong khu vực trung tâm xã và các xóm nhà ở có thể bố trí các công trình sản xuất và phục vụ sản xuất không gây ô nhiễm như các công trình phục vụ trồng trọt, kho giống lúa, cây trồng, sân phơi, công trình sản xuất tiểu thủ công nghiệp, gia công hàng tiêu dùng…

Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho giống lúa, ngô, kho phân hóa học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư,…phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường giao thông nội đồng. Khoảng cách từ các kho phân hóa học phải đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu 100m đến các công trình khác về cuối hướng gió chủ đạo.

Trạm xay xát, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ nên đặt gần trục đường liên thôn, liên xã nhưng phải đặt cách xa khu trung tâm xã và khu dân cư tối thiểu là 100 m để chống ồn và bụi.

Bố trí Cụm Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp với quy mô từ 50ha đến dưới 75 đảm bảo thuận lợi về giao thông, điện, cấp thoát nước...để lập dự án, kêu gọi đầu tư...(thực hiện theo quy chế quản lý Cụm công nghiệp- tiểu thủ công nghiệp)

Các trang trại chăn nuôi phải có hệ thống thu gom và xử lý phân, rác. Địa điểm xây dựng phải gần nguồn nước, nguồn cung cấp thức ăn, thuận tiện giao thông, cuối hướng gió. Khoảng cách ly vệ sinh giữa trại chăn nuôi lợn, gia cầm tập trung với khu dân cư phải lớn hơn 100m.

Xây dựng điểm mua bán hàng hóa tập trung tại khu trung tâm xã để người dân trên địa bàn xã tập trung mua bán thúc đẩy trao đổi hàng hóa trong nhân dân, thu hút các thương lái từ các xã khác đến đầu tư buôn bán kinh doanh.

Thực hiện chính sách khuyến khích các doanh nghiệp thu mua, chế biến các mặt hàng nông sản đầu tư xây dựng cơ sở thương mại dịch vụ trên địa bàn xã, định hướng trong giai đoạn quy hoạch sẽ thu hút được khoảng 3-5 doanh nghiệp đầu tư xây dựng trụ sở và hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn xã và thu hút, giải quyết một số lượng nhất định lao động tại chỗ cho xã, đồng thời thúc đẩy giao lưu buôn bán trong xã với các vùng lân cận.

Điều 6. Cây xanh công cộng:

1. Cây xanh các trục đường:

Áp dụng theo Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các tuyến đường quy định tại TCVN 9257:2012- Tiêu chuẩn thiết kế

- Đối với các trục đường lộ giới 30m, bố trí trồng cây xanh cách mốc lộ giới 8m, khoảng cách cây 5m.
- Đối với các trục đường có lộ giới 20m bố trí trồng cây xanh cách mốc lộ giới 4m, khoảng cách cây 5m.
- Đối với các trục đường có lộ giới 13,5m bố trí trồng cây xanh cách mốc lộ giới 3m, khoảng cách cây 5m.
- Đối với các trục đường có lộ giới 11,5m bố trí trồng cây xanh cách mốc lộ giới 2m, khoảng cách cây 5m.
- Đối với các trục đường có lộ giới 7,5m bố trí trồng cây xanh cách mốc lộ giới 1m, khoảng cách cây 5m.
- Đối với các trục đường còn lại bố trí trồng cây xanh cách mốc lộ giới 0,5-1m, khoảng cách cây 5m.

2. Đối với cây xanh bố trí tập trung cần tuân thủ đúng quy định tại TCVN 9257:2012.

Điều 7. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

1. Đường giao thông:

Theo quy định tại Quyết định số 4927/QĐ-BGTVT ngày 25/12/2014 của Bộ Giao thông Vận tải về ban hành hướng dẫn lựa chọn quy mô kỹ thuật đường giao thông nông thôn phục vụ Chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010-2020.

- Đường huyện: Lộ giới quy hoạch 30m, là đường có vị trí quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của xã, huyện, là cầu nối chuyển tiếp hàng hóa, hành khách từ

hệ thống đường quốc gia (quốc lộ, tỉnh lộ) đến trung tâm hành chính của huyện, của xã và các khu vực lân cận; phục vụ sự đi lại và lưu thông hàng hóa trong phạm vi của huyện.

- Đường xã (đường trục xã, liên xã): Lộ giới quy hoạch 20-30m, là đường có cấp kỹ thuật phù hợp với cấp kỹ thuật cấp A hoặc cấp B, đường có vị trí quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của xã, kết nối và lưu thông hàng hóa từ huyện tới các thôn, làng, ấp, bản và các cơ sở sản xuất kinh doanh của xã, đường xã chủ yếu phục vụ sự đi lại của người dân và lưu thông hàng hóa trong phạm vi của xã.

- Đường thôn (đường trục thôn, liên thôn): Lộ giới quy hoạch 13,5m, là đường có cấp kỹ thuật phù hợp với cấp kỹ thuật cấp B hoặc cấp C, đường chủ yếu phục vụ sự đi lại của người dân và lưu thông hàng hóa trong phạm vi của thôn, làng, ấp, bản; kết nối và lưu thông hàng hóa tới các trang trại, ruộng đồng, nương rẫy, cơ sở sản xuất, chăn nuôi.

- Đường dân sinh (Đường ngõ xóm): Lộ giới quy hoạch 11,5m, là đường có cấp kỹ thuật phù hợp với cấp kỹ thuật cấp D, chủ yếu phục vụ sự đi lại của người dân giữa các cụm dân cư, các hộ gia đình và từ nhà đến nương rẫy, ruộng đồng, cơ sở sản xuất, chăn nuôi nhỏ lẻ... Phương tiện giao thông trên các tuyến đường dân sinh chủ yếu là xe đạp, xe mô tô hai bánh, xe kéo tay, ngựa thồ.

- Đường nối với các khu vực sản xuất (Khu vực sản xuất – đường trục chính nội đồng): Lộ giới quy hoạch 2,0 - 3,5m, là đường có cấp kỹ thuật phù hợp với cấp kỹ thuật cấp IV,V,VI, chủ yếu phục vụ sự đi lại của người dân và lưu thông nguyên vật liệu, hàng hóa đến các cơ sở sản xuất, chăn nuôi, gia công, chế biến Nông Lâm Thủy; vùng trồng cây công nghiệp; cánh đồng mẫu lớn; đồng muối; làng nghề; trang trại và các cơ sở tương đương.

- Đối với Đường Hồ Chí Minh tuyến trách đô thị Plei Ku đi qua địa bàn xã Lộ giới quy hoạch thực hiện theo Hồ sơ mốc giới đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và bàn giao Mốc Lộ giới tại thực địa cho xã để quản lý và các khu quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư giáp thành phố Pleiku, chỉ giới đường đỏ (Mốc lộ giới), chỉ giới xây dựng các tuyến đường quy hoạch đảm bảo phải tuân thủ theo quy định tại Quyết định của cấp thẩm quyền đã phê duyệt liên quan đến quy hoạch khu vực đó (Quy hoạch xây dựng khu vực làng Jút 1, Jút 2...)

* Các chỉ tiêu kỹ thuật:

- Đường cấp A.

+ Tốc độ tính toán: 20 km/h;

+ Chiều rộng mặt đường tối thiểu: 3,5 m;

+ Chiều rộng lề đường tối thiểu: 1,25 m;

+ Chiều rộng nền đường tối thiểu: 6,0 m;

+ Độ dốc siêu cao lớn nhất: 6%;

+ Bán kính đường cong nằm tối thiểu: 30 m;

+ Bán kính đường cong nằm tối thiểu không siêu cao: 200 m;

+ Độ dốc dọc lớn nhất: 11%;

+ Chiều dài lớn nhất của đoạn có dốc dọc lớn hơn 5%: 300 m;

+ Tĩnh không thông xe: 4,5 m.

- Đường cấp B.

+ Tốc độ tính toán: 15 km/h;

+ Chiều rộng mặt đường tối thiểu: 3,0 m;

+ Chiều rộng lề đường tối thiểu: 0,5 m;

+ Chiều rộng của nền đường tối thiểu: 4,0 m;

+ Độ dốc siêu cao lớn nhất: 5%;

+ Bán kính đường cong nằm tối thiểu: 15 m;

+ Độ dốc dọc lớn nhất: 13%;

+ Chiều dài lớn nhất của đoạn có dốc dọc lớn hơn 5%: 300 m;

+ Tĩnh không thông xe: 3,5 m.

- Đường cấp C.

+ Tốc độ tính toán: 10 km/h;

+ Chiều rộng mặt đường tối thiểu: 2,0 m;

+ Chiều rộng nền đường tối thiểu: 3,0 m;

+ Bán kính đường cong nằm tối thiểu: 15 m;

+ Độ dốc dọc lớn nhất: 15%;

+ Chiều dài lớn nhất của đoạn có dốc dọc lớn hơn 5%: 300 m;

+ Tĩnh không thông xe không nhỏ hơn 3,0 m.

- Đường cấp D.

+ Bề rộng mặt đường tối thiểu: 1,5 m;

+ Bề rộng nền đường tối thiểu: 2,0 m;

+ Bán kính đường cong nằm tối thiểu: 5 m;

* Ủy ban nhân dân cấp xã làm chủ quản lý sử dụng, tổ chức thực hiện quản lý, vận hành khai thác và tổ chức giao thông đối với các công trình sau:

- Đường xã, đường trục thôn, đường ngõ xóm và các điểm dân cư tương đương, đường trục chính nội đồng,

- Các cầu trên đường giao thông nông thôn do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trừ cầu có quy mô (cầu treo 42m trở lên, cầu dàn thép, cầu dầm khẩu độ nhịp từ 42m trở lên).

- Đối với đường giao thông nông thôn, cầu giao thông nông thôn do cộng đồng dân cư hoặc các tổ chức cá nhân đóng góp vốn đầu tư xây dựng, chủ đầu tư là chủ quản lý sử dụng, tổ chức triển khai quản lý, vận hành khai thác và tổ chức giao thông trên tuyến đường đó.

- Trường hợp cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng đường giao thông nông thôn, cầu giao thông nông thôn nhưng không đủ khả năng làm chủ quản lý sử dụng thì Ủy ban nhân dân huyện làm chủ sử dụng quản lý.

2. Thủy lợi:

Cải tạo, nâng cấp hệ thống thủy lợi theo đúng quy định hiện hành.

3. Cấp điện:

Đảm bảo phát triển hệ thống điện theo tiêu chuẩn ngành.

Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt tối thiểu tại khu dân cư nông thôn 600kwh/hộ/năm, nhu cầu công suất 450W/hộ. Tại khu trung tâm xã: 1600kwh/hộ/năm, nhu cầu công suất 1000W/hộ Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng tối thiểu là 15% điện sinh hoạt.

4. Cấp nước:

Chỉ tiêu cấp nước: 100 lít/người/ngày đêm.

* Thoát nước thải sinh hoạt:

Có hệ thống thoát nước thu gom được tối thiểu 80% lượng nước cấp.

5. Điểm mua bán tập trung:

+ Diện tích đất: 1000-3000m^2;

+ Chiều cao xây dựng: < 2 tầng

+ Mật độ xây dựng:

+ Diện tích xây dựng nhà chợ chính (và các hạng mục công trình có mái khác): > = 40 %;

+ Diện tích mua bán ngoài trời: > = 25 %;

+ Diện tích đường giao thông nội bộ và bãi để xe: >25 %;

+ Diện tích sân vườn, cây xanh: >=10 %.

6. Nghĩa trang:

Tiêu chuẩn thiết kế:

- Quy hoạch nghĩa trang nên phù hợp với yêu cầu phục vụ cho trước mắt và phát triển lâu dài. Loại hình nghĩa trang nên phù hợp với phong tục tập quán của địa phương. Hạn chế tình trạng nghĩa trang phân bố phân tán, xen lẫn với khu dân cư trên địa bàn xã.

(Khuyến khích quy hoạch nghĩa trang phục vụ cho các xã lân cận và các nghĩa trang có sử dụng hình thức táng văn minh, hiện đại nhằm tiết kiệm, kinh phí xây dựng và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.)

- Địa điểm nghĩa trang phải phù hợp với các điều kiện địa hình, điều kiện địa chất, địa chất thủy văn và khả năng khai thác quỹ đất, phù hợp với tổ chức phân bố dân cư và kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Tiêu chuẩn sử dụng đất cho các loại hình nghĩa trang có hình thức táng khác nhau phải phù hợp với quy định hiện hành về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang (chôn cất một lần, cát táng, hung táng, cải táng và hỏa táng). Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường nhỏ nhất từ nghĩa trang đến khu dân cư, trường học phải phù hợp với quy định (đối với nghĩa trang của người địa phương táng theo hình thức chôn một lần, nghĩa trang của các thôn người kinh táng theo hình thức hung táng).

Khoảng cách thích hợp khi lựa chọn nghĩa trang

Đối tượng cần cách ly	Khoảng cách tới nghĩa trang (m)		
	Nghĩa trang hung táng	Nghĩa trang chôn một lần	Nghĩa trang cát táng
Từ hàng rào của hộ dân gần nhất	1.500	500	100
Công trình khai thác nước sinh hoạt tập trung	5.000	5.000	3.000

Đường sắt, đường Quốc lộ, tỉnh lộ	300	300	300
Mép nước của các thủy vực lớn	500	500	100

- Khi quy hoạch xây dựng nghĩa trang phải tổ chức không gian kiến trúc, phân khu chức năng và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật hợp lý nhằm khai thác, sử dụng có hiệu quả, tiết kiệm đất, hạn chế ô nhiễm môi trường, đáp ứng yêu cầu về cảnh quan, bảo vệ môi trường và quản lý nghĩa trang.

- Cần có giải pháp cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh trong các nghĩa trang còn phù hợp với quy hoạch xây dựng để đảm bảo các tiêu chuẩn về vệ sinh, cảnh quan môi trường và không làm ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh.

* Điểm thu gom rác thải tập trung:

Thu gom rác thải theo phương án, tập kết tại bãi rác thải tập trung tại xã Ia Der, huyện Ia Grai với diện tích 2 ha.

Chương III

QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH NÔNG THÔN MỚI

Điều 8. Công bố quy hoạch nông thôn mới.

1. Hội nghị công bố quy hoạch xây dựng có sự tham gia của đại diện các tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc, ban nhân dân thôn, đại diện nhân dân.

2. Uỷ ban nhân dân xã Ia Dêr tổ chức công bố quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt.

3. Nội dung công bố toàn bộ nội dung hồ sơ bản vẽ đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

Điều 9. 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 HĐND và UBND xã và tại nhà văn hóa các thôn, làng.

2. Tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng.

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

Điều 10. Cắm mốc giới xây dựng

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng hướng dẫn cho Uỷ ban nhân dân xã tổ chức thực hiện cắm mốc chỉ giới các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi địa giới xã.

2. Uỷ ban nhân dân xã có trách nhiệm bảo vệ các mốc giới thực địa.

Điều 11. Cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng

UBND xã có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu về xây dựng nhà ở riêng lẻ (gồm: chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng trong đồ án quy hoạch được duyệt).

Điều 12. Quản lý quy hoạch xây dựng

1. Kể từ ngày quy hoạch được công bố, các phòng ban chuyên môn có liên quan của huyện, Ủy ban nhân dân xã phải 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, lấn chiếm lòng, lề đường, hành lang an toàn đường bộ, xây dựng trái phép, xây dựng trên đất chưa chuyển đổi mục đích sử dụng, 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 hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

Chương IV
QUẢN LÝ XÂY DỰNG CHI TIẾT

Điều 13. Cấp giấy phép xây dựng

(Theo quy định tại Luật xây dựng 2014, Nghị định 59/2015/NĐ-CP, Thông tư số 15/2016/TT-BXD, Quyết định số 49/2016/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2016 về ban hành quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai)

1. Thẩm quyền cấp phép được quy định như sau:

a) Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình quảng cáo; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng trên địa bàn tỉnh; những công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị cho đô thị loại IV trở lên; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

b) Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh được cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trong phạm vi ranh giới đất của các khu công nghiệp, khu kinh tế được giao quản lý (trừ nhà ở riêng lẻ, công trình công cộng, công trình tôn giáo, công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng).

c) Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Pleiku (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) cấp giấy phép xây dựng gồm: Công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, khu kinh tế, khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - Văn hóa thuộc địa bàn do mình quản lý, công trình còn lại trừ các công trình xây dựng quy định tại khoản a, b khoản 1 Điều này.

2. Đối với các công trình nhà ở khu dân cư nông thôn (trường hợp chủ đầu tư có yêu cầu xin cấp giấy phép xây dựng, quy định tại Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 Hướng dẫn về cấp phép xây dựng, thẩm quyền cấp phép là Ủy ban nhân dân cấp huyện) thủ tục cấp phép bao gồm:

- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng theo mẫu quy định
- Bản sao có công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật.

Điều 14. Đối với các công trình công cộng

1. Cấp xã :

a) Trung tâm hành chính :

- Vị trí: Tại khu vực trung tâm xã, bao gồm
- Bao gồm các công trình : Nhà làm việc UBND xã, trường học, đài tưởng niệm, công viên cây xanh.
- Các quy định về xây dựng:

+ Mật độ xây dựng : <40 %

+ 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: Theo quy hoạch được duyệt

+ Màu sắc công trình: Phù hợp với cảnh quan xung quanh (khuyến khích sử dụng màu xanh lục nhẹ, nâu..., nghiêm cấm sử dụng các màu sắc sặc sỡ: đỏ, đen, xanh sẫm, tím gây phản mỹ quan nông thôn.

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

- Sân vận động.

- Nhà văn hóa xã

- Các yêu cầu xây dựng:

+ Mật độ xây dựng: <30%

+ 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 công trình:10 m so với chỉ giới đường đỏ

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

c) Khu vực dịch vụ thương mại

- Xây dựng mới chợ xã đạt tiêu chuẩn

+ Vị trí: Tại trung tâm của xã

+ Các yêu cầu xây dựng:

+ Mật độ xây dựng: Theo quy định tại TCVN 9211:2012

+ Tầng cao tối đa : Theo quy định tại TCVN 9211:2012

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

+ Hình thức kiến trúc: công trình có mái

+ Khoảng lùi công trình: 10m 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

- Diện tích: 2.500m^2.

- Bao gồm các hạng mục nhà chính, vườn thuốc, sân đường nội bộ.

- Các yêu cầu xây dựng:

+ Mật độ xây dựng: < 30%

+ Tầng cao tối đa: 2 tầng

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

+ Hình thức kiến trúc: công trình có mái

+ Khoảng lùi công trình : 10m so với chỉ giới đường đỏ

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

2. Cấp thôn, làng.

a) Nhà văn hóa thôn xây mới:

- Vị trí : Xây dựng mới 01 nhà văn hóa thôn trên địa bàn xã, diện tích mỗi khu đất từ 2000 m^2 trở lên, bao gồm: xây dựng hội trường có diện tích từ 80m2 trở lên, sân thể thao > 1500m^2.

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

+ Mật độ xây dựng : <30 %

+ Tầng cao tối đa : 2 tầng

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

+ Mật độ xây dựng : <30 %

+ Tầng cao tối đa: 2 tầng

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

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

+ Khoảng lùi công trình : ≥ 10m so với chỉ giới đường đỏ

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

Điều 15. Đối với nhà ở dân cư

1. Khu dân cư Trung tâm xã:

- Vị trí: Tại khu vực quy hoạch trung tâm xã.

- Các yêu cầu về xây dựng đối với nhà ở khu dân cư:

+ Đối với loại hình nhà:

Hình thái kiến trúc: Đa dạng bao gồm Nhà mái bằng, nhà mái dốc, nhà nhiều mái phản ánh nét kiến trúc Tây Nguyên.

Mật độ xây dựng: < = 80%

+ Đối với loại hình nhà vườn:

Hình thái kiến trúc: Khuyến khích xây dựng nhà ở có kiến trúc dạng nhiều mái mang đặc thù kiến trúc Tây Nguyên.

Mật độ xây dựng: < 30%

Tầng cao tối đa: 2 tầng.

+ Khu dân cư tại các thôn, làng:

Tổng số:13 thôn, làng.

Vị trí: Tại khu vực các điểm dân cư.

Các yêu cầu về xây dựng đối với nhà ở khu dân cư:

+ Đối với loại hình nhà:

Hình thái kiến trúc: Đa dạng bao gồm Nhà mái bằng, nhà mái dốc, nhà nhiều mái phản ánh nét kiến trúc Tây Nguyên.

Mật độ xây dựng: < = 80%

+ Đối với loại hình nhà vườn:

Hình thái kiến trúc: Khuyến khích xây dựng nhà ở có kiến trúc dạng nhiều mái mang đặc thù kiến trúc Tây Nguyên.

Mật độ xây dựng: 30%

Khoảng lùi công trình: Khuyến khích 5-10m (tính từ chỉ giới đường đỏ).

Các khu vực chăn nuôi, sản xuất tiểu thủ công nghiệp trong khu dân cư phải đảm bảo yêu cầu về khoảng cách ly vệ sinh. Khoảng cách từ nhà ở (chỉ có chức năng ở) tới các khu chăn nuôi, sản xuất tiểu thủ công nghiệp phải lớn hơn 200 m.

Khu sản xuất tập trung phải bố trí gần các trục đường chính, đường liên thôn, liên xã, liên hệ thuận tiện với đồng ruộng và khu ở nhưng phải cuối hướng gió chủ đạo, cuối nguồn nước đối với khu dân cư tập trung.

Các công trình phục vụ sản xuất như kho nông sản, kho giống lúa, ngô, kho phân hoá học và thuốc trừ sâu, kho nông cụ vật tư, trạm xay xát, xưởng sửa chữa cơ khí nông cụ,... phải bố trí liên hệ thuận tiện với đường giao thông nội đồng. Khoảng cách từ các kho phân hoá học đến khu ở không được nhỏ hơn 100 m.

2. Khu vực làng, xóm cũ cải tạo:

- Mật độ xây dựng tối đa trong lô đất ở:

Đối với loại hình nhà mặt đường dạng nhà (trên các trục đường chính) mật độ xây dựng < 80% diện tích lô đất.

Đối với loại hình nhà vườn, nhà theo phong tục tập quán của người bản địa, mật độ xây dựng < 30% diện tích lô đất.

- Hình thức kiến trúc: nhà ở có mái dốc với nhiều mái và phản ánh được nét kiến trúc văn hóa Tây Nguyên. Nghiêm cấm xây nhà ở mang hình thái kiến trúc của nhà chùa, nhà thờ.

3. Khu dân cư phát triển mới:

a) Không khuyến khích việc chia nhỏ khuôn viên đất được cấp để xây dựng.

b) Diện tích đất:

- Đối với loại hình nhà mặt đường dạng nhà phố: diện tích đất từ 100 - 300m^2/lô.

- Đối với loại hình nhà vườn, nhà theo phong tục tập quán của người bản địa: diện tích đất từ 500-1000m^2/lô.

c) Mật độ xây dựng tối đa trong lô đất ở :

- Đối với loại hình nhà mặt đường dạng nhà phố (trên các trục đường chính) mật độ xây dựng < 80% diện tích lô đất.

- Đối với loại hình nhà vườn, nhà theo phong tục tập quán của người bản địa, mật độ xây dựng < 30% diện tích lô đất.

Hình thức kiến trúc: Đa dạng, phù hợp với đặc trưng vùng, khuyến khích nhà ở có mái dốc với nhiều mái và phản ánh được nét kiến trúc văn hóa Tây Nguyên. Nghiêm cấm xây nhà ở mang hình thái kiến trúc của nhà chùa, nhà thờ.

d) Số tầng công trình: Theo quy hoạch được duyệt

e) Cao độ nền: Tuỳ theo địa hình nhưng tối đa cao + 0,3m (≤ 0,3m) so với cốt đường và được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch được duyệt.

f) Chiều cao tầng: Tầng 1 là 3,5-4,5m; tầng 2 đến tầng 3 là > 3m.

g) Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi tính từ chỉ giới đường đỏ.

- Đối với loại hình nhà mặt đường dạng nhà phố (trên các trục đường chính): Khoảng lùi công trình 0 m (chỉ giới đường đỏ = Chỉ giới xây dựng).

- Đối với loại hình nhà vườn: Khoảng lùi công trình khuyến khích 5-10m tính từ chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các công trình phục vụ mục đích công cộng khoảng lùi >10m tính từ chỉ giới đường đỏ,

h) Mái dốc: Khuyến khích lợp mái bằng các vật liệu thông dụng và có màu sắc tươi, mát và sử dụng vật liệu địa phương

i) 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 16. Khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung

Phát huy lợi thế đất đai phát triển sản xuất hàng hóa theo yêu cầu thị trường, quy hoạch vùng (vùng cây cà phê, đậu đỗ, rau xanh, chăn nuôi bò thịt, gia súc, gia cầm…), nhằm tạo ra khối lượng lớn, có sức cạnh tranh cao. Cây con hàng hóa lợi thế chính của xã là: Cà phê, tiêu, đậu đỗ, ngô, rau xanh, trâu bò, heo. Đặc biệt là phải quy hoạch diện tích đất trồng cây Cà phê.

Điều 17. Khu vực công trình tôn giáo, tín ngưỡng

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 và quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai.

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 18. Cảnh quan đường làng, ngõ xóm

1. Cổng thôn, làng: Xây dựng kiên cố, hình thức dựng khung sắt hoặc xây gạch theo quy định, đồng thời thể hiện được nét kiến trúc độc đáo của vùng Tây Nguyên.

2. Hình thức kiến trúc nhà ở loại nhà vườn, có mái (dốc) lợp bằng các loại vật liệu thông dụng, có màu sắc tươi, mát và khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

3. Cây xanh: Cây trồng trong khuôn viên nhà ở, cây trồng trên đường làng, ngõ xóm: Loại cây phù hợp với điều kiện đặc thù của địa phương.

Điều 19. 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 V
QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 20. Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật

1. Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Mặt đường, nền đường, biển báo hiệu giao thông, biển tên đường, 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 cho UBND huyện, UBND xã, để quản lý theo quy định.

Điều 21. Quản lý đường giao thông nông thôn

1. Uỷ ban nhân dân xã chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng đường giao thông trên địa bàn xã theo phân cấp.

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 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 vệ sinh môi trường thường xuyên.

Điều 22. Quản lý cấp điện, chiếu sáng nông thôn:

1. Trạm biến áp:

- Đối với các trạm điện không có tường, rào bao quanh, hành lang bảo vệ trạm điện là 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.

2. 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 tối thiểu là 5m.

Điều 23. 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, chạy dọc theo các trục đường khu vực dân cư, trục đường chính thoát theo hướng dốc tự nhiên.

Điều 24. 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, dây cáp treo trên cột bê tông (tại các khu vực không đủ điều kiện chôn ngầm) phải đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan,....

Điều 25. 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 :

+ 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.

+ Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Bioga.

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.

Chương VI
PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM

Điều 26. Ủy ban nhân dân xã.

1. Tổ chức cho mọi thành phần trên địa bàn nghiên cứu bản Quy chế này và chịu trách nhiệm triển khai công tác quản lý trên địa bàn.

2. Phối hợp chặt chẽ với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và 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.

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

Điều 27. Trách nhiệm của trưởng thôn, làng.

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 chế quản lý về quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

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

1. Các cá nhân, hộ gia đình phát hiện và báo cáo kịp thời đến tổ trưởng, trưởng thôn hoặc UBND xã về những hành vi, vi phạm các quy định của quy chế 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, nền đường, hệ thống thoát nước và hành lang an toàn cống, biển báo hiệu 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, nền đường phố, hàng lang đường, nơi công cộng và hệ thống thoát nước thải.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29. Mọi vi phạm các điều khoản của quy chế này tuỳ 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 30. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới và quy định cụ thể của quy chế này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 31. Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Ia Dêr và quy chế này được ban 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 tỉnh Gia Lai.
- Ủy ban nhân dân huyện la Grai.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.
- Phòng Tài Nguyên và môi trường huyện.
- Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện.
- Ủy ban nhân dân xã Ia Dêr.

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./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Dương Mah Tiệp