

Số: /QĐ-UBND

Đạ Tẻh, ngày tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quốc Oai,
huyện Đạ Tẻh đến năm 2030 (Điều chỉnh quy hoạch chung xây
dựng xã nông thôn mới xã Quốc Oai, huyện Đạ Tẻh đến năm 2020)
tích hợp Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn**

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 Quy hoạch số 21/2017/QH14, Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và 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 318/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ ban hành bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 1727/QĐ-TTg ngày 29/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lâm Đồng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND tỉnh Lâm Đồng về phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Đạ Tẻh đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định chi tiết một số tiêu chí thuộc Bộ tiêu chí về xã, huyện nông thôn mới tỉnh Lâm Đồng giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 1379/QĐ-UBND ngày 08/9/2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Đa Tẻh, tỉnh Lâm Đồng;

Căn cứ Quyết định số 1620/QĐ-UBND ngày 17/8/2022 của UBND huyện Đa Tẻh về việc phê duyệt nhiệm vụ, dự toán lập quy hoạch chung xây dựng xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh đến năm 2030;

Căn cứ Nghị Quyết số 01/NQ-HĐND ngày 15/5/2024 của Hội đồng nhân dân huyện Đa Tẻh thông qua đề án Quy hoạch chung xây dựng xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh đến năm 2030;

Căn cứ các văn bản của Sở Xây dựng: số 2323/XSD-QHKT ngày 26/9/2023 về hướng dẫn việc triển khai lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn và mẫu quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn; số 2903/SXD-QHKT ngày 21/11/2023 về ý kiến về đề án Quy hoạch chung xây dựng xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh đến năm 2030;

Căn cứ Báo cáo số 52/BC-KT&HT ngày 01/7/2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đa Tẻh về báo cáo thẩm định thẩm định Quy hoạch chung xây dựng xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh đến năm 2030 - có tích hợp Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn;

Theo đề nghị của UBND xã Quốc Oai tại Tờ trình số 64/TTr-UBND ngày 29/5/2024 và đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Đa Tẻh tại Tờ trình số 31/TTr-KT&HT ngày 12/7/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh đến năm 2030 (*Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh đến năm 2020*) - tích hợp Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chung xây dựng xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh đến năm 2030 (*Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh đến năm 2020*) - tích hợp Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Quốc Oai, huyện Đa Tẻh; có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp xã Mỹ Đức.
- Phía Tây: Giáp xã An Nhơn.
- Phía Nam: Giáp thị trấn Đa Tẻh.

- Phía Bắc: Giáp xã Lộc Bắc, huyện Bảo Lâm.

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích: Lập quy hoạch trên toàn bộ diện tích tự nhiên của xã, diện tích: 8.633,1ha.

- Quy mô dân số: Hiện trạng dân số năm 2022: 3.629 người. Dân số dự báo đến năm 2025: 3.800 người và đến năm 2030: 4.040 người.

3. Mục tiêu quy hoạch, tính chất, chức năng

3.1. Mục tiêu quy hoạch

- Điều chỉnh những bất cập của quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới xã Quốc Oai đến năm 2020 không còn phù hợp so với các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật mới và các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã, huyện trong giai đoạn 2021-2030.

- Triển khai, cụ thể quy hoạch xây dựng vùng huyện Đa Tễ, quy hoạch sử dụng đất của huyện trên địa bàn xã Quốc Oai, quy hoạch tỉnh Lâm Đồng. Đảm bảo thực hiện tái cơ cấu ngành của xã gắn với tái cơ cấu các ngành cấp huyện, cấp vùng và cấp tỉnh. Xác lập quỹ đất ở, quỹ đất xây dựng công trình công cộng và các quỹ đất về hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả gắn kết giữa hoạt động sản xuất, bảo vệ môi trường, an ninh quốc phòng.

- Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, làm cơ sở để hướng dẫn quản lý trong việc lập quy hoạch chi tiết khu dân cư, lập chương trình, dự án đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý và phát triển các khu dân cư nông thôn, các khu vực phát triển tiểu thủ công nghiệp, du lịch, ... và hệ thống các công trình chuyên ngành.

- Gắn kết chặt chẽ với Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới, các chương trình mục tiêu, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3.2. Tính chất, kinh tế chủ đạo

- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đa Tễ đến năm 2035 tầm nhìn đến năm 2050, xã Quốc Oai thuộc tiểu vùng II và tiểu vùng III với tính chất là vùng nông nghiệp chất lượng cao, phát triển lâm nghiệp, cây công nghiệp; tiểu thủ công nghiệp - dịch vụ, du lịch sinh thái. Chức năng là vùng cung cấp nguyên liệu nông lâm sản cho công nghiệp chế biến và tiêu dùng cho khu vực thị trấn Đa Tễ; cung cấp nguồn nhân lực; là vùng đệm bảo vệ rừng đầu nguồn, bảo vệ nguồn nước và là vành đai xanh của huyện.

- Kinh tế chủ đạo của xã là kinh tế hỗn hợp, trọng tâm là nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao (vùng sản xuất dâu tằm, cây công nghiệp, cây ăn quả), kinh tế trang trại chăn nuôi, vùng nguyên liệu nông lâm sản (nguyên liệu nông sản, rừng gỗ lớn), tiểu thủ công nghiệp; khai thác lợi thế cảnh quan thiên nhiên và văn hóa đồng bào dân tộc (cồng chiêng, dệt thổ cẩm, dân ca - đồng bào thôn buôn Đa Nhar) để phát triển du lịch sinh thái cộng đồng kết hợp với bảo vệ rừng.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

4.1. Về quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng năm 2022		Quy hoạch đến năm			
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	2025		2030	
				Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	8.633,10	100	8.633,10	100	8.633,10	100
1	Đất nông nghiệp	8.426,31	97,60	8.398,18	97,27	8.396,11	97,25
1.1	Đất trồng lúa	139,30	1,61	137,38	1,59	137,38	1,59
1.2	Đất trồng trọt khác	1.411,61	16,35	1.766,63	20,46	1.764,56	20,44
1.3	Đất rừng sản xuất	6.844,36	79,28	6.458,05	74,81	6.458,05	74,81
1.5	Đất rừng đặc dụng	3,39	0,04	3,39	0,04	3,39	0,04
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	5,52	0,06	5,60	0,06	5,60	0,06
1.7	Đất nông nghiệp khác	22,13	0,26	27,13	0,31	27,13	0,31
2	Đất xây dựng	129,02	1,49	157,16	1,82	159,23	1,84
2.1	Đất ở	28,71	0,33	29,43	0,34	31,28	0,36
2.2	Đất công cộng	4,94	0,06	5,08	0,06	5,08	0,06
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao			0,30		0,30	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền	2,33	0,03	2,33	0,03	2,55	0,03
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề	0,01		1,01		1,01	
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất VLXD			1,00		1,00	
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	0,02		1,22		1,22	
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	29,33	0,34	50,00	0,58	50,00	0,58
2.8.1	Đất giao thông	23,27	0,27	31,64	0,37	31,64	0,37
2.8.2	Đất năng lượng			12,31		12,31	
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	6,06	0,07	6,06	0,07	6,06	0,07
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	63,68	0,74	63,68	0,74	63,68	0,74
2.10	Đất quốc phòng, an ninh			3,10	0,04	3,10	0,04
3	Đất khác	77,77	0,90	77,77	0,90	77,77	0,90
3.1	Đất sông, suối & MN chuyên dùng	77,77	0,90	77,77	0,90	77,77	0,90

b) Quy mô, diện tích lô đất nhà ở:

- Nhà liên kế sân vườn, diện tích từ 72m² đến <250m².
- Nhà độc lập, diện tích từ 250m² đến <500m².
- Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp, diện tích từ 500m² đến 1.500m².

4.2. Về chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Chỉ tiêu cấp điện: 200W/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu cấp nước: 80 lít/người/ngày đêm.
- Chỉ tiêu thoát nước bẩn: 80% khối lượng nước cấp.
- Khối lượng chất thải rắn: 3,8tấn/ngày đêm.

4.3. Về chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc điểm dân cư nông thôn

- Chỉ tiêu quy hoạch: Theo 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 và TCVN 4454:2012 về quy hoạch nông thôn - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn: Theo 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 và TCVN 4454:2012 về quy hoạch nông thôn - Tiêu chuẩn thiết kế. Quy chế gồm: 04 Chương 15 Điều (kèm theo Quy chế), phù hợp quy định tại Luật Kiến trúc và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ.

5. Định hướng tổ chức không gian xã

5.1. Định hướng khu trung tâm xã

- Đất xây dựng nhà ở: Dọc theo tuyến đường liên xã thị trấn Đạ Tẻh - Quốc Oai và các trục đường giao thông trong khu trung tâm, nhà ở kết hợp với sân vườn và đất sản xuất nông nghiệp.

- Đất xây dựng công trình công cộng: Trụ sở UBND xã, nhà văn hoá xã, khu thể thao, trường trung học, trường tiểu học, trạm y tế, ...

- Đất công trình thương mại: Không quy hoạch thành khu tập trung mà quy hoạch theo hướng nhà ở kết hợp với kinh doanh thương mại dịch vụ.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao: Sân thể thao xã, cây xanh cảnh quan đan xen.

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và đất khác: Hệ thống hạ tầng giao thông các trục đường song song và vuông góc với đường đường liên xã thị trấn Đạ Tẻh - Quốc Oai. Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế dọc theo các tuyến đường giao thông. Hệ thống điện chiếu sáng công cộng và trang trí, quảng cáo phải được xem xét phê duyệt của các cấp có thẩm quyền trước khi thực hiện.

5.2. Định hướng tổ chức khu dân cư mới và cải tạo chỉnh trang

Quy hoạch xây dựng vùng huyện Đạ Tẻh đến năm 2035 định hướng đến năm 2050, Quy hoạch sử dụng đất huyện Đạ Tẻh đến năm 2030, xã Quốc Oai không hình thành khu dân cư mới mà chỉ phát triển trên cơ sở khép kín khu dân cư hiện hữu và mở rộng thêm theo các tuyến đường, kết hợp với phát triển một điểm dân cư phục vụ cho nhu cầu dân dân.

5.2.1. Quy định chung kiến trúc nhà ở nông thôn:

- Chiều cao xây dựng nhà: $\leq 22m$.
- Mật độ xây thuần tối đa lô đất xây dựng nhà ở:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Tuân thủ khoảng lùi xây dựng $\leq 3\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng so với cốt vỉa hè $\leq 0,45\text{m}$ (đối với nhà ở độc lập $\leq 0,60\text{m}$). Vị trí không có vỉa hè, cốt xây dựng so với cốt mặt đường hiện trạng $\leq 0,75\text{m}$.

5.2.2. Quy định kiến trúc nhà ở nông thôn khu vực lập quy chế quản lý kiến trúc:

a) Nhà ở cải tạo chỉnh trang:

- Chiều cao xây dựng nhà: $\leq 15\text{m}$.

- Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$.

- Hệ số sử dụng đất: $\leq 2,4$ lần.

- Chiều cao tầng nhà: chiều cao tầng 1 (trệt) $\leq 3,9\text{m}$; chiều cao thông thủy tầng còn lại tối thiểu $\leq 3,6\text{m}$.

- Cốt xây dựng công trình so với cốt vỉa hè $\leq 0,45\text{m}$ (đối với nhà ở độc lập $\leq 0,60\text{m}$). Vị trí không có vỉa hè, cốt xây dựng so với cốt mặt đường hiện trạng $\leq 0,75\text{m}$.

- Chiều cao hàng rào $\leq 2,6\text{m}$, độ che phủ không vượt quá 40%. Tường rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%, phần tường đặc cao không quá 0,8m.

b) Nhà ở mới:

- Nhà ở liên kế có sân vườn, diện tích từ 72 đến $< 250\text{m}^2$:

+ Chiều cao xây dựng nhà $\leq 15\text{m}$; mật độ xây dựng $\leq 80\%$; hệ số sử dụng đất $\leq 2,4$ lần. Đối các đường chính qua khu vực trung tâm xã (đường liên xã Đa Tịch - Quốc Oai) chiều cao xây dựng nhà $\leq 22\text{m}$; mật độ xây dựng $\leq 80\%$; hệ số sử dụng đất ≤ 4 lần; chiều cao tầng nhà: chiều cao tầng 1 (trệt) $\leq 3,9\text{m}$; chiều cao thông thủy các tầng còn lại $\leq 3,6\text{m}$; cốt xây dựng công trình so với cốt vỉa hè $\leq 0,45\text{m}$, vị trí không có vỉa hè, cốt xây dựng so với cốt mặt đường hiện trạng $\leq 0,75\text{m}$.

+ Chiều cao hàng rào $\leq 2,6\text{m}$, độ che phủ không vượt quá 40%. Trường hợp tường rào cứng, đối với tường rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%, phần tường đặc cao không quá 0,8m.

- Nhà ở độc lập, diện tích từ 250 đến $< 500\text{m}^2$:

+ Chiều cao xây dựng nhà $\leq 15\text{m}$; mật độ xây dựng $\leq 60\%$; hệ số sử dụng đất $\leq 1,8$ lần; chiều cao tầng nhà: chiều cao tầng 1 (trệt) $\leq 3,9\text{m}$; chiều cao thông thủy tầng còn lại $\leq 3,6\text{m}$; cốt xây dựng công trình so với cốt vỉa hè $\leq 0,60\text{m}$, vị trí không có vỉa hè, cốt xây dựng so với cốt mặt đường hiện trạng $\leq 0,75\text{m}$.

+ Chiều cao hàng rào $\leq 2,6\text{m}$, độ che phủ không vượt quá 40%. Trường hợp tường rào cứng, đối với tường rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%, phần tường đặc cao không quá 0,8m.

c) Định hướng điểm dân cư nông thôn:

- Điểm dân cư số 01: Thôn Hà Tây và thôn Hà Mỹ, là khu trung tâm xã hiện hữu, nằm trên trục đường liên xã thị trấn Đạ Tẻh - Quốc Oai, diện tích 47ha.

- Điểm dân cư số 02: Thôn Hà Lâm, nằm bên phải trục đường liên xã thị trấn Đạ Tẻh - Quốc Oai, theo hướng vào Trung tâm xã Quốc Oai và đường liên xã Quốc Oai - Triệu Hải, diện tích 32ha.

- Điểm dân cư số 03: Thôn Hà Phú, nằm hai bên trục đường liên xã thị trấn Đạ Tẻh - Quốc Oai, diện tích 20ha.

- Điểm dân cư số 04: Thôn Đạ Nhar, nằm hai bên đường liên xã thị trấn Đạ Tẻh - Quốc Oai, diện tích 15ha.

5.2.3. Định hướng các công trình công cộng, dịch vụ:

a) Trụ sở làm việc của Đảng ủy, HĐND&UBND xã, Đoàn thể, Ban chỉ huy quân sự xã, chỉ tiêu kiến trúc:

- Diện tích tổng mặt bằng: 5.695m².
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Diện tích cây xanh: $\geq 30\%$.
- Tầng cao: ≤ 3 tầng.
- Khoảng lùi công trình: $\geq 5m$ so với chỉ giới đường đỏ.

b) Trụ sở Công an xã:

- Diện tích tổng mặt bằng: 0,1ha.
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao: ≤ 2 tầng.
- Khoảng lùi công trình: $\geq 5m$ so với chỉ giới đường đỏ.

c) Công trình giáo dục:

* Bậc Tiểu học, Mầm non

- Giữ nguyên vị trí, diện tích Trường tiểu học Quốc Oai và điểm trường thôn Đạ Nhar, đầu tư cơ sở vật chất phòng học, phòng chức năng, ... đảm bảo hướng đến đạt chuẩn quốc gia mức độ 2.

- Giữ nguyên vị trí, diện tích Trường mầm non Hoa Sen tại thôn Hà Mỹ và điểm thôn trường Đạ Nhar, diện tích tổng mặt bằng 3.578,64m², diện tích xây dựng khoảng 1.700m². Đối với 04 điểm trường tại thôn Hà Lâm, Hà Mỹ, Hà Tây và thôn Hà Phú chuyển giao cho UBND xã quản lý.

- Các chỉ tiêu kiến trúc:

- + Diện tích xây dựng công trình: $\leq 40\%$.
- + Diện tích sân vườn, cây xanh: $\geq 40\%$.
- + Diện tích giao thông nội bộ: $\geq 20\%$.
- + Tầng cao: ≤ 3 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: $\geq 5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

* **Bậc Trung học cơ sở**

- Giữ nguyên vị trí, diện tích Trường trung học cơ sở Quốc Oai, đầu tư có sở vật chất phòng học, phòng chức năng, ... đảm bảo hướng đến đạt chuẩn quốc gia mức độ 2. Xóa điểm trường thôn Đa Nhar, học sinh ở điểm trường sẽ chuyển về học tại trường chính, thôn Hà Oai.

- Các chỉ tiêu kiến trúc:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 45\%$.

+ Diện tích sân cây xanh: $\geq 30\%$.

+ Tầng cao: ≤ 3 tầng.

+ Diện tích sân chơi, bãi tập, giao thông nội bộ: $> 25\%$.

+ Khoảng lùi công trình: $\geq 5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

d) **Công trình Y tế**

- Giữ nguyên vị trí, diện tích tổng mặt bằng các công trình Y tế hiện có, tăng cường cơ sở vật chất, nhân lực đảm bảo hướng đến đạt chuẩn; đảm bảo phục vụ tốt cho nhu cầu chăm sóc sức khỏe cho nhân dân.

- Các chỉ tiêu kiến trúc:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Diện tích cây xanh (cây bóng mát, vườn hoa, vườn thuốc nam): $\geq 45\%$.

+ Diện tích khác: $\leq 15\%$.

+ Tầng cao: ≤ 2 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: $\geq 5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

đ) **Công trình văn hóa**

- Quy hoạch bổ sung vị trí công trình và diện tích nhà văn hóa trong khuôn viên UBND xã, diện tích khoảng 2.000m^2 . Các nhà văn hóa thôn giữ nguyên vị trí và quy mô diện tích.

- Các chỉ tiêu kiến trúc:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$.

+ Tầng cao: ≥ 1 tầng.

e) **Công trình thương mại, dịch vụ**

- Hạ tầng thương mại quy hoạch trong khu trung tâm xã, dọc theo trục đường liên xã thị trấn Đa Tềh - Quốc Oai, chủ yếu là hoạt động kinh doanh thương mại của hộ gia đình cá nhân (*nhà ở kết hợp với kinh doanh thương mại dịch vụ*).

- Thu hút đầu tư cửa hàng xăng dầu với diện tích 5.000m^2 , các tiêu chuẩn quy hoạch kiến trúc áp dụng theo QCVN 01:2021.

- Thu hút đầu tư phát triển khu du lịch hồ thôn 5 (*thôn Hà Phú*), suối Đa Nhar

và khu du lịch thôn Hà Mỹ. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc áp dụng theo TCVN 7801:2008.

f) Công trình tôn giáo

- Quy hoạch đến năm 2030 sẽ giữ nguyên vị trí, diện tích giáo xứ Đa Nhar; Quy hoạch mới chùa Quốc Oai với diện tích 2.196m², kiến trúc xây dựng theo kiến trúc chùa truyền thống Việt Nam.

- Chỉ tiêu kiến trúc áp dụng theo chỉ tiêu kiến trúc đối với công trình công cộng (theo tiết đ Tiểu mục 2 Mục I Phụ lục 1 Phân loại công trình theo công năng sử dụng ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ):

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Diện tích cây xanh: $\geq 30\%$.

+ Khoảng lùi công trình: $\geq 5\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ.

5.3. Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn:

- Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn được quy hoạch theo hướng phân tán trên cơ sở lấy các cơ sở thu mua, chế biến nông sản, các doanh nghiệp nông nghiệp, kinh tế trang trại, Hợp tác xã, tổ hợp tác làm hạt nhân, kết hợp với hệ thống các cơ sở kinh doanh cá thể cung cấp vật tư nông nghiệp, con giống, các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, ... để thúc đẩy phát triển kinh tế nông thôn.

- Nghiên cứu quỹ đất, hoặc tạo điều kiện cho các hộ cá thể tại những khu vực có điều kiện thuận lợi, đầu mối giao thông chính (*đường liên xã thị trấn Đa Têh - Quốc Oai, khu vực thôn Hà Phú - Đa Nhar, ...*) nhằm kết nối, vận chuyển hàng hóa thuận lợi, đảm bảo khoảng cách, vệ sinh môi trường cho khu dân cư theo quy định. Quy mô phải đảm bảo sử dụng đất hiệu quả, trên cơ sở nhu cầu phát triển thực tiễn kinh tế của địa phương, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5.4. Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề, khu vực sản xuất nông nghiệp và các khu chức năng khác: Theo thuyết minh đồ án kèm theo.

6. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường liên xã thị trấn Đa Têh - Quốc Oai, chiều dài 11,54km, đoạn qua địa bàn xã Quốc Oai dài 8,54km; đầu tư nâng cấp đồng bộ toàn tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp IV miền núi, lộ giới quy hoạch 30m.

- Đường liên xã Quốc Oai - Triệu Hải, chiều dài toàn tuyến là 5,2km, đoạn qua địa bàn xã Quốc Oai 0,62km, duy trì đạt tiêu chuẩn đường cấp IV miền núi, lộ giới quy hoạch 30m.

- Đường kênh Nam: Chiều dài 8,03km, đoạn qua địa bàn xã Quốc Oai dài 1,62km; đầu tư nâng cấp đồng bộ toàn tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp IV miền núi, lộ giới quy hoạch 30m.

- Quy hoạch mới đường vành đai nối Quốc Oai - Mỹ Đức, đoạn qua địa bàn xã Quốc dài 0,23km, đầu tư nâng cấp đồng bộ toàn tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp IV miền núi, lộ giới quy hoạch 30m.

b) Giao thông đối nội:

- Đường trục thôn, liên thôn 16 tuyến, gồm: 05 tuyến tiêu chuẩn đường loại A, lộ giới quy hoạch 18m; 04 tuyến tiêu chuẩn đường loại B, lộ giới quy hoạch 15m; 07 tuyến tiêu chuẩn đường loại C, lộ giới quy hoạch 14m.

- Đường ngõ, xóm 17 tuyến, gồm: 03 tuyến tiêu chuẩn đường loại B, lộ giới quy hoạch 15m; 07 tuyến tiêu chuẩn đường loại C, lộ giới quy hoạch 14m; 07 tuyến tiêu chuẩn đường loại D, lộ giới quy hoạch $\leq 06m$.

- Đường nội đồng 08 tuyến, gồm: 04 tuyến tiêu chuẩn đường loại B, lộ giới quy hoạch 15m; 04 tuyến tiêu chuẩn đường loại C, lộ giới quy hoạch 14m.

6.2. Quy hoạch hệ thống cấp điện, quy hoạch cấp nước, quy hoạch hệ thống thoát nước thải và thu gom rác thải, quy hoạch và quản lý nghĩa trang: Theo thuyết minh đồ án kèm theo.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường: Theo thuyết minh đồ án kèm theo.

8. Danh mục dự án, giai đoạn đầu tư, nguồn lực thực hiện: Theo thuyết minh đồ án kèm theo.

9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã: Kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

(Đính kèm Thuyết minh đồ án, Bản đồ, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; Thuyết minh Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn do Phân viện quy hoạch và thiết kế nông nghiệp Miền Trung lập, Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định tại Báo cáo số 52/BC-KT&HT ngày 01/7/2024).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. UBND xã Quốc Oai có trách nhiệm

1.1. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt, phải tổ chức công bố đồ án quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn bằng nhiều hình thức (tổ chức hội nghị công bố; tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng; trưng bày công khai, thường xuyên bản vẽ tại nơi công cộng, UBND xã Quốc Oai) để các tổ chức, cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

1.2. Tổ chức thực hiện việc cắm mốc giới theo đồ án quy hoạch ngoài thực địa, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

1.3. Xây dựng kế hoạch chương trình, dự án ưu tiên đầu tư triển khai thực hiện đồ án quy hoạch và cơ chế chính sách để thực hiện quy hoạch.

1.4. Quản lý xây dựng theo quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan, UBND xã Quốc Oai quản lý, đơn đốc, kiểm tra và giám sát việc thực hiện quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn được phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa và Thông tin, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Lao động - Thương binh và Xã hội, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND xã Quốc Oai và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- TT HU, HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Như điều 3;
- Trang TTĐT huyện;
- Lưu: KT&HT.

CHỦ TỊCH

Tổng Giang Nam