

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Số: 3993 /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 30 tháng 10 năm 2023

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung  
xây dựng đô thị Cừ, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*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 phủ và 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

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

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 4785/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cừ, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 7350/SXD-QH ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch*

*chung xây dựng đô thị Cù, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 (kèm theo Tờ trình số 224/TTr-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2023 của UBND huyện Hà Trung).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cù, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045”.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Hà Trung và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 2 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H3.(2023)QDPD\_QDQL DT Cù

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



**Mai Xuân Liêm**

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA

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

## QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Cù,  
huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND  
ngày tháng năm 2023 của UBND tỉnh)*

### Phần I

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**Điều 1.** Phạm vi, ranh giới, quy mô quản lý.

1. Phạm vi, ranh giới:

Ranh giới lập quy hoạch đô thị bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Hà Bình và xã Yên Dương; có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: thị xã Bỉm Sơn;
- Phía Nam giáp: thị trấn Hà Trung và xã Yên Sơn;
- Phía Đông giáp: xã Hoạt Giang và xã Hà Lai;
- Phía Tây giáp: xã Hà Bắc và xã Hà Tân.

2. Quy mô diện tích: khoảng 1.755,29 ha.

3. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng 2020 khoảng: 12.583 người;
- Dự báo đến năm 2035 khoảng: 20.000 người;
- Dự báo đến năm 2045 khoảng: 25.000 người.

**Điều 2.** Quy định về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị

Ngoài quy định chung về mật độ xây dựng (MĐXD), hệ số sử dụng đất (HSSĐĐ) của các công trình trong từng khu chức năng sau đây; khi thực hiện đầu tư xây dựng, tùy thuộc vào tính chất, chức năng, quy mô của từng dự án cụ

thể để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy định tại tiểu mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD.

#### 1. Khu chức năng đơn vị ở:

a) Các khu dân cư hiện trạng: Diện tích 234,51 ha. Khu đất có ký hiệu (HT-01 đến HT-78), MĐXD gộp từ 40-50%; tầng cao 2-5 tầng; HSSDD từ: 0,8-2,5 lần. Ổn định các khu dân cư hiện hữu, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các không gian công cộng, cây xanh, nhằm nâng cao dần chất lượng sống cho các khu dân cư, đáp ứng yêu cầu phát triển của đô thị theo các tiêu chí đô thị loại V.

b) Đất tái định cư: Diện tích khoảng 9,66 ha, khu đất có ký hiệu (TĐC-01 đến TĐC-03), MĐXD gộp từ 40-60% ; tầng cao 2-5 tầng; HSSDD từ: 0,8-3,0 lần. Được tổ chức, bố trí tại các vị trí khu ở mới thích hợp khi có dự án đầu tư cụ thể cần phải giải phóng mặt bằng.

c) Đất đơn vị ở mới: Tổng diện tích 67,84 ha, khu đất có ký hiệu (DCM-01 đến DCM-26), MĐXD gộp từ 40-60%; tầng cao 2-5 tầng; HSSDD từ: 0,8-3,0 lần; tập trung phát triển tại các khu vực có lợi thế về giao thông và gần các khu trung tâm cấp xã hiện hữu, bao gồm:

- + Khu vực 01: Phía Tây Bắc đô thị gắn với khu trung tâm xã Hà Yên cũ;
- + Khu vực 02: Phía Bắc núi Hoàn Sơn, xã Yên Dương gắn với tuyến đường 523 cải dịch và tuyến đường Bắc Nam 1.
- + Khu vực 03: Phía Đông Nam xã Hà Bình dọc tuyến đường Bắc Nam 1.
- + Khu vực 04: Phía Tây Nam xã Hà Bình gắn với khu trung tâm xã Hà Bình.
- Toàn đô thị được hoạch định thành 2 đơn vị ở hoàn chỉnh, cụ thể:
  - + Đơn vị ở số 1: Tại khu vực phía Bắc (xã Yên Dương).
  - + Đơn vị ở số 2: Tại khu vực trung tâm (xã Hà Bình).

#### 2. Khu trung tâm hành chính - chính trị:

- Công trình hành chính - chính trị cấp đô thị: Tổng diện tích 1,56 ha, khu đất có ký hiệu (CQ-01 đến CQ-02). Bao gồm công sở xã Yên Dương và xã Hà Bình được giữ nguyên vị trí, cải tạo chỉnh trang về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật. Công sở xã Hà Yên cũ được chuyển đổi thành đất ở.

- MĐXD các khu trung tâm của đô thị từ 30 - 40%, tầng cao từ 2-5 tầng, HSSDD từ 0,6-2,0 lần.

3. Khu chức năng giáo dục đào tạo: Tổng diện tích khoảng 16,23 ha, khu đất có ký hiệu (TH-01 đến TH-14).

- Giữ nguyên quy mô, vị trí các trường hiện có từ trường mầm non đến trường trung học cơ sở, trung học phổ thông. Từng bước cải tạo chỉnh trang về công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy mô trường chuẩn quốc gia.

- Bố trí thêm 03 trường mới: tại trung tâm xã Yên Dương (diện tích 0,67ha, ký hiệu: TH-13), phía Đông Nam xã Hà Bình (diện tích 1,00 ha, ký hiệu: TH-02) và khu trung tâm mới đô thị Cừ tại khu vực phía Đông Nam xã Yên Dương (diện tích 2,68 ha, ký hiệu: TH-14) theo hình thức xã hội hóa giáo dục với loại hình trường liên cấp.

- Bố trí 01 trường THCS tại xã Yên Dương (thay thế trường THCS Hà Yên hiện tại nằm tại vùng ngoài đê), diện tích 1,37 ha, ký hiệu: TH-07.

- Tầng cao trung bình từ 1-3 tầng, MĐXD từ 20 - 40% đối với công trình xây dựng mới, HSSDD từ 0,2-1,2 lần.

4. Khu chức năng y tế: Tổng diện tích khoảng 2,53 ha.

- Trạm y tế của các xã (Xã Yên Dương và xã Hà Bình), khu đất có ký hiệu (YT-01 đến YT-02); tổng diện tích 0,37 ha. MĐXD từ 20 - 40%, chiều cao từ 1-3 tầng, HSSDD từ 0,2-1,2 lần. Được giữ nguyên vị trí, cải tạo chỉnh trang về kiến trúc và hạ tầng đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân.

- Bố trí đất bệnh viện đa khoa tại khu vực xã Yên Dương (bệnh viện tư nhân), khu đất có ký hiệu (YT-03); tổng diện tích 2,16 ha. MĐXD từ 30 - 40%, chiều cao từ 2-5 tầng, HSSDD từ 0,6-2,0 lần. Phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân đô thị và khu vực phụ cận

5. Khu thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 15,0 ha.

- Giữ nguyên vị trí các khu thể thao hiện có tại các xã Hà Bình, xã Yên Dương. Tổng diện tích khoảng 2,63 ha, khu đất có ký hiệu (SVĐ-01 đến SVĐ-02), MĐXD từ 5 - 15%, chiều cao công trình chính 01 tầng, HSSDD từ 0,05-0,15 lần.

- Khu vực đô thị trung tâm tại xã Yên Dương, bố trí khu thể thao mới đô thị tập trung với các công trình bao gồm nhà thi đấu, sân vận động là trung tâm thể dục thể thao phục vụ cho đô thị và khu vực phía Bắc huyện Hà Trung, diện tích khoảng 4,14 ha, khu đất có ký hiệu SVĐ-04, MĐXD từ 5 - 15%, chiều cao công trình chính 01 tầng, HSSDD từ 0,05-0,15 lần.

- Khu trung tâm thể dục thể thao cấp huyện được bố trí tại khu vực phía Nam xã Hà Bình, giáp với thị trấn Hà Trung, diện tích khoảng 8,23 ha, khu đất có ký hiệu SVĐ-03, MĐXD từ 5 - 15%, chiều cao công trình chính 01 tầng, HSSDD từ 0,05-0,15 lần.

#### 6. Khu văn hóa:

- Giữ nguyên vị trí khu tượng đài liệt sỹ xã Yên Dương, mở rộng, cải tạo chỉnh trang hình thức kiến trúc phù hợp. diện tích khoảng 0,21 ha, khu đất có ký hiệu VH-03, MĐXD từ 20 - 40%, chiều cao từ 01 - 02 tầng, HSSDD từ 0,2 - 0,8 lần.

- Quy hoạch mới trung tâm văn hóa cấp đô thị tại khu vực xã Yên Dương, diện tích khoảng 2,16 ha, khu đất có ký hiệu VH-01, MĐXD từ 20 - 40%, chiều cao từ 1-2 tầng, HSSDD từ 0,2-0,8 lần.

- Quy hoạch khu quảng trường đô thị gắn với khu hành chính mới, có ký hiệu QT, tạo không gian mở, địa điểm tổ chức các sự kiện văn hóa, thể thao của khu vực, với diện tích khoảng 1,08 ha.

- Giữ nguyên vị trí khu nghĩa trang liệt sỹ huyện Hà Trung, mở rộng, cải tạo chỉnh trang hình thức kiến trúc phù hợp. Diện tích khoảng 2,87 ha, khu đất có ký hiệu VH-02, MĐXD từ 20 - 40%, chiều cao từ 1-2 tầng, HSSDD từ 0,2-0,8 lần.

#### 7. Khu chức năng dịch vụ thương mại, chợ:

- Chợ Đồng Hà tại xã Hà Bình (chợ hạng 3) được giữ nguyên vị trí, cải tạo mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu mua bán của người dân xã Hà Bình và khu vực lân cận; diện tích khoảng 1,04ha, khu đất có ký hiệu C-03, MĐXD từ 30 - 40%, chiều cao từ 1-2 tầng, HSSDD từ 0,3-1,0 lần.

- Chợ Vừng tại xã Yên Dương (chợ hạng 3) được giữ nguyên vị trí, cải tạo mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu mua bán của người dân phía Đông xã Yên Dương và khu vực lân cận; diện tích khoảng 0,4 ha, khu đất có ký hiệu C-02, MĐXD từ 30 - 40%, chiều cao từ 1-2 tầng, HSSDD từ 0,3-1,0 lần.

- Bố trí thêm chợ Đình Trung tại xã Yên Dương với vị trí tại xã Hà Yên cũ, nhằm đáp ứng nhu cầu mua bán của người dân phía Tây xã Yên Dương và khu vực lân cận; diện tích khoảng 0,31ha, khu đất có ký hiệu C-01, MĐXD từ 30 - 40%, chiều cao từ 1-2 tầng, HSSDD từ 0,3-1,0 lần.

- Các công trình dịch vụ thương mại được bố trí dọc Quốc lộ 1, đường Bắc Nam 1 và các khu vực dọc các tuyến đường chính và các khu vực thuận lợi. Với các loại hình dịch vụ thương mại, dịch vụ vận tải, nhà hàng, khách sạn, siêu thị, văn phòng... Tổng diện tích 13,71 ha, khu đất có ký hiệu (DVTM-01 đến DVTM-09). MĐXD từ 30 - 50%, chiều cao tầng từ 2-7 tầng, HSSDD từ 0,6-3,5 lần.

#### 8. Khu chức năng tôn giáo, di tích:

Các điểm di tích hiện có và quy hoạch tôn tạo, tu bổ, phục hồi được giữ nguyên vị trí, cần cắm mốc giới, khoanh vùng bảo vệ di tích theo quy định của Luật Di sản văn hoá. Tùy từng công trình cụ thể có chương trình bảo quản, tu bổ, phục hồi nhằm phát huy giá trị của di tích là điểm tham quan, tín ngưỡng của cộng đồng dân cư gắn với phát triển du lịch văn hóa tâm linh phục vụ nhu cầu của du khách. Diện tích khoảng 3,17 ha, khu đất có ký hiệu (TN-01 đến TN-08), MĐXD từ 10 - 30%, chiều cao từ 1-2 tầng, HSSDD từ 0,1-0,6 lần.

#### 9. Khu chức năng cụm công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp:

- Giữ nguyên quy mô cụm công nghiệp Yên Dương và cụm công nghiệp Hà Bình hiện có. Tổng diện tích đất công nghiệp khoảng 30,77 ha, khu đất có ký hiệu (CN-01 đến CN-05).

- MĐXD đất công nghiệp từ 30 - 70%, chiều cao từ 1-3 tầng, HSSDD từ 0,3-2,1 lần.

10. Đất hỗn hợp: Tổng diện tích 21,44 ha, khu đất có ký hiệu (HH-01 đến HH-07).

- Lô HH-06, diện tích khoảng 11,47 ha có chức năng: Dịch vụ gắn với sản xuất kinh doanh chế tác đá mỹ nghệ. MĐXD từ 40 - 50%, chiều cao từ 2-5 tầng, HSSDD từ 0,8-3,0 lần.

- Các lô đất hỗn hợp còn lại, diện tích khoảng 9.97 ha, khu đất có ký hiệu (HH-01 đến HH-05 và HH-07) có chức năng: xây dựng các công trình dân dụng (không bao gồm nhà ở), được sử dụng cho các mục đích khác nhau. MĐXD đất công nghiệp từ 40 - 50%, chiều cao từ 2-5 tầng, HSSDD đất từ 0,8-3,0 lần.

- Các chức năng cụ thể và tỷ lệ đất cho mỗi chức năng sẽ được quy định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết các khu đất hỗn hợp.

#### 11. Khu công viên, cây xanh cảnh quan:

- Quy hoạch mới 05 khu công viên cây xanh đô thị, khu đất có ký hiệu (CVCX-01, CVCX-03, CVCX-05, CVCX-06, CVCX-08) bố trí phân tán theo

các khu dân cư đô thị đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ. Tổng diện tích đất công viên cây xanh đô thị là 12,5 ha. MĐXD đất tối đa 5%, chiều cao dưới 1 tầng, HSSDD 0,05 lần.

- Quy hoạch mới 02 khu công viên cây xanh đơn vị ở tại khu vực đông dân cư, với tổng diện tích 0,73 ha, khu đất có ký hiệu (CVCX-02, CVCX-04 và CVCX-07), MĐXD đất tối đa 5%, chiều cao dưới 1 tầng, HSSDD 0,05 lần.

- Cải tạo chỉnh trang hệ thống cây xanh, thảm thực vật dọc theo các tuyến sông Chiêu Bạch, sông Hoạt, sông Tống tạo hình ảnh đặc trưng đô thị.

- Các khu nghĩa địa được đóng cửa, không mở rộng và mai táng thêm, từng bước cải tạo theo mô hình công viên nghĩa trang.

### **Điều 3.** Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực

#### 1. Không gian, kiến trúc khu vực hiện hữu:

Các khu vực dân cư hiện trạng cải tạo xác định trong đồ án cần ổn định, đảm bảo không làm xáo trộn cấu trúc không gian, xã hội hiện hữu. Kiến trúc cảnh quan khu vực xác định là nhà ở với mật độ thưa, thấp tầng. Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, cải tạo khu vực theo hướng gắn với cảnh quan thiên nhiên, giữ vững vệ sinh môi trường. Đảm bảo kết nối thuận tiện trong không gian chung đô thị. Các công trình trụ sở cơ quan các xã đã xây dựng cần được chỉnh trang, cải tạo, nâng tầng (từ 2 tầng trở lên) xoá bỏ nhà một tầng cấp 4 để tạo bộ mặt kiến trúc công trình bề thế, hiện đại và tiết kiệm đất, dành đất cho xây dựng các khu chức năng khác theo nhu cầu phát triển của đô thị như: vườn hoa, cây xanh, sân bãi TDTT...

#### 2. Không gian, kiến trúc khu phát triển mới đô thị:

Lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại tạo bộ mặt mới đô thị, không gian kết nối thuận lợi với các trục giao thông phát triển mới, cũng như có hướng gắn với các khu vực công cộng đô thị, các khu vực hiện hữu. Các công trình trụ sở cơ quan dự kiến xây dựng mới trên các tuyến phố, nhất thiết phải xây dựng hợp khối, tầng cao từ 2 - 5 tầng hiện đại, đảm bảo về hiệu quả sử dụng và có tính thẩm mỹ cao. Hình thành các không gian mở với các công trình sinh hoạt văn hóa, TDTT, vui chơi giải trí trong lõi các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và thiết lập các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng.

#### 3. Khu công viên, cây xanh:

- Trồng cây tập trung trong các khu như đồi cây, sườn đồi, đất công cộng,



công viên...

- Cải tạo trồng mới cây xanh, thăm cỏ dọc các tuyến phố, quanh các khu ở, bảo vệ diện tích mặt nước sông, hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh, khuyến khích tổ chức không gian vườn trong các khu ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình nhà ở, công trình công cộng, các trục giao thông đô thị. Hình thức kiến trúc hài hoà với thiên nhiên và môi trường tự nhiên khu vực.

- Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố, các khu vực quanh mặt nước cần đảm bảo độ che phủ của cây xanh và đảm bảo khoảng lùi và tầm nhìn đến các công trình và địa hình.

#### 4. Các khu vực đặc trưng:

- Đối với các khu vực di tích lịch sử: Khoanh vùng bảo vệ di tích không làm ảnh hưởng đến Quy hoạch bảo tồn di tích. Ổn định không gian xanh xung quanh khu di tích. Đây được xem như không gian đệm, tạo cảnh quan cho di tích và đảm bảo tầm nhìn đối với khu di tích. Đảm bảo theo quy định tại luật và nghị định sau: Luật Du lịch số 09/2021/QH14 ngày 19/6/2017; Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa ngày 18/6/2009; Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt QH, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

- Không gian cảnh quan ven sông: Các khu vực ngoài đê sông Hoạt, sông Chiếu Bạch, sông Tống cần cải tạo cảnh quan như kè taluy, trồng thảm cỏ thảm mỹ đảm bảo an toàn trong đê điều cũng như phát huy cảnh quan cây xanh mặt nước cho đô thị.

#### 5. Các công trình hành chính, dịch vụ công cộng:

Các khu chức năng cần phải được xây dựng thành cụm công trình, tạo bộ mặt khang trang cho đô thị, tránh xây dựng đơn lẻ, hình thức kiến trúc phải phong phú và hài hoà với cảnh quan, tăng cường trồng cây xanh trong các cụm công trình để hài hoà với môi trường và thiên nhiên. Các khu chức năng có công trình có khối tích lớn như trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa, TDTT, các trung tâm thương mại... phải có sự chuyển tiếp với các khu xây dựng thấp tầng mật độ thấp.

- Xây dựng thiết chế thể thao các cấp phải đảm bảo theo quy định tại các thông tư của Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch, gồm: số 12/2010/TT-BVHTTDL

ngày 22/12/2010; số 06/2011/TT-BVHTTDL ngày 08/3/2011; số 05/2014/TT-BVHTTDL ngày 30/5/2010.

#### 6. Không gian, kiến trúc khu vực sản xuất:

- Không gian kiến trúc công nghiệp: Lựa chọn hình thức kiến trúc đơn giản nhưng hài hoà với không gian toàn khu, các công trình kiến trúc khi thiết kế, đầu tư phải đảm bảo các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường. Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết yêu cầu đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan; trong đó cần đặc biệt lưu ý về các vấn đề, như: Khoảng cách ly với khu dân cư, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu công nghiệp, các vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, thoát nước thải...

- Không gian, kiến trúc vùng sản xuất nông nghiệp: Xây dựng mới chủ yếu là các công trình thấp tầng, mang đậm tính chất địa phương. Tập trung đầu tư sản xuất theo hướng trang trại tập trung, cải thiện năng suất, duy trì và phát triển ngành nông nghiệp theo hướng dịch vụ cung ứng cho đô thị và xuất khẩu.

- Các khu vực phát triển các CCN phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển CCN và Nghị định số 66/2020/NĐ-CP ngày 11/6/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 68/2017/NĐ-CP ngày 25/5/2017.

**Điều 4.** Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế của đô thị.

#### 1. Quy định chung về chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ).

- Tuân thủ giới hạn hành lang an toàn đường bộ và thực hiện thủ tục đầu nối đường nhánh vào quốc lộ, đường tỉnh theo các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP của Chính phủ và Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ. Các Thông tư của Bộ GTVT: Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ GTVT hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ, Thông tư số 35/2017/TT-BGTVT ngày 09/10/2017 của Bộ Giao thông vận tải, Thông tư số 13/2020/TT-BGTVT ngày 29/6/2020 của Bộ Giao thông vận tải và Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ Bộ Giao thông vận tải sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015

của Bộ Bộ Giao thông vận tải; Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh.

- Đối với Bến xe khách: Tuân thủ theo Thông tư số 49/2012/TT-BGTVT ngày 12/12/2012 của Bộ Bộ Giao thông vận tải ban hành kèm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Bến xe khách (QCVN 45: 2012/BGTVT) và Thông tư số 73/2015/TT-BGTVT ngày 12/12/2012 của Bộ Giao thông vận tải (sửa đổi 1: 2015/QCVN 45: 2012/BGTVT).

- Đối với đường thủy: Tuân thủ theo Nghị định số 08/2021/NĐ-CP ngày 28/01/2021 của Chính phủ quy định về quản lý hoạt động đường thủy nội địa.

#### 1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính:

- Giao thông đối ngoại - trục chính đô thị:

- + Quốc lộ 1 lộ giới 28,0 m, chiều dài 4,15 km;
- + Đường Bắc Nam 1 lộ giới 36,0 m, chiều dài 4,95 km;
- + Đường Bắc Nam 2 lộ giới 36,0 m, chiều dài 1,95 km;
- + Đường Bắc Nam 3 lộ giới 15,5 m, chiều dài 4,83 km;
- + Đường Đông Tây 1 lộ giới 20,5 m, chiều dài 2,68 km;
- + Đường Đông Tây 2 lộ giới 25,0 m, chiều dài 2,37 km;
- + Đường tỉnh 523 cải dịch lộ giới 28,0 m, chiều dài 4,12 km.

- Giao thông nội bộ:

- + Mặt cắt 2-2 lộ giới 20,5 m, chiều dài 1,48 km;
- + Mặt cắt 4-4 lộ giới 20,5 m, chiều dài 12,58 km;
- + Mặt cắt 6-6 lộ giới 25,0 m, chiều dài 2,19 km;
- + Mặt cắt 7-7 lộ giới 17,5 m, chiều dài 22,37 km;
- + Mặt cắt 8-8 lộ giới 18,5 m, chiều dài 0,23 km;
- + Mặt cắt 9-9 lộ giới 15,5 m, chiều dài 1,60 km;
- + Mặt cắt 10-10 lộ giới 35,0 m, chiều dài 0,66 km;
- + Mặt cắt 11-11 lộ giới 25,5 m, chiều dài 0,27 km;
- + Mặt cắt 12-12 lộ giới 24,5 m, chiều dài 0,77 km.

## 2. Cao độ không chế của đô thị:

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

- Chọn cốt không chế thấp nhất cho khu vực là 3,3m; độ dốc nền thoát nước là  $i=0,1 - 0,4\%$ , thuận lợi cho thoát nước mưa.

- Khu vực phía Đông Bắc Quốc lộ 1: san nền tạo độ dốc chính về phía sông Tống, sông Hoạt, kênh Bắc núi Hoàn Sơn.

- Khu vực phía Đông Nam Quốc lộ 1: san nền tạo độ dốc chính về phía Tây, thuận lợi thoát nước ra hệ thống sông Chiếu Bạch.

- Khu vực phía Tây Bắc Quốc lộ 1: san nền tạo độ dốc chính về phía kênh T3.

- Khu vực phía Tây Nam Quốc lộ 1: san nền tạo độ dốc chính về phía kênh Ba Khe.

**Điều 5.** Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.

Các công trình ngầm trong đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nen kỹ thuật.

### 1. Quy định đối với phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất:

- Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ Quy hoạch đô thị, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;

- Phần ngầm của công trình không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- Đối với tầng hầm trong các khu nhà: Giảm dốc của lối vào tầng hầm phải lùi so với lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của

các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

## 2. Hành lang an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm:

- Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tụy - nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng. Các trường hợp khác áp dụng trong Bảng 2.30 thuộc tiểu mục 2.15 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật nằm trong tụy-nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng;

- Khoảng cách, yêu cầu về kết nối không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình ngầm phải được xác định trên cơ sở luận chứng kinh tế kỹ thuật;

- Ngoài ra các quy định về hệ thống tụy-nen và hào kỹ thuật yêu cầu tuân thủ QCVN 07-3:2016/BXD.

- Vị trí đường dây, đường ống phải được xác định rõ để không làm ảnh hưởng lẫn nhau và an toàn trong suốt quá trình khai thác sử dụng; phải tuân thủ QCVN QTĐ 08:2010/BCT, QCVN 33:2011/BTTTT và các quy định chuyên ngành có liên quan.

- Đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật phải đặt trên những giá đỡ hoặc trong các ngăn riêng biệt. Kết cấu giá đỡ phải đảm bảo độ bền, ổn định, an toàn và thuận tiện trong quá trình quản lý, vận hành hệ thống.

- Đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật phải bảo đảm các yêu cầu về cơ, lý, hóa, điện; các tính năng chống ẩm, chống ăn mòn và độ bền trong môi trường công trình ngầm.

- Trong hành lang bảo vệ an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm, nghiêm cấm:

+ Xây dựng nhà cửa, lều quán, rào chắn, vật kiến trúc, kho tàng, bến bãi, biển quảng cáo hay bất cứ công trình nào (kể cả xây dựng tạm thời);

+ Dừng, đỗ các loại phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, xe cơ giới chuyên dùng... có tải trọng vượt quá tải trọng chịu tải của đường ống theo quy

định. Trường hợp phương tiện vượt quá tải trọng chịu tải của đường ống theo quy định, muốn đi qua phải làm cầu chịu tải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- + Xả rác, chất thải, các loại hóa chất, đổ đất, đá, phế thải, vật liệu xây dựng.
- + Đào bới, lấy đất đá.

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

#### 1. Khu cấm xây dựng.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình trong hành lang lưới điện, trong khu vực hành lang thoát lũ và khu vực hành lang bảo vệ đê, kè sông suối; Khu vực thuộc vùng bảo vệ của di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các khu vực thuộc lộ giới quản lý các tuyến đường theo quy hoạch phải được kiểm soát chặt chẽ theo quy hoạch được duyệt.

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

Khoảng giới hạn chỉ giới đường đỏ là khu vực hành lang để xây dựng các công trình HTKT như: đường giao thông, đường điện, hệ thống cấp thoát nước, hạ tầng viễn thông thụ động ... Trong giới hạn chỉ giới đường đỏ nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc, trừ những công trình phục vụ cho các yêu cầu kỹ thuật và bảo vệ hệ thống HTKT đô thị.

##### a) Phạm vi bảo vệ hạ tầng Thủy lợi, Đê điều, phòng, chống thiên tai

- Không thiết kế, bố trí công trình trong phạm vi vùng phụ cận công trình Thủy lợi theo quy định tại Điều 40 Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 và Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh để đảm bảo không gây cản trở việc vận hành và an toàn công trình.

- Khu vực đê sông, hành lang bảo vệ tuân thủ quy định tại Điểm a Khoản 2 và Khoản 3, Điều 23, Luật Đê điều 79/2006/QH11: Ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị, được tính từ chân đê trở ra 5 m về phía sông và phía đồng, ở những vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25 m về phía đồng, 20 m về phía sông. Hành lang bảo vệ đối với kè bảo vệ đê, cống qua đê được giới hạn từ phần xây đúc cuối cùng của kè bảo vệ đê, cống qua đê trở ra mỗi phía 50 m. Đất trong hành lang bảo vệ đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê được kết hợp làm đường giao thông hoặc trồng cây chắn sóng, lúa và cây chắn ngày.

##### b) Phạm vi bảo vệ hạ tầng điện.

- Quản lý hành lang cách ly đường điện, công trình điện phải tuân thủ theo Luật Điện lực 2004; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật điện lực năm 2012; Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

- Khi lập các đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn phải dành quỹ đất bố trí hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không tuân thủ theo quy định tại Điều 11 Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và khoản 7, Điều 1, Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014.

- Trong khu vực nội thị, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm. Ngoài ra, các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

c) Phạm vi bảo vệ hạ tầng viễn thông thụ động: Phạm vi bảo vệ, hành lang công trình viễn thông theo quy định tại QCVN 07-8:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Công trình viễn thông và QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

### 3. Các biện pháp bảo vệ môi trường đô thị

- Xây dựng hệ thống thoát riêng cho nước mưa và nước bẩn.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, yêu cầu phải bố trí trong vùng cách ly và thiết kế phù hợp cảnh quan khu vực. Cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào các hồ, ao trong khu công viên cây xanh và khu vực. Các thiết bị thu gom được thiết kế đẹp mắt lịch sự, đặt tại các vị trí tại phù hợp.

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom với quy trình tuân thủ định hướng "Phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050" đã được phê duyệt.

+ Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn tổng hợp tại xã

Hà Đông (giai đoạn đến năm 2025), khu xử lý chất thải rắn cấp vùng bố trí tại phường Đông Sơn, thị xã Bim Sơn (giai đoạn sau năm 2025).

+ Đối với chất thải rắn công nghiệp: được phân loại ngay từ các nhà máy và các đơn vị sản xuất sau đó được vận chuyển trực tiếp đến khu xử lý tại phường Đông Sơn, thị xã Bim Sơn.

+ Kích thước các thùng rác công cộng có kích thước từ 60 - 660 lít, đặt dọc theo các trục giao thông hoặc các khu vực công cộng với khoảng cách giữa các thùng từ 50 – 100 m.

- Rác thải:

+ Tổ chức mạng lưới thu gom rác cho các khu ở. Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng đựng rác có thể tích từ 1 - 2 m<sup>3</sup>, bán kính phục vụ khoảng 200 - 300 m. Hàng ngày xe ô tô chở rác làm nhiệm vụ chuyên chở số rác này đến bãi rác để xử lý.

+ Các công trình công cộng đều có thùng đựng rác riêng, lượng rác hàng ngày sẽ được thu gom và chuyên chở đến điểm trung chuyển CTR của đô thị.

+ Nhà vệ sinh công cộng.

+ Bố trí nhà vệ sinh công cộng cho khu đô thị, đặt tại các vị trí đông người qua lại và gần các khu vui chơi, giải trí, công viên, vườn hoa.

- Nghĩa trang:

+ Khu vực đô thị Cừ sử dụng nghĩa trang tập trung mới của huyện tại núi Biều Hiệu, xã Hà Đông, diện tích khoảng 15 ha;

+ Sau khi nghĩa trang tập trung đủ điều kiện đi vào hoạt động. Di dời các khu mộ nằm rải rác trong khu vực dân cư, khu vực sản xuất nông nghiệp về nghĩa trang tập trung. Nghĩa trang nằm cách xa khu dân cư tối thiểu là 500 m, khuyến khích cải tạo chỉnh trang theo mô hình nghĩa trang sinh thái, tiến tới đóng cửa và chuyển thành công viên nghĩa trang và trong tương lai cần bỏ.

**Điều 7.** Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị.

a) Đối với các khu vực di tích lịch sử: Khoanh vùng bảo vệ di tích không làm ảnh hưởng đến Quy hoạch bảo tồn di tích. Ôn định không gian cây xanh xung quanh khu di tích. Đây được xem như không gian đệm, tạo cảnh quan cho di tích và đảm bảo tầm nhìn đối với khu di tích. Các công trình quanh khu vực phải tuân



thủ tuyệt đối theo các chỉ tiêu quy hoạch, không được xây dựng khối tích và chiều cao quá lớn, áp chế không gian ảnh hưởng đến không gian quần thể di tích.

- Khoanh vùng bảo vệ các khu vực Di tích Lịch sử và không gian phát huy giá trị di tích tại khu vực Di tích (Đền thờ Trần Hưng Đạo, Đình Trung, từ đường họ Lại, nhà thờ Đình Kim Chung, chùa Ban Phúc...); Tổng quy mô diện tích khoảng: 3,17 ha.

b) Đối với đặc sản nước mắm tép làng Đình Trung (xã Hà Yên cũ).

Từ lâu nước mắm tép Đình Trung đã trở thành một thứ hàng đặc sản nổi tiếng trong cả nước, cũng là một tài nguyên văn hóa đặc trưng của khu vực. Phát triển đảm bảo giá trị văn hóa truyền thống, thân thiện với môi trường và phát triển bền vững.

c) Đối với các khu vực Cây xanh: Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực bao gồm: Công viên cây xanh trung tâm, cây xanh đô thị. Các công viên cây xanh cần được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

- Các công trình kiến trúc dịch vụ phục vụ trong khuôn viên cây xanh, thiết kế đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

- Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan sẽ trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai khu vực và cây có sự sinh trưởng nhanh chóng để phủ xanh các khu vực cây xanh được quy hoạch.

- Cần nhắc việc cải tạo cây xanh, san lấp mặt bằng trong khu vực dự kiến xây dựng gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

d) Đối với các khu vực mặt nước: Khai thác yếu tố mặt nước để tạo ra các khu vực điều tiết khí hậu cần phải chú ý việc bảo vệ môi trường nhất là rác thải và nước thải từ xe lưu thông trên các tuyến đường. cần kiểm soát chặt chẽ việc xả thải ra khu vực sông hồ, kênh mương.

e) Hạn chế san gạt địa hình tự nhiên, tôn tạo khu cây xanh, đồi núi, bảo vệ diện tích mặt nước sông, hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh, khuyến khích tổ chức không gian vườn trong các khu ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình nhà ở, công trình công cộng, các trục giao thông đô thị.

## **Phần II**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 8.** Tổ chức thực hiện

##### 1. UBND huyện Hà Trung có trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện công bố, công khai quy định quản lý theo quy định;
- Hướng dẫn UBND xã Yên Dương và UBND xã Hà Bình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định quản lý và quy hoạch chung đô thị được duyệt;
- Tiếp nhận và quản lý hồ sơ quy hoạch, hồ sơ các công trình xây dựng, công trình hạ tầng do chủ đầu tư bàn giao; chủ trì bàn giao mốc giới hiện trạng quy hoạch giữa chủ đầu tư và UBND các xã;
- Lập kế hoạch thực hiện, quản lý quy hoạch đô thị, hạ tầng kỹ thuật và quản lý môi trường đô thị theo quy định;
- Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật;
- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt thẩm quyền.

2. Sở Xây dựng và các ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra và hướng dẫn UBND huyện Hà Trung thực hiện Quy định này.

#### **Điều 9.** Quy định này được ban hành và lưu giữ tại

- UBND huyện Hà Trung, UBND xã Yên Dương, UBND xã Hà Bình.
- Các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Thông tin và Truyền thông; Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa./.