

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị Bông,  
huyện Vĩnh Lộc, 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 2877/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Bông, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 8908/SXD-QH ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô*

*thị Bông, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 (kèm theo Tờ trình số 343/TTr-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2022 của UBND huyện Vĩnh Lộc).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Bông, huyện Vĩnh Lộc, 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 Vĩnh Lộc 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.(2022)QDPD\_QDQL DT Bông

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



**Mai Xuân Liêm**

**UỶ 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 đô thị Bồng,  
huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND  
ngày tháng năm 2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa)*

### **PHẦN I QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về quản lý xây dựng và cải tạo, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chung đô thị Bồng, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Ngoài những nội dung trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc trong phạm vi đô thị Bồng đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

### **PHẦN II QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Điều 3.** 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.

#### 1. Ranh giới, diện tích và phạm vi quản lý

a) Phạm vi, diện tích: Khu vực quản lý bao gồm địa giới hành chính của xã Vĩnh Hùng và xã Minh Tân.

Tổng diện tích quy hoạch: 3.337,18 ha.

## b) Ranh giới

- Phía Bắc: Giáp xã Thành Long, huyện Thạch Thành;
- Phía Nam: Giáp sông Mã;
- Phía Đông: Giáp xã Vĩnh Thịnh và huyện Hà Trung;
- Phía Tây: Giáp xã Vĩnh Hòa.

## 2. Quy mô dân số

- Dân số hiện trạng khoảng 15.441 người.
- Dân số dự báo phát triển đến năm 2045 khoảng 31.900 người.

3. Chỉ tiêu 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

## a) Khu chức năng đơn vị ở

- Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo: 299,80 ha; chiếm 28,19% đất xây dựng đô thị. Là các khu vực dân cư hiện hữu cải tạo (đất ở nông thôn bao gồm cả đất nông nghiệp gắn với đất ở); đất nông nghiệp khác trong khu dân cư hiện trạng cần kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng đúng mục đích sử dụng đất.

- Đất đơn vị ở mới: 59,96 ha; chiếm 5,64% đất xây dựng đô thị.

- Mật độ xây dựng từ 40% trở lên, chiều cao tối thiểu là 02 tầng, tối đa là 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,8 lần trở lên.

## b) Khu chức năng thương mại, dịch vụ

- Các khu đất thương mại dịch vụ có tổng diện tích là 23,01 ha.

- Mật độ xây dựng từ 30% đến 65%, chiều cao tối thiểu là 03 tầng, tối đa là 08 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,9-4,0 lần.

## c) Khu chức năng tôn giáo, di tích

- Bao gồm đất các khu di tích hiện trạng trong quần thể di tích Phủ Trịnh và chùa Đa Bút; đất di tích Đền bà Chúa (khu rồng đá, tượng đá) thuộc quần thể di tích chùa Đa Bút;

- Khoanh vùng bảo vệ các cụm di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo và không gian phát huy giá trị di tích tại khu vực có tổng diện tích 13,82 ha.

- Mật độ xây dựng từ 30% đến 40%, chiều cao từ 01 tầng đến 02 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,3-0,8 lần.

## d) Khu chức năng sản xuất kinh doanh

- Cụm công nghiệp Vĩnh Minh các lô đất có ký hiệu CN-01 đến CN-06: Đất công nghiệp sạch CN-07, CN-08 tại vị trí xen kẽ đô thị, dọc quốc lộ 217

và tỉnh lộ 516B; Đất thương mại dịch vụ cho cụm công nghiệp Vĩnh Minh, phía Đông khu quy hoạch, lô đất có ký hiệu CM-1. Đất Công nghiệp có tổng diện tích 44,98 ha;

- Bố trí đất kho tàng cho cụm công nghiệp chế tác đá, tiếp giáp Quốc lộ 217 và cụm công nghiệp Vĩnh Minh với tổng diện tích 2,05 ha;

- Mật độ xây dựng từ 55% đến 65%, chiều cao từ 01 tầng đến 02 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,55-1,3 lần.

#### e) Khu chức năng Du lịch

Bố trí 02 khu du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng cho đô thị và các vùng phụ cận, bao gồm:

- Khu du lịch sinh thái sông nước DL-01 diện tích 32,44 ha, chủ yếu là du lịch sinh thái trải nghiệm kết hợp nông nghiệp (trồng cây sen, súng, củ ấu...), dạng resort mật độ thấp (kết hợp với đất nông nghiệp cảnh quan du lịch). Mật độ xây dựng không quá 5%, chiều cao không quá 01 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,05 lần.

- Khu du lịch nghỉ dưỡng hồ Đồng Mục DL-02 diện tích 17,0 ha: Xây dựng các công trình có chức năng lưu trú (nhà nghỉ, khách sạn, resort...). Mật độ xây dựng không quá 10%, chiều cao không quá 01 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,1 lần.

- Đất dịch vụ (phục vụ du lịch): Mật độ xây dựng từ 30% đến 65%, chiều cao tối thiểu là 03 tầng, tối đa là 08 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,9-4,0 lần.

#### f) Khu trung tâm và không gian mở của đô thị

- Khu trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thể thao, Y tế, Giáo dục của đô thị: Ưu tiên bố trí quỹ đất quy hoạch các công trình, thiết chế văn hóa - thể thao của đô thị đảm bảo theo tiêu chuẩn và tạo điểm nhấn đô thị:

+ Khu hành chính của đô thị: Bố trí tại vị trí hiện trạng tại khu Công sở xã Minh Tân để xây dựng công trình trụ sở Đảng ủy, HĐND, UBND, MTTQ, các đoàn thể khác và mở rộng về phía Bắc giáp với Quốc lộ 217 để xây dựng trụ sở công an, thuế vụ, phòng cháy chữa cháy, có tổng diện tích 1,2ha;

+ Trung tâm Văn hóa - Thể thao đô thị: Bố trí khu quảng trường tại vị trí trước khu trung tâm hành chính, khu đất có ký hiệu QT diện tích khoảng 1,7 ha; Khu Trung tâm thể dục thể thao cấp vùng trên tuyến ĐH-VL.13 về phía Bắc Quốc lộ 217, khu đất có ký hiệu TDDT diện tích 3,68 ha; Trung tâm văn hóa đô thị tại vị trí phía Đông khu TDDT, khu đất có ký hiệu VH diện tích 3,36ha;

+ Trung tâm y tế đô thị: Bố trí tại vị trí giao giữa tuyến ĐH-VL.12 và ĐH-VL13 khu đất có chức năng bệnh viện đa khoa, lô đất có ký hiệu YT-01 diện tích 1,78 ha; Khu đất xây dựng Phân viện Bệnh viện miền xuôi mở rộng, lô đất có ký hiệu YT-02 diện tích 0,58 ha. Đất Trung tâm cai nghiện có ký hiệu YT-03 diện tích 7,0ha;

+ Trung tâm Giáo dục của đô thị cơ bản đã có là đất Trường THPT Tổng Duy Tân, đất có ký hiệu GD diện tích hiện có và mở rộng là 3,03 ha;

+ Trung tâm Nghiên cứu bố trí gần cầu Yên Hoà, phía Đông Tỉnh lộ 516B giáp chân núi Báo, để nghiên cứu phát triển cây Sâm Báo là sản phẩm đặc sản địa phương, lô đất ký hiệu NC diện tích 7,04ha.

- Khu Trung tâm thương mại của đô thị: Đất thương mại dịch vụ đô thị hiện trạng là đất dịch vụ thương mại nằm rải rác trong khu dân cư; Đất 03 chợ hiện trạng theo quy hoạch hệ thống chợ toàn tỉnh là chợ dân sinh cấp III, gồm chợ Vĩnh Hùng, thuộc xã Vĩnh Hùng, chợ Bồng và chợ Cung thuộc xã Minh Tân. Đất thương mại dịch vụ hiện trạng tổng diện tích khoảng 8,63 ha.

- Mật độ xây dựng khu trung tâm và không gian mở của đô thị từ 40% đến 60%, chiều cao tối thiểu là 02 tầng, tối đa là 05 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,8-3,0 lần.

g) Công viên cây xanh và không gian mở của đô thị

- Công viên cây xanh và sân tập luyện thể thao cơ bản:

+ Tận dụng tối đa các yếu tố cây xanh, mặt nước đã có trong đô thị, như sân tập thể thao, các lô đất cảnh quan ven sông cánh đồng A, ven kênh hồ Đồng Mục... các lô đất có ký hiệu từ CXĐT-01 đến CXĐT-03;

+ Ở mỗi tiểu khu bố trí một khu vực sinh hoạt văn hóa và mỗi đơn vị ở bố trí sân thể thao cho người dân đô thị, bao gồm: Sân thể thao Vĩnh Hùng có ký hiệu CXD1; Sân Vĩnh Tân (cũ) có ký hiệu CXD2; Sân Vĩnh Minh (cũ) có ký hiệu CXD3; bố trí thêm sân thể thao mới tại thôn Sóc Sơn 2 có ký hiệu CXD4 cho đơn vị ở số 4.

+ Tổng diện tích cây xanh đô thị khoảng 24,91 ha.

- Các khu vực khác: Các khu vực quanh khu vực quy hoạch đô thị gắn liền với quần thể di tích lịch sử, với hoạt động sản xuất nông nghiệp của địa phương, các lô đất cảnh quan ven sông Mã, cảnh quan núi Côn Sơn, đất cây xanh cảnh quan giải phóng dân cư ngoài đê...các lô đất có ký hiệu từ CXCQ-01 đến CXCQ-04.

- Mật độ xây dựng không quá 5%, chiều cao không quá 01 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,05 lần.

#### h) Đất phát triển dài hạn

- Bố trí các khu vực phát triển dài hạn gồm: Các khu đất quy hoạch dài hạn cho trung tâm thương mại đầu mối chính của vùng (là trung tâm phân phối luồng hàng hóa và đầu mối các hoạt động thương mại và dịch vụ xã hội chính cho vùng huyện, với các hệ thống siêu thị, trung tâm thương mại dịch vụ du lịch, dịch vụ vận tải, kho bãi), các khu dân cư dự kiến, các lô đất công nghiệp không ô nhiễm thu hút nhiều lao động... Các lô đất Dịch vụ (phục vụ du lịch) có ký hiệu từ TDPT-01 đến TDPT-04; đất Thương mại có ký hiệu từ TMPT-01 đến TMPT-04; đất dân cư có ký hiệu từ DPT-01 đến DPT-04; đất công nghiệp có ký hiệu CNPT-01 đến CNPT-04. Tổng diện tích đất là 222,79ha.

- Mật độ xây dựng từ 30% đến 65%, chiều cao tối thiểu là 03 tầng, tối đa là 08 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,9-4,0 lần.

i) Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình, các khu chức năng trong đô thị Bông khi lập quy hoạch chi tiết phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

#### **Điều 4.** Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực

##### 1. Không gian, kiến trúc khu vực đô thị

- 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.

- 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. 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.

- Không gian, kiến trúc khu trung tâm đô thị: Trục chủ đạo được thiết kế là trục cảnh quan chính của đô thị trung tâm, các công trình được bố trí trên tuyến là các khối cơ quan, văn phòng, thương mại dịch vụ, tài chính ngân hàng... hình thức kiến trúc hiện đại, ấn tượng, thể hiện sự năng động và sức sống mới đô thị. Bảo tồn và phát triển các không gian xanh gắn với hệ thống sông suối, đồi núi và địa hình tự nhiên hiện trạng để thiết lập các không gian xanh trong các khu vực chức năng đô thị.

- Không gian, kiến trúc khu ngoại thị và vùng sản xuất nông nghiệp: Thực hiện đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thúc đẩy hoạt động sản xuất, nâng cao chất lượng môi trường sống và tạo cơ hội tham gia hoạt động du lịch sinh thái và du lịch cộng đồng. 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 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.

2. Không gian, kiến trúc khu phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: Xây dựng và 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...

3. Không gian, kiến trúc khu phát triển khu du lịch, khu sinh thái: Sử dụng kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng thấp, tạo không gian thoáng đặc biệt tại các khu du lịch sinh thái; hình thức kiến trúc phù hợp và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, các khu vực hiện hữu. Trong quá trình lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cần kiểm soát chặt chẽ về không gian kiến trúc cảnh quan, trong đó yêu cầu nghiên cứu bố trí các khu dịch vụ công cộng, công viên cây xanh, quảng trường, bãi đỗ xe.

**Điều 5.** Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị

1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính

- Tuyến đường Quốc lộ 217 có lộ giới quản lý 31m;
- Tuyến đường Tỉnh lộ 516B có lộ giới quản lý 25m;
- Tuyến ĐH-VL.12 (phụ trợ tránh tuyến Quốc lộ 217) có lộ giới quản lý 44m;
- Các tuyến đường trung tâm đô thị có lộ giới quản lý từ 17,5m÷42,0m.

2. Quy hoạch cốt xây dựng khống chế của đô thị

- Khu vực dọc theo đường Quốc lộ 217 giữ nguyên hiện trạng cao độ nền (6,50÷8,94) m; Khu vực phía Nam Quốc lộ 217 đến đê sông Mã thuộc xã Minh Tân cao độ nền xây dựng (7,50÷11,08) m; Khu vực phía Nam Quốc lộ 217 đến đê sông Mã thuộc xã Vĩnh Hùng cao độ nền xây dựng (7,78÷11,75) m; Khu vực phía Bắc Quốc lộ 217 đến núi Mông Cù cao độ nền xây dựng



(7,5÷ 8,0) m (riêng khu vực cánh đồng A: đất Du lịch có mật độ xây dựng 5% chỉ san nền phần đất xây dựng công trình, phần đất còn lại cùng với đất cảnh quan du lịch không làm thay đổi cao độ hiện trạng, chỉ cải tạo để làm du lịch 11 sinh thái, phù hợp chức năng tiêu thoát lũ của lưu vực). Độ dốc san nền  $\geq 0,04\%$ . Hướng tiêu thoát chính từ Bắc xuống Nam.

- Ngoài ra quy hoạch cao độ san nền từng khu vực tại các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trong đó yêu cầu đảm bảo:

+ Tôn nền đến cao độ lớn hơn cao độ ứng với tần suất lũ để bảo vệ các khu chức năng trong Khu đô thị khỏi mực nước lũ thiết kế; Có thể bám sát nền địa hình tự nhiên hoặc san nền tạo mặt bằng xây dựng cho những khu vực cao không bị ngập lụt;

+ Giải pháp san nền phải phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thụ lợi và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt;

+ Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, tránh thay đổi địa hình trong trường hợp không cần thiết, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp, không làm ảnh hưởng và giảm khả năng tiêu thoát của các trục thoát nước hiện hữu;

+ Quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các dự án, phải tuân thủ cao độ khống chế xây dựng theo đề xuất trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Đặc biệt tại vị trí liền kề của các dự án;

+ Những dự án đã được phê duyệt nhưng chưa triển khai, có cao độ thấp hơn cao độ khống chế của khu vực, trong giai đoạn thiết kế thi công cần điều chỉnh lại cao độ khống chế cho phù hợp và gắn kết hài hòa với các dự án xây dựng xung quanh;

+ Đối với các khu vực dân cư hiện hữu quản lý, kiểm soát cao độ các công trình xây dựng, không được làm ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan chung. Những khu vực đã có mật độ xây dựng tương đối cao, có cốt nền tương đối ổn định, công tác quy hoạch cốt cao độ phải phù hợp với hiện trạng xây dựng.

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

1. Khu vực cấm xây dựng: Nghiêm cấm xây dựng các công trình trong hành lang lưới điện, các 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, công trình ngầm

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 tả sông Mã (đê cấp III), hành lang bảo vệ đối với đê cấp III 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 và du lịch, được tính từ chân đê trở ra 5m về phía sông và phía đồng, ở những vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25m về phía đồng, 20m 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 50m. 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.

- Không gian thoát lũ của sông Mã chảy qua địa bàn huyện Vĩnh Lộc được xác định là khoảng cách giữa 2 tuyến đê (Theo quy định tại Nghị quyết số 84/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 về Quy hoạch phòng chống lũ các tuyến sông có đê - hợp phần sông Mã); Không quy hoạch các khu vực bãi sông, lòng sông và trong phạm vi bảo vệ đê điều để bố trí xây dựng các công trình (trừ các công trình đặc biệt được phép xây dựng theo quy định của Luật Đê điều).

b) Phạm vi bảo vệ hạ tầng điện

- Trong phạm vi quy hoạch có đường dây 500KV đi qua có chiều dài 5,26Km, vị trí và hướng tuyến giữ nguyên theo hiện trạng; Đường dây trung áp 35KV được cấp điện từ trạm biến áp 110 Hà Trung đi cấp điện cho các trạm biến áp phụ tải 35/0.4KV. Lưới điện 35KV trong phạm vi quy hoạch có chiều dài 15,5Km.

- 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 đô thị 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.

#### d) Phạm vi bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

- 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;

- Mạng cáp truyền dẫn được xây dựng ngầm hóa toàn bộ các tuyến cáp dọc các tuyến đường chính, đường nội bộ trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo an toàn thông tin và mỹ quan đô thị. Xây dựng hệ thống cống, bể theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bể để phát triển dịch vụ;

- Chủ đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở mới và các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm khác thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

### 3. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường đô thị

#### a) Chất thải rắn sinh hoạt

- Chất thải 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 tại Quyết định số 1592/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2020.

- 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 đến trạm trung chuyển; chất thải rắn từ trạm trung chuyển sẽ được vận chuyển đến khu xử lý tập trung theo quy định.

b) 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 CTR công nghiệp theo quy hoạch tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

c) 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 1m<sup>3</sup> đến 2m<sup>3</sup>, bán kính phục vụ khoảng 200 đến 300m. Hàng ngày xe ô tô chở rác làm nhiệm vụ chuyên chở số rác này đến bãi rác để xử lý tại xã Vĩnh Hòa.

- 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.

d) Các dự án thực hiện trong Khu đô thị bằng yêu cầu thực hiện tuân thủ theo các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường (Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường. Trường hợp có các quy định khác của Nhà nước về bảo vệ môi trường được thay thế, sửa đổi, bổ sung thì thực hiện theo quy định đó)

e) Các cụm công nghiệp: Các cụm công nghiệp phải được đầu tư các công trình xử lý nước thải tập trung, yêu cầu kiểm soát chặt chẽ việc xử lý môi trường các dự án trong cụm công nghiệp. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng cần thiết lập hành lang cây xanh cách ly theo quy định. Đảm bảo việc đầu tư xây dựng các cụm công nghiệp tuân thủ quy mô theo quy hoạch được phê duyệt và giảm thiểu tối đa mức độ ảnh hưởng về môi trường theo quy định.

g) Không được phép chăn nuôi trong khu vực dân cư, trừ nuôi động vật làm cảnh, nuôi động vật trong phòng thí nghiệm mà không gây ô nhiễm môi trường theo quy định của Luật Chăn nuôi.

**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

1. Các khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh

- Trong khu vực có một số di tích đã được xếp hạng như Phủ Trịnh, Nghè Vẹt, Đền thờ Hoàng Đình Ái, Lăng mộ Tổng Duy Tân, Chùa Báo Ân, Chùa Bền (Phúc Long Tự), Nhà thờ Kẻ Bền, cần được thực hiện đúng theo

quy hoạch và đầu tư bài bản, không làm ảnh hưởng đến khoanh vùng bảo vệ của các di tích theo quy định của Luật Di sản văn hóa và pháp luật có liên quan.

- Việc bảo tồn và phát huy giá trị các di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt quy định của Luật Di sản Văn hoá; các Nghị định của Chính phủ: số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010; số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 và Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ VHTT&DL quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích; các quy định hiện hành khác của pháp luật.

- Các công trình mới phục vụ phát huy giá trị di tích được phép xây dựng nhưng phải đảm bảo về sự phù hợp quy mô, không gian kiến trúc cảnh quan, phong cách kiến trúc mang bản sắc văn hóa địa phương, không được xây dựng với chiều cao quá 5 tầng để hạn chế việc ảnh hưởng đến không gian quần thể di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh.

## 2. Khu vực cảnh quan trong đô thị

a. 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 công viên dọc sông Đồng A. 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.

### b. 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 cũng như hút nước từ khu vực sông Đồng A.

- Khi san gạt địa hình tự nhiên, tôn tạo khu cây xanh, đồi núi cần bảo vệ diện tích mặt nước sông, hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh, 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.

- 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 theo quy định.

- Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan 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.

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

### PHẦN III

## TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### **Điều 8.** Phân công và quy định trách nhiệm quản lý

1. UBND tỉnh Thanh Hóa thống nhất việc quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, giao cho UBND huyện Vĩnh Lộc là đơn vị chịu trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn việc quản lý xây dựng, quản lý đất đai theo đúng quy hoạch được duyệt.

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

3. UBND huyện Vĩnh Lộc có trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện công bố, công khai quy định quản lý theo quy định;
- Hướng dẫn UBND xã Vĩnh Hùng, xã Minh Tân trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng;

- 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 quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định.

4. Mọi tổ chức và cá nhân có hoạt động xây dựng trong phạm vi của đô thị Bồng có trách nhiệm thi hành quy định này.

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

- 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.

- Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lộc, UBND xã Vĩnh Hùng, UBND xã Minh Tân./.