

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035

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 1783/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8049/SXD-QH ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến

năm 2035 (kèm theo Tờ trình số 223/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 Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035”.

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, 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.
- H6.(2023)QDPD_QDQL QHC TT Hà Trung

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



Mai Xuân Liêm

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung thị trấn Hà Trung, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2035

(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

1. Phạm vi, ranh giới.

Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch chung bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên thị trấn Hà Trung và xã Yên Sơn, tổng diện tích khoảng 1.794 ha, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Hà Bình, xã Hà Lai.
- Phía Nam giáp Sông Lèn.
- Phía Đông giáp xã Hà Thái, xã Lĩnh Toại.
- Phía Tây giáp các xã Hà Tân, Hà Đông và Hà Ngọc.

2. Quy mô.

2.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2020: Khoảng 17.173 người.
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2035: Khoảng 40.000 người.

2.2. Quy mô đất đai:

Diện tích dự kiến mở rộng thị trấn Hà Trung khoảng 1.794 ha, bao gồm:
Thị trấn Hà Trung: 511 ha; xã Yên Sơn: 1.283 ha.

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

1. Đất đơn vị ở.

- Toàn bộ đô thị được quy hoạch thành 3 đơn vị ở hoàn chỉnh với tổng dân số khoảng 40.000 người.

+ Đơn vị ở số 1: Tại khu vực phía Đông Bắc thị trấn (khu vực phía Bắc Quốc lộ 217 kéo dài) được giới hạn từ khu vực phía Đông Quốc lộ 1 và phía Bắc Quốc lộ 217 kéo dài, quy mô diện tích khoảng 700 ha.

+ Đơn vị ở số 2: (khu vực phía Nam Quốc lộ 217 kéo dài) được giới hạn từ khu vực phía Đông Quốc lộ 1 và phía Nam Quốc lộ 217 kéo dài, quy mô diện tích khoảng 700 ha.

+ Đơn vị ở số 3: (khu vực phía Tây Quốc lộ 1), quy mô diện tích khoảng 624 ha.

- Đất đơn vị ở mới: Chủ yếu tập trung phát triển phía Đông, Đông Bắc và phía Tây Nam của đô thị. Mật độ xây dựng gộp từ (40 - 60) %, tầng cao từ (02 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,4 - 3,0) lần.

- Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo: Ổn định các khu dân cư hiện có, từng bước cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại V, đồng bộ với khu dân cư phát triển mới. Mật độ xây dựng gộp từ (40 - 60) %, tầng cao từ (02 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,8 - 2,5) lần.

- Khu tái định cư được 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. Mật độ xây dựng gộp từ (40 - 60) %, tầng cao từ (02 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,4 - 3,0) lần.

Tổng diện tích đất đơn vị ở khoảng 318,83 ha trong đó đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo khoảng 198,41 ha. Đất đơn vị ở mới khoảng 120,42 ha.

2. Khu trung tâm hành chính - chính trị.

- Các công trình hành chính, chính trị, cơ quan cấp huyện: Bao gồm Huyện ủy, HĐND-UBND, các cơ quan chức năng đô thị được giữ nguyên quy mô và vị trí đảm bảo việc hoạt động trước mắt. Giai đoạn sau từng bước chuyển khu trung tâm hành chính - chính trị huyện và các cơ quan cấp huyện về khu vực phía Đông xã Yên Sơn là trung tâm đô thị loại III trong tương lai gắn với trung tâm văn hóa thể dục thể thao, công viên... (theo định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Hà Trung). Diện tích khối cơ quan hành chính, chính trị mới khoảng 29,16 ha.

- Các công trình hành chính, chính trị cấp đô thị: Diện tích khoảng 1,63 ha, công sở thị trấn Hà Trung, công sở xã Yên Sơn được giữ nguyên vị trí, cải tạo chỉnh trang về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật. Công sở xã Hà Lâm cũ được chuyển đổi thành Trường Mầm non xã Yên Sơn, công sở xã Hà Phong cũ được chuyển đổi thành Trường Mầm non thị trấn.

- Mật độ xây dựng các khu trung tâm của đô thị từ (20 - 40) %, tầng cao từ (02 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,4 - 2,0) lần.

3. Khu công cộng.

a) Khu văn hóa - thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 21,86 ha, gồm:

- Khu trung tâm thể thao cấp huyện hiện có bao gồm các công trình: Nhà thi đấu, bể bơi,... tại khu vực xã Hà Bình, các công trình này trước mắt giữ nguyên vị trí và quy mô. Từng bước xây dựng khu trung tâm thể thao mới (là trung tâm thể thao đô thị loại III trong tương lai) gắn với khu trung tâm hành chính, chính trị đô thị mở rộng tại khu vực phía Đông xã Yên Sơn. Diện tích khoảng 6,64 ha, mật độ xây dựng từ (5 - 15) %, tầng cao từ 01 tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,05 - 0,15) lần.

- Khu trung tâm văn hóa được quy hoạch tại khu vực phía Đông xã Yên Sơn gắn với quảng trường. Diện tích khoảng 15,22 ha, mật độ xây dựng từ (20 - 40) %, tầng cao từ (01 - 02) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,2 - 0,8) lần.

- Các khu văn hóa thể thao cấp đô thị được xác định là hạt nhân để phát triển đời sống văn hóa của thị trấn Hà Trung, đồng thời tạo nên các không gian trung tâm đô thị đẹp, khang trang, làm điểm nhấn cho toàn đô thị. Mật độ xây dựng từ (5 - 15) %, tầng cao từ 01 tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,05 - 0,15) lần.

b) Khu y tế:

Bệnh viện Đa khoa huyện Hà Trung được mở rộng và nâng quy mô phục vụ lên 500 giường, diện tích khoảng 3,45 ha. Trạm Y tế của thị trấn Hà Trung và xã Yên Sơn được giữ nguyên vị trí, cải tạo các công trình nhằm đảm bảo nhu cầu phục vụ cộng đồng dân cư. Mật độ xây dựng từ (20 - 40) %, tầng cao từ (01 - 03) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,2 - 1,2) lần.

c) Khu giáo dục:

- Giữ nguyên quy mô, vị trí các trường hiện có từ trường mầm non đến trường THPT. Từng bước cải tạo chỉnh trang về công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy mô trường chuẩn. Chuyển đổi khu công sở xã Hà Lâm cũ thành Trường Mầm non Yên Sơn. Bố trí mới 2 trường tại khu vực phía Đông thị trấn và 1 trường tại khu vực phía Tây Bắc Đò Lèn theo hình thức xã hội hóa giáo dục với loại hình trường liên cấp. Mật độ xây dựng từ (20 - 40) %, tầng cao từ (02 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,4 - 2,0) lần.

- Di chuyển Trường THPT Hoàng Lệ Kha về vị trí phía Đông đồi Phú Nham, quy mô diện tích khoảng 3 ha. Xây dựng Trường đạt chuẩn quốc gia, mật độ xây dựng từ (20 - 40) %, tầng cao từ (02 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,4 - 2,0) lần.

d) Khu dịch vụ thương mại, hỗn hợp - chợ:

- Chợ Phong Vân (chợ hạng 3) được giữ nguyên vị trí, cải tạo mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ người dân. Xây dựng chợ hạng 1 tại trung tâm

đô thị mới, diện tích khoảng 2,59 ha, mật độ xây dựng từ (30 - 40) %, tầng cao từ (01 - 03) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,3 - 1,2) lần.

- Các công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp đô thị dự kiến được bố trí dọc đường tránh Quốc lộ 1, 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,... Mật độ xây dựng từ (30 - 50) %, tầng cao từ (02 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,6 - 2,5) lần.

e) Khu công viên, cây xanh:

- Bố trí phân tán 7 khu công viên trong đô thị nằm gần các khu dân cư, đảm bảo người dân tiếp cận thuận lợi, quy mô khoảng 24,68 ha.

- Tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan dọc khu vực sông Chiêu Bạch, các hồ điều hòa gắn với hệ thống kênh thoát nước là trục không gian xanh đô thị.

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

4. Khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

- Giữ nguyên quy mô cụm công nghiệp Hà Phong I, quy mô 10 ha. Mở rộng đất sản xuất công nghiệp Hà Phong II, quy mô khoảng 74 ha trên địa bàn thị trấn Hà Trung, xã Yên Sơn và xã Hà Đông.

- Bố trí cụm công nghiệp Yên Sơn tại khu vực phía Đông xã Yên Sơn (theo định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Hà Trung) có quy mô khoảng 62,63 ha, thu hút phát triển công nghiệp nhẹ với các loại hình công nghiệp sạch, công nghệ cao đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

- Mật độ xây dựng từ (30 - 50) %, tầng cao từ (01 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,3 - 2,5) lần.

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.

2. Không gian, kiến trúc khu vực 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.

3. 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.

4. Không gian, kiến trúc khu 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.

5. Không gian, kiến trúc khu vực sản xuất 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 cụm công nghiệp, các vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, thoát nước thải,...

Điều 4. Quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến giao thông chính, cốt xây dựng không chế của đô thị

1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến giao thông chính.

- Mở rộng Quốc lộ 1: Giữ hướng tuyến và quy mô mặt cắt ngang (MCN) hiện tại; mở rộng, hoàn thiện hệ phía Đông; (MCN 3-3) 28 m - 30,0 m, trong đó: Mặt đường 2x10 m; phân cách giữa 1,0 m; hệ phía Tây + khoảng cách đến rào đường sắt 3,0 m; vỉa hè 5,0 m.

- Mở rộng, nâng cấp Quốc lộ 217 hiện trạng (MCN 9-9): Lòng đường 2x7,5 m; hè 2x5,0 m; chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) = 25,0 m.

- Xây dựng tuyến Quốc lộ 217 kéo dài về phía Đông, đóng vai trò trục trung tâm đô thị hướng Đông - Tây với quy mô (MCN 1-1): Lòng đường 2x10,5 m; phân cách giữa 5,0 m; khoảng cách ly 2x3,0 m; lòng đường gom 2x7,5 m; hè 2x6,0 m; CGĐĐ = 59,0 m.

- Mở rộng, nâng cấp các tuyến Đường tỉnh 527C, 508 đạt tiêu chuẩn đường đô thị (MCN 9-9): Lòng đường 2x7,5 m; hè 2x5,0 m; CGĐĐ = 25,0 m.

- Xây dựng các trục chính thị trấn hướng Đông - Tây, Bắc - Nam với quy mô mặt cắt ngang từ 35,0 m đến 38,0 m.

- Các tuyến đường liên khu vực đô thị có quy mô mặt cắt ngang (MCN 9-9): Lòng đường 2x7,5 m; hè 2x(5,0-6,0) m; CGĐĐ = (25,0-27,0) m.

- Đê tả Sông Lèn MCN (13-13). Mặt đê rộng (5-7,5) m, lè 2x0,5 m, độ dốc mái đê 1:2 đến 1:3 chiều rộng mái đê (10-17) m. Hành lang bảo vệ đê khu vực qua khu dân cư là 5 m; khu vực không đi qua khu dân cư về phía sông là 20 m, về phía đồng là 25 m.

- Đối với khu vực cũ: Cải tạo, mở rộng hệ thống đường bê tông, cấp phối hiện có đạt tiêu chuẩn đường đô thị, với quy mô mặt cắt nền đường 13,5 m trở lên.

2. Cốt xây dựng khống chế của đô thị.

- Trên cơ sở cao độ khống chế mặt đường của các tuyến đường, cao độ hiện trạng khu dân cư hiện có của khu vực nghiên cứu quy hoạch, căn cứ vào tài liệu điều tra thực trạng khu vực quy hoạch xây dựng.

- 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 khống chế thấp nhất cho khu vực là 2,6 m; độ dốc nền thoát nước là $i=(0,1 - 0,4) \%$, thuận lợi cho thoát nước mưa.

- Khu vực trong đê Sông Lèn: Cao độ khống chế nền xây dựng toàn khu vực nghiên cứu trong đê: $H = 3,0$ m.

+ Đối với các khu vực đã xây dựng ổn định như các cơ quan hành chính, các khu dân cư dọc các tuyến đường chính, giữ nguyên cao độ nền hiện trạng. Các khu vực xây dựng mới cần tôn nền đến cao độ khống chế và đảm bảo hài hoà với nền khu vực xung quanh, không làm ảnh hưởng đến thoát nước chung của toàn khu vực.

+ Đối với khu vực xây dựng mới hoàn toàn, khi mở rộng ranh giới thị trấn: Do khu vực này có nền thấp trũng có cao độ biến thiên từ 1,5 m đến 1,9 m cần tôn nền đến cao độ $H = 3,0$ m để tránh ngập nội đồng và gắn kết với nền hiện trạng đã xây dựng.

- Khu vực ngoài đê Sông Lèn: Cao độ khống chế nền xây dựng khu vực ngoài đê: $H = 6,0$ m. Các khu vực xây dựng mới cần tôn nền đến cao độ $H = 6,0$ m để tránh ngập lụt do Sông Lèn gây ra vào mùa lũ với mức nước ngập $H=5,5$ m.

- Ngoài ra quy hoạch cao độ san nền từng khu vực được cụ thể tại các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư 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 tầng 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 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 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: Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm.

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 tuy-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 tuy-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 tuy-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 âm, 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).

+ Dùng, 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, đồ 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 công trình hạ tầng kỹ thuật; 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.

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 Lèn có 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 và du lịch, 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 ngăn ngày.

b) Phạm vi bảo vệ hạ tầng điện.

- Trong phạm vi quy hoạch có đường dây 500kV, 220kV đi qua, vị trí và hướng tuyến tuân thủ theo quy định; lưới điện trung áp 35kV: Tiếp tục vận hành và phát triển lưới điện 35kV cấp điện cho các trạm biến áp phân phối. Lưới điện trung áp 22kV: Lưới điện trung áp 10kV hiện hữu cải tạo sang lưới 22kV. Các tuyến đường dây xây mới được thiết kế theo tiêu chuẩn lưới 22kV. Mạng lưới hạ áp: Cải tạo lại các tuyến đường dây hạ thế hiện hữu đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật.

- 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 chi tiết, dự án đầu tư xây dựng 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 số 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 số 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 đô 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.

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 của UBND tỉnh.

- 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 đến khu xử lý theo quy định.

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

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 1 m³ đến 2 m³, bán kính phục vụ khoảng (200 - 300) m. Hàng ngày xe ô tô chở rác làm nhiệm vụ chuyên chở đến khu xử lý CTR tổng hợp tại xã Hà Đông.

- 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.

e) Các dự án thực hiện trong thị trấn mở rộng yêu cầu thực hiện tuân thủ theo các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường (Nghị định số 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).

f) 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 phân khu, 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 khu 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 ngày 19 tháng 11 năm 2018.

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: Cụm di tích thắng cảnh Bình Lâm (Đình Phúc, Đền Lê Phụng Hiểu, Bia đề thơ của các Vua Lê, núi Chiêu Bạch - Núi Yên, Hinh Sơn và Động Bà Chúa) Đình Chuế Cầu; Chùa Long Cảm,... 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 theo 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 khác của pháp luật hiện hành.

- 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 tầng 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 cảnh quan dọc sông Chiêu Bạch, Sông Lèn. 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 Chiêu Bạch, Sông Lèn.

- 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 II

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Hà Trung có trách nhiệm:

- Hướng dẫn UBND thị trấn Hà Trung và xã Yên Sơn quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định 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.

- Trong quá trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, phải xác định cụ thể các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô

thị, làm cơ sở xác định các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền 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 cấp huyện 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./.