

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung  
đô thị Gũ, 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 1783/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của  
UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô  
thị Gũ, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 8050/SXD-QH  
ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung*

*đô thị Gũ, huyện Hà Trung, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 (kèm theo Tờ trình số 222/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 đô thị Gũ, 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, 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.
- H5.(2023)QDPD\_QDQL DT Gũ

**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 đô thị Gũ,  
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:

Bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên xã Lĩnh Toại, xã Hà Hải và xã Hà Châu, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Xã Hoạt Giang.
- Phía Nam giáp: Huyện Hậu Lộc
- Phía Đông giáp: Huyện Nga Sơn.
- Phía Tây giáp: Xã Yên Sơn, Hà Thái và Hà Lai.

2. Quy mô diện tích: Khoảng 1.759,73 ha (gồm: xã Lĩnh Toại: 606,67 ha; xã Hà Hải: 503,46 ha; xã Hà Châu: 649,60 ha).

3. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng khoảng 13.766 người gồm: Xã Lĩnh Toại: 4.620 người; xã Hà Hải: 4.115 người; xã Hà Châu: 5.031 người.
- Dự báo dân số đô thị 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.

1. Khu chức năng đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 302,49 ha.

Đô thị được quy hoạch thành 03 đơn vị ở gắn với 03 đơn vị hành chính, gồm: Xã Hà Châu, xã Hà Hải, xã Lĩnh Toại, trong đó:

- Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo:

+ Ổn định các khu dân cư hiện hữu, chủ yếu từng bước cải tạo về hệ thống hạ tầng kỹ thuật như hệ thống giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước, thu gom chất thải rắn, cải tạo các ao hồ, đất cây xanh hiện có trong khu vực dân cư thành các công viên kết hợp thể dục thể thao để tăng cường các tiện ích cho khu dân cư cũ, là không gian công cộng, giao lưu cho cộng đồng dân cư.

+ Các công trình hạ tầng xã hội cấp xã hiện có trước mắt vẫn ổn định như hiện nay, sau khi có phương án sát nhập đơn vị hành chính về lâu dài sẽ bố trí các khu hành chính, công cộng ra các khu vực mới, khu vực hiện tại sẽ trở thành các trung tâm công cộng.

- Đất đơn vị ở mới: Phát triển đô thị tập trung ở hai khu vực mới ở phía Bắc và phía Nam khu vực quy hoạch nhằm hình thành một khu vực phát triển mới hiện đại, đồng bộ được xử lý chuyển tiếp về không gian với khu vực hiện trạng bằng các khoảng không gian xanh để hài hòa về mặt không gian, cảnh quan. Tại trung tâm của các khu vực phát triển mới được bố trí các khu vực công cộng, dịch vụ cấp đô thị để hình thành lõi trung tâm cho khu vực phát triển mới, làm động lực phát triển cho khu vực.

- Đất tái định cư sẽ được bố trí tại các 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 (01 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,4 - 3,0) lần.

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

- Các công trình hành chính, chính trị cấp đô thị: Tổng diện tích khoảng 2,26 ha. Công sở các xã: Lĩnh Toại, Hà Hải, Hà Châu được giữ nguyên vị trí, cải tạo chỉnh trang về kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật. Công sở xã Hà Toại (cũ) được chuyển đổi thành đất đơn vị ở.

- 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 chức năng giáo dục đào tạo: Tổng diện tích khoảng 10,02 ha:

- Giữ nguyên quy mô, vị trí các trường hiện có từ trường mầm non đến trường trung học cơ sở. 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 trường mới tại khu vực trung tâm đô thị theo hình thức xã hội hóa giáo dục với loại hình trường liên cấp.

- Mật độ xây dựng từ (20 - 40) %, tầng cao từ (01 - 04) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,2 - 1,6) lần.

## 4. Khu chức năng y tế: Tổng diện tích khoảng 2,56 ha:

- Trạm y tế của các xã được giữ nguyên vị trí, cải tạo các công trình nhằm đảm bảo nhu cầu phục vụ cộng đồng dân cư.

- Bố trí phòng đa khoa tại khu vực xã Lĩnh Toại quy mô khoảng 0,94 ha phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân đô thị và khu vực phụ cận.

- Mật độ xây dựng từ (20 - 40) %, tầng cao từ (01 - 03) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,2 - 1,2) lần.

5. Khu thể dục thể thao: Tổng diện tích khoảng 7,70 ha.

- Giữ nguyên vị trí các khu thể dục thể thao hiện có tại xã Hà Châu diện tích 1,93 ha, xã Lĩnh Toại diện tích 1,42 ha, xã Hà Phú (cũ) diện tích 0,67 ha.

- Khu vực xã Hà Hải bố trí khu văn hóa - thể dục thể thao mới tại phía Tây UBND xã với diện tích 0,74 ha và bố trí 01 khu thể dục thể thao tập trung với các công trình bao gồm nhà thi đấu, sân vận động là trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị tại phía Bắc xã Hà Hải, diện tích khoảng 2,94 ha.

- Mật độ xây dựng từ (20 - 30) %, tầng cao từ (01 - 02) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,2 - 0,6) lần.

6. Khu văn hóa: Tổng diện tích khoảng 3,32 ha.

- Khu văn hóa, thể thao cấp đô thị phát triển trên cơ sở trung tâm văn hóa các xã hiện có, được xác định là hạt nhân để phát triển đời sống văn hóa của đô thị.

- Bố trí khu trung tâm văn hóa cấp đô thị tại khu vực phía Bắc xã Hà Hải.

- Mật độ xây dựng từ (20 - 40) %, tầng cao từ (01 - 02) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,2 - 0,8) lần.

7. Khu chức năng dịch vụ thương mại, hỗn hợp và chợ:

- Chợ Gũ (chợ Hạng 3) được giữ nguyên vị trí, mở rộng về phía Bắc tiếp giáp tuyến đường Đông Tây 1. Diện tích khoảng 1,44 ha. Là chợ trung tâm của đô thị Gũ, từng bước cải tạo chỉnh trang khu vực cũ kết hợp với đầu tư xây dựng khu vực mới đảm bảo có hình thức kiến trúc hiện đại phù hợp với không gian cảnh quan đô thị là điểm nhấn của đô thị Gũ. Chợ Nga Châu (chợ Hạng 3) diện tích khoảng 0,53 ha, được giữ nguyên vị trí, cải tạo chỉnh trang nhằm đáp ứng nhu cầu phục vụ của khu vực phía Bắc đô thị và vùng phụ cận. 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 được bố trí dọc Quốc lộ 217 kéo dài, 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... Diện tích đất dịch vụ thương mại khoảng 17,17 ha. Mật độ xây dựng gộp từ (30 - 50) %, tầng cao từ (02 - 07) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,6 - 3,5) lần.

- Các khu đất xây dựng công trình hỗn hợp tại vị trí dọc trục chính Bắc - Nam 1, dọc đường Đông - Tây 1 để xây dựng các công trình dân dụng (không

bao gồm nhà ở), được sử dụng cho các mục đích khác nhau (bao gồm dịch vụ công cộng, thương mại, sản xuất kinh doanh nhỏ không gây ô nhiễm). Tổng diện tích khoảng 27,88 ha. Mật độ xây dựng gộp từ (30 - 50) %, tầng cao từ (02 - 05) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,6 - 2,5) lần.

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

Các điểm di tích hiện có được giữ nguyên vị trí, cần cấm 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. Mật độ xây dựng tối đa là 40 %, tầng cao 01 tầng, hệ số sử dụng đất từ 0,4 lần.

9. Khu chức năng sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp: Tổng diện tích 60,14 ha.

Đất sản xuất công nghiệp được quy hoạch dựa trên tiềm năng lợi thế về nguồn nguyên liệu và lao động của địa phương, vị trí địa lý thuận lợi, hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật đủ đáp ứng.

Định hướng các ngành nghề ưu tiên thu hút đầu tư:

- Sản xuất hàng hoá tiêu dùng như may mặc, da giày.
- Chế biến rau quả, nông sản, chế biến thủy hải sản (kết hợp phát triển nông nghiệp).
- Cơ khí, sửa chữa, máy móc nông nghiệp.
- Các lĩnh vực công nghệ cao như: Chế biến thực phẩm, dược phẩm; sản xuất thiết bị y tế;...
- Mật độ xây dựng gộp từ (30 - 50) %, tầng cao từ (01 - 02) tầng, hệ số sử dụng đất từ (0,3 - 1,0) lần.

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

- Gồm 8 khu công viên cây xanh mới, bố trí phân tán theo các khu dân cư đô thị đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ. Tổng diện tích khoảng 12,58 ha.
- Khu vực dọc kênh thoát nước được cải tạo cùng với hệ thống hồ điều hòa, cây xanh cảnh quan ven kênh. Tổng diện tích khoảng 49,84 ha.
- Mật độ xây dựng không quá 5%, tầng cao không quá 01 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,05 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 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, thể dục thể thao, 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 của 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.** 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, nâng cấp tuyến Đường tỉnh 508: Đoạn bắt đầu đô thị Gũ đến nút giao giữa Đường tỉnh 508 với đường Bắc - Nam 1 và đoạn từ Km 8 - Cầu Báo Văn có lộ giới quản lý 25,0 m. Đoạn từ nút giao giữa Đường tỉnh 508 với đường Bắc - Nam 1 đến Km 8 có lộ giới quản lý 46 m.

- Tuyến Đường tỉnh 527C lộ giới quản lý là 17,5 m.
- Đường Bắc Nam 1 có lộ giới quản lý 48 m, là trục chính kết nối theo hướng Bắc - Nam.
- Đường tỉnh 523 kéo dài có lộ giới quản lý 28,0 m, là trục kết nối Đông Tây ở phía Bắc đô thị.
- Đường Đông Tây 1 có lộ giới quản lý 36,0 m, là trục chính kết nối theo hướng Đông - Tây.
- Đường Đông Tây 2 có lộ giới quản lý là 25,0 m.
- Đường Đông Tây 3 có lộ giới quản lý là 20,5 m.
- Các tuyến đường khu vực đô thị, đường nội bộ theo dạng ô bàn cờ, lộ giới quản lý từ (17,5-20,5) m.

- Đê tả Sông Lèn có mặt đê rộng 6,0 m, lè 2x0,5 m, độ dốc mái đê 1/2 đến 1/3 chiều rộng mái đê (10-15) 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.

- Đê hữu Sông Hoạt có mặt đê rộng 6,0 m, lè 2x0,5 m, độ dốc mái đê 1/2 đến 1/3 chiều rộng mái đê (8-12) m. Hành lang bảo vệ đê khu vực qua khu dân cư là 5 m; khu vực không đi qua khu dân cư là 15 m về phía sông và phía đồng.

## 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 2,35 m; độ dốc nền thoát nước là  $i=(0,1 - 0,4) \%$ , thuận lợi cho thoát nước mưa.

- Khu vực phía Bắc kênh tiêu Thái Hải: San nền tạo độ dốc chính theo hướng Đông – Nam tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiêu thoát nước ra kênh Nga Đình, kênh Hà Châu, kênh Đông Quang, kênh Như Lăng, kênh Thái Hải. Cao độ nền xây dựng từ (2,45-2,65) m.

- Khu vực phía Bắc đường Đông Tây 1 đến kênh tiêu Thái Hải: San nền tạo độ dốc chính theo hướng Đông – Bắc tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiêu thoát nước ra kênh tiêu Thái Hải. Cao độ nền xây dựng từ (2,35-2,7) m.

- Khu vực phía Nam đường Đông Tây 1: San nền tạo độ dốc theo hướng Đông – Nam tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiêu thoát nước ra kênh thôn Gũ, kênh Nga, kênh thôn Chế. Cao độ nền xây dựng từ (2,55-4,0) 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 thủy 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 không chế xây dựng theo đề xuất trong đồ án quy hoạch chi tiết. Đặc biệt tại vị trí liên kết 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 3 m 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 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, 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:

- Đối với việc đầu tư xây dựng mới hoặc nâng cấp khu đô thị, điểm dân cư nông thôn và công trình hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo yêu cầu phòng, chống thiên tai theo quy định tại khoản 12, Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều số 60/2020/QH14.

- 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, đê Sông Hoạt 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 ngắn 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 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 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 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.

- 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) 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 m<sup>3</sup> đến 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 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.

c) Chất thải rắn công nghiệp: Được phân loại ngay từ các nhà máy và các đơn vị sản xuất sau đó được vận chuyển về Khu xử lý CTR tổng hợp tại xã Hà Đông.

d) 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 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) Đất sản xuất 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 khu vực sản xuất công nghiệp. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết cần thiết lập hành lang cây xanh cách ly theo quy định. Đảm bảo việc đầu tư xây dựng khu vực sản xuất 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.

f) 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: Chùa Ngọc Chuế, Đền thờ Nguyệt Nga công chúa, Đền Trình Minh, Chùa Long Yên, Chùa Hoa Dương, Phủ Đại..., 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 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 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 Lèn, Sông Hoạt, sông Báo Văn. 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 Lèn, Sông Hoạt, sông Báo Văn.

- 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 các xã: Hà Châu, Hà Hải và Lĩnh Toại 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 hệ 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 các xã: Hà Châu, Hà Hải và Lĩnh Toại.

- 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./.