

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC**

=====***=====

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN HẬU
LỘC, HUYỆN HẬU LỘC, TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2025
(Ban hành kèm theo Quyết định số:5078/QĐ - UBND ngày 04 tháng 12 năm 2015
của UBND tỉnh Thanh Hóa)

Hoàn thành năm 2016

Số:/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định quản lý theo đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ luật tổ chức Hội đồng nhân dân và UBND các cấp công bố ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số: 10/2010/TT-BXD ngày 11/08/2010 của Bộ Xây dựng về việc quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số: 5078/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo quyết định này: “Quy định quản lý theo đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025”.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Chánh văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Viện trưởng Viện QH-KT Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị, các cá nhân liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận

- Như điều 3 - QĐ (để thực hiện)
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh
- Lưu VP/UB

CHỦ TỊCH

**Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn
Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 5078/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm
2015 của UBND tỉnh Thanh Hoá)*

**PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng và cải tạo, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

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

1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý.

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 Hậu Lộc đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

UBND tỉnh Thanh Hóa thống nhất việc quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, giao cho UBND huyện Hậu Lộc là chủ thể quy hoạch 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. Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị.

2.1. Quy mô diện tích

Tổng diện tích quy hoạch: 444,84 ha, gồm toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Hậu Lộc hiện nay và một phần các xã: Mỹ Lộc, Văn Lộc, Xuân Lộc, Lộc Tân. Có giới hạn cụ thể:

- Phía Bắc giáp xã Lộc Tân và Thịnh Lộc;
- Phía Nam giáp xã Xuân Lộc;
- Phía Đông giáp xã Thịnh Lộc, Phú Lộc, Xuân Lộc;
- Phía Tây giáp xã Mỹ Lộc và Văn Lộc.

2.2. Quy mô dân số:

Dân số hiện có	: 5.027 người
+ Dân số thị trấn Hậu Lộc	: 3.417 người
+ Dân số các xã trong khu vực mở rộng	: 1.610 người
Dân số dự báo đến năm 2025	: 10.000 người

3. Quy định chung về quản lý phát triển không gian đô thị

3.1. Tổng thể chung toàn đô thị:

- Tôn trọng tính hợp lý của các quy hoạch đã được phê duyệt và các dự án đã được cấp phép đầu tư trong khu vực nghiên cứu quy hoạch đảm bảo tính kế thừa.

- Chinh trang cải tạo các khu phố, các khu chức năng đã có, các cụm dân cư trên cơ sở đầu tư nâng cấp HTKT và HTXH nhằm từng bước chinh trang đô thị.

- Khai thác điều kiện thuận lợi về vị trí địa lý và tiềm năng phát triển để bố trí các khu đô thị mới, các trung tâm dịch vụ thương mại, khu vực công nghiệp.

3.2. Các trục không gian chính:

Thị trấn hậu Lộc là đô thị loại V có quy mô nhỏ, không hình thành các trục không gian chủ đạo.

3.3. Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn (không có)

3.4. Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội

Các công trình HTXH như: Cơ quan Công quyền, Y tế, GD, đã xây dựng trong thời gian tới tiếp tục hoàn thiện nội ngoại thất và cảnh quan sân vườn nâng cao chất lượng công năng và thẩm mỹ.

Các công trình dự kiến xây dựng mới: Cơ quan, các doanh nghiệp... khuyến khích xây dựng hợp khối 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, tầng cao tối thiểu từ 2 tầng, hình thức kiến trúc hài hoà với không gian chung, phù hợp với bản sắc văn hoá địa phương.

3.5. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

San lấp mặt bằng cục bộ theo cao độ thực tế của mỗi khu vực, khai thác triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp. Xây dựng hệ thống thoát riêng cho nước mưa và nước bẩn. Trong phạm vi hành lang an toàn giao thông, hành lang an toàn lưới điện nghiêm cấm việc xây dựng công trình.

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.

Các công trình hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước thải.... theo định hướng quy hoạch.

3.6. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị

- Xây dựng khu vực thu gom xử lý rác thải, khu nghĩa địa cho đô thị để đảm bảo vệ sinh môi trường đô thị, đảm bảo đô thị phát triển bền vững.

+ Chất thải rắn:

Giai đoạn đầu khi chưa có nhà máy xử lý rác thải khu vực, đầu tư tại đô thị một khu tập kết rác thải, vị trí phía Nam đô thị.

Trong khu vực đô thị, trong các khu dân cư, khu công trình công cộng... bố trí các điểm thu gom rác.

Chất thải rắn công nghiệp, thải sinh hoạt phải được phân loại ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng. Riêng chất thải rắn độc hại phải được thu gom xử lý riêng.

+ Nghĩa trang:

Nghĩa trang thị trấn sẽ được bố trí về phía Nam đô thị. Việc đầu tư xây dựng công trình này cần phải được lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư đảm bảo hợp vệ sinh môi trường.

Khu nghĩa địa hiện nay phải có biện pháp đầu tư hợp lý (tường rào cây xanh) đảm bảo vệ sinh môi trường, dần từng bước đưa khu vực này thành công viên tâm linh cây xanh tập trung.

PHẦN II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Vị trí, quy mô diện tích các khu chức năng

(kèm theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000)

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐ XD (%)	HS SDD (lần)	TC TB (tầng)
A	ĐẤT DÂN DỤNG		173.68	39.0			
I	Đất dân dụng thuộc quản lý hành chính của đô thị		135.00	30.3			
1	Đất dân cư		79.07	17.8			
1.1	Đất dân cư hiện trạng, đất thổ canh		92.60	20.8	(Đất thổ canh khoảng: 27.39 ha; thổ cư: 65,21 ha)		
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 1	DCHT-01	6.99		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 2	DCHT-02	1.09		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 3	DCHT-03	1.04		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 4	DCHT-04	3.36		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 5	DCHT-05	0.73		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 6	DCHT-06	1.04		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 7	DCHT-07	2.78		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 8	DCHT-08	2.48		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 9	DCHT-09	0.62		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 10	DCHT-10	0.94		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 11	DCHT-11	0.39		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 12	DCHT-12	0.96		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 13	DCHT-13	4.73		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 14	DCHT-14	0.63		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 15	DCHT-15	0.39		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 16	DCHT-16	0.27		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 17	DCHT-17	1.50		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 18	DCHT-18	1.75		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 19	DCHT-19	0.79		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 20	DCHT-20	1.38		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 21	DCHT-21	5.17		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 22	DCHT-22	0.59		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 23	DCHT-23	0.74		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 24	DCHT-24	1.05		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 25	DCHT-25	5.80		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 26	DCHT-26	7.50		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 27	DCHT-27	9.77		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 28	DCHT-28	6.67		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 29	DCHT-29	1.62		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 30	DCHT-30	1.49		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 31	DCHT-31	5.16		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 32	DCHT-32	5.98		40	1.00	2.5
	Đất dân cư hiện trạng chính trang 33	DCHT-33	7.20		40	1.00	2.5
1.2	Đất dân cư phát triển mới		13.86	3.1			

	Đất dân cư phát triển mới 1	DCPT-01	1.14		60	1.8	3.00
	Đất dân cư phát triển mới 2	DCPT-02	2.05		60	1.8	3.00
	Đất dân cư phát triển mới 3	DCPT-03	2.41		60	1.8	3.00
	Đất dân cư phát triển mới 4	DCPT-04	1.43		60	1.8	3.00
	Đất dân cư phát triển mới 5	DCPT-05	4.85		60	1.8	3.00
	Đất dân cư phát triển mới 6	DCPT-06	1.98		60	1.8	3.00
2	Đất xd các công trình công cộng, dịch vụ đô thị		15.91	3.6			
2.1	Đất trung tâm hành chính thị trấn		0.35	0.1			
	Đất trung tâm hành chính thị trấn 1	HCDT-01	0.35		40	1.6	4.00
2.2	Đất giáo dục		4.42	1.0			
	Đất giáo dục 1	GDĐT-01	0.35		30	0.6	2.00
	Đất giáo dục 2	GDĐT-02	3.07		30	0.6	2.00
	Đất giáo dục 3	GDĐT-03	1.00		30	0.6	2.00
2.3	Đất y tế		0.30	0.1			
	Đất y tế 1	YTĐT-01	0.30		30	0.6	2.00
2.4	Đất văn hóa - thể dục thể thao		5.65	1.3			
	Đất văn hóa - thể dục thể thao 1	VHTTĐT-01	2.06		20	0.3	1.50
	Đất văn hóa - thể dục thể thao 2	VHTTĐT-02	0.77		20	0.3	1.50
	Đất văn hóa - thể dục thể thao 3	VHTTĐT-03	2.82		20	0.3	1.50
2.5	Đất dịch vụ thương mại		5.19	1.2			
	Đất dịch vụ thương mại 1	TMĐT-01	0.72		30	0.9	3.00
	Đất dịch vụ thương mại 2	TMĐT-02	1.05		30	0.9	3.00
	Đất dịch vụ thương mại 3	TMĐT-03	3.42		30	0.9	3.00
3	Đất công viên cây xanh, vườn hoa đô thị		17.02	3.8			
3.1	Đất công viên cây xanh 1	CVCXĐT-01	5.57		10	0.15	1.50
3.2	Đất công viên cây xanh 2	CVCXĐT-02	1.41		10	0.15	1.50
	Đất công viên cây xanh 3	CVCXĐT-03	0.47		10	0.15	1.50
3.3	Đất công viên tâm linh	CVTLĐT	7.52				
3.4	Đất cây xanh khác		2.05				
4	Đất giao thông, quảng trường đô thị		23.00	5.2			
II	Đất dân dụng không thuộc quản lý hành chính của đô thị		38.68	8.7			
1	Đất cơ quan, TT hành chính chính trị		8.83	2.0			
	Đất cơ quan, TT hành chính chính trị 1	CQ-01	1.02		40	1.2	3.00
	Đất cơ quan, TT hành chính chính trị 2	CQ-02	1.20		40	1.2	3.00
	Đất cơ quan, TT hành chính chính trị 3	CQ-03	2.27		40	1.2	3.00
	Đất cơ quan, TT hành chính chính trị 4	CQ-04	4.34		40	1.2	3.00
2	Đất giáo học		3.92	0.9			
	Đất giáo học 1	GDĐT-01	1.47		30	0.9	3.00
	Đất giáo học 2	GDĐT-02	2.45		30	0.9	3.00
3	Đất TT văn hóa - thể dục thể thao		9.98	2.2			
	Đất thể dục thể thao 1	TDTT-01	6.46		20	0.3	1.50
	Đất Trung tâm văn hóa 1	TTVH-01	2.79		20	0.3	1.50
	Đất Trung tâm văn hóa 2	TTVH-02	0.73		20	0.3	1.50
4	Đất Y tế		3.70	0.8			
	Đất Y tế 1	YT-01	3.20		30	0.9	3.00
	Đất Y tế 2	YT-02	0.50		30	0.9	3.00

5	Trung tâm thương mại cấp vùng		7.50	1.7			
	Trung tâm thương mại cấp vùng 1	TTTM-01	3.45		30	1.2	4.00
	Trung tâm thương mại cấp vùng 2	TTTM-02	3.40		30	1.2	4.00
6	Đất sử dụng hỗn hợp		4.75	1.1			
	Đất sử dụng hỗn hợp 1	HH-01	4.75		30	0.9	3.00
B	ĐẤT NGOÀI KHU DÂN DỤNG		271.16	60.96			
1	Đất công nghiệp - TTCN		15.00	3.37			
	Đất công nghiệp - TTCN 1	CN-01	6.15		60	0.9	1.50
	Đất công nghiệp - TTCN 2	CN-02	3.67		60	0.9	1.50
	Đất công nghiệp - TTCN 3	CN-03	5.18		60	0.9	1.50
2	Đất nghĩa trang	NT	3.81	0.86			
3	Đất xử lý rác	RAC	1.21	0.27			
4	Đất quốc phòng	QP	0.85	0.19	40	1.2	3.00
5	Đất nhà máy xử lý nước	NMN	0.51	0.11	30	0.45	1.50
6	Bến xe khách	BXK	0.40	0.09	30	0.45	1.50
7	Đất công trình đầu mối khác		2.20	0.49			
8	Đất giao thông đối ngoại		35.00	7.87			
9	Mặt nước sông, hồ		11.50	2.59			
10	Đất tôn giáo	TG	0.8672	0.19	30	0.45	1.50
11	Đất dự phòng phát triển		55.52	12.48			
	Đất dự phòng phát triển 1	DPPT-01	3.35		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển 2	DPPT-02	3.91		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển 3	DPPT-03	2.33		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển 4	DPPT-04	1.53		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển 5	DPPT-05	3.29		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển 6	DPPT-06	8.65		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển 7	DPPT-07	4.78		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển 8	DPPT-08	1.48		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển 9	DPPT-09	4.89		60	1.8	3.00
	Đất dự phòng phát triển công nghiệp - TTCN 1	DPPTCN-01	4.18		60	0.9	1.50
	Đất dự phòng phát triển công nghiệp - TTCN 2	DPPTCN-02	5.31		60	0.9	1.50
	Đất dự phòng phát triển công nghiệp - TTCN 3	DPPTCN-03	7.25		60	0.9	1.50
	Đất dự phòng phát triển công nghiệp - TTCN 4	DPPTCN-04	4.57		60	0.9	1.50
12	Đất sản xuất nông nghiệp		144.29	32.44			
Tổng diện tích trong giới hạn nghiên cứu quy hoạch			444.84	100.0			

a) Các khu đô thị

+ Khu dân cư hiện có cải tạo:

Bố cục, sắp xếp lại với phương châm nâng cấp cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhằm nâng cao dân chất lượng sống cho các khu dân cư, đáp ứng với yêu cầu phát triển của đô thị loại V. Nâng cấp, cải tạo, bao gồm cả khu vực thị trấn hiện nay và các khu vực khác thuộc phạm vi dự kiến phát triển đô thị.

+ Đất dân cư phát triển mới:

Hình thành một số khu dân cư mới đáp ứng cho yêu cầu phát triển của thị trấn với mô hình nhà vườn, nhà liền kề. Đồng thời tạo cho đô thị có không gian hợp lý, môi trường trong lành. Vị trí các khu dân cư mới này không tập trung mà

xen kẽ trong các khu vực dân cư hiện hữu và các vị trí thuận lợi về hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội đảm bảo đáp ứng nhu cầu về đất ở cho đô thị.

+ Qui định quản lý xây dựng

Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được qui định phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Khu công viên, cây xanh

Trồng cây tập trung trong các khu như đất công cộng, công viên...

Cải tạo trồng mới cây xanh, thảm 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.

Nghiên cứu sử dụng các trang thiết bị kiến trúc, kỹ thuật phù hợp với môi trường cảnh quan xung quanh trong các thiết kế tạo cảnh quan đô thị.

Tạo không gian mở và các khung cảnh, cảnh quan đô thị là điểm đón của các trục chủ đạo và là trung tâm cho các hoạt động.

Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tích 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.

Đảm bảo diện tích trồng cây xanh, tăng cường độ che phủ, bóng cây trong khoảng sân vườn bao quanh công trình và mặt trước công trình, tăng cường xây dựng các bể cảnh có phun hơi nước nhân tạo vì đây là khu vực nắng nóng thường xuyên. Trong các khu chức năng bố trí từ 25-35% cây xanh.

Đối với các khoảng sân vườn dành cho trồng hoa, cây cảnh cần được thiết kế hài hòa về màu sắc, hình khối với các không gian xung quanh.

c) Khu chức năng đặc biệt (không có)

d) Các nét đặc trưng

Thị trấn Hậu Lộc không có đặc trưng nổi bật, điểm nhấn không gian cảnh quan đáng chú ý nhất là: Sông Trà Giang và sông Nước Xanh.

Trồng cây xanh 2 bên bờ sông trên cơ sở giải phóng một số công trình 2 bên sông, kè bờ sông tổ chức trồng cây xanh, vườn hoa, đường dạo, thảm cỏ, nhằm bảo vệ cho sông tránh bị ô nhiễm.

*** Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao;**

- Tổ chức không gian cho khu trung tâm đô thị:

a) Khu cơ quan, công trình hành chính, chính trị

Về cơ bản tuân thủ phân khu chức năng theo quy hoạch được duyệt năm 2008, bố trí sắp xếp lại vị trí khu đất xây dựng mới cho phù hợp với không gian chung. Cụ thể:

* Khôi phục hành chính cơ quan đô thị:

Khu công sở thị trấn đã được đầu tư khang trang, ổn định vị trí như hiện nay.

* Đối với các cơ quan cấp huyện, cấp vùng, các cơ quan cấp tỉnh và trung ương đóng trên địa bàn (không thuộc đô thị quản lý):

Do đã được đầu tư tương đối hoàn chỉnh không có nhu cầu thay đổi, cơ bản sẽ ở vị trí hiện nay.

Bố trí quỹ đất xây dựng mới phía Đông Bắc tuyến Tỉnh lộ 526B kéo dài (đối diện nhà máy may IVORY) dự phòng xây dựng các công trình trụ sở cơ quan khi có nhu cầu.

b) Khu giáo dục đào tạo:

Về phân khu chức năng cơ bản tuân thủ theo quy hoạch được duyệt năm 2008, bố trí sắp xếp lại vị trí khu đất xây dựng mới cho phù hợp với không gian tổng thể đô thị. Cụ thể:

* Đất giáo dục đô thị: gồm ba vị trí:

+ Vị trí 1: Cải tạo và mở rộng trường mầm non thị trấn hiện nay; Diện tích sau quy hoạch khoảng 0,35 ha;

+ Vị trí 2: Tại khu vực trường tiểu học và trường trung học cơ sở hiện nay. Sau khi trường trung học phổ thông Đinh Chương Dương chuyển đến vị trí mới tại xã Lộc Tân, quỹ đất do trường để lại sẽ cân đối cho hai trường tiểu học và trung học cơ sở đạt và vượt tiêu chuẩn về diện tích quy định, giải phóng mặt bằng một số hộ dân cư phía trước các trường này từng bước tạo nên không gian giáo dục yên tĩnh và thẩm mỹ. Diện tích khu này khoảng 3,07 ha;

+ Vị trí 3: Để đáp ứng chỉ tiêu quy định tối thiểu về diện tích xây dựng trường mầm non cơ sở 2, vị trí được bố trí về phía Đông Bắc khu đất cơ quan, hành chính mới.

* Đất giáo dục không thuộc đô thị (cấp vùng): gồm hai vị trí:

+ Vị trí 1: Giữ nguyên trường trung học cơ sở chuyên Lê Hữu Lập như hiện nay (vị trí giáp về phía Tây sân vận động huyện Hậu Lộc). Diện tích khoảng 1,47 ha;

+ Vị trí 2: Trên cơ sở trung tâm giáo dục thường xuyên hiện nay, cân đối diện tích đáp ứng cho yêu cầu mở rộng cơ sở này trong tương lai, kể cả việc giải phóng mặt bằng một số hộ dân cư phía trước của trường. Diện tích khoảng 2,45 ha.

c) Khu Y tế:

Về cơ bản tuân thủ phân khu chức năng theo quy hoạch được duyệt năm 2008. Cụ thể:

* Đất y tế đô thị: trung tâm y tế thị trấn hiện nay không có nhu cầu thay đổi, ổn định vị trí, tiếp tục cải tạo nâng cao giá trị sử dụng và thẩm mỹ cho công trình này.

* Đất y tế cấp huyện (không thuộc đô thị quản lý): Bệnh viện đa khoa huyện sẽ mở rộng diện tích về phía Đông Bắc khu đất hiện nay; Trung tâm y tế huyện đã bố trí quỹ đất xây dựng trụ sở.

d) Khu văn hóa, thể thao:

Về cơ bản tuân thủ phân khu chức năng theo quy hoạch được duyệt năm 2008, bố trí sắp xếp lại vị trí khu đất xây dựng mới cho phù hợp với không gian chung. Cụ thể:

* Đất văn hóa – thể thao đô thị: Tại khu vực trung tâm các tiểu khu bố trí khu trung tâm công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng bao gồm: các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao....

* Đất văn hóa – thể thao cấp huyện (không thuộc đô thị quản lý):

+ Trung tâm thể thao huyện: với hạt nhân là sân vận động, xây dựng nhà thi đấu, hồ bơi, các sân thể thao khác kết hợp trồng cây xanh phù hợp với tiêu chuẩn quy định.

+ Trung tâm văn hóa: Cải tạo, nâng cấp khu hội nghị hiện có thành nhà văn hoá đa năng gắn với việc san lấp mở rộng quỹ đất để xây dựng các công trình mới: Nhà bảo tàng truyền thống, nhà văn hoá thiếu nhi.

Tiếp tục đầu tư hệ thống cảnh quan: trồng thêm cây xanh, thảm cỏ tôn vinh công trình văn hóa tâm linh: khu tưởng niệm các anh hùng liệt sỹ.

e) Khu thương mại - dịch vụ:

Khu vực thương mại dịch vụ sẽ tổ chức lại gồm 04 vị trí, trong đó có 3 vị trí thuộc cấp quản lý của đô thị và 01 khu vực thuộc cấp vùng.:

* Đất dịch vụ thương mại đô thị:

+ Vị trí 1: Giữ nguyên các cơ sở dịch vụ thương mại hiện có tại khu vực ngã tư thị trấn.

+ Vị trí 2: Chuyển đổi khu vực chợ Dầu thành trung tâm thương mại hiện đại, tạo ra điểm nhấn cải tạo hình ảnh đô thị.

+ Vị trí 3: Trên cơ sở khu vực chợ chiều thị trấn đang tiến hành đầu tư xây dựng phía Tây Bắc nhà máy IVORY, mở rộng không gian hình thành khu dịch vụ thương mại mới khang trang cho thị trấn.

* Đất dịch vụ thương mại cấp vùng (không thuộc đô thị quản lý):

Hai bên khu vực nút giao thông Quốc lộ 10 và Tỉnh lộ 526B kéo dài về phía đô thị hình thành khu dịch vụ thương mại cấp vùng gồm: khách sạn, siêu thị, các dịch vụ khác... phục vụ cho vùng huyện bao gồm thị trấn và các xã lân cận.

- Vùng cảnh quan sinh thái chính của đô thị:

Khu vực ven sông Trà và sông Nước Xanh: Trồng cây xanh, kè bờ sông, xây dựng vườn hoa, đường dạo, thảm cỏ, nhằm bảo vệ cho sông tránh bị ô nhiễm.

*** Khu cấm xây dựng, khu dự trữ phát triển của đô thị**

Nghiêm cấm xây dựng các công trình trong hành lang lưới điện. Ngoài ra các khu vực thuộc lộ giới quản lý các tuyến đường theo quy hoạch cũng phải được kiểm soát chặt chẽ theo quy hoạch được duyệt.

Các khu dự trữ phát triển:

Các khu đất dự phòng chủ yếu trên đất nông nghiệp.

Trong khi chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng, đất dự phòng phát triển này vẫn được sản xuất bình thường tránh lãng phí, đồng thời kiểm soát chặt chẽ không cho xây dựng trên khu vực này tránh việc tốn kém do phải di chuyển đền bù giải phóng mặt bằng.

2.2. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu chức năng, trục không gian chính, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn (làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển

** Quy định về kiểm soát không gian:*

- Hướng chính, cửa ngõ Thị trấn Hậu Lộc gồm:

Thị trấn có 4 cửa ngõ chính theo nhiều hướng khác nhau, nằm trên 2 tuyến giao thông chủ đạo là QL 10 hiện nay và Tỉnh lộ 526 B kéo dài.

+ Các khu vực cửa ngõ ra vào đô thị thiết kế hiện đại, biểu tượng đặc trưng gây ấn tượng, chào đón thân thiện;

- Tuyến không gian và các trục không gian

+ Là tuyến cảnh quan, trục cảnh quan chính đối với toàn đô thị bao gồm:

+ Tuyến không gian cảnh quan dọc QL 10 hiện nay (trục chính của đô thị).

+ Tuyến không gian cảnh quan dọc Tỉnh lộ 526 B (đoạn qua đô thị).

+ Tuyến cảnh quan nối mở mới nối Khu thể thao huyện với tỉnh lộ 526B.

** Các điểm nhấn không gian:*

- Khu trung tâm hành chính, văn hóa, TDTT;

- Khu Trung tâm DV-TM;

- Các khu vực cửa ngõ.

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 vv... phải có sự chuyển tiếp với các khu xây dựng thấp tầng mật độ thấp.

Tận dụng và khai thác tối đa cây xanh, mặt nước, hiện có để gắn kết các khu chức năng của đô thị.

Tại các khu vực trọng tâm - trọng điểm bố trí công trình cao tầng mang tính dẫn hướng, điểm nhấn trọng tâm. Các công trình tạo điểm nhấn đô thị, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho các khu chức năng.

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.

Tạo không gian mở và các khung cảnh, cảnh quan đô thị là điểm đón của các trục chủ đạo và là trung tâm cho các hoạt động.

Chú ý khai thác các điều kiện tự nhiên, hướng gió, ánh sáng, nhà có hướng xấu cần có giải pháp hợp lý để hạn chế được các ảnh hưởng xấu của tự nhiên.

Hệ thống các công trình công cộng đô thị là một bộ phận quan trọng trong đô thị, không gian kiến trúc cần được tổ chức đẹp, hợp lý và hài hoà trong đô thị, thuận tiện cho việc giao dịch, gần gũi với người dân.

2.3. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.

- Các tuyến đường đối ngoại (kèm theo Bản đồ quy hoạch giao thông):

** Tuyến đường Quốc lộ 10:*

Lòng đường: $8,0+8,5+8,5+8,0 = 33,0\text{m}$ (gồm cả đường gom 2 bên);

Dải phân cách: $12,0+3,0+12,0 = 27,0\text{m}$;

Via hè: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$;

Chỉ giới đường đỏ: $70,0\text{m}$.

* *Tuyến đường D1:*

Lòng đường: $7,50\text{m}$;

Via hè: $2 \times 5,0 = 10,00\text{m}$;

Chỉ giới đường đỏ: $17,50\text{m}$.

* *Tỉnh lộ 526B:*

Lòng đường: $2 \times 10,50 = 21,00\text{m}$;

Phân cách: $5,0\text{m}$;

Via hè: $2 \times 5,0 = 10,00\text{m}$;

Chỉ giới đường đỏ: $36,00\text{m}$.

* *Tuyến đường N6 (Quốc lộ 10 cũ):*

Lòng đường: $10,50\text{m}$; Via hè: $2 \times 5,0 = 10,00\text{m}$; Chỉ giới đường đỏ: $20,50\text{m}$.

* *Tuyến đường N10:*

Lòng đường: $10,50\text{m}$;

Via hè: $2 \times 5,0 = 10,00\text{m}$;

Chỉ giới đường đỏ: $20,50\text{m}$.

- Các tuyến đường đối nội (kèm theo Bản đồ quy hoạch giao thông):

* *Tuyến đường D2; D3; D6; D7; D8 (từ nút giao 39 đến nút giao 42); D9; D10; N1; N7; N8 (từ nút giao 38 đến nút giao 56); N9:*

Lòng đường: $7,50\text{m}$;

Via hè: $2 \times 5,0 = 10,00\text{m}$;

Chỉ giới đường đỏ: $17,50\text{m}$.

* *Tuyến đường D5; D8 (từ nút giao 08 đến nút giao 39); N2:*

Lòng đường: $10,50\text{m}$;

Via hè: $2 \times 5,0 = 10,00\text{m}$;

Chỉ giới đường đỏ: $20,50\text{m}$.

* *Tuyến đường N8 (từ nút giao 20 đến nút giao 38):*

Lòng đường: $2 \times 10,5 = 21,00\text{m}$;

Dải phân cách: $5,0\text{m}$;

Via hè: $2 \times 5,0 = 10,00\text{m}$;

Chỉ giới đường đỏ: $36,00\text{m}$.

* *Tuyến đường D11; N3; N4; N5:*

Lòng đường: $5,50\text{m}$;

Via hè: $2 \times 3,0 = 6,00\text{m}$;

Chỉ giới đường đỏ: $11,50\text{m}$.

* ***Phạm vi bảo vệ của các công trình HTKT chính***

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... 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.

*** Khoảng lùi và chỉ giới xây dựng :**

Các tuyến đường cũng phải tuân thủ tiêu chuẩn của đường đô thị. Khoảng lùi, chỉ giới xây dựng của các tuyến đường sẽ được xác định cụ thể trong từng đồ án quy hoạch chi tiết.

**PHẦN III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Ủy ban nhân dân huyện Hậu Lộc có trách nhiệm

- Tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch để nhân dân biết, kiểm tra giám sát và thực hiện.

- Tiếp nhận và Bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch cho đơn vị chức năng được giao quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Từng bước tổ chức nghiên cứu, lập các quy hoạch chi tiết, định vị tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính trên thực địa. Xác lập hệ thống mốc lưới không chế toạ độ độ cao Nhà nước để có cơ sở quản lý hướng dẫn thực hiện.

- Lập chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch xây dựng và cải tạo đô thị trên cơ sở huy động mọi nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, nguồn khai thác từ quỹ đất bằng các cơ chế chính sách theo quy định hiện hành của nhà nước;

2. Điều khoản thi hành

Mọi vi phạm các khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Quy định này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh Thanh Hoá, UBND huyện Hậu Lộc, Sở Xây dựng.

CHỦ TỊCH