

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN

DỰ THẢO

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ DÂN LỰC, HUYỆN TRIỆU SƠN ĐẾN NĂM 2030**

*(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày ... thángnăm 2022 của UBND
huyện Triệu Sơn về việc ban hành Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chung xây
dựng xã Dân Lực, huyện Triệu Sơn đến năm 2030)*

Triệu Sơn, năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành “Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Dân Lực, huyện Triệu Sơn đến năm 2030”

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 01/7/2014; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị quyết số 58-NQ/TW của Bộ chính trị về xây dựng và phát triển tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025; Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc quy định xã nông thôn mới kiểu mẫu giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về quy định 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; Số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng; Số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới tỉnh Thanh Hóa, giai đoạn 2022-2025; Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao tỉnh Thanh Hóa, giai đoạn 2022-2025; Quyết định số 4042/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày/...../2022 của UBND huyện Triệu Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Dân Lực, huyện Triệu Sơn đến năm 2030.

Xét đề nghị của phòng Kinh tế - Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số/UBND-KTHT ngày/...../2022 (kèm theo Tờ trình số/TT-UBND ngày/...../2022 của UBND xã Dân Lực),

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Dân Lực, huyện Triệu Sơn đến năm 2030”.

Điều 2. Giao các phòng, ban cấp huyện, UBND xã Dân Lực và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức triển khai, quản lý thực hiện theo đồ án quy hoạch, quy định quản lý xây dựng được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ Tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Văn hoá và Thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Tài chính - Kế hoạch, Tư pháp; Chủ tịch UBND xã Dân Lực và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3/QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VP.

CHỦ TỊCH

.....

QUY ĐỊNH

Quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Dân Lực, huyện Triệu Sơn đến năm 2030

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2022
của UBND huyện Triệu Sơn)

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng.

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch.

2. Đối tượng áp dụng: Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức cá nhân liên quan đến những hoạt động trong phạm vi ranh giới quy hoạch được phê duyệt.

3. Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch.

5. UBND xã Dân Lực thống nhất việc quản lý xây dựng trên toàn bộ khu vực lập quy hoạch, Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Triệu Sơn là cơ quan đầu mối giúp huyện thực hiện việc quản lý xây dựng tại khu vực theo đúng với quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch.

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Xã Dân Lực cách trung tâm huyện Triệu Sơn 3 km về phía Bắc và cách thành phố Thanh Hóa 20 km về phía Tây. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính xã Dân Lực, ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Thọ Phú và xã Thiệu Hòa của huyện Thiệu Hóa;
- Phía Đông giáp xã Dân Quyền;
- Phía Nam giáp thị trấn Triệu Sơn và xã Minh Sơn;
- Phía Tây giáp xã Thọ Thế và xã Thọ Tân.

2. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích tự nhiên toàn xã là 828,16ha.
- Dân số hiện trạng là 8.118 người.

3. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch.

STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đến 2025		Quy hoạch đến 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên	828,16	100,00	828,16	100,00
1	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	481,00	58,08	427,79	51,66
1.1	Đất trồng lúa	357,53		316,51	
1.2	Đất trồng trọt khác	77,17		67,09	
1.3	Đất rừng sản xuất	28,03		27,26	
1.4	Đất rừng phòng hộ				
1.5	Đất rừng đặc dụng				
1.6	Đất nuôi trồng thủy sản	16,33		14,99	
1.7	Đất làm muối	-		-	
1.8	Đất nông nghiệp khác	1,94		1,94	
2	ĐẤT XÂY DỰNG	322,67	38,96	382,34	46,16
2.1	Đất ở nông thôn	115,61		118,18	
2.1.1	Đất ở hiện trạng	103,20		98,60	
2.1.2	Đất ở mới	12,41		19,58	
2.2	Đất công cộng	6,55		6,80	
2.2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	0,67		0,77	
2.2.2	Đất xây dựng cơ sở y tế	0,19		0,19	
2.2.3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	2,63		2,63	
2.2.4	Đất xây dựng cơ sở văn hóa (không bao gồm các công trình kinh doanh văn hóa)	1,75		1,90	
2.2.5	Đất chợ Dân Lực	1,23		1,23	
2.2.6	Đất xây dựng điểm bưu điện – văn hóa xã	0,08		0,08	
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	8,77		14,17	
2.3.1	Đất cây xanh	5,38		8,28	
2.3.2	Đất thể dục thể thao	3,39		5,89	
2.4	Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền	0,26		0,26	
2.4.1	Đất danh lam thắng cảnh				
2.4.2	Đất cơ sở tôn giáo				
2.4.3	Đất cơ sở tín ngưỡng				
2.5	Đất công nghiệp, TTCN và làng nghề	41,15		64,45	
2.5.1	Đất cụm công nghiệp - TTCN liên xã	16,28		33,94	

2.5.2	Đất cơ sở sản xuất công nghiệp	24,87		30,51	
2.6	Đất khoáng sản và sản xuất VLXD	16,34		16,34	
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	14,71		33,53	
2.7.1	Đất thương mại - dịch vụ	12,29		14,91	
2.7.2	TT giáo dục nghề nghiệp - GDTX	1,65		1,65	
2.7.3	Trường THPT Triệu Sơn 1	0,77		0,77	
2.7.4	Đất dự trữ phát triển (QHC TT Triệu Sơn)			16,20	
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	103,36		112,69	
2.8.1	Đất giao thông	95,61		104,94	
2.8.2	Đất xử lý chất thải rắn	0,55		0,55	
2.8.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	7,18		7,18	
2.8.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,02		0,02	
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	14,67		14,67	
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	1,25		1,25	
3	ĐẤT KHÁC	24,49	2,96	18,03	2,18
3.1	Đất sông, suối & mặt nước chuyên dùng	19,96		13,50	
3.2	Đất chưa sử dụng	4,53		4,53	

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư.

a) Yêu cầu, quy định chung:

– Yêu cầu về đất xây dựng khu dân cư:

+ Kế thừa hiện trạng phân bố dân cư và phù hợp với quy hoạch mạng lưới phân bố dân cư của khu vực lớn hơn có liên quan;

+ Phát triển được một lượng dân cư thích hợp theo dự báo, thuận lợi cho tổ chức các công trình công cộng thiết yếu;

+ Phù hợp với đất đai, địa hình, có thể dựa vào địa hình, địa vật tự nhiên như đường sá, ao hồ, kênh mương, đồi núi, dải đất để phân định ranh giới.

– Yêu cầu cho lô đất hộ gia đình:

+ Khuyến khích các hộ gia đình chuyển đổi đất ở từ các điểm nhỏ lẻ về khu vực ở tập trung của thôn.

+ Phải đảm bảo bố trí hợp lý, phù hợp với điều kiện tự nhiên, cảnh quan chung khu vực;

+ Chức năng cơ bản cho lô đất hộ gia đình gồm: Công trình nhà ở chính, các công trình phụ, sân, vườn, ao (nếu có).

+ Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, phù hợp với công trình nhà ở.

+ Để tiết kiệm quỹ đất, trong khu vực dân cư phát triển mới, khuyến khích lô đất hộ gia đình có diện tích phù hợp từ 100 – 300 m².

+ Các công trình sản xuất, chăn nuôi trong lô đất gia đình phải có hệ thống kỹ thuật thu gom và xử lý chất thải đảm bảo vệ sinh môi trường;

+ Trong lô đất khu vực ở mới không được bố trí chức năng chăn nuôi.

+ Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) được quy định như sau:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

b) Đối với khu vực ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang:

Địa bàn xã chia thành 8 khu vực ở hiện trạng tập trung tương ứng với 8 thôn như hiện nay. Với các khu ở hiện trạng, tập trung cải tạo chỉnh trang các cụm dân cư hiện hữu, đặc biệt nâng cấp các tuyến đường giao thông chính trong thôn, huy động các nguồn lực để bổ sung đường điện chiếu sáng, cấp thoát nước và vệ sinh môi trường, cùng với sự bảo tồn, phát huy các giá trị văn hóa, cơ sở vật chất nhằm nâng cao chất lượng sống cho nhân dân. Ban hành các quy định quản lý về trật tự xây dựng để các cá nhân, tổ chức trong các thôn thực hiện đầu tư xây dựng, đảm bảo mỹ quan của bộ mặt của các thôn, xóm.

– Khu ở tập trung các thôn: Giữ nguyên vị trí, quy mô như hiện nay. Khu vực này khuyến khích tăng số hộ, mật độ ở trong khu vực.

– Các điểm dân cư nhỏ lẻ hiện trạng khác: Hạn chế phát triển, mở rộng dân cư trong khu vực này.

c) Đối với khu vực ở mới: Gồm có 10 vị trí, tổng diện tích đất ở mới theo dân số dự báo trong khu vực là: 19,58ha.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình công cộng, sản xuất khác.

1. Các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã hiện nay cơ bản đã đáp ứng được những quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng. Quy định cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Vị trí	Diện tích (ha)	Định hướng kiến trúc
1	Trụ sở Đảng ủy - HĐND – UBND xã	Thôn Thị Tứ	0,57	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã; + Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
2	Trụ sở Công An xã	Thôn Thị Tứ	0,1	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã; + Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
3	Ban chỉ huy quân sự xã	Thôn Thị Tứ	0,1	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã; + Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
4	Trường mầm non	Thôn Xuân Tiên	0,97	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã; + Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
5	Trường tiểu học	Thôn Xuân Tiên	0,77	Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với quy mô trường chuẩn quốc gia + Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
6	Trường THCS	Thôn Xuân Tiên	0,89	Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với quy mô trường chuẩn quốc gia + Chiều cao từ 1 - 3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
7	Trạm y tế	Thôn Thị Tứ	0,18	Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với quy mô trường chuẩn quốc gia + Chiều cao từ 1 - 3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
8	Bưu điện	Thôn Thị Tứ	0,08	Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với quy mô trường chuẩn quốc gia + chiều cao từ 1 - 3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
9	Chợ trung tâm	Thôn Thị Tứ	1,23	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
10	Đất văn hóa			
	Trung tâm VH-TT xã	Thôn Đô Trang	0,48	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
	NVH thôn Phúc Hải	thôn Phúc Hải	0,15	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
	NVH thôn Đô Xá	thôn Đô Xá	0,09	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
	NVH thôn Đô Trang	thôn Đô Trang	0,11	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
	NVH thôn Thị Tứ	thôn Thị Tứ	0,10	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
	NVH thôn Ân Mộc	thôn Ân Mộc	0,03	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp

				xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
	NVH thôn Tiên Mộc	thôn Tiên Mộc	0,05	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
	NVH thôn Xuân Tiên	thôn Xuân Tiên	0,15	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
	NVH thôn Thiện Chính	thôn Thiện Chính	0,09	Kiến trúc phù hợp với công trình cấp xã;+ Chiều cao từ 1-3 tầng;+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$
11	Đất thể dục thể thao			
	Đất sân thể thao, sân vận động xã	Thôn Đô Trang	1,39	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
	Đất sân bóng + cây xanh thôn Phúc Hải	thôn Phúc Hải	0,77	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
	Đất sân bóng + cây xanh thôn Đô Xá	Thôn Đô Xá	0,41	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
	Đất sân bóng + cây xanh thôn Đô Trang	thôn Đô Trang	0,35	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
	Đất sân bóng + cây xanh thôn Thị Tứ	thôn Thị Tứ	0,72	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
	Đất sân bóng + cây xanh thôn Ân Mộc	thôn Ân Mộc	0,68	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
	Đất sân bóng + cây xanh thôn Tiên Mộc	thôn Tiên Mộc	0,72	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
	Đất sân bóng + cây xanh thôn Xuân Tiên	thôn Xuân Tiên	0,52	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
	Đất sân bóng + cây xanh thôn Thiện Chính	thôn Thiện Chính	0,58	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
11	Đất cây xanh khu trung tâm xã	Thôn Thị Tứ	0,18	Kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh
12	Đài tưởng niệm liệt sỹ	Thôn Thị Tứ	0,14	Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh

2. Khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề:

Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp là ngành được quan tâm chú trọng trong những năm tới, chủ yếu là tận dụng nguồn nhân lực hiện có tại địa phương. Xây dựng cơ chế, thành lập doanh nghiệp phát triển tiểu công nghiệp.

Khoanh vùng quy hoạch đất sản xuất công nghiệp và làng nghề tại khu vực đồng Cự Chan, đồng Bò, đồng Thôn, đồng Do Nha với quy mô diện tích đất là 30,51ha. Ngoài ra đất CCN-TTCN liên xã (thuộc đồ án Quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn) là 33,94ha. Tổng quy mô đất sản xuất công nghiệp trên địa bàn xã là 64,45ha.

Yêu cầu quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan:

- Đối với Cụm công nghiệp hiện có trên địa bàn:

+ Bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh với chiều rộng tối thiểu 10m.

+ Tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong cụm công nghiệp:

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1

Chú thích: Đất giao thông và cây xanh không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.

+ Về kiến trúc: Phù hợp với công trình công nghiệp;

+ Tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất xây dựng nhà máy $\geq 20\%$; Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy tối đa là 70%.

+ Các yêu cầu về môi trường theo quy định của ngành.

+ Các chỉ tiêu đất đai khác tuân thủ quy định của cấp có thẩm quyền.

- Đối với các khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề khác tại địa phương: Phải bố trí dải cây xanh cách ly xung quanh với chiều rộng ≥ 10 m; Kiến trúc phù hợp với công trình công nghiệp; Tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất xây dựng nhà máy $\geq 20\%$; Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy tối đa là 70%; Tầng cao xây dựng từ 1 – 5 tầng. Các chỉ tiêu đất đai khác tuân thủ quy định của cấp có thẩm quyền.

3. Khu vực phát triển thương mại - dịch vụ, du lịch:

Khuyến khích, hỗ trợ hoạt động thương mại, dịch vụ theo mô hình hợp tác xã, doanh nghiệp; Xây dựng và phát triển thương hiệu cho các mặt hàng nông sản chủ lực, đặc trưng của xã; Phát triển các loại hình dịch vụ thương mại cung cấp các dịch vụ (ăn uống, nhà nghỉ, ...) phục vụ giao thông trên tuyến QL47 và QL47C.

Định hướng đến năm 2030, trên địa bàn xã quy hoạch 6 khu vực phát triển thương mại – dịch vụ với tổng diện tích 14,91 ha. Trong đó có một phần đất có chức năng Dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn là 3,3ha.

Yêu cầu quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan: Kiến trúc phù hợp với công trình dịch vụ - thương mại; Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng tối đa là 40%; Tầng cao xây dựng từ 1 – 5 tầng. Các chỉ tiêu đất đai khác tuân thủ quy định của cấp có thẩm quyền

Điều 5. Đất cây xanh, vườn hoa.

– Đối với khu vực trung tâm xã : Bố trí 1 khu vực vườn hoa, cây xanh công cộng trước khu vực UBND xã hiện nay với quy mô 0,18ha. Bố trí các thiết bị vui chơi, tập luyện thể dục, ưu tiên phục vụ cho người già và trẻ em nhằm đáp ứng các yêu cầu sinh hoạt của cộng đồng và yêu cầu xã nông thôn mới nâng cao.

– Đối với các thôn: Bố trí lồng ghép khu vực vườn hoa, cây xanh công cộng tại các khu vực nhà văn hóa hoặc sân thể thao thôn nhằm tăng tiện ích cho cư dân trong khu vực, trong đó ưu tiên bố trí các thiết bị vui chơi, tập luyện phục vụ cho người già và trẻ em.

– Đất cây xanh, vườn hoa: Trong khu vực này có thể kết hợp bố trí các điểm dừng nghỉ, ghế đá, sân thể thao.. với mật độ xây dựng khoảng 5-10%.

– Đất công viên cây xanh bao gồm hệ thống các khuôn viên, đường dạo và cây xanh khu ở. Khai thác tối đa yếu tố cây xanh, mặt nước vào việc cải thiện cảnh quan cho toàn khu.

– Kết hợp với quy hoạch trồng cây phòng hộ ngoài đồng ruộng, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã;

– Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, trường mầm non, cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí. Trên cơ sở đặc điểm địa hình, khí hậu lựa chọn danh mục, chủng loại cây khuyến khích trồng và vị trí trồng trong khu vực lập quy hoạch như sau:

TT	Loại cây	Tên Khoa học	Vị trí trồng		Ghi chú
			Via hè	Vườn hoa, khuôn viên công cộng	
1	Ban các loại	Bauhinia variegata	X	X	
2	Bàng Đài loan (Bàng lá nhỏ)	Terminalia mantaly	X	X	
3	Bàng lẳng tím	Lagerstroemia speciosa	X	X	
4	Giáng Hương	Pterocarpus macrocarpus	X	X	
5	Ngọc lan trắng (Mộc lan trắng, Sứ trắng)	Magnolia alba	X	X	
6	Ngọc Lan Vàng	Magnolia champaca	X	X	
7	Long não (Dã Hương)	Cinnamomum camphora	X	X	
8	Móng bò tím (Hoàng hậu)	Bauhinia purpurea	X	X	
9	Muồng đen (Muồng xiêm)	Cassia siamea	X	X	
10	Muồng hoàng yến (Osaka hoa vàng, Bò cạp vàng)	Cassia fistula	X	X	
11	Lim xẹt (Phượng vàng)	Peltophorum pterocarpum	X	X	
12	Lát hoa	Chukrasia tabularis	X	X	
13	Hoàng Lan (Ngọc lan tây, Y lan công chúa, Sứ công chúa)	Cananga odorata	X	X	

Điều 6. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng.

Đối với khu vực này ngoài đáp ứng các yêu cầu của QHC được duyệt, cần

tuân thủ theo các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 7. Các công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Quy hoạch giao thông, quản lý chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Hệ thống giao thông xã được chia thành hệ thống giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông đối nội, cụ thể:

a) Hệ thống giao thông đối ngoại:

– Đường Quốc Lộ 47, đoạn qua xã dài khoảng 4km. Quy mô thiết kế tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, cụ thể: Lộ giới B= 77,0m; Mặt đường chính 11,0m x2 = 22,0m; Hành lang an toàn đường bộ 13,0m x2 = 26,0m; Phần đất bảo vệ, bảo trì đường bộ có bề rộng 2,0m x2 = 4,0m; Mặt đường gom 7,5m x2 = 15,0m; Hè đường gom 5,0m x2 = 10,0m; Khoảng lùi XD mỗi bên 3,0m (đối với khu dân cư), 6m đối với công trình công cộng, thương mại – dịch vụ, công nghiệp).

– Quốc lộ 47C, đoạn qua xã dài khoảng 3,6km. Gồm 2 loại mặt cắt :

+ Đoạn qua khu vực đô thị, dài khoảng 1,3km (tuân thủ Quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn): Lộ giới là 26,0m; Lòng đường: 8,25m x2 = 16,5 m (bao gồm phân cách giữa: 0,5m); Hè đường: 4,75m x2 = 9,5m; Khoảng lùi xây dựng tối thiểu mỗi bên, đối với khu vực chưa xây dựng công trình hai bên là 3,0m. Đối với khu vực đã ổn định, xây dựng công trình kiên cố: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Đoạn ngoài khu vực đô thị, dài khoảng 2,3km: Quy mô thiết kế - Đường cấp III đồng bằng. Lộ giới là 42m; mặt đường 2 làn 7m; lề đường 2x2,5m; hành lang an toàn và hành lang bảo trì 2x15m.

– Tuyến đường động lực Bắc – Nam, phía đô thị trấn Triệu Sơn (quy mô mặt cắt ngang tuân thủ Quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn, hướng tuyến tuân thủ quy hoạch vùng huyện Triệu Sơn), cụ thể:

+ Đoạn qua khu vực đô thị dài khoảng 0,65km (thuộc vùng Quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn): Lộ giới đường 35,0m; Mặt đường chính 11,0x2 = 22,0m; Phân cách giữa: 3,0m; Hè đường: 5,0x2 = 10,0m.

+ Đoạn ngoài khu vực đô thị dài khoảng 3,0km: Lộ giới đường 31,50m; Mặt đường chính 10,5x2 = 21,0m; Phân cách 0,5m; Lề đường 2,0x2 = 4,0m; Mương thoát nước và phần đất dự trữ 2,0x2 = 6,0m; Khoảng lùi xây dựng tối thiểu mỗi bên 3,0m.

– Tuyến đường huyện ĐH-02, đoạn qua xã dài khoảng 1,0km. Quy mô thiết kế - Đường cấp V đồng bằng. Lộ giới là 27,5m; mặt đường 2 làn 5,5m; lề đường 2x1,0m; hành lang an toàn và hành lang bảo trì 2x10m.

b) Hệ thống giao thông đối nội.

Nâng cấp, mở rộng các tuyến giao thông trục thôn, liên thôn, trục xóm, nội đồng trên cơ sở mạng lưới cũ đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật theo tiêu chí nông thôn mới nâng cao:

– Đối với các đường hiện trạng cải tạo:

+ Đường liên thôn: Thiết kế với quy mô tối thiểu đạt đường cấp A nông thôn, lộ giới trung bình 13,5m (3+7,5+3m), nền đường nhựa.

+ Các tuyến đường nội thôn, trục xóm, ngõ, nội đồng cơ bản giữ theo hướng tuyến hiện nay. Quá trình cải tạo, nâng cấp yêu cầu mặt cắt ngang: Nền đường từ 5-12m ; Số làn xe 1-2 làn; Chiều rộng mỗi làn: 3-4 m; Lề đường mỗi bên 1-2m.

– Đối với các đường liên khu quy hoạch mới: Thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới 20,5m (mặt đường 10,5m, vỉa hè 2x5m). Khoảng lùi xây dựng tối thiểu mỗi bên, đối với khu vực chưa xây dựng công trình hai bên là 3,0m. Đối với khu vực đã ổn định, xây dựng công trình kiên cố: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

– Đối với các đường nội khu quy hoạch mới: Thiết kế theo tiêu chuẩn đường đô thị, lộ giới 17,5m (mặt đường 7,5m, vỉa hè 2x5m). Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ do quy hoạch chi tiết quyết định.

2. Quy hoạch cấp điện.

* Nguồn điện: Nguồn cung cấp điện được cấp từ trạm 110kV Triệu Sơn, trạm 110kV Triệu Sơn 2 thông qua đường dây 35KV và 22kV.

* Nhu cầu điện đến 2030 toàn xã: Tổng nhu cầu điện trên địa bàn đến năm 2030 là khoảng 11.179KVA

* Mạng lưới cấp điện:

- Mạng lưới trung áp:

+ Đối với khu vực ở hiện trạng khuyến khích di cải tạo và di chuyển các tuyến trung áp 35KV và 22KV hiện hữu theo các tuyến giao thông nhằm cấp điện cho nhu cầu khu cũ và mới của xã.

+ Đối với khu vực quy hoạch mới yêu cầu cải tạo và di chuyển các tuyến trung áp 35KV và 22KV hiện hữu theo các tuyến giao thông nhằm đảm bảo cấp điện và mỹ quan cho khu vực.

+ Các tuyến trung áp mới giai đoạn trước mắt vẫn đi nổi trên các trụ bê tông. Việc ngầm hóa sẽ tiến hành ở các giai đoạn phát triển sau này.

- Mạng lưới hạ thế:

+ Mạng lưới 0,4KV hiện tại được cải tạo và di chuyển theo các tuyến giao thông cấp điện từ trạm biến áp phân phối đến các đối tượng tiêu thụ.

+ Đối với mạng lưới 0,4KV quy hoạch mới khuyến khích quy hoạch ngầm nhằm đảm bảo mỹ quan và an toàn cấp điện.

* Trạm biến áp phân phối.

+ Các trạm biến áp hiện có được giữ nguyên vị trí, được tính toán và nâng công suất để đáp ứng nhu cầu thực tế.

+ Các trạm biến áp phân phối quy hoạch mới khuyến khích sử dụng loại trạm mặt đất (trạm Kiosk, trạm phòng, trạm trụ).

* Chiếu sáng:

- Ưu tiên đầu tư hệ thống chiếu sáng đường trục xã.

- Từng bước đầu tư hệ thống chiếu sáng đến các tuyến đường chính, đường liên thôn.

- Khuyến khích đầu tư xã hội hóa đối với các tuyến trục thôn, nội thôn.

- Các tuyến đường mới: Yêu cầu phải có hệ thống chiếu sáng bằng cột điện liền cần chiếu sáng

3. Quy hoạch cấp nước.

– Nhu cầu dùng nước toàn xã là 2.863m³/ngày đêm.

– Nguồn cấp: Theo quy hoạch vùng, từ nhà máy nước thị trấn Triệu Sơn tại thị trấn Triệu Sơn.

– Mạng lưới đường ống: Đến năm 2030 sẽ xây dựng đường dây đường ống để cung cấp nước cho tất cả các hộ dân trong khu vực quy hoạch. Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp nhánh cụt, với tiết diện đường ống chính D160-D110. Hạn chế khai thác nguồn nước ngầm; nước mặt nước sông được sử dụng cung cấp cho sản xuất nông nghiệp.

– Giai đoạn ngắn hạn: Cải tạo các giếng nước và bể nước hiện có lấy từ nguồn nước mạch nông, mạch sâu, nước mưa làm nguồn cung cấp nước cho điểm dân cư nông thôn và dùng bể lọc nước được xử lý hoàn chỉnh.

4. Quy hoạch thoát nước mưa, chuẩn bị kỹ thuật.

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, đảm bảo khu vực nghiên cứu quy hoạch không bị ngập úng, sạt lở.

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

- Không chế cao độ san nền với khu vực trung tâm xã, các khu vực quy hoạch mới như đất TMDV, TTCN: Cao độ khống chế khu vực cao nhất + 8,9m;

Cao độ không chế khu vực thấp nhất + 7,5m.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chạy dọc theo các tuyến giao thông trong khu vực lập quy hoạch và đổ ra kênh, mương sông suối hoặc đồng ruộng sau khi được giảm áp qua các trạm xử lý thô.

- Công thoát nước lựa chọn công tròn BTCT, Tiết diện gồm 02 loại chính: Tiết diện công chính: D1000; tiết diện công phụ: D600, D800.

- Bố trí các cửa xả ra tại các điểm xử lý nước sơ bộ trước khi thoát ra kênh mương, ao hồ hiện hữu tại các đoạn có cao trình thấp.

5. Thoát nước thải:

- Nước thải từ các hộ gia đình trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại. Không được xả nước thải ra các ao hồ, kênh, rạch tự nhiên trừ trường hợp áp dụng công nghệ làm sạch nước thải bằng phương pháp sinh học trong điều kiện tự nhiên;

- Nước thải từ cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, làng nghề phải được thu gom ra hệ thống tiêu thoát riêng và xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;

- Giai đoạn đến năm 2030: Tối thiểu phải thu gom đạt 80% lượng nước thải phát sinh để xử lý.

- Hệ thống thoát nước thải được định hướng thiết kế chạy dọc theo các tuyến giao thông trong khu vực lập quy hoạch và chảy về khu vực sơ lắng tự nhiên (Khu vực dự trữ xây trạm xử lý nước thải sau kì quy hoạch) tại khu vực Đồng Bái để xử lý trước khi đổ ra hệ thống sông suối, ao hồ.

- Công thoát nước thải lựa chọn công tròn BTCT, tiết diện công D300.

6. Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn nông thôn cần ưu tiên phân loại tại nguồn. Ưu tiên xử lý tại chỗ, sử dụng mô hình ủ phân tại chỗ, biogas, sản xuất khép kín VAC... tận dụng chất thải phục vụ sản xuất nông nghiệp, năng lượng cho nhu cầu sinh hoạt.

- Đảm bảo 100% các hộ đều tham gia thu gom rác thải đến khu tập trung của xã để vận chuyển đi xử lý.

- Không quy hoạch khu xử lý rác thải tại xã. Bố trí 01 bãi tập kết rác thải cấp xã tại đồng Mang có quy mô khoảng 0,5ha. Hàng tuần sẽ có xe vận chuyển rác thải tại khu tập kết đến xử lý tại khu xử lý rác Thái Hòa - Vân Sơn với diện tích khoảng 15ha.

- Phải xây dựng nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn, không xả phân trực tiếp xuống hồ, ao, hầm cá;

- Chuồng trại chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5m và có cây xanh che chắn. Phân, nước tiểu từ chuồng, trại chăn nuôi phải được thu gom và có giải pháp xử lý hợp vệ sinh.

7. Nghĩa trang, nghĩa địa.

- Đối với hệ thống nghĩa địa hiện tại: Có giải pháp từng bước hạn chế mở rộng và tiến tới khoanh vùng, đóng cửa hoặc di dời (nếu cần thiết).

- Đến năm 2030: Đóng cửa tất cả các nghĩa địa nhỏ lẻ hoặc nghĩa địa gần khu dân cư. Chỉ giữ lại 1 nghĩa địa phục vụ nhu cầu của địa phương tại khu vực Đồng Lãng với quy mô khoảng 2ha.

- Khu vực các nghĩa trang hiện nay, sau khi đóng cửa, tổ chức xây tường rào, trồng cây xanh bảo vệ cảnh quan khu vực.

8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.

- Nguồn cáp: Lấy từ nguồn cáp viễn thông từ trạm trung tâm thị trấn Triệu Sơn tới.

- Mạng lưới cáp viễn thông: Bố trí mạng lưới cáp viễn thông thụ động dọc các tuyến giao thông chính đến các trạm viễn thông phân phối.

- Trong kì quy hoạch bố trí 8 trạm viễn thông.

- Đối với điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng : Tiếp tục duy trì nâng cấp khung trang các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng tại bưu cục, điểm BĐ-VH xã, Trung tâm giao dịch Viettel, đáp ứng nhu cầu cung cấp các dịch vụ bưu chính, viễn thông công cộng phục vụ cấp ủy Đảng, Chính quyền và nhu cầu sử dụng dịch vụ của nhân dân trên địa bàn.

- Đối với trạm phát sóng thông tin di động: Yêu cầu đối với các loại ăng ten:

+ Đối với loại ăng ten không công kênh A1: Thực hiện cải tạo cột A2 sang A1 là loại cột ăng ten không công kênh tại các khu vực có yêu cầu về bảo vệ mỹ quan đô thị và cảnh quan môi trường như các tuyến đường, phố chính, khu di tích lịch sử - văn hóa, khu danh lam thắng cảnh và các khu vực khác theo quy định. Ưu tiên lắp đặt loại ăng ten ngụy trang tại các khu vực đặc biệt như khu phố, khu dân cư.

+ Với loại ăng ten công kênh A2: Duy trì và triển khai tại khu vực không tập trung dân cư. Độ cao cột ăng ten đáp ứng yêu cầu an toàn hàng không theo quy định của pháp luật. Hạn chế việc sử dụng chung quá nhiều ăng ten đối với các cột ăng ten lắp đặt trên các công trình xây dựng; cột ăng ten công kênh mất an toàn và mỹ quan đô thị.

Đối với Hạ tầng mạng cáp viễn thông: Hướng tới xây dựng ngầm hóa toàn bộ các tuyến cáp dọc các tuyến đường chính mới, đường nội bộ mới trong khu vực nghiên cứu nhằm đảm bảo an toàn thông tin và mỹ quan đô thị. Đồng thời loại bỏ các đường dây cáp, sợi cáp không còn sử dụng; Thực hiện buộc gọn, gia cố hệ thống dây cáp. Loại bỏ hoặc hạ ngầm các tuyến cáp treo tại các ngã tư, nút giao thông và tuyến cáp cắt ngang qua đường giao thông. Các tuyến cáp phải bố trí dọc theo các trục giao thông.

Chương III: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 9. Phân công và quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch cho các cấp chính quyền địa phương thực hiện theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã:

1. UBND xã Dân Lực có trách nhiệm.

- Căn cứ vào quy hoạch chung xây dựng xã Dân Lực, huyện Triệu Sơn đến năm 2030 đã được phê duyệt, tổ chức lập và trình UBND huyện phê duyệt các quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo thẩm quyền;

- Tổ chức chỉ đạo, hướng dẫn các thôn, các đơn vị có liên quan thực hiện tốt công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng và quy định quản lý đã được phê duyệt; chịu trách nhiệm trước UBND huyện về công tác thực hiện theo quy hoạch.

2. Các phòng, ban: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa - Thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ban Quản lý dự án huyện Triệu Sơn và các đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai thực hiện và quản lý nhà nước các lĩnh vực ngành theo quy định của nhà nước và quy định này.

3. Mọi tổ chức và cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Dân Lực, huyện Triệu Sơn đến năm 2030 có trách nhiệm thi hành quy định này.

Điều 10. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Dân Lực, huyện Triệu Sơn đến năm 2030 được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND xã Dân Lực và các thôn thuộc xã Dân Lực.
- Các phòng, ban: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Văn hóa - Thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Ban Quản lý dự án huyện Triệu Sơn./.

CHỦ TỊCH