

Số: /QĐ-UBND

Như Xuân, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chung xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHƯ XUÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 06 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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của 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 đặc thù và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1005/QĐ-UBND ngày 18/5/2022 của UBND huyện Như Xuân v/v phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Xét Tờ trình số 29/TTr-UBND ngày 10/5/2023 của UBND xã Thanh Phong và đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chung xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

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

Chánh văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND xã Thanh Phong, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND huyện;
- Các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- UBND xã Thanh Phong (05 bản);
- Trang thông tin điện tử huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Đồng

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH CHUNG
XÃ THANH PHONG, HUYỆN NHƯ XUÂN, TỈNH THANH HÓA
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2023
của UBND huyện Như Xuân)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.

1. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã Thanh Phong thực hiện theo đúng Quy định này

2. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được lập trên cơ sở quy hoạch chung của xã Thanh Phong đã được UBND huyện Như Xuân phê duyệt phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn xã, phù hợp với các quy định khác.

3. Nội dung quy định kế thừa, phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, về địa hình, khí hậu, tập quán văn hoá, điều kiện kinh tế, xã hội, quy mô, tính chất của vùng nông thôn, nội dung quy định có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng vào địa bàn xã theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt xem xét, quyết định.

6. Chủ tịch UBND xã Thanh Phong và các phòng ban chuyên môn chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về việc quản lý xây dựng tại đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phạm vi áp dụng.

Toàn bộ địa giới hành chính xã Thanh Phong, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa. Diện tích: 2.934,57 ha. Có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía đông giáp xã Thanh Lâm, Thanh Xuân;
- Phía tây giáp tỉnh Nghệ An;
- Phía nam giáp xã Thanh Hòa;
- Phía bắc giáp xã Thanh Quân, Thanh Sơn.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

- Khu vực dân cư hiện trạng cải tạo: Nhà ở, sân vườn phải được cải tạo, chỉnh trang, và nâng cấp gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông, cấp điện cấp nước và xử lý nước thải nhằm nâng cao chất lượng sống cho các khu dân cư này, đáp ứng với yêu cầu của thôn bản theo tiêu chí nông thôn mới. Những hộ dân xây dựng trong hành lang an toàn giao thông quy định trên các trục đường; khu vực quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các cơ sở sản xuất kinh doanh; các điểm có nguy cơ sạt lở, vùng thường xuyên ngập lụt, lũ ống, lũ quét ... không được xây dựng kiên cố và có giải pháp lùi hoặc di chuyển tái định cư đến các khu ở dân cư phát triển mới theo quy hoạch.

- Khu vực dân cư xây mới: Diện tích đất ở mới phát triển là: 9,93 ha. Đối với khu vực này được quản lý xây dựng đồng bộ gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tuân thủ chỉ giới hành lang an toàn giao thông theo từng trục đường quy định. Mật độ xây dựng tối đa 80%; Tầng cao từ 1-3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa là 2,4 lần.

Điều 4. Khu vực xây dựng công cộng

1. Các công trình công cộng gồm: Trường học, trạm y tế, trụ sở UBND, nhà văn hóa, khu thể dục thể thao ...

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính để quản lý xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao từ 1- 3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa là 1.8 lần.

Điều 5. Đất sản xuất

1. Đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản: Diện tích đất nông nghiệp được xác định qua các thời kỳ và giảm dần do chuyển vào đất xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh, đất ở...vv Trong khi chưa chuyển mục đích sử dụng vẫn duy trì sản xuất bình thường nhưng không đầu tư các loại cây trồng vật nuôi dài hạn trên các vị trí này. Khu vực chăn nuôi, phục vụ sản xuất, kho chứa chất bảo vệ thực vật phải đảm bảo khoảng cách tới các khu nhà ở > 200m; khoảng cách từ các kho phân hóa học đến các khu nhà ở phải đảm bảo \geq 100m.

2. Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ, đất

- Diện tích đất sản xuất phi nông nghiệp khi chưa chuyển mục đích sử dụng đất vẫn duy trì sản xuất bình thường nhưng không đầu tư các loại cây dài hạn, xây dựng công trình kiên cố trên vị trí này.

- Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải nằm ngoài khu ở, đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường; phải bố trí dải cây xanh cách ly với chiều rộng \geq 10m.

Điều 6. Đất cây xanh

Đất cây xanh chủ yếu được tổ chức trong các khuôn viên công trình công cộng. Tùy theo loại công trình để thiết kế cải tạo chỉnh trang tỷ lệ cây xanh thích hợp, đảm bảo cảnh quan tổng thể công trình. Không trồng cây có nhựa độc; cây có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi; cây có gai trong trạm y tế, trường học.

Điều 7. Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh, cấm xây dựng

- Khu vực cấm xây dựng bao gồm hệ thống hành lang an toàn giao thông trên địa bàn, đất bảo vệ hành lang lưới điện, đất bảo vệ các công trình thủy lợi, Đất Anh ninh – Quốc phòng... Đối với các khu vực này phải được cấm mốc chỉ giới và quản lý chặt chẽ theo quy định.

- Khuyến khích, vận động nhân dân đầu tư bảo tồn, tôn tạo các công trình nhà ở truyền thống của đồng bào dân tộc miền núi để tạo không gian cảnh quan kiến trúc ngày càng phong phú.

Điều 8. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông

a. Đường Tỉnh lộ:

- Tỉnh lộ 520 B (Hóa Quý - Thanh Quân): Đoạn qua địa bàn xã chiều dài 8,7 km, đường cấp III miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 9 m; hành lang bảo vệ đường bộ tính từ tim đường ra hai bên: 21m.

- Đường Thanh Quân - Châu Nga (đường ATK): đoạn qua địa bàn xã chiều dài chiều dài 1,01 km, đường cấp V miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 6,5 m; hành lang bảo vệ đường bộ tính từ tim đường ra hai bên: 9,2m.

b. Đường huyện lộ:

- Đường ĐH-08 từ Thanh Hòa-Thanh Lâm: Đoạn qua địa bàn xã chiều dài 0,71 km, đường cấp V miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 6,5m; hành lang bảo vệ đường bộ tính từ tim đường ra hai bên: 9,2m

- Đường ĐH-09 từ Thanh Phong-Thanh Lâm: Đoạn qua địa bàn xã chiều dài 2,41 km, đường cấp V miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 6,5 m; hành lang bảo vệ đường bộ tính từ tim đường ra hai bên: 9,2m.

- Đường ĐH-15 từ Từ UBND xã đi xã Thanh Xuân: Chiều dài 0,99 km, đường cấp V miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 6,5 m; hành lang bảo vệ đường bộ tính từ tim đường ra hai bên: 9,2m.

c. Đường trục xã, liên xã:

- Đường từ Chạng Vung - Thanh Hòa chiều dài 1,08 km, Nâng cấp, mở rộng mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 6,5 m; Hành lang bảo vệ đường bộ: 10 m (2 x 5 m); Lộ giới: 16,5 m (ĐX-01).

- Đường từ Xuân Phong - Chạng Vung - Xuân Phong chiều dài 2,31km, đường cấp A miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 4,5 m; Hành lang bảo vệ đường bộ: 6 m (2 x 3 m); Lộ giới: 10,5 m (ĐX-02).

- Đường từ Tân Phong đi Quang Hùng chiều dài 3,92 km, đường cấp A miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 4,5 m; Hành lang bảo vệ đường bộ: 6 m (2 x 3 m); Lộ giới: 10,5 m (ĐX-03).

- Đường từ Quang Hùng -Thanh Xuân chiều dài 1,82 km, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 6,5 m; Hành lang bảo vệ đường bộ: 10 m (2 x 5 m); Lộ giới:

16,5 m (ĐX-04).

- Đường từ Tân Hùng -Thanh Sơn chiều dài 1,86 km, đường, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 6,5 m; Hành lang bảo vệ đường bộ: 10 m (2 x 5 m); Lộ giới: 16,5 m (ĐX-05).

- Đường từ Quang Hùng đi Tân Hùng chiều dài 2,79 km, đường cấp A miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 4,5 m; Hành lang bảo vệ đường bộ: 6 m (2 x 3 m); Lộ giới: 10,5 m (ĐX-06).

- Đường từ tỉnh lộ 520B cuối làng Tân Hùng chiều dài 1,92 km, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 6,5 m; Hành lang bảo vệ đường bộ: 10 m (2 x 5 m); Lộ giới: 16,5 m.

- Đường từ Tân Phong đi Hai Huân chiều dài 1,67 km, đường cấp A miền núi, mặt cắt ngang như sau: Lòng đường: 4,5 m; Hành lang bảo vệ đường bộ: 6 m (2 x 3 m); Lộ giới: 10,5 m.

d. Đường trục thôn: Tổng chiều dài các tuyến đường trục thôn là 11,9 km, trong thời gian tới cần nâng cấp, mở rộng các tuyến đường đảm bảo nhu cầu phát triển kinh tế và các tiêu chí xây dựng nông thôn mới nâng cao. Quy chuẩn chung: Lòng đường: 3,5 - 4,5 m; Lề đường (vĩa hè đoạn qua khu dân cư): 2 x 2 m; Lộ giới: 7,5 - 8,5m.

2. Cấp điện:

2.1. Nguồn cấp: Nguồn điện cấp cho xã được cấp từ đường điện trung áp 35Kv hiện có

2.2. Mạng lưới cấp:

a. Trạm biến áp: Nâng cấp, cải tạo 02 trạm biến áp, đầu tư mới 01 trạm biến áp.

b. Lưới điện

- Trên địa bàn xã sử dụng hệ thống điện nổi cho toàn khu. Lưới điện phải dùng dây có bọc cách điện đảm bảo an toàn và kinh tế đầu tư.

- Cấp điện sinh hoạt bằng đường dây 0,4kV cáp bọc treo trên cột BTLT bố trí trên vĩa hè.

2.3. Điện chiếu sáng: xây dựng hệ thống chiếu sáng dọc các trục đường giao thông và tại các công trình công cộng.

3. Cấp nước

Sử dụng nguồn nước mặt khe suối, nước từ các hồ đập và nước ngầm được xử lý để cấp nước cho sinh hoạt cho từng thôn và sản xuất.

4. San nền, thoát nước mưa:

a. San nền: San nền cục bộ trong từng lô chức năng, hướng dốc nền ra các tuyến đường giao thông quy hoạch; Độ dốc san nền tối thiểu 0,4% đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

b. Thoát nước mưa: Tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có, Bổ sung mạng lưới mương hở, mương nắp đan chạy dọc theo hệ thống đường giao thông.

5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang toàn xã và vệ sinh môi trường:

5.1. Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt ở các khu dân cư của xã Thanh Phong sau khi xử lý sẽ theo các mương dẫn nước thải đổ ra hệ thống các khe suối.

- Mương rãnh dẫn nước thải thường được thiết kế chạy dọc theo đường giao thông, kết hợp cả tiêu thoát nước thải và tiêu thoát nước mưa.

5.2 Thu gom, xử lý chất thải rắn.

- 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 người dân sẽ tự vận chuyển rác đến khu vực gom rác để tập kết. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn và rác xử lý từ các thùng rác này vận chuyển đến bãi chôn lấp và xử lý rác tập trung theo quy hoạch của huyện Như Xuân.

5.3. Nghĩa trang:

- Khuyến khích thực hiện hình thức hỏa táng.

- Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang mới phải đảm bảo:

+ Khu huyệt mộ nghĩa trang hung táng: Cách công trình nhà ở, điểm dân cư $\geq 1.000\text{m}$; cách điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt $\geq 1.500\text{m}$; cách Quốc lộ, tỉnh lộ $\geq 200\text{m}$; cách sông, hồ (không dung cho mục đích cấp nước sinh hoạt) $\geq 300\text{m}$.

+ Khu huyệt mộ nghĩa trang chôn một lần: Cách công trình nhà ở, điểm dân cư $\geq 500\text{m}$; cách điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt $\geq 1.000\text{m}$; cách Quốc lộ, tỉnh lộ $\geq 200\text{m}$; cách sông, hồ (không dung cho mục đích cấp nước sinh hoạt) $\geq 300\text{m}$

+ Khu huyệt mộ nghĩa trang cát táng: Cách công trình nhà ở, điểm dân cư $\geq 100\text{m}$; cách Quốc lộ, tỉnh lộ $\geq 200\text{m}$; cách sông, hồ (không dung cho mục đích cấp nước sinh hoạt) $\geq 100\text{m}$.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Điều 10. Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

Điều 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã và quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 13. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong và quy định này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- UBND huyện Như Xuân.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
- UBND xã Thanh Phong.

Quy định này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan; là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng./.