

Số: /QĐ-UBND

Như Xuân, ngày tháng năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch chung xã Bình Lương, 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 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 của UBND huyện Như Xuân v/v phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Bình Lương, huyện Như Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;*

*Xét Tờ trình số 101/TTr-UBND ngày 01/11/2022 của UBND xã Bình Lương 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 Bình Lương, 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 Bình Lương, 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 Bình Lương (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 BÌNH LƯƠNG, HUYỆN NHƯ XUÂN, TỈNH THANH HÓA**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2022  
của UBND huyện Như Xuân)

**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Phạm vi áp dụng.

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước liên quan đến hoạt động xây dựng trên địa bàn xã phải tuân thủ theo các đúng Quy định này.

Quy định này là cơ sở để triển khai xây dựng, đánh giá mức độ hoàn thành các tiêu chí xây dựng nông thôn mới, định hướng xây dựng đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định hiện hành, phù hợp với định hướng phát triển của xã.

**Điều 2.** Ranh giới quản lý quy hoạch.

Toàn bộ địa giới hành chính xã Bình Lương. Diện tích toàn xã: 7.182,51ha. (71,82 km<sup>2</sup>), có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông giáp: xã Tân Bình, huyện Như Xuân.
- + Phía Tây giáp: xã Hóa Quý và xã Xuân Hòa, huyện Như Xuân.
- + Phía Nam giáp: xã Xuân Thái, Huyện Như Thanh
- + Phía Bắc giáp: Thị trấn Yên Cát, huyện Như Xuân.

**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 thôn, bản nông thôn mới vào năm 2021, nông thôn mới nâng cao năm 2025. Những hộ dân nằm 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 ... 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: 29,9 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 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.

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

- Quy hoạch khu sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp diện tích 4,60 ha tại thôn Làng Gió và thôn Thắng Lộc. 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 vị trí này.

- Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao từ 1-3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

#### **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.

#### **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 thuộc Vườn Quốc gia Bến En. 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. Giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh 520C: Kết nối từ thị trấn Yên Cát đi xã Xuân Khang (huyện Như Thanh), L = 5,30km, vừa là trục giao thông đối ngoại vừa là trục trung tâm xã có lộ giới theo quy mô quy hoạch là đường cấp III . Hành lang ATGT phạm vi cấm cọc từ tim đường ra mỗi bên 19,5m, áp dụng cho cả tuyến.

Mặt cắt 1- 1: Nền, mặt đường 7,0m. Hành lang ATGT phạm vi cấm cọc từ tim đường ra mỗi bên 19,5m, áp dụng cho cả tuyến.

b. Đường huyện:

- Đường Làng Mài Bình Lương:  $L = 8,8\text{km}$ , Kết nối từ trung tâm xã đi thôn Làng Mài có lộ giới theo quy mô quy hoạch là đường VI. Hành lang ATGT phạm vi cấm cọc từ tim đường ra mỗi bên 9,2m, áp dụng cho cả tuyến.

- Đường Yên Cát – Đồng Thổ:  $L = 7,2\text{km}$ , Kết nối từ trung tâm xã đi thôn Đồng Thổ và xã Hóa Quý, Hành lang ATGT phạm vi cấm cọc từ tim đường ra mỗi bên 9,2m, áp dụng cho cả tuyến.

Mặt cắt 2- 2: Mặt đường 6,0m. Hành lang ATGT phạm vi cấm cọc từ tim đường ra mỗi bên 9,2m, áp dụng cho cả tuyến.

c. Đường xã, thôn

- Toàn bộ các đường liên thôn, trục thôn Quy hoạch nền, mặt đường chiều rộng 5,5m, hè đường và rãnh thoát nước 3-5m mỗi bên. Hành lang ATGT từ tim ra mỗi bên 5,75m-7,75m.

Mặt cắt 3- 3: Mặt đường 5,5m. Hành lang ATGT phạm vi cấm cọc từ tim đường ra mỗi bên 5,75m, áp dụng cho cả tuyến.

Mặt cắt 4- 4: Mặt đường 5,5m. Hành lang ATGT phạm vi cấm cọc từ tim đường ra mỗi bên 7,75m, áp dụng cho cả tuyến.

d. Đường nội đồng:

Mặt cắt 5-5: Mặt đường 3m; Lề đường mỗi bên 0,75m

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 10 trạm biến áp hiện có, đầu tư xây dựng mới 04 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 vỉa 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 Bình Lương 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:

- Giai đoạn 2021-2025 ổn định các vị trí nghĩa trang hiện có tại các thôn trong xã. Giai đoạn 2026-2030 mở rộng nghĩa trang thôn Thắng Lộc; thôn Làng Gió, thôn Làng Sao và thôn Quang Trung diện tích 2,86 ha. Khuyến khích thực hiện hình thức hỏa táng.

- Khoảng cách ly vệ sinh môi trường đến điểm dân cư, công trình công cộng gần nhất phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, cụ thể:

+ Đối với nghĩa trang có hung táng: tối thiểu là 1500m nếu không có hệ thống thu gom và xử lý nước dõ rỉ từ mộ hung táng; tối thiểu là 500m nếu có hệ thống thu gom và xử lý nước dõ rỉ từ mộ hung táng.

+ Đối với nghĩa trang chôn cất 1 lần: tối thiểu là 500m.

+ Đối với nghĩa trang cát táng tối thiểu là 100m.

## **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 Bình Lương 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 Bình Lương.

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./.