

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƯ THANH**

Số /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Như Thanh, ngày tháng 10 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành “Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Mậu Lâm, huyện Như Thanh đến năm 2030”.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHƯ THANH

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 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; 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 định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng: Số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 28/5/2022 của UBND huyện Như Thanh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Mậu Lâm, huyện Như Thanh đến năm 2030;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý xây dựng theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Mậu Lâm, huyện Như Thanh đến năm 2030.

Điều 2. Các phòng, ban, ngành cấp huyện, UBND xã Mậu Lâm 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, Chủ tịch UBND xã Mậu Lâm và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, 02 PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đặng Tiến Dũng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NHƯ THANH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Mậu Lâm, huyện Như Thanh đến năm 2030.

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND
ngày tháng năm 2022 của UBND huyện Như Thanh)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này quy định việc thực hiện quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, kiến trúc cảnh quan trong xã theo đúng đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2022 của UBND huyện Như Thanh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Mậu Lâm, huyện Như Thanh đến năm 2030 làm cơ sở để quản lý, lập quy hoạch các khu chức năng, các điểm dân cư nông thôn; các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi xã Mậu Lâm.

2. Đối tượng áp dụng: Cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước liên quan đến những hoạt động trong phạm vi ranh giới quy hoạch chi tiết 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. Các chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân xã Mậu Lâm, các Phòng, Ban, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Mậu Lâm, huyện Như Thanh đến năm 2030.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch:

Thuộc khu vực phía Bắc của huyện Như Thanh, cách trung tâm huyện lỵ Như Thanh (thị trấn Bến Sung) 5 km về phía Bắc

Ranh giới tiếp giáp cụ thể như sau:

+ Phía Đông - Bắc tiếp giáp với: xã Tân Khang, huyện Nông Cống và thị trấn Nưa huyện Triệu Sơn.

+ Phía Đông - Nam tiếp giáp với: xã Phú Nhuận, huyện Như Thanh.

- + Phía Tây-Nam tiếp giáp với: xã Hải Long, xã Xuân Khang huyện Như
- + Phía Tây-Bắc tiếp giáp với: xã Phương Nghi, huyện Như Thanh.

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

- Quy mô diện tích: 4.251,30ha
- Quy mô dân số hiện nay: Khoảng 9.318 người.
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2030: 10.600 người.

2.1. Khu trung tâm xã:

Trên cơ sở các công trình công cộng hiện có xây dựng khu trung tâm xã khang trang có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình công cộng phục vụ nhân dân. Với đặc điểm là xã miền núi được hình thành và phát triển qua nhiều giai đoạn lịch sử, hiện nay các công trình công cộng điển hình mang tính chất trung tâm xã nằm rải rác dọc theo các tuyến đường giao thông chính (Đường tỉnh TL520). Khu trung tâm xã tọa lạc tại vị trí thôn Bái Gạo 2, bao gồm các chức năng chính như: công sở, trung tâm VH TT xã, trụ sở công an, ban chỉ huy quân sự, Trụ sở HTX, trạm y tế, Đài tưởng niệm liệt sỹ, khu thương mại dịch vụ, đất hỗn hợp, đất ở...

Các công trình công cộng hiện có của xã phân tán nằm trải dài theo tuyến đường nên không hình thành một khu trung tâm tập trung, vì vậy không gian trung tâm chỉ mang tính chất tương đối, không có diện tích cụ thể.

2.2. Hệ thống thôn và các khu dân cư tập trung:

Tôn trọng hình thái ở hiện trạng tại các thôn, cải tạo chỉnh trang hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật đảm bảo các tiêu chuẩn ngành, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho nhân dân.

- Tổng diện tích đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang là: 315,64 ha.
- Tổng đất khu dân cư mới từ nay đến 2030 khoảng 26,98 ha;
- Tổng diện tích đất ở đến năm 2030 khoảng 342,62 ha.

2.3. Khu sản xuất, dịch vụ

2.3.1. Khu sản xuất nông nghiệp

a. Ngành trồng trọt.

- Khu vực trồng lúa tập trung trên các ruộng thường xuyên có đủ nước tưới, giống lúa trồng là các giống lúa mới có năng suất cao, chống chịu sâu bệnh, chất lượng tốt, mang lại giá trị kinh tế cao; Tiến hành chuyển đổi hình thức sản xuất tập trung. Diện tích đất trồng lúa đến năm 2030 là 509,69 ha.

- Khu vực trồng trọt các loại cây khác bao gồm: Ngô, khoai lang, lạc.. và các loại cây rau màu có hiệu quả cao được thực hiện trên các ruộng cạn. Diện tích đất trồng trọt khác đến năm 2030 là 187,71 ha.

b. Ngành chăn nuôi:

- Trước mắt duy trì và phát triển đàn trâu, bò, đàn lợn, đàn gia cầm...
- Định hướng quy hoạch các khu trang trại tập trung, xây dựng lán trại phù hợp theo tiêu chí bộ xây dựng và bộ nông nghiệp đưa các loại vật nuôi có giá trị kinh tế cao, phù hợp đặc tính địa phương nhằm hướng đến phát triển bền vững

nông nghiệp.

2.3.2. Khu sản xuất kinh doanh - Tiểu thủ công nghiệp và làng nghề.

Trong kỳ quy hoạch từ nay đến năm 2030, trên cơ sở khu vực khai khoáng ở phía Đông thuộc thôn Tâm Tiến chuyển đổi thành khu công nghiệp tiểu thủ công nghiệp có quy mô khoảng 70,22ha thành nơi chế biến nông lâm sản, dệt may, và sản xuất khác

2.3.3. Khu vực dịch vụ - thương mại.

- Dịch vụ thương mại: Quy hoạch chợ Mậu Lâm có quy mô chợ cấp 3 với diện tích 0,47ha. Ngoài ra Bố trí một số điểm dịch vụ nằm ven đường giao thông liên thôn tổng quy mô các điểm thương mại dịch vụ (ký hiệu TM) tổng diện tích các khu 6,93ha có các ký hiệu từ TM01 đến TM 08.

- Dịch vụ du lịch: Định hướng khu du lịch Mỏ Nước, (ký hiệu DL) quy mô 4,78ha tại thôn Hợp Tiến và Đồng Bóp.

2.3.4. Khu vực có khả năng phát triển.

Quỹ đất xây dựng của xã lớn phân bố ở tất cả các thôn, tùy theo nhu cầu cụ thể sẽ quy hoạch các khu vực xây dựng cho phù hợp.

2.4. Khu vực cấm xây dựng, đặc thù và các công trình đầu mối.

- Vùng hạn chế xây dựng: Các khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực này chủ yếu giữ theo hiện trạng, để đảm bảo ổn định diện tích sản xuất nông nghiệp.

- Vùng cấm xây dựng: bao gồm các vùng xung quanh các Hồ - Đập, sườn đồi. Đây là khu vực dễ gặp nạn khi có biến cố thiên tai về khí hậu như mưa bão lớn.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

Các chỉ tiêu kỹ thuật yêu cầu:

- Khu vực cải tạo:

+ Khu ở hiện hữu, trên địa bàn xã hiện nay có 13 thôn. Với các khu ở hiện trạng, tôn trọng hình thái ở hiện trạng tại các thôn, 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 đời sống vật chất, tinh thần cho nhân dân.

+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch phân lô đất ở thì quản lý cốt, tim đường, cốt vỉa hè, cốt san nền, cốt nền nhà, tầng cao nhà, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng... theo quy hoạch phân lô sử dụng đất được phê duyệt; không được phép hợp thửa và tách thửa.

+ Đối với các công trình hiện hữu như nhà ở, công, tường rào và các công trình phụ trợ nằm trong chỉ giới hành lang an toàn giao thông của các tuyến

đường theo quy hoạch chung thì vận động nhân dân phá dỡ xây dựng lại, đảm bảo hành lang an toàn giao thông theo quy hoạch được phê duyệt

+ Các trường hợp phải xin cấp phép xây dựng: tuân thủ theo quy hoạch xây dựng được duyệt, mật độ xây dựng thuần 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.

- Chỉ giới xây dựng mặt tiền: Từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài tường được quy định cụ thể theo từng tuyến đường và đảm bảo theo Thông tư 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Trường hợp có mặt đường thứ 2 trở lên thì các kết cấu công trình thuộc mặt đường nào thì theo quy định của trục đường đó và phải đảm bảo tầm nhìn giao thông theo quy định, tất cả các công trình xây dựng hướng nhà phải vuông góc và song song với các trục đường phía trước đất.

Bảng quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

TT	Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
		< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
1	< 19	0	03	04	06
2	19 ÷ < 22	0	0	3	06
3	≥ 22	0	0	0	06

- Khu vực xây mới:

+ Giai đoạn ngắn hạn từ 2021-2025: Trong giai đoạn này bố trí một số điểm dân cư mới với tổng diện tích khoảng 17,27ha;

+ Giai đoạn dài từ năm 2026- 2030: Giai đoạn này khung không gian và hạ tầng đã tương đối ổn định, bố trí thêm 9,71ha đất dân cư mới tại những vị trí thuận lợi hoàn thiện mạng lưới dân cư nông thôn.

Các ô đất dân cư mới được thống kê theo bảng sau:

KÝ HIỆU	TỪ NĂM 2021 ĐẾN NĂM 2025		TỪ NĂM 2026 ĐẾN NĂM 2030		GHI CHÚ
	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	
QH2025	17,27	0,41	17,27	0,41	Quy hoạch mới - ngắn hạn
DCM-01	1,43	0,03	1,43	0,03	
DCM-02	0,69	0,02	0,69	0,02	
DCM-06	0,69	0,02	0,69	0,02	
DCM-07	0,37	0,01	0,37	0,01	

DCM-8	0,47	0,01	0,47	0,01
DCM-9	0,35	0,01	0,35	0,01
DCM-10	0,71	0,02	0,71	0,02
DCM-11	0,71	0,02	0,71	0,02
DCM-12	2,1	0,05	2,1	0,05
DCM-13	0,66	0,02	0,66	0,02
DCM-14	2,97	0,07	2,97	0,07
DCM-17	3,06	0,07	3,06	0,07
DCM-18	0,34	0,01	0,34	0,01
DCM-19	2,72	0,06	2,72	0,06
QH2030			9,71	0,23
DCM-03			2,57	0,06
DCM-04			1,4	0,03
DCM-05			1,98	0,05
DCM-15			1,68	0,04
DCM-16			2,08	0,05

Quy hoạch mới - dài hạn

Các khu dân cư xây dựng mới phải được xây dựng đồng bộ, có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo vệ sinh môi trường.

Quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng: Các chỉ tiêu này sẽ được quy định cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các điểm, khu chức năng trong không gian toàn xã.

Điều 4. Khu vực xây dựng công trình cộng cộng

Các công trình cộng cộng cùng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính được tổng hợp trong bảng sau:

TT	Hạng mục	Vị trí	Định hướng quy hoạch	Diện tích (ha)	Định hướng kiến trúc
1	Công sở xã	Thôn Bái Gạo 2	Giữ nguyên vị trí	0,49	<p>Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với tính chất công trình hành chính công quyền, phù hợp với cảnh quan xung quanh và đặc điểm văn hóa địa phương</p> <p>Chiều cao từ 1-3 tầng;</p> <p>Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$</p>
2	Trung tâm văn hóa xã TDTT	Thôn Bái Gạo 2	Chuyển vị trí mới (gần Đài tưởng niệm liệt sỹ) khu đất hiện tại chuyển thành sân TDTT thôn Bái Gạo 2	3,81	<p>Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình, hài hòa cảnh quan khu vực</p> <p>Chiều cao từ 1-3 tầng;</p> <p>Mật độ xây dựng: ≤ 20</p>
3	Trụ sở Công An xã	Thôn Bái Gạo 2	Quy hoạch mới	0,17	<p>Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình, hài hòa cảnh quan khu vực</p> <p>Chiều cao từ 1-2 tầng;</p> <p>Mật độ xây dựng: ≤ 30</p>
4	Ban chỉ huy Quân sự xã	Thôn Bái Gạo 2	Quy hoạch mới	0,16	<p>Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình, hài hòa cảnh quan khu vực</p> <p>Chiều cao từ 1-2 tầng;</p> <p>Mật độ xây dựng: ≤ 30</p>
5	Trạm Y tế	Thôn Bái Gạo 2	Giữ nguyên vị trí – Điều chỉnh ranh giới do mở rộng lộ giới đường	0,18	<p>Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình, hài hòa cảnh quan khu vực</p> <p>Chiều cao từ 1-3 tầng;</p>

					Mật độ xây dựng: ≤ 30
6	Trường học				
6.1	Trường MN khu 1	Thôn Đồng Yên	Chuyển vị trí và mở rộng	0,34	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình, hài hòa cảnh quan khu vực Chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$ Diện tích cây xanh $\geq 20\%$
6.2	Trường MN Khu 2	Thôn Đồng Mọc	Giữ nguyên vị trí, mở rộng thêm	0,5	Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực miền núi, phù hợp với cảnh quan xung quanh Chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$ Diện tích cây xanh $\geq 30\%$
6.3	Trường MN khu 3 (khu trung tâm)	Thôn Bái Gạo 1	Giữ nguyên vị trí – điều chỉnh – mở rộng ranh giới	0,68	Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực miền núi, phù hợp với cảnh quan xung quanh Chiều cao từ 1-3 tầng; Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$ Diện tích cây xanh $\geq 30\%$
6.4	Trường tiểu học Khu 1	Thôn Đồng Yên	Giữ nguyên hiện trạng – mở rộng	0,73	Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực miền núi, phù hợp với cảnh quan xung quanh Chiều cao từ 1-3 tầng;

					<p>Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$</p> <p>Diện tích cây xanh $\geq 30\%$</p>
6.5	Trường tiểu học khu 2	Thôn Đồng Mọc	Giữ nguyên hiện trạng	0,62	<p>Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực miền núi, phù hợp với cảnh quan xung quanh</p> <p>Chiều cao từ 1-3 tầng;</p> <p>Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$</p> <p>Diện tích cây xanh $\geq 30\%$</p>
6.6	Trường tiểu học Khu 3	Thôn Đồng Nghiê m	huyển vị trí mới	0,93	<p>Kiến trúc phù hợp tính chất chức năng, phù hợp với cảnh quan xung quanh chung trong khu vực</p> <p>Chiều cao từ 1-3 tầng;</p> <p>Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$</p> <p>Diện tích cây xanh $\geq 30\%$</p>
6.7	Trường THCS	Thôn Bái Gạo	Quy Hoạch mở rộng thêm	0,83	<p>Chỉnh trang kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực miền núi, phù hợp với cảnh quan xung quanh</p> <p>Chiều cao từ 1-3 tầng;</p> <p>Mật độ xây dựng: $\leq 35\%$</p> <p>Diện tích cây xanh $\geq 30\%$</p>
7	Chợ - Dịch vụ thương mại	Thôn Bái Gạo 1	Chuyển vị trí (cạnh vị trí cũ)	0,47	<p>Kiến trúc phù hợp với khu vực nông thôn làng xã, khu vực đồng bằng, mang đặc trưng của công trình thương mại</p> <p>Chiều cao từ 1-2 tầng;</p> <p>Mật độ xây dựng $\leq 40\%$</p>

8	Đài tưởng niệm	Thôn Bái Gạo 2	Giữ nguyên hiện trạng)		
9	Nhà văn hóa của các thôn				
9.1	Thôn Yên Thọ	Thôn Yên Thọ	Giữ nguyên nhà văn hóa xây dựng mới sân thể thao tọa thành quần thể Thể thao - Văn Hóa sinh hoạt cộng đồng	Tổng: 0,86 trong đó: NVH: 0,17 DTT: 0,69	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 10\%$
9.2	Thôn Đồng Yên	Thôn Đồng Yên	Chuyển vị trí mới và kết hợp cùng với sân thể thao tọa thành quần thể Thể thao- Văn Hóa sinh hoạt cộng đồng	0,71	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 10\%$
9.3	Thôn Hợp Tiến	Thôn Hợp Tiến	Chuyển vị trí mới và kết hợp cùng với sân thể thao tọa thành quần thể Thể thao- Văn Hóa sinh hoạt cộng đồng	0,69	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 10\%$
9.4	Thôn Bái Gạo 1	Thôn Bái Gạo 1	Chuyển vị trí mới và kết hợp cùng với sân thể thao tọa thành	0,78	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng;

			quản thể Thể thao- Văn Hóa sinh hoạt cộng đồng		Mật độ xây dựng $\leq 10\%$
9.5	Thôn Bái Gạo 2	Thôn Bái Gạo 2	Giữ nguyên vị trí và kết hợp với khu đất trung tâm văn hóa TDTT của xã tạo thành quản thể Thể thao- Văn Hóa sinh hoạt cộng đồng	Tổng: 1,03 trong đó: NVH: 0,18 TDTT: 0,85	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 10\%$
9.6	Thôn Đồng Nghiêm	Thôn Đồng Nghiêm	Giữ nguyên vị trí mở rộng khu đất tạo thành quản thể Thể thao- Văn Hóa sinh hoạt cộng đồng	0,72	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 10\%$
9.7	Thôn Đồng Bóp	Thôn Đồng Bóp	Giữ nguyên vị trí mở rộng khu đất tạo thành quản thể Thể thao- Văn Hóa sinh hoạt cộng đồng	0,74	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 15\%$
9.8	Thôn Rộc Môn	Thôn Rộc Môn	Chuyển vị trí mới và kết hợp cùng với sân thể thao tọa thành quản thể Thể thao- Văn Hóa sinh hoạt	0,76	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 10\%$

			cộng đồng		
9.9	Thôn Cầu Hồ	Thôn Cầu Hồ	Giữ nguyên vị trí mở rộng khu đất tạo thành quần thể Thể thao-Văn Hóa sinh hoạt cộng đồng	0,87	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 10\%$
9.10	Thôn Đồng Xuân	Thôn Đồng Xuân	Chuyển vị trí mới và kết hợp cùng với sân thể thao tọa thành quần thể Thể thao-Văn Hóa sinh	Tổng: 1,42 trong đó: NVH: 0,55 DTT: 0,87	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng $\leq 10\%$
9.11	Thôn Đồng Tiến	Thôn Đồng Tiến	Giữ nguyên vị trí các khu nhà văn hóa, sân TDĐT. Mở rộng khu đất nhà văn hóa	Tổng: 1,05 trong đó: NVH: 0,36 TDĐT: 0,69	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng khu nhà văn hóa $\leq 25\%$ Mật độ xây dựng khu TDĐT $\leq 5\%$
9.12	Thôn Tâm Tiến	Thôn Tâm Tiến	Giữ nguyên vị trí các khu nhà văn hóa, sân TDĐT. Mở rộng khu đất TDĐT	Tổng: 0,74 trong đó: NVH: 0,08 DTT: 0,66	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng khu nhà văn hóa $\leq 80\%$ Mật độ xây dựng khu TDĐT $\leq 5\%$

9.13	Thôn Đông Mộc	Thôn Đông Mộc	Giữ nguyên vị trí các khu nhà văn hóa, sân TDĐT.	Không thay đổi (NVH: 0,29; STDĐT: 0,68)	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng khu nhà văn hóa $\leq 25\%$ Mật độ xây dựng khu TDĐT \leq 5%
10	Buru Điện	Thôn Bái Gạo 2	Điều chỉnh mở rộng	0,11	Kiến trúc phù hợp với tính chất công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh, với văn hóa Chiều cao từ 1-2 tầng; Mật độ xây dựng khu nhà văn hóa $\leq 45\%$

Điều 5. Đất sản xuất

- Khu sản xuất nông nghiệp

Khu sản xuất nông nghiệp khác có tổng diện tích khoảng 237,84ha: Quy hoạch 01 khu sản xuất phi nông nghiệp trung tại thôn Đông Tiến và thôn Tâm Tiến (khu vực chân núi Nưa) Khu vực thôn Tâm Tiến và Đông Tiến với quy mô khoảng 150,46ha; Khu vực thôn Cầu Hồ quy mô 77,18ha Quy hoạch khu trang trại tập trung, tại thôn Đông Nghiêm (tại bãi lâm trường Như Xuân cũ): 10,2ha

+ Khu vực chăn nuôi phát triển đàn gia súc, gia cầm gắn với phát triển kinh tế rừng; Vùng cung cấp nguyên liệu cho ngành công nghiệp chế biến như: Chế biến thức ăn chăn nuôi; Khu vực sản xuất nông nghiệp phân bố ở tất cả các thôn.

- Khu sản xuất kinh doanh - Tiểu thủ công nghiệp.

+ Trong kỳ quy hoạch từ nay đến năm 2030, sẽ khai thác một số vị trí thuận lợi trên địa bàn xã từ đất đồi và một phần đất trồng hình thành tiểu thủ công nghiệp. Trên cơ sở khu vực khai khoáng ở phía Đông thuộc thôn Tâm Tiến chuyển đổi thành khu tiểu thủ công nghiệp có quy mô khoảng 70,22ha.

+ Đất tiểu thủ công nghiệp: phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại quy chuẩn xây dựng Việt Nam và đảm bảo tuân thủ một số quy định như: Những khu vực gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn không được bố trí sát khu dân cư; Giữa các công trình công nghiệp và khu dân cư phải có dải cây xanh cách ly để đảm bảo về môi trường; Bãi phế liệu phế phẩm phải được rào chắn và không

làm ảnh hưởng xấu đến điều kiện vệ sinh xung quanh và làm nhiễm bẩn môi trường.

- Khu vực dịch vụ - thương mại: Ngoài chợ Mậu Lâm, theo QH chung bố trí thêm 6,93 ha đất dịch vụ thương mại tại các thôn: Đồng Yên; Hợp Tiến; Bái Gạo II; Đồng Nghiêm; Đồng Bóp và Cầu Hồ. Khi đầu tư thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại quy chuẩn xây dựng Việt Nam đồng thời phải bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan và tạo vẻ đẹp, hài hòa với quần thể kiến trúc quy hoạch.

Điều 6. Đất cây xanh, thể dục thể thao

Với đặc điểm diện tích đất nông, lâm nghiệp lớn, dân cư phân bố rải rác, mật độ xây dựng thấp, do đó ở cấp độ đơn vị hành chính xã không tổ chức công viên cây xanh, thay vào đó là các không gian mở linh hoạt tại trung tâm văn hoá thể thao xã, các nhà văn hoá khu thể thao thôn.

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

- Giữ gìn nguyên trạng các kiến trúc di tích, tôn giáo hiện có.

- Nghiêm cấm bố trí quảng cáo với kích cỡ quá lớn, ảnh hưởng bất lợi tới công trình và cảnh quan khu vực.

- Vùng hạn chế xây dựng: Các khu vực sản xuất nông nghiệp. Khu vực này chủ yếu giữ theo hiện trạng, để đảm bảo ổn định diện tích sản xuất nông nghiệp.

- Vùng cấm xây dựng bao gồm: Thuộc hành lang ATGT, hành lang bảo vệ đê điều, các vùng xung quanh Hồ - Đập, sườn đồi có nguy cơ sạt lở đất.

Điều 8. Khu vực dự trữ, an ninh quốc phòng

Tuân thủ quy hoạch được duyệt (không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển và khu vực liên quan đến an ninh quốc phòng).

Điều 9. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

9.1. Giao thông:

a. Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường tỉnh :

Đường tỉnh 520: mặt cắt ngang như sau: Bề rộng mặt đường 10.5mx2; Vĩa hè 15.0mx2; Phân cách 2,0m; Lộ giới 53m.

- Đường huyện:

+ Đường huyện kết nối từ xã Phú Nhuận đi xã Phương Nghi (hướng song song với tỉnh lộ 520), lộ giới 42,0m (Định hướng lên đường tỉnh).

+ Tuyến đường từ thôn Hợp Tiến kết nối sang thôn Xuân Cường xã xuân kang, lộ giới 17,5m (mặt cắt 4-4)

+ Tuyến đường Bến En đi Am Tiên: Lộ giới 25,0m

b. Hệ thống giao thông đối nội.

- Tuyến đường kết nối tỉnh lộ 520 vào khu quy hoạch tiêu thụ công nghiệp phía Nam núi Nưa: Bắt đầu từ ngã tư thuộc thôn Hợp Tiến đến

đường Bến Sung – Am Tiên, Lộ giới 28,0m (mặt cắt 8-8)

- Tuyến đường kết nối tỉnh lộ 520 vào khu trung tâm xã: Bắt đầu từ ngã tư thuộc thôn Bái Gạo II đến tuyến đường phía trước đài tưởng niệm Liệt Sỹ, Lộ giới 25,0m (mặt cắt 5-5)

- Tuyến đường kết nối tỉnh lộ 520 vào trại gà: Bắt đầu từ ngã tư thuộc thôn Đồng Nghiêm đến công trại gà, Lộ giới 27,0m (mặt cắt 3-3)

- Tuyến đường kết nối tỉnh lộ 520 vào thôn Cầu Hồ: Bắt đầu từ ngã tư thuộc thôn Đồng Bóp đến tuyến đường huyện, Lộ giới 20,5m (mặt cắt 2-2)

- Tuyến đường kết nối tỉnh lộ 520 vào thôn Đồng Bóp và thôn Đồng Nghiêm: Bắt đầu từ ngã tư thuộc thôn Đồng Bóp đến ngã tư thôn Đồng Nghiêm, Lộ giới 20,5m (mặt cắt 2-2)

- Tuyến đường kết nối từ thôn Đồng Mộc qua khu trung tâm xã đến tuyến đường huyện: Bắt đầu từ ngã tư nút giao với đường vào khu tiểu thủ công nghiệp đến ngã nút giao với đường huyện tại khu vực Hồ Mậu Lâm. Lộ giới đoạn từ thôn Đồng Mộc đến khu trung tâm xã 20,5 (mặt cắt 2-2), đoạn còn lại 17,5m (mặt cắt 4-4)

- Tuyến đường từ cuối thôn Đồng Tiến dẫn lên Am Tiên: Lộ giới 8,5m.

- Các Tuyến đường liên thôn, trục chính thôn: Lộ giới 17,5m (mặt cắt 4-4)

c. Giao thông nội đồng

- Các tuyến đường trục chính giao thông nội đồng: Lộ giới 8,5m (mặt đường 5,5m, lề mỗi bên 1,5m)

d. nguyên tắc quản lý

- Ủy ban nhân dân xã chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng đường giao thông trên địa bàn xã.

- Tổ chức kiểm tra, xử lý các vi phạm về quản lý sử dụng đường giao thông trên địa bàn mình quản lý theo phân cấp và theo quy định của pháp luật.

- Đối với các cơ quan, tổ chức và cá nhân, hộ gia đình khi sử dụng hè đường vào mục đích riêng, phải được đồng ý của UBND xã hoặc cấp có thẩm quyền và phải đảm bảo các điều kiện:

+ Không gây ảnh hưởng tới người đi bộ, tầm nhìn giao thông.

+ Không làm hư hại đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Vệ sinh môi trường rác thải thường xuyên, không để đất, đá, rác thải xây dựng rơi vãi trên đường.

- Các trường hợp phải mở lối để chở vật liệu xây dựng công trình, san tạo đào, đắp mặt bằng và chở đất đá đổ đi phải đảm bảo VSMT thường xuyên.

9.2. Cấp điện:

- Hành lang an toàn lưới điện: hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây ở trạng thái tĩnh là 1,5 m đối với dây bọc và 3,0 m đối với dây trần.

- Trạm biến áp:

+ Đối với các trạm điện không có tường, rào bao quanh, hành lang bảo vệ trạm điện 2,0 m.

+ Đối với trạm điện có tường hoặc hàng rào cố định bao quanh, chiều rộng hành lang bảo vệ được giới hạn đến mặt ngoài tường hoặc hàng rào; khoảng cách an toàn theo chiều thẳng đứng là 2m.

- Đường dây hạ thế, đường dây chiếu sáng, đường dây thông tin liên lạc: khoảng cách giữa các cột điện trung bình từ 40-50 m, khoảng cách từ chân cột đến công trình xây dựng khác > 5,0 m.

* Hệ thống chiếu sáng:

Chiếu sáng đường: gồm chiếu sáng khu vực trung tâm xã, tuyến đường liên xã, liên thôn, trục thôn... Nguồn điện cung cấp cho hệ thống đèn chiếu sáng được lấy từ các tủ phân phối thứ cấp trong khu vực, các tủ này được lắp đặt các contactor, điện kế, rơ le thời gian và một số thiết bị phụ khác.

9.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước sinh hoạt: Được lấy từ nhà máy nước tại khu vực hồ Bến En (theo định hướng Quy hoạch chung thị trấn Bến Sung).

- Đến năm 2030 sẽ hoàn thiện đường ống để cung cấp nước sạch cho tất cả các hộ dân sinh hoạt.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp nhánh cụt.

- Nguồn nước ngầm và nước mặt nước sông được sử dụng cung cấp cho sản xuất nông nghiệp.

- Mạng lưới đường ống cấp nước: Thiết kế hệ thống cấp nước chính từ trạm cấp của huyện theo các tuyến giao thông đi tới các thôn xóm trên toàn xã.

9.4. Thoát nước mưa:

Hướng về các khe suối tự nhiên và các hệ thống kênh mương mới được đầu tư xây dựng.

Để đảm bảo tiêu úng tốt cho các tiểu vùng, trước mắt cần nạo vét khơi dòng các khe suối dẫn nước đảm bảo dòng chảy tốt khi mưa lớn kéo dài. Từng bước kiên cố hóa, xây mới hệ thống kênh tiêu, mở rộng mặt cắt kênh dẫn nước để có thể tiêu thoát nước nhanh khi mưa lớn kéo dài.

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

- Thoát nước thải:

+ Đầu tư xây dựng các bể tự hoại đạt tiêu chuẩn quy định. Nước thải theo các mương dẫn nước thải thu gom về trạm xử lý nước thải và được xử lý đảm

bảo tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

+ Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải dọc các tuyến đường chính, riêng biệt với thoát nước mưa.

+ Với các điểm dân cư thưa thớt thiếu tập trung, trước mắt vẫn sử dụng phương pháp thăm thấu (sau khi xử lý qua bể tự hoại) có biện pháp xử lý triệt để đảm bảo không ảnh hưởng đến môi trường.

+ Hệ thống thoát nước thải công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và yêu cầu xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN.

- Thu gom và 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. Thu gom rác thải tập trung (Cty Thành Tâm), vận chuyển về Nhà máy xử lý rác thải Bến Sung.

+ Sử dụng kết hợp với các hình thức tổ hợp vườn, ao chuồng, thùng rác, hầm chứa rác, hố chứa rác tự phân huỷ, hố ủ phân trát bùn tại các hộ gia đình để xử lý chất thải rắn từ sinh hoạt, trồng trọt, chăn nuôi.

- Nghĩa trang:

Giai đoạn ngắn hạn, các khu nghĩa địa hiện trạng của các thôn vẫn giữ lại, tiếp tục phục vụ nhu cầu an táng cho nhân dân. Định hướng giai đoạn dài hạn, các khu nhỏ lẻ đề xuất đóng cửa, dần di chuyển về nghĩa trang tập trung. Về hình thức táng, chuyển sang hình thức cát táng; Vị trí đất hiện tại cần chỉnh trang, khoanh vùng trồng cây xanh cách ly đảm bảo mỹ quan môi trường.

Tiến hành lập quy hoạch chi tiết phân khu theo từng lô theo thôn xóm hoặc theo các dòng họ, đảm bảo mộ hung táng không quá 5 m²/mộ, cát táng không quá 3 m²/mộ, chiều cao mộ kể cả phần trang trí không cao quá 2 m, kích thước mộ và bia mộ phải thống nhất; nghĩa trang, nghĩa địa phải trồng dải cây xanh cách ly xung quanh, xây dựng hệ thống thoát nước để đảm bảo vệ sinh môi trường, xây dựng hệ thống đường đi lối lại đảm bảo thuận tiện.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. 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 11. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án quy hoạch chi tiết và quy định này có quy định cụ thể để hướng dẫn thực hiện quy định này.

Điều 12. 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 13. Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Mậu Lâm, huyện Như Thanh đến năm 2030 được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện.

- Ủy ban nhân dân huyện Như Thanh;

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
- Ủy ban nhân dân Xã Mậu Lâm;

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 chi tiết, dự án đầu tư xây dựng./.