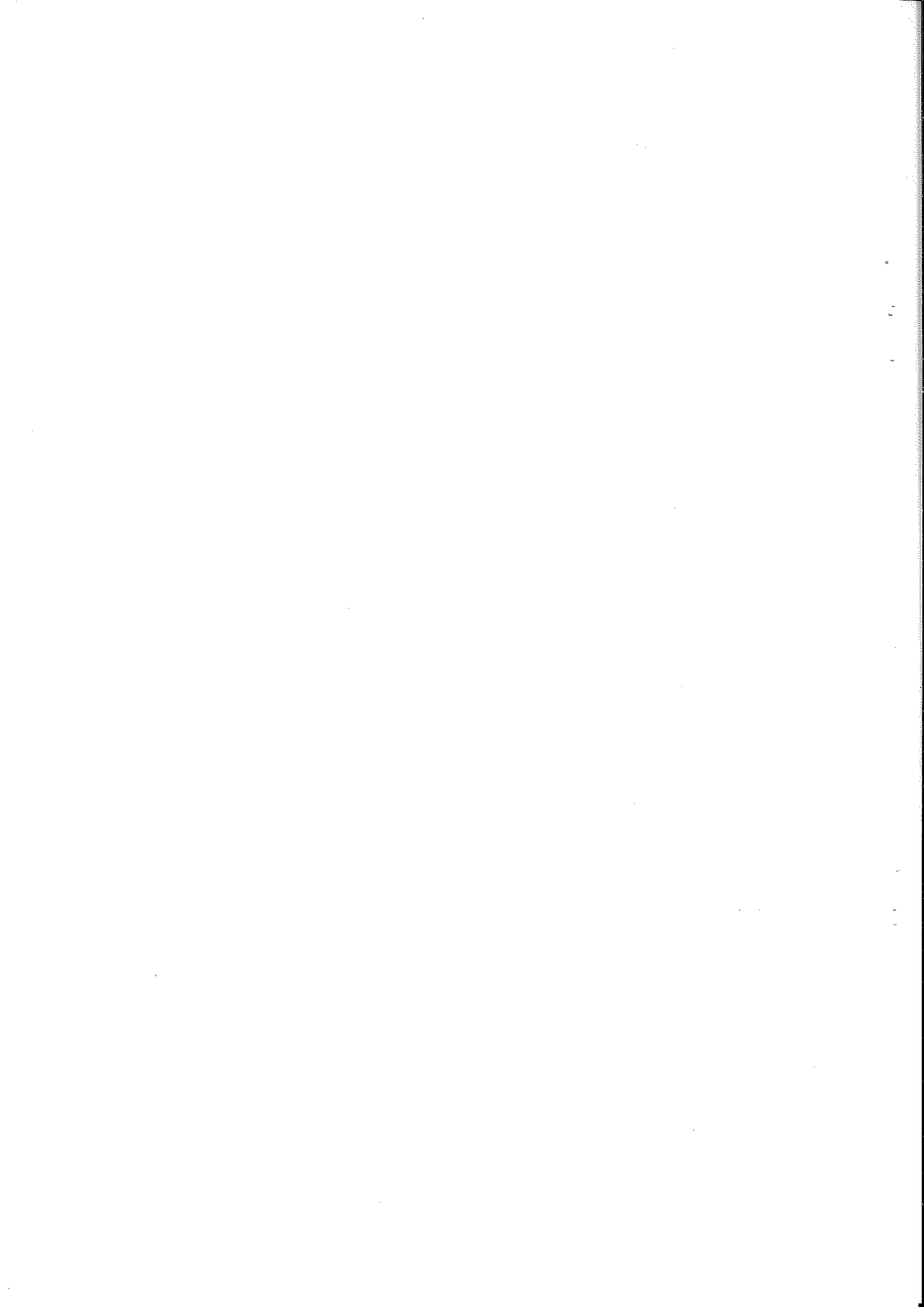


**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN**  
**QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ PHÚ QUÝ,**  
**HUYỆN HOÀNG HOÁ, TỈNH THANH HOÁ ĐẾN NĂM 2045**

Xã Hoàng Trung, Hoàng Kim, Hoàng Phú và Hoàng Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hóa

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1714/QĐ-UBND ngày 02/05/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045)

Thanh Hoá, 5/2024



**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung Đô thị Phú Quý,  
huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hoá thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ 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 và quy hoạch nông thôn và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

*Căn cứ Công văn số 5773/BXD-QHKT ngày 13 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 2644/SXD-QH ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc đồ án quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 (kèm theo Tờ trình số 81/TTr-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2024 của UBND huyện Hoàng Hoá).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045, với những nội dung chính sau:

### **1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

- Ranh giới lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính các xã: Hoàng Trung, Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp xã Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc;

+ Phía Đông giáp xã: Hoàng Trinh, Hoàng Sơn;

+ Phía Nam giáp xã: Hoàng Hợp, Hoàng Quỳ, Hoàng Khê, huyện Hoàng Hóa;

+ Phía Tây giáp xã: Hoàng Phương, Hoàng Xuân, Hoàng Khánh, huyện Hoàng Hóa.

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch 1.535,59 ha.

### **2. Tính chất, chức năng**

Là đô thị loại V, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của xã Hoàng Trung, Hoàng Kim, Hoàng Phú và Hoàng Quý cũng như của huyện Hoàng Hoá. Là đô thị có tính chất chức năng tổng hợp (công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, dịch vụ, giáo dục) và là đầu mối giao thông của xã Hoàng Trung, Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý và huyện Hoàng Hoá.

### **3. Quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn**

- Dân số hiện trạng năm 2020 khoảng 20.789 người;

- Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 30.000 người;

- Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 45.000 người;

- Đất xây dựng đô thị: 1.199,39 ha; đất dân dụng: 449,08 ha.

## 4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu và hướng phát triển đô thị

### 4.1. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

- Chỉ tiêu đất dân dụng khoảng 99,8 m<sup>2</sup>/người, bao gồm:

+ Đất đơn vị ở khoảng 346,97 ha (trong đó đất đơn vị ở phát triển mới khoảng 103,34 ha tương ứng chỉ tiêu 42,7 m<sup>2</sup>/người).

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị khoảng 18,33 ha tương ứng với chỉ tiêu 4,1 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: 22,66 ha (tương ứng chỉ tiêu 5,0 m<sup>2</sup>/người).

+ Bãi đỗ xe: 2,5 m<sup>2</sup>/người.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ tiêu điện năng: 1.000 - 1.500 KWh/người/năm; phụ tải 330W/người;

+ Cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngđ; tỷ lệ cấp nước tối thiểu 90%;

+ Thoát nước thải: Lưu lượng tối thiểu 80% nước cấp, tỷ lệ thu gom tối thiểu 90%;

+ Chất thải rắn: 0,9 kg/người/ngđ, tỷ lệ thu gom xử lý  $\geq$  90%.

*Các tiêu chuẩn kinh tế, kỹ thuật áp dụng vào phát triển đô thị về nguyên tắc dựa trên các tiêu chuẩn đô thị loại IV.*

### 4.2. Hướng phát triển đô thị

- Phát triển đô thị mở rộng về phía Đông và phía Tây, đưa trung tâm trục Quốc lộ 1A trở thành trục xương sống đối ngoại của đô thị, các trục vuông góc là trục phát triển đô thị, khai thác hành lang ven sông, hệ thống kênh mương mặt nước, các không gian xanh để tạo nên hình ảnh không gian đô thị, song hành với các tuyến trục giao thông.

- Khu vực phía Đông Nam phát triển sản xuất công nghiệp, khu công nghiệp tập trung, quy mô mở rộng sang các khu vực xã lân cận.

- Khu vực phía Đông Bắc phát triển khu dịch vụ hậu cần cho khu công nghiệp, bao gồm các dịch vụ về thương mại và dịch vụ nhà ở công nhân, nhà ở xã hội gắn với cải tạo dân cư hiện trạng.

- Khu vực phía Tây phát triển chức năng Đô thị - công nghiệp - dịch vụ bao gồm cải tạo chỉnh trang dân cư hiện trạng và các nhóm nhà ở mới gắn kết với Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hoá, giới hạn phát triển đến hành lang tuyến điện 110 kV.

## **5. Định hướng tổ chức không gian đô thị, dự kiến ranh giới hành chính**

### **5.1. Cơ sở hình thành và phát triển đô thị**

Hình thành và phát triển đô thị Phú Quý theo định hướng quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hoá đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1481/QĐ-UBND ngày 29/4/2020; trên cơ sở các yếu tố tạo thị gồm: các công trình hạ tầng xã hội cấp tiểu vùng như chợ Thị tứ Nghĩa Trang, trường THPT Hoàng Hoá 2; các cơ sở thương mại dịch vụ đã hình thành và phát triển dọc Quốc lộ 1A; định hướng các cơ sở công nghiệp quy mô lớn như Khu công nghiệp Phú Quý với quy mô khoảng 845 ha (trong đó diện tích thuộc ranh giới đô thị Phú Quý khoảng 246 ha), phát triển mở rộng nâng cấp cụm công nghiệp thành Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hoá với tổng quy mô khoảng 270 ha (trong đó diện tích thuộc ranh giới đô thị Phú Quý khoảng 133 ha).

### **5.2. Mô hình phát triển không gian đô thị**

Sử dụng cấu trúc phát triển đô thị tập trung với trung tâm là giao lộ 2 trục đường Quốc lộ 1A và đường Kim Sơn (Đường nối Quốc lộ 45 và Quốc lộ 10...). Hình thái đô thị được tổ chức bao gồm khu trung tâm của đô thị và đơn vị ở, ngoài ra phát triển các trung tâm chuyên ngành như thương mại dịch vụ, công nghiệp dọc các trục giao thông quan trọng.

### **5.3. Định hướng tổ chức không gian đô thị**

Định hướng phát triển về chức năng: Phát triển về thương mại, dịch vụ, phục vụ nhân dân huyện Hoàng Hóa. Phát triển dịch vụ vận tải giao thương vùng, phát huy lợi thế điểm đầu nối giao thông giữa các tuyến đường: Quốc lộ 1A, đường Kim Sơn (đường nối Quốc lộ 45 - Quốc lộ 10) bằng việc xây dựng bến xe vùng, trạm trung chuyển hành khách, hàng hóa nhằm kết nối vùng, kết nối với đô thị trung tâm - thành phố Thanh Hoá. Phát triển sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp vừa và nhỏ tại cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hoá đã có, Khu công nghiệp sẽ là động lực phát triển của đô thị.

Định hướng phát triển về không gian: Hình thành “Cấu trúc đô thị mở, linh hoạt” thông qua giải pháp xây dựng mạng lưới đường giao thông phù hợp, kết nối các khu chức năng bên trong của đô thị với các khu vực lân cận. Khai thác các tuyến sông, kênh mương tạo nên trục cảnh quan cho đô thị.

Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là thấp tầng, mật độ thấp gắn với không gian cây xanh mặt nước, xây dựng mật độ nén tập trung tại các khu vực trung tâm để tạo điểm nhấn...

Các khu vực làng xóm phát triển theo cấu trúc hiện hữu là bám dọc theo các tuyến đường trục chính. Bảo vệ cấu trúc các làng xóm truyền thống để tạo nên hình ảnh đặc trưng.

Cải tạo không gian cảnh quan dọc sông Âu tạo nên hình ảnh công viên sinh thái hai bên sông.

Sử dụng tối đa các yếu tố tự nhiên hiện hữu như sông hồ, mặt nước, đồi núi, các mảng xanh nông nghiệp, để tạo nên hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị.

#### 5.4. Dự kiến ranh giới hành chính

Theo quy hoạch tỉnh, đến năm 2030 thành lập đô thị Hoàng Hóa, là đô thị loại IV; theo đó, các khu vực của đô thị Phú Quý dự kiến là các phường nội thị gồm các xã Hoàng Trung, Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý.

### 6. Cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng

#### 6.1. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Dân số (người)</b>		<b>45.000</b>		
	<b>Tổng toàn khu quy hoạch</b>		<b>1.535,59</b>	<b>100,00</b>	
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>		<b>1.199,39</b>	<b>78,11</b>	
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>449,08</b>	<b>29,24</b>	<b>99,8</b>
<b>1</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>346,97</b>	<b>22,60</b>	<b>77,1</b>
1.1	Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo	OHT	221,09	14,40	106,3
1.2	Đất đơn vị ở mới	OM	103,34	6,73	42,7
1.3	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	CO, YT, TH	17,58	1,14	
1.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	XO	4,96	0,32	
<b>2</b>	<b>Đất hành chính, cơ quan, trụ sở đô thị</b>	<b>HC</b>	<b>3,62</b>	<b>0,24</b>	
<b>3</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>		<b>18,33</b>	<b>1,19</b>	<b>4,1</b>
3.1	Đất y tế	YT	3,54	0,23	
3.2	Đất trường THPT	THPT	4,65	0,30	
3.3	Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị khác	CC, XTT	10,14	0,66	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</b>	<b>CX</b>	<b>22,66</b>	<b>1,48</b>	<b>5,0</b>

TT	Hạng mục đất	Ký hiệu	Diện tích quy hoạch (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
5	Đất giao thông đô thị		57,50	3,74	
6	Đất bãi đỗ xe đô thị	HT	3,84	0,25	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>		<b>750,31</b>	<b>48,86</b>	
1	Đất thương mại dịch vụ	TM	54,06	3,52	
2	Đất sản xuất công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp	CN	425,33	27,70	
3	Đất di tích, tôn giáo	TG	5,03	0,33	
4	Đất an ninh quốc phòng	QP	44,12	2,87	
5	Đất công viên nghĩa trang	NT	21,81	1,42	
6	Đất giao thông đối ngoại và khu vực		109,45	7,13	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe	HT	4,50	0,29	
8	Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan	XCL, XCQ	39,74	2,59	8,8
9	Đất dự trữ phát triển	DT	46,27	3,01	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>		<b>336,20</b>	<b>21,89</b>	
1	Đất nông nghiệp	NN	219,50	14,29	
2	Đất đồi núi, lâm nghiệp	LN	88,31	5,75	
3	Mặt nước, ao hồ, sông suối	MN	28,39	1,85	

## 6.2. Vị trí, quy mô các khu chức năng chính

6.2.1. Khu vực đất dân dụng: Tổng diện tích khoảng 449,08 ha.

a) Đất đơn vị ở: tổng diện tích 346,97 ha. Bao gồm: Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo: 221,09 ha; đất đơn vị ở mới: 103,34 ha; đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở: 17,58 ha (gồm: công trình trường học: Mầm non, tiểu học, THCS; đất y tế; đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở khác,...); đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở: 4,96 ha.

- Các khu dân cư hiện trạng: Cơ bản ổn định các khu dân cư hiện hữu, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các không gian công cộng, cây xanh, nhằm nâng cao dần chất lượng sống cho các khu dân cư, đáp ứng yêu cầu phát triển của đô thị theo các tiêu chí đô thị loại IV.

- Các nhóm nhà ở mới: Các khu dân cư phát triển mới được bố trí tập trung tại 03 khu vực chính và giáp các khu dân cư hiện có, bao gồm:

+ Khu vực 01: Tại khu vực xã Hoàng trung, Hoàng Hoá, phía Bắc KCN Bắc Hoàng Hoá và dọc tuyến đường Kim Quy.

+ Khu vực 02: Phía Đông Bắc Quốc lộ 1A phát triển khu nhà ở mới, khu nhà ở dành cho công nhân kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư.



+ Khu vực 03: Tại xã Hoàng Phú, phát triển khu dân cư tập trung mới ở phía Nam và dọc tuyến đường Kim Quý.

+ Các khu dân cư mới khác được bố trí xen ghép với các khu dân cư hiện trạng, dọc theo các trục giao thông mới đầu tư xây dựng.

b) Đất hành chính, cơ quan, trụ sở đô thị: tổng diện tích khoảng 3,62 ha.

- Hình thành trung tâm hành chính đô thị mới (đô thị Phú Quý), đáp ứng các yêu cầu về quy mô diện tích, tầm nhìn, hình ảnh cho tương lai đối với đô thị loại V, đảm bảo điều kiện làm việc và tiếp cận sử dụng của người dân.

- Mở rộng trụ sở UBND xã Hoàng Kim làm trung tâm hành chính đơn vị ở phía Bắc (gắn với xã Hoàng Trung và Hoàng Kim).

- Cải tạo chỉnh trang trụ sở UBND xã Hoàng Quý làm trung tâm hành chính đơn vị ở phía Nam (gắn với xã Hoàng Phú và Hoàng Quý).

c) Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: tổng diện tích 18,33 ha. Bao gồm các công trình y tế đô thị, trường THPT và các công trình dịch vụ công cộng đô thị khác,...

- Bố trí quỹ đất xây dựng khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao tại khu vực phát triển đô thị mới phía Tây Nam đô thị, hình thành khu vực văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ tập trung chất lượng cao. Cải tạo, chỉnh trang nhà văn hóa và các khu thể thao hiện trạng của các xã để tiếp tục sử dụng.

- Định hướng cải tạo chỉnh trang trường phổ thông trung học Hoàng Hoá II. Quy hoạch mới thêm 1 trường THPT với tổng số là 03 trường đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho đô thị.

- Cải tạo chỉnh trang các trạm y tế hiện có để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh trong giai đoạn trước mắt, quy hoạch mới 1 quỹ đất y tế có quy mô khoảng 200 giường đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng nhu cầu chăm sóc và nâng cao sức khỏe trong tình hình mới theo chủ trương của Đảng. Tiếp tục sử dụng các cơ sở trạm y tế gắn với 4 xã hiện có để đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh tại chỗ cho nhân dân địa phương sau khi hình thành đơn vị hành chính mới.

d) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: tổng diện tích 22,66 ha.

Bố trí các công viên, vườn hoa phục vụ cho các khu dân cư đô thị, trong đó tại các khu vực dân cư hiện hữu, bố trí các công viên, vườn hoa trên cơ sở cải tạo các khu vực ao hồ hiện có, các khu vực phát triển mới, dành một phần đất nông nghiệp để bố trí các công viên phục vụ cho dân cư khu vực phát triển mới.

e) Đất giao thông đô thị: tổng diện tích 57,50 ha.

f) Đất bãi đỗ xe đô thị: tổng diện tích 3,84 ha.

6.2.2. Khu vực đất ngoài dân dụng: Tổng diện tích khoảng 750,31 ha.

a) Đất Thương mại dịch vụ: tổng diện tích khoảng 54,06 ha.

Bố trí các công trình thương mại dịch vụ dọc theo tuyến Quốc lộ 1A và các tuyến trục chính Đông Tây.

b) Đất sản xuất công nghiệp, cụm tiêu thủ công nghiệp: tổng diện tích khoảng 425,33 ha.

- Khu công nghiệp Phú Quý với quy mô khoảng 845 ha trong đó diện tích thuộc ranh giới Đô thị Phú Quý khoảng 246 ha; gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng công trình, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, kênh mương thoát nước đồng bộ; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành, thu hút các lĩnh vực ngành nghề sử dụng công nghệ cao, công nghiệp sạch.

- Lắp đầy hoàn chỉnh cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa, phát triển mở rộng nâng cấp thành Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hoá với tổng quy mô khoảng 270 ha trong đó diện tích thuộc ranh giới Đô thị Phú Quý khoảng 133 ha, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, tạo công ăn việc làm ngay cho người dân lao động tại địa phương.

c) Đất di tích, tôn giáo: tổng diện tích khoảng 5,03 ha.

Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo theo luật định, bao gồm đình Phú Khê, từ đường dòng họ Lê Trần, từ đường dòng họ Lê Duy, đền thờ Triệu Quang Phục, chùa Bảo Phúc, các công trình đình làng,... Các quần thể di tích lịch sử này đều có giá trị giáo dục truyền thống cao và phục vụ nhu cầu tín ngưỡng của nhân dân trong vùng. Chính quyền các cấp và nhân dân đã có nhiều cố gắng trong việc tôn tạo và tu sửa. Nguồn kinh phí để thực hiện từ ngân sách nhà nước và huy động sự đóng góp của nhân dân. Trong phạm vi lập quy hoạch có 4 di tích cấp Quốc gia.

d) Đất An ninh Quốc phòng: tổng diện tích khoảng 44,12 ha.

Trong khu vực quy hoạch có nhà máy Z111 trực thuộc Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng (CNQP), là 1 trong những cơ sở công nghiệp quốc phòng có vị trí rất quan trọng của ngành quân giới Việt Nam.

e) Đất nghĩa trang: tổng diện tích khoảng 21,81 ha.

Các nghĩa trang nhỏ lẻ hiện có không mở rộng, diện tích hiện có dành để nhu cầu trước mắt, về lâu dài được trồng cây xanh cách ly và khuyến khích di chuyển sang các nghĩa trang tập trung.

Về dài hạn người dân đô thị Phú Quý sẽ sử dụng nghĩa trang tập trung tại xã Hoàng Ngọc, quy mô 15 ha; theo định hướng Quy hoạch xây dựng vùng

huyện Hoằng hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070 đã được phê duyệt.

f) Đất giao thông đối ngoại và khu vực: tổng diện tích khoảng 109,45 ha.

g) Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe: tổng diện tích khoảng 4,50 ha.

Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật toàn đô thị khoảng 8,34 ha trong đó đất bên xe quy hoạch mới khoảng 1,13 ha; đất giao thông tĩnh - bãi đỗ xe gồm 12 ô đất với khoảng 7,21 ha. Ngoài ra còn phân bổ thêm 4,2 ha diện tích bãi đỗ xe phân tán trong đất đơn vị ở, tại các công trình như công cộng, cơ quan, công viên, cây xanh (bố trí thêm ở các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

h) Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan: tổng diện tích khoảng 39,74 ha.

i) Đất dự trữ phát triển: tổng diện tích khoảng 46,27 ha.

6.2.3. Đất khác: Tổng diện tích khoảng 336,20 ha.

a) Đất nông nghiệp: tổng diện tích khoảng 219,50 ha.

b) Đất đồi núi, lâm nghiệp: tổng diện tích khoảng 88,31 ha.

c) Mặt nước, kênh mương: tổng diện tích khoảng 28,39 ha.

### **6.3. Tái định cư và nhà ở xã hội**

- Đầu tư nâng cấp hạ tầng kỹ thuật đô thị, di dời các hộ dân cư thuộc đối tượng bị giải tỏa để xây dựng hệ thống hạ tầng đô thị, đảm bảo nhu cầu sử dụng và các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan; quy hoạch xây dựng các khu nhà ở công nhân, nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp trên địa bàn. Lựa chọn những khu tái định cư tại những vị trí hợp lý, tạo điều kiện cải thiện chất lượng nhà ở và sinh kế cho người dân.

- Chủ động chuẩn bị quỹ đất sạch, làm tốt công tác tái định cư phục vụ cho thu hút đầu tư, phát triển các dự án trọng điểm như dự án KCN Phú Quý và KCN Bắc Hoằng Hóa, các dự án mở rộng và đầu tư xây dựng mới các tuyến đường giao thông,...

- Dự kiến bố trí khu vực nhà ở xã hội, tái định cư cho dự án KCN Phú Quý với quy mô khoảng 8 ha phía đông Quốc lộ 1A tại xã Hoằng Quý.

- Dự kiến bố trí khu vực nhà ở xã hội, tái định cư đối với các dự án mở rộng đường, đầu tư xây dựng đường, dự án đầu tư xây dựng KCN Bắc Hoằng Hóa tại khu ở mới phía Đông Bắc đường Kim Sơn với quy mô đất ở khoảng 10ha đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh thể dục thể thao, bãi đỗ xe... đồng bộ với toàn đô thị.

## 7. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

- Kiểm soát chặt chẽ các không gian xanh, các hành lang xanh và không gian công cộng, hạn chế xây dựng công trình trong khu vực này, mật độ xây dựng tối đa không quá 5%.

- Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung các tiện ích, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không xây dựng các công trình cao tầng làm tăng hệ số sử dụng đất gây áp lực lên hệ thống hạ tầng.

- Các khu dân cư phát triển mới khu lập các quy hoạch chi tiết phải phân thành các khu vực để kiểm soát, quy định hình thức kiến trúc cho các từng khu vực, trong mỗi khu vực các công trình nhà ở phải được xây dựng đồng nhất về hình thức kiến trúc, khuyến khích xây dựng các công trình với hình thức kiến trúc hiện đại.

- Các công trình thương mại dịch vụ dọc theo các trục chính đô thị phải xây dựng các công trình có khối tích lớn, hình thức kiến trúc hiện đại để tạo được không gian kiến trúc trên toàn tuyến, làm điểm nhấn cảnh quan đô thị.

## 8. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị

### 8.1. Định hướng quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

#### a) Giải pháp về phòng chống thiên tai

- Xây dựng hành lang thoát nước, kè bảo vệ bờ sông Âu và các trục tiêu chính qua khu vực quy hoạch. Khai thông dòng chảy, nạo vét các kênh dẫn tiêu nội đồng.

- Tăng diện tích, công suất tiêu bằng bơm, nhằm chủ động tiêu thoát nhanh. Ưu tiên công trình tiêu ra sông ngoài, giảm áp lực cho hệ thống nội đồng.

- Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ lũ lụt, ngập úng và cập nhật hàng năm.

#### b) Giải pháp cao độ nền xây dựng

- Cao độ nền xây dựng khống chế ( $H_{xd}$ ) đối với các khu chức năng như sau:

+ Cao độ nền với khu dân dụng là  $H_{xdd} \geq 2,7$  m;

+ Cao độ nền với khu công nghiệp là  $H_{xdcn} \geq 2,9$  m;

+ Cao độ nền với khu cây xanh là  $H_{cx} \geq 2,4$  m;

- Các khu vực dân cư hiện hữu có cao độ nền  $H_{nền} \leq 2,70$  m khi có điều kiện xây dựng công trình sẽ tôn nền đến cao độ khống chế, có giải pháp chống ngập úng cục bộ đảm bảo thuận lợi cho thoát nước chung.

- Khu vực xây mới san nền tới cao độ khống chế và đảm bảo độ dốc nền tối thiểu  $i = 0,4\%$  để thuận lợi cho thoát nước.

c) Giải pháp thoát nước mặt:

- Hệ thống: Sử dụng hệ thoát nước riêng.

- Lưu vực: Khu vực đô thị Phú Quý chia làm 04 lưu vực chính.

+ Lưu vực 1: Nằm phía bắc sông Âu, nước mưa theo các kênh rạch và thoát xuống sông Âu rồi xuống sông Bút ở phía đông nam; Diện tích lưu vực khoảng 545 ha.

+ Lưu vực 2 thoát về kênh tiêu Phụng Quý theo hướng từ Tây sang Đông, diện tích khoảng 385 ha.

+ Lưu vực 3 thoát về kênh tiêu Giang Quý, sau đó thoát qua các cống dưới đường sắt Quốc lộ 1A qua các kênh và ra sông Trà Giang. Diện tích lưu vực khoảng 324 ha.

+ Lưu vực 4 nằm ở phía Đông Quốc lộ 1A, nước mưa thoát theo các kênh mương và ra sông Trà Giang ở phía đông. Diện tích lưu vực khoảng 281 ha.

Mạng lưới phân tán theo nhiều lưu vực nhỏ, thoát ra kênh tiêu và ra sông Âu, sông Bút. Đầu tuyến sử dụng cống hộp, cuối hệ thống sử dụng mương đan để hạn chế chiều sâu chôn cống và thuận tiện duy tu bảo dưỡng chống lắng cặn.

## 8.2. Định hướng quy hoạch giao thông

a) Đường bộ

- Giao thông đối ngoại:

+ Quốc lộ 1A (mặt cắt 1-1): đường cấp III đồng bằng, tốc độ thiết kế 60-80 km/h. Mặt cắt ngang gồm 4 làn xe cơ giới, 2 làn thô sơ, đường gom phía dân cư và hành lang đường sắt tổng lộ giới 87,5-92,5 m: trong đó; lòng đường chính rộng 20,5 m; dải hành lang an toàn đường sắt rộng 25-30 m; đường gom 2 bên 20,5-21,5 m (bề rộng mặt đường 10,5 m và bề rộng vỉa hè 2 bên  $(5-6) \times 2 = 10-12$  m).

+ Đường tỉnh 509 (mặt cắt 8-8): đường cấp III đồng bằng, mặt cắt ngang với 2 làn xe cơ giới rộng 7,5 m, bề rộng vỉa hè 2 bên là  $5 \times 2 = 10$  m, tổng lộ giới 17,5 m.

- Đường liên khu vực: liên kết các khu chức năng trong khu vực quy hoạch, liên kết giữa mạng lưới đường chính đô thị, đối ngoại với mạng lưới đường khu vực

+ Đường Kim - Quý: Đoạn từ nút giao Hoàng Kim đi Hoàng Quý (mặt cắt 3-3): lộ giới 40-42 m; lòng đường rộng  $11,5 \times 2 = 23$  m; vỉa hè bên ngoài rộng  $(7-8) \times 2 = 14 - 16$  m, dải phân cách giữa rộng 3 m. Đoạn từ nút giao Hoàng Kim đi qua Hoàng Trung cắt Quốc lộ 1A (mặt cắt 4-4): lộ giới 34-37 m; lòng đường rộng  $10,5 \times 2 = 21$  m; vỉa hè  $5 \times 2 = 10$  m, dải phân cách giữa rộng 3-6 m.

+ Đường nối Quốc lộ 45 với Quốc lộ 1A: Đoạn từ nút giao với Kim Quy đến Quốc lộ 1A (mặt cắt 2'-2'): lộ giới 43-49 m; lòng đường chính rộng  $8 \times 2 = 16$  m; giải phân cách giữa 2 m; lòng đường gom 6-7,5 m; vỉa hè sát kênh nước  $3 \times 2 = 6$  m; kênh nước ở giữa 6-7,5 m; vỉa hè bên ngoài rộng  $5 \times 2 = 10$  m. Đoạn từ nút giao với đường Kim Quy đi Thiệu Hóa (mặt cắt 4'-4'): lộ giới 29-34 m; lòng đường rộng  $8 \times 2 = 16$  m; vỉa hè  $(5-7,5) \times 2 = 10-15$  m, dải phân cách giữa rộng 3 m. Thiết kế cầu vượt đường sắt tại điểm giao cắt với Quốc lộ 1A và đường sắt Bắc Nam.

+ Đường Kim Sơn (mặt cắt 5-5): lộ giới 31 m; lòng đường rộng  $10,5 \times 2 = 21$  m; vỉa hè  $5 \times 2 = 10$  m.

+ Đường Phú Giang (mặt cắt 2-2): Tuyến có lộ giới 53-53,5 m; lòng đường chính rộng  $8 \times 2 = 16$  m; giải phân cách giữa 2 m; lòng đường gom 7,5 m; vỉa hè sát kênh nước  $3 \times 2 = 6$  m; kênh nước ở giữa 11,5-12 m; vỉa hè bên ngoài rộng  $5 \times 2 = 10$  m.

- Đường chính khu vực: Tuyến đường tập trung giao thông của khu vực, kết nối với các tuyến đường trục chính đô thị và liên khu vực tạo mạng lưới giao thông đồng bộ, mạch lạc.

+ Mặt cắt 3-3: lộ giới 40-42 m; lòng đường rộng  $11,5 \times 2 = 23$  m; vỉa hè rộng  $(7-8) \times 2 = 14-16$  m, dải phân cách giữa rộng 3 m.

+ Mặt cắt 3'-3': lộ giới 42 m; lòng đường chính rộng 15 m; dải phân cách đường gom rộng  $1,5 \times 2 = 3$  m, 2 làn đường gom rộng  $7 \times 2 = 14$  m, vỉa hè  $(7-8) \times 2 = 14-16$  m.

+ Mặt cắt 4'-4': lộ giới 29-34 m; lòng đường rộng  $8 \times 2 = 16$  m; vỉa hè  $(5-7,5) \times 2 = 12-15$  m, dải phân cách giữa rộng 3 m.

+ Mặt cắt 6-6: Tuyến có lộ giới 26,5 m; lòng đường rộng 10,5 m; vỉa hè bên nhà rộng 5 m, vỉa hè bên mương rộng 3 m, bề rộng mương nước 8 m.

- Đường khu vực

+ Mặt cắt 7-7: Tuyến có lộ giới 20,5 m; lòng đường 10,5 m; vỉa hè bên ngoài rộng  $5 \times 2 = 10$  m.

+ Mặt cắt 8-8: Tuyến có lộ giới 13-17,5 m; lòng đường rộng 7-7,5 m; vỉa hè bên ngoài rộng  $(3-5) \times 2 = 6-10$  m.

+ Nâng cấp, cải tạo các tuyến đường hiện trạng làng, xã tùy theo điều kiện phát triển hạ tầng kỹ thuật của địa phương, đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân được thuận tiện, hợp lý, an toàn. Chú trọng việc cải tạo chất lượng mặt đường, đảm bảo bề rộng tối thiểu 4m cho việc bố trí hạ tầng kỹ thuật ngầm, xe cứu thương, cứu hỏa có thể vào khi gặp sự cố.

- Bến xe: Xây dựng bến xe mới tại vị trí giao cắt giữa Quốc lộ 1A và đường Kim Quy kéo dài với diện tích khoảng 1,13 ha, quy mô bến xe cấp IV đảm bảo phục vụ vận chuyển hàng hóa và hành khách trong khu vực và vùng lân cận.

b) Bãi đỗ xe: Trong đồ án Quy hoạch chung bố trí 7,21 ha diện tích đất bãi đỗ xe tập trung và phân bố 4,2 ha diện tích bãi đỗ xe phân tán trong đất đơn vị ở, tại các công trình như công cộng, cơ quan, công viên, cây xanh (bố trí thêm ở các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết)... đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu đỗ xe cho khu vực, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định. Tổng diện tích bãi đỗ xe tính toán là 11,42 ha tương ứng với chỉ tiêu 2,54 m<sup>2</sup>/người.

c) Giao thông công cộng: Hệ thống giao thông công cộng trong khu vực được liên kết mật thiết với hệ thống giao thông tỉnh Thanh Hóa và huyện Hoàng Hóa, phương tiện giao thông công cộng chủ yếu là xe buýt, xe taxi. Các tuyến xe buýt chính chạy trên Quốc lộ 1A và các đường chính đô thị.

d) Các nút giao cắt:

- Bố trí nút giao khác mức (cầu vượt đường sắt) tại đường Kim Sơn – đường nối Quốc lộ 45 với Quốc lộ 1A giao cắt với Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc - Nam đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.

- Các nút giao bằng: nút giao đường Kim Quy với đường Phú Giang, đường nối Quốc lộ 45 với Quốc lộ 1A phải bố trí quỹ đất cho nút giao đảm bảo có bán kính cong đủ lớn, không bị khuất tầm nhìn và có các biện pháp đảm bảo an toàn giao thông.

e) Đường sắt:

- Tuyến đường sắt qua khu vực quy hoạch là đường sắt Bắc - Nam với khổ đường sắt tiêu chuẩn 1000 mm; bổ sung hành lang an toàn, đường gom phục vụ công tác vận hành quản lý.

- Dự án đường sắt tốc độ cao đang được Bộ Giao thông vận tải định hướng tuyến phía Tây khu đô thị Phú Quý nằm tránh khu dân cư. Bố trí lộ giới cho đường sắt cao tốc và hành lang an toàn là 50 m, khoảng cách và quy định an toàn tuân thủ theo yêu cầu của Bộ Giao thông vận tải đề xuất. Kiến nghị tuyến đường sắt tốc độ cao khi đi qua đô thị, đi qua các khu công nghiệp, khu dân cư đông đúc sẽ thực hiện đi trên cao để đảm bảo an toàn, đảm bảo tốc độ thiết kế.

f) Đường thủy: Sông Âu nạo vét luồng và kiên cố hóa kè 2 bên để tạo cảnh quan đô thị, đảm bảo thoát nước mặt và an toàn cho người dân 2 bên bờ; có thể khai thác tuyến thuyền du lịch nội bộ khi đủ điều kiện.

### 8.3. Quy hoạch cấp điện

- Nhu cầu cấp điện cho khu vực đến năm 2030 khoảng 85 MW và đến năm 2045 khoảng 90 MW.

- Nguồn điện cấp cho đô thị Phú Quý lấy từ trạm 110/35/22 kV Hoàng Hóa - 40 MVA, dự kiến nâng công suất trạm lên (2x40) MVA. Ngoài ra theo QHPT Điện lực Thanh Hóa giai đoạn 2016 - 2025 có xét đến 2035, huyện Hoàng Hóa sẽ xây dựng thêm TBA 110 KVA Hoàng Hóa 2, công suất ban đầu 40 MVA, về sau mở rộng công suất lên 2x63 MVA. Nguồn điện này đủ cung cấp cho khu vực nghiên cứu và các khu vực huyện Hoàng Hóa.

- Lưới điện:

+ Lưới điện cao thế (110 kV): Tuyến điện 110 kV mạch đơn từ trạm 110 kV Núi Một nối với trạm 110 kV Hậu Lộc, dây dẫn AC-185, cần đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

+ Lưới điện trung thế: Đối với lưới điện sử dụng ở cấp điện áp 35 kV giai đoạn đầu (đến năm 2030) sẽ điều chỉnh hướng tuyến bám theo các trục giao thông quy hoạch mới, đảm bảo hành lang an toàn và quỹ đất phát triển các khu chức năng trong đô thị. Giai đoạn sau sẽ theo tiến trình dần thay đổi về cấp điện áp 22 kV theo quy định ngành điện và tiến hành hạ ngầm theo lộ trình, đảm bảo mỹ quan đô thị; Đối với lưới điện ở cấp điện áp 10 kV hiện có chuyển về cấp điện áp 22 kV quy hoạch mới cấp điện cho các trạm biến áp mới sẽ được quy hoạch hạ ngầm trong các tuynel kỹ thuật điện.

+ Mạng lưới hạ thế: Cải tạo các mạng lưới 0,4 kV hiện hữu. Đối với mạng lưới 0,4 kV 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 trung thế hiện có, nằm trong ranh giới nghiên cứu thiết kế sẽ vẫn được sử dụng, nhưng sẽ được cải tạo đưa về cấp điện áp chuẩn 22 kV, nâng công suất cho phù hợp với phụ tải tính toán; cấp điện áp của trạm hạ thế xây dựng mới là 22/0,4 kV. Vị trí các trạm hạ thế được lựa chọn khu vực cây xanh, quảng trường để không ảnh hưởng đến dân cư hiện có trong khu vực và gần đường giao thông để tiện thi công. Trạm hạ thế sử dụng loại một trụ, kiểu kín để tiết kiệm diện tích xây dựng.

- Chiếu sáng: Bố trí chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong đô thị, vườn hoa công viên cây xanh.

#### **8.4. Quy hoạch cấp nước**

- Nhu cầu cấp nước: Nhu cầu cấp nước cho đô thị Phú Quý và toàn bộ khu công nghiệp Phú Quý, khu công nghiệp Bắc Hoàng Hóa đến năm 2030 khoảng 17.000 m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2045 khoảng 29.000 m<sup>3</sup>/ngđ; trong đó nhu cầu cấp nước đô thị Phú Quý đến năm 2030: khoảng 7.000 m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2045: khoảng 8.000 m<sup>3</sup>/ngđ.



- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Hoàng Xuân. Các khu công nghiệp có thể thực hiện giải pháp nguồn cấp nước riêng.

- Công trình đầu môi: Nâng công suất nhà máy nước Hoàng Xuân đảm bảo cấp nước cho đô thị Phú Quý, khu công nghiệp Phú Quý và khu công nghiệp Bắc Hoàng Hóa với nhu cầu cấp nước khoảng 17.000 - 29.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế mạng vòng kết hợp mạng cành cây với đường kính D100mm - D400mm đảm bảo cấp nước an toàn tới hộ tiêu thụ.

- Hạng cứu hỏa bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100 mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa là 150 m.

### **8.5. Quy hoạch thoát nước thải và VSMT**

- Xây dựng hệ thống thoát nước cơ bản là riêng hoàn toàn, những khu vực dân cư hiện trạng trước mắt sẽ xây dựng công bao tách nước thải, dài hạn khi có điều kiện sẽ xây dựng hệ thống thoát nước riêng. Khu vực xây dựng mới sẽ sử dụng hệ thống thoát nước riêng.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình phải được xử lý sơ bộ. Nước thải được thu gom theo nguyên tắc tự chảy kết hợp bơm nâng cột tại các khu vực có chiều sâu chôn cống lớn.

- Xây dựng các trạm xử lý nước thải tập trung cho các phân khu chức năng, với tổng công suất khoảng 6.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tiêu chuẩn B theo QCVN 14-MT:2008/BTNMT. Khu vực dân cư làng xóm mật độ thấp, khu dân cư độc lập xa trung tâm lượng nước thải nhỏ, áp dụng xử lý phân tán, xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên.

- Khu công nghiệp thu gom xử lý nước thải theo dự án riêng.

- Nước thải y tế và nước thải công nghiệp phải thu gom và xử lý riêng đạt các tiêu chuẩn chuyên ngành trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải công nghiệp làm sạch đạt tới giới hạn B theo QCVN 40-2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường bên ngoài. Nước thải tiểu thủ công nghiệp, các xí nghiệp phân tán phải xử lý sơ bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung. Quy mô, vị trí các trạm XLNT nước thải khu vực công nghiệp sẽ được làm rõ trong giai đoạn dự án sau này.

### **8.6. Định hướng quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn**

- Giải pháp: CTR được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn đô thị. Cơ bản phân thành 2 loại chính: Chất thải rắn vô cơ được định kì thu gom, chất thải rắn hữu cơ được thu gom hàng ngày.

- Bố trí điểm tập kết chất thải rắn, thu gom tập trung đưa về khu xử lý của huyện Hoàng Hóa theo định hướng Quy hoạch chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa (Quyết định số 3407/QĐ-UBND, ngày 08/09/2016 của UBND tỉnh Thanh Hoá).

### **8.7. Định hướng quản lý nghĩa trang**

- Không bố trí nghĩa trang mới trong khu vực phát triển đô thị. Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới phát triển đô thị, có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất.

- Rà soát tổng thể các nghĩa trang nông thôn khác nằm ngoài phạm vi dự kiến phát triển đô thị. Các nghĩa trang phù hợp về khoảng cách ly và quy hoạch nông thôn mới các xã tiếp tục sử dụng trong giai đoạn đầu đến khi hết diện tích.

- Dài hạn sử dụng các nghĩa trang tập trung theo định hướng Quy hoạch xây dựng vùng huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa (Quyết định số 1481/QĐ-UBND, ngày 29/04/2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá).

### **8.8. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Nguồn tín hiệu cung cấp cho đô thị lấy từ tổng đài Host Thanh Hóa đến, cách khu vực nghiên cứu khoảng 12 km.

- Xây dựng một tổng đài vệ tinh tại trung tâm khu vực nghiên cứu: trạm vệ tinh Phú Quý dung lượng khoảng 19.000 thuê bao đến năm 2030 và nâng công suất lên 24.000 thuê bao sau năm 2045.

- Định hướng bưu chính: Cơ bản vẫn duy trì các điểm phục vụ hiện có và mở rộng thêm các điểm bưu điện văn hóa đến các phường xã.

- Hạ tầng viễn thông:

+ Mạng cáp: Mạng cáp được xây dựng ngầm hóa toàn bộ các tuyến cáp dọc các tuyến đường chính, đường nội bộ khu dân cư mới trong khu vực nghiên cứu nhằm đảm bảo an toàn thông tin và mỹ quan đô thị. Xây dựng hệ thống cống bê theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng sử dụng chung cho các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khác sử dụng cống bê để phát triển dịch vụ. Tất cả các loại cáp chính đều được đi trong hệ thống cống bê, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa dưới mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác nhằm tiết kiệm chi phí khi thi công.

+ Mạng thông tin di động: Đảm bảo tín hiệu cho khu vực, không để có khu vực lõm sóng.

### **8.9. Giải pháp bảo vệ môi trường**

Phát triển kinh tế, xã hội, đô thị hóa phải đi đôi với bảo vệ môi trường nhằm mục tiêu phát triển bền vững. Trên cơ sở đó xây dựng các giải pháp, kế hoạch bảo vệ môi trường, bao gồm:

- Phát triển đô thị phải gắn liền với xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho các khu dân cư, đô thị tránh phát sinh chất thải ra môi trường.

- Kiểm soát môi trường tại các khu, cụm công nghiệp, các dự án khi triển khai phải đảm bảo đầy đủ các giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định, tăng cường giám sát kiểm tra định kỳ.

- Xây dựng chương trình quan trắc, bố trí các điểm quan trắc môi trường nước tại các vị trí nguồn tiếp nhận nước thải, các mặt nước tự nhiên, môi trường đất, không khí tại các khu vực trọng điểm.

## **9. An ninh quốc phòng**

Bố trí các trụ sở Công an xã với quy mô phù hợp gắn với các khu công sở xã (phường) để thuận lợi trong việc thực hiện nhiệm vụ đảm bảo an ninh chính trị, trật tự xã hội trên địa bàn phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế xã hội bền vững. Tổng diện tích khoảng 0,6 ha (xã Hoàng Trung khoảng 0,2 ha tại ô đất I-HC02; xã Hoàng Kim khoảng 0,15 ha tại ô đất I-HC05; xã Hoàng Quý khoảng 0,05ha tại ô đất II-HC05; xã Hoàng Phú khoảng 0,14 ha tại ô đất II-HC03). Về lâu dài khi hình thành khu vực đô thị mới phía Nam đường Phú Giang, có thể bổ sung quỹ đất an ninh gắn với trung tâm hành chính mới (tại ô đất II-HC04 với tổng quy mô 1,31 ha).

## **10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện**

### **10.1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư**

- Các dự án đường quốc lộ, đường tỉnh, cầu vượt đường sắt, đường gom đường sắt: Thực hiện đầu tư xây dựng, nâng cấp, mở rộng theo kế hoạch chung của quốc gia và của tỉnh Thanh Hóa. Trên địa bàn khu quy hoạch thực hiện bố trí mặt bằng đảm bảo theo quy mô đã được duyệt, hỗ trợ quá trình đầu tư xây dựng và tiếp nhận dự án khi hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng.

- Đường nối Quốc lộ 1A với Quốc lộ 45 từ xã Hoàng Kim, huyện Hoàng Hóa đến xã Thiệu Long, huyện Thiệu Hóa (đoạn từ nút giao với Quốc lộ 1A đến đầu cầu vượt sông Mã).

- Các dự án tái định cư, các dự án điểm dân cư nông thôn và các dự án tạo nguồn đối ứng thực hiện dự án các dự án hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn huyện.

- Dự án Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hoá: Kêu gọi thu hút nhà đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng chung khu để kinh doanh mặt bằng và hạ tầng dịch vụ phục vụ sản xuất.

- Dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị chung: Sử dụng các cơ chế chính sách để đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, hoặc dùng nguồn vốn vay đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị, sau đó đấu giá quỹ đất đô thị để tạo nguồn lực thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung.

- Dự án bồi thường GPMB và di dân tái định cư, cải tạo cảnh quan 2 bên sông Âu, cải tạo và quản lý cảnh quan 2 bên Quốc lộ 1A: Kết hợp với dự án cải tạo chung của Tỉnh, huy động nguồn lực xã hội hóa để cải tạo cảnh quan 2 bên sông, khai thác các quỹ đất 2 bên sông tạo công viên cây xanh và dịch vụ.

- Dự án trồng cây xanh đô thị: Kết hợp với các dự án hạ tầng, huy động nguồn lực xã hội hóa và cộng đồng phát triển, trồng mới, cải tạo hệ thống cây xanh đô thị, phát triển cây xanh tiện ích công cộng. Quá trình phát triển đô thị phải khai thác sử dụng tối đa hệ thống cây xanh hiện hữu tại khu vực.

Các kế hoạch ngắn hạn, dài hạn và lộ trình cụ thể chi tiết của các dự án đầu tư trên sẽ được nghiên cứu ở các đề án chi tiết giai đoạn sau đề án quy hoạch chung.

## **10.2. Nguồn lực thực hiện**

Các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu sử dụng nguồn vốn ngân sách theo kế hoạch đầu tư công trung hạn của từng giai đoạn để tạo động lực lan toả, thu hút các dự án đầu tư. Huy động tối đa nguồn vốn xã hội hoá để xây dựng các khu chức năng của đô thị như các khu dân cư; công nghiệp; thương mại dịch vụ; các công trình y tế, giáo dục ngoài công lập...

**Điều 2.** Ban hành Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 kèm theo Quyết định này.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. UBND huyện Hoàng Hóa có trách nhiệm:

- Hoàn chỉnh hồ sơ được duyệt theo quy định, tổ chức bàn giao hồ sơ, tài liệu quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 cho địa phương, làm cơ sở để quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức công bố rộng rãi nội dung quy hoạch chung được duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được phê duyệt theo quy định tại Khoản 12, Điều 29 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018.

- Kiểm soát chỉ tiêu đất đai toàn đô thị đảm bảo theo quy định đối với đô thị loại IV trong quá trình nghiên cứu lập QHC đô thị huyện Hoàng Hóa.

- Tổ chức, chỉ đạo chính quyền địa phương quản lý chặt chẽ quỹ đất quy hoạch xây dựng, quản lý việc xây dựng theo quy hoạch.

- Lập kế hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư hàng năm và dài hạn, xác định các biện pháp thực hiện quy hoạch đô thị.

- Rà soát, điều chỉnh các quy hoạch có liên quan bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ với Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045.

- Xây dựng kế hoạch, lộ trình sử dụng các nghĩa trang hiện có của đô thị theo hình thức hung táng (trong giai đoạn đô thị chưa hình thành các khu dân cư, khu chức năng lân cận giáp các nghĩa trang, vẫn đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường của nghĩa trang theo quy định hiện hành).

- Tổ chức đưa mốc giới quy hoạch ra ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, tìm tuyến, lộ giới các trục giao thông chính, các khu vực bảo vệ...) và quản lý theo quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng và các sở ngành, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

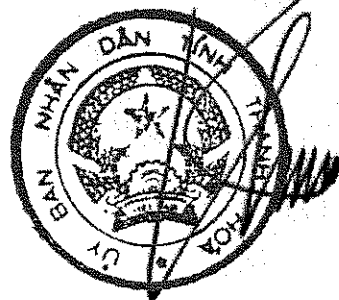
Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Chủ tịch UBND huyện Hoàng Hóa, Viện trưởng Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các đ/c Ủy viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

H14.(2024)QDPD\_QHC DT Phú Quý

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN**  
**QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ PHÚ QUÝ, HUYỆN HOÀNG**  
**HOÁ, TỈNH THANH HOÁ ĐẾN NĂM 2045**

**Cơ quan ban hành**  
**UBND TỈNH THANH HOÁ**  
(Kèm theo Quyết định số:  
1710/QĐ-UBND ngày 02/5/2024)



**Cơ quan thẩm định**  
**SỞ XÂY DỰNG**  
(Kèm theo Báo cáo thẩm định số:  
2644/SXD-QH ngày 15/4/2024)

**Cơ quan tổ chức lập quy hoạch**  
**ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**HUYỆN HOÀNG HOÁ**  
(Kèm theo tờ trình số:  
81/TTr-UBND ngày 12/3/2024)



**Cơ quan tư vấn**  
**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ**  
**TƯ VÀ QUY HOẠCH XÂY**  
**DỰNG THANH HOÁ**  
**GIÁM ĐỐC**



**Lê Đình Tuấn**





## **Phần I. QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Đối tượng áp dụng**

1. Quy định này quy định các công tác quản lý quy hoạch xây dựng, sử dụng đất, các yêu cầu quản lý kiểm soát không gian, kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường theo đồ án Đồ án Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 được Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1714/QĐ-UBND ngày 02/5/2024.

2. Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá đảm bảo đúng theo đồ án Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý đã được phê duyệt.

3. Quy định này để làm căn cứ xác lập nhiệm vụ và nội dung đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quản lý đầu tư xây dựng trong Đô thị Phú Quý.

### **Điều 2. Nguyên tắc lập Quy định quản lý**

Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 được lập trên cơ sở nội dung đồ án Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 được Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 1714/QĐ-UBND ngày 02/5/2024.

Nội dung Quy định quản lý được tuân thủ theo quy định tại Điều 9, Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

UBND tỉnh Thanh Hóa thống nhất việc quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch Đô thị Phú Quý, Huyện Hoàng Hoá, giao cho UBND Huyện Hoàng Hoá là chủ thể quy hoạch chịu trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch; Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên & Môi trường và các ngành chức năng liên quan có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn việc thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định của Pháp luật hiện hành.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở phù hợp với các quy định của Pháp luật và các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

## **Phần II. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

### **Điều 3. Ranh giới, phạm vi, tính chất, chức năng**

1. Phạm vi, ranh giới; quy mô dân số, đất đai; tính chất, chức năng đô thị:

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Ranh giới lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính các xã: Hoàng Trung, Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp xã Triệu Lộc, huyện Hậu Lộc;
- Phía Đông giáp xã: Hoàng Trinh, Hoàng Sơn;
- Phía Nam giáp xã: Hoàng Hợp, Hoàng Quỳnh, Hoàng Khê huyện Hoàng Hóa;
- Phía Tây giáp xã: Hoàng Phương, H Xuân. H Khánh – huyện Hoàng Hóa.

b) Quy mô (dân số, đất đai)

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch 1.535,59ha
- Dân số hiện trạng năm 2020 khoảng 20.789 người

2. Tính chất đô thị:

Là đô thị loại V, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của xã Hoàng Trung, Hoàng Kim, Hoàng Phú và Hoàng Quý cũng như của huyện Hoàng Hóa; Là đô thị có tính chất chức năng tổng hợp (công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, dịch vụ, giáo dục) và là đầu mối giao thông của xã Hoàng Trung, Hoàng Kim, Hoàng Phú, Hoàng Quý cũng như huyện Hoàng Hóa.

3. Dự báo phát triển:

- Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng: 30.000 người;
- Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng: 45.000 người.
- Đất xây dựng đô thị: 1.199,39 ha; Đất dân dụng: 449,08ha.

**Điều 4. Quy định về sử dụng đất, chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình**

Tổng đất nghiên cứu quy hoạch: 1.535,59ha.

Quy hoạch chuyển đổi một phần đất nông nghiệp sang đất xây dựng, lựa chọn các khu vực nông nghiệp có giá trị thấp vào các chức năng đất ở, công nghiệp, đất công cộng... nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị trong tương lai.

- Đất xây dựng đô thị: khoảng 1.199,39 ha, chiếm 78,11% tổng đất lập quy hoạch) trong đó: Đất dân dụng: khoảng 449,08 ha; chỉ tiêu bình quân 99,8 m<sup>2</sup>/người; Đất ngoài dân dụng: khoảng 750,31ha.

- Đất khác: khoảng 336,2 ha (chiếm 21,89% tổng đất lập quy hoạch).

1. Quy hoạch sử dụng đất dân dụng: Tổng diện tích khoảng 449,08ha.

a) Đất đơn vị ở: tổng diện tích 346,97ha. Bao gồm: Đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo: 221,09ha; Đất đơn vị ở mới: 103,34ha; Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở: 17,58ha (gồm: công trình trường học: Mầm non, tiểu học, THCS; đất y tế; đất công trình dịch vụ công cộng đơn vị ở khác,...); đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở: 4,96ha.

- Các khu dân cư hiện trạng: Cơ bản ổn định các khu dân cư hiện hữu, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bổ sung các không gian công cộng, cây xanh, nhằm nâng cao dần chất lượng sống cho các khu dân cư, đáp

ứng yêu cầu phát triển của đô thị theo các tiêu chí đô thị loại IV.

- Các nhóm nhà ở mới: Các khu dân cư phát triển mới được bố trí tập trung tại 03 khu vực chính và giáp các khu dân cư hiện có, bao gồm:

+ Khu vực 01: Tại khu vực xã Hoàng Trung, Hoàng Hoá, phía Bắc KCN Bắc Hoàng Hoá và dọc tuyến đường Kim Quy.

+ Khu vực 02: Phía Đông Bắc đường quốc lộ 1A phát triển khu nhà ở mới, khu nhà ở dành cho công nhân kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư.

+ Khu vực 03: Tại xã Hoàng Phú, phát triển khu dân cư tập trung mới ở phía Nam và dọc tuyến đường Kim Quy.

+ Các khu dân cư mới khác được bố trí xen ghép với các khu dân cư hiện trạng, dọc theo các trục giao thông mới đầu tư xây dựng.

b) Đất hành chính, cơ quan, trụ sở đô thị: tổng diện tích khoảng 3,62ha.

- Hình thành trung tâm hành chính đô thị mới (đô thị Phú Quý), đáp ứng các yêu cầu về quy mô diện tích, tầm nhìn, hình ảnh cho tương lai đối với đô thị loại IV, đảm bảo điều kiện làm việc và tiếp cận sử dụng của người dân.

- Mở rộng trụ sở UBND xã Hoàng Kim làm trung tâm hành chính đơn vị ở phía Bắc (gắn với xã Hoàng Trung và Hoàng Kim).

- Cải tạo chỉnh trang trụ sở UBND xã Hoàng Quý làm trung tâm hành chính đơn vị ở phía Nam (gắn với xã Hoàng Phú và Hoàng Quý).

c) Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: tổng diện tích 18,33ha. Bao gồm các công trình y tế đô thị, trường THPT và các công trình dịch vụ công cộng đô thị khác,...

- Bố trí quỹ đất xây dựng khu trung tâm văn hóa, thể dục thể thao tại khu vực phát triển đô thị mới phía Tây Nam đô thị, hình thành khu vực văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ tập trung chất lượng cao. Cải tạo, chỉnh trang nhà văn hóa và các khu thể thao hiện trạng của các xã để tiếp tục sử dụng.

- Định hướng cải tạo chỉnh trang trường phổ thông trung học Hoàng Hoá II. Quy hoạch mới thêm 1 trường THPT với tổng số là 03 trường đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho đô thị.

- Cải tạo chỉnh trang các trạm y tế hiện có để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh trong giai đoạn trước mắt, quy hoạch mới 1 quỹ đất y tế có quy mô khoảng 200 giường đảm bảo bán kính phục vụ và đáp ứng nhu cầu chăm sóc và nâng cao sức khỏe trong tình hình mới theo chủ trương của Đảng. Tiếp tục sử dụng các cơ sở trạm y tế gắn với 4 xã hiện có để đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh tại chỗ cho nhân dân địa phương sau khi hình thành đơn vị hành chính mới.

d) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: tổng diện tích 22,66ha.

Bố trí các công viên, vườn hoa phục vụ cho các khu dân cư đô thị, trong đó tại các khu vực dân cư hiện hữu, bố trí các công viên, vườn hoa trên cơ sở cải tạo các khu vực ao hồ hiện có, các khu vực phát triển mới, dành một phần đất

nông nghiệp để bố trí các công viên phục vụ cho dân cư khu vực phát triển mới.

e) Đất giao thông đô thị: tổng diện tích 57,50ha.

f) Đất bãi đỗ xe đô thị: tổng diện tích 3,84ha.

2. Khu vực đất ngoài dân dụng: Tổng diện tích khoảng 750,31ha.

a) Đất Thương mại dịch vụ: tổng diện tích khoảng 54,06ha.

Bố trí các công trình thương mại dịch vụ dọc theo tuyến Quốc lộ 1 và các tuyến trục chính Đông Tây.

b) Đất sản xuất công nghiệp, cụm tiêu thụ công nghiệp: tổng diện tích khoảng 425,33ha.

- Khu công nghiệp Phú Quý với quy mô khoảng 845ha trong đó diện tích thuộc ranh giới Đô thị Phú Quý khoảng 246ha; gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng công trình, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, kênh mương thoát nước đồng bộ; đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp với tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành, thu hút các lĩnh vực ngành nghề sử dụng công nghệ cao, công nghiệp sạch.

- Lắp đầy hoàn chỉnh cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hóa, phát triển mở rộng nâng cấp thành Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hoá với tổng quy mô khoảng 270ha trong đó diện tích thuộc ranh giới Đô thị Phú Quý khoảng 133ha, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, tạo công ăn việc làm ngay cho người dân lao động tại địa phương.

c) Đất di tích, tôn giáo: tổng diện tích khoảng 5,03ha.

Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo theo luật định, bao gồm Đình Phú Khê, từ đường dòng họ Lê Trần, từ đường dòng họ Lê Duy, đền thờ Triệu Quang Phục, chùa Bảo Phúc, các công trình đình làng,... Các quần thể di tích lịch sử này đều có giá trị giáo dục truyền thống cao và phục vụ nhu cầu tín ngưỡng của nhân dân trong vùng. Chính quyền các cấp và nhân dân đã có nhiều cố gắng trong việc tôn tạo và tu sửa. Nguồn kinh phí để thực hiện từ ngân sách nhà nước và huy động sự đóng góp của nhân dân. Trong phạm vi lập quy hoạch có 4 di tích cấp Quốc gia.

d) Đất An ninh Quốc phòng: tổng diện tích khoảng 44,12ha.

Trong khu vực quy hoạch có nhà máy Z111 trực thuộc Tổng cục Công nghiệp Quốc phòng (CNQP), là 1 trong những cơ sở công nghiệp quốc phòng có vị trí rất quan trọng của ngành quân giới Việt Nam.

e) Đất nghĩa trang: tổng diện tích khoảng 21,81ha.

Các nghĩa trang nhỏ lẻ hiện có không mở rộng, diện tích hiện có dành để nhu cầu trước mắt, về lâu dài được trồng cây xanh cách ly và khuyến khích di chuyển sang các nghĩa trang tập trung.

Về dài hạn người dân đô thị Phú Quý sẽ sử dụng nghĩa trang tập trung tại xã Hoàng Ngọc, quy mô 15 ha; theo định hướng Quy hoạch xây dựng vùng

Huyện Hoàng hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070 đã được phê duyệt.

f) Đất giao thông đối ngoại và khu vực: tổng diện tích khoảng 109,45 ha.

g) Đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe: tổng diện tích khoảng 4,50ha.

Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật toàn đô thị khoảng 8,34ha trong đó đất bến xe quy hoạch mới khoảng 1,13ha; đất giao thông tĩnh – bãi đỗ xe gồm 12 ô đất với khoảng 7,21 ha. Ngoài ra còn phân bổ thêm 4,2 ha diện tích bãi đỗ xe phân tán trong đất đơn vị ở, tại các công trình như công cộng, cơ quan, công viên, cây xanh (bổ trí thêm ở các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

h) Đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan: tổng diện tích khoảng 39,74ha.

i) Đất dự trữ phát triển: tổng diện tích khoảng 46,27ha.

3. Đất khác: Tổng diện tích khoảng 336,20ha.

- Đất nông nghiệp: tổng diện tích khoảng 219,50ha.

- Đất đồi núi, lâm nghiệp: tổng diện tích khoảng 88,31ha.

- Mặt nước, kênh mương: tổng diện tích khoảng 28,39ha.

5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được:

- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: 4,1 m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị: 5 m<sup>2</sup>/người;

- Đất đơn vị ở mới: 42,7 m<sup>2</sup>/người

*Ghi chú:*

*Chiều cao xây dựng công trình đồng đều theo từng khu vực chức năng, hạn chế sử dụng công trình kiến trúc cao tầng làm ảnh hưởng tới không gian chung. Sử dụng công trình cao tầng tại các khu vực trọng tâm, điểm nhấn không gian. Kiến trúc công trình cao tầng phải đẹp, hài hòa với tổng thể, là hình ảnh biểu tượng không gian cho từng khu vực.*

*Lựa chọn chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở nhu cầu sử dụng, nghiên cứu về vị trí quan sát và cao độ địa hình của từng khu vực cụ thể để đảm bảo được hiệu quả sử dụng và hiệu quả về không gian.*

*Chiều cao tầng được quy định từ mặt sàn công trình đến mặt sàn tiếp theo của công trình xây dựng. Chiều cao tầng được quy định thống nhất theo các khu vực chức năng, gắn với dự án thiết kế đã triển khai. Chiều cao tầng 1 có thể thay đổi để phù hợp với địa hình và được mở trống để tạo hành lang cho người đi bộ và chỗ để xe.*

*Mật độ xây dựng chung (mật độ xây dựng gộp) của toàn đô thị là mật độ thấp ( $\leq 25\%$ ), đan xen công trình và không gian cây xanh mặt nước. Các khu vực xây dựng công trình sẽ hình thành các tổ hợp xây dựng hợp khối, tập trung, dành khoảng trống để làm vườn hoa, công viên và dự trữ phát triển.*

*Tại các khu vực trọng tâm của Khu đô thị và khu vực chức năng, được bố trí thành các tổ hợp công trình, gắn với các quảng trường, không gian mở dành cho cộng đồng.*

*Mật độ xây dựng được quy định là mật độ xây dựng gộp của từng khu vực*

*Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình các khu chức năng trong Đô thị Phú Quý sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.*

## **Điều 5. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc**

### **1. Cấu trúc đô thị**

Sử dụng cấu trúc phát triển đô thị tập trung với trung tâm là giao lộ 2 trục đường Quốc lộ 1A và đường Kim Sơn (Đường nối QL45 và QL10...). Hình thái đô thị được tổ chức bao gồm khu trung tâm của đô thị và đơn vị ở, ngoài ra phát triển các trung tâm chuyên ngành như thương mại dịch vụ, công nghiệp dọc các trục giao thông quan trọng.

### **2. Định hướng tổng thể không gian đô thị**

Định hướng phát triển về chức năng: Phát triển về thương mại, dịch vụ, phục vụ nhân dân huyện Hoàng Hóa. Phát triển dịch vụ vận tải giao thương vùng, phát huy lợi thế điểm đầu nối giao thông giữa các tuyến đường: Quốc lộ 1A, đường Kim Sơn (đường nối Quốc lộ 45 - Quốc lộ 10) bằng việc xây dựng bến xe vùng, trạm trung chuyển hành khách, hàng hóa nhằm kết nối vùng, kết nối với đô thị trung tâm – thành phố Thanh Hoá. Phát triển sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp vừa và nhỏ tại cụm công nghiệp Bắc Hoàng Hoá đã có, Khu công nghiệp sẽ là động lực phát triển của đô thị.

Định hướng phát triển về không gian: Hình thành “Cấu trúc đô thị mở, linh hoạt” thông qua giải pháp xây dựng mạng lưới đường giao thông phù hợp, kết nối các khu chức năng bên trong của đô thị với các khu vực lân cận. Khai thác các tuyến sông, kênh mương tạo nên trục cảnh quan cho đô thị.

Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là thấp tầng, mật độ thấp gắn với không gian cây xanh mặt nước, xây dựng mật độ nén tập trung tại các khu vực trung tâm để tạo điểm nhấn...

Các khu vực làng xóm phát triển theo cấu trúc hiện hữu là bám dọc theo các tuyến đường trục chính. Bảo vệ cấu trúc các làng xóm truyền thống để tạo nên hình ảnh đặc trưng. Định hướng sát nhập đơn vị hành chính để đạt tiêu chuẩn theo nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Cải tạo không gian cảnh quan dọc sông Âu tạo nên hình ảnh công viên sinh thái hai bên sông.

Sử dụng tối đa các yếu tố tự nhiên hiện hữu như sông hồ, mặt nước, đồi núi, các mảng xanh nông nghiệp, để tạo nên hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị.

### **3. Định hướng kiến trúc cảnh quan**

Không gian tổng thể của của đô thị Phú Quý là không gian đô thị thấp tầng, mật độ thấp, đan xen cây xanh mặt nước và các tổ hợp không gian đô thị với không gian nhỏ, thân thiện với con người.

Mở rộng phạm vi khu ở để tạo ra mặt bằng cần thiết phục vụ nhu cầu phát triển đô thị tương lai đối với khu vực Phú Quý. Chỉ phát triển mật độ cao và cao tầng tại các khu vực điểm nhấn, khu vực mới để đáp ứng nhu cầu về quy mô dân số, lao động đến làm việc tại huyện. Trong đó, trục đường quốc lộ 1A (đường gom) và trục đường Phú Giang ưu tiên cho công trình dịch vụ thương mại và dịch vụ công cộng, bố trí các công trình văn hóa, triển lãm, trưng bày sản phẩm, quảng trường tại các khu vực tiếp cận các trục đường chính.

Đô thị phát triển theo 3 vùng riêng biệt, được xác định bởi quốc lộ 1A và đường Kim Sơn (Đường nối QL45 và QL10):

- Phía Tây đường quốc lộ 1A là khu vực cải tạo chỉnh trang dân cư hiện trạng và phát triển đô thị mới với các chức năng đất ở, đất hỗn hợp, đất thương mại dịch vụ và đất công nghiệp.

- Phía Đông Nam chủ yếu phát triển các khu công nghiệp, khu sản xuất.

- Phía Đông Bắc đường quốc lộ 1A phát triển các dịch vụ hậu cần cho khu công nghiệp, khu nhà ở dành cho công nhân kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư.

Hai bên đường quốc lộ 1A tập trung phát triển các công trình hỗn hợp, dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng; hạn chế sự phát triển dân cư để đảm bảo mục đích giao thông đối ngoại. Riêng phía Đông Nam phát triển các khu sản xuất công nghiệp có bố trí dải cây xanh cách ly, hạn chế đầu nối giao thông, đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Ngoài Quốc lộ 1A, chức năng thương mại phát triển dọc trục đường vuông góc gồm trục đường Kim Sơn và trục đường Phú Giang. Gắn với đó là phát triển các khu dân cư mới tạo không gian đô thị mở rộng đồng bộ.

Trung tâm đô thị mới Phú Quý được bố trí ở phía Đông cụm công nghiệp Hoàng Hoá, là vị trí trung tâm có mối liên hệ mật thiết với dân cư 4 xã. Bố trí đủ quỹ đất cho một khu trung tâm (đô thị loại IV) gắn với sự hình thành khu đô thị mới, làm động lực để phát triển nén tập trung, tạo hiệu quả trong sử dụng công cộng dịch vụ. Trên cơ sở hạt nhân đô thị, sát nhập 4 xã phân thành 2 đơn vị ở với quy mô khoảng 20000 người / đơn vị ở, là quy mô lý tưởng trong công tác quản lý không gian xây dựng cũng như bố trí các cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

Phía Đông Bắc đường quốc lộ 1A phát triển khu nhà ở mới, khu nhà ở dành cho công nhân kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư. Ngoài ra bố trí khu sản xuất nông nghiệp hướng tới công nghệ cao, cùng khu di tích đền Triệu Quang Phục (tiếp giáp phía Đông Bắc với khu quy hoạch).

Khu vực phía Tây Quốc lộ 1A cho đến hành lang tuyến điện 110kv bao gồm các khu dân cư hiện trạng, khu dân cư mở rộng, hỗ trợ các chức năng về

nhà ở, các dịch vụ công cộng cho đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ các công trình hạ tầng cho đơn vị ở. Ngoài ra hình thành khu ở mới, với các chức năng đô thị gồm dịch vụ đô thị, khu nhà ở chất lượng cao, khu trường học, công nghiệp. Đây là khu vực xây dựng nén tập trung, hình thành tổ hợp không gian đô thị hiện đại ở lõi. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu vực được thiết kế theo tiêu chuẩn để đảm bảo yêu cầu phát triển trong dài hạn.

Khu vực từ hành lang tuyến điện 110KV về phía Tây ranh giới là khu sản xuất nông nghiệp chất lượng cao cùng hệ thống đồi núi, mặt nước kết hợp khu vực làng xóm tạo nên không gian cảnh quan sinh thái. Khoanh vùng, bảo vệ, tạo khoảng đệm với các khu vực phát triển mới bởi các công viên cây xanh, hạn chế gia tăng mật độ, tầng cao đối với các làng xóm hiện hữu. Các khu vực phát triển mới kế cận phải đảm bảo không gian có nét tương đồng với làng xóm hiện hữu, tránh những xung đột, tranh chấp về mỹ quan.

Các khu vực làng xóm phát triển theo cấu trúc hiện hữu là bám dọc theo các tuyến đường liên xã. Từng bước phát triển tập trung theo các cụm điểm tại trung tâm xã, các công trình hạ tầng đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn hiện hành. Bảo vệ cấu trúc các làng xóm truyền thống để tạo nên hình ảnh đặc trưng, hạn chế việc phát triển dân cư hiện trạng quá mức làm phá vỡ cấu trúc làng xóm hiện hữu.

Các không gian chức năng được tổ chức để hình thành các tổ hợp không gian, phù hợp với yêu cầu đặc thù của từng khu vực chức năng, được liên kết bằng hệ thống các trục giao thông liên kết, các cấu trúc không gian xanh để tạo nên không gian hài hòa cho toàn bộ khu đô thị.

Hệ thống không gian công cộng được tổ chức theo tầng bậc và phân thành 2 khu vực, khu vực phục vụ hoạt động đối ngoại; khu vực phục vụ hoạt động đô thị.

Các khu vực chức năng được bố trí tổ chức đảm bảo hoạt động độc lập và có phương án phát triển mở rộng trong tương lai. Qua đó xác định được các quy định kiểm soát phát triển phù hợp với nhu cầu phát triển trong dài hạn.

Không gian đô thị xây dựng thấp tầng, đồng đều về chiều cao, mật độ thấp, ưu tiên cây xanh, xây dựng tập trung thành tổ hợp công trình tại các khu vực trung tâm đô thị, trung tâm của các khu vực chức năng. Khuyến khích sử dụng kiến trúc truyền thống, mái dốc, vật liệu địa phương.

Đối với các khu vực cần bảo tồn, tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử văn hoá: thực hiện khoanh vùng, cắm mốc giới bảo vệ, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị.

Mạng lưới không gian xanh đóng vai trò chủ đạo trong đô thị, được tổ chức theo tầng bậc từ toàn đô thị đến từng nhóm nhà ở. Sử dụng các yếu tố tự nhiên hiện hữu như sông hồ, mặt nước, đồi núi, các mảng xanh nông nghiệp, kết hợp với hệ thống kênh đào, các chuỗi công viên chuyên đề, để tạo nên hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị.



Sử dụng hệ thống các tuyến sông, kênh rạch và mặt nước hiện có trên địa bàn làm khung không gian xanh toàn đô thị. Các khu vực đồi núi được khai thác làm hình ảnh, điểm nhấn tạo cảnh quan đô thị.

#### 4. Định hướng phát triển không gian theo các khu vực

Trên cơ sở phân vùng cảnh quan, phân vùng chức năng, đặc trưng hoạt động của từng khu vực, định hướng phát triển không gian theo 2 khu vực. Định hướng các khu chức năng như sau:

- Khu vực 1: Phân khu phía Bắc;
- Khu vực 2: Phân khu phía Nam.

Tổ chức các trung tâm, công trình chức năng theo nguyên tắc tổ chức mạng lưới tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích cộng đồng. Khai thác các chức năng cấp đô thị đặt tại khu vực phía Nam.

Ngoài ra có các khu vực kiểm soát, hạn chế phát triển hoặc cấm xây dựng như: hành lang bảo vệ vùng thoát lũ; hành lang bảo vệ di tích văn hóa lịch sử; hành lang bảo vệ an toàn các tuyến hạ tầng kỹ thuật; hành lang dự trữ phát triển các tuyến hạ tầng; vùng cảnh quan sinh thái.

##### a) Phân khu phía Bắc:

- Phạm vi và quy mô: thuộc địa giới hành chính xã Hoàng Trung và Hoàng Kim. Quy mô diện tích khoảng 771,83 ha.

- Tính chất, chức năng:

+ Khu vực hiện trạng cải tạo, phát triển mở rộng khu dân cư mới gắn với trung tâm giáo dục cấp vùng;

+ Khu hậu cần công nghiệp gắn với nhà ở công nhân, nhà ở xã hội;

+ Là khu sản xuất công nghiệp đa ngành, ưu tiên các lĩnh vực công nghiệp sạch, công nghệ cao;

+ Là cửa ngõ, đầu mối phát triển dịch vụ logistics gắn với các tuyến giao thông quan trọng như QL1A, Đường sắt quốc gia;

+ Khu dự trữ phát triển, hành lang xanh ở phía Tây.

- Định hướng phát triển:

+ Định hướng xây dựng thấp tầng, nén, tập trung gắn liền với chỉnh trang khu vực làng xóm hiện hữu, phát triển các giá trị văn hóa truyền thống. Phát triển cảnh quan dọc sông Âu gắn kết với các không gian trọng tâm của các khu vực làng xóm hai bên sông tạo kết nối liền mạch. Sát nhập, mở rộng các trung tâm hành chính, cơ sở hạ tầng xã hội đạt chuẩn, đảm bảo hình thành đơn vị ở hoàn chỉnh.

+ Phát triển khu nhà ở mới, khu nhà ở dành cho công nhân kết hợp cải tạo chỉnh trang khu dân cư. Ngoài ra bố trí khu sản xuất nông nghiệp hướng tới

công nghệ cao để nâng cao sản lượng cho người dân, bổ sung hệ thống hạ tầng tiếp cận khu di tích đền Triệu Quang Phục phục vụ du lịch và tín ngưỡng cho người dân trong và ngoài khu vực.

Các khu làng xóm hiện hữu sẽ được cải tạo chỉnh trang đường làng ngõ xóm, xen cây không gian xanh vào các cụm công trình tạo nên khu ở sinh thái mật độ thấp, mang đặc trưng của làng xóm ven núi.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: tầng cao tối đa 9 tầng; mật độ xây dựng 30-60%.

b) Phân khu phía Nam:

- Phạm vi và quy mô: địa giới hành chính xã Hoàng Phú và Hoàng Quý. Quy mô diện tích khoảng 763,73 ha.

- Tính chất, chức năng:

+ Là khu vực hiện trạng cải tạo, phát triển thương mại, dịch vụ, giáo dục phục vụ nhân dân vùng phía Bắc huyện Hoàng Hóa và nhân dân các vùng lân cận.

+ Khu trung tâm hành chính đô thị mới gắn với khu vực phát triển đô thị chất lượng cao.

+ Là khu sản xuất công nghiệp đa ngành, ưu tiên các lĩnh vực công nghiệp sạch, công nghệ cao.

+ Là làng xóm gắn với sản xuất nông nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao; là khu vực dự trữ phát triển cho tương lai.

- Định hướng phát triển:

+ Định hướng xây dựng thấp tầng, nén, tập trung gắn liền với chỉnh trang khu vực làng xóm hiện hữu kết hợp phát triển thương mại dịch vụ, đồng thời phát triển khu nhà ở chất lượng cao, thân thiện với môi trường. Sát nhập, mở rộng các trung tâm hành chính, cơ sở hạ tầng xã hội đạt chuẩn, đảm bảo hình thành đơn vị ở hoàn chỉnh.

+ Phát triển Khu công nghiệp Phú Quý về phía Nam khu vực quy hoạch; phát triển Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hóa về phía Tây với các công trình nhà xưởng, nhà điều hành, văn phòng, trưng bày giới thiệu sản phẩm... có tầng cao từ 1 đến 5 tầng. Bao quanh khu công nghiệp là dải cây xanh cách ly gắn với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tiêu thoát nước đồng bộ.

+ Định hướng phát triển khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại phía Tây tuyến điện 110KV, dự kiến ứng dụng công nghệ hiện đại, tiên tiến phục vụ sản xuất nông nghiệp. Trước mắt khu vực hình thành hành lang xanh phía Tây đô thị để cân bằng giữa bảo tồn và phát triển, về tương lai sẽ dự trữ phát triển khi có nhu cầu.

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: tầng cao tối đa 15 tầng; mật độ xây dựng 30-60%.

## **Điều 6. Quy định về Thiết kế đô thị**

a) Đặc trưng, bản sắc đô thị: Khai thác yếu tố địa hình là các khu vực đồi núi có địa hình cao và các khu vực thấp trũng tạo nên các hồ nước, kênh cảnh quan là hình ảnh đặc trưng của đô thị. Cảnh quan nước hiện hữu với hệ thống giao thông rời rạc sẽ được cải thiện và mở rộng để tạo thành những mạng kết nối liên hoàn, nhằm một mặt đáp ứng những yêu cầu về tiêu thoát nước mùa mưa, nâng cấp giao thông khu vực; đồng thời kết hợp với các cảnh quan tự nhiên khác làm yếu tố chính, tiếp cận được với đô thị. Xây dựng đô thị theo mô hình đô thị trong công viên, tăng cường mạng lưới cây xanh đa dạng, tăng cường các tiện ích hỗ trợ làm sạch môi trường.

b) Phân vùng kiểm soát: Cảnh quan đô thị Phú Quý được phân thành 5 khu vực cụ thể gồm: (1) Đơn vị ở hiện trạng cải tạo phía Tây QL1A (gắn với 2 xã Hoàng Kim và Hoàng Trung); (2) Khu hậu cần công nghiệp gắn với dịch vụ nhà ở, hài hoà với làng xóm hiện trạng cải tạo phía Đông QL1A (gắn với 2 xã Hoàng Kim và Hoàng Trung); (3) Khu vực thương mại dịch vụ, sản xuất gắn với Khu công nghiệp Bắc Hoàng Hoá; (4) Một phần Khu công nghiệp Phú Quý (gắn với 2 xã Hoàng Quý và Hoàng Kim); (5) Khu vực trung tâm hành chính đô thị mới và đơn vị ở hiện trạng cải tạo (gắn với 2 xã Hoàng Phú và Hoàng Quý).

c) Tuyến trục không gian cảnh quan, trục hoạt động: Trục đường quốc lộ 1A, trục vành đai phía Đông (đường Kim Quý), trục đường Kim Sơn (Đường nối QL45 và QL10), trục công cộng, thương mại dịch vụ đô thị dọc đường Phú Giang, trục cảnh quan ven sông Âu,...

d) Định hướng tầng cao: phát triển đô thị theo hướng thấp tầng. Khu vực dọc theo quốc lộ 1A và đường Phú Giang đoạn qua trung tâm đô thị phát triển các công trình công cộng hỗn hợp trung tầng tạo nên điểm nhấn kiến trúc cho đô thị. Khu vực làng xóm hiện hữu và nhà ở sinh thái mới phát triển thấp tầng. Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.

e) Định hướng mật độ xây dựng: Mật độ tập trung theo từng khu vực chức năng và mật độ thấp tại các khu vực không gian cây xanh mặt nước. Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng. Khu vực đô thị hiện hữu kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay. Các khu vực phát triển mới như khu công nghiệp, khu hỗ trợ du lịch, khu nhà ở sinh thái được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh. Các khu vực xung quanh các công trình tôn giáo tín ngưỡng, cần có kiểm soát chặt chẽ đối với các công trình xây mới về mật độ, tầng cao, hình thức kiến trúc và khối tích công trình.

### **1. Các đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở**

- Các khu dân cư hiện trạng: Bố cục, sắp xếp quy hoạch 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 này, đáp ứng với yêu cầu phát triển của đô thị loại IV.

- Các khu dân cư mới: Hình thành một số khu dân cư mới đáp ứng cho yêu cầu phát triển của đô thị với mô hình nhà liên kế, nhà vườn biệt thự, chung cư, nhà ở xã hội.

+ Khoảng lùi công trình:

Đoạn qua khu dân cư cũ cải tạo và khu ở mới dạng chia lô liên kế kinh doanh thương mại dịch vụ thì khoảng lùi được phép bằng 0; các khu biệt thự, nhà vườn khoảng lùi tối thiểu 3 m so với chỉ giới đường đỏ. Đoạn qua khu vực nhà ở dạng chung cư: khoảng lùi tối thiểu 6m.

- Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà: khoảng lùi cho sân phía trước 3m, kích thước của sân sau là 1,5 – 2,0m. Khuyến khích sử dụng giếng trời phía sau nhà, 2 nhà đầu lưng vào nhau sẽ tạo được khoảng trống rộng để tạo gió và nắng cho cả 2 ngôi nhà, ban công lô gia 1,2m. Đối với biệt thự, mặt bên giữa các biệt thự đơn lập cách nhau 2-5 m.

+ Mật độ xây dựng: Đối với nhà ở liên kế tối đa 80%. Đối với nhà vườn, biệt thự là 50%.

+ Mặt đứng cho một dãy nhà

- Thống nhất chiều cao trong một dãy nhà, hình thức kiến trúc hài hoà, đồng nhất cho một khu vực. Trong một đoạn phố có thể có nhiều dãy nhà được thiết kế mặt đứng của từng nhà khác nhau để cho dãy phố không bị đơn điệu.

+ Mặt bên và mặt sau công trình:

Cấm để các bức tường bịt kín và không sơn trát chưa hoàn thiện khi những bức tường này có thể nhìn thấy từ những khu công cộng. Những bức tường này phải được quét sơn sáng màu. Trên mái trồng cây leo, cây bám tường tạo cho cây xanh rủ xuống bám vào mảng tường để che bớt những mảng tường quá lớn.

Cấm bố trí các cửa sổ lộn xộn không theo quy củ, không phù hợp với mặt đứng công trình, màu sắc, kiểu dáng của các lan can, ban công và các khuôn cửa phải đồng bộ với các chi tiết ở mặt quay ra phố.

Đối với nhà góc phố có hai mặt thoáng việc tạo các ô cửa sổ. Xử lý các ô cửa sổ và phân ban công lô gia sẽ giúp cho việc tạo không gian mở giữa bên trong ngôi nhà với đường phố. Chú ý đến khoảng lùi của công trình để không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn của góc phố.

+ Mái công trình:

Các loại mái được phép sử dụng: mái hai sườn, mái dốc, hoặc nhiều sườn dốc và cũng có thể là mái chóp theo kiểu mái tháp.

Các loại vật liệu được phép sử dụng: ngói ta, ngói xi măng, gạch thẻ màu đỏ, màu sắc của mái có thể màu xanh lá cây, màu xanh nước biển sẫm.

Các phần trồi lên trên mái như bể chứa nước, ăng ten chảo, tum thang...

phải được bố trí khuất vào trong công trình. Các biển quảng cáo không được bố trí trên mái.

+ Màu sắc và vật liệu:

Cấm dùng các vật liệu sau đây: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, cũng như việc trang trí giả đá.

Các khung cửa gỗ phải đánh vec ni, sơn màu hay các khung cửa bằng kim loại phải sơn các màu sẫm như màu hoàng thổ, hạt dẻ, xanh lá cây hoặc màu bócđô.... Nên tìm sự hài hoà giữa các tông màu của các chi tiết mặt đứng công trình. Đồng thời phải có sự hài hoà về màu sắc giữa khuôn cửa với màu sơn công trình.

Khuyến khích sử dụng sơn có màu: sáng nhẹ như màu xanh trứng sáo, màu xanh lá cây nhẹ... Màu sơn của công trình được phép sử dụng là những màu sáng, nhẹ vì mặt đứng các công trình này bị chia nhỏ, Những màu nên dùng là trắng, màu vỏ trứng, màu vàng nhạt, màu hồng nhạt, màu xanh nhạt..

Không khuyến khích sử dụng sơn có màu: nóng, sậm như: màu đỏ, màu cam, màu nâu...Cấm sử dụng các màu quá mạnh như tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ, hồng...

+ Các quy định về tường rào ngăn cách ranh giới giữa các không gian:

Giữa hai nhà có chung tường rào, hàng rào thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền. Khuyến khích xây dựng phần chân hàng rào xây đặc tối đa khoảng 0,6m và phần trên thoáng có thể bằng cây có thể hoa sắt hình thức đơn giản.

Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng, chiều cao 1,8m. Do có các yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, đối với các loại hàng rào thoáng được che kín lại bằng vật liệu nhẹ, thì phần che kín chỉ được phép cao 1,2m.

## 2. Đối với các công trình công cộng, hạ tầng xã hội

- Chỉ giới xây dựng công trình: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3 - 6 m.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- Các quy định về bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được thiết kế đúng tiêu chuẩn và nằm trong khuôn viên đất được xây dựng.

- Công trình kiến trúc:

+ Mặt đứng kiến trúc:

Mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hoà với quy hoạch tổng thể, tránh sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà.

Các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng của nhà phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và phải đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu

sáng tự nhiên, che chắn nắng, chống mưa hắt.

Các khối nhà trong tổng thể công trình phải được xây dựng đồng bộ, hoàn thiện thống nhất về phong cách kiến trúc.

Cần tạo sự đồng bộ giữa các công trình đứng cạnh nhau, nhất là chiều cao mỗi tầng.

Diện tích không gian trồng của các khu đất này phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan, Diện tích trồng cây xanh phải chiếm 50% đất trồng.

Trong khu phải chú ý đến hệ thống cây xanh trang trí và bóng mát, phối kết các mảng cây hoa màu tạo không gian hấp dẫn

+ Mặt bên và mặt sau công trình

Bốn mặt của công trình đều phải được quan tâm và chú trọng về hình thức trong thiết kế.

Chiều cao thông thủy các tầng 3 - 4m và chiều cao điều chỉnh trong mối quan hệ với khoảng xây lùi.

Các hướng dẫn và chỉ thị với hình thức mặt đứng: các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng công trình, màu sắc và chất liệu trang trí mặt đứng.

Ban công, hành lang: thiết kế đúng tiêu chuẩn, an toàn cho học sinh

+ Cửa sổ:

Cửa sổ nhà được thiết kế đúng tiêu chuẩn chiếu sáng, đảm bảo thông thoáng về mùa hạ, ấm áp về mùa đông

Kính sử dụng cho cửa sổ tường ngoài nhà phải là kính an toàn. giảm được bức xạ mặt trời và đạt yêu cầu trong tiêu chuẩn hiện hành về kính an toàn.

Các khung cửa gỗ phải đánh vec ni, sơn màu hay các khung cửa bằng kim loại phải sơn các màu sẫm như màu hoàng thổ, hạt dẻ, xanh lá cây hoặc màu bócđỏ....

+ Mái công trình:

Trường xây mái ngói hoặc mái mái bằng. Mái của nhà phải đảm bảo chức năng cách nhiệt và chống thấm. Vật liệu và kết cấu mái được thiết kế phù hợp với yêu cầu cách nhiệt, chống ẩm và thoát nước mưa. Hình thức mái công trình phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình

+ Vật liệu màu sắc công trình:

Khuyến khích sử dụng màu sắc công trình sáng và nhạt.

Cấm dùng các vật liệu: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, cũng như việc trang trí giả đá. Khuyến khích sử dụng màu nhẹ nhàng, sáng như: trắng, màu vỏ trứng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt...Không khuyến khích sử dụng màu: màu sắc nóng, mạnh như đỏ, cam... ở diện rộng.

Cấm sử dụng các màu quá mạnh như tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ, hồng... trên diện tích quá lớn mà chỉ nên dùng khi trang trí, điểm xuyết trên

mặt đứng.

Nên tìm sự hài hoà giữa các tông màu của các chi tiết mặt đứng công trình. Đồng thời phải có sự hài hoà về màu sắc giữa khuôn cửa với màu sơn công trình.

- Kiến trúc cảnh quan:

Các quy định về việc thiết kế, sử dụng phần không gian bên ngoài công trình: Đối với công trình nhà trẻ, mẫu giáo có thể sơn những tranh màu theo chủ đề chuyện cổ tích, chuyện dân gian có tính giáo dục cao trên tường để trang trí tạo sự hấp dẫn và vui mắt cho trẻ nhỏ.

+ Cây xanh

Cây xanh công viên, vườn hoa: tạo các thảm hoa có nhiều màu sắc, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc, an toàn cho con người...

Cây trồng trong khu vực tạo thành tán che nắng cho học sinh, cây có thể trồng theo tuyến, cây trồng có thể là: Phượng vĩ, bàng lãng, bàng...

Sử dụng cây leo hoặc bồn cây có nhiều màu sắc tạo nên không gian sinh động, mang tính giáo dục cao.

Cây xén tia kết hợp với hoa và cây bóng mát cạnh công trình tạo nên không gian hấp dẫn, đa dạng.

Trồng cây xanh quanh trường để giảm tiếng ồn cho lớp học.

+ Các quy định về tường rào ngăn cách ranh giới giữa các không gian:

Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao 1,5m.

Chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi cắt xén tạo ngăn cách giữa khu nhà ở cao tầng với các khu lân cận.

- Quy định kiểm soát thiết kế các công trình xây dựng

+ Các thiết kế phải nghiên cứu mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình, giữa mật độ xây dựng với chiều cao, phải tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho đô thị du lịch biển.

+ Tạo nhiều thiết kế mới có chất lượng và hiệu quả. Hình dạng kiến trúc công trình phải hài hoà với các không gian xung quanh nó.

+ Chiều cao các công trình phù hợp với mô hình tuyến phố, phù hợp với chiều cao và các công trình xung quanh nó. Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố.

+ Các khu có công trình to lớn đồ sộ và các khu xây dựng thấp tầng cần có sự chuyển tiếp. Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối hài hoà. Công trình cao mang tính dẫn hướng, các công trình thấp tạo nên tạo sự đồng nhất cho các diện và các tuyến phố.

### 3. Đối với các công trình hỗn hợp, thương mại dịch vụ

- Chỉ giới xây dựng công trình: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3 - 6 m.

- Mật độ xây dựng tối đa: 30-50%

- Các quy định về bãi đỗ xe: Bố trí chỗ đỗ xe riêng tại khu vực tầng hầm, hoặc bãi đỗ xe tập trung đã quy hoạch, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Công trình kiến trúc:

+ Các tầng để được sử dụng làm dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ. Tổ chức các hệ thống tầng ngầm là không gian để xe, phục vụ cho bản thân công trình.

+ Công trình được xây dựng theo dạng hợp khối, kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hoà, phù hợp với chức năng sử dụng và với công trình xung quanh.

+ Các biển quảng cáo phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không được đăng tải những hình ảnh phản cảm, lộ bịch, phải lắp đặt biển quảng cáo đúng kích cỡ và đúng nơi quy định.

- Quy định kiểm soát thiết kế các công trình xây dựng

+ Các thiết kế phải nghiên cứu mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình, giữa mật độ xây dựng với chiều cao, phải tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho đô thị du lịch biển.

+ Tạo nhiều thiết kế mới có chất lượng và hiệu quả. Hình dạng kiến trúc công trình phải hài hoà với các không gian xung quanh nó.

+ Chiều cao các công trình phù hợp với mô hình tuyến phố, phù hợp với chiều cao và các công trình xung quanh. Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố.

+ Các khu có công trình to lớn đồ sộ và các khu xây dựng thấp tầng cần có sự chuyên tiếp. Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối hài hoà. Công trình cao mang tính dẫn hướng, các công trình thấp tạo nên tạo sự đồng nhất cho các diện và các tuyến phố.

+ 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 đô thị.

+ Hình thái kiến trúc các công trình cao tầng và thấp tầng, công trình trọng điểm phải gây ấn tượng trước công chúng.

+ Khoảng cách giữa các công trình phải đảm bảo thông thoáng cho các không gian đệm, đảm bảo diện đổ bóng nhiều nhất tạo không gian mát cho mùa hè. Trước các công trình trọng điểm phải có vườn hoa hoặc quảng trường công cộng.

4. Đối với các công trình sản xuất, tiểu thủ công nghiệp, công nghiệp công nghệ cao, logistics



- Chỉ giới xây dựng xây dựng công trình: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 6 m.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%

- Các quy định về bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được thiết kế đúng tiêu chuẩn và nằm trong khuôn viên đất được xây dựng.

- Công trình kiến trúc:

+ Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của Khu đô thị và khu vực xung quanh, xây dựng nhà máy, kho vận, nghiên cứu hướng tới công nghệ cao để đón đầu xu thế thế giới, tạo thêm thế mạnh để thu hút các nhà đầu tư, phù hợp với thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

+ Tại phần biên của các công trình công nghiệp tiếp giáp với khu dân cư, cần bố trí đề cổng chính và khu điều hành hướng về phía khu dân cư. Qua đó ngăn được việc phô bày phía sau của các nhà máy với hệ thống kho tàng, các công trình phụ trợ, bãi nguyên liệu, bãi rác thải có hình thức xấu, xa lạ và điều kiện vệ sinh môi trường thấp.

+ Tổ chức các khoảng xây lùi cách các lộ giới để trồng cây xanh, giảm bớt hoặc làm sinh động hơn hình thức kiến trúc đơn điệu về hình khối và màu sắc của các công trình công nghiệp.

+ Tổ chức khoảng xây lùi cách hàng rào của hai nhà máy công nghiệp kề liền. Đây không chỉ đơn thuần là khoảng cách đảm bảo an toàn phòng hỏa mà có thể coi như điểm nghỉ về thị giác, ngăn được cảm giác về sự kéo dài dường như vô tận của các công trình công nghiệp. Quy định này kèm theo với quy định không sử dụng các tường rào bảo vệ dạng tường đặc tại phía mặt trước lô đất công nghiệp.

+ Vật liệu xây dựng của công trình: Màu sắc trang nhã, tông màu sáng, sử dụng vật liệu hiện đại, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, theo hướng sinh thái, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ (không trồng cây cau vua).

- Quy định kiểm soát thiết kế các công trình xây dựng

+ Các thiết kế phải nghiên cứu mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình, giữa mật độ xây dựng với chiều cao, phải tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho đô thị du lịch biển.

+ Tạo nhiều thiết kế mới có chất lượng và hiệu quả. Hình dạng kiến trúc công trình phải hài hoà với các không gian xung quanh nó.

+ Chiều cao các công trình phù hợp với mô hình tuyến phố, phù hợp với chiều cao và các công trình xung quanh. Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố.

## **Điều 7. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế từng khu vực, quy hoạch cao độ nền**

1. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế từng khu vực

- Đối với các tuyến đường bộ: Tuân thủ giới hạn hành lang an toàn đường bộ và thực hiện thủ tục đầu nối đường nhánh vào quốc lộ, đường tỉnh (như các tuyến QL.45, QL.47C, ĐT.506 trong phạm vi quy hoạch đô thị) theo Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, Nghị định số 100/2013/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ; Văn bản hợp nhất số 04/VBHN-BGTVT ngày 28/7/2020 của Bộ GTVT hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Quyết định số 06/2021/QĐ-UBND ngày 20/4/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh.

Đường bộ: Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính

- Quốc lộ 1A (mặt cắt 1-1): đường cấp III đồng bằng, tốc độ thiết kế 60-80km/h. Mặt cắt ngang gồm 4 làn xe cơ giới, 2 làn thô sơ, đường gom phía dân cư và hành lang đường sắt tổng lộ giới 87,5- 92,5 m: trong đó; lòng đường chính rộng 20,5m; dải hành lang an toàn đường sắt rộng 25-30m; đường gom 2 bên 20,5-21,5m (bề rộng mặt đường 10,5m và bề rộng vỉa hè 2 bên  $(5-6) \times 2 = 10-12$ m)

- Đường tỉnh 509(mặt cắt 8-8): đường cấp III đồng bằng, mặt cắt ngang với 2 làn xe cơ giới rộng 7,5m, bề rộng vỉa hè 2 bên là  $5 \times 2 = 10$ m, tổng lộ giới 17,5m.

- Đường Kim- Quý:

+ Đoạn từ nút giao Hoàng Kim đi Hoàng Quý (mặt cắt 3-3): lộ giới 40-42m; lòng đường rộng  $11,5 \times 2 = 23$ m; vỉa hè bên ngoài rộng  $(7-8) \times 2 = 14-16$ m, dải phân cách giữa rộng 3 m.

+ Đoạn từ nút giao Hoàng Kim đi qua Hoàng Trung cắt QL 1A (mặt cắt 4-4): lộ giới 34-37m; lòng đường rộng  $10,5 \times 2 = 21$ m; vỉa hè  $5 \times 2 = 10$ m, dải phân cách giữa rộng 3-6m .

- Đường nối QL45 với QL1A:

+ Đoạn từ nút giao với Kim Quý đến QL1A (mặt cắt 2'-2'): lộ giới 43-49m; lòng đường chính rộng  $8 \times 2 = 16$ m; giải phân các giữa 2m: lòng đường gom 3-7,5m; vỉa hè sát kênh nước  $3 \times 2 = 6$ m; kênh nước ở giữa 6-7,5m; vỉa hè bên ngoài rộng  $5 \times 2 = 10$ m.

+ Đoạn từ nút giao với đường Kim Quý đi Thiệu Hóa (mặt cắt 4'-4'): lộ giới 29-34m; lòng đường rộng  $8 \times 2 = 16$ m; vỉa hè  $(5-7,5) \times 2 = 10-15$ m, dải phân cách giữa rộng 3m.

- Đường Kim Sơn (mặt cắt 5-5): lộ giới 31m; lòng đường rộng  $10,5 \times 2 = 21\text{m}$ ; vỉa hè  $5 \times 2 = 10\text{m}$ .

- Đường Phú Giang (mặt cắt 2-2): Tuyến có lộ giới 53-53,5m; lòng đường chính rộng  $8 \times 2 = 16\text{m}$ ; giải phân các giữa 2m; lòng đường gom 7,5m; vỉa hè sát kênh nước  $3 \times 2 = 6\text{m}$ ; kênh nước ở giữa 11,5-12m; vỉa hè bên ngoài rộng  $5 \times 2 = 10\text{m}$ .

- Đường chính khu vực; Tuyến đường tập trung giao thông của khu vực, kết nối với các tuyến đường trục chính đô thị và liên khu vực tạo mạng lưới giao thông đồng bộ, mạch lạc.

+ Mặt cắt 3-3: lộ giới 42m; lòng đường rộng  $11,5 \times 2 = 23\text{m}$ ; vỉa hè bên ngoài rộng  $8 \times 2 = 16\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 3 m.

+ Mặt cắt 3'-3': lộ giới 42m; lòng đường chính rộng 15m; dải phân cách đường gom rộng  $1,5 \times 2 = 3\text{m}$ , 2 làn đường gom rộng  $7 \times 2 = 14\text{m}$ , vỉa hè  $(7-8\text{m}) \times 2 = 14-16\text{m}$ .

+ Mặt cắt 4'-4': lộ giới 29-34m; lòng đường rộng  $8 \times 2 = 16\text{m}$ ; vỉa hè  $(5-7,5) \times 2 = 12-15\text{m}$ , dải phân cách giữa rộng 3 m.

+ Mặt cắt 6-6: Tuyến có lộ giới 26,5m; lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè bên nhà rộng 5m, vỉa hè bên mương rộng 3m, bề rộng mương nước 8m.

- Đường khu vực:

+ Mặt cắt 7-7: Tuyến có lộ giới 20,5m; lòng đường 10,5m; vỉa hè bên ngoài rộng  $5 \times 2 = 10\text{m}$ .

+ Mặt cắt 8-8: Tuyến có lộ giới 13-17,5m; lòng đường rộng 7-7,5m; vỉa hè bên ngoài rộng  $(3-5) \times 2 = 6-10\text{m}$ .

d) Quy hoạch cao độ san nền

Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung Đô thị Phú Quý, huyện Hoàng Hoá, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 được duyệt để quy hoạch cao độ san nền từng khu vực tại các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trong đó yêu cầu đảm bảo:

- Cao độ khống chế khu vực lập quy hoạch được xác định trên cơ sở hệ thống đê sông Mã với cao trình định hướng lớn hơn 3,0m. Các khu vực dân cư hiện hữu, khu vực mật độ thấp có cao độ nền thấp nhất là 2,7m. Đối với các khu vực xây dựng xen cây không thực hiện tôn nền sẽ rà soát tạo dải cây xanh, tăng mặt phủ kết hợp hành lang thoát nước.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế. Khu vực xây mới cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- San nền trong từng lô đất quy hoạch tạo độ dốc  $i=0.004$  dốc về phía có đường quy hoạch.

- Tôn nền đến cao độ lớn hơn cao độ ứng với tần suất lũ để bảo vệ các khu chức năng trong đô thị khỏi mực nước lũ thiết kế; Có thể bám sát nền địa hình tự nhiên hoặc san nền tạo mặt bằng xây dựng cho những khu vực cao không bị ngập lụt. Khu vực ven sườn đồi bố trí trồng cây gia cố mái dốc, thu nước chống sạt lở, tăng mặt phủ.

- Giải pháp san nền phải phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thủy lợi và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt. Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, tránh thay đổi địa hình trong trường hợp không cần thiết, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp, không làm ảnh hưởng và giảm khả năng tiêu thoát của các trục thoát nước hiện hữu.

- Quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các dự án, phải tuân thủ cao độ khống chế xây dựng theo đề xuất trong đô án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu. Đặc biệt tại vị trí liên kê của các dự án.

- Những dự án đã được phê duyệt nhưng chưa triển khai, có cao độ thấp hơn cao độ khống chế của khu vực, trong giai đoạn thiết kế thi công cần điều chỉnh lại cao độ khống chế cho phù hợp và gắn kết hài hòa với các dự án dự kiến xây dựng xung quanh.

- Đối với các khu vực dân cư hiện hữu cần quản lý, kiểm soát cao độ các công trình xây dựng, không được làm ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan chung. Những khu vực đã có mật độ xây dựng tương đối cao, có cốt nền tương đối ổn định, công tác quy hoạch cốt cao độ phải phù hợp với hiện trạng xây dựng.

- Đối với vùng ngoài đô thị, vùng đầu nguồn cần quản lý kiểm soát mật độ xây dựng, tăng mặt phủ, đảm bảo hành lang an toàn thoát nước và dự phòng cắt lũ bằng kênh, hồ chứa. Giữ vững hình thái tự nhiên các dòng sông để duy trì hệ sinh thái. Sử dụng vật liệu tự nhiên thân thiện môi trường để gia cố bờ sông, kênh mương.

- Đối với vùng nội thị, tập trung dân cư: Nấn tuyền giảm kinh phí hạ tầng, đầu nối liên thông liên mạch đảm bảo thoát nước. Bố trí lưới thu cặn rác cuối miệng xả và định kỳ thu gom xử lý tránh cản trở thoát nước. Nạo vét sông Âu, các kênh rạch, khơi thông dòng chảy các kênh tưới tiêu.

- Đối với các kênh hồ, sông suối tự nhiên và xây mới cần đảm bảo hành lang an toàn theo đúng quy định tối thiểu 10m nếu chảy qua khu dân cư và tối thiểu 5m nếu ngoài khu dân cư.

- Đối với các dự án đã phê duyệt đang triển khai cần rà soát đảm bảo đầu nối khả thi và đủ năng lực tiêu thoát nước với các khu vực tiếp giáp liên quan.

- Định kỳ gia cố ổn định đề điều cùng các công trình thủy lợi để kịp thời phòng chống thiên tai

- Xây dựng bản đồ dự báo, cảnh báo vùng có nguy cơ lũ lụt, ngập úng và cập nhật hàng năm.

e) Hệ thống cấp nước:

Mạng lưới cấp nước: Đường ống cấp nước đặt song song với đường phố và có thể đặt ở mép đường hoặc vỉa hè. Khoảng cách nhỏ nhất theo mặt bằng từ mặt ngoài ống đến các công trình và các đường ống xung quanh, phải xác định tùy theo đường kính ống, tình hình địa chất, đặc điểm công trình và không nhỏ hơn quy định. Độ sâu chôn ống dưới đất với đường kính ống đến 300 mm, độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 0,7 m tính từ mặt đất (mặt đường) đến đỉnh ống, với đường kính ống lớn hơn 300 mm, độ sâu chôn ống không nhỏ hơn 1,0 m tính từ mặt đất (mặt đường) đến đỉnh ống.

Cấp nước chữa cháy: Mạng lưới cấp nước được tính toán cho cấp nước sinh hoạt và chữa cháy. Trụ nước chữa cháy bố trí dọc theo đường ô tô, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m và cách tường nhà không dưới 3,0m. Cho phép bố trí họng chữa cháy trên vỉa hè. Khoảng cách giữa các trụ nước chữa cháy phù hợp với yêu cầu nêu trong tiêu chuẩn chữa cháy nhưng không quá 300 m. Vị trí trụ nước chữa cháy sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng đảm bảo theo các quy định và được cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận.

f) Quy định quản lý hệ thống cấp điện:

Hệ thống cung cấp điện phải phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thanh Hoá;

Nguồn điện cấp cho đô thị Phú Quý lấy từ trạm 110/35/22 Kv Hoàng Hóa - 40MVA, dự kiến nâng công suất trạm lên (2x40)MVA. Ngoài ra Theo QHPT Điện lực Thanh Hóa giai đoạn 2016 – 2025 có xét đến 2035 Hoàng Hóa sẽ xây dựng thêm TBA 110KVA Hoàng Hóa 2, công suất ban đầu 40MVA, về sau mở rộng công suất lên 2x63MVA. Nguồn điện này đủ cung cấp cho khu vực nghiên cứu và các khu vực huyện Hoàng Hóa.

Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo theo tiêu chuẩn hiện hành. Đảm bảo sử dụng năng lượng hiệu quả.

g) Quy định quản lý hạ tầng viễn thông thụ động:

Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng bưu chính viễn thông có công nghệ hiện đại, phù hợp với phương án phát triển hạ tầng viễn thông thụ động tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045, Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động tỉnh Thanh Hoá đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại QĐ số 3705/QĐ-UBND ngày 24/9/2015;

Mạng hạ tầng viễn thông khu vực nghiên cứu trong giai đoạn tới sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có. Đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet, và mạng truyền thanh/truyền hình.

h) Hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:

- Thu gom và xử lý nước thải (XLNT)

Xây dựng các trạm XLNT tập trung ứng với từng lưu vực thoát nước, với tổng quy mô công suất đến năm 2040 khoảng 6.000 m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tiêu chuẩn B theo QCVN 14-MT:2008/BTNMT. Khu vực dự trữ phát triển, dân cư làng xóm mật độ thấp, khu dân cư độc lập xa trung tâm, lượng nước thải nhỏ, áp dụng xử lý phân tán, xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên;

Nước thải đô thị: Yêu cầu thực hiện theo quy định tại Thông tư số 15/2021/TT-BXD ngày 15/12/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về công trình hạ tầng kỹ thuật thu gom, thoát nước thải đô thị, khu dân cư tập trung; Mục 2.11.2 QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp. 100% các hộ gia đình phải sử dụng xí hợp vệ sinh, khuyến khích sử dụng bể tự hoại hợp quy cách;

Nước thải công nghiệp phải được làm sạch đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra môi trường bên ngoài;

Nước thải y tế: Nước thải y tế phải được thu gom và xử lý riêng trong bệnh viện đạt yêu cầu Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia trước khi thoát ra hệ thống thu gom chung.

- Hệ thống xử lý chất thải rắn (CTR):

Chất thải rắn được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn đô thị. Cơ bản phân thành 2 loại chính: Chất thải rắn vô cơ được định kì thu gom, chất thải rắn hữu cơ được thu gom hàng ngày;

Khu xử lý chất thải rắn: Sử dụng các khu xử lý CTR chung của Huyện được xác định theo quy hoạch chất thải rắn của tỉnh đã được phê duyệt (Quyết định số 3407/QĐ-UBND năm 2016 và Quyết định số 1592/QĐ-UBND năm 2020), cụ thể:

+ CTR sinh hoạt chuyển về các khu xử lý chung tại các xã: Hoàng Khê, Hoàng Sơn và Hoàng Xuân.

+ CTR công nghiệp chuyển về khu xử lý tại xã Hoàng Xuân.

+ CTR y tế thu gom vận chuyển về xử lý tại bệnh viện đa khoa Hậu Lộc.

i) Quy định quản lý nghĩa trang:

Đầu tư xây dựng nghĩa trang tuân thủ Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang và Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

Các khu nghĩa trang phải đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường theo quy định. Không bố trí nghĩa trang mới trong khu vực phát triển đô thị. Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới phát triển đô thị. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất.

Về dài hạn người dân đô thị Phú Quý sẽ sử dụng nghĩa trang tập trung tại xã Hoàng Ngọc, quy mô 15 ha theo định hướng Quy hoạch xây dựng vùng Huyện Hoàng hóa đã được phê duyệt.

### **Điều 8. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm**

#### 1. Vị trí, quy mô:

+ Là tầng hầm của các công trình cao tầng (nếu có), trung tầng được xây dựng tại các ô đất dịch vụ, thương mại. Việc xác định chính xác vị trí, quy mô các tầng hầm của các công trình được xem xét cụ thể tại các bước lập dự án và giải pháp thiết kế công trình. Đáp ứng nhu cầu đỗ xe của bản thân tòa nhà và của khu vực; phục vụ nhu cầu hoạt động khác của công trình.

+ Dọc theo các tuyến đường cấp đô thị xây dựng tuynel kỹ thuật để bố trí các tuyến cáp điện trung thế và hạ thế, ống cấp nước phân phối và dịch vụ, cáp thông tin. Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực chủ yếu xây dựng hào kỹ thuật để bố trí các tuyến cáp điện lực trung thế và hạ thế, cáp thông tin, ống cấp nước phân phối và dịch vụ.

#### 2. Các quy định về hành lang an toàn

+ Các công trình ngầm phải đảm bảo kết nối an toàn, đồng bộ với nhau và với các công trình trên mặt đất về không gian và đấu nối hạ tầng kỹ thuật.

+ Khoảng cách, yêu cầu về kết nối không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa các công trình ngầm phải được xác định trên cơ sở luận chứng kinh tế kỹ thuật. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị không nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng

+ Bảo đảm sử dụng tiết kiệm đất, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

+ Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đấu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

+ Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

### **Điều 9. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, các khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan**

#### 1. Phạm vi bảo vệ các công trình giao thông:

Phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường bộ phải đảm bảo theo quy định

tại Luật Giao thông đường bộ; Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2013 và Nghị định số 117/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ Giao thông Vận tải hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ; cụ thể:

Đối với đường ngoài đô thị: căn cứ cấp kỹ thuật của đường theo quy hoạch, phạm vi hành lang an toàn của đường có bề rộng tính từ đất của đường bộ trở ra hai bên là:

- 17 m đối với đường cấp I, cấp II;
- 13 m đối với đường cấp III;

Đối với đường đô thị, bề rộng hành lang an toàn được tính từ mép đường đến chỉ giới xây dựng của đường theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt..

Đối với cầu qua sông, theo chiều ngang cầu, đối với phần cầu chạy trên cạn kể cả phần cầu chạy trên phần đất không ngập nước thường xuyên được tính từ mép ngoài đất của đường bộ ra mỗi bên 07 mét.

Việc quản lý đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến đường theo Đồ án quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường sắt: Tuân thủ giới hạn hành lang an toàn đường sắt đối với đường sắt quốc gia và đường sắt tốc độ cao theo Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16 /04/2018 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt cụ thể:

Phạm vi bảo vệ trên không của đường sắt từ đỉnh ray trở lên theo phương thẳng đứng không nhỏ hơn trị số sau:

- Đối với đường sắt khổ 1000 milimet là 5,3 mét.
- Đối với đường sắt tốc độ cao là 7,7 mét.

Phạm vi bảo vệ hai bên đường sắt theo phương ngang đối với nền đường không đào không đắp tính từ mép ngoài của ray ngoài trở ra được xác định như sau:

- Đối với đường sắt tốc độ cao là 7,5 mét.
- Đối với đường sắt tốc còn lại là 5,6 mét.

Phạm vi bảo vệ cầu đường sắt theo phương ngang tính từ mép ngoài cùng của kết cấu cầu trở ra mỗi bên được xác định như sau:

- Cầu cạn trong đô thị: 10 mét đối với cầu đường sắt tốc độ cao; 5 mét với cầu đường sắt còn lại.



- Cầu cạn ngoài đô thị: 20 mét đối với cầu đường sắt tốc độ cao; 7 mét đối với cầu đường sắt còn lại.

Hành lang an toàn giao thông đường sắt có chiều rộng tính từ mép ngoài phạm vi bảo vệ đường sắt trở ra mỗi bên được xác định như sau:

- Đường sắt tốc độ cao: Trong khu vực đô thị là 5 mét, ngoài khu vực đô thị là 15 mét. Đối với đường sắt tốc độ cao, phải xây dựng rào cách ly hành lang an toàn giao thông đường sắt để tránh mọi hành vi xâm nhập trái phép.
- Đường sắt còn lại là 3 mét.

## 2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với các công trình đầu mối:

Khoảng cách nhỏ nhất theo mặt bằng từ mặt ngoài ống cấp nước đến các công trình và các đường ống xung quanh, phải xác định tùy theo đường kính ống, tình hình địa chất, đặc điểm công trình và thường không nhỏ hơn các quy định sau đây: Đến móng nhà và công trình: 1,5 m; Đến chân dốc đường sắt: 5 m; Đến chân mái dốc đường ô tô: 1,5 m; Đến mép mương hay chân mái dốc đường ô tô: từ 1,5 m đến 2,0 m; Đến đường dây điện thoại: 0,5 m; Đến mặt ngoài ống thoát nước mưa, ống cấp nhiệt và ống dẫn sản phẩm: 1,0 m; Đến cột điện đèn ngoài đường: 1,5 m; Đến mép cột điện cao thế: 3,0 m; Đến hàng rào: 1,5 m; Đến trung tâm hàng cây: từ 1,5 m đến 2,0 m. Trong điều kiện chật chội, bố trí khó khăn nhưng đường kính ống nhỏ và nằm cao hơn móng của công trình có thể hạ thấp các quy định trên nhưng phải có thiết kế biện pháp thi công phù hợp đảm bảo an toàn cho công trình khác.

Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang công trình thủy lợi, tiêu thoát nước sông Âu: Tuân thủ theo Luật Thủy lợi; Nghị định 43/2015/NĐ-CP Quy định việc lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước đối với các nguồn nước được quy định tại Điều 31 của Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13; Thông tư số 05/2018/TT-BNNPTNT ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định chi tiết một số điều của Luật Thủy lợi; Quyết định số 3604/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 của UBND tỉnh Thanh Hoá về Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch thủy lợi lưu vực sông Mã đến năm 2025 định hướng đến năm 2035.

Cụ thể:

+Đối với các kênh hở, sông suối tự nhiên và xây mới cần đảm bảo hành lang an toàn theo đúng quy định tối thiểu 10m nếu chảy qua khu dân cư và tối thiểu 5m nếu ngoài khu dân cư.

+Trường hợp đoạn sông, suối, kênh, rạch bị sạt, lở hoặc có nguy cơ bị sạt, lở, Ủy ban nhân dân Tỉnh căn cứ vào diễn biến lòng dẫn, tình trạng sạt, lở để quyết định phạm vi hành lang bảo vệ nhằm đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản của nhân dân, hạn chế các nguyên nhân gây sạt, lở bờ, bảo vệ sự ổn định của bờ;

+Trường hợp đoạn sông, suối, kênh, rạch đã được kè bờ chống sạt, lở, lấn chiếm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định phạm vi của hành lang bảo

vệ nguồn nước nhỏ hơn phạm vi tối thiểu ( $> 5\text{m}$ )

+ Đối với hồ tự nhiên, hồ nhân tạo; hồ, ao lớn có chức năng điều hòa, phạm vi hành lang bảo vệ nguồn nước không nhỏ hơn 10 m tính từ mép bờ.

Quản lý hành lang cách ly đường điện, công trình điện phải tuân thủ theo Luật Điện lực 2004; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật điện lực năm 2012; Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ; cụ thể:

Chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh là 4m đối với tuyến 110kv. Hành lang bảo vệ an toàn các loại cáp điện đi trên mặt đất hoặc treo trên không được giới hạn về các phía là 0,5 m tính từ mặt ngoài của sợi cáp ngoài cùng.

Quản lý không gian công trình điện: Lưới điện trung thế, hạ thế trong phạm vi đô thị phải đi ngầm; Đối với khu vực ngoài đô thị thì có thể sử dụng đường dây trên không nhưng phải sử dụng dây bọc cách điện và đảm bảo khoảng cách theo quy định hiện hành;

Bảo vệ an toàn công trình viễn thông thụ động: Thực hiện quản lý, bảo vệ an toàn công trình viễn thông theo quy định tại QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

Đối với trạm xử lý nước thải: Quy định hành lang khoảng cách an toàn môi trường được thực hiện theo quy định tại mục 2.11 của QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07-9:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - công trình thoát nước; cụ thể:

+ Đối với nhà máy, trạm XLNT có quy mô từ 200 – 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ, và sử dụng công nghệ hiện đại có công trình xử lý nước thải bằng phương pháp cơ học, hóa lý và sinh học được xây dựng khép kín và có hệ thống thu gom và xử lý mùi thì khu vực bảo vệ tính từ chân tường trạm  $\geq 15\text{m}$ . Trong phạm vi khoảng cách an toàn về môi trường chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, trạm trung chuyển CTR và các công trình khác của trạm bơm nước thải, trạm XLNT, không bố trí các công trình dân dụng khác. Ngoài ra phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới với chiều rộng  $\geq 10\text{ m}$ .

Trạm bơm nước thải có quy mô từ 200 – 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ hành lang cách ly môi trường 20m; riêng đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng kín thì không cần khoảng cách ATMT, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi ở cao độ  $\geq 3\text{ m}$  so với cao độ mặt đất theo quy hoạch được duyệt tại vị trí đó.

### 3. Quy định về quản lý công trình rác thải, nghĩa trang:

Quản lý chất thải rắn phải tuân thủ Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày

24/4/2015 của Chính phủ về việc quản lý chất thải rắn và phế liệu; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường

Khoảng cách về an toàn môi trường của trạm trung chuyển, công trình xử lý CTR, XLNT tập trung phải được thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN07-9:2023/BXD – Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng và QCVN 01:2021/BXD.

Trong phạm vi khoảng cách ly vệ sinh môi trường cần quản lý chặt chẽ, không xây dựng nhà ở tập trung, công trình công cộng tập trung đông người và điểm lấy nước phục vụ sinh hoạt.

Quản lý hệ thống nghĩa trang tuân thủ Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang; Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật. Khoảng cách về an toàn môi trường công trình nghĩa trang tuân thủ các quy định tại Mục 2.13 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và QCVN07-10:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia – Công trình nghĩa trang.

Sử dụng nghĩa trang tập trung được xác định trong quy hoạch, ưu tiên hình thức hỏa táng. Đóng cửa dần đối với dịch vụ hung táng, cải tạo thành công viên đối với các nghĩa trang không đảm bảo khoảng cách ly hoặc đã lấp đầy.

#### 4. Phạm vi bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

Phạm vi bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ các quy định chuyên ngành tương ứng hiện hành. Việc đầu tư xây dựng thực hiện tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trước khi đầu tư xây dựng công trình chủ đầu tư phải thực hiện đảm bảo các trình tự, thủ tục về đầu tư, xây dựng, văn hóa, môi trường, sử dụng đất và các thủ tục khác có liên quan theo quy định hiện hành.

Các khu vực cấm xây dựng, khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan thực hiện theo quy định của pháp luật và các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành hiện hành, được thể hiện trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

#### **Điều 10. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường**

Việc đầu tư xây dựng đảm bảo các tiêu chí đánh giá thành phần môi trường bao gồm: Môi trường đất; Môi trường nước; Môi trường không khí, tiếng ồn; Môi trường hệ sinh thái và đa dạng sinh học; Ứng phó với biến đổi khí hậu.

Các dự án thực hiện trong khu vực yêu cầu thực hiện tuân thủ theo Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về “Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường” và Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết,

hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường.

Đối với khu vực đô thị: Bảo vệ cảnh quan môi trường, từng bước đầu tư, nâng cấp các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (xử lý rác, chất thải rắn, cấp thoát nước...), kiểm soát ô nhiễm môi trường đô thị. Xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường trong đô thị, từng bước di dời đến các khu vực sản xuất tập trung trong Đô thị Phú Quý.

Đối với các khu vực sản xuất công nghiệp, làng nghề, tiểu thủ công nghiệp: Các khu công nghiệp phải đầu tư các công trình xử lý nước thải tập trung, yêu cầu kiểm soát chặt chẽ việc xử lý môi trường các dự án trong khu công nghiệp. Trong quá trình lập quy hoạch phân khu xây dựng cần thiết lập hành lang cây xanh cách ly theo quy định. Đảm bảo việc đầu tư xây dựng các khu công nghiệp tuân thủ quy mô theo quy hoạch được phê duyệt và giảm thiểu tối đa mức độ ảnh hưởng về môi trường theo quy định.

### **Điều 11. Quy định về bảo tồn các di sản thiên nhiên, các công trình kiến trúc có giá trị, khu danh lam thắng cảnh, khu di tích lịch sử, văn hóa**

#### **1. Bảo tồn các di sản thiên nhiên:**

Bảo tồn cảnh quan thiên nhiên khu vực núi phía Tây Bắc, cấm mọc giới, khoanh vùng bảo vệ di tích; bảo quản, tu bổ, phục hồi và phát huy giá trị di tích phải đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Di sản văn hoá số 28/2001/QH10 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hoá số 32/2009/QH12; Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính phủ; Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ và Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ VHTT&DL quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích”.

#### **2. Các công trình kiến trúc có giá trị, khu danh lam thắng cảnh, khu di tích lịch sử, văn hóa:**

Thực hiện theo điều 32 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa (Luật số 32/2009/QH12) và điều 14 Nghị định 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Di sản văn hóa và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa; Nghị định 710/2012/NĐ-CP ngày 18/9/2012 của Chính phủ quy định thẩm quyền trình tự thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ phục hồi di tích lịch sử, văn hoá danh lam thắng cảnh; Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ và Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ VHTT&DL quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích.

#### **- Tổ chức không gian:**

Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo theo luật định, bao gồm Đình Phú Khê, từ đường dòng họ Lê Trần, từ đường dòng họ Lê Duy, đền thờ Triệu Quang Phục, chùa Bảo Phúc, các công trình đình làng,... Các quần thể di tích lịch sử này đều có giá trị giáo dục truyền thống cao và phục vụ

nhu cầu tín ngưỡng của nhân dân trong vùng. Chính quyền các cấp và nhân dân đã có nhiều cố gắng trong việc tôn tạo và tu sửa. Nguồn kinh phí để thực hiện từ ngân sách nhà nước và huy động sự đóng góp của nhân dân. Trong phạm vi lập quy hoạch có 4 di tích cấp Quốc gia.

Quản lý chặt chẽ việc cải tạo, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh lam, danh thắng;

Nghiêm cấm xây dựng các công trình xây chen, các công trình tạm, công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình di tích lịch sử-văn hóa, danh lam - thắng cảnh.

- Bảo quản, tu bổ, phục hồi và phát huy giá trị di tích:

Bảo quản, tu bổ, phục hồi nguyên trạng công trình di tích, đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Di sản văn hoá số 28/2001/QH10 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hoá số 32/2009/QH12; Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ và Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ VHTT&DL quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích;

Xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, đảm bảo thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và Quy chế bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử-văn hóa, danh lam thắng cảnh tại Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ VHTT&DL quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích.

- Về cảnh quan xung quanh di tích và khu vực được phép xây dựng:

Tổ chức cảnh quan xung quanh khu vực di tích đảm bảo sự hài hòa, tôn tạo và phát huy được các giá trị của di tích, tạo lập môi trường sinh thái, cảnh quan thích hợp với các hoạt động tín ngưỡng, văn hoá tâm linh của nhân dân và du khách thập phương;

Tổ chức cảnh quan xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan thích hợp với các hoạt động của người thăm quan di tích;

### **Phần III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 12. Trách nhiệm của các đơn vị, cá nhân có liên quan**

##### **1. Trách nhiệm của UBND huyện Hoàng Hoá**

- Căn cứ vào Quy hoạch chung đô thị Phú Quý được phê duyệt, tổ chức lập và trình phê duyệt các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; các dự án đầu tư theo thẩm quyền.

- Tổ chức chỉ đạo UBND các xã theo thẩm quyền được giao, quản lý chặt chẽ, toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan theo đúng đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Quý và quy định quản lý đã được ban hành.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan, tuyên truyền công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án cho nhân dân được biết, thực hiện và giám sát thực hiện theo quy hoạch.

##### **2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành cấp tỉnh**

Các sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư; Công Thương; Giao thông Vận tải; Tài chính; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Y tế; Giáo dục và Đào tạo; Thông tin và Truyền thông 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.

#### **Điều 13. Quy định này được ban hành và lưu trữ tại**

- Sở Xây dựng.
- UBND huyện Hoàng Hoá./.

### **Phần III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 12. Trách nhiệm của các đơn vị, cá nhân có liên quan**

##### **1. Trách nhiệm của UBND huyện Hoàng Hoá**

- Căn cứ vào Quy hoạch chung đô thị Phú Quý được phê duyệt, tổ chức lập và trình phê duyệt các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; các dự án đầu tư theo thẩm quyền.

- Tổ chức chỉ đạo UBND các xã theo thẩm quyền được giao, quản lý chặt chẽ, toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, cải tạo chỉnh trang đô thị, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan theo đúng đồ án Quy hoạch chung đô thị Phú Quý và quy định quản lý đã được ban hành.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan, tuyên truyền công khai đồ án quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án cho nhân dân được biết, thực hiện và giám sát thực hiện theo quy hoạch.

##### **2. Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành cấp tỉnh**

Các sở: Xây dựng; Tài nguyên và Môi trường; Kế hoạch và Đầu tư; Công Thương; Giao thông Vận tải; Tài chính; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Y tế; Giáo dục và Đào tạo; Thông tin và Truyền thông 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.

#### **Điều 13. Quy định này được ban hành và lưu trữ tại**

- Sở Xây dựng.
- UBND huyện Hoàng Hoá./.

