

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI XUÂN**

Số: /QĐ-UBND

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

Nghi Xuân, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**V/v ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu di tích
Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền Chợ Củi, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 3474/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền Chợ Củi, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500;

Sau khi lấy ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, thể thao và Du lịch, Sở Tài nguyên và Môi trường về dự thảo quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền Chợ Củi, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế & Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền Chợ Củi, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500.

(Có quy định cụ thể kèm theo)

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng, ban, ngành cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Hồng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các P.Chủ tịch UBND;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Anh Dũng

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN
HÓA QUỐC GIA ĐỀN CHỢ CỬI, HUYỆN NGHI XUÂN, TỶ LỆ 1/500
(Ban hành kèm theo Quyết định số:/QĐ-UBND ngàytháng 02 năm 2023
của Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân)

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Đối tượng áp dụng:

- Bản Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền chợ Cúi, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh để quy định việc sử dụng đất đai, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng, bảo tồn, tôn tạo và sử dụng các công trình trong khu vực theo đúng quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 3474/QĐ-UBND, ngày 30 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Quy định này bắt buộc áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới đồ án quy hoạch chi tiết Khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền chợ Cúi, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Phân công quản lý thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và chính quyền địa phương quản lý việc xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết Khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền Chợ Cúi, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng là cơ quan chịu trách nhiệm trước UBND huyện Nghi Xuân về việc quản lý quy hoạch xây dựng, kiến trúc cảnh quan theo đúng nội dung quy hoạch được duyệt và quy định của Pháp luật.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

+ Phía Bắc bao gồm toàn bộ núi Cô Độc và một phần đất dân cư thôn 1, xã Xuân Hồng;

+ Phía Nam giáp là toàn bộ núi Ngũ Mã, khu đền Cúi và Chợ Cúi ra đến giáp sông Lam và giáp đến đườn bê tông của khu dân cư;

+ Phía Đông giáp với Quốc lộ 1A;

+ Phía Tây giáp với sông Lam;

Quy mô quy hoạch: 8,44ha.

Tính chất: Là Khu di tích tích lịch sử văn hóa kiến trúc nghệ thuật – Nơi thờ Mẫu Liễu Hạnh và ông Hoàng Mười, nhân vật lịch sử.

Điều 3. Tuân thủ các quy định

Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng xây dựng còn phải tuân theo các quy định Pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Điều 4. Điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Điều lệ

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung Quy định phải được thực hiện trên cơ sở phù hợp với các quy định của pháp luật và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 5. Trách nhiệm thực hiện

Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND xã Xuân Hồng, các chủ đầu tư và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Đồ án được phân thành các khu chức năng chủ yếu sau

a) Khu bảo vệ I: Là khu vực lõi của khu di tích, chứa đựng các yếu tố gốc của khu di tích. Theo hồ sơ di tích, Khu vực bảo vệ I có diện tích gần 2000 m², chỉ bao gồm khu Đền Chợ Củi. Theo phương án quy hoạch, để bảo đảm chức năng bảo tồn các giá trị của khu di tích, ranh giới khu vực bảo vệ I được mở rộng với quy mô 0,91 ha bao gồm 2 khu:

+ Khu phía bắc: bao gồm toàn bộ núi Cô Độc Lâm Lưu - một trong Nghi Xuân bát cảnh.

+ Khu phía nam: bao gồm khu Đền Chợ Củi (mở rộng về phía bắc và về phía nam) và Khu chùa Tháp Sơn phục dựng lại.

b) Khu vực bảo vệ II: Là khu vực bao quanh khu vực I của khu di tích, có vai trò là vùng đệm bảo vệ và phát huy giá trị của khu di tích. Theo hồ sơ di tích, khu vực bảo vệ II có diện tích gần 3.500 m². Theo phương án quy hoạch, để bảo đảm chức năng bảo tồn các giá trị của khu di tích, ranh giới khu vực bảo vệ 2 được mở rộng với quy mô 2,94ha bao gồm toàn bộ khu vực núi Ngũ Mã, khu vực Chợ Củi kéo dài đến giáp sông Lam và Khu vực bảo vệ I.

c) Khu vực phát triển dịch vụ hỗ trợ: Khu vực phát triển dịch vụ bổ trợ nằm ở phía bắc khu đất là khu vực xây dựng hệ thống các công trình dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật. Quy mô khu vực phát triển dịch vụ bổ trợ là 0,40ha.

d) Khu vực dân cư nằm trong phạm vi quy hoạch: Bao gồm các khu dân cư hiện trạng nằm trong phạm vi quy hoạch. Đây là khu vực bảo vệ cảnh quan quy hoạch, định hướng quy hoạch trong giai đoạn trước mắt chủ yếu tập trung vào các nội dung chính:

+ Giữ nguyên tính chất là đất ở nông thôn, không cho chuyển đổi thành các loại đất khác;

+ Không tăng mật độ xây dựng so với hiện trạng;

+ Không chế tầng cao, kiểu dáng kiến trúc công trình, khoảng lùi xây dựng công trình;

Giai đoạn sau khi có điều kiện sẽ tiến hành di dời các hộ dân trong hành lang bảo vệ cảnh quan.

e) Khu tái định cư: Khu vực tái định cư cho các hộ dân trong phạm vi khu di tích, nằm ở phía đông quốc lộ 1A, quy mô 0,56ha được chia thành 24 lô.

Điều 7. Quy định cụ thể về các khu chức năng

1. Khu bảo vệ I:

Các khu chức năng nằm trong khu vực bảo vệ I phải đảm bảo tính nguyên gốc của khu di tích. Không xây dựng các công trình mới, giữ nguyên hiện trạng cảnh quan, tuyệt đối không tác động thô bạo như chặt cây, đào xới đất. Khi sửa chữa tu bổ phải có thiết kế phù hợp và giữ nguyên hình thức kiến trúc công trình, các vật liệu chính.

1.1 Khu Đền Chợ Củi

a) Vị trí, quy mô: Đền nằm dưới chân núi Ngũ Mã giáp với Sông Lam, hướng chính Đền là hướng Tây quay mặt về sông Lam dựa lưng vào núi Ngũ Mã. Quy mô bao gồm các công trình chủ yếu: Đền thờ, lầu Cô, lầu Cậu, lầu thờ Mẫu, tả hữu tướng, nhà bản mệnh, nhà hóa vàng, nhà sắp lễ, nhà thủ từ, hồ bán nguyệt, nhà vệ sinh, nhà dịch vụ. Với tổng diện tích 0.35ha.

b) Tính chất và chức năng: Nơi hành lễ - khu di tích lịch sử Kiến trúc nghệ thuật Đền Chợ Củi.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : ≤ 11 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,11 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 40,57%.
- Mật độ giao thông : 48,15 %

1.2 Khu di tích Chùa Tháp Sơn

a) Vị trí, quy mô: Chùa nằm sườn núi Ngũ Mã giáp, hướng chính Đền là hướng Tây quay mặt về sông Lam dựa lưng vào núi Ngũ Mã.

Bao gồm các công trình: Chính điện, Nhà bia; tổng diện tích 0.05ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu phục dựng di tích Chùa Tháp Sơn.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : ≤ 32 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,32 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 4,89%.
- Mật độ giao thông : 63,40 %

1.2. Khu danh thắng Cô Độc Lâm Lưu

a) Vị trí, quy mô: Khu danh thắng Cô Độc Lâm Lưu nằm ở phía bắc, bao gồm toàn bộ quả núi Cô Độc, tiếp giáp với các khu dân cư xung quanh.

Bao gồm các hạng mục: Khu Đền Cô Độc Lâm Lưu phục dựng lại theo truyền thuyết về núi Cô Độc, Lầu vọng cảnh, đường dạo lát đá lên Đền. Với tổng diện tích 0,52ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu danh thắng khôi phục lại giá trị văn hóa cổ của Nghi Xuân - Cô Độc Lâm Lưu một trong Nghi Xuân bát cảnh.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 0,27$ %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,003 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 91,35%.
- Mật độ giao thông : 8,38 %.

2. Khu bảo vệ II

Đối với các khu chức năng nằm trong khu vực bảo vệ 2 được phép xây dựng các công trình phục vụ khu di tích tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu kết hợp hài hòa với các công trình kiến trúc ở khu vực bảo vệ 1, không lấn át các công trình trong khu vực bảo vệ 1, mật độ cây xanh lớn, mật độ xây dựng trung bình thấp.

2.1 Khu Chợ Cũi

a) Vị trí, quy mô: Khu Chợ Cũi giáp với bãi đỗ xe phía nam, đường vào khu di tích từ phía nam.

Bao gồm các hạng mục: Khu quầy bán hàng và sân đường nội bộ. Tổng diện tích 0,12ha.

b) Tính chất và chức năng

- Là khu Chợ Cũi hiện tại được cải tạo tu bổ vừa khai thác giá trị về thương mại phục vụ nhu cầu buôn bán hàng hóa, thương mại của nhân dân trong vùng vừa khai thác giá trị về văn hóa phục vụ khách du lịch.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 44,26$ %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,44 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 4,98%.
- Mật độ giao thông : 50,76 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : 3,6m - 3,9m
- Cao độ mái : 2m - 3.3m
- Cao độ nền : $\pm 0,000$ m đến +0,750m so với mặt vỉa hè

2.2 Khu bãi đỗ xe phía nam

a) Vị trí, quy mô: Giáp với Khu Chợ Cũi, Khu dịch vụ ẩm thực phía nam.

Bao gồm các hạng mục: Sân bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan. Tổng diện tích 0,15ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu bãi đỗ xe kết hợp sân tổ chức lễ hội phục vụ nhu cầu của khách tham quan và các hoạt động của khu di tích.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ cây xanh, mặt nước : 3,57%.
- Mật độ giao thông : 96,43%.

2.3 Khu dịch vụ phía nam

a) Vị trí, quy mô: Giáp Khu Chợ Củi, đường vào phía nam và núi Ngũ Mã.

Bao gồm các hạng mục: Ki - ốt bán hàng, nhà vệ sinh công cộng, sân đường nội bộ. Tổng diện tích 0.03ha.

b) Tính chất và chức năng: Là Khu dịch vụ thương mại phục vụ khách du lịch, hành hương mua sắm, chuẩn bị đồ lễ.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 41,64$ %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,42 lần.
- Mật độ giao thông : 58,36 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : 3,6m - 3,9m
- Cao độ mái : 2m - 3,3m
- Cao độ nền : $\pm 0,000$ m đến +0,750m so với mặt vỉa hè

2.4 Khu dịch vụ trung tâm

a) Vị trí, quy mô: Khu dịch vụ trung tâm nằm ở phía bắc khu đền Chợ Củi, giáp với Khu Đền Chợ Củi, núi Ngũ Mã.

Bao gồm các hạng mục: Ki - ốt bán hàng, nhà vệ sinh công cộng, sân đường nội bộ. Tổng diện tích 0,12ha.

b) Tính chất và chức năng: Là Khu dịch vụ thương mại phục vụ khách du lịch, hành hương mua sắm, chuẩn bị đồ lễ.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 21,46$ %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,19 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 21,12%.
- Mật độ giao thông : 57,42 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : 3,6m - 3,9m
- Cao độ mái : 2m - 3,3 m
- Cao độ nền : $\pm 0,000$ m đến +0,750m so với mặt vỉa hè

2.5 Khu ẩm thực phía Nam

a) Vị trí, quy mô: Nằm trên lối vào khu di tích phía nam, giáp với bãi đỗ xe phía nam.

Bao gồm các hạng mục: Nhà hàng phục vụ ăn uống giải khát, hệ thống sân vườn đường dạo. Tổng diện tích 0,05ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu dịch vụ ẩm thực phục vụ nhu cầu ăn uống của du khách, khách hành hương.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 41,79$ %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,84 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 17,06%.
- Mật độ giao thông : 41,15 %.
- Tầng cao tối đa : 2 tầng.
- Cao độ tầng 1 : 3,6m - 3,9m
- Cao độ tầng 2 : 3,3m – 3,6m
- Cao độ độ mái : 3m - 3,4m
- Cao độ nền : $\pm 0,000$ m đến +0,750m so với mặt vỉa hè

2.6 Khu lưu trú phía Nam

a) Vị trí, quy mô: Nằm trên lối vào khu di tích từ phía nam, giáp với núi Ngũ Mã, khu dân cư.

Bao gồm các hạng mục: Khu nhà nghỉ quy mô 27 phòng, hệ thống sân vườn đường dạo. Tổng diện tích 0,12ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu phục vụ nhu cầu lưu trú của khách hành hương, tham quan khu di tích.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 38,25$ %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,15 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 13,19%.
- Mật độ giao thông : 48,56 %.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Cao độ tầng 1 : 3,6m - 3,9m
- Cao độ độ mái : 2,5m - 3,3m
- Cao độ các tầng còn lại : 3,3m – 3,6m
- Cao độ nền : $\pm 0,000$ m đến +0,750m so với mặt vỉa hè

2.7 Khu núi Ngũ Mã

a) Vị trí, quy mô: Giáp với Đền Chợ Củi, khu dịch vụ lưu trú phía nam, khu dân cư.

Bao gồm các hạng mục: Góc chuông trên đỉnh núi, hệ thống đường dạo lát đá. Tổng diện tích khu cảnh quan núi Ngũ Mã 2,28ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu khai thác giá trị cảnh quan của khu vực núi Ngũ Mã phục vụ nhu cầu tham quan của khách du lịch, tham quan.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 0,06 \%$.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,15 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 93,77%.
- Mật độ giao thông : 6,17%.

2.8 Khu cây xanh cảnh quan ven sông

a) Vị trí, quy mô: Khu cây xanh cảnh quan nằm ở phía nam khu đất giáp với khu Đền Chợ Cùi và sông Lam.

Bao gồm các hạng mục: Cây xanh cảnh quan, hệ thống sân vườn đường dạo. Tổng diện tích khu 0,07ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu cây xanh tạo cảnh quan cho khu di tích.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ cây xanh, mặt nước : 38,12%.
- Mật độ giao thông : 61,88%.

2.9 Khu bãi rác trung chuyển thùng rác

a) Vị trí, quy mô: Bãi trung chuyển rác thải nằm ở phía nam khu di tích, giáp với Chợ Cùi, có quy mô 0,07ha.

b) Tính chất và chức năng: Là bãi thu gom và trung chuyển rác thải để vận chuyển đi đổ tại nơi quy định.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ cây xanh, mặt nước : 12,05%.
- Mật độ giao thông : 87,50%.

3. Khu phát triển dịch vụ bổ trợ

Các khu vực này được phép xây dựng các công trình mới để khai thác các giá trị của khu di tích. Tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu hài hòa với tổng thể kiến trúc cảnh quan toàn khu vực.

3.1 Khu bãi đỗ xe phía bắc

a) Vị trí, quy mô: Trên trục đường nối Khu danh thắng Cô Độc với Khu Đền Chợ Cùi, có quy mô 0,17ha.

b) Tính chất và chức năng: Là bãi đỗ xe phía bắc vào khu di tích trên nằm tại vị trí bãi đỗ xe hiện tại.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ cây xanh, mặt nước : 16,50%.
- Mật độ giao thông : 83,50%.

3.2 Khu lưu trú phía bắc

a) Vị trí, quy mô: Nằm phía bắc Khu di tích, giáp với bãi đỗ xe phía Bắc và khu ẩm thực phía Bắc.

Bao gồm các hạng mục: Khu nhà nghỉ, quầy dịch vụ, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống sân vườn đường dạo. Tổng diện tích 0,06ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu phục vụ nhu cầu lưu trú của khách hành hương, tham quan khu di tích.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 34,21$ %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,68 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 34,90%.
- Mật độ giao thông : 30,89 %.
- Tầng cao tối đa : 2 tầng.
- Cao độ tầng 1 : 3,6m - 3.9m
- Cao độ tầng 2 : 3,3m – 3,6m
- Cao độ độ mái : 3m - 3,4m
- Cao độ nền : $\pm 0,000$ m đến $+0,750$ m so với mặt vỉa hè

3.3 Khu ẩm thực phía Bắc

a) Vị trí, quy mô: Nằm phía bắc Khu di tích, giáp với bãi đỗ xe phía Bắc và khu lưu trú phía Bắc.

Bao gồm các hạng mục: Nhà hàng ẩm thực, quán giải khát, quầy dịch vụ, hệ thống sân vườn đường dạo. Tổng diện tích 0,11ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu ẩm thực phục vụ khách tham quan

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 21,06$ %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,38 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 46,11%.
- Mật độ giao thông : 32,83 %.
- Tầng cao tối đa : 2 tầng.
- Cao độ tầng 1 : 3,6m - 3.9m
- Cao độ tầng 2 : 3,3m – 3,6m
- Cao độ độ mái : 3m - 3,4m
- Cao độ nền : $\pm 0,000$ m đến $+0,750$ m so với mặt vỉa hè

3.4 Khu dịch vụ phía Bắc

a) Vị trí, quy mô: Khu dịch vụ phía bắc nằm ở phía bắc khu đất giáp khu ẩm thực phía bắc và khu lưu trú phía bắc.

Bao gồm các hạng mục: Nhà dịch vụ, nhà vệ sinh công cộng. Tổng diện tích 0,02ha.

b) Tính chất và chức năng: Là Khu dịch vụ thương mại phục vụ khách du lịch, hành hương mua sắm, chuẩn bị đồ lễ.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 73,53$ %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,74 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 18,07%.

- Mật độ giao thông : 8,40 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : 3,6m - 3,9m
- Cao độ mái : 2m - 3,3 m
- Cao độ nền : ±0,000m đến +0,750m so với mặt vỉa hè

3.5 Trạm xử lý nước sạch

a) Vị trí, quy mô: Khu hạ tầng kỹ thuật nằm ở phía bắc, đường nối Khu Đèn Chợt Cùi với Khu danh thắng Cô Độc Lâm Lưu.

Bao gồm các hạng mục: Trạm bơm xử lý nước sạch, hệ thống sân vườn đường giao. Tổng diện tích 0,01ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu đất xây dựng trạm bơm và xử lý nước sạch.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : ≤ 17,65 %.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,18 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 15%.
- Mật độ giao thông : 67,35 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : 3,6m - 3,9m
- Cao độ mái : 2m - 3,3 m
- Cao độ nền : ±0,000m đến +0,750m so với mặt vỉa hè

3.5 Trạm xử lý nước thải

a) Vị trí, quy mô: Nằm ở phía bắc khu đất giáp khu ẩm thực phía bắc.

Bao gồm các hạng mục: Trạm bơm xử lý nước thải, hệ thống sân vườn, cây xanh cách ly. Tổng diện tích 0,02ha.

b) Tính chất và chức năng: Là khu đất xây dựng trạm xử lý nước thải

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : ≤ 16,35%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,17 lần.
- Mật độ cây xanh, mặt nước : 16,53%.
- Mật độ giao thông : 66,94 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : 3,6m - 3,9m
- Cao độ mái : 2m - 3,3 m
- Cao độ nền : ±0,000m đến +0,750m so với mặt vỉa hè

4. Khu dân cư nằm trong phạm vi quy hoạch

Đối với các khu dân cư nằm trong vành đai bảo vệ cảnh quan khu di tích (rộng 12 m tính từ chỉ giới xây dựng phía đông đường vào khu di tích hiện tại) yêu cầu giữ nguyên hiện trạng khu đất về tính chất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình. Đối với các công trình cải tạo sửa chữa đảm bảo giữ nguyên quy mô

công trình, không coi nói, mở rộng quy mô, tăng cao các công trình cải tạo không quá 1 tầng. Kiểu dáng công trình theo hình thức kiến trúc nông thôn hoặc bán thị hài hòa với cảnh quan xung quanh.

Đối với các khu dân cư nằm ngoài vành đai bảo vệ cảnh quan khu di tích (rộng 12 m tính từ chỉ giới xây dựng phía đông đường vào khu di tích hiện tại) cho phép xây dựng mới các công trình song cần đảm bảo mật độ xây dựng và tầng cao theo quy định trong đồ án. Kiểu dáng công trình theo hình thức kiến trúc nông thôn hoặc bán thị, hài hòa với cảnh quan xung quanh.

Giữ nguyên tính chất là đất ở nông thôn, không cho chuyển đổi thành các loại đất khác;

Tầng cao công trình: Trong vành đai bảo vệ cảnh quan, các công trình không quá 1 tầng; ngoài vành đai bảo vệ cảnh quan các công trình không quá 2 tầng; chiều cao tầng 1 không quá 3,60 m, tầng 2 không quá 3,30 m.

Giai đoạn sau khi có điều kiện sẽ tiến hành di dời các hộ dân trong hành lang bảo vệ cảnh quan.

4.1 Khu dân cư số 1:

a) Vị trí, quy mô: Là khu dân cư bao quanh núi Cô Độc Lâm Lưu, diện tích 0,61 ha. Trong giai đoạn trước mắt giữ nguyên hiện trạng, không cho phép tăng mật độ xây dựng, tầng cao các công trình xây dựng mới, cải tạo không quá 1 tầng.

b) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 25,40\%$.
- Mật độ khác : 74,60 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : $\leq 3,6\text{m}$
- Cao độ mái : $\leq 3,3\text{ m}$
- Cao độ nền : $\pm 0,000\text{m}$ đến $+0,750\text{m}$ so với mặt vỉa hè

4.2 Khu dân cư số 2:

a) Vị trí, quy mô: Là khu dân cư nằm ở phía đông bắc khu đất, diện tích 1,24 ha. Trong giai đoạn trước mắt giữ nguyên hiện trạng, không cho phép tăng mật độ xây dựng, tầng cao các công trình xây dựng mới, cải tạo trong phạm vi vành đai bảo vệ cảnh quan (12 m tính từ chỉ giới xây dựng) không quá 1 tầng, các khu vực khác được phép xây dựng không quá 2 tầng.

b) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 24,02\%$.
- Mật độ khác : 75,98 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : $\leq 3,6\text{m}$
- Cao độ mái : $\leq 3,3\text{ m}$
- Cao độ nền : $\pm 0,000\text{m}$ đến $+0,750\text{m}$ so với mặt vỉa hè

4.3 Khu dân cư số 3:

a) Vị trí, quy mô: Là khu dân cư nằm ở bắc và phía đông khu núi Ngũ Mã, diện tích 0,54 ha; Trong giai đoạn trước mắt giữ nguyên hiện trạng, không cho phép tăng mật độ xây dựng, tầng cao các công trình xây dựng mới, cải tạo không quá 1 tầng.

b) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 49,63\%$.
- Mật độ khác : 50,37 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : $\leq 3,6\text{m}$
- Cao độ mái : $\leq 3,3\text{ m}$
- Cao độ nền : $\pm 0,000\text{m}$ đến $+0,750\text{m}$ so với mặt vỉa hè

4.4 Khu dân cư số 4:

a) Vị trí, quy mô: Là khu dân cư nằm ở phía nam khu núi Ngũ Mã, giáp đường vào khu di tích từ Chợ Củi, diện tích 0,14 ha; Trong giai đoạn trước mắt giữ nguyên hiện trạng, không cho phép tăng mật độ xây dựng, tầng cao các công trình xây dựng mới, cải tạo không quá 1 tầng.

b) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 31,73\%$.
- Mật độ khác : 68,27 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : $\leq 3,6\text{m}$
- Cao độ mái : $\leq 3,3\text{ m}$
- Cao độ nền : $\pm 0,000\text{m}$ đến $+0,750\text{m}$ so với mặt vỉa hè

4.4 Khu dân cư số 5:

a) Vị trí, quy mô: Là khu dân cư nằm ở phía đông nam khu chợ Củi, diện tích 0,15 ha; Trong giai đoạn trước mắt giữ nguyên hiện trạng, không cho phép tăng mật độ xây dựng, tầng cao các công trình xây dựng mới, cải tạo không quá 1 tầng.

b) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : $\leq 39,13\%$.
- Mật độ khác : 60,87 %.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : $\leq 3,6\text{m}$
- Cao độ mái : $\leq 3,3\text{ m}$
- Cao độ nền : $\pm 0,000\text{m}$ đến $+0,750\text{m}$ so với mặt vỉa hè

5. Khu tái định cư

a) Vị trí, quy mô: nằm ở phía đông quốc lộ 1A, Thôn 1 xã Xuân Hồng. Diện tích khu tái định cư là 0,56 ha được chia thành 24 lô.

b) Tính chất và chức năng: Là khu tái định cư phục vụ nhu cầu di dời tái định cư các hộ dân trong phạm vi khu di tích.

c) Quy định về sử dụng đất đai

- Mật độ xây dựng : 100 %.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Cáo độ tầng 1 : $\leq 3,6m$
- Cao độ tầng còn lại : 3,3 m
- Cao độ mái : $\leq 3,3 m$
- Cao độ nền : $\pm 0,000m$ đến $+0,750m$ so với mặt vỉa hè

Điều 8. Các quy định về chuẩn bị kỹ thuật đất đai sử dụng cơ sở hạ tầng

1. Các quy định về chuẩn bị kỹ thuật đất đai sử dụng cơ sở hạ tầng

* Giao thông:

- Tuân thủ khung giao thông của đồ án Quy hoạch chi tiết Quy hoạch chi tiết Khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền Chợ Củi, huyện Nghi Xuân.

- Mạng lưới đường giao thông của khu di tích được tổ chức gồm các tuyến:

+ Đường vào khu di tích: Tuyến thứ nhất đường vào từ quốc lộ 1A qua Chợ Củi. Bắt đầu từ quốc lộ 1A và kết thúc tại cổng vào phía nam của khu di tích. Tuyến thứ hai đường vào từ quốc lộ 1A qua khu dân cư. Bắt đầu từ quốc lộ 1A và kết thúc tại khu bãi xe phía bắc;

+ Đường trục khu di tích: Là tuyến đường kết nối các khu chức năng của khu di tích đặc biệt là kết nối đền Chợ Củi với khu thắng cảnh núi Cô Độc, khu cảnh quan núi Ngũ Mã và các khu chức năng khác. Đường chạy ven sông Lam theo hướng bắc - nam bắt đầu từ cổng đền phía nam và kết thúc tại khu thắng cảnh núi Cô Độc.

+ Đường giao thông nội bộ: Tuyến quanh khu dịch vụ và khu dân cư, tuyến trục khu dịch vụ, tuyến nội bộ lên điện Tháp Sơn, tuyến nội bộ khu cảnh quan núi Ngũ Mã, tuyến nội bộ khu thắng cảnh núi Cô Độc;

+ Đường giao thông trong khu tái định cư.

- Cao độ khống chế các tuyến theo bản đồ quy hoạch giao thông

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài tuyến (m)	Bề rộng (m)			Tổng bề rộng	Chỉ giới xây dựng
				Mặt đường	Hè đường	Phân cách		
1	Đường vào khu di tích	MC 1-1	145	6.0	4.0	0.0	10.0	1.0
		MC 1'-1'	261	6.0	4.0	0.0	10.0	1.0
2	Đường trục khu di tích	MC 2-2	108	4.0	0.0	0.0	4.0	1.0
		MC 3-3	112	4.5	2.0	0.0	6.5	2.0
		MC 8-8 (cổng đền đến bến xe phía bắc)	61	4.0 -10.0	0.0	0.0	4.0-10.0	1.0
		MC 8-8 (đất dịch vụ đến núi Cô Độc)	58	7.5-12.0	0.0	0.0	7.5-12.0	1.0

3	Đường nội bộ	MC 4-4	370	3.5	2.0	0.0	5.5	1.0
		MC 5-5	64	1.8	0.0	0.0	1.8	2.0
		MC 6-6	637	1.2	0.0	0.0	1.2	2.0
		MC 9-9	66	3.5	4.0	0.0	7.5	1.0
4	Đường khu TĐC	MC 10-10	158	5.5	3.0	0.0	8.5	1.0

* San nền

- Cao độ xây dựng không chế của khu vực như sau:

+ Cốt không chế xây dựng các công trình tối thiểu đạt +2 m để bảo đảm trên mực nước cao nhất.

+ Xác định cốt san nền tại toàn bộ các nút giao thông, đỉnh phân lưu, tụ thủy sau đó vẽ đường đồng mức san nền trên đường chủ yếu là đường 1 mái với chênh cao giữa các đường đồng mức là 0,2 m.

+ Độ dốc thiết kế các trục đường chính từ 0,004 - 0,04.

+ Cao độ thấp nhất + 2,00 m, cao độ lớn nhất + 41,50 m

+ Độ dốc ngang mặt đường 0,02

+ Tại các lô đất đặt công trình lớn tiến hành vẽ đường đồng mức, xác định cao độ trung bình san lấp. Độ dốc nền từ 1 - 5% thuận lợi cho việc thoát nước mặt và bố trí công trình xây dựng.

+ Khu vực nghiên cứu là địa hình đồi núi nên việc thoát nước chủ yếu theo tự nhiên, trên nguyên tắc tự chảy. Phân chia các lưu vực thiết kế, thoát nước chủ yếu qua các công ngang qua đường để thoát về Sông Lam.

Cao độ san nền đảm bảo các yếu tố sau: Bám sát địa hình khu vực, tránh phá vỡ cảnh quan thiên nhiên; Hạn chế khối lượng đào đắp, tránh đào sâu đắp cao; Đảm bảo thoát nước tự chảy; An toàn sử dụng, không gây sụt, trượt, xói mòn.

Trước khi san lấp cần giải phóng mặt bằng và bóc đất hữu cơ bề mặt trung bình 0,20m.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

+ Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến rãnh thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

+ Hạn chế giao cắt của hệ thống rãnh thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

+ Độ dốc rãnh thoát nước bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp cống.

+ Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng. Bố trí rãnh ngầm trên đường giao thông để thu nước mưa của cả khu vực đền Củi và đổ ra sông Lam bằng cửa xả.

+ Trong khu đất sẽ tổ chức mạng lưới thoát nước theo hệ thống thoát nước riêng. Mạng lưới đường ống sử dụng là rãnh biên, rãnh có nắp đan và cống ngầm với kết cấu BTCT. Nước mưa thu vào các tuyến rãnh biên BxH=300x400 và rãnh nắp đan 300x400 sau đó đổ vào hệ thống cống ngầm thoát ra sông Lam bằng cửa xả. Tại một số vị trí nước sẽ thoát ra các cống ngang đặt tại các vị trí thuận lợi thoát nước ra sông Lam.

+ Các cống ngang qua đường sử dụng cống BTCT chịu lực có khẩu độ D400, độ dốc >1/D.

* Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng

- Lấy từ đường dây điện 10 KV chạy dọc theo quốc lộ 1 gần khu đất, điểm đầu nối điện dự kiến ở đường vào chợ Củi hiện tại.

- Lưới điện sinh hoạt hạ áp được lấy từ các tủ điện nối trực tiếp với Trạm biến áp để đảm bảo nguồn điện ổn định nhất và đạt hiệu quả kinh tế do khoảng cách đến các điểm tiêu thụ điện là gần nhất.

- Đường dây điện hạ áp sử dụng dây đi ngầm trong lòng đất và bám sát đường giao thông để chiều dài dây là ngắn nhất đến điểm tiêu thụ.

- Đường dây cao áp dẫn từ nguồn điện cao áp về Trạm biến áp sử dụng dây CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x16 SQMM.

- Đường dây hạ áp từ trạm biến thế đến các hộ tiêu thụ sử dụng các loại dây CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4X300 SQMM, 4X185 SQMM, 3X16 SQMM, 4X25 SQMM, 4X50 SQMM, 3X16 SQMM, 4X35 SQMM; CU/XLPE/PVC 3X2,5 SQMM, 3X1,5 SQMM, 2X1,5 SQMM, 2X2,5 SQMM.

- Đường dây chiếu sáng sử dụng CU/XLPE/PVC 3X1,5 SQMM.

- Trên các trục đường chính lưới chiếu sáng đi riêng, sử dụng hệ thống chiếu sáng 1 bên đường. Sử dụng hệ thống cột điện thép (hoặc bê tông cốt thép), khoảng cách bố trí cột điện chiếu sáng từ 30 - 50 m/cột.

* Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cung cấp sử dụng nguồn nước ngầm. Giếng khoan đặt ngay trong khu vực của trạm xử lý (xem bản vẽ). Nước được bơm từ giếng khoan lên bể lọc của trạm xử lý nước bằng hệ thống máy bơm (trạm bơm cấp I). Sau các quá trình xử lý đảm bảo đủ tiêu chuẩn sử dụng, nước được bơm từ bể chứa nước đặt ngầm tại Trạm xử lý đến các điểm tiêu thụ theo hệ thống ống cấp nước đi ngầm bằng hệ thống bơm tăng áp (trạm bơm cấp II).

- Mạng lưới đường ống cấp nước sử dụng ống kẽm hoặc ống thép mạ kẽm đi ngầm chạy dọc theo bờ sông Lam và bám sát theo hệ thống đường giao thông để đảm bảo hiệu quả cấp nước tốt nhất và đảm bảo chữa cháy khi xảy ra cháy.

- Kích thước đường ống cấp nước của hệ thống cấp nước tới các khu chức năng bao gồm các loại đường kính $\Phi 100$ mm; $\Phi 50$ mm; $\Phi 32$ mm; $\Phi 20$ mm.

* Quy hoạch thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải của khu DTLS Đền Chợ Củi được tính toán thiết kế theo mạng lưới đường ống thoát nước riêng biệt nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường của toàn bộ không gian văn hoá của khu Di tích.

Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép đường kính ống từ D 200 (mm) đến D 500 (mm) tùy theo từng khu vực và công trình; độ dốc dọc tối thiểu $i = 1/d$; Vận tốc tối thiểu của nước thải trong cống đạt: 0,70 m/s đối với cống D 200 mm; 0,80 m/s đối với cống D 300 mm và D 400 mm; 1,25 m/s đối với cống $D \geq 500$ mm.

Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các hố thu, hố thăm và tuyến ống dẫn nước thải có nhiệm vụ dẫn nước thải vào đường ống thoát nước chính của toàn khu và dẫn về trạm xử lý.

* Quản lý chất thải rắn: Rác thải được thu gom và tập trung về bãi trung chuyên rác thải trước khi được vận chuyển đến các bãi rác thải của khu vực. Hệ thống thùng rác được bố trí tại các trục giao thông để thu gom rác thải. Tại các khu chức năng và các khu vực đông người sẽ bố trí thùng rác. Điểm tập trung (trung chuyển) rác thải của toàn khu được đặt ở góc khu chợ Củi thuận tiện cho việc vận chuyển.

* Đánh giá môi trường chiến lược

Bảo vệ môi trường không khí thông qua các biện pháp làm giảm lượng khí thải, bụi thải và tiếng ồn trong quá trình thực hiện dự án như sau:

+ Sử dụng các biện pháp che chắn khu vực thi công bằng rào che, trên các phương tiện vận chuyển sử dụng bạt che để hạn chế bụi thải phát sinh trong quá trình hoạt động.

+ Sử dụng nhiên liệu đốt cho các phương tiện, xe máy có lượng lưu huỳnh thấp.

+ Sử dụng các phương tiện xây dựng có lượng khí thải thấp đảm bảo giới hạn cho phép. Theo tiêu chuẩn bảo vệ môi trường các tiêu chuẩn về nồng độ bụi và khí thải như sau: Bụi: 400 mg/m^3 ; CO, CO₂, SO_x 500 mg/m^3 ; NO_x 10 mg/m^3

+ Sử dụng các phương tiện và xe máy có độ ồn trong phạm vi tiêu chuẩn cho phép dưới 90 dBA.

Bảo vệ môi trường nước thông qua các biện pháp như sau:

+San nền thoát nước mặt ở khu vực quy hoạch được thiết kế bảo đảm không ảnh hưởng đến chế độ chảy trong khu vực xung quanh.

+ Trong quá trình san ủi mặt bằng nước mưa cần được thu lại và xử lý tách đất bùn, dầu mỡ trước khi thải vào hệ thống mương thoát nước.

+ Nước thải từ các nguồn thải nước được xử lý qua hệ thống bể lắng lọc đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải vào mạng thoát nước chung.

Trong quá trình thực hiện dự án bao gồm các giai đoạn chuẩn bị công trường, san ủi mặt bằng, thi công công trình và vận hành. Các hoạt động đánh giá tác động môi trường được tiến hành theo đúng các quy định hiện hành của Việt Nam để bảo đảm kiểm soát được các tác động, kịp thời có các biện pháp xử lý, khắc phục.

Hạn chế tác động đến môi trường xã hội của khu vực dự án là một vấn đề quan trọng đối với Khu di tích lịch sử Kiến trúc - Nghệ thuật Đền Chợ Củi. Để hạn chế các tác động tiêu cực của du lịch đồng thời tăng cường hiệu quả các tác

động tích cực cần thực hiện một số biện pháp: Ưu tiên tuyển dụng lao động là người địa phương; tạo cơ hội kinh doanh các dịch vụ phục vụ khách tham quan cho cư dân địa phương; tăng cường các hoạt động hỗ trợ cộng đồng như đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng hệ thống các cơ sở giáo dục đào tạo, y tế, văn hoá; tăng cường các chương trình giáo dục nhận thức cộng đồng và văn minh du lịch.

Điều 9: Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định chỉ giới đường đỏ, lộ giới các tuyến đường (tên tuyến, cơ cấu mặt cắt điển hình)

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, kích thước các góc vát và điều kiện khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định trên cơ sở khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ và so với ranh giới từng lô đất trong quy hoạch, điều kiện khống chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Cụ thể chỉ giới xây dựng (khoảng lùi xây dựng) cho trục đường giao thông được quy định tại Điều 8 của quy định này.

2. Công trình giao thông:

- Cầu cống được thiết kế phù hợp cấp đường và tải trọng từng tuyến.

- Đối với các nút giao cắt giữa các tuyến đường khi xây dựng cần tuân theo các yêu cầu xây dựng xác định trong các dự án cụ thể.

- Các công trình ngầm dưới trục đường (ống cấp, thoát nước) phải được thiết kế đồng bộ theo hồ sơ thiết kế tổng hợp đường dây đường ống, khi xây dựng nhất thiết phải xây dựng các công trình ngầm trước khi xây dựng đường hè.

Điều 10. Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

1. Tổ chức không gian các khu chức năng.

- Không gian có chức năng bảo tồn di tích: Là không gian lõi quan trọng nhất của khu di tích.

- Không gian có chức năng bảo vệ và phát huy giá trị di tích: Là không gian có chức năng vùng đệm bảo vệ không gian lõi của khu di tích.

- Không gian phát triển dịch vụ bổ trợ: Là không gian phát triển các loại hình dịch vụ bổ trợ.

- Không gian dân cư trong phạm vi quy hoạch: Là không gian dân cư hiện tại nằm trong phạm vi quy hoạch. Đây là không gian bảo vệ cảnh quan quy hoạch, định hướng quy hoạch chủ yếu tập trung giữ nguyên tính chất là đất ở nông thôn, không cho chuyển đổi thành các loại đất khác; Không tăng mật độ xây dựng so với hiện trạng; Không chế tầng cao, kiểu dáng kiến trúc công trình, khoảng lùi xây dựng công trình;

- Không gian tái định cư: Là không gian xây dựng khu tái định cư phục vụ mục đích di dời dân cư trong phạm vi quy hoạch.

2. Các khu vực cần bảo tồn tôn tạo

Khu vực bảo vệ I bao gồm là khu Đền Chợ Củi; khu núi Cô Độc - một trong bát cảnh Nghi Xuân; Khu Chùa Tháp Sơn (được phục dựng lại) ;

Khu vực bảo vệ II là vùng bao quanh khu vực bảo vệ I bao gồm toàn bộ núi Ngũ Mã, vùng giáp với sông Lam từ quốc lộ 1A (phía cổng vào Chợ Củi) đến giáp khu Đền Chợ Củi.

- Bảo tồn nguyên gốc các thành phần hiện còn của khu di tích (cảnh quan, núi, cây xanh...).

- Phục dựng lại những công trình đã bị hư hỏng đảm bảo đúng nguyên bản của công trình.

- Kết hợp việc bảo tồn với tôn tạo di tích nhằm nâng cao giá trị thẩm mỹ, tính biểu cảm cho di tích, tăng khả năng khai thác thăm quan du lịch. Tuy nhiên, những giải pháp tôn tạo cần đảm bảo phù hợp, hài hoà với cảnh quan xung quanh cả về môi trường, điều kiện kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật của địa phương. Những công trình khác được xây dựng mới nằm trong tổng thể khu di tích mang đường nét kiến trúc dân gian truyền thống.

- Đẩy mạnh công tác quản lý, duy tu, chăm sóc thường xuyên nhằm giữ gìn nguyên vẹn và lâu dài di tích, phát huy giá trị của di tích trong đời sống xã hội. Tiến hành đầu tư tập trung, trọng điểm. Ưu tiên số một là đảm bảo giữ gìn nguyên vẹn và lâu dài các thành phần gốc giá trị chống lại các ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên, xã hội và môi trường.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Khen thưởng.

Đối với các cơ quan quản lý chuyên ngành về quản lý xây dựng và chính quyền địa phương, việc tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo đúng với quy định đề ra sẽ là điều kiện để xét thi đua khen thưởng hàng năm của đơn vị.

Đối với các cá nhân và tập thể, việc thực hiện tốt quy định là các căn cứ quan trọng để tuyên dương khen thưởng theo các quy định chung của chính quyền.

Đối với các nhà đầu tư, các tổ chức tư vấn thiết kế, thi công, việc thực hiện tốt quy định này sẽ là các căn cứ quan trọng để biểu dương, khen thưởng, xem xét cho tiếp tục đầu tư, hành nghề trên địa bàn.

Điều 12. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm.

Các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng cơ bản, đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm thực hiện việc thanh tra các hoạt động quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, quản lý đất đai xây dựng trong phạm vi áp dụng quy định quy hoạch xây dựng.

Việc xử lý vi phạm hành chính thực hiện theo các quy định về trình tự, thủ tục theo quy định của Luật xử lý vi phạm hành chính và thực hiện theo các Nghị định Chính phủ: Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ

quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng; Nghị định 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Nghị định 45/2022/NĐ-CP ngày 07/7/2022 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và các văn bản pháp luật khác hiện hành có liên quan.

Điều 13. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tuân theo Quy định này.

Điều 14. Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền Chợ Củi, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/5.00 và Quy định này là cơ sở để UBND huyện Nghi Xuân kết hợp với các cấp, ngành và phòng ban liên quan để hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch.

Điều 15. Để việc quản lý xây dựng có hiệu quả, UBND huyện Nghi Xuân chỉ đạo việc tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý kịp thời các vi phạm, đồng thời đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến rộng rãi các nội dung trong Quy định này để các cơ quan, tổ chức cá nhân được biết và thực hiện.

Điều 16. Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu di tích Lịch sử - Văn hóa Quốc gia Đền Chợ Củi, huyện Nghi Xuân; tỷ lệ 1/5.00 và bản Quy định này được ấn hành và lưu giữ tại:

- UBND tỉnh Hà Tĩnh.
- Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh.
- UBND huyện Nghi Xuân.
- UBND xã Xuân Hồng.

Điều 17. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Những quy định trước đây trái với quy định tại bản Quy định này đều bãi bỏ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị phản ánh về các cơ quan quản lý quy hoạch, và các cơ quan chức năng có quyền hạn xem xét giải quyết./.