

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



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ GIANG QUANG,
HUYỆN THIỆU HÓA, TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2045
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2931/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2023
của UBND tỉnh Thanh Hóa)

Tháng 08/2023

QUY ĐỊNH**Quản lý theo Đồ án quy hoạch chung đô thị Giang Quang,
huyện Thiệu Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2931/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)*

Điều 1. Phạm vi, ranh giới, quy mô quản lý.**1. Phạm vi, ranh giới.**

Ranh giới lập quy hoạch đô thị bao gồm địa giới hành chính của xã Thiệu Giang, xã Thiệu Quang và một phần diện tích xã Thiệu Duy, huyện Thiệu Hóa có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp xã Hoằng Xuân huyện Hoằng Hóa;
- Phía Tây giáp xã Thiệu Long huyện Thiệu Hóa;
- Phía Nam giáp các xã Thiệu Duy, Thiệu Hợp, Thiệu Thịnh huyện Thiệu Hóa;
- Phía Bắc giáp các xã Định thành, Định Công huyện Yên Định.

2. Quy mô diện tích: khoảng 1.910 ha.**3. Quy mô dân số:**

- Dân số hiện trạng 2021 khoảng: 15.218 người.
- Dự báo đến năm 2030 khoảng: khoảng 25.000 người;
- Dự báo đến năm 2045 khoảng: khoảng 37.000 người.

Điều 2. Quy định về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị

Ngoài quy định chung về mật độ xây dựng (MĐXD), hệ số sử dụng đất (HSSDD) của các công trình trong từng khu chức năng sau đây; khi thực hiện đầu tư xây dựng, tùy thuộc vào tính chất, chức năng, quy mô của từng dự án để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể theo quy định tại điểm 2.6.3 và điểm 2.7.7 của QCVN 01:2021/BXD.

1. Khu trung tâm hành chính đô thị:

Khu hành chính của đô thị (ký hiệu CQ-01: 2,37ha) tại khu vực phía Bắc trục giao thông Hoằng Xuân – Thiệu Long. Bao gồm các công trình: công sở, cơ quan đoàn thể. Tầng cao tối đa 5 tầng; MĐXD tối đa khoảng 40%; HSSDD tối

đa: 2,0 lần.

2. Văn hóa, thể dục thể thao.

- Khu Văn hóa thể dục thể thao (CC-VHTT-03: 4,65ha): nằm trên trục đường Hoàng Xuân -Thiệu Long, giáp trung tâm hành chính đô thị. Gồm các sân vận động, nhà thi đấu đa năng..., tầng cao tối đa 5 tầng, MĐXD tối đa 40%; HSSĐĐ tối đa: 2,0 lần.

- Khu Văn hóa (CC-VH-TT-02: 4,37ha): nằm trên trục đường Hoàng Xuân -Thiệu Long. Đây là trung tâm văn hóa mới của đô thị bao gồm các chức năng: hội trường trung tâm văn hóa, sân tổ chức các hoạt động thể dục, thể thao, tầng cao 1-3 tầng, MĐXD tối đa 40%; HSSĐĐ tối đa: 1,2 lần

3. Khu y tế:

- Khu trung tâm y tế (ký hiệu CC-YT-01: 2,07ha): nằm tại vị trí phía Tây đô thị. Gần đường Hoàng Xuân – Thiệu Long. Dự kiến có thể bố trí các chức năng (trung tâm y tế, trạm y tế, trung tâm y tế dự phòng hoặc Bệnh viện đa khoa) cấp khu vực. Mật độ xây dựng từ 20% - 40%, tầng cao tối đa là 9 tầng, HSSĐĐ tối đa 3,6 lần.

- Đối các trạm y tế xã hiện trạng (ký hiệu CC-TYT): cải tạo chỉnh trang cho phù hợp chức năng, tầng cao 1-3 tầng; MĐXD tối đa 40%; HSSĐĐ tối đa: 1,2 lần.

4. Khu giáo dục:

- Khu giáo dục hiện trạng (ký hiệu GD): Hệ thống giáo dục các cấp (THCS, trường tiểu học và trường mầm non): Các công trình hiện trạng được duy trì nâng cấp, cải tạo. Đối với trường tiểu học Thiệu Quang hiện có vị trí nằm ngoài đê sông Mã di chuyển, bố trí mới vào phía trong đê, có vị trí nằm cạnh trường mầm non, sân thể thao xã Thiệu Quang. tầng cao 1-3 tầng; MĐXD tối đa 40%; HSSĐĐ: 1,2 lần.

- Khu giáo dục mới (ký hiệu GD-06; GD-07, TH-02) tại vị trí giáp đường Bắc Nam 4, đạt chuẩn Quốc gia, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn đô thị loại V, tầng cao 1-4 tầng; MĐXD tối đa 40%; HSSĐĐ tối đa: 1,6 lần.

- Trường THPT (ký hiệu TH-02: 3,34ha) nằm gần đường tỉnh 516 C. Trường PTTH Nguyễn Quán Nho (ký hiệu TH-01: 1,57ha) vị trí không thay đổi; từng bước cải tạo, chỉnh trang và mở rộng để đảm bảo nhu cầu phát triển của đô thị. Tầng cao 2-5 tầng; MĐXD tối đa 40%; HSSĐĐ: 2,0 lần.

5. Khu chức năng dịch vụ thương mại, chợ.

- Các chợ (ký hiệu CC-CHO) trong khu vực quy hoạch giữ nguyên vị trí, nâng cấp đảm bảo phục vụ nhu cầu cho dân cư đô thị.

- Các công trình dịch vụ, thương mại tổng hợp (ký hiệu DVTM): bố trí dọc theo các trục đường chính: đường Hoàng Xuân - Thiệu Long; đường tỉnh 516C; đường thành phố Thanh Hóa - Định Công và các khu vực có vị trí thuận lợi.

Tổng diện tích là 70,33 ha. MĐXD tối đa 40%;, tầng cao tối đa là 15 tầng, HSSĐĐ tối đa 6,0 lần.

6. Khu công trình công cộng:

Khu công trình công cộng (ký hiệu CC-VH) ngoài các vị trí đã có, chuyển đổi các quỹ đất từ công sở xã sang đất công cộng, quy hoạch mới nhằm đáp ứng cho phát triển trong tương lai, tại trung tâm đô thị, trung tâm khu ở đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn, tầng cao tối đa 5 tầng; MĐXD tối đa 40%, HSSĐĐ tối đa: 2,0 lần.

7. Khu công viên , cây xanh:

Toàn đô thị tổ chức các không gian cây xanh, vui chơi giải trí, mặt nước, phân bố trong các khu vực chức năng đô thị đảm bảo bán kính phục vụ. Cải tạo hệ thống cây xanh cảnh quan, mặt nước ở các khu vực cảnh quan dọc kênh, ven sông.. thành lõi xanh, không gian mở của đô thị. Đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, sinh hoạt, hoạt động thể thao, văn hóa đô thị. Bên cạnh đó bố trí các khu vườn hoa, công viên nhỏ trong các khu dân cư đảm bảo nhu cầu sử dụng cũng như cải thiện môi trường, cảnh quan vi khí hậu. MĐXD không quá 5%, tầng cao không quá 01 tầng, HSSĐĐ không quá 0,05 lần.

- Cây xanh ngoài đô thị, bao gồm:

+ Cây xanh cảnh quan.

+ Cây xanh cách ly: Giáp khu Công nghiệp, các khu nghĩa địa,...(ký hiệu CXCL).

+ Cây xanh hạn chế sử dụng (ký hiệu CXCD).

8. Các khu dân cư:

- Khu nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo, xen cư (ký hiệu DCHT với tổng diện tích 262,45ha) Là các khu vực dân cư hiện hữu cải tạo (đất ở nông thôn và đất nông nghiệp). Cần chỉnh trang hạ tầng đáp ứng tiêu chí đô thị loại V, còn lại là đất nông nghiệp khác trong khu dân cư hiện trạng cần kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng đúng mục đích sử dụng đất. Tầng cao tối đa 5 tầng; MĐXD tối đa 60%; HSSĐĐ tối đa: 3,0 lần.

- Các khu phát triển nhóm nhà ở mới (ký hiệu DCM với tổng diện tích 101,71ha). Tầng cao tối đa 5 tầng; MĐXD tối đa 60%. HSSĐĐ tối đa: 2,5 lần

9. Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần giữ gìn, tôn tạo đáp ứng nhu cầu tâm linh, tín ngưỡng của dân cư đô thị và được xây dựng thành sản phẩm du lịch tâm linh;

- Khoanh vùng bảo vệ các cụm di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo và không gian phát huy giá trị di tích.

- Tổng diện tích 2,69 ha. MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 05 tầng, HSSĐĐ tối đa 2,0 lần.

10. Du lịch sinh thái.

- Bảo tồn và phát triển bổ sung hệ thống hạ tầng tiếp cận khu di tích văn hoá gắn với việc hình thành các tuyến tham quan du lịch phục vụ nhu cầu của người dân trong và ngoài địa phương.

- Khu vực Núi Tử, sông Cầu Chày, sông Mã có cảnh quan thiên nhiên đẹp, là điểm phát triển các loại hình du lịch khám phá và du lịch cộng đồng.

- Bố trí 01 bến thuyền du lịch nằm phía Đông Bắc gắn kết với tuyến du lịch trên sông Mã thăm quan các di tích lịch sử văn hóa, du lịch trải nghiệm.

- Hình thành, phát triển các loại hình tham quan và dịch vụ lưu trú đảm bảo hài hòa với cảnh quan sinh thái chung của khu vực. Bố trí 01 khu đất du lịch sinh thái tại thôn Chí Cường, xã Thiệu Quang, là điểm nghỉ dưỡng sinh thái gắn kết với văn hóa truyền thống với diện tích là 22,51 ha, MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng, HSSĐĐ tối đa 2,0 lần.

11. Khu chức năng công nghiệp, kho tàng.

- Khu công nghiệp Giang Quang Thịnh (ký hiệu CN) tại khu vực phía Đông đường bộ cao tốc Bắc - Nam; thuộc xã Thiệu Quang và một phần diện tích thuộc xã Thiệu Thịnh. Đất kho tàng (ký hiệu KV) nằm lân cận khu công nghiệp, tại các đầu mối giao thông đối ngoại của đô thị nhằm hỗ trợ điều hòa, phân phối hàng hóa sản xuất của Khu công nghiệp.

- Khu công nghiệp có bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định. Thu hút phát triển loại hình công nghiệp tập trung, đa ngành, chủ yếu là công nghiệp chế biến, chế tạo, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, công nghệ kỹ thuật cao, thân thiện môi trường.

- MĐXD tối đa 70%, tầng cao tối đa 05 tầng, HSSĐĐ tối đa 3,5 lần.

12. Khu vực nông nghiệp công nghệ cao:

Quỹ đất phát triển nông nghiệp phía Tây sẽ chuyển đổi phù hợp nhằm phát triển mô hình nông nghiệp công nghệ cao, đáp ứng nhu cầu của đô thị, vùng và hướng tới xuất khẩu hàng hóa.

- Tổng diện tích 89,69 ha. MĐXD tối đa 10%, tầng cao tối đa 02 tầng, HSSĐĐ tối đa 0,2 lần.

13. Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật – nghĩa trang

- Các bãi đỗ xe (ký hiệu BĐX-01: 1,0ha; BĐX-02: 1,1ha; BĐX-03: 1,4ha) tại các khu vực trung tâm của đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ cho nhu cầu đỗ xe người dân đô thị.

- Bến xe (ký hiệu BX-01: 3,89ha) là bến xe đô thị cấp V, bố trí phía Tây đô thị, nằm giáp đường Hoàng Xuân – Thiệu Long. Tầng cao tối đa 05 tầng; MĐXD tối đa 40%. HSSĐĐ tối đa: 2,0 lần.

- Trạm xử lý nước thải (ký hiệu XLNT) nằm phía Đông và phía Tây đường cao tốc Bắc Nam. Tầng cao tối đa 01 tầng; MĐXD tối đa 30%. HSSĐĐ: 0,1 lần.

- Khu vực nghĩa trang (ký hiệu NT-01: 5,0ha; NT-CL) Từng bước đóng cửa, trồng cây xanh cách ly các khu nghĩa địa tự phát; di dời các khu mộ nằm rải rác trong khu vực dân cư hiện hữu, các cánh đồng về nghĩa trang nhân dân mới của đô thị tại phía Nam thôn Trung Thành, xã Thiệu Duy (phía Bắc sông Mạo Khê), diện tích khoảng 5,0 ha, phục vụ cho nhu cầu của người dân đô thị.

Điều 3. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực.

1. Không gian, kiến trúc khu vực hiện hữu:

Các khu vực dân cư hiện trạng cải tạo xác định trong đồ án cần ổn định, đảm bảo không làm xáo trộn cấu trúc không gian, xã hội hiện hữu. Kiến trúc cảnh quan khu vực xác định là nhà ở với mật độ thưa, thấp tầng. Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, cải tạo khu vực theo hướng gắn với cảnh quan thiên nhiên, giữ vững vệ sinh môi trường. Đảm bảo kết nối thuận tiện trong không gian chung đô thị. Các công trình trụ sở cơ quan các xã đã xây dựng cần được chỉnh trang, cải tạo, nâng tầng (từ 2 tầng trở lên) xoá bỏ nhà một tầng cấp 4 để tạo bộ mặt kiến trúc công trình bề thế, hiện đại và tiết kiệm đất, dành đất cho xây dựng các khu chức năng khác theo nhu cầu phát triển của đô thị như: vườn hoa, cây xanh, sân bãi TDTT...

2. Không gian, kiến trúc khu phát triển mới đô thị:

Lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại tạo bộ mặt mới đô thị, không gian kết nối thuận lợi với các trục giao thông phát triển mới, cũng như có hướng gắn với các khu vực công cộng đô thị, các khu vực hiện hữu. Các công trình trụ sở cơ quan dự kiến xây dựng mới trên các tuyến phố, nhất thiết phải xây dựng hợp khối, tầng cao từ 2 - 5 tầng hiện đại, đảm bảo về hiệu quả sử dụng và có tính thẩm mỹ cao. Hình thành các không gian mở với các công trình sinh hoạt văn hóa, TDTT, vui chơi giải trí trong lõi các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và thiết lập các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng.

3. Khu công viên, cây xanh:

- Trồng cây tập trung trong các khu như đồi cây, sườn đồi, đất công cộng, công viên...

- Cải tạo trồng mới cây xanh, thảm cỏ dọc các tuyến phố, quanh các khu ở, bảo vệ diện tích mặt nước sông, hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh, khuyến khích tổ chức không gian vườn trong các khu ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình nhà ở, công trình công cộng, các trục giao thông đô thị. Hình thức kiến trúc hài hoà với thiên nhiên và môi trường tự nhiên khu vực.

- Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố, các khu vực quanh mặt nước cần đảm bảo độ che phủ của cây xanh và đảm bảo khoảng lùi và tầm nhìn đến các công trình và địa hình.

4. Các khu vực đặc trưng:

- Đối với các khu vực di tích lịch sử: Khoanh vùng bảo vệ di tích không làm ảnh hưởng đến Quy hoạch bảo tồn di tích. Ổn định tối đa không gian nông nghiệp xung quanh điểm văn hóa di tích. Đây được xem như không gian đệm, tạo cảnh quan cho di tích và đảm bảo tầm nhìn đối với khu di tích.

- Đối với các khu phát triển du lịch sinh thái: Sử dụng kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng thấp, tạo không gian thoáng đặc biệt tại các khu du lịch sinh thái; hình thức kiến trúc phù hợp và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, các khu vực hiện hữu. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết cần kiểm soát chặt chẽ về không gian kiến trúc cảnh quan, trong đó yêu cầu nghiên cứu bố trí các khu dịch vụ công cộng, công viên cây xanh, quảng trường, bãi đỗ xe.

5. Các công trình hành chính, dịch vụ công cộng:

Các khu chức năng cần phải được xây dựng thành cụm công trình, tạo bộ mặt khang trang cho đô thị, tránh xây dựng đơn lẻ, hình thức kiến trúc phải phong phú và hài hoà với cảnh quan, tăng cường trồng cây xanh trong các cụm công trình để hài hoà với môi trường và thiên nhiên. Các khu chức năng có công trình có khối tích lớn như trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa, TDTT, các trung tâm thương mại vv... phải có sự chuyển tiếp với các khu xây dựng thấp tầng mật độ thấp.

- Xây dựng thiết chế thể thao các cấp phải đảm bảo theo quy định tại các thông tư của Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch, gồm: số 12/2010/TT-BVHTTDL ngày 22/12/2010; số 06/2011/TT-BVHTTDL ngày 08/3/2011; số 05/2014/TT-BVHTTDL ngày 30/5/2010;

6. Không gian, kiến trúc khu vực sản xuất:

- Không gian kiến trúc công nghiệp: Lựa chọn hình thức kiến trúc đơn giản nhưng hài hoà với không gian toàn khu, các công trình kiến trúc khi thiết kế, đầu tư phải đảm bảo các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường. Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết yêu cầu đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan; trong đó cần đặc biệt lưu ý về các vấn đề, như: Khoảng cách ly với khu dân cư, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu công nghiệp, các vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, thoát nước thải...

- Không gian, kiến trúc vùng sản xuất nông nghiệp: Xây dựng mới chủ yếu là các công trình thấp tầng, mang đậm tính chất địa phương. Tập trung đầu tư sản xuất theo hướng trang trại tập trung, cải thiện năng suất, duy trì và phát triển ngành nông nghiệp theo hướng dịch vụ cung ứng cho đô thị và xuất khẩu.

7. Không gian, kiến trúc công nghiệp, kho tàng: Xây dựng và lựa chọn hình thức kiến trúc đơn giản nhưng hài hoà với không gian toàn khu, các công trình kiến trúc khi thiết kế, đầu tư phải đảm bảo các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường. Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết yêu cầu đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan; trong đó cần đặc biệt lưu ý về các vấn đề, như: Khoảng cách ly với khu dân cư, chỉ tiêu đất cây xanh trong

cum công nghiệp, các vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, thoát nước thải...

Điều 4. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến giao thông chính, cốt xây dựng không chế của đô thị.

1. Quy định chung về chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ).

- Tuân thủ giới hạn hành lang an toàn đường bộ và thực hiện thủ tục đầu nối đường nhánh vào quốc lộ, đường tỉnh theo các Nghị định của Chính phủ: 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 và Nghị định số 117/2021/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. Các Thông tư của Bộ GTVT: Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 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, Thông tư số 35/2017/TT-BGTVT ngày 09/10/2017 của Bộ GTVT, Thông tư số 13/2020/TT-BGTVT ngày 29/6/2020 của Bộ GTVT và Thông tư số 39/2021/TT-BGTVT ngày 31/12/2021 của Bộ GTVT sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ GTVT; 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.

- Đối với Bến xe khách: Tuân thủ theo Thông tư số 49/2012/TT-BGTVT ngày 12/12/2012 của Bộ GTVT ban hành kèm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Bến xe khách (QCVN 45: 2012/BGTVT) và Thông tư số 73/2015/TT-BGTVT ngày 12/12/2012 của Bộ GTVT (sửa đổi 1: 2015QCVN 45: 2012/BGTVT).

- Đối với đường thủy: Tuân thủ theo Nghị định số 08/2021/NĐ-CP ngày 28/01/2021 của Chính phủ quy định về quản lý hoạt động đường thủy nội địa.

2. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến giao thông chính.

- Đường cao tốc Bắc Nam phía Đông quy mô 6 làn xe cao tốc, chiều rộng nền đường 32,25m. Bố trí 02 bên đường gom.

- Đường tỉnh 516C có lộ giới quản lý 20,5m.

- Đường Hoàng Xuân – Thiệu Long có lộ giới quản lý 65,0m.

- Đường Tp. Thanh Hóa – Định Công có lộ giới quản lý 53,0m.

- Đường TT. Thiệu Hóa – Yên Định có lộ giới quản lý 34,0m.

- Đường Đông Tây 1 đoạn phía Tây cao tốc có lộ giới quản lý 28,0m.

- Đường Đông Tây 1 đoạn phía Đông cao tốc; đường Đông Tây 5; đường Bắc Nam 1; Bắc Nam 3; Bắc Nam 5; Bắc Nam 7 có lộ giới quản lý 20,5m;

- Các tuyến đường khác có lộ giới quản lý từ 17,5m – 20,5m.

3. Quy hoạch cốt xây dựng khống chế của đô thị.

Phân chia quy hoạch cao độ:

- Khu vực 1: Phía Bắc núi Tử san nền tạo độ dốc chính về phía Đông thuận lợi cho việc thoát nước ra sông Mã qua cống Nhân Cao. Cao độ nền xây dựng thấp nhất là 5,3m.

- Khu vực 2: Phía Đông đường cao tốc đến núi Tử san nền tạo độ dốc về phía Nam thấp dần về phía kênh tiêu Thắng Long và kênh tiêu Thiệu Thịnh. Cao độ nền xây dựng thấp nhất là 5,0m.

- Khu vực 3: Phía Tây đường cao tốc đến đường Bắc Nam 2 san nền tạo độ dốc về phía kênh tiêu Trung Thành. Cao độ nền xây dựng thấp nhất là 5,2m.

- Khu vực 4: phía Tây đường Bắc Nam 2 san nền tạo độ dốc về phía kênh tiêu Đông Mỹ. Cao độ nền xây dựng thấp nhất là 5,0m.

- Ngoài ra quy hoạch cao độ san nền từng khu vực được cụ thể tại các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong đó yêu cầu đảm bảo:

+ Tôn nền đến cao độ lớn hơn cao độ ứng với tần suất lũ để bảo vệ các khu chức năng trong Khu 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;

+ 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 đồ án quy hoạch chi tiết. Đặc biệt tại vị trí liên kề 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 xây dựng xung quanh;

+ Đối với các khu vực dân cư hiện hữu 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.

Điều 5. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.

Các công trình ngầm trong đô thị bao gồm: Phần ngầm của các công trình

xây dựng trên mặt đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm.

1. Quy định đối với phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất:

- Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ Quy hoạch đô thị, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;

- Phần ngầm của công trình 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 đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- Đối với tầng hầm trong các khu nhà: Giảm dốc của lối vào tầng hầm phải lùi so với lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào;

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.

2. Hành lang an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm:

- 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. Các trường hợp khác áp dụng trong Bảng 2.30 thuộc tiểu mục 2.15 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

- Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật nằm trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật được xác định theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành được lựa chọn áp dụng;

- 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;

- Ngoài ra các quy định về hệ thống tuy-nen và hào kỹ thuật yêu cầu tuân thủ QCVN 07-3:2016/BXD.

- Vị trí đường dây, đường ống phải được xác định rõ để không làm ảnh hưởng lẫn nhau và an toàn trong suốt quá trình khai thác sử dụng; phải tuân thủ QCVN QTĐ 08:2010/BCT, QCVN 33:2011/BTTTT và các quy định chuyên ngành có liên quan.

- Đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật phải đặt trên những giá đỡ hoặc trong các ngăn riêng biệt. Kết cấu giá đỡ phải đảm bảo độ bền, ổn định, an toàn và thuận tiện trong quá trình quản lý, vận hành hệ thống.

- Đường dây, đường ống trong hào kỹ thuật phải bảo đảm các yêu cầu về cơ, lý, hóa, điện; các tính năng chống ẩm, chống ăn mòn và độ bền trong môi trường công trình ngầm.

- Trong hành lang bảo vệ an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm, nghiêm cấm:

+ Xây dựng nhà cửa, lều quán, rào chắn, vật kiến trúc, kho tàng, bến bãi, biển quảng cáo hay bất cứ công trình nào (kể cả xây dựng tạm thời);

+ Dừng, đỗ các loại phương tiện giao thông cơ giới đường bộ, xe cơ giới chuyên dùng... có tải trọng vượt quá tải trọng chịu tải của đường ống theo quy định. Trường hợp phương tiện vượt quá tải trọng chịu tải của đường ống theo quy định, muốn đi qua phải làm cầu chịu tải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ Xả rác, chất thải, các loại hóa chất, đồ đất, đá, phế thải, vật liệu xây dựng.

+ Đào bới, lầy đất đá..

Điều 6. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.

1. Khu vực cấm xây dựng.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình trong hành lang lưới điện, các khu vực thuộc vùng bảo vệ của di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các khu vực thuộc lộ giới quản lý các tuyến đường theo quy hoạch phải được kiểm soát chặt chẽ theo quy hoạch được duyệt.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

Khoảng giới hạn chỉ giới đường đỏ là khu vực hành lang để xây dựng các công trình HTKT như: đường giao thông, đường điện, hệ thống cấp thoát nước, hạ tầng viễn thông thụ động... Trong giới hạn chỉ giới đường đỏ nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc, trừ những công trình phục vụ cho các yêu cầu kỹ thuật và bảo vệ hệ thống HTKT đô thị.

a) Phạm vi bảo vệ hạ tầng Thủy lợi, Đê điều, phòng, chống thiên tai

- Không thiết kế, bố trí công trình trong phạm vi vùng phụ cận công trình Thủy lợi theo quy định tại Điều 40 Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 và Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 09/11/2018 của UBND tỉnh để đảm bảo không gây cản trở việc vận hành và an toàn công trình.

- Khu vực đê sông Mã, sông Cầu Chày hành lang bảo vệ tuân thủ quy định tại Điểm a Khoản 2 và Khoản 3, Điều 23, Luật Đê điều 79/2006/QH11: Ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và du lịch, được tính từ chân đê trở ra 5m về phía sông và phía đồng, ở những vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25m về phía đồng, 20m về phía sông. Hành lang bảo vệ đối với kè bảo vệ đê, cống qua đê được giới hạn từ phần xây đúc cuối cùng của kè bảo vệ đê, cống qua đê trở ra mỗi phía 50m. Đất trong hành lang bảo vệ đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê được kết hợp làm đường giao thông hoặc trồng cây chắn sóng, lúa và cây ngăn ngày.

- Không gian thoát lũ của sông Mã, sông Cầu Chày chảy qua địa bàn đô thị

Giang Quang bao gồm khu vực lòng sông và bãi sông nằm giữa 2 tuyến đê (Theo quy định tại Nghị quyết số 84/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 về Quy hoạch phòng chống lũ các tuyến sông có đê - hợp phần sông Mã); Không quy hoạch các khu vực bãi sông, lòng sông và trong phạm vi bảo vệ đê điều để bố trí xây dựng các công trình (trừ các công trình đặc biệt được phép xây dựng theo quy định của Luật Đê điều).

b) Phạm vi bảo vệ hạ tầng điện.

- Trong phạm vi quy hoạch có đường dây 500KV, 220KV đi qua, vị trí và hướng tuyến tuân thủ theo quy định; Lưới điện trung áp 35kV: Tiếp tục vận hành và phát triển lưới điện 35kV cấp điện cho các trạm biến áp phân phối. Lưới điện trung áp 22kV: Lưới điện trung áp 10kV hiện hữu cải tạo sang lưới 22kV. Các tuyến đường dây xây mới được thiết kế theo tiêu chuẩn lưới 22kV. Mạng lưới hạ áp: Cải tạo lại các tuyến đường dây hạ thế hiện hữu đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật.

- 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 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

- Khi lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng phải dành quỹ đất bố trí hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện cao áp trên không tuân thủ theo quy định tại Điều 11 Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện và khoản 7, Điều 1, Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014.

- Trong khu vực đô thị, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm. Ngoài ra, các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

c) Phạm vi bảo vệ hạ tầng viễn thông thụ động

- Phạm vi bảo vệ, hành lang công trình viễn thông theo quy định tại QCVN 07-8:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Công trình viễn thông và QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

3. Các biện pháp bảo vệ môi trường đô thị

a) Chất thải rắn sinh hoạt

- Chất thải sinh hoạt được thu gom với quy trình tuân thủ định hướng "Phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm

2050" đã được phê duyệt tại Quyết định số 1592/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2020.

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến trạm trung chuyển; chất thải rắn từ trạm trung chuyển sẽ được vận chuyển đến khu xử lý tập trung theo quy định.

b) Chất thải rắn công nghiệp

- Được phân loại ngay từ các nhà máy và các đơn vị sản xuất sau đó được vận chuyển đến khu xử lý theo quy định.

- Kích thước các thùng rác công cộng có kích thước từ 60 lít đến 660 lít, đặt dọc theo các trục giao thông hoặc các khu vực công cộng với khoảng cách giữa các thùng từ 50 - 100m.

c) Rác thải

- Tổ chức mạng lưới thu gom rác cho các khu ở. Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng đựng rác có thể tích từ 1m³ đến 2m³, bán kính phục vụ khoảng 200 đến 300m. Hàng ngày xe ô tô chở rác làm nhiệm vụ chuyên chở đến khu xử lý tại xã Thiệu Thịnh.

- Các công trình công cộng đều có thùng đựng rác riêng, lượng rác hàng ngày sẽ được thu gom và chuyên chở đến điểm trung chuyển CTR của đô thị.

- Nhà vệ sinh công cộng: Bố trí nhà vệ sinh công cộng cho khu đô thị, đặt tại các vị trí đông người qua lại và gần các khu vui chơi, giải trí, công viên, vườn hoa.

d) Chất thải rắn công nghiệp: Được phân loại ngay từ các nhà máy và các đơn vị sản xuất sau đó được vận chuyển trực tiếp đến khu xử lý CTR công nghiệp theo quy hoạch tại xã Thiệu Thịnh.

e) Các dự án thực hiện trong thị trấn mở rộng yêu cầu thực hiện tuân thủ theo các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường (Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường. Trường hợp có các quy định khác của Nhà nước về bảo vệ môi trường được thay thế, sửa đổi, bổ sung thì thực hiện theo quy định đó)

f) Khu công nghiệp: Phải được 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 cụm công nghiệp. Trong quá trình lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng cần thiết lập hành lang cây xanh cách ly theo quy định. Đảm bảo việc đầu tư xây dựng 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.

g) Không được phép chăn nuôi trong khu vực dân cư, trừ nuôi động vật làm cảnh, nuôi động vật trong phòng thí nghiệm mà không gây ô nhiễm môi trường theo quy định của Luật Chăn nuôi ngày 19 tháng 11 năm 2018.

Điều 7. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị

1. Các khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh.

- Trong khu vực có một số di tích đã được xếp hạng như: Đền thờ Trần Lựu, Nhà thờ Vũ Như Du, Nghè Thượng Thiệu Quang, Đình làng Chí Cường, Đình đền Ngũ Vị Đại Vương..., cần được thực hiện đúng theo quy hoạch và đầu tư bài bản, không làm ảnh hưởng đến khoanh vùng bảo vệ của các di tích theo quy định của Luật Di sản văn hóa và pháp luật có liên quan.

- Việc bảo tồn và phát huy giá trị các di di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt quy định của Luật Di sản Văn hoá; các Nghị định của Chính phủ: số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010; số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 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; các quy định hiện hành khác của pháp luật.

- Các công trình mới phục vụ phát huy giá trị di tích được phép xây dựng nhưng phải đảm bảo về sự phù hợp quy mô, không gian kiến trúc cảnh quan, phong cách kiến trúc mang bản sắc văn hóa địa phương, không được xây dựng với chiều cao quá 5 tầng để hạn chế việc ảnh hưởng đến không gian quần thể di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh.

2. Khu vực cảnh quan trong đô thị

a) Cây xanh:

Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực bao gồm: Công viên cây xanh trung tâm, cây xanh công viên dọc sông Mã, sông Cầu Chày, sông Mậu Khê. Các công viên cây xanh cần được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

b) Mặt nước.

- Khai thác yếu tố mặt nước để tạo ra các khu vực điều tiết khí hậu cần phải chú ý việc bảo vệ môi trường nhất là rác thải và nước thải từ xe lưu thông trên các tuyến đường. Cần kiểm soát chặt chẽ việc xả thải cũng như hút nước từ khu vực sông Mã, sông Cầu Chày, sông Mậu Khê.

- Khi san gạt địa hình tự nhiên, tôn tạo khu cây xanh, đồi núi cần bảo vệ diện tích mặt nước sông, hồ, phát triển thảm thực vật bao quanh, tổ chức không gian vườn trong các khu ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình nhà ở, công trình công cộng, các trục giao thông đô thị.

- Các công trình kiến trúc dịch vụ phục vụ trong khuôn viên cây xanh, thiết kế đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ theo quy định.

- Đối với các khu cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan trồng các loại cây phù hợp với địa hình, đất đai khu vực và cây có sự sinh trưởng nhanh chóng để phủ xanh các khu vực cây xanh được quy hoạch.

- Khi cải tạo cây xanh, san lấp mặt bằng trong khu vực xây dựng không gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

Điều 8. Tổ chức thực hiện.

1. UBND tỉnh Thanh Hóa thống nhất việc quản lý xây dựng trong khu vực lập quy hoạch, giao cho UBND huyện Thiệu Hóa là đơn vị chịu trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn việc quản lý xây dựng, quản lý đất đai theo đúng quy hoạch được duyệt.

2. Sở Xây dựng các Sở, ban, ngành liên quan có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra và hướng dẫn UBND huyện Thiệu Hóa thực hiện Quy định này.

3. UBND huyện Thiệu Hóa có trách nhiệm:

- Hướng dẫn, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt;
- Hướng dẫn UBND xã Thiệu Giang; xã Thiệu Quang và xã Thiệu Duy trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng;
- Tiếp nhận và quản lý hồ sơ quy hoạch, hồ sơ các công trình xây dựng, công trình hạ tầng do chủ đầu tư bàn giao; chủ trì bàn giao mốc giới hiện trạng quy hoạch giữa chủ đầu tư và UBND xã;
- Lập kế hoạch thực hiện, quản lý quy hoạch đô thị, hạ tầng kỹ thuật và quản lý môi trường đô thị theo quy định;
- Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật;
- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hệ phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định.

Điều 9. Quy định này được ban hành và lưu trữ tại

- Các Sở, Ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, 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; Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa.

- Ủy ban nhân dân huyện Thiệu Hóa, UBND các xã Thiệu Giang, Thiệu Quang và Thiệu Duy./.