

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

Số: 2362 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 04 tháng 7 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000
khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, về việc Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 2340/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1868/SXD-QH ngày 17/4/2017 về việc phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

Điều 2. Sở Xây dựng Thanh Hoá; Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; UBND huyện Tĩnh Gia theo chức năng nhiệm vụ của mình hướng dẫn các Chủ đầu tư tổ chức triển khai, quản lý thực hiện xây dựng theo đồ án quy hoạch, quy định quản lý xây dựng được duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia; Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

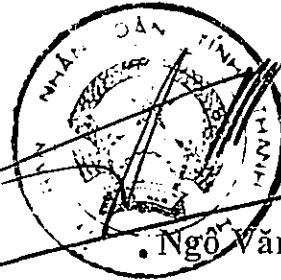
Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
- Lưu: VT, CN.

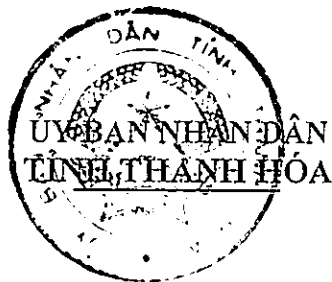
H5.(2017)QDPD_QDQL Tan Truong.doc

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

dan



Ngô Văn Tuấn



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

Thanh Hoá, ngày 04 tháng 7 năm 2017

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000
khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2017
của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)*

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2340/QĐ-UBND ngày 04/7/2016.

Ngoài những nội dung trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp; UBND huyện Tĩnh Gia quản lý xây dựng trong khu vực Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá và phối hợp với các Sở, ngành chức năng liên quan để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2. Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch

Khu vực lập Quy hoạch xây dựng có diện tích 308,0 ha, thuộc địa giới hành chính của xã Tân Trường, huyện Tĩnh Gia, ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu sân GOLF theo dự kiến quy hoạch;
- Phía Nam giáp núi Gò Trường;
- Phía Đông giáp khu cây xanh theo dự kiến quy hoạch;
- Phía Tây giáp núi Gò Trường.

Điều 3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

Là khu dân cư, trung tâm đào tạo trong Khu kinh tế Nghi Sơn.

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định về sử dụng đất các khu chức năng

1. Khu dịch vụ công cộng đô thị

a) Vị trí, ranh giới: Được bố trí tại các khu vực nằm trong giới hạn nghiên cứu lập quy hoạch, bao gồm nhiều loại đất khác nhau như: Khu hành chính, nhà văn hóa, chợ, trạm y tế ...

b) Tính chất: Là khu vực dịch vụ công cộng thương mại tổng hợp.

c) Quy mô diện tích khoảng: 13,43 ha.

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDĐ (lần)
1	Khu hành chính	C1	9.783	20	1-3	0,6
2	Nhà văn hóa, hội trường	C2	5.753	25	1-2	0,5
3	Chợ	C3	11.824	30	1-2	0,3
4	Trạm y tế	C4	5.753	30	1-2	0,6
5	Khu dịch vụ, thương mại, tổng hợp	C5	6.824	30	1-3	0,9
		C6	3.361			
		C7	5.163			
		C10	17.047	40	1-3	0,8
		C12	16.354	30	1-3	0,9
		C13	1.209	50	1-2	1
		C14	1.855			
		C15	1.720			
		C16	1.269			
		C17	1.269			
		C18	1.859			
6	Nhà văn hóa – CLB,	C8	5.163	30	1-3	0,9
7	Dịch vụ tài chính,	C9	19.074	30	1-3	0,9
8	Trung tâm chuyển giao công nghệ	C11	19.089	30	1-3	0,9

Nguyên tắc phát triển, quản lý không gian, kiến trúc: các công trình kiến trúc phải độc đáo, mang tính biểu tượng cao tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Hệ thống hạ tầng đi ngầm, tạo mỹ quan cho kiến trúc công trình.

2. Khu giáo dục, đào tạo

a) Vị trí, ranh giới: Khu trường cao đẳng nghề nằm tại trung tâm khu vực trung tâm khu dân cư, trường tiểu học và THCS bố trí thành 02 cụm phía Bắc và phía Nam khu vực, trường mầm non được bố trí tại trung tâm (gần trường cao đẳng nghề).

b) Tính chất: Là khu vực giáo dục đào tạo tại xã Tân Trường và khu vực lân cận trong Khu kinh tế Nghi Sơn.

c) Quy mô: Diện tích 18,69 ha

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
1	Trường cao đẳng dạy nghề	ĐT1	49629	25	3-5	1.25
2	Trường cao đẳng dạy nghề	ĐT2	59680	25	3-5	1.25
3	Trường THPT	T1	17686	30	2-4	0.9
4	Trường THCS	T2	9821	30	1-3	0.9
5	Trường tiểu học	T3	9821	30	1-3	0.9
6	Trường THCS	T4	17836	30	1-3	0.9
7	Trường tiểu học	T5	22490	30	1-3	0.9
8	Trường mầm non	T6	8524	30	1-2	0.6

e) Nguyên tắc phát triển, quản lý không gian, kiến trúc:

Các công trình kiến trúc độc đáo, mang tính biểu tượng cao tạo điểm nhấn cho toàn khu quy hoạch và tạo sự hấp dẫn, định hướng kiến trúc cho toàn khu. Hệ thống hạ tầng đi ngầm, tạo mỹ quan cho kiến trúc công trình.

3. Các Khu dân cư mới, dân cư cải tạo

a) Vị trí, ranh giới: Được bố trí tại các khu vực trong giới hạn nghiên cứu lập quy hoạch.

b) Tính chất: Là khu nhà ở của khu dân cư Tân Trường, bao gồm nhà ở hiện trạng cải tạo, nhà ở chung cư cao tầng, nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề.

c) Quy mô: Diện tích 136,87 ha

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (Lần)
1	Nhà ở hiện trạng cải tạo	HT	520.142	40-60	1-2	0.8
2	Nhà ở biệt thự	BT	204.120	30-40	2-3	0.9
3	Nhà ở liền kề	CL	228.755	70-80	3-4	1.8
4	Nhà ở hỗn hợp	HH	164.710	30	7-9	2.7
5	Nhà ở chung cư	CT	251.220	30	5-7	2.1

e) Nguyên tắc phát triển, quản lý không gian, kiến trúc:

Đảm bảo chất lượng môi trường cảnh quan cho khu quy hoạch. Hạ tầng ngoài hàng rào kết nối đồng bộ, hiện đại trong toàn khu kinh tế. Hệ thống công trình nhà ở có xử lý nước thải sinh hoạt trong công trình trước khi thải ra hệ thống thu gom và sử lý nước thải chung.

- Đối với khu ở cải tạo: Khoanh vùng cải tạo về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước ...) nâng cấp và xây mới bổ sung các công trình hạ tầng xã hội như trạm y tế, nhà trẻ, chợ dân sinh, sân chơi, luyện tập thể thao... nhằm đạt chỉ tiêu tối thiểu như khu dân cư đô thị.

- Đối với các khu ở mới: Xây dựng thành các nhóm nhà ở trên một số khu vực định hướng phát triển quỹ nhà ở dự kiến, gồm các hình thức ở chung cư có tầng cao từ 5 ÷ 7 tầng, khu nhà ở hỗn hợp có tầng cao từ 7 ÷ 9 tầng, khu nhà liền kề từ 3 ÷ 4 tầng, khu nhà biệt thự từ 2 ÷ 3 tầng, áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc dân tộc truyền thống, kết hợp nhẹ nhàng, hài hoà với sân vườn và cảnh quan thiên nhiên, hình thức thiết kế đơn giản, phong phú tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau. Đối với nhà ở dạng chung cư, nhà ở hỗn hợp thì phải bố trí chỗ để xe, sân chơi cho từng cụm và có thể bố trí không gian công cộng ở các tầng dưới như: nhà trẻ, dịch vụ, thương mại ...

4. Khu cây xanh, thể dục thể thao

a) Vị trí, ranh giới: Bao gồm khu công viên cây xanh tập trung tại trung tâm khu vực, cây xanh cách ly, sông hồ mặt nước, cây xanh công viên thể dục thể thao khác được bố trí phân tán trên toàn khu vực quy hoạch.

b) Tính chất: Là khu tạo lập cảnh quan trung tâm khu dân cư, phục vụ cho nhu cầu hoạt động của người dân. Các khu cây xanh, hành lang cách ly bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình tiện ích đô thị.

c) Quy mô: Diện tích 69,13 ha.

d) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cây xanh

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
1	Khu thể thao ngoài trời	CX1	42.309	5	1-2	0.05
2	Khu thể thao trong nhà	CX2	13.200	40	1-2	0.8
3	Công viên vui chơi giải trí	CX3-CX6	276.362	10	1-2	0.1
4	Cây xanh khu ở	CX7-CV19	156.165	-	-	-
5	Cây xanh cách ly	CX10-CX26	203.326	10	1-2	0.1

e) Nguyên tắc phát triển, quản lý không gian, kiến trúc.

Phối hợp với các yếu tố tạo lập thẩm mỹ cho khu đô thị như cây xanh, mặt nước, ánh sáng, vật liệu và các giải pháp tổ chức không gian cảnh quan cho khu vực.

Điều 5. 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, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng đối với từng tuyến đường.

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng các tuyến đường thực hiện tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được phê duyệt tại đồ án quy hoạch:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường số 1: Mặt cắt 1-1, là tuyến đường trục không gian chính của đô thị, đồng thời cũng là tuyến đường đối ngoại (đường Thái Hòa – Nghi Sơn), đi qua trung tâm đô thị, có lộ giới 42m (Mặt đường: 10,50mx2; Dải phân cách: 5,0m; Vía hè 2x8,0m=16,0m).

- Đường số 2: Mặt cắt 2-2, là tuyến đường trục không gian chính giao nhau với đường số 1 tạo thành 2 trục chính của đô thị, có lộ giới 32m (Mặt đường: 7,5mx2; Dải phân cách: 5,0m; Vía hè 2x6,0m=12,0m).

- Đường số 3: Mặt cắt 3-3, lộ giới 32,0m (Mặt đường: 7,5x2m; Vía hè 2x6,0m=12,0m; Dải phân cách: 5,0m), khoảng lùi 3 m mỗi bên.

* Đường giao thông nội bộ: Được hình thành trên cơ sở phân bố các tiểu khu của các phân khu chính, gồm các tuyến đường bao quanh lô quy hoạch và hệ thống đường nội bộ từ các tiểu khu chức năng nối với nhau và nối với đường chính, ký hiệu các tuyến đường từ số 4 đến số 17, có lộ giới từ 13,0m – 27,0 m, vỉa hè từ 3,0 – 8,0 m mỗi bên.

Ngoài ra còn hệ thống đường nội bộ trong các nhóm nhà ở với mặt cắt đường 13,5m (mặt đường 7,5m hè đường mỗi bên 3m) và 10,5m (mặt đường 5,5m hè đường mỗi bên 2,5m)

Đối với các công trình cao tầng: thực hiện chỉ giới xây dựng theo tiêu Quy chuẩn hiện hành đối với quy mô từng công trình.

2. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

Các tuyến đường trong khu vực khi được lập dự án đầu tư, có kết quả khảo sát địa chất sẽ được thiết kế với các yêu cầu kỹ thuật cụ thể. Các yêu cầu kỹ thuật chung phải tuân thủ về bán kính bó vỉa:

- Bán kính quay xe: Bán kính quay xe tại các nút giao thông từ 8 -15 m. Đối với một số góc đường có tầm nhìn khuất thì bán kính quay xe là 30m.

- Độ dốc dọc đường: Độ dốc dọc đường thông thường ≥ 0.004 . Song có 1 số đoạn đường để giảm khối lượng đào và đắp, độ dốc thiết kế có thể nhỏ hơn. Tại những đoạn có độ dốc ≤ 0.003 sẽ có giải pháp kỹ thuật để bảo đảm thoát nước dọc đường như rãnh răng cưa.

- Độ dốc ngang đường đảm bảo thoát nước tốt nhất = 2.0%, độ dốc hè đường từ 1.5% - 2.0%.

Điều 6. Các trục không gian chính, điểm nhấn của khu vực

Khu vực lập quy hoạch có 02 trục không gian chính bao gồm: tuyến đường số 1 và tuyến đường số 2; có 02 điểm nhấn của khu vực, vị trí 1 tại nơi giao nhau giữa tuyến đường số 01 và tuyến đường số 2, vị trí 2 tại trung tâm khu vực nơi giao nhau giữa tuyến đường số 2 và tuyến đường số 3 (vị trí tại trung tâm khu vực lập quy hoạch).

Đối với các công trình công cộng có quy mô lớn trên tuyến không gian chính, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị thì phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng. Khuyến khích việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc đối với các công trình khác trong đô thị.

Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo quy chế quản lý của khu vực. Khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu.

Điều 7. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Khu vực bảo vệ công trình cấp nước

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy cấp nước Nghi Sơn (dẫn về từ hướng Đông của khu vực quy hoạch). Bố trí 01 trạm bơm tăng áp ở phía Đông của khu vực để cấp nước cho toàn bộ khu vực.

- Trong phạm vi 30m kể từ chân tường công trình trạm bơm phải xây tường rào bảo vệ bao quanh khu.

- Bên trong tường rào này không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt, vệ sinh, không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

2. Quy định khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT) của trạm bơm chuyển bậc (phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch), trạm xử lý nước thải (phía Bắc khu vực)

- Khoảng cách ATVMT tối thiểu đối với trạm bơm, xử lý nước thải được quy định cụ thể như bảng sau:

TT	Loại công trình	Khoảng cách ATVMT tối thiểu (m)
1	Trạm bơm nước thải	30
2	Trạm làm sạch nước thải:	
a	Làm sạch cơ học, có sân phơi bùn	300
b	Làm sạch sinh học nhân tạo, có sân phơi bùn	225
c	Làm sạch sinh học không có sân phơi bùn, có máy làm khô bùn, có thiết bị xử lý mùi hôi, xây dựng kín	22,5
d	Khu đất để lọc ngấm nước thải	225
e	Khu đất tưới cây xanh, nông nghiệp	300
f	Hồ sinh học	300
g	Mương ô xy hóa	225

- Trong khoảng cách ATVMT phải trồng cây xanh với chiều rộng $\geq 10m$.

- Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng ga kín thì không cần khoảng cách ATVMT, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi (xả ở cao độ $\geq 3m$).

Điều 8. Quy định về kiểm soát và bảo vệ môi trường

Để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cần thực hiện các giải pháp sau:

Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo.

Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi nilông kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.

Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tạm thời trên các công trường tại các vị trí hợp lý.

Phun nước làm ẩm mặt đất khi san ủi để giảm lượng bụi cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

Nghiêm cấm việc khai thác đất san nền trên các triền núi, gây sạt lở xói mòn do xâm thực xuống mặt nước.

Việc xây dựng dự án đầu tư cho khu vực nhất thiết phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường cụ thể. Đánh giá công tác xã hội giải phóng đền bù cho các hộ dân cư và khu vực nghĩa trang, cũng như diện tích nông nghiệp trong khu vực.

Trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường; xử lý chất thải rắn hữu cơ làm phân vi sinh...).

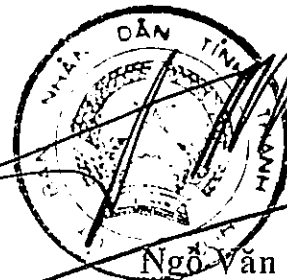
PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 10. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa được duyệt và các quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

Điều 11. Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Tân Trường, Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa được lưu trữ tại Chủ đầu tư và các cơ quan quản lý liên quan để tổ chức thực hiện./.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH *ch*



Ngô Văn Tuấn