

UBND TỈNH THANH HÓA

(DỰ THẢO)

QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

THEO ĐỒ ÁN

ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG CẢI TẠO VÀ MỞ RỘNG THỊ TRẤN KIM TÂN HUYỆN THẠCH THÀNH TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2030



KIM TÂN 2013

*Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án
Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành
tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030*

Thạch Thành, ngàythángnăm 2013

**QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN
THEO ĐỒ ÁN
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG CẢI TẠO
VÀ MỞ RỘNG THỊ TRẤN KIM TÂN HUYỆN THẠCH THÀNH
TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2030**

**Phần I
Những Quy định chung**

Quy chế này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan tại thị trấn Kim Tân phù hợp với đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng thị trấn Kim Tân — Huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt tại quyết định số...../QĐ-TTg, ngày... tháng năm 2013.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1: Đối tượng áp dụng và phân công quản lý:

- Các cá nhân, tổ chức cơ quan Trung ương và địa phương trong nước và nước ngoài kể cả lực lượng vũ trang có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn thị trấn Kim Tân đến đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị cấp tỉnh và cấp huyện giúp UBND Huyện hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy chế này cho phép.

Điều 2: Quy định về quy mô, diện tích và từng khu chức năng đô thị:

- Vị trí và ranh giới quy hoạch:

Thị trấn Kim Tân nằm ở phía Bắc tỉnh Thanh Hóa, trên tuyến QL45. Thị trấn có ranh giới được lập quy hoạch bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính thị trấn hiện nay và một phần diện tích của các xã : Thành Kim , Thạch Định:

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

+ Về Phía Bắc tới cánh đồng Mốc xã Thạch Định, tuyến đê ngăn đập phía Bắc hồ Đồng Xung.

+ Về phía Nam tới đòng tránh phía Nam dự kiến thuộc Xã Thành Kim, Thành Thọ

+ Về phía Đông giáp Đồi Sóc.

+ Về phía Tây giáp xã Thành Hng.

- *Quy định về quy mô diện tích đô thị*

+ Hiện trạng đất xây dựng thị trấn là: 151.47ha (Bình quân 326 m²/ngời);

+ Dự kiến đất xây dựng năm 2020 là: 373,87 ha

(Bình quân 180,5m²/ngời);

năm 2030 là: 635,0 ha

(Bình quân 157 m²/ngời).

- *Quy định về quy mô dân số đô thị:*

+ Dân số thị trấn hiện nay là: 4638 ngời.

+ Dự báo dân số đến năm 2020 là : 20.000 ngời;

Năm 2030 là: 30.000 ngời.

Điều 3: Quy định chung về quản lí phát triển không gian đô thị:

- Tổng thể chung toàn đô thị: theo mô hình đô thị sinh thái ven sông, thích nghi với lũ. Các không gian chính bao gồm:

+ Không gian đô thị tập trung mật độ cao: Tập trung chủ yếu tại khu trung tâm dọc quốc lộ 45 hiện tại và các khu trung tâm huyện, trung tâm thị trấn, các trung tâm thương mại. Khu vực này kết hợp cải tạo chỉnh trang, xen cây, công trình kiến trúc chủ yếu cao tầng hiện đại.

+ Không gian đô thị tập trung mật độ trung bình:

Tập trung chủ yếu vào các phần đô thị mở rộng ven khu đô thị cũ về phía Bắc và phía Nam đòng QL45 qua trung tâm thị trấn.

+ Không gian đô thị tập trung mật độ thấp:

Tập trung chủ yếu về phần mở rộng phía Bắc thị trấn thuộc Thành Kim và Thạch Định. Khu vực này chủ yếu là nhà vườn, mật độ thấp mang tính khu ở sinh thái kết hợp mô hình nhà ở sống chung với lũ lụt.

+ Không gian mở tập trung chủ yếu dọc hành lang sông Bời, khu vực hồ Đồng Sung, Mẫu Ngơn. Các không gian này được kết hợp tổ chức công viên sinh thái ven sông, và du lịch sinh thái ven hồ.

Quy định về quản lí kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

+ Bao quanh toàn bộ thị trấn là không gian đồi núi và không gian sinh thái nông nghiệp truyền thống khu vực.

- Các trục không gian chính bao gồm:

* *Các trục Đông Tây:*

+ Quốc lộ 45 hiện tại là trục chính quan trọng chính của đô thị, các công trình chủ đạo của huyện, thị trấn được bố trí trên trục không gian này. Không gian kiến trúc trên các trục này được kết hợp hài hòa giữa các không gian hoạt động thương mại dịch vụ, cơ quan hành chính, công trình công cộng đô thị và không gian ở đô thị.

+ Trục chính đô thị mới phía Nam (nằm giữa tuyến QL45 hiện trạng và tuyến đường tránh xây dựng mới phía Nam): Đóng vai trò là trục giao thông chính khu vực phía Nam thị trấn với hệ thống nhà liền kề, nhà lô, nhà vườn hiện trạng và nhà xây dựng mới, đảm bảo tính đồng bộ và tiện nghi, đúng với tính chất tuyến đường xây dựng mới, kết hợp chỉnh trang.

+ Trục tuyến đường tránh QL45 phía Nam : được xây dựng hiện đại, có tổ chức cây xanh cảnh quan, bóng mát, tổ chức các nút giao cắt với đô thị, các công trình xây dựng có khoảng lùi đảm bảo quy định hành lang bảo vệ đường bộ, phong cách kiến trúc hiện đại.

**Các trục Bắc Nam:*

+ Tỉnh lộ 516: Là tuyến nối khu trung tâm với khu vực mới phát triển phía Bắc qua cầu sông Bời, tại trục không gian này chủ yếu xây dựng các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và các tổ hợp công trình đa năng hỗn hợp.

+ Tỉnh lộ 523 : Đây là tuyến giao thông có cảnh quan đẹp nhất trong đô thị gắn với hệ thống đồi núi cây xanh tự nhiên, hồ Đồng Sung, là tuyến đường du lịch nối từ đường Hồ Chí Minh tới khu di tích lịch sử chiến khu Ngọc Trạo cũng như qua tuyến 45 tới di sản Thành Nhà Hồ.

- Các quy định về bảo tồn, khu vực hạn chế phát triển, khu vực cấm xây dựng:

+ Hạn chế xây dựng tại khu vực có nguy cơ xảy ra úng ngập cao..

+ Nghiên cấm xây dựng trong hành lang bảo vệ đê sông Bời

Điều 4: Quy định chung về sử dụng đất đô thị:

Tiêu chuẩn đất xây dựng đô thị phù hợp với thực tế và đảm bảo các tiêu chí là đô thị đặc thù sinh thái vùng trung du miền núi, có mô hình sống chung với lũ, phù hợp với điều kiện khai thác thực tế hiệu quả quỹ đất.

4.1. Quy định về sử dụng đất chung toàn đô thị:

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

Bảng tổng hợp C-7: Cấu trúc và phân bổ đất đai theo quy hoạch.

TT	Hạng mục	Giai đoạn Quy hoạch					
		Đợt đầu đến năm 2020 (20.000 người)			Dài hạn đến năm 2030 (30.000 người)		
		Ha	%	m2/người	Ha	%	m2/người
A	Tổng DT đất trong phạm vi quy hoạch (A=B+C)	373,87	100		635,00	100,00	
-	Quy đất mở rộng đô thị	373,87		156	635,00		211
+	Đất hiện trạng đô thị	151,47			373,87		
+	Đất cải tạo mở rộng	222,4	-	-	261,13	-	-
B	Đất xây dựng đô thị (B=b1+b2)	360,99	96,55	180,5	470,92	74,16	156,97
b.1	Đất dân dụng	219,22		109,61	343,27		114,42
-	Đất khu ở	125,84		62,92	184,58		61,52
-	Đất CTCC đô thị	19,28		9,64	22,74		7,58
-	Đất cây xanh, TDTT, mặt nước	18,1		9,05	37,7		12,57
-	Đất giao thông đô thị	56		28	98,25		32,75
b.2	Đất ngoài dân dụng	141,77		70,89	127,65		42,55
-	Đất cơ quan	11,42			11,42		
-	Đất trường học	12,33			15,01		
-	Đất y tế	1,00			1,02		
-	Đất du lịch dịch vụ, công viên sinh thái ven sông, công viên hồ Đồng Sung	60,08			60,08		
-	Đất công trình đầu mối, bến bãi	1,94			1,94		
-	Đất giao thông đối ngoại, đường chuyên dụng	55,00			32,97		
-	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	-			5,21		
C	Đất khác	12,88	3,45		164,08	25,84	
-	Đất lâm viên, cây xanh phòng hộ, mặt nước.	-			75,22		
-	Đất an ninh quốc phòng	0,67			0,67		
-	Đất tôn giáo	0,10			0,1		
-	Đất dự trữ phát triển,	12,11			88,09		

4.2. Quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan đất với các khu chức năng chính đô thị:

A, Đất công cơ quan:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Mật độ xây dựng: 15 - 50%.

+ Tầng cao: 3 - 5 tầng

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- Quy định về kiến trúc cảnh quan

+ Kiến trúc hợp khối hiện đại, hình thức kiến trúc trang nghiêm.

+ Có khuôn viên cây xanh, quảng trường công trình, chỗ đỗ xe.

b Đất công cộng Dịch vụ thương mại (bao gồm: Các trung trung thương mại tổng hợp, chợ thương mại, đất ở kết hợp dịch vụ và đất ở chung c)

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng: 40- 60%.

- Tầng cao: 2-9 tầng.

- Quy định về kiến trúc cảnh quan

+ Kiến trúc hợp khối hiện đại, hình thức kiến trúc, màu sắc thể hiện độc tính chất, công năng công trình.

+ Đảm bảo phòng chống cháy nổ, thoát ngòi khi có sự cố.

+ Đối với các công trình phải tổ chức các chỗ đỗ xe riêng, quy mô phù hợp theo từng trường hợp cụ thể.

b. Đất khu ở:

- Quy định về sử dụng đất đai với khu đô thị mới:

+ Mật độ c trú Brúto : 120-200 người/ha đất đơn vị ở.

+ Tỷ lệ sử dụng đất :

Đất xây dựng khu nhà ở : 35-40 %

Đất xây dựng công trình nhà ở: 60-80 %

Đất giao thông: 25-30 %

+ Chiều cao trung bình 3-5 và chiều cao tối đa 11 tầng.

- Quy định về sử dụng đất đai với khu đô thị cải tạo:

+ Mật độ c trú Brúto : 80-120 người/ha đất đơn vị ở.

+ Tỷ lệ sử dụng đất :

Đất xây dựng khu nhà ở : 25-35 %

Đất xây dựng công trình nhà ở: 40-60 %

Đất giao thông: 15-25 %

+ Chiều cao trung bình 3-5 và chiều cao tối đa 5 tầng.

- Quy định về sử dụng đất đai với khu đô thị sinh thái:

+ Mật độ c trú Brúto : 50-100 người/ha đất đơn vị ở.

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

+ Tỷ lệ sử dụng đất :

Đất xây dựng nhà ở : 15-25 %

Đất xây dựng công trình nhà ở : 20-30 %

Đất giao thông: 15-20 %

+ Chiều cao trung bình 1-2 và chiều cao tối đa 3 tầng.

-*Quy định về kiến trúc cảnh quan*

+ Hình thái kiến trúc và màu sắc:

Đối với khu ở mới: Hiện đại, tiện nghi.

Đối với khu ở cải tạo: Cải tạo, nâng cấp chỉnh trang trên cơ sở hiện trạng, tăng tiện nghi không gian khu ở.

Đối với khu ở sinh thái: kiến trúc, màu sắc nhẹ nhàng, hài hòa cảnh quan xung quanh, không gian sân vườn lớn.

+ Khoảng lùi.

Đối với trục phố chính: Tuân thủ theo chỉ giới xây dựng của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

Đối với các công trình công cộng, khoảng lùi tối thiểu 6- 10m.

Đối với các nhà lô phố chỉ giới xây dựng có thể cho phép trùng với chỉ giới đường đỏ, ở khu vực trung tâm, nhà ở kết hợp dịch vụ, đối với các trục phố khu nhà ở có vườn, khoảng lùi tối thiểu >3m

+ Sử lí không gian ngoài công trình: Cổng, tầng rào, sân vườn.

Đối với các công trình công cộng, nơi tập trung đông người phải có sân vườn, đảm bảo thông thoáng, thoát ngòi và mỹ quan công trình, đô thị.

Cổng có thiết kế đẹp, hài hoà không gian xung quang công trình, không gây phản cảm kiến trúc. Tầng rào cần thông thoáng, không cản trở tầm nhìn và ảnh hưởng tới không gian xung quanh.

c. Các khu công viên, cây xanh, TDTT, danh lam thắng cảnh

- *Chỉ tiêu sử Đất cây xanh, thể dục thể thao:*

+ Tỷ lệ sử dụng đất :

Đất cây xanh — mặt nước : 75-80 %

Đất xây dựng công trình: 1-5 %

Đất sân đồng: 15-20 %

+ Chiều cao tối đa 2 tầng

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

-Quy định về kiến trúc cảnh quan

+ Các công trình xây dựng phải có kiến trúc, màu sắc nhẹ nhàng, tận dụng vật liệu địa phương, hài hòa không gian cảnh quan xung quanh.

+ Quy định bãi đỗ xe: Tại các không gian công cộng tập trung phải tổ chức chỗ đỗ xe, gửi xe.

Điều 5: Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội:

- Công trình công cộng trên địa bàn theo hai cấp:
- + Hệ thống các công trình thuộc cấp Huyện
- + Hệ thống công trình cấp Thị trấn
- Chỉ tiêu quy định cho các công trình xã hội đô thị:

TT	Chỉ tiêu các công trình hạ tầng xã hội		
15.	Trường mầm non	Chỗ/1000 ng M2/chỗ	50-60 15-25
2	- Trường tiểu học	Chỗ/1000 ng M2/chỗ	65-90 15-25
3	Trường trung học cơ sở	Chỗ/1000 ng M2/chỗ	55-80 15-25
4	Trường trung học phổ thông	Chỗ/1000 ng	40-70
5	Công trình văn hoá cấp đô thị	Công trình	1
6	Công trình y tế cấp đô thị	Trung tâm	1

- Các công trình giáo dục phải đảm bảo tiêu chuẩn, bán kính phục vụ theo quy định.

- Các công trình công cộng đô thị phải có quảng trường, sân vườn, chỗ đỗ xe khoảng lùi theo quy định, đảm bảo thoát ngòi và an toàn cháy nổ.

- Công trình y tế phải đảm bảo vệ sinh môi trường, có giải pháp cách li với khu dân c kề cận.

Điều 6: Quy định chung về phát triển hạ tầng kỹ thuật:

A, Quy định về san lấp mặt bằng và thoát nước

- Khu vực thị trấn cũ cao độ xây dựng giữ nguyên nh hiện nay. Khu đô thị mới và các khu vực mở rộng cao độ XD \geq 9.5m.

- Thoát nước ma: Sử dụng thoát nước ma riêng hoàn toàn. Khu vực cũ sử dụng

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

kết hợp bơm cồng bức khi có ma lớn. Khu vực mới sử dụng cồng tròn, đảm bảo thoát nước tự chảy và giảm độ sâu chôn cồng.

B, Quy định về giao thông:

- Đường tránh quốc lộ 45: tiến hành xây dựng mới tuyến đường tránh phía Nam với chỉ giới đường đỏ 36m (giai đoạn 1) và 72m (giai đoạn 2).

- Tỉnh lộ 523: Nâng cấp tuyến đường TL 523 với chỉ giới đường đỏ 10m

- Tỉnh lộ 516: Nâng cấp tuyến đường TL 516 với chỉ giới đường đỏ 36m

- Đường đô thị: Có mặt cắt là: 13.5m, 18.5m, 26m, 36m.

- Đường thủy: xây mới 4 bến thuyền nhằm mục đích phục vụ vận tải hàng hóa tiểu thủ công nghiệp và du lịch, dịch vụ dọc sông Bời.

- Bến xe đối ngoại: tiến hành xây dựng mới một bến xe tại khu vực cầu Nổ Xoái với quy mô 3.71ha và dự trữ khu đất 2.36ha tại khu vực phía Đông thị trấn (cạnh tuyến đường tránh phía Nam)

- Bãi đỗ xe: Tổng diện tích đất dành cho giao thông tính dự kiến 0.9ha. Chỉ tiêu 2,5m²/ngời.

- Nút giao thông: Tổ chức các ngã giao nhau khác cốt trên tuyến TL516 với QL45, và các nút giao cắt bằng cốt của các tuyến đường tránh TL 523 với QL45, đảm bảo dòng xe thông suốt và vận tốc thiết kế của tuyến. Tổ chức giao bằng với đảo tròn tự điều chỉnh hoặc đèn tín hiệu trong đô thị.

C, Quy định về cấp nước

a) Công trình đầu mối

+ Đối với các giếng khoan nước ngầm: Xung quanh giếng khoan đảm bảo khoảng cách ly bán kính 20m, cấm xây dựng công trình, đào hố phân, rác, hố vôi; chăn nuôi, đổ rác.

+ Đối với trạm tăng áp và nhà máy nước: trong phạm vi 30m kể từ chân tầng các công trình xử lý phải xây tầng rào bảo vệ bao quanh. Bên trong tầng rào 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.

b) Mạng lưới đường ống cấp nước:

Cấm người dân tự ý lấy nước trên các tuyến ống truyền dẫn chính. Độ sâu chôn ống $H \geq 0,7m$ đối với đường kính từ $\Phi 110 - \Phi 300mm$ và $0.5m$ với đường kính từ $\Phi 48 - \Phi 90mm$. Các tuyến ống chạy trên đường giao thông.

D, Quy định về cấp điện :

- Các công trình đầu mối :

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

Nguồn điện chính cấp cho thị trấn Kim Tân là từ Trạm 110/35/22KV Thạch Thành xây mới công suất 40MVA.

Quy mô chiếm đất tại các trạm 110KV xây mới từ 3000-5000m²/1trạm .

- *Lối điện:*

Khoảng cách cách ly vận hành lối điện cao thế, trung thế, hạ thế phải tuân thủ nghị định 106-2005/NĐCP về Quy định chi tiết và hướng dẫn 1 số điểm của luật điện lực về bảo vệ an toàn công trình lối điện cao áp.

E, Quy định về Thoát nước bản, vệ sinh môi trường :

- *Quy hoạch thoát nước bản.*

Toàn bộ thị trấn có 1 trạm xử lý nước bản với công suất 1500m³/ng.đ (GD ngắn hạn) và 3000m³/ngđ (GD dài hạn). Quy mô diện tích là khoảng 3,0 ha. Trạm xử lý cuối hống gió, cuối nguồn nước, cách xa khu trung tâm thị trấn 500m về phía Nam. Nước bản sau khi xử lý xả ra sông Bưởi.

+ Các xí nghiệp công nghiệp đóng trên địa bàn thị trấn nước bản sẽ được xử lý cục bộ tại các xí nghiệp, sau đó sẽ dẫn về trạm xử lý nước bản sinh hoạt để xử lý.

- *Giải quyết vệ sinh môi trường đô thị .*

Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp và chất thải rắn y tế cần được thu gom và xử lý riêng. Chất thải rắn y tế được thu gom, phân loại và đưa về lò đốt chất thải y tế hợp vệ sinh.

Trong giai đoạn đến năm 2030, khu chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh cho đô thị (dự kiến đặt ở xã Quảng Thọ) sẽ phục vụ cho thị trấn.

Các nghĩa trang cũ sẽ đóng cửa xây dựng công viên nghĩa trang. Toàn bộ khu vực sẽ được tập trung chôn lấp tại nghĩa trang bãi Thoi nằm ở phía Tây Nam của thị trấn. Quy mô 3ha. Nghĩa trang nằm cách xa khu dân cư tối thiểu là 500m.

F, Quy định về Thông tin liên lạc:

* *Viễn thông:*

+ Tổng đài phải đặt tại nơi tập trung mật độ thuê bao.

+ Hệ thống dây, cột, cáp, tủ... không che chắn mặt đứng của các công trình kiến trúc.

+ Cấm xây dựng các công trình kiến trúc trong hành lang và phạm vi bảo vệ an toàn các tuyến đồng dây thông tin.

+ Nghiêm cấm việc tự ý đấu nối, đào cáp...để sử dụng thông tin bừa bãi.

* *Bu chính:*

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- + Cung cấp đầy đủ các dịch vụ về bu chính.
- + Các bu cục văn hoá xã phải tạo điều kiện thuận lợi cho người dân hiểu biết về các thông tin xã hội.
- + Không được sử dụng thông tin nhằm mục đích xấu.

Điều 7: Các quy định chung chủ yếu về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên:

- Đối với Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng thị trấn Kim Tân đến năm 2030, phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường tuân thủ Quy định về bảo vệ môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 9/8/2006 của Chính phủ về “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường”, Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/2/2008 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 9/8/2006 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

- Quy hoạch thu gom và xử lý nước thải để giảm nguy cơ nước ngầm bị ô nhiễm:

+ Nước thải công nghiệp sau xử lý phải đạt QCVN24:2009/BTNMT.

+ Nước thải sinh hoạt sau xử lý tại trạm xử lý nước thải và bể xử lý nước thải BASTAF phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

+ Chất lượng nước cấp tại nhà máy nước sạch công suất 7700m³/ngđ phải đạt QCVN 01:2009/BYT.

- Xử lý chất thải rắn theo hống thu gom đa về xử lý hệ thống xử lý chất thải tại khu xử lý tập trung. Bố trí vùng đệm cây xanh bao quanh nghĩa trang.

- Giảm thiểu sự phát tán bụi, ồn đến các khu vực dân c xung quanh. Phát triển hệ thống cây xanh dọc các trục đường giao thông, xung quanh các khu sản xuất tiểu thủ công nghiệp

- Quy định về quản lý:

+ Tăng cường năng lực và thể chế nhằm tạo việc làm và thu nhập phi nông nghiệp, phát triển các dịch vụ đầu vào và đầu ra cho sản xuất, phát triển các dịch vụ tài chính, lao động cho khu vực ven thị.

+ Quản lý bền vững tài nguyên thiên nhiên: xây dựng chiến lược dài hạn để quản lý và phát triển bền vững các tài nguyên thiên nhiên (đất, nước, rừng).

+ Giảm mức độ dễ bị tổn thương: Cần xây dựng hệ thống phúc lợi công cộng và an sinh xã hội hợp lý hướng tới người nghèo, bên cạnh đó là chiến lược phát triển người nghèo về lâu dài.

- Quan trắc môi trường:

Để giám sát tác động, thị trấn Kim Tân và vùng phụ cận phải có kế hoạch quan trắc đối với:

+ Môi trường không khí khu vực đô thị cũ, khu vực đô thị mới, khu công

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

ngành, nút giao thông chính và bến xe.

+ Môi trường nước mặt kênh mương, hồ, sông Bưởi và tại các điểm xả thải nước thải từ khu vực thị trấn.

+ Chất lượng đất nông nghiệp khu vực nội thị và ven thị.

+ Chất lượng nước ngầm tại các khu vực giếng khoan.

+ Diễn biến diện tích và chất lượng rừng đồi ven đô thị.

+ Ngoài ra, cần theo dõi diễn biến các tham số khí tượng thủy văn để có kế hoạch ứng phó phục hồi đối với các tai biến ngập lụt, hạn hán.

Chương II QUI ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3: Vị trí quy mô, quy định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính, kiểm soát phát triển đối với các khu chức năng đô thị:

3.1. Các khu dân cư:

- Khu 1: Dân số 5000 người;
- Khu 2: Dân số 7000 người;
- Khu 3: Dân số 5000 người;
- Khu 4 : Dân số 7000 Dân số người;
- Khu 5 : Dân số 3000 người;
- Khu 6 : Dân số 3000 người;



3.3.1. Khu dân cư số 1:

a. Vị trí và quy mô:

Vị trí: Phía Tây thị trấn là khu dân cư ở khu trung tâm huyện và phần dân cư mở rộng tới đồng tránh phía Nam thị trấn.

Quy mô: Đất xây dựng đô thị khoảng 145ha, trong đó đất đơn vị ở khoảng 36 ha. Dân số khoảng 5000 người.

b. Tính chất:

Đây là khu ở cải tạo và xây dựng mới xen kẽ với khu trung tâm huyện. Khu vực này tập trung các công trình công cộng cấp huyện như: UBND huyện, Huyện ủy, các cơ quan phòng ban, trường cấp I, II và trung tâm cây xanh-TDĐT, thương mại dịch vụ... các khu dân cư trong khu trung tâm

c. Quy định về sử dụng đất đai:

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- Mật độ c trú:	120-150 người/ ha
- Tỷ lệ sử dụng đất:	
+ Đất xây dựng khu nhà ở:	40%
+ Đất xây dựng công trình nhà ở:	60%
- Đất giao thông :	25% - 30%
- Tầng cao xây dựng:	2-5 tầng

d. Các quy định về kiến trúc đô thị:

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không được ảnh hưởng cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Bố trí đủ tiêu chuẩn diện tích cây xanh, mặt nước, tổ chức cảnh quan nâng cao tiện nghi khu ở đô thị.

- Đối với khu dân c nằm dọc trên các tuyến giao thông chính đô thị:

+ Kiểm soát và quản lý chặt chẽ tầng cao, khối tích, hình thức kiến trúc các công trình nằm dọc trên tuyến QL45, tuyến đường TL 516B qua khu trung tâm và các công trình kiến trúc tại các trục chính trung tâm.

+ Duy trì và cải tạo các ngôi nhà có kiến trúc kiểu cũ mang dấu ấn lịch sử phát triển đô thị

- Đối với các công trình nhà ở chung c cao tầng hoặc công trình công cộng, khi xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ từ 3-15m. Đối với công trình nhà ở thấp tầng, khu nhà có vòm, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với khu dân c hiện trạng cải tạo chỉnh trang trong các làng xóm cũ:

+ Giữ gìn không gian truyền thống, công trình tín ngưỡng, tâm linh.

+ Không xây dựng công trình cao quá 3 tầng bên cạnh các di tích tôn giáo có giá trị.

- Đối với khu dân c xây dựng mới:

+ Tạo không gian quy hoạch hiện đại trong khu đô thị mới và hài hòa với các khu vực làng xóm liền kề.

+ Tầng cồng diện tích thông thoáng, trồng cây xanh và sân bãi TDTT

+ Các công trình phúc lợi công cộng nh chợ, trồng mầm non, tiểu học và THCS đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm. Đảm bảo thoát ngời, phòng chống cháy nổ.

+ Tạo nên các không gian gắn kết giữa các khu ở với các khu vực chức năng liền kề, giữa khu vực phía Bắc và phía Nam Quốc lộ 45 và trong đó đặc biệt

quan tâm đến các khu vực dân cư trong khu trung tâm đô thị xung quanh UBND huyện hiện nay.

e. Các yêu cầu về kỹ thuật và sử dụng cơ sở hạ tầng

- Cao trình thiết kế quy hoạch: $\geq 9.5\text{m}$, nền xây dựng các công trình phải đảm bảo kỹ thuật, không ngập úng, ngập lũ, phải phù hợp với nền các khu vực hiện trạng. Độ dốc nền đạt tiêu chuẩn 0,4% đảm bảo cho thoát nước mặt tự chảy.

- Các công trình công cộng phải đảm bảo đủ diện tích đỗ xe, tiêu chuẩn $25\text{m}^2/\text{xe}$ đối với xe con, $3\text{ m}^2/\text{xe}$ đối với xe máy, $0,9\text{ m}^2/\text{xe}$ đối với xe đạp. Đảm bảo diện tích đỗ xe chung cho toàn khu vực với tiêu chuẩn $2,5\text{m}^2/\text{người}$.

- Hệ thống cấp điện: phải đảm bảo chỉ tiêu kỹ thuật của lưới điện trung thế, hạ thế theo tiêu chuẩn xây lắp và vận hành lưới điện. Trong khu ở sử dụng lưới điện đi nổi kết hợp với chiếu sáng đèn đường. Các khu công trình công cộng, dịch vụ tập trung trong khu trung tâm nên sử dụng lưới điện ngầm. Trạm hạ thế nên sử dụng trạm xây với bán kính cấp điện $< 300\text{m}$.

- Yêu cầu về vệ sinh môi trường: Toàn bộ các công trình xây dựng trong các khu ở đều phải xây dựng bể tự hoại. Nước bẩn được xử lý tại trạm xử lý tập trung và phải được làm sạch đạt tiêu chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Chất thải rắn được thu gom về các điểm trung chuyển chất thải rắn để đi xử lý ở khu xử lý rác tập trung tại xã Thành Thọ.

3.3.2. Khu dân cư số 2:

a. Vị trí và quy mô:

Vị trí: Nằm giữa đường TL516B và đường trục chính từ sông Bời tới tuyến tránh phía Nam đô thị.

Quy mô: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 158,46 ha, diện tích đất đơn vị ở 26 ha. Dân số 7.000 người.

b. Tính chất:

Đây là khu ở cải tạo và xây dựng mới xen cấy, tập trung các công trình công cộng cấp huyện và thị trấn như: khu TĐTT, trung tâm văn hoá, thương mại dịch vụ đô thị mới.v.v.

c Quy định về sử dụng đất đai:

- Mật độ cư trú brutto :	120 - 200 người/ ha
- Tỷ lệ sử dụng đất:	
+ Đất xây dựng khu ở ở:	40 %
+ Đất xây dựng công trình nhà ở	60- 80%
- Đất giao thông:	25-30%

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- Tầng cao xây dựng : 3-5 tầng.

c. Các quy định về kiến trúc đô thị:

- Tổ chức không gian kiến trúc nút giao thông khác cốt đầu cầu sông Bời
- Các công trình xây dựng phải đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không được ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc đô thị.
- Tổ chức hành lang xanh kết nối khu vực sông Bời, khu công viên TTDT của thị trấn. Bố trí các vườn hoa và sân chơi TDTT trong nhóm nhà ở.
- Đối với khu dân cư nằm dọc trên các tuyến giao thông chính đô thị:
 - + Các công trình nằm dọc trên tuyến QL45, tuyến đường TL 516B, trục chính đô thị: Kiểm soát và quản lý chặt chẽ tầng cao, khối tích, hình thức kiến trúc.
 - + Xây dựng nhà ở liên kế tạo nên 1 quần thể kiến trúc đồng nhất và hài hòa.
 - + Các công trình công cộng cao tầng, khi xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ từ 3-15m
 - + Các công trình nhà ở liên kế, thấp tầng, xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, hài hòa với kiến trúc xung quanh.
- Đối với khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang
 - + Cải tạo, chỉnh trang đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung đô thị, cải tạo chỉnh trang theo các kiểu dáng kiến trúc lô phố, trồng cây xanh 2 bên đường
 - + Tầng cao kiến trúc trong các ô phố trung bình từ 3-5 tầng.
 - + Giữ gìn không gian truyền thống trong các khu phố cũ.
 - + Không xây dựng công trình cao quá 5 tầng bên cạnh các di tích tôn giáo có giá trị.
 - + Bố trí diện tích cây xanh, các sân bãi thể thao nhỏ trong nhóm nhà
 - + Các công trình phúc lợi công cộng phục vụ khu dân cư như chợ, trường mầm non, tiểu học và THCS đảm bảo bán kính phục vụ và hình thức kiến trúc công trình phải là điểm nhấn trong khu ở.
- Đối với khu dân cư xây dựng mới
 - + Tạo không gian quy hoạch hiện đại trong khu đô thị mới, hài hòa với các khu vực hiện trạng.
 - + Bố trí xây dựng nhà chung cư cao tầng và tạo tính dẫn hướng về phía trục tuyến tránh phía Nam đô thị.
 - + Tầng cùng diện tích thông thoáng, đào hồ cảnh quan kết hợp thoát nước, trồng cây xanh và sân bãi TDTT

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

+ Các công trình phúc lợi công cộng nh chợ, trường mầm non, tiểu học và THCS đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm.

+ Hình thái kiến trúc các công trình cao tầng, công trình nằm tại vị trí trọng tâm phải có hình thức kiến trúc đẹp tạo điểm nhấn.

d. Các yêu cầu về kỹ thuật và sử dụng cơ sở hạ tầng

- Cao trình thiết kế quy hoạch: ≥ 9.5 m, nền xây dựng các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn , không ngập úng, ngập lũ, phải phù hợp với nền các khu vực hiện trạng. Độ dốc nền đạt tiêu chuẩn 0,4% đảm bảo cho thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống cống thu.

- Các công trình công cộng phải đảm bảo đủ diện tích đỗ xe, tiêu chuẩn $25m^2$ /xe đối với xe con, $3 m^2$ /xe đối với xe máy, $0,9 m^2$ /xe đối với xe đạp. Đảm bảo diện tích đỗ xe chung cho toàn khu vực với tiêu chuẩn $2,5m^2$ /ngời.

Toàn bộ các công trình xây dựng trong các khu ở đều phải xây dựng bể tự hoại. Nước bẩn được xử lý tại trạm xử lý tập trung và phải được làm sạch đạt tiêu chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Chất thải rắn được thu gom về các điểm trung chuyển chất thải rắn để đưa đi xử lý ở khu xử lý rác tập trung tại xã Thành Thọ.

3.3.3. Khu dân c số 3:

a. Vị trí và quy mô:

Vị trí phía Nam QL45, phía Tây giáp khu số 2, phía Đông giáp nghĩa trang Liệt sĩ:

Quy mô: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 61 ha, diện tích đơn vị ở 32 ha. Dân số khoảng 5.000 người.

b. Tính chất:

Đây là khu ở cải tạo và kết hợp xây dựng mới, của ngõ phía Đông đô thị

c. Quy định về sử dụng đất đai:

- Mật độ c trú brutto :	100 - 150 người/ ha
- Tỷ lệ sử dụng đất:	
+ Đất xây dựng khu ở ở:	40 %
+ Đất xây dựng công trình nhà ở	60%
- Đất giao thông:	25-30%
- Tầng cao xây dựng :	3-5 tầng.

d. Các quy định về kiến trúc đô thị:

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- Tổ chức không gian kiến trúc điểm nhấn cửa ngõ đô thị
- Các tổ chức về không gian kiến trúc không được ảnh hưởng đến hoạt động của các công trình đầu mối (nút giao thông)
- Các công trình xây dựng phải đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc đô thị.
- Đối với khu dân c nằm dọc trên các tuyến giao thông chính đô thị
 - + Các công trình nằm dọc trên tuyến QL45, tuyến tránh phía Nam: Kiểm soát và quản lý chặt chẽ tầng cao, khối tích, hình thức kiến trúc đảm bảo an toàn giao thông. Khuyến khích xây dựng nhà ở dọc hợp khối bởi nhiều ngôi nhà tạo nên 1 quần thể kiến trúc đồng nhất và hài hòa.
- Đối với các công trình nhà ở chung c cao tầng, khi xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ từ 3-15m. Đối với công trình nhà ở thấp tầng, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, hài hoà với kiến trúc xung quanh.
- Đối với khu dân c hiện trạng cải tạo chỉnh trang:
 - + Giữ gìn không gian truyền thống.
 - + Các công trình phúc lợi công cộng phục vụ khu dân c nh chợ, trường mầm non, tiểu học và THCS đảm bảo bán kính phục vụ.
- Đối với khu dân c xây dựng mới:
 - + Tạo không gian quy hoạch hiện đại trong khu đô thị mới và hài hòa với các khu vực hiện trạng liền kề.
 - + Các công trình phúc lợi công cộng nh chợ, trường mầm non, tiểu học và THCS đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm.
 - + Hình thái kiến trúc các công trình cao tầng, công trình nằm tại vị trí trọng tâm phải đảm bảo hình thức kiến trúc đẹp, tạo điểm nhấn đô thị.

e. Các yêu cầu về kĩ thuật và sử dụng cơ sở hạ tầng

- Cao trình thiết kế quy hoạch: ≥ 9.5 m, nền xây dựng các công trình phải đảm bảo kĩ thuật, không ngập úng, ngập lũ, phải phù hợp với nền các khu vực hiện trạng. Độ dốc nền đạt tiêu chuẩn 0,4 % đảm bảo cho thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống cống thu.
- Các công trình công cộng phải đảm bảo đủ diện tích đỗ xe, tiêu chuẩn $25m^2$ /xe đối với xe con, $3 m^2$ /xe đối với xe máy, $0,9 m^2$ /xe đối với xe đạp. Đảm bảo diện tích đỗ xe chung cho toàn khu vực với tiêu chuẩn $2m^2$ /ngời.

Toàn bộ các công trình xây dựng trong các khu ở đều phải xây dựng bề tự hoại. Nước bẩn được xử lý tại trạm xử lý tập trung và phải được làm sạch đạt tiêu

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Chất thải rắn được thu gom về các điểm trung chuyển chất thải rắn để đưa đi xử lý ở khu xử lý rác tập trung tại xã Thành Thọ.

3.3.4. Khu dân cư số 4:

a. Vị trí và quy mô:

Phía Bắc, giáp khu ở số 5, phía Nam giáp QL45, phía tây giáp đê sông Bời, phía Đông giáp tỉnh lộ 516.

Quy mô: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 72ha, diện tích đơn vị ở 36ha. Dân số khoảng 7.000 người.

b. Tính chất:

Đây là khu ở cải tạo và kết hợp xây dựng mới.

c. Quy định về sử dụng đất đai:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| - Mật độ cư trú brutto : | 120 - 150 người/ ha |
| - Tỷ lệ sử dụng đất: | |
| + Đất xây dựng khu ở ở: | 35 % |
| + Đất xây dựng công trình nhà ở | 40-60% |
| - Đất giao thông: | 20-25% |
| - Tầng cao xây dựng : | 2-5 tầng. |

d. Các quy định về kiến trúc đô thị:

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng không ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Trồng cây xanh theo các quảng trường giao thông, trục giao thông, tăng cường các vòm hoa trong nhóm nhà ở nhằm cải thiện khí hậu khu vực .

- Đối với khu dân cư nằm dọc trên trục đường QL45 :

+ Khu vực cải tạo chỉnh trang: Kiểm soát và quản lý chặt chẽ tầng cao, khối tích, hình thức kiến trúc, nên xây dựng các công trình tạo bộ mặt đô thị trên dọc tuyến này.

+ Xây dựng nhà ở liên kế tạo nên 1 quần thể kiến trúc đồng nhất và hài hòa.

- Đối với khu dân cư hiện trạng cải tạo chỉnh trang

- Khu vực xây mới :

+ Tạo không gian quy hoạch hiện đại trong khu đô thị mới và hài hòa với các khu vực làng xóm liền kề.

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- + Khuyến khích xây dựng nhà chung cư cao tầng
- + Các công trình phúc lợi công cộng như chợ, trường mầm non, tiểu học và THCS đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm.

Hình thái kiến trúc các công trình cao tầng, công trình nằm tại vị trí trọng tâm phải có hình thức kiến trúc đẹp, là điểm nhấn kiến trúc đô thị.

e. Các yêu cầu về kỹ thuật và sử dụng cơ sở hạ tầng:

Cao trình thiết kế quy hoạch: $\geq 9.5m$, nền xây dựng các công trình phải đảm bảo, không ngập úng, ngập lũ, phải phù hợp với nền các khu vực hiện trạng. Độ dốc nền đạt tiêu chuẩn 0,4% đảm bảo cho thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống cống thu.

Các công trình công cộng phải đảm bảo đủ diện tích đỗ xe, tiêu chuẩn $25m^2$ /xe đối với xe con, $3 m^2$ /xe đối với xe máy, $0,9 m^2$ /xe đối với xe đạp. Đảm bảo diện tích đỗ xe chung cho toàn khu vực với tiêu chuẩn $2m^2$ /người. Quản lý lộ giới các tuyến đường ngõ xóm, không được phép xây dựng công trình nhô ra đường ngõ xóm.

Toàn bộ các công trình xây dựng trong các khu ở đều phải xây dựng bể tự hoại. Nước bẩn được xử lý tại trạm xử lý tập trung và phải được làm sạch đạt tiêu chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Chất thải rắn được thu gom về các điểm trung chuyển chất thải rắn để đưa đi xử lý ở khu xử lý rác tập trung.

3.3.4. Khu dân cư số 5:

a. Vị trí và quy mô:

Phía Bắc, giáp khu ở số 5, phía Nam giáp QL45, phía Tây giáp đê sông B-ời, phía Đông giáp tỉnh lộ 516.

Quy mô: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 72ha, diện tích đơn vị ở 36ha. Dân số khoảng 7.000 người.

b. Tính chất:

Đây là khu ở nhà vườn sinh thái gắn liền với khu du lịch nghỉ dưỡng hồ Đồng Sung.

c. Quy định về sử dụng đất đai:

- Mật độ cư trú brutto : 80- 100 người/ ha
- Tỷ lệ sử dụng đất:
 - + Đất xây dựng khu ở ở: 25- 30 %
 - + Đất xây dựng công trình nhà ở 30 - 40%

- Đất giao thông: 15-25%
- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng.

d. Các quy định về kiến trúc đô thị:

- Nhà ở dạng đô thị sinh thái, có vòm, thích nghi với điều kiện thích nghi với lũ lụt.

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng không ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc đô thị. Đối với công trình nhà ở thấp tầng, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, hài hoà với kiến trúc xung quanh.

- Các công trình phúc lợi công cộng nh chợ, trường mầm non, tiểu học và THCS đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm, có mái hỗ trợ phòng chống lũ lụt.

e. Các yêu cầu về kỹ thuật và sử dụng cơ sở hạ tầng:

Cao trình nền xây dựng các công trình phải đảm bảo thích nghi dọc với, ngập úng, ngập lũ, phải phù hợp với nền các khu vực hiện trạng. Độ dốc nền đạt tiêu chuẩn 0,4% đảm bảo cho thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống cống thu.

Các công trình công cộng phải đảm bảo có diện tích đỗ xe

Quản lý lộ giới các tuyến đường ngõ xóm, không được phép xây dựng công trình nhô ra đường ngõ xóm.

Toàn bộ các công trình xây dựng trong các khu ở đều phải xây dựng bể tự hoại. Nước bẩn được xử lý tại trạm xử lý tập trung và phải được làm sạch đạt tiêu chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Chất thải rắn được thu gom về các điểm trung chuyển chất thải rắn để đưa đi xử lý ở khu xử lý rác tập trung.

3.3.4. Khu dân c 6:

a. Vị trí và quy mô:

Thuộc phân phát triển mở rộng tại Nam xã Thạch Định, giáp sông Bưởi.

Quy mô: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 150ha, diện tích đơn vị ở 58ha. Dân số khoảng 3.000 người.

b. Tính chất:

Đây là khu ở làng xóm đô thị hóa, phát triển sau năm 2020

c. Quy định về sử dụng đất đai:

- Mật độ c trú brutto : 80 - 100 người/ ha
- Tỷ lệ sử dụng đất:

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- + Đất xây dựng khu ở ở: 30 %
- + Đất xây dựng công trình nhà ở 30- 40%
- Đất giao thông: 15-20%
- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng.

d. Các quy định về kiến trúc đô thị:

- Nhà ở dạng ô thị sinh thái, có vờn, thích nghi với điều kiện thích nghi với lũ lụt.

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng không ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc đô thị. Đối với công trình nhà ở thấp tầng, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, hài hoà với kiến trúc xung quanh.

- Các công trình phúc lợi công cộng nh chợ, trường mầm non, tiểu học và THCS đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn quy phạm, có mái hỗ trợ phòng chống lũ lụt.

- Trồng cây xanh theo các quảng trường giao thông, trục giao thông, tăng cường các vờn hoa trong nhóm nhà ở nhằm cải thiện khí hậu khu vực .

+ Tạo không gian quy hoạch hiện đại trong khu đô thị mới và hài hòa với các khu vực làng xóm liền kề.

e. Các yêu cầu về kĩ thuật và sử dụng cơ sở hạ tầng:

Cao trình nền xây dựng các công trình phải đảm bảo thích nghi với ngập úng, ngập lũ, phải phù hợp với nền các khu vực hiện trạng. Độ dốc nền đạt tiêu chuẩn 0,4% đảm bảo cho thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống cống thu.

Các công trình công cộng phải đảm bảo đủ diện tích đỗ xe. Quản lý lộ giới các tuyến đường ngõ xóm, không được phép xây dựng công trình nhô ra đường ngõ xóm.

Toàn bộ các công trình xây dựng trong các khu ở đều phải xây dựng bể tự hoại. Nước bẩn được xử lý tại trạm xử lý tập trung và phải được làm sạch đạt tiêu chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Chất thải rắn được thu gom về các điểm trung chuyển chất thải rắn để đưa đi xử lý ở khu xử lý rác tập trung.

3.2 - Các khu trung tâm và hệ thống dịch vụ công cộng đô thị:

3.2. 1. Vị trí và quy mô

a. Trung tâm hành chính, chính trị

- Trung tâm hành chính cấp huyện và các cơ quan xung quanh: Có diện tích khoảng trên 13ha. Giữ nguyên vị trí cũ đã được cải tạo xây dựng hiện nay.

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- Khu trung tâm hành chính, chính trị cấp thị trấn: 2,1 ha. Xây mới tại vị trí đối diện trung tâm thương mại thị trấn.

B, Trung tâm công viên TĐTT, nghỉ dưỡng hồ Đồng Sung:

- Trung tâm công viên cây xanh TĐTT, bố trí tại 2 khu vực:
- + Về phía Nam cải tạo mở rộng trên cơ sở hiện có, quy mô 2,34ha.
- + Về phía Bắc, xây mới quy mô 3,4ha.
- + Khu công viên cây xanh ven sông Bưởi quy mô 21,7ha.
- + Khu Du lịch nghỉ dưỡng hồ Đồng Sung khoảng 60 Ha : khai thác tận dụng ưu thế về cảnh quan của khu vực hồ Đồng Sung để xây dựng một khu nghỉ dưỡng phục hồi sức khỏe phục vụ cho toàn vùng .

c. Trung tâm thương mại-dịch vụ

- Xây dựng khu trung tâm thương mại - dịch vụ tổng hợp tại khu vực đầu cầu sông Bưởi và trên tuyến trục TL516B đấu nối tuyến tránh phía Nam. Quy mô: 0,5-1,5ha/ 1siêu thị. Và từ 2 đến 5ha cho tổ hợp khu thương mại trung tâm.

- Các trung tâm thương mại dịch vụ cấp khu nhà ở, chợ cải tạo trên cơ sở chợ hiện có và dự kiến xây dựng mới với các khu đô thị mới. Quy mô: 0,5-1ha/1chợ.

+ Hình thành các trục phố thương mại, dịch vụ: Mô hình chuyên doanh các loại hàng hoá theo khu vực.

+ Các trung tâm dịch vụ khác: Xây dựng các trung tâm bảo hiểm, dịch vụ bu chính viễn thông,..v.v...

d. Trung tâm Văn hóa, TĐTT:

Cải tạo nâng cấp trên cơ sở hiện nay, quy mô 2,34 ha.

e. Trung tâm y tế

- Cấp huyện: Bệnh viện huyện quy mô 150 giường (nằm ngoài rang giới thị trấn)

- Cấp đô thị: cải tạo nâng cấp trên cơ sở bệnh viện huyện cũ quy mô 1ha. và các trạm y tế cơ sở

3.2.2. Các quy định về kiến trúc đô thị:

- Đối với khu trung tâm hành chính, văn hoá:

Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh và có quảng trường có thể hội tụ đông người. Tạo đặc trng nổi bật về không gian kiến trúc gắn kết tầm nhìn giữa khu trung tâm với các khu chức năng khác trong đô thị. Khuyến khích hợp khối liên cơ quan. Xây dựng các biểu tượng tại quảng trường. Các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính có cùng 1 xu hướng kiến trúc (màu sắc,

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

vật liệu xây dựng, mái.v.v.). Trên các tuyến phố dọc trồng cây xanh bóng mát, chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí đô thị. Xử lý không gian vỉa hè và khoảng lùi tạo không gian rộng ngoài trời cho người đi bộ.

- *Đối với khu trung tâm thương mại:*

Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trng nhất về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng suốt ngày đêm. Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng dọc hợp khối thống nhất. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trng mang tính biểu tượng. Tạo không gian quảng trường rộng tróc các tòa nhà.

- *Đối với khu trung tâm y tế:*

- Có hình thức kiến trúc, màu sắc nhẹ nhàng thân thiện. Tổ chức nhiều cây xanh sân vườn và có các giáp pháp về cách li ảnh hưởng tới các khu dân cư kề cận.

3.3. Hệ thống công viên cây xanh đô thị

a. Vị trí

- Công viên cây xanh gồm 5 khu vực
- + Cây xanh dọc 2 bên bờ sông Bưởi : 21,7ha.
- + Cây xanh vui chơi giải trí Hồ Đồng Sung kết hợp điểm cao phòng chống lũ : 31,54ha.
- + Lâm viên Đồi Phú Sơn kết hợp điểm tập kết phòng chống lũ : 5,98ha.
- + Các công viên cây xanh, vườn hoa trung tâm: 16ha.
- + Cây xanh cách ly khu lâm nghiệp, cách li: 51,3ha

b. Các quy định:

+ Các công trình xây dựng trong khu cây xanh chủ yếu là các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí, có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, phù hợp với cảnh quan.

+ Các diện tích cây xanh trong thị trấn phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống cây xanh liên hoàn. Tận dụng đất ven hồ, ven sông, rạch và mọi khoảng trống có thể cho cây xanh.

+ Phân loại cây trồng cho từng khu vực, đường phố để tạo ra tính riêng biệt của mỗi con đường, đặc thù về cây trồng cho mỗi khu vực.

+ Việc phát triển, trồng mới cây xanh dọc theo hai bên vỉa hè, nơi công cộng, quảng trường, công viên, khu biệt thự, khu di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ quy hoạch được duyệt.

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

+ Đối với không gian cây xanh sinh thái dọc ven bờ sông Bời :

Bảo tồn và duy trì hệ sinh thái tự nhiên xung quanh sông để đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật thoát lũ và thoát nước.

Cho phép xây dựng các tuyến đường mòn, các sân thể thao nhỏ, các công trình dịch vụ quy mô nhỏ, khu cắm trại, vườn ơn hoa và cây cảnh .v.v.trong khu cây xanh.

Điều 5: Các khu công nghiệp, TTCN tập trung:

a. Vị trí, quy mô:

Dự kiến trong tương lai sẽ hình thành khu TTCN thị trấn(Đối diện khu bệnh viện huyện, thuộc xã Thành thọ)nằm ngoài phạm vi thiết kế, quy mô khoảng 50ha,

b. Các quy định chung

- Các cụm công nghiệp phải đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn bảo vệ môi trường, đã quy định trong các điều 4.16; 4.17; 4.18 trong phần II, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Đảm bảo hạn chế đến mức tối thiểu những ảnh hưởng xấu tới môi trường sống của khu dân dụng.

- Tổ chức sản xuất độc thuận lợi và hợp lý. Giữa các nhà máy thực hiện được hợp tác và hỗ trợ trong hoạt động công nghệ, cung ứng nguyên liệu, xử lý chất thải, sử dụng các hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

- Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan và tạo vẻ đẹp công nghiệp, hài hòa với quần thể kiến trúc khác trong đô thị. Giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách ly an toàn phòng cháy quy định ở điều 4.12, phần II trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Những xí nghiệp có thải chất độc hại, gây ô nhiễm môi trường phải ở cuối hướng gió chính, cuối các dòng sông, suối so với khu dân c.

- Giữa các công trình công nghiệp và khu dân dụng phải có dải cây xanh cách ly vệ sinh. Trong dải cách ly vệ sinh tối thiểu 40% diện tích đất phải được trồng cây xanh, và không quá 30% diện tích đất có thể sử dụng để bố trí trạm cứu hỏa, bãi xe ô tô, kho, cơ sở dịch vụ.

- Bãi phế liệu, phế phẩm công nghiệp phải được rào chắn và không làm ảnh hưởng xấu đến điều kiện vệ sinh của xí nghiệp xung quanh và không làm nhiễm bẩn môi trường(không làm bẩn nguồn nước mặt, nguồn nước ngầm, không khí, đất đai).

- Bãi chứa các phế liệu nguy hiểm (dễ gây cháy, nổ, dịch bệnh...) phải đặt xa khu dân c, phải có biện pháp xử lý các chất độc hại và ngăn không cho người qua lại.

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- Các khu kho tàng đô thị phải bố trí thành từng nhóm theo phân loại hàng hoá trong kho và có đường giao thông thuận tiện, có bãi đỗ xe, trang thiết bị phục vụ kho.

- Tổ chức các bãi đỗ xe nội bộ trong các nhà máy xí nghiệp.

c. Các quy định về sử dụng đất đai:

2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đai:

a, Khu dành xây dựng nhà máy	55 -60%
b, Các khu kỹ thuật	2 - 5%
c, Công trình hành chính, dịch vụ	2 - 4 %
d, Giao thông	15 - 20 %
e, Cây xanh	10 - 15 %

2.1. Mật độ xây dựng tối đa không quá 60 %

2.3. Hệ số sử dụng toàn khu: 0,5 - 1 lần

2.4. Chiều cao trung bình: 1,1-1,5

D., Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch đối với các khu vực công nghiệp

+ Đối với các cụm công nghiệp

Cụm các công trình nhà ở, nhà hành chính, nghiên cứu xây dựng thành những tổ hợp hiện đại, tạo thành điểm nhấn của khu công nghiệp.

Tổ chức hệ thống cây xanh cách ly với khu dân cư xung quanh.

+ Đối với các cụm công nghiệp làng nghề:

Tránh xây dựng tập trung mật độ cao gây ô nhiễm môi trường và cảnh quan đô thị.

Khi thiết kế xây dựng nên lồng ghép chức năng dịch vụ du lịch, cây xanh cảnh quan và bảo tồn làng nghề truyền thống.

Tổ chức hệ thống cây xanh cách ly với khu dân cư xung quanh.

e. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

Cao trình thiết kế nền quy hoạch $\geq 9.5m$.

Nền khu công nghiệp phải đảm bảo độ ổn định, không lún, nứt và xói lở khi xây dựng các công trình.

Độ dốc nền các công trình đạt 0,4 %, để đảm bảo thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống cống thu nước trong các khuôn viên của công trình.

Không được xây dựng các công trình lên hệ thống thoát nước.

Không đổ chất thải rắn vào hệ thống thoát nước.

Tổ chức các bãi đỗ xe nội bộ trong các nhà máy xí nghiệp và bãi đỗ xe tập trung cho toàn khu.

Hệ thống cấp điện: phải đảm bảo chỉ tiêu kỹ thuật của lưới điện trung thế, hạ thế theo tiêu chuẩn xây lắp và vận hành lưới điện. Trong khu công nghiệp nên sử dụng lưới điện đi nổi kết hợp với chiếu sáng đèn đồng. Trạm hạ thế sử dụng trạm xây, hoặc trạm treo.

Nước bẩn công nghiệp tập trung đọc xử lý riêng tại các trạm xử lý của từng khu. Nước bẩn trước khi xả ra các vực nước phải đọc làm sạch đạt tiêu chuẩn QCVN 14: 2008/BTNMT và phải khử hết chất độc hại.

Nước bẩn của các cơ sở công nghiệp rải rác phải đọc xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn QCVN 24: 2009/BTNMT và phải khử hết độc hại mới đọc xả vào hệ thống thoát nước bản sinh hoạt.

Chất thải rắn công nghiệp đọc thu gom và đưa về khu vực chôn lấp chất thải rắn công nghiệp của huyện. Chất thải công nghiệp độc hại phải đọc xử lý sơ bộ đến hết độc hại mới đem chôn lấp.

Điều 6: Khu vực an ninh quốc phòng:

- Việc sử dụng đất đai trong khu vực này phải đọc các cấp có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định về bảo vệ an ninh quốc phòng..

- Các quy định về kiến trúc đô thị : Ngoài các công trình an ninh quốc phòng theo thiết kế đặc thù, các loại công trình khác tuân thủ theo quy định chung của kiến trúc đô thị.

Điều 7: Các khu đặc trng khác

(Tùy theo chức năng từng khu và căn cứ vào quy hoạch để quy định chế độ quản lý và sử dụng)

- Khi thiết kế và xây dựng các công trình mới bên cạnh các công trình cổ cần chú trọng khai thác các đặc điểm kiến trúc cổ vào trong công trình mới để tạo nên sự hài hoà trong quần thể công trình

- Phát huy những nét đặc trng chung tạo nên hình ảnh và phong cách kiến trúc của từng khu vực.

- Đảm bảo sự phát triển hài hoà giữa kiến trúc cũ và mới

Điều 8. Các khu dự trữ cha sử dụng:

Đất nông nghiệp và các loại đất khác cha đưa vào sử dụng, tạm thời vẫn giữ lại nh hiện trạng, chỉ sử dụng cho các công trình xây dựng tạm ngắn hạn khi đọc cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 9: Các quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

- Bảng quy định lộ giới các tuyến đường phố chính

T T	Tên đường	Quy mô(m)			Khoảng lùi (M)
		Lòng đường	Hè+PC	Tổng	
A	Giao thông đối ngoại				123965
B	Đường tránh	28.50	7.50	36.00	≥ 20
	Tỉnh lộ 523	10.00	0.00	10.00	≥ 15
	Giao thông đô thị				
1	Đường chính đô thị				
	Quốc lộ 45	16.00	10.00	26.00	3-6
	Đường 36m	28.50	7.50	36.00	3-15
	Đường 26m	16.00	10.00	26.00	3-6
2	Đường chính khu vực				3-15
	Đường 18.5m	10.50	8.00	18.50	3-6
3	Đường khu vực				
	Đường 13.5m	7.50	6.00	13.50	3
4	Đường đê				
	Đường đê sông Bời	11.00	19.00	30.00	≥ 15
	Đường đê nội đồng	10.50	13.00	23.50	≥ 5

- *Hành lang đê sông Bời:*

Phải đảm bảo hành lang an toàn $\geq 5m$ về phía sông Bời và $\geq 20 m$ về phía khu dân cư

- *Hành lang an toàn lưới điện:*

Chiều rộng hành lang dọc 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 theo quy định trong bảng sau:

Điện áp	Đến 22 kV		35 kV		66 — 110 kV	220 kV	500 kV
	Dây bọc	Dây trần	Dây bọc	Dây trần	Dây trần		
Khoảng cách	1,0 m	2,0 m	1,5 m	3,0 m	4,0 m	6,0 m	7,0 m

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan theo đồ án

Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng Thị trấn Kim Tân huyện Thạch Thành tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030

Điều 10: Quy định này có giá trị và đợc thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trớc đây trái với điều lệ này đều bị bãi bỏ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị phản ảnh về các cơ quan quản lí quy hoạch, và các cơ quan chức năng có quyền hạn xem xét giải quyết Mọi vi phạm các khoản của Quy chế này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều 11. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tuân theo Quy định này.

Điều 12. Căn cứ đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng thị trấn Kim Tân đợc phê duyệt và Quy định này, ủy ban nhân dân huyện Thạch Thành phối hợp với các cấp, các ngành liên quan để hớng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch.

Điều 13. Để việc quản lí xây dựng có hiệu quả, UBND huyện Thạch Thành và UBND thị trấn Kim Tân chỉ đạo việc tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lí 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 đợc biết và thực hiện.

Điều 14: Quy chế này đợc ban hành và lu giữa tại UBND tỉnh, UBND huyện, Sở Xây dựng, các cơ quan quản lí quy hoạch xây dựng cấp huyện và UBND thị trấn Kim Tân- Tỉnh Thanh Hóa.