

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2020

DU THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Quyết định số: 4907/QĐ-UBND, ngày 20/11/2019 phê duyệt Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số: /SXD-QH ngày / /2020, về việc phê duyệt “Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035”.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035”.

Điều 2. Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hoá; Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc có trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện đúng đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035, được UBND Tỉnh phê duyệt và những quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc; Thủ trưởng các ngành, các cấp có liên quan và mọi tổ chức cá nhân có hoạt động xây dựng trong phạm vi quy hoạch chịu trách nhiệm thi hành./.

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như Điều 3/QĐ;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

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

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị trong khu vực ranh giới Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035 đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Sở Xây dựng Thanh Hóa phối hợp với UBND huyện Hậu Lộc hướng dẫn việc quản lý 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 UBND tỉnh xem xét quyết định.

Giám đốc Sở Xây dựng Thanh Hóa, Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định của pháp luật.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích, tính chất của đồ án được duyệt:

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích thị trấn Hậu Lộc, xã Lộc Tân, xã Thịnh Lộc, xã Xuân Lộc và thôn Phú Thịnh xã Phú Lộc. Có giới hạn như sau:

- + Phía Bắc: giáp xã Tuy Lộc, Cầu Lộc;
- + Phía Nam: giáp sông Trường Giang và huyện Hoằng Hóa;
- + Phía Đông: giáp xã Hoa Lộc, Phú Lộc, Hòa Lộc;
- + Phía Tây: giáp xã Lộc Sơn, Mỹ Lộc, Văn Lộc.

2. Quy mô diện tích:

Tổng diện tích khu vực quy hoạch khoảng 1.712,8 ha.

3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Là đô thị loại V, là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của huyện Hậu Lộc.

4. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng khoảng 18.404 người;
- Dự báo dân số đô thị đến năm 2035 khoảng 26.000 người.

Điều 3. Quy định chung về sử dụng đất theo đồ án được duyệt:

Quy định quản lý sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch theo bảng chỉ tiêu sau:

Bảng quy định quản lý quy hoạch sử dụng đất toàn khu vực

TT	Loại đất	Giai đoạn 1 (2020-2025)	Giai đoạn 2 (2025-2035)
----	----------	----------------------------	----------------------------

		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất	1,712.8	100	1,712.8	100
A	Đất xây dựng đô thị	767.1	44.8	922.8	53.9
I	Đất dân dụng	435.6	25.4	459.8	26.8
1	Đất ở	374.5	21.9	398.7	23.3
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)	28.1	1.6	28.1	1.6
3	Đất trường học	14.4	0.8	14.4	0.8
4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh)	18.6	1.1	18.6	1.1
II	Đất ngoài dân dụng	117.8	6.9	133.5	7.8
1	Đất công nghiệp	36.4	2.1	47.1	2.7
2	Đất trung tâm dạy nghề	0.0	0.0	5.0	0.3
3	Đất cơ quan hành chính (cấp huyện)	9.6	0.6	9.6	0.6
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)	4.3		4.3	
5	Đất tôn giáo - di tích	3.6		3.6	
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	7.7	0.4	7.7	0.4
7	Đất cây xanh ngoài dân dụng	19.0	1.1	19.0	1.1
8	Đất quốc phòng, an ninh (bch qs huyện)	0.9		0.9	
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	36.3	2.1	36.3	2.1
III	Đất giao thông	144.8	8.5	173.8	10.1
IV	Đất dự trữ phát triển	68.9	4.0	155.7	
B	Đất khác	945.7	55.2	790.0	46.1
1	Đất nông nghiệp	875.8	51.1	720.1	42.0
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	69.9	4.1	69.9	4.1

Điều 4. Quy định chung về các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án được duyệt

1. Về chuẩn bị kỹ thuật:

- Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

a) San nền:

- Chọn cốt không chế thấp nhất cho khu vực quy hoạch là 2,50m; độ dốc nền thoát nước là $i=0,002 - 0,004$;

- Chọn các tuyến đường chính: Quốc lộ 10, Đường tỉnh 526B, đường từ Quốc lộ 10 đi Ngã tư Hoa Lộc làm các trục phân lưu chính, san nền tạo dốc hướng về các trục tụ thủy; nước mưa được thu về hệ thống cống thoát chạy dọc các tuyến này, thoát ra hệ thống sông Trà Giang, kênh Văn Xuân, kênh Chợ Dầu; tiêu ra sông Trường qua cống Nguyễn (phía Nam khu vực quy hoạch).

- Cao độ nền (khu vực thiết kế mới) thấp nhất 2,50m, cao nhất 3,50m..

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng tự chảy. Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch và các dự án xung quanh.

- Toàn bộ lượng nước mưa trong khu vực nghiên cứu được thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT (D600 - D1200) rồi thoát ra sông Trà Giang, kênh Văn Xuân, kênh Chợ Dầu; tiêu nước vào sông Trường qua cống Nguyễn.

2. Về giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ ...) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

a) Giao thông đối ngoại

- Tuyển tránh Quốc lộ 10, quy mô mặt cắt ngang (MCN A-A): lòng đường 7,5mx2; phân cách giữa 2,0m; phân cách bên 2,0mx2; đường gom 6,5mx2; hè 4,0mx2; CGĐĐ = 42,0m;

- Mở rộng tuyến Quốc lộ 10, cải dịch đoạn từ khu vực trường THCS Lê Hữu Lập chạy về phía Tây Nam, nhập lại vào tuyến tại xã Văn Lộc: quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 8,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 30,0m.

- Mở rộng tuyến Đường tỉnh 526B với quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 8,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 30,0m.

b) Giao thông khu vực đô thị

- Đầu tư xây dựng mới tuyến đường chính đô thị (đường ĐT 4) từ điểm giao với Quốc lộ 10 cải dịch, qua sông Trà Giang chạy về phía Đông Bắc nối với tuyến đường hiện có đi Ngã tư Hoa Lộc. Quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 8,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 30,0m.

- Các tuyến đường khu vực kết nối các khu chức năng đô thị được nâng cấp hoặc xây dựng mới với quy mô mặt cắt ngang (MCN 3-3): lòng đường 10,5m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m.

- Xây dựng tuyến đường chạy dọc kênh Văn Xuân kết nối đoạn Quốc lộ 10 cải dịch đi Đường bộ ven biển; quy mô mặt cắt ngang (MCN 4-4): lòng đường 10,5m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m; kênh Văn Xuân được cải dịch chạy dọc một phía tuyến.

- Các tuyến đường nội bộ khu vực theo dạng ô bàn cờ, với quy mô mặt cắt ngang (MCN 5-5): lòng đường 7,5m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 17,5m.

- Các tuyến đường dọc sông Trà Giang, tạo cảnh quan ven sông với quy mô mặt cắt ngang (MCN 6-6): lòng đường 5,5m; hè 4,0m+2,0m; CGĐĐ = 11,5m; sông Trà Giang được kè.

- Các tuyến đường kết nối ngoài khu vực phát triển đô thị có quy mô mặt cắt ngang (MCN 9-9): lòng đường 7,5m; hè 3,0mx2; CGĐĐ = 13,5m.

c) Giao thông tĩnh

Bố trí bến xe khách thị trấn diện tích khoảng 1,8ha tại nút giao Đường tỉnh 526B, với Quốc lộ 10 dự kiến phía Đông. Hệ thống bãi đỗ xe sẽ được xây dựng kết hợp với các khu vực chức năng đô thị, tùy theo nhu cầu cụ thể.

d) Giao thông đường thủy nội địa:

Căn cứ Điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông đường thủy nội địa tỉnh Thanh Hoá đến năm 2025, định hướng đến năm 2030: Tuyến đường thủy nội địa cấp 4 sông Trường hiện đã đủ tiêu chuẩn cấp 3.

e) Quy định cụ thể: (theo bản vẽ kèm theo)

3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực Thành phố và quy hoạch phát triển điện lực đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển điện lực. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, cần có kế hoạch thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

4. Về thông tin liên lạc:

- Tháp truyền hình (nếu có) khi xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt.

- Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo đồ án quy hoạch này hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

- Xác định các chỉ tiêu thông tin liên lạc như sau:

+ Mật độ sử dụng điện thoại cố định: 25 máy/100 dân.

+ Mật độ sử dụng điện thoại di động: 100 thuê bao/100 dân với tỉ lệ là 100% dân số sử dụng điện thoại di động.

+ Mật độ sử dụng máy tính kết nối internet 25 máy/100 dân.

+ Do đó mật độ sử dụng thông tin liên lạc: $25+100+25=150$ máy/100 dân.

5. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn đô thị phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

a. Về cấp nước:

Nguồn nước: Lấy nước từ nhà máy nước Thị Trấn Hậu Lộc (gần chợ Dầu): cấp nước sạch cho thị trấn Hậu Lộc và các xã lân cận, công suất nâng cấp 5.000 m³/ngđ.

Nhu cầu dùng nước của khu vực: 5.000 m³/ngđ.

Mạng lưới cấp nước: Xây mạng lưới ống cấp nước chính bằng các mạng vòng, đi ngầm dưới vỉa hè của các đoạn đường trong khu vực. Tuyến ống cấp nước: Tuyến ống cấp nước chính từ NMN đến các khu vực bằng các ống có đường kính Ø110 - Ø400.

b. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải: 100 l/ng.ngđ.

- Nhu cầu thải nước của khu vực: $Q = 5.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Trong đó: Toàn bộ nước thải sinh hoạt của lưu vực được thu gom vào hệ thống cống tròn BTCT, đường kính cống D300-D500. Nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn loại B (QCVN 14:2008) sau đó xả ra sông Lý.

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí 02 trạm xử lý nước thải. Trạm số 01 công suất 2.500 m³/ng.đ tại xã Thịnh Lộc, nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn quy định rồi xả vào sông Trà Giang. Trạm số 02 công suất 2.500 m³/ng.đ tại xã Xuân Lộc, nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn quy định rồi xả vào kênh Văn Xuân.

- Mạng lưới thoát nước thải: Hướng thoát nước thải cục bộ trong tiểu khu theo độ dốc địa hình san nền. Độ dốc dọc đáy cống dự kiến theo đường kính và theo vận tốc nước chảy trong cống, chảy về trạm bơm nước thải, trạm xử lý nước thải sinh hoạt. Cống xây dựng ngầm dưới vỉa hè, lòng đường.

Vệ sinh môi trường (Rác thải, nghĩa trang):

- Rác thải: Thu gom 100% rác thải chuyển về nhà máy xử lý rác thải tại xã Tiến Lộc, quy mô diện tích 3,5 ha - công suất xử lý 45 tấn/ngđ, và sử dụng lò đốt rác. Chỉ tiêu rác thải là 0,9 kg/người/ngày. Lượng rác thải của khu dân dụng $P = 28,08 \text{ tấn/ng.đ}$.

- Nghĩa trang: Xây dựng mới 01 khu nghĩa trang tập trung tại xã Lộc Tân, diện tích 15ha (theo Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 13/7/2017 của UBND tỉnh). Mở rộng 02 khu nghĩa trang hiện có tại xã Thịnh Lộc là 4,8ha và Xuân Lộc 6,5ha.

Điều 5. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật

đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Việc đấu nối hệ thống đường giao thông vào Quốc lộ (nếu có) cần tuân thủ theo Nghị định 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.

- Các động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 04/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư 11/2010/TT-BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định chỉ tiêu 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:

Bảng quy định chung về chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu vực

TT	Loại đất	Ký hiệu	TC	MĐ XD (%)	Giai đoạn 1 (2020-2025)		Giai đoạn 2 (2025-2035)	
					Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất				1,712.8	100	1,712.8	100
A	Đất xây dựng đô thị				767.1	44.8	922.8	53.9
I	Đất dân dụng				435.6	25.4	459.8	26.8
1	Đất ở				374.5	21.9	398.7	23.3
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DCHT	3 - 5	40-50	322.2		322.2	
1.2	Đất dân cư mới phát triển	DCM	3 - 5	40-50	52.3		76.5	
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)				28.1	1.6	28.1	1.6
3	Đất trường học				14.4	0.8	14.4	0.8
	<i>Đất trường mầm non 1</i>	<i>MN1</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>1.0</i>			
	<i>Đất trường tiểu học 1</i>	<i>TH1</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>2.1</i>			
	<i>Đất trường thcs 1</i>	<i>THCS1</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>2.2</i>			
	<i>Đất trường mầm non 2</i>	<i>MN2</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>1.6</i>			
	<i>Đất trường tiểu học 2</i>	<i>TH2</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>1.4</i>			
	<i>Đất trường thcs 2</i>	<i>THCS2</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>1.8</i>			
	<i>Đất trường mầm non 3</i>	<i>MN3</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>1.0</i>			
	<i>Đất trường tiểu học 3</i>	<i>TH3</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>1.1</i>			
	<i>Đất trường thcs 3</i>	<i>THCS3</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>1.0</i>			

	<i>Đất trường mầm non 4</i>	<i>MN4</i>	<i>1 - 3</i>	<i>30-40</i>	<i>1.2</i>				
4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh)	CV-CX			18.6	1.1	18.6	1.1	
II	Đất ngoài dân dụng				117.8	6.9	133.5	7.8	
1	Đất công nghiệp	CN			36.4	2.1	47.1	2.7	
2	Đất trung tâm dạy nghề	DT-GD	1 - 5	30-40	0.0	0.0	5.0	0.3	
3	Đất cơ quan hành chính (cấp huyện)	CQ	1 - 3	30-40	9.6	0.6	9.6	0.6	
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)		1 - 5	30-40	4.3		4.3		
5	Đất tôn giáo - di tích	DT	1 - 2	30-40	3.6		3.6		
	<i>Đất chùa tam giáo (chùa đồng)</i>	<i>DT1</i>	<i>1 - 2</i>	<i>30-40</i>	<i>2.4</i>				
	<i>Đất khu tưởng niệm lê hữu lập</i>	<i>DT2</i>	<i>1 - 2</i>	<i>30-40</i>	<i>1.1</i>				
	<i>Đất chùa phục hưng</i>	<i>DT3</i>	<i>1 - 2</i>	<i>30-40</i>	<i>0.1</i>				
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật				7.7	0.4	7.7	0.4	
	<i>Đất bến xe</i>	<i>BX</i>	<i>1 - 3</i>	<i>20-30</i>	<i>1.8</i>				
	<i>Đất hồ chứa nước (thuộc nhà máy nước thị trấn)</i>	<i>HN</i>	-	-	<i>2.4</i>				
	<i>Đất nhà máy nước thị trấn</i>	<i>NMN</i>			<i>0.5</i>				
	<i>Đất trạm xử lý nước thải 1</i>	<i>XLNT1</i>	-	-	<i>1.5</i>				
	<i>Đất trạm xử lý nước thải 2</i>	<i>XLNT2</i>	-	-	<i>1.5</i>				
7	Đất cây xanh ngoài dân dụng		1 - 3	10-30	19.0	1.1	19.0	1.1	
	<i>Đất trung tâm văn hóa</i>	<i>TTVH</i>	<i>1 - 3</i>	<i>10-30</i>	<i>5.5</i>				
	<i>Đất trung tâm thể dục thể thao 1</i>	<i>TD-TT1</i>	<i>1 - 3</i>	<i>10-30</i>	<i>5.4</i>				
	<i>Đất trung tâm thể dục thể thao 2</i>	<i>TD-TT2</i>	<i>1 - 3</i>	<i>10-30</i>	<i>5.3</i>				
	<i>Đất cây xanh cách ly (cụm công nghiệp)</i>	<i>CX-CL</i>			<i>2.8</i>				
8	Đất quốc phòng, an ninh (bch qs huyện)	QP	1 - 3	30-40	0.9		0.9		
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa				36.3	2.1	36.3	2.1	
	<i>Đất nghĩa trang thị trấn</i>	<i>NT</i>	-	-	<i>15.0</i>				
	<i>Đất nghĩa địa thị trấn cũ</i>	<i>ND1</i>			<i>3.9</i>				
	<i>Đất nghĩa địa cồn quan (lộc tân)</i>	<i>ND2</i>			<i>4.5</i>				
	<i>Đất nghĩa địa lộc tân</i>	<i>ND3</i>			<i>2.0</i>				
	<i>Đất nghĩa địa hòa bình (thịnh lộc)</i>	<i>ND4</i>	-	-	<i>4.3</i>				
	<i>Đất nghĩa địa đồng ngoài (xuân lộc)</i>	<i>ND5</i>	-	-	<i>6.6</i>				
III	Đất giao thông				144.8	8.5	173.8	10.1	

IV	Đất dự trữ phát triển				68.9	4.0	155.7	
B	Đất khác				945.7	55.2	790.0	46.1
1	Đất nông nghiệp		-	-	875.8	51.1	720.1	42.0
1.1	Đất sxnn đến năm 2035 (dự trữ phát triển)	DTPT	-	-	155.7	9.1	0.0	0.0
1.2	Đất sản xuất nông nghiệp	SXNN			485.4	28.3	485.4	28.3
1.3	Đất sản xuất nông nghiệp khác (trang trại)	NNK			46.5	2.7	46.5	2.7
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản kết hợp dlst	NTS	-	-	188.2	11.0	188.2	11.0
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (sông, hồ,..)				69.9	4.1	69.9	4.1

Bảng quy định cụ thể về chỉ tiêu sử dụng đất chi tiết

Stt	Loại đất	Ký hiệu	TC	MĐ XD (%)	HS SDD	Giai đoạn 1 (2020-2025)		Giai đoạn 2 (2025-2035)	
						Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất					1,712.8	100	1,712.8	100
A	Đất xây dựng đô thị					767.1	44.8	922.8	53.9
I	Đất dân dụng					435.6	25.4	459.8	26.8
1	Đất ở					374.5	21.9	398.7	23.3
1.1	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	DCHT	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	322.2		322.2	
		DCHT1	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	12.9			
		DCHT2	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	7.8			
		DCHT3	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	10.3			
		DCHT4	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.0			
		DCHT5	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	14.2			
		DCHT6	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	4.0			
		DCHT7	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	7.0			
		DCHT8	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	3.6			
		DCHT9	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.0			
		DCHT10	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.8			
		DCHT11	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.3			
		DCHT12	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.6			
		DCHT13	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.3			
		DCHT14	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	5.0			
		DCHT15	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.7			
		DCHT16	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	3.8			

		DCHT17	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	13.2			
		DCHT18	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	3.4			
		DCHT19	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.9			
		DCHT20	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.5			
		DCHT21	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	5.0			
		DCHT22	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	6.8			
		DCHT23	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.0			
		DCHT24	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.4			
		DCHT25	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.4			
		DCHT26	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.4			
		DCHT27	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.5			
		DCHT28	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.4			
		DCHT29	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	3.5			
		DCHT30	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.3			
		DCHT31	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.5			
		DCHT32	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	5.8			
		DCHT33	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	10.0			
		DCHT34	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	8.0			
		DCHT35	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.7			
		DCHT36	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	6.0			
		DCHT37	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.3			
		DCHT38	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.9			
		DCHT39	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	12.7			
		DCHT40	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	3.9			
		DCHT41	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	6.2			
		DCHT42	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	5.1			
		DCHT43	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	7.5			
		DCHT44	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	14.0			
		DCHT45	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	8.5			
		DCHT46	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.3			
		DCHT47	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	8.6			
		DCHT48	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.1			
		DCHT49	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.4			
		DCHT50	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.6			
		DCHT51	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	10.3			
		DCHT52	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	7.6			
		DCHT53	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.0			
		DCHT54	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.1			

		DCHT55	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	7.6			
		DCHT56	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	8.7			
		DCHT57	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	3.2			
		DCHT58	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.3			
		DCHT59	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	5.5			
		DCHT60	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	12.8			
		DCHT61	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.1			
		DCHT62	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.3			
		DCHT63	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.9			
		DCHT64	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.3			
		DCHT65	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	4.5			
		DCHT66	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	16.2			
		DCHT67	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.7			
		DCHT68	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.0			
1.2	Đất dân cư mới phát triển	DCM	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	52.3		76.5	
		<i>DCM1</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	12.8			
		<i>DCM2</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	9.6			
		<i>DCM3</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.1			
		<i>DCM4</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.9			
		<i>DCM5</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.1			
		<i>DCM6</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	4.4			
		<i>DCM7</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	0.3			
		<i>DCM8</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.5			
		<i>DCM9</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	1.2			
		<i>DCM10</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	2.3			
		<i>DCM11</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	5.0			
		<i>DCM12</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	3.0			
		<i>DCM13</i>	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	5.1			
2	Đất công cộng đô thị (cấp thị trấn)					28.1	1.6	28.1	1.6
2.1	Đất trụ sở UBND thị trấn	UB-TT	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	2.5			
2.2	Đất công trình văn hóa - thể thao	VH-TT	1 - 3	10-30	0.1 - 0.9	1.7			
2.4	Đất chợ	TM-C	3 - 7	40-50	1.2 - 3.5	1.9			
	<i>Đất chợ đầu</i>	<i>TM-C1</i>	3 - 7	40-50	1.2 - 3.5	0.8			
	<i>Đất chợ chiều</i>	<i>TM-C2</i>	3 - 7	40-50	1.2 - 3.5	1.1			
2.5	Đất dịch vụ	TM	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	18.8			

	thương mại								
		<i>TM1</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	1.1			
		<i>TM2</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	2.4			
		<i>TM3</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	0.6			
		<i>TM4</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	2.0			
		<i>TM5</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	2.0			
		<i>TM6</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	2.1			
		<i>TM7</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	4.2			
		<i>TM8</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	1.1			
		<i>TM9</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	1.1			
		<i>TM10</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	0.7			
		<i>TM11</i>	3 - 5	30-40	0.3 - 1.2	1.5			
2.6	Đất công trình công cộng khác	CC	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	3.2			
		<i>CC1</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.4			
		<i>CC2</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	0.4			
		<i>CC3</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	0.9			
		<i>CC4</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	0.5			
3	Đất trường học					14.4	0.8	14.4	0.8
	Đất trường mầm non 1	<i>MN1</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.0			
	Đất trường tiểu học 1	<i>TH1</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	2.1			
	Đất trường THCS 1	<i>THCS1</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	2.2			
	Đất trường mầm non 2	<i>MN2</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.6			
	Đất trường tiểu học 2	<i>TH2</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.4			
	Đất trường THCS 2	<i>THCS2</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.8			
	Đất trường mầm non 3	<i>MN3</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.0			
	Đất trường tiểu học 3	<i>TH3</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.1			
	Đất trường THCS 3	<i>THCS3</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.0			
	Đất trường mầm non 4	<i>MN4</i>	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.2			
4	Đất cây xanh đô thị (công viên cây xanh)	CV-CX				18.6	1.1	18.6	1.1
		<i>CV-CX1</i>	-	5	-	2.6			
		<i>CV-CX2</i>	-	5	-	7.5			

		CV-CX3	-	5	-	1.8			
		CV-CX4	-	5	-	1.1			
		CV-CX5	-	5	-	1.6			
		CV-CX6	-	5	-	1.8			
		CV-CX7	-	5	-	2.2			
II	Đất ngoài dân dụng					117.8	6.9	133.5	7.8
1	Đất công nghiệp	CN				36.4	2.1	47.1	2.7
	Đất công nghiệp 1 (nhà máy may ivory)	CN1	1 - 2	30-40	0.5 - 1.4	7.2			
	Đất công nghiệp 2	CN2	1 - 2	30-40	0.5 - 1.4	4.4			
	Đất công nghiệp 3	CN3	1 - 2	30-40	0.5 - 1.4	12.9			
	Đất công nghiệp 4	CN4	1 - 2	30-40	0.5 - 1.4	0.0		10.7	
	Đất công nghiệp 5 (nhà máy gạch tuynel thịnh lộc)	CN5	1 - 2	30-40	0.5 - 1.4	11.9			
2	Đất trung tâm dạy nghề	DT-GD	1 - 5	30-40	0.3 - 2	0.0	0.0	5.0	0.3
3	Đất cơ quan hành chính (cấp huyện)	CQ	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	9.6	0.6	9.6	0.6
	Đất trụ sở 1 - huyện ủy, khối đoàn thể huyện, ttdct	CQ1	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.3			
	Đất trụ sở 2 - UBND huyện	CQ2	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	1.3			
	Đất trụ sở 3 - c.an, thi hành án, t.án, t.nông..	CQ3	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	2.5			
	Đất trụ sở 4 - bảo hiểm, khối đoàn thể	CQ4	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	3.3			
	Đất trụ sở 5 - chi nhánh điện lực	CQ5	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	0.6			
	Đất trụ sở 6	CQ6	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	0.6			
4	Đất trung tâm y tế (bệnh viện, trạm y tế)		1 - 5	30-40	1.2 - 2.5	4.3		4.3	
	Đất bệnh viện huyện	BV	3 - 5	30-40	1.2 - 2.5	3.3			
	Đất trạm y tế	YT	1 - 2	30-40	0.3 - 0.8	1.0			

5	Đất tôn giáo - di tích	DT	1 - 2	30-40	0.3 - 0.8	3.6		3.6	
	Đất chùa tam giáo (chùa đông)	DT1	1 - 2	30-40	0.3 - 0.8	2.4			
	Đất khu tưởng niệm lê hữu lập	DT2	1 - 2	30-40	0.3 - 0.8	1.1			
	Đất chùa phục hưng	DT3	1 - 2	30-40	0.3 - 0.8	0.1			
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật					7.7	0.4	7.7	0.4
	Đất bến xe	BX	1 - 3	20-30	0.2 - 0.9	1.8			
	Đất hồ chứa nước (thuộc nhà máy nước thị trấn)	HN	-	-	-	2.4			
	Đất nhà máy nước thị trấn	NMN				0.5			
	Đất trạm xử lý nước thải 1	XLNT1	-	-	-	1.5			
	Đất trạm xử lý nước thải 2	XLNT2	-	-	-	1.5			
7	Đất cây xanh ngoài dân dụng		1 - 3	10-30	0.1 - 0.9	19.0	1.1	19.0	1.1
	Đất trung tâm văn hóa	TTVH	1 - 3	10-30	0.1 - 0.9	5.5			
	Đất trung tâm thể dục thể thao 1	TD-TT1	1 - 3	10-30	0.1 - 0.9	5.4			
	Đất trung tâm thể dục thể thao 2	TD-TT2	1 - 3	10-30	0.1 - 0.9	5.3			
	Đất cây xanh cách ly (cụm công nghiệp)	CX-CL				2.8			
		CX-CL1				1.0			
		CX-CL2				1.8			
8	Đất quốc phòng, an ninh (bch qs huyện)	QP	1 - 3	30-40	0.3 - 1.2	0.9		0.9	
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa					36.3	2.1	36.3	2.1
	Đất nghĩa trang thị trấn	NT	-	-	-	15.0			
	Đất nghĩa địa thị trấn cũ	NĐ1				3.9			
	Đất nghĩa địa còn quan (lộc tân)	NĐ2				4.5			

	Đất nghĩa địa lộc tân	ND3				2.0			
	Đất nghĩa địa hòa bình (thịnh lộc)	ND4	-	-	-	4.3			
	Đất nghĩa địa đồng ngoài (xuân lộc)	ND5	-	-	-	6.6			
III	Đất giao thông					144.8	8.5	173.8	10.1
IV	Đất dự trữ phát triển					68.9	4.0	155.7	
1	Đất phát triển đô thị (2025-2035)					39.9	2.3		0.0
	Đất phát triển dân cư (2025-2035)	DCPT	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	24.2			0.0
		PTDC1	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	4.3			
		PTDC2	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	11.2			
		PTDC3	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	4.6			
		PTDC4	3 - 5	40-50	1.2 - 2.5	4.1			
	Đất phát triển công nghiệp (2025-2035)	CN4	1 - 2	30-40	0.5 - 1.4	10.7			
	Đất phát triển giáo dục đến (2025-2035)	DT-GD	1 - 5	30-40	0.3 - 2	5.0			
2	Đất phát triển giao thông đến (2025-2035)					29.0	1.7	0.0	
3	Đất dự trữ phát triển năm 2035	DTPT	-	-	-	0.0	0.0	155.7	9.1
B	Đất khác					945.7	55.2	790.0	46.1
1	Đất nông nghiệp					875.8	51.1	720.1	42.0
1.1	Đất sxnn đến năm 2035 (dự trữ phát triển)	DTPT	-	-	-	155.7	9.1	0.0	0.0
		DTPT1	-	-	-	0.5			
		DTPT2	-	-	-	10.0			
		DTPT3	-	-	-	1.6			
		DTPT4	-	-	-	6.8			
		DTPT5	-	-	-	1.5			
		DTPT6	-	-	-	1.5			
		DTPT7	-	-	-	7.7			

		DTPT8	-	-	-	10.2			
		DTPT9	-	-	-	22.3			
		DTPT10	-	-	-	6.4			
		DTPT11	-	-	-	1.5			
		DTPT12	-	-	-	13.4			
		DTPT13	-	-	-	13.0			
		DTPT14	-	-	-	16.9			
		DTPT15	-	-	-	12.9			
		DTPT16	-	-	-	2.7			
		DTPT17	-	-	-	2.2			
		DTPT18	-	-	-	2.9			
		DTPT19	-	-	-	9.0			
		DTPT20	-	-	-	12.7			
1.2	Đất sản xuất nông nghiệp	SXNN				485.4	28.3	485.4	28.3
		SXNN1	-	-	-	39.5			
		SXNN2	-	-	-	5.6			
		SXNN3	-	-	-	20.0			
		SXNN4	-	-	-	61.5			
		SXNN5	-	-	-	61.3			
		SXNN6	-	-	-	20.6			
		SXNN7	-	-	-	15.5			
		SXNN8	-	-	-	24.4			
		SXNN9	-	-	-	13.2			
		SXNN10	-	-	-	14.0			
		SXNN11	-	-	-	19.6			
		SXNN12	-	-	-	24.4			
		SXNN13	-	-	-	28.0			
		SXNN14	-	-	-	13.2			
		SXNN15	-	-	-	29.2			
		SXNN16	-	-	-	12.0			
		SXNN17	-	-	-	24.3			
		SXNN18	-	-	-	43.7			
		SXNN19	-	-	-	14.0			
		SXNN20				11.4			
		SXNN21				6.5			
		SXNN22				23.0			
1.3	Đất sản xuất nông nghiệp	NNK				46.5	2.7	46.5	2.7

	khác (trang trại)								
1.4	Đất nuôi trồng thủy sản kết hợp dlst	NTS	-	-	-	188.2	11.0	188.2	11.0
		NTS1				130.8			
		NTS2				21.5			
		NTS3				6.7			
		NTS4				9.3			
		NTS5				5.5			
		NTS6				14.4			
2	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (sông, hồ,..)					69.9	4.1	69.9	4.1
	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	-	-	-	17.9		17.9	
		CXCQ1	-	-	-	3.2			
		CXCQ2	-	-	-	3.9			
		CXCQ3	-	-	-	1.7			
		CXCQ4	-	-	-	1.0			
		CXCQ5	-	-	-	0.7			
		CXCQ6	-	-	-	2.5			
		CXCQ7	-	-	-	2.7			
		CXCQ8	-	-	-	2.2			
	Đất mặt nước (sông, hồ,..)					52.0		52.0	

Điều 7. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị:

1. Nguyên tắc chung:

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan đặc thù, chuyên biệt (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với đồ án quy hoạch này được duyệt, tuân thủ giấy phép quy hoạch (nếu có), quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 (nếu có), giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê

duyệt (nếu có).

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới có liên quan đến các khu vực bảo tồn, các khu vực đã được công nhận là di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng, hài hòa về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

2. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị:

a. Đối với các khu phát triển mới:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong khu vực quy hoạch (nếu có); khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

b. Đối với các khu vực hiện hữu ổn định cải tạo, chỉnh trang; tái thiết đô thị:

- Cần đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho hài hòa giữa các khu chức năng đô thị, giữa khu xây dựng mới và khu hiện hữu ổn định, cải tạo chỉnh trang; tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trên từng ô phố trong đồ án.

c. Đối với khu vực bảo tồn:

Khu vực bảo tồn có trong danh mục bảo tồn hoặc do cơ quan có thẩm quyền quy định phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực.

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

- Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo đồ án quy hoạch này được phê duyệt; mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường, rào cần được duy trì hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có của khu vực.

- Cần đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo, với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

- Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

d. Đối với các khu vực khác trong đồ án:

- Các dự án tái thiết, chỉnh trang đô thị tại các khu vực có mật độ xây dựng cao, khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng.

- Tại các khu vực có tính chất đặc thù như: du lịch, thể dục - thể thao, văn hóa phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo hài hòa về tổ chức không gian, cảnh quan và phù hợp chức năng sử dụng đất.

- Tại các khu vực ven biển (nếu có), sông, kênh, rạch, xung quanh hồ; đồi, núi, rừng cây; khu cảnh quan đặc biệt trong khu vực quy hoạch phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

e. Đối với các công trình kiến trúc:

- Đối với tổ hợp kiến trúc đô thị:

Đối với tổ hợp kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc giữa các hạng mục công trình; khi xây dựng mới phải đảm bảo:

+ Chiều dài tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bảo đảm thông gió tự nhiên cho khu vực, thuận tiện cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

+ Chiều cao công trình phải đảm bảo tỷ lệ hợp lý trong không gian, tuân thủ giấy phép xây dựng, không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đối với nhà ở:

+ Đối với nhà ở tại khu phố cũ, biệt thự, nhà vườn có khuôn viên riêng trong đô thị có trong danh mục bảo tồn theo quy định phải giữ gìn hình ảnh nguyên trạng, đảm bảo mật độ xây dựng, số tầng, độ cao và kiểu dáng, hình thức kiến trúc.

+ Nhà ở mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vượn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

+ Cần có kế hoạch, lộ trình xây dựng lại các chung cư, nhà ở tập thể đã quá niên hạn sử dụng, đã xuống cấp thuộc danh mục nhà nguy hiểm, đảm bảo yêu cầu kết nối, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, điều kiện vệ sinh môi trường, nâng cao chất lượng đô thị.

- Đối với công trình đặc thù:

+ Những công trình kiến trúc đô thị mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa quốc gia hoặc của địa phương, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, tượng đài danh nhân, những biểu tượng văn hóa đô thị thì phải có quy định quản lý riêng và là một nội dung quy định trong Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch.

+ Đối với nhà ở tại khu phố cổ có giá trị kiến trúc đặc trưng hoặc đã được xếp hạng về lịch sử, văn hóa thì phải tổ chức nghiên cứu, đánh giá trên căn cứ khoa học và

có giải pháp bảo tồn.

+ Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên ... phải có quy mô, hình dáng, chất liệu phù hợp với cảnh quan, điều kiện thực tế và thể hiện được đặc trưng văn hóa của khu vực.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Nhà công sở, công trình thể thao, văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch đô thị này được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, khi cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch đô thị, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

+ Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí phù hợp đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

+ Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng trong khu vực quy hoạch (nếu có) khi thay đổi chức năng, mục đích sử dụng phải được cấp có thẩm quyền cho phép; việc xây dựng không được làm ảnh hưởng đến an toàn và cảnh quan, môi trường đô thị.

+ Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

- Quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, quảng trường không gian mở:

+ Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hòa, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

+ Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

+ Đối với cảnh quan khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới phải đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

+ Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

+ Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, ven sông Rào, ven bờ biển cần được bảo vệ, khai thác tiềm năng về du lịch.

3. Quy định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

3.1. Đối với khu trung tâm hành chính

- Cần tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Đầu tư xây dựng công trình tiết kiệm quỹ đất, có ứng dụng công nghệ mới kiến trúc xanh, thân thiện môi trường;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng theo quy định;

- Hạn chế:

+ Xây dựng các công trình có tác động xấu đến tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan khu trung tâm hành chính;

+ Xây dựng các công trình không tiết kiệm quỹ đất;

- Cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch được duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam (trừ các công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

3.2. Đối với khu công trình dịch vụ đô thị: giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục - thể thao, thương mại – dịch vụ, chợ

- Cần tổ chức cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Tại các khu hiện hữu cải tạo chỉnh trang, khuyến khích chọn giải pháp phát triển các dự án đầu tư theo hướng tăng quỹ đất để mở rộng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục thể thao để tăng chỉ tiêu sử dụng đất các công trình này, ngày càng tiệm cận với các chỉ tiêu theo QCXĐ Việt Nam;

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình Y tế, Giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt;

+ Các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thưa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu;

+ Đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh;

+ Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định;

- Hạn chế:

+ Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các khu vực trung tâm trong khu vực quy hoạch;

- Cấm:

+ Xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử - văn hóa đã được công nhận, khu vực có nguy cơ lở đất, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCVN Việt Nam.

3.3. Đối với đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở:

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án.

- Các nhóm ở trong các đơn vị ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt.

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2008/BXD hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành hoặc các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực tái thiết đô thị trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01: 2008/BXD.

- Cần kiểm soát việc phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị tại các khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực có các công trình kiến trúc, di tích văn hóa cần bảo tồn; bảo đảm sự tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Khuyến khích:

+ Khi triển khai dự án phát triển các tuyến đường giao thông theo đồ án quy hoạch này, khuyến khích việc tổ chức thu hồi đất hai bên đường theo quy hoạch, tổ chức đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

+ Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới trọn ô phố hoặc với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

+ Tại các khu dân cư hiện hữu:

Cần có kế hoạch, lộ trình thực hiện di dời các kho tàng, cơ sở sản xuất xen cài khu dân cư để chuyển đổi sang chức năng sử dụng đất hỗn hợp hoặc chức năng sử dụng đất khác đã được xác định trong đồ án. Cần khai thác hiệu quả sử dụng đất tại các khu chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đáp ứng được mục tiêu yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

+ Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi công cộng như: công viên, vườn hoa, trường học phổ thông các cấp, các công trình y tế, các công trình thương mại – dịch vụ đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các đơn vị ở, nhóm nhà ở.

+ Cải tạo, chỉnh trang các tuyến kênh, rạch ô nhiễm kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị.

- Hạn chế:

+ Các dự án xây dựng cải tạo chỉnh trang các nhóm nhà ở, khu ở quy mô nhỏ, khoét lõm, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

+ Các dự án đầu tư xây dựng công trình cao tầng quy mô lớn tại khu đất có diện tích nhỏ hoặc trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ (dưới 20m) trong các khu dân cư hiện hữu hoặc tại các khu vực chưa phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt;

- Cấm:

+ Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

+ Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử đã được công nhận; khu vực có nguy cơ sạt lở đất; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

3.4. Khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng:

- Cần tổ chức cấm mọc giói và quản lý mọc giói theo quy hoạch để quản lý chặt chẽ quỹ đất.

- Khuyến khích:

+ Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan;

+ Bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật các cây cổ thụ trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hóa, công trình công cộng;

+ Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch;

+ Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật;

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đồ án quy hoạch, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị khu vực xung quanh;

- Hạn chế:

+ Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên trong khu công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng, gò đồi...);

- Cấm:

+ Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCXĐ Việt Nam);

+ Mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên.

Điều 8. Quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị:

1. Quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính

- 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 (phụ lục 2 kèm theo):

+ Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

+ Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) cần thực hiện phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc các khu vực, các tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt hoặc phù hợp với QCXĐ và các quy định về quản lý kiến trúc đô thị có liên quan (nếu có).

+ Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các trục đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

+ Tại các khu vực mới phát triển và các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo mở rộng phải đầu tư xây dựng các công trình công, bề kỹ thuật hoặc hào, tuyn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây, đường ống kỹ thuật theo đồ án quy hoạch này. Tại các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, UBND huyện cần phối hợp Sở Giao thông vận tải và các Sở ngành có liên quan để có kế hoạch đầu tư xây dựng công, bề kỹ thuật hoặc hào, tuyn kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi.

a) Giao thông đối ngoại

- Tuyến tránh Quốc lộ 10, quy mô mặt cắt ngang (MCN A-A): lòng đường 7,5mx2; phân cách giữa 2,0m; phân cách bên 2,0mx2; đường gom 6,5mx2; hè 4,0mx2; CGĐĐ = 42,0m;

- Tuyến Quốc lộ 10, cải dịch đoạn từ khu vực trường THCS Lê Hữu Lập chạy về phía Tây Nam, nhập lại vào tuyến tại xã Văn Lộc: quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 8,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 30,0m.

- Tuyến Đường tỉnh 526B với quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 8,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 30,0m.

b) Giao thông khu vực đô thị

- Tuyến đường chính đô thị (đường ĐT 4) từ điểm giao với Quốc lộ 10 cải dịch, qua sông Trà Giang chạy về phía Đông Bắc nối với tuyến đường hiện có đi Ngã tư Hoa Lộc. Quy mô mặt cắt ngang (MCN 2-2): lòng đường 8,5mx2; phân cách giữa 3,0m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 30,0m.

- Các tuyến đường khu vực kết nối các khu chức năng đô thị được nâng cấp hoặc xây dựng mới với quy mô mặt cắt ngang (MCN 3-3): lòng đường 10,5m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m.

- Tuyến đường chạy dọc kênh Văn Xuân kết nối đoạn Quốc lộ 10 cải dịch đi Đường bộ ven biển; quy mô mặt cắt ngang (MCN 4-4): lòng đường 10,5m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 20,5m; kênh Văn Xuân được cải dịch chạy dọc một phía tuyến.

- Các tuyến đường nội bộ khu vực theo dạng ô bàn cờ, với quy mô mặt cắt ngang (MCN 5-5): lòng đường 7,5m; hè 5,0mx2; CGĐĐ = 17,5m.

- Các tuyến đường dọc sông Trà Giang, tạo cảnh quan ven sông với quy mô mặt cắt ngang (MCN 6-6): lòng đường 5,5m; hè 4,0m+2,0m; CGĐĐ = 11,5m; sông Trà Giang được kè.

- Các tuyến đường kết nối ngoài khu vực phát triển đô thị có quy mô mặt cắt ngang (MCN 9-9): lòng đường 7,5m; hè 3,0mx2; CGĐĐ = 13,5m.

e) Quy định cụ thể: (theo bản vẽ kèm theo)

2. Quy định cốt xây dựng không chế của đô thị

- Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo nội dung đồ án quy hoạch này và lưu vực thoát nước.

- Chọn cốt không chế thấp nhất cho khu vực quy hoạch là 2,50m; độ dốc nền thoát nước là $i=0,002 - 0,004$;

- Chọn các tuyến đường chính: Quốc lộ 10, Đường tỉnh 526B, đường từ Quốc lộ 10 đi Ngã tư Hoa Lộc làm các trục phân lưu chính, san nền tạo dốc hướng về các trục tụ thủy; nước mưa được thu về hệ thống cống thoát chạy dọc các tuyến này, thoát ra hệ thống sông Trà Giang, kênh Văn Xuân, kênh Chợ Dầu; tiêu ra sông Trường qua cống Nguyễn (phía Nam khu vực quy hoạch).

- Cao độ nền (khu vực thiết kế mới) thấp nhất 2,50m, cao nhất 3,50m..

+ Việc xây dựng và quản lý các công trình ngầm của đô thị cần tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị của Chính phủ.

Điều 9. 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:

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành để tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, bờ biển, cửa sông, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng; chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ. Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: san lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị toàn khu vực quy hoạch (hoặc khu vực, tuyến đường cụ thể) hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường

CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Mọi tổ chức và cá nhân có hoạt động xây dựng trong phạm vi của Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035 có trách nhiệm thi hành quy định này.

Mọi hành vi phạm quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Giao UBND huyện Hậu Lộc chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng các điều trong quy định này.

Đồ án Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc đến năm 2035 và bản Quy định quản lý này được lưu giữ tại:

- UBND tỉnh Thanh Hoá;
- Sở Xây dựng Thanh Hoá;
- UBND huyện Hậu Lộc.

Điều 11. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành. Những quy định trước đây trái với quy định tại bản Quy định này đều bãi bỏ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh cần phản ánh kịp thời về các cơ quan chức năng có quyền hạn xem xét giải quyết./.