

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ HỚI ĐÀO, HUYỆN NGÀ SƠN, TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2045.

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 4596/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa)



Thanh Hoá, tháng 11 /2024

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG,
THỊ XÃ BỈM SƠN (PHÂN KHU SỐ 4)**

Cơ quan ban hành
ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

(Kèm theo Quyết định số:
4596/QĐ-UBND ngày 20/11/2024)

Cơ quan thẩm định
SỞ XÂY DỰNG THANH HÓA

(Kèm theo Báo cáo thẩm định số:
8507/SXD-QH ngày 12/11/2024)

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NGA SƠN

(Kèm theo tờ trình số:
427/TTr-UBND ngày 30/11/2024)

Cơ quan tư vấn
VIỆN QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
THANH HÓA
VIỆN TRƯỞNG

Thanh Hoá, tháng 11/2024

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án “Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hới
Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045”.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 4596/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11
năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa)*

Điều 1. Đối tượng, phạm vi áp dụng và quy mô quản lý

1. Phạm vi áp dụng:

Quy định này quy định các công tác quản lý quy hoạch xây dựng, sử dụng đất, các yêu cầu quản lý kiểm soát không gian, kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường theo đồ án “*Quy hoạch chung đô thị Hới Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045*”, được Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt, làm cơ sở quản lý đầu tư, lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc; và quản lý đầu tư xây dựng; cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc; thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các chuyên ngành, các khu vực trong đô thị tuân thủ định hướng quy hoạch chung.

2. Đối tượng áp dụng:

Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước liên quan đến những hoạt động xây dựng và khai thác, sản xuất, kinh doanh, và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi đô thị Hới Đào, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa phải thực hiện theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật Nhà nước có liên quan.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô quản lý

1. Phạm vi, ranh giới khu vực quản lý

Ranh giới quản lý quy hoạch đô thị bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của các xã: Nga Thanh; Nga Liên; Nga Tiến, huyện Nga Sơn. Có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp xã Nga Thành và Nga An;
- Phía Nam giáp xã Nga Tân, Nga Thủy, huyện Nga Sơn và xã Kim Hải, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình;
- Phía Đông giáp xã Nga Thái huyện Nga Sơn và thị trấn Bình Minh, xã Kim Hải, tỉnh Ninh Bình;

- Phía Tây giáp xã Nga Hải, Nga Yên, Thị trấn Nga Sơn.
- 2. Quy mô đất đai khoảng: 1.379,45 ha
- 3. Quy mô dân số:
 - + Dân số hiện trạng năm 2022 khoảng: 19.159 người
 - + Dự báo đến năm 2030 khoảng: 25.000 người;
 - + Dự báo đến năm 2045 khoảng: 29.500 người.

Điều 3. Quy định về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị.

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

1. Khu chức năng đơn vị ở:

Toàn đơn vị chia thành 03 đơn vị ở: tương ứng với 3 xã hiện nay (Nga Liên, Nga Tiên & Nga Thanh) được phân chia bởi Kênh Hưng Long và đường tỉnh 524 cải dịch.

a) Các khu dân cư hiện trạng cải tạo: Diện tích 494,82 ha, gồm các ô đất có ký hiệu: "O-HT"; Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; mật độ xây dựng thuần, theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; Tầng cao tối thiểu – tối đa: 1-5 tầng; hệ số sử dụng đất: tối đa 3,0 lần. Cải tạo, chỉnh trang đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Bổ sung các không gian công cộng, cây xanh, nhằm nâng cao dân chất lượng sống cho các khu dân cư, đáp ứng yêu cầu phát triển của đô thị theo các tiêu chí đô thị loại V.

b) Đất tái định cư: Diện tích khoảng 4,07 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "O-TDC". MĐXD gộp tối đa 60%, mật độ xây dựng thuần, theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; Tầng cao 1-5 tầng; HSSĐĐ tối đa 3,0 lần. Được tổ chức, bố trí tại các vị trí khu ở mới thích hợp khi có dự án đầu tư cụ thể cần phải giải phóng mặt bằng.

c) Đất nhóm ở mới: 55,84 ha; gồm các ô đất có ký hiệu "O-M" mật độ xây dựng gộp tối đa 50%, mật độ xây dựng thuần theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; Tầng cao xây dựng tối thiểu – tối đa: 02-07 tầng; hệ số sử dụng đất: 2,5 lần.

2. Khu chức năng cơ quan trụ sở: Tổng diện tích khu chức năng cơ quan trụ sở: 4,32 ha, gồm 02 ô đất:

- Trung tâm hành chính – chính trị đô thị: 2,17 ha, ô đất có ký hiệu là CQ-ĐT. Mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao xây dựng công trình chính tối thiểu – tối đa: 03 -07 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,5 lần.

- Cơ quan trụ sở ngoài đô thị: 2,15 ha, ô đất có ký hiệu CQ-NĐT. Mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao xây dựng công trình chính tối thiểu – tối đa: 03 -10 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,0 lần.

3. Khu dịch vụ, công cộng đô thị:

a) Đất công trình giáo dục: 14,55 ha, gồm:

- Trường Trung học phổ thông quy hoạch mới: 1,98 ha, gồm 01 ô đất có ký hiệu "GD-THPT" tại Nga Tiến. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng: 01-07 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,5 lần.

- Trường Trung học cơ sở: 3,86 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "GD-THCS", gồm 03 trường hiện trạng cải tạo có ký hiệu từ "GD-THCS:01" đến "GD-THCS:3" với tổng diện tích: 2,90 ha; 01 trường quy hoạch mới: 0,96 ha tại Nga Thanh có ký hiệu "GD-THCS:4". Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng: 01-05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Trường tiểu học: 5,01 ha, gồm 04 trường hiện trạng cải tạo có ký hiệu từ "GD-TH:1" đến "GD-TH:4", tổng diện tích: 2,91 ha; 02 trường quy hoạch mới có ký hiệu "GD-TH:5" tại Nga Thanh và "GD-TH:6" tại Nga Tiến với tổng diện tích: 2,11 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng: 01-05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần.

- Trường mầm non: 3,70 ha, gồm 04 trường hiện trạng cải tạo có ký hiệu từ "GD-MN:1" đến "GD-MN:4", tổng diện tích: 1,78 ha; 02 trường mầm non quy hoạch mới có ký hiệu: "GD-MN:5" tại Nga Thanh, và "GD-MN:6" tại Nga Tiến, với tổng diện tích: 1,92 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng: 01-03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

b) Đất công trình Y tế: 4,94 ha. Gồm:

- Công trình Y tế đô thị quy hoạch mới: 3,98 ha, gồm 01 ô đất có ký hiệu "TT-YT" tại Nga Tiến. Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng: 03-12 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 4,8 lần.

- Công trình Y tế đơn vị ở hiện trạng cải tạo: 0,96 ha, gồm 03 ô đất có ký hiệu "CC-YT". Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng từ 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần.

c) Đất văn hóa – thể dục thể thao: 19,66 ha, gồm:

- Đất văn hóa – thể dục thể thao cấp đô thị: 8,81 ha, gồm Quảng trường: 2,41 ha, ô đất có ký hiệu "TTVH-QT", và trung tâm văn hóa – thể dục thể thao: 6,40 ha, ô đất có ký hiệu "TTVH-TT", quy hoạch mới tại Nga Tiến. Mật độ xây dựng tối đa: 30%, tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần

- Đất văn hóa – thể dục thể thao đơn vị ở: 10,85 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "TT-ĐO", trong đó 03 ô đất công sở hiện nay chuyển đổi thành đất Văn hóa công cộng đồng dân cư. Mật độ xây dựng tối đa: 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần

d) Chợ: 2,93 ha. Gồm:

- Chợ Hối Đào hiện trạng: 0,93 ha, tại Nga Liên ô đất có ký hiệu "CC-CH:01": và 02 ô đất chợ quy hoạch mới có ký hiệu "CC-CH:02" tại Nga Thanh và "CC-CH:03" tại Nga Tiến. Mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao 1-4 tầng, hệ số sử dụng đất 1,2 lần

4. Khu chức năng thương mại, dịch vụ: 47,11 ha, trong đó:

- Đất thương mại dịch vụ hiện trạng: 0,17 ha, gồm 02 ô đất có ký hiệu "DV-HT"

- Đất thương mại dịch vụ quy hoạch mới: 46,94 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "DV ", phần lớn tập trung trên tuyến đường Ven Biển, với các loại hình dịch vụ thương mại, dịch vụ vận tải, nhà hàng, khách sạn, siêu thị, văn phòng, dịch vụ nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí,... Mật độ xây dựng tuân theo QCVN 01:2021/BXD, chiều cao tối thiểu – tối đa: 01- 12 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 6,0 lần.

5. Khu chức năng sản xuất, công nghiệp, làng nghề: 29,84 ha, gồm:

- Khu sản xuất, công nghiệp, kho bãi: 29,84 ha, gồm 05 ô đất hiện trạng: 3,40 ha, có ký hiệu "SX-HT"; và 04 ô đất quy hoạch mới: 17,30 ha, có ký hiệu "SX-QH", tại xã Nga Thanh. Mật độ xây dựng tối đa 70%, chiều cao xây dựng tối thiểu – tối đa: 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,5 lần

- Cụm làng nghề quy hoạch mới: 9,14 ha, gồm ô đất có ký hiệu "SX-LN", tại xã Nga Tiến. Mật độ xây dựng tối đa 70%, chiều cao xây dựng tối thiểu – tối đa: 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,0 lần

6. Công viên cây xanh, quảng trường, không gian mở của đô thị

- Các khu vực không gian công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, các không gian mặt nước (kênh Hưng Long, Kênh Phúc Sơn, kênh Xuân Mai, kênh Ngang Nam và Ngang Bắc), không gian công viên, cây xanh, vườn hoa tại các đơn vị ở, khu dân cư... là những không gian mở cho đô thị cần quản lý chặt chẽ về mật độ xây dựng, tầng cao, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình đúng công năng sử dụng công cộng.

- Trong các khu công viên có diện tích lớn cần tạo không gian mặt nước để điều hoà không khí và hỗ trợ tiêu thoát nước cho đô thị.

- Khu vực có thảm thực vật tự nhiên như khu vực ven sông Càn, cần có giải pháp, bảo tồn đảm bảo để bổ sung thêm đất cây xanh cho đô thị

- Đất cây xanh trong đô thị: 28,83 ha, gồm:

+ Cây xanh công cộng: 20,05 ha, trong đó: Cây xanh công cộng đô thị: 12,09 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "CX-ĐT"; Cây xanh công cộng đơn vị ở: 7,96 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "CX-CC", bố trí phân tán đồng đều, đảm bảo tiếp cận của người dân.

+ Cây xanh hạn chế: 4,73 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "CX-HC".

+ Cây xanh cách ly: 4,05 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "CX-CL", bố trí cách ly các khu vực sản xuất công nghiệp, nghĩa trang, công trình đầu mối có nguy cơ ô nhiễm.

- Mật độ xây dựng trong khu vực công viên cây xanh không quá 5%, chiều cao không quá 01 tầng, hệ số sử dụng đất không quá 0,05 lần.

7. Các khu chức năng quy định chỉ tiêu xây dựng theo quy định chuyên ngành:

* *Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng*: 4,61 ha các ô đất có ký hiệu "DT-TG". Gồm có: Di tích cấp tỉnh, đền, đình, tôn tạo, tu bổ, phục hồi được giữ nguyên vị trí, cần cấm mốc giới, khoanh vùng bảo vệ di tích theo quy định của Luật Di sản văn hoá. Công trình tôn giáo tín ngưỡng.

* *Đất An ninh Quốc phòng*:

- Đất An ninh: 1,66 ha, gồm 05 ô đất có ký hiệu "AN": Trụ sở Công An đô thị trong tương lai (x. Nga Tiến), trụ sở công an Nga Tiến, Nga Liên (theo quyết định số: 308/QĐ-BCA-H01 ngày 15/01/2020 của Bộ Công an), trụ sở Phòng cháy chữa cháy tại Nga Tiến và Nga Thanh.

- Đất Quốc phòng: 1,76 ha gồm 04 ô đất có ký hiệu "QP", bao gồm công trình xây dựng trụ sở Quốc phòng đô thị quy hoạch mới tại khu trung tâm đô thị mới (xã Nga Tiến), trụ sở Quốc phòng các xã hiện nay.

* *Khu công trình hạ tầng kỹ thuật*: 24,85 ha, gồm:

- Nghĩa trang nhà tang lễ: 19,46 ha, gồm 02 ô đất Nghĩa trang hiện trạng cải tạo có ký hiệu "HT-NT", hình thức chôn cất cát táng.

- Bến xe khách: 2,19 ha, gồm 01 ô đất có ký hiệu "GT:BX".

- Bến cảng đường thủy (bến Mộng Giường): diện tích khoảng 1,0 ha, ký hiệu "GT-ĐT:BC".

- Trạm xử lý nước thải và HTKT khác: 2,20 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "HTKT"

* *Bãi đỗ xe*: 9,49 ha, gồm các ô đất có ký hiệu "P". bố trí phân tán.

* *Khu nông nghiệp và chức năng khác*: 387,58 ha, trong đó: Khu sản xuất nông nghiệp: 243,19 ha; Khu nuôi trồng thủy sản: 59,45 ha; và đất mặt nước, sông hồ, ao đầm, sông suối kênh rạch.

8. Chỉ tiêu chung:

Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình, các khu chức năng trong đô thị khi lập quy hoạch chi tiết phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Điều 4. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực

1. Không gian, kiến trúc khu vực đô thị.

- Không gian, kiến trúc khu vực hiện hữu: Các khu vực dân cư hiện trạng cải tạo xác định trong đồ án cần ổn định, đảm bảo không làm xáo trộn cấu trúc

không gian, xã hội hiện hữu. Kiến trúc cảnh quan khu vực xác định là nhà ở với mật độ thưa, thấp tầng nhà ở kết hợp ao vườn. Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, cải tạo khu vực theo hướng gắn với cảnh quan thiên nhiên, giữ vững vệ sinh môi trường. Đảm bảo kết nối thuận tiện trong không gian chung đô thị.

- Không gian, kiến trúc khu phát triển mới đô thị: Lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại tạo bộ mặt mới đô thị, không gian kết nối thuận lợi với các trục giao thông phát triển mới, cũng như có hướng gắn với các khu vực công cộng đô thị, các khu vực hiện hữu. Hình thành các không gian mở với các công trình sinh hoạt văn hóa, TDTT, vui chơi giải trí trong lõi các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và thiết lập các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng.

- Không gian, kiến trúc khu trung tâm đô thị: Trục chủ đạo được thiết kế là trục cảnh quan chính của đô thị trung tâm, các công trình được bố trí trên tuyến là các khối cơ quan, văn phòng, thương mại dịch vụ, tài chính ngân hàng... hình thức kiến trúc hiện đại, ấn tượng, thể hiện sự năng động và sức sống mới đô thị. Các công trình trụ sở cơ quan các xã đã xây dựng cần được chỉnh trang, cải tạo, nâng tầng (từ 2 tầng trở lên) xóa bỏ nhà một tầng cấp 4 để tạo bộ mặt kiến trúc công trình bề thế, hiện đại và tiết kiệm đất, dành đất cho xây dựng các khu chức năng khác theo nhu cầu phát triển của đô thị như: vườn hoa, cây xanh, sân bãi TDTT... Các công trình trụ sở cơ quan dự kiến xây dựng mới trên các tuyến phố, nhất thiết phải xây dựng hợp khối, tầng cao thấp nhất 2 tầng, đảm bảo về hiệu quả sử dụng và có tính thẩm mỹ cao.

Bảo tồn và phát triển các không gian xanh gắn với hệ thống sông kênh và địa hình tự nhiên hiện trạng để thiết lập các không gian xanh trong các khu vực chức năng đô thị.

- Không gian, kiến trúc vùng sản xuất nông nghiệp: Vùng sản xuất nông nghiệp tập trung tại xã Nga Tiến, thực hiện đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thúc đẩy hoạt động sản xuất, nâng cao chất lượng môi trường sống và tạo cơ hội tham gia hoạt động du lịch sinh thái và du lịch cộng đồng. Các công trình chủ yếu là các trang trại thấp tầng, phù hợp công năng và mang đậm tính chất địa phương. Tập trung đầu tư sản xuất theo hướng tập trung, cải thiện năng suất, duy trì và phát triển ngành nông nghiệp theo hướng dịch vụ cung ứng cho đô thị và xuất khẩu. Các vùng nông nghiệp còn lại thực hiện đồn điền, đổi thửa tạo nên những vùng sản xuất tập trung quy mô lớn, đảm bảo an toàn vệ sinh, thân thiện môi trường.

2. Không gian, kiến trúc khu phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: Xây dựng và lựa chọn hình thức kiến trúc đơn giản nhưng hài hoà với không gian toàn khu, các công trình kiến trúc khi thiết kế, đầu tư phải đảm bảo các tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường. Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết yêu cầu đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan; trong đó cần đặc biệt lưu ý về các vấn đề: Phải xây

dựng khoảng cách ly với khu dân cư, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu công nghiệp, các vấn đề đảm bảo vệ sinh môi trường, thoát nước thải... theo quy định.

3. Khu vực bảo tồn, cấm xây dựng, khu dự trữ phát triển và khu vực đặc thù:

Các khu vực bảo tồn là khu vực xây dựng các công trình đã được công nhận di tích, các không gian cảnh quan thiên nhiên, gắn với giá trị di tích cần được giữ lại cấu trúc nguyên sơ, truyền thống đã có như đình, chùa, miếu, sân đình, ao, giếng nước, nhà thờ tổ, đây là các yếu tố văn hoá vô cùng quý giá, phải được bảo tồn, phát huy các giá trị trong xu thế phát triển của xã hội hiện đại.

Khu vực cấm xây dựng các công trình đô thị là khu vực ngoài đê sông Càn, kênh Hưng Long.

Bố cục kiến trúc cảnh quan không được phá vỡ hình thái kiến trúc không gian mà phải tạo ra sự hài hoà tự nhiên - nhân tạo. Kết nối các không gian bảo tồn, không gian xanh, không gian sinh thái và không gian dân dụng đô thị. Liên kết các khu chức năng đảm bảo hoạt động riêng của đô thị.

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế của đô thị.

1. Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) của các tuyến phố chính.

- Đường Ven biển đoạn qua đô thị (Tuyến 1), Mặt cắt A-A: CGĐĐ: 73,0m. (gồm lộ giới đường Ven Biển: 48,0m + đường gom, hè 2 bên: $12,5m \times 2 = 25,0m$)

- Tuyến đường nối KCN Bim Sơn với đường Ven Biển (Tuyến 2), Mặt cắt B-B: CGĐĐ: 42,0m;

* Đường liên khu vực gồm 09 tuyến: Tuyến 3 (ĐT.524); Tuyến 4 (ĐT.524 cải dịch đoạn phía Nam kênh Hưng Long); Tuyến 19 (Nga Tiến – Nga Thái); Tuyến 20 (đường Ven Biển – đến Nga Thái); Tuyến số 5, Tuyến số 11 (ĐT.527B), Tuyến số 13; Tuyến 09 và tuyến 10 với mặt cắt điển hình:

- Tuyến 4 (đường cải dịch ĐT.524): Mặt cắt 1-1: CGĐĐ: 46,0m;

- Tuyến trục cảnh quan ven kênh Phú Sơn (Tuyến 5), gồm 02 đoạn:

+ Mặt cắt 2-2: (khu vực chưa xây dựng, xã Nga Tiến) đi qua Khu trung tâm đô thị mới): CGĐĐ: 56,0m.

+ Mặt cắt 2A-2A (khu vực dân cư hiện hữu, xã Nga Liên): CGĐĐ: 46,0m.

- Các tuyến dọc 2 bên kênh: kênh Ngang Nam (xã Nga Thanh); Kênh Ngang Bắc (xã Nga Liên); Kênh Xuân Mai (Nga Liên, Nga Tiến), Mặt cắt 4-4: CGĐĐ: 38,0m (bao hành lang kênh: 9,0m và đường 2 bên)

- Các tuyến: Tuyến 3 (ĐT.524), Tuyến 9, Tuyến 10, Tuyến 11, Tuyến 19 và tuyến 20 có mặt cắt điển hình: Mặt cắt 5-5: CGĐĐ = 27,0m.

** Đường chính khu vực: với mặt cắt điển hình:*

- Mặt cắt 3-3 (Tuyến 8, qua khu trung tâm đô thị mới): Lòng đường: $10,5\text{m} \times 2 = 21,0\text{m}$; Hè đường: $8,0\text{m} \times 2 = 16,0\text{m}$; Phân cách: 3,0m; CGĐĐ: 40,0m.

- Mặt cắt 6-6: Lòng đường = 15,0m; Hè đường = $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$; CGĐĐ = 25,0m.

** Đường khu vực:*

- Đối với khu vực phát triển mới: quy mô mặt cắt ngang tối thiểu rộng 17,5m;

- Đối với khu vực cũ: cải tạo, mở rộng hệ thống đường bê tông, cấp phối hiện có đạt tiêu chuẩn đường đô thị, với quy mô mặt cắt ngang 13,5m trở lên.

- Đối với các tuyến đường ngõ, xóm cũ (không có khả năng mở rộng): nâng cấp, cải tạo, mặt đường đạt cấp VI (tối thiểu $B_n = 5,5\text{m}$, $B_m = 3,5\text{m}$)

e) Các điểm đầu nối với đường tỉnh, đường chính đô thị:

- Trên tuyến đường Ven Biển: Đoạn qua đô thị dài khoảng 2.290m, tổ chức 03 điểm đầu nối: Tuyến 05 (trục cảnh quan ven kênh Phúc Sơn), Tuyến 12 (trục cảnh quan ven kênh Xuân Mai); và tuyến 11 (dọc kênh Hưng Long); Khoảng cách các điểm đầu nối từ 540m – 650m.

- Trên tuyến đường nối KCN Bim Sơn với đường Ven Biển đoạn qua đô thị dài 1.535m, tổ chức 02 điểm đầu nối: tuyến 02 (đường tỉnh 524), tuyến 3 (đường quy hoạch tránh ĐT.524), khoảng cách 02 điểm đầu nối: 730m; và tổ chức 01 điểm đầu nối ngoài phạm vi lập quy hoạch: tuyến 8 (đường quy hoạch trục chính đô thị mới, qua kênh Hưng Long, đầu nối tại xã Nga Tân), khoảng cách với điểm đầu nối đường Ven Biển khoảng 520m.

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

Cao độ thiết kế san nền trung bình toàn khu vực là +2,12m (từ +1,35m đến +2,61m). Hướng chính dốc dần từ Tây sang Đông.

- Ngoài ra quy hoạch cao độ san nền từng khu vực tại các quy hoạch chi tiết, trong đó yêu cầu đảm bảo:

+ Tôn nền đến cao độ lớn hơn cao độ ứng với tần suất lũ để bảo vệ các khu chức năng trong Khu đô thị khỏi mực nước lũ thiết kế; Có thể bám sát nền địa hình tự nhiên hoặc san nền tạo mặt bằng xây dựng cho những khu vực cao không bị ngập lụt;

+ Giải pháp san nền phải phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thủy lợi và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt;

+ Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, tránh thay đổi địa hình trong trường hợp không cần thiết, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn

chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp, không làm ảnh hưởng và giảm khả năng tiêu thoát của các trục thoát nước hiện hữu;

+ Quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các dự án, phải tuân thủ cao độ khống chế xây dựng theo đề xuất trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Đặc biệt tại vị trí liên kề của các dự án;

+ Những dự án đã được phê duyệt nhưng chưa triển khai, có cao độ thấp hơn cao độ khống chế của khu vực, trong giai đoạn thiết kế thi công cần điều chỉnh lại cao độ khống chế cho phù hợp và gắn kết hài hòa với các dự án xây dựng xung quanh;

+ Đối với các khu vực dân cư hiện hữu quản lý, kiểm soát cao độ các công trình xây dựng, không được làm ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan chung. Những khu vực đã có mật độ xây dựng tương đối cao, có cốt nền tương đối ổn định, công tác quy hoạch cốt cao độ phải phù hợp với hiện trạng xây dựng.

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

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

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

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

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

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

- Không gian thoát lũ của sông Càn chảy qua địa bàn huyện Nga Sơn được xác định là khoảng cách giữa 2 tuyến đê (Theo quy định tại Nghị quyết số 84/NQ-HĐND ngày 07/12/2017 về Quy hoạch phòng chống lũ các tuyến sông có đê - hợp phần sông Mã); Không quy hoạch các khu vực bãi sông, lòng sông

và trong phạm vi bảo vệ đề điều để bố trí xây dựng các công trình (trừ các công trình đặc biệt được phép xây dựng theo quy định của Luật Đề điều).

b) Phạm vi bảo vệ hạ tầng điện

Quản lý hành lang cách ly đường điện, công trình điện phải tuân thủ theo Luật Điện lực 2004; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật điện lực năm 2012; Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện; Nghị định 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 về quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

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

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

3. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường đô thị

a) Chất thải rắn sinh hoạt

- Chất thải sinh hoạt được thu gom với quy trình tuân thủ định hướng "Phương án xử lý chất thải rắn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050" đã được phê duyệt tại Quyết định số 1592/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2020.

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

b) Chất thải rắn công nghiệp

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

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

c) Rác thải

- Tổ chức mạng lưới thu gom rác cho các khu ở. Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng đựng rác có thể tích từ 1m³ đến 2m³, bán kính phục vụ khoảng

200 đến 300m.

- Các công trình công cộng đều có thùng đựng rác riêng, lượng rác hàng ngày sẽ được thu gom và chuyên chở hàng ngày đến khu xử lý CTR tập trung theo Quy hoạch CTR tỉnh.

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

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

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

f) Các cụm công nghiệp: Các cụm công nghiệp phải được đầu tư các công trình xử lý nước thải tập trung, yêu cầu kiểm soát chặt chẽ việc xử lý môi trường các dự án trong cụm công nghiệp. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết xây dựng cần thiết lập hành lang cây xanh cách ly theo quy định. Đảm bảo việc đầu tư xây dựng các cụm công nghiệp tuân thủ quy mô theo quy hoạch được phê duyệt và giảm thiểu tối đa mức độ ảnh hưởng về môi trường theo quy định.

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

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

1. Các khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, cần được thực hiện đúng theo quy hoạch và đầu tư bài bản, không làm ảnh hưởng đến khoanh vùng bảo vệ của các di tích theo quy định của Luật Di sản văn hóa và pháp luật có liên quan.

- Việc bảo tồn và phát huy giá trị các di di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt quy định của Luật Di sản Văn hoá; các Nghị định của Chính phủ: số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010; số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 và Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ VHTT&DL quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích; các quy định hiện hành khác của pháp luật.

- Các công trình mới phục vụ phát huy giá trị di tích được phép xây dựng nhưng phải đảm bảo về sự phù hợp quy mô, không gian kiến trúc cảnh quan, phong cách kiến trúc mang bản sắc văn hóa địa phương, không được xây dựng

với chiều cao quá 5 tầng để hạn chế việc ảnh hưởng đến không gian quần thể di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh.

2. Khu vực cảnh quan trong đô thị

a. Cây xanh: Thiết kế cụ thể phù hợp với chức năng của từng khu vực. Các công viên cây xanh cần được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch đã được duyệt.

b. Mặt nước

- Khai thác yếu tố mặt nước để tạo ra các khu vực điều tiết khí hậu cần phải chú ý việc bảo vệ môi trường nhất là rác thải và nước thải từ xe lưu thông trên các tuyến đường. Cần kiểm soát chặt chẽ việc xả thải ra khu vực sông Càn, kênh nước trong đô thị.

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

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

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

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

Điều 8. Tổ chức thực hiện

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

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

3. UBND huyện Nga Sơn có trách nhiệm:

- Hướng dẫn, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt;
- Hướng dẫn UBND các xã: Nga Thanh, Nga Liên, Nga Tiến trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng;

- Tiếp nhận và quản lý hồ sơ quy hoạch, hồ sơ các công trình xây dựng, công trình hạ tầng do chủ đầu tư bàn giao; tham mưu tổ chức công bố quy hoạch, chủ trì bàn giao mốc giới hiện trạng quy hoạch giữa chủ đầu tư và

UBND các xã. Tham mưu đề xuất điều chỉnh quy hoạch, xử lý các quy hoạch chi tiết không hoặc chậm triển khai thực hiện.

- Lập kế hoạch vốn, trực tiếp ký kết hợp đồng và giám sát duy tu bảo dưỡng đường đô thị, biển báo giao thông, biển tên đường phố, số nhà, hệ thống thoát nước đô thị;

- Lập kế hoạch vốn, trực tiếp ký kết hợp đồng, giám sát công tác thu gom và xử lý rác thải, chăm sóc cây xanh đô thị, điện chiếu sáng đô thị;

- Trong quá trình tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê, phải xác định cụ thể các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị, các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, làm cơ sở xác định các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền theo quy định;

- Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật;

- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hệ phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định.

4. Mọi tổ chức và cá nhân có hoạt động xây dựng trong phạm vi của đô thị Hới Đào có trách nhiệm thi hành quy định này.

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

- Ủy ban nhân dân huyện Nga Sơn, UBND xã Nga Thanh, UBND xã Nga Tiến, UBND xã Nga Liên./.

- Các Sở, Ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Thông tin và Truyền thông; Viện Quy hoạch – Kiến trúc Thanh Hóa./.