

CỘNG HÒA 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 TỶ LỆ 1/2000, KHU ĐÔ THỊ
ĐÔNG NAM THÀNH PHỐ THANH HÓA, TỈNH THANH HÓA**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 1213 /QĐ-UBND ngày 28 tháng 3
năm 2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa)*

Tháng /2024

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

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

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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Đông Nam thành phố đều phải thực hiện theo đúng Quy định 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 TP Thanh Hóa 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. Quy mô diện tích và dân số đô thị

2.1. Quy mô diện tích

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới quản lý hành chính phường Quảng Thành, Quảng Đông, Quảng Cát, Quảng Phú, Quảng Tâm, thành phố Thanh Hóa; xã Quảng Minh, thành phố Sầm Sơn và xã Quảng Định, huyện Quảng Xương. Có ranh giới cụ thể:

- + Phía Đông Bắc giáp: Quốc lộ 47;
- + Phía Tây Nam giáp: Đại lộ Võ Nguyên Giáp;
- + Phía Đông Nam giáp: QL10 (theo quy hoạch);
- + Phía Tây Bắc giáp: Đại lộ Hùng Vương.
- * Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 1.489,18 ha.

2.2. Quy mô dân số

Quy mô dân số khu vực khoảng **130.000** người, trong đó

- Dân số hiện trạng: 20.272 người;
- Dân số phát triển: 109.730 người

Điều 3: Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị

3.1. Giải pháp tổ chức không gian và các khu vực phát triển đô thị

3.1.1. Giải pháp tổ chức không gian

- Đối với khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống. Tạo ra những vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị mới cao tầng và khu làng xóm cũ tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian cũng như giải quyết các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với khu vực dân cư phát triển mới, tổ chức các khu nhà ở chất lượng cao, theo hướng thấp tầng đến trung tầng và mật độ xây dựng thấp, dành quỹ đất tổ chức không gian cây xanh và các khu ở mới, các khu vực nhà ở xã hội, nhà ở

hưởng đến môi trường.

- Phát triển hệ thống giao thông đi bộ và xe đạp dọc theo không gian bờ sông.

- Đối với khu vực cây xanh đô thị và đơn vị ở, khai thác cảnh quan phát triển hệ thống công viên cây xanh có kết hợp vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng kết hợp cảnh quan tự nhiên.

Các công trình điểm nhấn:

- + Bố trí xây dựng các khu nhà cao tầng từ 9-40 tầng tại khu vực giao QL 47 và QL 1A. Ngoài khu vực trên, khu vực phía Đông Nam bố trí khu vực Thương mại dịch vụ quy mô từ 5-15 tầng.

- Ngoài ra, các công trình dịch vụ thương mại trong các đơn vị ở cũng xác định quy mô 5-9 tầng; Các khu vực nhà ở xã hội cũng được xác định quy mô 12-17 tầng. Các khu vực này được bố trí tại các trục đường lớn sẽ làm điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan cho đô thị.

Điều 4. Quy định chung về hạ tầng xã hội

4.1. Quy định đối với các khu trung tâm, công trình công cộng trung tâm đô thị

1. Quy định chung:

Nhà công sở, công trình thể thao, văn hoá, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu dân cư đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt;

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch, kiến trúc phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông;

Công trình xây dựng mới cần đảm bảo hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan xung quanh, tương xứng với không gian trục đường, đóng góp vào việc hình thành bộ mặt kiến trúc cho đô thị;

Hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư xây dựng đồng bộ, được ngầm hóa; bảo đảm kết nối khu vực trung tâm hành chính với các hệ thống giao thông công cộng, tạo điều kiện cho dân cư tiếp cận thuận lợi với khu vực cơ quan hành chính các cấp.

2. Quy định đối với việc tổ chức thiết kế đô thị cho các khu vực trung tâm đô thị:

Về hình khối và hình thức kiến trúc chủ đạo: theo xu hướng truyền thống hoặc hiện đại hoặc kết hợp. Cụ thể hóa kiến trúc ở những thành phần như: mái, cốt cao các tầng, cửa, ban công, lô – gia.

Định hình công trình kiến trúc điểm nhấn. Đề xuất kiến trúc nhỏ mang tính biểu tượng, điêu khắc và trang trí gắn kết với ngôn ngữ hình khối chung của khu vực. Đối với các biển quảng cáo cần đề xuất kích cỡ, màu sắc, tỷ lệ phù hợp.

tầng, đất Dịch vụ thương mại 2-7 tầng, đất Chợ 1-5 tầng, đất TT hành chính 3-7 tầng), đảm bảo về hiệu quả sử dụng và có tính thẩm mỹ cao.

Phải phù hợp với yêu cầu hoạt động đa dạng của cộng đồng dân cư. Hình thức kiến trúc phong phú và hài hoà với không gian chung, khai thác các yếu tố văn hoá truyền thống. Một số công trình như nhà văn hoá, chợ phải thoả mãn nhu cầu sinh hoạt ngày càng cao của nhân dân và thể hiện sắc thái tiêu biểu của địa phương.

6. Quy định về mật độ xây dựng:

Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, chợ

Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của các công trình công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ trong các khu vực xây dựng mới là 40%.

Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp.

Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $\geq 3.000m^2$ cần được xem xét tùy theo vị trí trong đô thị và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định.

Mật độ xây dựng tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà ở sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và tầng cao công trình:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3000m ²	10000m ²	18000m ²	$\geq 35000m^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

+ Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích $< 3.000m^2$, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu

Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kế hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường giao thông, hoặc phải bố trí đường đi bộ với bề rộng tối thiểu là 4m.

c. Quy định mật độ xây dựng công trình nhà ở đối với khu vực xây mới:

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, riêng lẻ và nhóm nhà chung cư tùy thuộc vào diện tích của lô đất xây dựng.

Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự,...):

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

d. Quy định chiều cao công trình

Nhà liên kế, liên kế có sân vườn, biệt lập, biệt thự được xây dựng tầng hầm, tầng lửng. Tầng hầm, tầng lửng không tính là 1 tầng.

Chiều cao toàn bộ nhà không được vượt quá 4 lần chiều ngang hoặc chiều sâu nhà (nếu chiều sâu nhỏ hơn chiều ngang). Trường hợp được phép cao hơn với điều kiện phải hợp khối hoặc liên kế với nhà ở có chiều cao tương ứng.

f. Quy định về hình thức kiến trúc:

Hình thức kiến trúc nhà, công trình hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng;

Phong cách kiến trúc theo hướng có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố dân tộc và hiện đại, phù hợp với khí hậu nhiệt đới của địa phương, có sự tương đồng giữa các khu vực với nhau;

Cần có thiết kế hình thức công trình phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình như nhà ở kết hợp thương mại, nhà phố liên kế, nhà vườn và biệt thự, tạo nét đặc trưng riêng cho từng khu vực;

Đối với nhà, các công trình có vị trí độc lập, phải nghiên cứu hình thức kiến trúc cho 4 mặt nhà, bảo đảm mỹ quan, góc nhìn từ nhiều hướng;

Mặt đứng và mái công trình sử dụng màu sắc hài hòa, đồng bộ toàn dãy phố; Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, bố trí các không gian cây xanh xen kẽ vào trong công trình;

Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh ở các khu vực ven sông, các khu dân cư mới nhằm hướng đến một đô thị xanh, bền vững, thân thiện với môi trường.

Điều 5. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình đầu mối và biện pháp bảo vệ môi trường:

5.1. Công trình thoát nước đô thị

a. Quy định chung

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống thoát nước đô thị đã được phê duyệt và tiêu chuẩn thoát nước hiện hành.

- Mạng lưới thoát nước phải đảm bảo khoảng cách từ mặt ngoài ống tới các công trình và hệ thống kỹ thuật khác, tạo điều kiện cho thi công, sửa chữa. Phải tận dụng tới mức tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống tự chảy.

- Hệ thống thoát nước mưa đô thị phải đảm bảo: thu gom nước mưa trên toàn diện tích đô thị; thoát nước mưa một cách nhanh chóng, tránh bị ngập úng.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa theo hướng tự chảy. Thoát nước mưa và thoát nước thải riêng biệt.

- Hệ thống thoát nước thải đô thị phải đảm bảo: thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi đô thị.

b. Thoát nước thải

*** Quy định xả nước thải**

- Nước thải công nghiệp được xử lý sơ bộ tại từng xí nghiệp sau đó đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý, trước khi xả vào các nguồn nước mặt hoặc cống đô thị.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng, phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống nước thải đô thị. Nếu xả vào cống thoát nước mưa, phải xử lý riêng đạt yêu cầu môi trường.

- Nước thải bệnh viện phải được tách làm hai loại:

+ Nước thải sinh hoạt của bệnh nhân, của cán bộ công nhân viên y tế phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách, trước khi xả vào cống nước thải đô thị. Nếu xả vào cống nước mưa phải xử lý riêng đạt yêu cầu môi trường.

+ Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng, đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra cống thoát nước thải đô thị.

- Vị trí điểm xả nước thải phải được xác định dựa trên các tính toán tác động môi trường.

*** Quy định thu gom nước thải**

Hè phố, đường đi bộ, đường xe đạp phải tuân thủ QCVN 07-4:2016/BXD;
Mật độ đường, khoảng cách giữa hai đường đảm bảo quy định trong Bảng 5.3a.

Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) trong đất xây dựng đô thị tối thiểu: tính đến đường liên khu vực: 9 %; tính đến đường khu vực: 13 %; tính đến đường phân khu vực: 18 %.

c. Đường phố, hè phố

Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị 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 đô thị.

Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị như: 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.

Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

Quy định đối với đường giao thông trong khu mới phát triển: áp dụng các quy định về giao thông đô thị tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2019/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị TCXDVN 104 : 2007.

Đối với đường ngõ trong nhóm nhà ở, khu dân cư hiện hữu, cải tạo lộ giới phải đảm bảo $\geq 3,6\text{m}$; đường cắt một làn xe không được dài quá 150m và phải có điểm quay xe.

Via hè đi bộ dọc theo đường phố mỗi bên đường phải có chiều rộng tối thiểu như quy định dưới đây:

Đường cấp đô thị, đường phố tiếp xúc với lối vào các trung tâm thương mại, chợ, trung tâm văn hoá: 6,0m

Đường cấp khu vực: 5m

Đường phân khu vực: 5m

Đường nhóm nhà ở: không bắt buộc tổ chức thành đường giao thông có vỉa hè nhưng phải có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông và trồng cây xanh bóng mát dọc đường.

Vỉa hè được sử dụng cho người đi bộ và bố trí các công trình ngầm đô thị. Khi sử dụng ngoài mục đích nêu trên như tập kết vật liệu xây dựng tạm để thi

vạch sơn phân làn chuyển hướng. Trong khu vực bãi đỗ xe phải đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Công ra, vào bãi đỗ xe phải được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

Bãi đỗ xe công cộng phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố.

Điểm dừng xe buýt: được chia làm 2 loại:

Chỗ dừng xe không có làn phụ: xe dừng, đón trả khách ngay trên làn xe chính ngoài cùng bên tay phải hoặc một phần dừng trên lề đường. Xe chuyển tốc ngay trên làn ngoài cùng và lề đường.

Chỗ dừng có làn phụ: xe dừng trên làn phụ được cấu tạo riêng, có thể có hoặc không có thiết bị cách ly với làn chính. Xe chuyển tốc trong phạm vi đoạn vượt từ làn phụ vào làn chính.

Cấu tạo chỗ dừng xe buýt, phạm vi sử dụng: thực hiện theo quy định tại điểm 3.2, điểm 3.3 và điểm 3.4 khoản 17 TCXDVN 104:2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”.

Đối với đường mặt cắt 6 làn xe hai chiều + 02 làn xe ở trung tâm, cần có định hướng xây dựng các cầu vượt tại các nút giao thông cho người đi bộ.

e. Quy định về an toàn giao thông đô thị

Khi cải tạo và nâng cấp mặt đường phải phù hợp với cao độ nền quy hoạch, không được gây úng ngập, ảnh hưởng đến công trình thoát nước của khu vực và việc tiếp cận sử dụng của các công trình hai bên đường;

Quy định về tầm nhìn, hè đường, đường đi bộ, đường đi xe đạp tuân thủ các quy định tại QCVN 07-4:2016/BXD.

Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh phải không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông.

Góc vát tại các nơi đường giao nhau phải đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã đường giao nhau, tối thiểu là 2m.

Hành lang bảo vệ các công trình giao thông đối ngoại được xác định theo Nghị định 100/2013/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường phân khu vực: $\geq 18\%$.

khu đất. Tuyến đường dây 35(22)kV đi qua khu vực nghiên cứu không phù hợp với phương án quy hoạch sẽ được dỡ bỏ và cải dịch.

+ Hạ thế: Đối với các tuyến 0.4 kV hiện có, vẫn giữ nguyên để cung cấp điện cho các phụ tải. Trong giai đoạn dài hạn sẽ cải tạo ngầm hóa dọc theo các trục đường giao thông trong khu vực nội thị. Mạng lưới 0.4 kV xây dựng mới, bố trí đi ngầm dọc vỉa hè khu vực quy hoạch. Bán kính phục vụ của mạng lưới điện hạ thế đảm bảo nhỏ hơn hoặc bằng 300m. Kết cấu lưới hạ thế theo mạng hình tia.

5.4.2. Công trình chiếu sáng đô thị

a) Chiếu sáng đô thị: Cải tạo, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng, gồm: chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội... Trang bị hệ thống điều khiển tự động, tập trung cho hệ thống chiếu sáng công cộng đô thị.

b) Chiếu sáng đối với công trình giao thông

Bố trí chiếu sáng cho toàn bộ các tuyến đường trong đô thị, vườn hoa công viên đường điện được bố trí đi ngầm dưới đất trong các mương dẫn kỹ thuật. Các tuyến đường ngang dùng cột điện liên căn chiếu sáng đô thị

- Chiếu sáng vỉa hè, đường giao thông, cầu và đường trên cao, nút giao thông tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị, phòng chống cháy nổ;

- Sử dụng các bóng đèn và cột đèn có hình dáng, kích thước phù hợp với từng khu vực, tuyến đường; có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh; đảm bảo các thông số kỹ thuật độ chói, hệ số đồng đều dọc trục theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chiếu sáng hiện hành;

c) Chiếu sáng đối với đường nội bộ khu ở

- Hệ thống chiếu sáng có quy mô phù hợp với quy mô của đường, chiều cao hợp lý, sử dụng nguồn sáng tiết kiệm điện, an toàn, mỹ quan đô thị và được đóng cắt vận hành từ tủ điều khiển chiếu sáng độc lập hoặc từ tủ điều khiển đường phố kết nối được với trung tâm điều khiển. Khi lắp dựng cột mới phải đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và theo thiết kế được duyệt;

- Trường hợp không trồng được cột đèn mới, có thể dùng cột điện lực để lắp đèn chiếu sáng hoặc gắn vào vật kiến trúc khác nhưng phải đảm bảo mỹ quan và an toàn trong mọi điều kiện.

d) Chiếu sáng đối với không gian công cộng trong đô thị

- Các khu vực chiếu sáng không gian công cộng đô thị bao gồm: Công viên, vườn hoa, quảng trường và các không gian công cộng có ý nghĩa về chính trị, lịch sử, văn hóa trong đô thị; việc chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ không gian đô thị, kết hợp hài hòa giữa các yếu tố cảnh

5.6. Công trình thoát nước đô thị:

- Nhu cầu xử lý nước thải của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tính bằng 90% lưu lượng nước sạch cấp cho khu vực (không tính lưu lượng nước tưới cây, rửa đường) làm tròn: 34.000,0 m³/ng.đ.

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, trong đó:

+ Trạm XLNT số 01: xử lý nước thải cho khu vực phía Tây Bắc tuyến đường vành đai số 3 phía Đông có công suất thiết kế: 16.000m³/ng.đ.

+ Trạm XLNT số 02: xử lý nước thải cho khu vực phía Đông Nam tuyến đường vành đai số 3 phía Đông có công suất thiết kế: 18.000m³/ng.đ.

Nước thải tại đây sẽ được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Mạng lưới đường ống: sử dụng cống tròn D300 ÷ D400 thu gom toàn bộ nước thải về các trạm xử lý. Mạng lưới đường ống quy hoạch tuân thủ các quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành cũng như các yêu cầu và nguyên tắc vạch tuyến mạng lưới.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân cư, công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó được thu gom theo mạng lưới cống thoát nước thải khu dân cư đến trạm bơm chuyển bậc nước thải, bơm về trạm xử lý nước thải để xử lý;

5.7. Các quy định về vệ sinh môi trường đô thị

- Tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm thực hiện các quy định về bảo vệ môi trường và giữ gìn vệ sinh ở nơi công cộng; đổ, bỏ rác vào thùng chứa rác công cộng hoặc đúng nơi quy định tập trung rác thải; không để vật nuôi gây mất vệ sinh nơi công cộng.

- Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư quản lý công viên, khu vui chơi, giải trí, chợ và khu vực công cộng khác có trách nhiệm sau đây:

+ Niêm yết quy định về giữ gìn vệ sinh ở nơi công cộng.

+ Bố trí đủ công trình vệ sinh công cộng; phương tiện, thiết bị thu gom chất thải đáp ứng nhu cầu giữ gìn vệ sinh môi trường.

+ Có đủ lực lượng thu gom chất thải, làm vệ sinh môi trường trong phạm vi quản lý.

- Những hành vi vi phạm pháp luật về bảo vệ môi trường, giữ gìn vệ sinh nơi công cộng sẽ bị xử lý theo quy định.

c. Quy định về quản lý chất thải rắn (CTR)

- Chất thải rắn: Nhu cầu xử lý chất thải rắn của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 253,5 T/ng.đ.

* An toàn hệ thống điện đô thị:

- Tại các khu vực có chất dễ cháy nổ, hệ thống điện phải được thiết kế, lắp đặt theo quy định về an toàn phòng chống cháy nổ, chỉ được sử dụng các thiết bị phòng chống cháy nổ chuyên dùng.

- Trạm điện, trang thiết bị điện cao áp và đường dây cao áp nội bộ phải được lắp đặt và quản lý vận hành theo quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn điện.

- Các thiết bị, hệ thống thiết bị sử dụng điện, hệ thống chống sét, nối đất phải được kiểm tra nghiệm thu, kiểm tra định kỳ và kiểm tra bất thường theo quy phạm, tiêu chuẩn an toàn điện. Sơ đồ của các hệ thống này phải đúng với thực tế và phải được lưu giữ cùng với các biên bản kiểm tra trong suốt quá trình hoạt động.

- Các nhánh đường dây dẫn điện vào nhà ở, công trình phải đảm bảo các điều kiện về an toàn điện, không cản trở hoạt động của các phương tiện giao thông, cứu thương, chữa cháy.

- Hệ thống điện phải có phương án ngắt điện khẩn cấp tại chỗ và từ xa cho từng khu vực hay hộ tiêu thụ điện khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho hoạt động chữa cháy, cứu nạn, nhưng vẫn phải đảm bảo cấp điện liên tục cho hệ thống chiếu sáng an ninh ngoài nhà, cho các thiết bị chữa cháy, thoát nạn và cứu nạn bên trong nhà khi xảy ra hỏa hoạn.

* Các hành vi nghiêm cấm:

Đào đất gần móng cột có khả năng gây lún, sụt cột điện.

Nổ mìn, mở mỏ gây hư hỏng cho công trình lưới điện.

Đào ao, kênh, mương gần chân công trình lưới điện làm mất an toàn lưới điện.

Lắp đặt dây phơi, giàn giáo, biển quảng cáo... mà khi bị đổ, rơi có thể va quệt, vi phạm khoảng cách an toàn công trình lưới điện cao áp.

Vào trạm điện, tháo gỡ hoặc trèo lên các bộ phận của công trình lưới điện khi không có nhiệm vụ.

Xây nhà và công trình xây dựng trong hành lang bảo vệ an toàn của lưới điện cao áp đè lên bộ phận công trình.

Sử dụng các phương tiện thi công vi phạm khoảng cách an toàn gây phóng điện, chấn động mạnh hoặc gây hư hỏng cho công trình lưới điện.

6.3. Kiểm soát và bảo vệ môi trường

Bảo vệ khu vực dân cư không bị ô nhiễm tiếng ồn, không khí và sự an toàn trong giao thông. Tạo những khu vực vành đai cách ly cho dân cư để tránh tiếng ồn và sự an toàn khi khu dân cư ở gần các đường giao thông chính, sử dụng các giải pháp chống ồn như kính chắn, cây xanh.v.v...

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH

Điều 7. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

7.1. Quy định chung

Tất cả các công trình công cộng phải có mặt bằng bố trí nơi đỗ, đậu xe hoặc bố trí tầng hầm, bán hầm.

Công trình phải bảo đảm vệ sinh môi trường, nước thải sinh hoạt, sản xuất không được thải trực tiếp ra đường mà phải được thu gom, xử lý theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước của thành phố. Công trình phải bảo đảm không gây tiếng ồn, khói, bụi và khí thải ảnh hưởng cho dân cư xung quanh (miệng ống xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh và lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình, bảo đảm thẩm mỹ). Khi lắp đặt các thiết bị điều hòa, thông gió, phải nằm bên trong ranh giới đất hợp pháp của thửa đất, có giải pháp thiết kế vị trí lắp đặt, che chắn tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và tránh việc xả khí nóng làm ảnh hưởng đến các công trình kế cận.

Công trình phải bảo đảm phục vụ, sử dụng thuận tiện, an toàn đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình; khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng có thu phí trong công trình nhằm phục vụ cho khách vắng lại.

7.2. Quy định về hình thức kiến trúc

Các công trình công cộng phải có hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng cụ thể, cần ưu tiên giải pháp hợp khối trong bố cục tổng thể hình thành các khối chức năng tập trung.

Tại các khu vực giao lộ lớn cần ưu tiên bố trí các công trình có quy mô lớn và chiều cao tạo điểm nhấn cho đô thị như các siêu thị, cao ốc văn phòng, nhà hàng, khách sạn,...

Tăng sự sinh động, thú vị cho hình ảnh đường phố với các hình khối, mái đón đặc biệt của các công trình. Bố trí khoảng lùi lớn, tổ chức nhiều không gian mở, cây xanh, mặt nước, bề mặt trang trí sinh động.

Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình, mặt ngoài mái công trình không được sử dụng màu sắc gây phản cảm, gắn vẽ các biểu tượng, hình tượng kỳ dị trên mái nhà, mặt tiền nhà ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

Cổng - hàng rào: khuyến khích không xây tường rào, nếu có, cổng ra vào các công trình phải đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, thanh gọn, Khang trang, màu sắc hài hoà với công trình chính và cảnh quan khu vực, thể hiện tính trang trọng, công năng sử dụng của công trình chính; hàng rào xây dựng phải thoáng, đẹp, chiều cao tối đa 2,2 m, phần xây đặc chiếm tỷ lệ 30% - 50% diện tích hàng rào; cổng - hàng rào không được xây dựng vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Đảm bảo tầm nhìn thông thoáng từ các hướng trung tâm thể dục thể thao, hạn chế xây dựng công trình tầng cao xung quanh, để đảm bảo cảnh quan kiến trúc.

- Các công trình được hợp khối liên kết chặt chẽ, không để các công trình nhỏ lẻ rải rác làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích kiến trúc theo xu hướng mới để tạo hình ảnh đặc trưng.

Các trung tâm văn hóa – TDTT, công viên cây xanh đơn vị ở phải đảm bảo tính chất là các khu vực tổ chức, cung ứng dịch vụ công, đáp ứng nhu cầu hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể dục, thể thao, nhu cầu tiếp nhận thông tin, nâng cao dân trí, nhu cầu sáng tạo và hưởng thụ văn hóa của người dân trên địa bàn.

Hình thức kiến trúc cần kết hợp giữa yếu tố hiện đại và địa phương. Công trình thể dục thể thao cần có hình khối kiến trúc mạnh, thể hiện được công năng sử dụng, hài hòa với cảnh quan và công trình xung quanh.

Diện tích quảng trường phía trước công trình phải lớn, đảm bảo cho hoạt động đông người và tạo không gian cho công trình, tổ chức vườn hoa, cây xanh, đài phun nước tạo cảnh quan quanh công trình.

b) Các chỉ tiêu cụ thể:

Mật độ xây dựng tối đa: 40%

Tầng cao tối đa của công trình: TDTT: ≥ 1 tầng; Văn hóa: ≥ 2 tầng.

7.6. Quy định với trung tâm giáo dục – đào tạo

a. Quy định chung:

Các trung tâm giáo dục – đào tạo phải đảm bảo tính chất là các cơ sở đào tạo các cấp học phổ thông, dạy nghề đáp ứng nhu cầu của dân cư đô thị.

Hình thức kiến trúc cần kết hợp giữa yếu tố hiện đại và địa phương. Công trình giáo dục – đào tạo cần có hình khối kiến trúc đơn giản, nhẹ nhàng thể hiện được công năng.

Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình giáo dục: TCVN 8794:2011- Trường trung học, TCVN 8793:2011-Trường tiểu học, TCVN 3907:2011-Trường mầm non

b. Các chỉ tiêu cụ thể:

Mật độ xây dựng tối đa: 40%

Tầng cao tối đa của công trình: ≥ 2 tầng

7.7. Quy định đối với trung tâm y tế

a. Quy định chung:

Các trung tâm y tế phải đảm bảo tính chất là các cơ sở điều trị, chăm sóc

định, các cơ quan đơn vị được giao quản lý sử dụng có trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn, thực hiện chế độ bảo dưỡng, bảo trì công trình kiến trúc, vườn hoa cây xanh theo qui định, việc xây dựng thêm các công trình (tạm – kiên cố) trong không gian sân trống, vườn hoa, phải được sự thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền, không được tự ý coi nới chông lán (kể cả bằng vật liệu tạm, nhẹ...) trên công trình kiến trúc hiện hữu làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình.

Điều 8. Quy định đối với công trình nhà ở

8.1. Quy định về quy hoạch xây dựng

a. Các công trình được phép xây dựng:

Các công trình được phép xây dựng là các công trình nhà ở, công trình dịch vụ khu ở, các công trình hạ tầng xã hội, công trình hạ tầng kỹ thuật.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình không thuộc các chức năng trên. Đặc biệt là các công trình gây ô nhiễm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường khu ở.

b. Các chỉ tiêu khác:

Các khu dân cư hiện trạng: Cơ bản ổn định các khu dân cư hiện hữu, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nhằm nâng cao dân chất lượng sống cho các khu dân cư này, đáp ứng yêu cầu phát triển của đô thị theo các tiêu chí đô thị loại I.

Các khu ở mới: Mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao từ 2-5 tầng đối với khu vực dân cư cũ cải tạo và các khu ở mới dạng chia lô; các khu ở dạng nhà vườn, biệt thự. MĐXD tối đa 60%, tầng cao từ 1-3 tầng.

8.2. Quy định về hình thức kiến trúc

Nhà ở xây dựng trên các trục phố chính và trong khu trung tâm phải xây dựng 2 tầng trở lên. Hình thức kiến trúc có thể phong phú đa dạng, song phải đảm bảo tuân thủ quy định về chỉ giới xây dựng, đường đỏ, thống nhất về chiều cao tầng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc và quy định về mỹ quan của kiến trúc đường phố.

Các khu ở cũ được cải tạo, chỉnh trang, xen cấy nâng cao mật độ trên cơ sở hiện trạng, bổ sung hệ thống cơ sở hạ tầng, sân chơi, vườn hoa cây xanh, từng bước cải tạo, nâng cấp đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tiện nghi đô thị.

Đối với khu ở mới: Tập trung phát triển với loại hình nhà ở theo lô phố, nhà ở có vườn. Khi xây dựng cần có quản lý của các cơ quan chức năng về hình khối, màu sắc, và vật liệu xây dựng công trình theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế quản lý đô thị.

Đối với khu ở cải tạo: hình thức kiến trúc, màu sắc công trình phải hài hoà giữa công trình xây mới và các công trình hiện hữu. Hạn chế gia tăng mật độ xây dựng và chia nhỏ thửa đất.

8.3.3. Quy định đối với nhà vườn

a. Mật độ xây dựng: tối đa là 50%.

b. Tầng cao : Tối đa là 2 tầng (không kể tầng áp mái).

- Chiều cao tối đa:

+ Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 11m;

+ Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 9m.

+ Trường hợp công trình nhà vườn xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí điểm mái công trình;

+ Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.

- Quy định về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi biên:

+ Chỉ giới xây dựng: phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt và lùi tối thiểu 4,0m hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất.

+ Khoảng lùi biên: Khoảng lùi bên hông tối thiểu 2m, khoảng lùi sau tối thiểu 2m.

c. Hình thức kiến trúc:

- Khuyến khích các hình thức kiến trúc mang nét đặc trưng Bắc Trung Bộ, thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan vườn, đồng bằng đặc trưng của đô thị Gốm. Nên sử dụng hình thức mái dốc.

- Không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà làm mất tính đặc trưng về văn hóa vùng miền;

- Công trình phụ: bố trí sau nhà hoặc có giải pháp che chắn bằng cây xanh, giàn hoa,...

8.3.4. Quy định đối với các công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ

a) Công trình xây cấy mới vào nhà cũ không thuộc các dự án có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500: thực hiện theo quy định đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng.

b) Đối với công trình nhà dân mới xây cấy vào nhà cũ thuộc các dự án có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500: thực hiện theo những quy định trong quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.

c) Mọi công trình xây xen khi thi công xây dựng phải có biện pháp che chắn, chống đỡ đảm bảo an toàn tuyệt đối cho các công trình xung quanh.

Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

9.3. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

Các công trình tượng đài, tranh hoành tráng được thể hiện phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch các di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Việc thể hiện tượng đài, tranh hoành tráng yêu cầu phải bảo đảm chất lượng nghệ thuật và chất lượng kỹ thuật.

Cấm xây dựng những công trình tượng đài, tranh hoành tráng có nội dung tư tưởng trái với đường lối văn hóa, văn nghệ của Đảng, pháp luật của Nhà nước và đạo đức thuần phong mỹ tục của dân tộc.

Việc quản lý thể hiện phần mỹ thuật tượng đài, tranh hoành tráng mới hoặc được tu bổ, tôn tạo, sửa chữa, thay thế đối với các công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã có, kể cả biểu tượng và phần mỹ thuật gắn với đài liệt sỹ, công trình xây dựng; tượng trong khuôn viên, trong vườn với nội dung tư tưởng tôn giáo, tín ngưỡng có ảnh hưởng tới cảnh quan, môi trường, văn hóa xã hội được thực hiện theo Quyết định 3208/VBHN-BVHTTDL của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch Quyết định ban hành quy chế quản lý xây dựng tượng đài, tranh hoành tráng (phần mỹ thuật).

Điều 10. Trục đường, tuyến phố chính

10.1. Quy định về quy hoạch xây dựng

Chỉ giới xây dựng tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ (Khoảng lùi $\geq$ 3,0m).

Đối với công trình nhà ở thấp tầng, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ.

Cốt nền nhà cao 0,3m so với cốt cao độ vỉa hè.

10.2. Quy định về hình thức kiến trúc

Các công trình đã xây dựng kiên cố phải đảm bảo mục đích sử dụng, Quy định kiến trúc công trình, khi có cải tạo sửa chữa phải xin phép đơn vị quản lý và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về kiến trúc, cảnh quan.

Đối với khu vực công trình công cộng hoặc trụ sở cơ quan, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi trồng cây xanh và sân dành cho người đi bộ.

Về màu sắc và kích thước các biển, bảng quảng cáo: Phải có sự hài hòa chung trong toàn khu phố, cấm sử dụng các loại chất liệu hoặc sơn màu phản quang trên biển, bảng quảng cáo.

Về nội dung: Tuân thủ các nội dung quy định trong Pháp lệnh về quảng cáo.

Về an toàn đô thị: Phải đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng trong mọi

