

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

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

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;*

*Căn cứ Quyết định số 790/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3571/SXD-PTĐT ngày 31 tháng 5 năm 2021 về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa (kèm theo Tờ trình số 175/TTr-HL ngày 24 tháng 4 năm 2021 của Tổng Công ty cổ phần Hợp Lực).*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Công ty cổ phần Hợp Lực và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2 Quyết định;
  - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
  - Lưu: VT, CN.
- H1.(2021)QDPĐ\_QDQL KDC Đông Vệ

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Mai Xuân Liêm**

**UỶ BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

**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 chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND  
ngày tháng năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

## **CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG**

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

#### **1. Đối tượng áp dụng:**

- Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2164/UBND-QLĐT ngày 15/12/2010, được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 790/QĐ-UBND ngày 24/3/2014. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

- Các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này.

#### **2. Phân công quản lý thực hiện**

- UBND thành phố Thanh Hóa là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và chính quyền địa phương quản lý việc xây dựng theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa đã được phê duyệt.

- Các tổ chức, cá nhân và các đơn vị liên quan có trách nhiệm thực hiện đúng quy định của Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc thì phải kịp thời báo cáo UBND thành phố Thanh Hóa để được xem xét, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh trường hợp vượt thẩm quyền.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở phù hợp với các quy định của Pháp luật và quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Ngoài những quy định nêu trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, xây dựng còn phải tuân thủ các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

**Điều 2.** Ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch.

- Vị trí quy hoạch: Thuộc phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa.

- Ranh giới khu vực quy hoạch:

+ Phía Đông Nam giáp: Sông nhà Lê;

+ Phía Tây giáp: khu dân cư hiện có;

+ Phía Bắc giáp: Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 90.097,0 m<sup>2</sup>.

- Tính chất khu vực lập quy hoạch: là khu dân cư mới thuộc khu đô thị Đông Vệ gồm các công trình: nhà ở kiểu chia lô, nhà ở tái định cư, công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ khu dân cư.

- Quy mô dân số: khoảng 1000 người.

**Điều 3.** Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch.

1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1.	Đất nhà ở.	31.149,40	34,57
	- Đất ở dạng chia lô, liên kế	25.928,40	
	- Đất ở tái định cư	5.221,00	
2.	Đất văn hóa (CT dịch vụ đô thị)	758,00	0,84

	- Nhà văn hóa 1	502,40	
	- Nhà văn hóa 2	255,60	
3.	Đất cây xanh sử dụng cộng đồng	10.362,67	11,50
	- Đất cây xanh	9.817,97	
	- Đất sân chơi	544,70	
4.	Đất bãi đỗ xe	2.030,00	2,26
5.	Đất giao thông	45.796,93	50,83
Tổng cộng		90.097,00	100,00

## 2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ban công các tầng, ô văng, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến;

- Các tiện ích đô thị như: cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn,... phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với kiến trúc trong khu vực;

- 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; trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người tham gia giao thông, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây;

- Cây xanh: cây bóng mát (trồng trên vỉa hè, khuôn viên) và cây cảnh quan (trong khuôn viên) phải được lựa chọn phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu trong khu vực. Tuân thủ về kích thước, chủng loại theo quy định;

- Về màu sắc công trình: tại các tuyến phố chính, trục đường chính của khu quy hoạch 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 tuân thủ yêu cầu sau:

+ Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà;

+ Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà;

+ Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà;

- Đối với khu đất có công trình tường rào: phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa 2,6 m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện);

+ Phần tường rào tiếp giáp với đường từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế thoáng. Phần thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

+ Sử dụng màu sắc tươi sáng phù hợp với kiến trúc công trình trong khu vực.

#### **Điều 4.** Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

##### 1. Về san nền và thoát nước mặt:

- Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn (3,46÷4,17)m; San nền cục bộ trong từng lô đất, độ dốc san nền  $i > 0,4\%$  đảm bảo cho nước mặt tự chảy, hướng dốc san nền từ Tây sang Đông, Bắc xuống Nam. Khu vực tiếp giáp với các tuyến đường hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp đảm bảo cho thoát nước mưa được thuận lợi, không ngập cục bộ.

Lựa chọn cao độ nền khu vực:

+ Cao độ san nền thấp nhất là: 3,46m;

+ Cao độ san nền lớn nhất là: 4,17m.

- Căn cứ vào cốt san nền cụ thể của từng vị trí, khu vực để xác định cốt xây dựng đối với các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch. Đảm bảo vượt nổi, không gây ảnh hưởng xấu, tiêu cực đến các khu vực xung quanh, phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

##### 2. Về giao thông:

Tuân thủ hệ thống khung giao thông theo quy hoạch phân khu được duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ, thông suốt hệ thống giao thông trong khu vực với các khu vực lân cận.

##### 3. Về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Hệ thống cấp điện trong khu vực lập quy hoạch bao gồm: hệ thống cấp điện chiếu sáng công cộng và hệ thống cấp điện sinh hoạt của các khu

chức năng. Phụ tải điện cho từng khu vực được tính toán đảm bảo các chỉ tiêu tuân thủ theo quy định, an toàn trong sử dụng.

- Nguồn cấp điện: dự kiến được lấy từ đường dây 22Kv nhánh rẽ vào trạm biến áp Đông Vệ 6, lộ 477-E9.9 cấp cho 02 trạm biến áp xây dựng mới với tổng công suất dự kiến khoảng 720KVA.

#### 4. Về cấp nước.

- Đảm bảo các chỉ tiêu về tiêu thụ nước cho các yêu cầu trong sinh hoạt của các khu chức năng và cấp nước phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Nguồn cấp nước cho khu vực được lấy từ đường ống cấp D200 của dự án ADB hiện có phía Đông Bắc khu đất lập quy hoạch, các tuyến ống cấp nước và hống cứu hỏa của mạng lưới cấp nước được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường có đường kính từ D65 đến D100.

#### 5. Về thoát nước thải.

- Mạng lưới thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt được bố trí riêng biệt. Hướng thoát nước và cửa xả tuân thủ quy hoạch mạng lưới thoát nước theo quy hoạch phân khu được duyệt. Đảm bảo các chỉ tiêu thoát nước theo quy định, không làm ảnh hưởng xấu đến các khu vực xung quanh.

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ (bể phốt) trước khi xả vào hệ thống thoát nước thải trong khu vực.

#### 6. Xử lý chất thải rắn đô thị:

Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom bằng các thùng rác và vận chuyển đến khu xử lý rác thải của thành phố Thanh Hóa.

#### 7. Về thông tin liên lạc:

- Giải pháp mạng thông tin

+ Kiến trúc mạng: Lựa chọn kiến trúc mạng FTTH (Fiber to the Home), tất cả cáp chính và cáp phối sử dụng cáp quang. Thiết bị đầu cuối mạng quang đặt tại nhà thuê bao.

+ Nguồn cấp thông tin: Từ tủ OLT tại trung tâm tỉnh Thanh Hóa hiện tại hoặc tủ FDH gần nhất.

+ Giải pháp mạng lưới: Từ tủ OLT trung tâm, xây dựng tuyến cáp quang về khu vực cấp đến các tủ phối quang cấp 1 (tủ FDH). Từ tủ phối quang cấp 1 xuất các tuyến cáp phối đến các tủ phối quang cấp 2 (tủ ODF).

- Khuyến khích lắp đặt hệ thống thông tin liên lạc thông minh, không dây, không làm ảnh hưởng xấu đến kiến trúc cảnh quan của công trình và khu vực.

## 8. Về đánh giá môi trường chiến lược:

Đây là khu vực trong đô thị, đã được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, thoát nước thải,...); trong quá trình đầu tư xây dựng, sử dụng, bố trí các điểm thu gom rác,... cần đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về quản lý môi trường trong khu vực theo quy định, đáp ứng các yêu cầu sau:

- Trong suốt quá trình xây dựng phải có biện pháp che chắn, không làm vương bụi gây ô nhiễm môi trường làm ảnh hưởng tới các hộ liền kề nói riêng và trong khu vực nói chung; đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Nhà thầu xây dựng hoặc các tổ chức, đội xây dựng tư nhân khi xây dựng nhà cho các Chủ đầu tư phải có biện pháp an toàn trong thi công, giữ gìn vệ sinh, an ninh trật tự.

- Các chủ đầu tư được giao thực hiện dự án thành phần phải có trách nhiệm, cam kết bảo vệ và không làm hư hại đến các công trình đã được đầu tư xây dựng trong khu vực (kết cấu đường, vỉa hè, hệ thống điện, nước... trong khu vực).

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 5.** Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch.

### 1. Chỉ tiêu sử dụng đất.

STT	Loại đất	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao (tầng)
1.	Đất nhà ở.	80-100	2,4- 5,0	3-5
	- Đất ở dạng chia lô, liên kế			
	- Đất ở tái định cư			
2.	Đất văn hóa (CT dịch vụ đô thị)	40	0,4	1
	- Nhà văn hóa 1			



	- Nhà văn hóa 2			
3.	Đất cây xanh sử dụng công cộng			
	- Đất cây xanh			
	- Đất sân chơi			
4.	Đất bãi đỗ xe.			
5.	Đất giao thông			

2. Quy định cụ thể về vị trí, quy mô diện tích, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng lô đất:

a) Nhà ở: dạng chia lô, liên kế, tái định cư:

+ Mật độ xây dựng: từ 80% ÷ 100%.

+ Tầng cao: từ 3 tầng đến 5 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao xây dựng công trình: + 18,6m (tính từ cốt vỉa hè hoàn thiện đến đỉnh mái công trình).

\* Tầng 1: + 3,9m so với cốt vỉa hè (đối với các dãy nhà tiếp giáp với các tuyến đường có lộ giới <30m) và + 4,2m so với cốt vỉa hè (đối với các dãy nhà tiếp giáp với các tuyến đường có lộ giới  $\geq$ 30m) so với cốt vỉa hè.

\* Tầng 2: + 3,6m.

\* Tầng 3,4,5: + 3,3m.

+ Khoảng lùi công trình: trùng với chỉ giới đường đỏ, đối với các công trình mật độ xây dựng  $\leq$  100% thì bố trí sân sau hoặc giếng trời.

+ Cốt nền tầng 1: cao 0,3m so với vỉa hè;

+ Độ vươn ra của ban công các tầng: tối đa 1,2m, đồng thời phải đảm bảo an toàn PCCC theo quy định.

b) Nhà văn hóa:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40 %.

+ Tầng cao: 01 tầng.

+ Khoảng lùi công trình: 03 m, đối với mặt trước công trình.

+ Chiều cao xây dựng công trình: sẽ được xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Cốt nền tầng 1: cao 0,3m so với vỉa hè;

c) Các khu cây xanh, khuôn viên, bãi xe: sẽ được xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan nêu ở trên.

**Điều 6.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

- 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:

+ Mặt cắt ngang 1-1: Lộ giới 39,0m (lòng đường 2x10,5m; Dải phân cách 7,0m, vỉa hè 2x5,5m).

+ Mặt cắt ngang 2-2: Lộ giới 23,0m (lòng đường 12,0m; vỉa hè 2x5,5m).

+ Mặt cắt ngang 3-3: Lộ giới 22,5m (lòng đường 12,5m; vỉa hè 2x5,0m).

+ Mặt cắt ngang 4-4: Lộ giới 23,5m (lòng đường 12,0m; vỉa hè 2x8,0m).

+ Mặt cắt ngang 5-5: Lộ giới 16,5m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 2x4,5m).

+ Mặt cắt ngang 6-6: Lộ giới 15,5m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 2x4,0m).

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có) cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

**Điều 7.** Quy định về hình thức kiến trúc, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

- Khuyến khích sử dụng kiến trúc hiện đại kết hợp với các giải pháp chắn nắng, chiếu sáng thông gió tự nhiên để đảm bảo việc sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; cần thống nhất về chiều cao, cốt cao độ, chỉ giới xây dựng, độ vươn của ban công, ô văng...tránh gây mất mỹ quan đô thị; đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

- Trang trí mặt ngoài: không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình kiến trúc, trang trí các chi tiết rườm rà, phản cảm. Hình dáng, màu sắc, chi tiết kiến trúc, sử dụng vật liệu của công trình đảm bảo trang nhã, hài hoà, phù hợp với cảnh quan tự nhiên.

### **CHƯƠNG III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 8.** Quy định này có hiệu lực và được thi hành kể từ ngày ký. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và Quy định này. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định.

**Điều 9.** UBND thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc xây dựng các công trình trong khu quy hoạch theo quy định. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch có ý kiến phản ánh đến UBND thành phố Thanh Hóa để được xem xét, giải quyết theo quy định và báo cáo UBND tỉnh trường hợp vượt thẩm quyền.

**Điều 10.** Công ty cổ phần Hợp Lực có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết nêu trên và bàn giao về UBND thành phố Thanh Hóa để phổ biến, thực hiện; gửi UBND tỉnh Thanh Hóa; Sở Xây dựng Thanh Hóa; Sở Tài nguyên và Môi trường; UBND thành phố Thanh Hóa và các đơn vị khác có liên quan để lưu trữ, quản lý theo quy định.

**Điều 11.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Giám đốc Công ty cổ phần Hợp Lực; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức, cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo nội dung Quy định này./.