

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án
quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại thị trấn Rừng Thông,
huyện Đông Sơn, tỉnh 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 3827/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị trấn huyện lỵ, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4761/QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 5274/SXD-QH ngày 27 tháng 8 năm 2020 về việc Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa”.

Điều 2. Các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Đông Sơn theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn tổ chức triển khai, quản lý thực hiện theo đồ án quy hoạch, quy định quản lý xây dựng được duyệt và theo các quy định của pháp luật.

Điều 3. 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, Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Đông Sơn và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Lưu: VT, CN.

H1.(2020)QDPD_QDQL DC Rung Thong

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm

**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 chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa
(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày tháng năm 2020 của Chủ tịch UBND tỉnh)

Phần I QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

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

1. 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4761/QĐ-UBND ngày 29/11/2018.

2. Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia vào hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong phạm vi ranh giới của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa phải thực hiện theo đúng quy định này.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc: Giáp đường giao thông và đất hỗn hợp và đất công cộng;
- Phía Tây Nam: Giáp đất trồng lúa và đất cụm công nghiệp;
- Phía Đông Nam và Đông Bắc: Giáp ranh giới thành phố Thanh Hóa.

2. Quy mô diện tích:

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 6,13ha;
- Dự báo quy mô dân số khoảng: 900-1000 người.

Điều 3. Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một.

1. Đất nhà ở chia lô

- Nhà ở chia lô áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại, kết hợp ở với kinh doanh dạng nhỏ lẻ (kinh doanh cá thể hộ gia đình).

- Diện tích khoảng 23.308 m². Mật độ xây dựng từ 80%, giới hạn tầng cao từ 3-5 tầng.

- Diện tích đất dân cư hiện trạng khoảng 752m². Mật độ xây dựng mỗi lô không quá 90% và phải tuân thủ theo QCVN01:2019/BXD.

2. Đất công viên - cây xanh - thể dục thể thao:

- Khu công viên cây xanh: Tổng diện tích khoảng 948,0 m², là không gian mở, lõi xanh của khu vực, bao gồm cây xanh, đường dạo, chòi nghỉ, mặt nước, sân thể thao... Là không gian dạo chơi, thư giãn, nơi sinh hoạt cộng đồng của khu vực.

* Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

STT	Phân loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu đất		61.344			100
1	Đất ở		24.06	3-5		39.22
1.1	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	752	3-5		1.22
1.2	Đất chia lô	CL	23.308	3-5	80	38.0
2	Đất cây xanh	CX	948			1.55
3	Đất giao thông		36.336			59.23

3. Quy định về nhà ở liền kề:

- Tầng cao tối thiểu cho mỗi lô đất: 3 tầng;

- Tầng cao tối đa cho mỗi lô đất: 5 tầng;

- Chiều cao từng tầng nhà:

+ Quy định cốt sàn tầng 1: +0,3m so với cốt nền.

+ Cốt sàn tầng 1: +3,9m so với nền tầng 1.

+ Cốt các tầng 2, 3, 4 : +3,6m (từ sàn đến sàn)

+ Cốt tầng 5: +3,3m (từ sàn đến sàn)

+ Cao độ xây dựng 5 tầng: 18,0 m so với cốt nền.

- Quy định về mật độ xây dựng:

+ Đối với các lô đất nhà ở chia lô liền kề trong khu vực lập quy hoạch có diện tích 85,0 - 120m² mỗi lô. Mật độ xây dựng từ 80% mỗi lô đất.

+ Các lô đất hiện trạng mật độ xây dựng tối đa là 90% và phải tuân thủ theo QCVN01:2019/BXD.

+ Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ ở tất cả các tuyến trong khu vực quy hoạch.

- Các quy định về quy hoạch kiến trúc của công trình:

+ Đất ở thấp tầng trong đơn vị ở bao gồm các lô nhà liền kề khi thiết kế cần tuân thủ các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới đường đỏ theo đúng nội dung của đồ án quy hoạch được duyệt, đồng thời phải đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành.

+ Các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần lập dự án đầu tư xây dựng trình được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Thiết kế công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, phù hợp với tính chất công trình.

4. Quy định cây xanh - thể thao trong đơn vị ở:

Khu cây xanh cần quản lý chặt chẽ, tuyệt đối không được lấn chiếm, sử dụng đất cây xanh để phục vụ mục đích khác.

Điều 4. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

- Hình thức kiến trúc công trình: Khu nhà ở thống nhất về chiều cao, cốt cao độ, chỉ giới xây dựng, độ vươn của ban công, ô văng... đảm bảo mỹ quan đô thị.

- 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.

- Đối với công trình sử dụng hàng rào thoát ở mặt tiếp giáp với các tuyến đường giao thông để có thể nhìn xuyên qua nhằm tăng cảm giác thị giác về độ mở không gian. Các không gian cây xanh trong hàng rào cần gắn kết với các trục cây xanh dọc tuyến đường để tăng cường tính liên tục trên dãy phố.

- Về hình dáng, màu sắc, chi tiết kiến trúc, sử dụng vật liệu của công trình đảm bảo trang nhã, hài hòa, phù hợp với cảnh quan tự nhiên.

Điều 5. 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, khu vực:

1. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với từng tuyến đường:

Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng các tuyến đường thực hiện tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được phê duyệt tại đồ án quy hoạch.

* Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 47 cải dịch (Mặt cắt A-A): Lộ giới : 52,0m; Lòng đường chính: 10,5m + 10,5m = 21,0m; Phân cách giữa: 2,0m x 3 = 6m; Vĩa hè: 5,0m x 2

= 10,0m; Đường gom: $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Tỉnh lộ 517 (Mặt cắt B-B): Lộ giới: 25,0m; Lòng đường chính: 15,0m; Vĩa hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

* Đường cấp nội bộ:

- Mặt cắt 1-1 (trục cảnh quan): Lộ giới: 20,5m; Lòng đường: 10,5m; Vĩa hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới: 25,0m; Lòng đường: 15,0m; Vĩa hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Mặt cắt 3-3: Lộ giới: 17,5m; Lòng đường: 7,50m; Vĩa hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Mặt cắt 4-4: Lộ giới: 15,5m; Lòng đường: 7,50m; Vĩa hè: $4,0\text{m} \times 2 = 8,0\text{m}$; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

* Đối với các công trình công cộng phải bố trí khu vực đỗ xe riêng để đảm bảo nhu cầu.

2. Quy định về cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật.

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

- Cao độ san nền trong các lô chức năng tối thiểu cho toàn khu vực là 4,00; 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 gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

- Bán kính bỏ vĩa:

+ Tại các ngã giao nhau giữa các trục đường chính, đường liên khu vực bán kính 8-12m.

+ Tại các ngã giao nhau giữa các đường khu vực và đường nội bộ bán kính bỏ vĩa thiết kế từ 8,0m trở lên.

- Độ dốc ngang đường: để đảm bảo cho việc nhanh chóng, độ dốc ngang mặt đường được quy định là: 2%, độ dốc ngang hè là 1,5%.

- Khi thiết kế các tuyến giao thông phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành về giao thông.

Điều 6. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

Phải đảm bảo QCVN:01/2019/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” của Bộ Xây Dựng, cụ thể như sau:

1. Công trình cấp, thoát nước:

Công trình cấp, thoát nước được đặt trong phạm vi nền vỉa hè, cách đất ở của đất phân lô từ 0,5 đến 1,2m. Chiều sâu đặt đường ống từ 0,5 đến 1,0m. Bên trên đường ống có lưới báo hiệu để cảnh báo khi đào gặp lưới là phạm vi đặt đường ống cấp, thoát nước. Khi thi công các công trình trong phạm vi mặt bằng đường ống cấp nước hoặc ảnh hưởng đến phạm vi đường ống, các bên phải được thông báo và thống nhất trước khi thực hiện.

2. An toàn hành lang điện:

Trong phạm vi mặt bằng Quy hoạch, hệ thống điện bao gồm điện sinh hoạt và điện chiếu sáng. Cả hai hệ thống này đều là cáp ngầm được thiết kế theo các tiêu chuẩn hiện hành. Hệ thống cáp ngầm được đặt trong phạm vi nền vỉa hè, cách mép bó vỉa từ 1,2 đến 1,4m Chiều sâu đặt đường ống từ 1m đến 1,2m. Bên trên đường ống đặt cáp có lưới báo hiệu để cảnh báo khi đào gặp lưới là phạm vi đường cáp điện ngầm. Khi lắp đặt, đầu nối điện phải báo cáo với cơ quan quản lý chuyên môn để phối hợp, không gây ảnh hưởng đến phạm vi hành lang an toàn điện.

3. An toàn hệ thống giao thông:

Phạm vi bảo vệ hành lang an toàn giao thông bao gồm vỉa hè, lòng lề đường, mái taluy và toàn bộ các công trình liên quan đến công trình giao thông (Biển báo, đèn chiếu sáng, cống, rãnh thoát nước). Được xác định rõ trong mặt bằng quy hoạch, các công trình xây dựng không được làm ảnh hưởng, che khuất, biến dạng gây mất an toàn giao thông, gây hư hại đến công trình giao thông.

4. Hệ thống phòng cháy chữa cháy:

Hệ thống phòng cháy chữa cháy trong phạm vi mặt bằng quy hoạch là hệ thống đường ống và trụ cứu hoả. Đường ống được cấp nước bởi hệ thống cấp nước của khu vực. Phạm vi hành lang bảo vệ bao gồm khu vực xung quanh trụ cứu hoả không được đặt cố định hay tạm thời bất kể một vật cản trở nào gây bất lợi cho việc cấp nước cứu hoả.

Phần II TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của Pháp luật.

Điều 8. UBND huyện Đông Sơn, các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới tại thị trấn Rừng Thông, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa

được duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này để quản lý, hướng dẫn thực hiện triển khai các bước tiếp theo.

Điều 9. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những nội dung của quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định./.