

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Số: **654**/QĐ-UBND

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

Quảng Bình, ngày **07** tháng **3** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa huyện Tuyên Hóa
đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
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 quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ
Chính trị về Quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt
Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Nghị quyết số 148/NQ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2022 của Chính
phủ ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số
06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về "Quy hoạch, xây
dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn
đến năm 2045";*

*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; Nghị định
số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều
của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 và Nghị định số
44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015;*

*Căn cứ Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn
2021-2030;*

*Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Thủ
tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-
2030, tầm nhìn đến 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 891/QĐ-TTG ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Thủ
tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn thời kỳ
2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc
gia về Quy hoạch xây dựng;*

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 3617/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Bình, giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 673/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000; Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 673/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa đến năm 2040, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Công văn số 2031/BXD-QHKT ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Bộ Xây dựng về việc hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa đến năm 2040;

Xét Tờ trình số 200/TTr-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2025 của UBND huyện Tuyên Hóa về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa huyện Tuyên Hóa đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 409/BC-SXD ngày 26 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000, với các nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô diện tích, thời hạn lập quy hoạch.

1.1. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chung bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Ngư Hóa (huyện Tuyên Hóa) và xã Quảng Thạch (huyện Quảng Trạch).

- Phía Đông giáp xã Quảng Thạch và xã Phù Cảnh (huyện Quảng Trạch);

- Phía Nam giáp xã Châu Hóa và xã Văn Hóa.

- Phía Tây giáp xã Mai Hóa.

1.2. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 3.780,72 ha.

1.3. Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2040.

2. Quy mô dân số.

- Dân số hiện trạng năm 2023 có khoảng 7.427 người.

- Dự kiến dân số đến năm 2030 có khoảng 9.023 người.

- Dự kiến dân số đến năm 2040 có khoảng 10.775 người.

3. Tính chất, chức năng đô thị: Theo Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Bình, giai đoạn 2021-2030, Tiến Hóa được định hướng phát triển thành đô thị loại V trong giai đoạn đến năm 2030; là đô thị chuyên ngành thương mại dịch vụ, công nghiệp, hỗ trợ khu kinh tế cửa khẩu Cha Lo.

4. Mục tiêu.

- Cụ thể hóa định hướng trong Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 được phê duyệt tại 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Phát triển Tiến Hóa thành đô thị thương mại dịch vụ, công nghiệp thân thiện với môi trường, hướng đến đô thị xanh và thông minh; là một trong những trung tâm công nghiệp, dịch vụ của khu vực phía Bắc tỉnh Quảng Bình; khai thác tối đa vị thế trong hành lang kinh tế Quốc Lộ 12A. Phát huy vai trò là đô thị kết nối giữa các huyện Tuyên Hóa, Minh Hóa, Quảng Trạch và thị xã Ba Đồn.

- Tổ chức không gian ở, sinh hoạt, sản xuất kinh doanh, dịch vụ đồng bộ với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của một đô thị mới phù hợp với nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của khu vực Tiến Hóa, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong đô thị mới; quản lý đầu tư xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch.

5. Phát triển không gian đô thị.

5.1. Mô hình phát triển đô thị:

Định hướng phát triển đô thị Tiến Hóa theo mô hình đô thị công nghiệp và dịch vụ; mô hình đô thị xanh, thân thiện với môi trường, gắn kết hài hòa các yếu tố tự nhiên - con người - xã hội.

5.2. Định hướng tổ chức không gian:

a. Định hướng phát triển tổng thể:

- Hướng phát triển chính của đô thị Tiến Hóa là phát triển theo các trục đường đối ngoại kết nối Đông - Tây (gồm: Tuyến Quốc lộ 12A, đường tránh nhà máy xi măng Sông Gianh).

- Đô thị Tiến Hóa được phân thành các khu vực chức năng gồm: Khu vực trung tâm đô thị, khu vực thương mại - dịch vụ, khu vực công nghiệp và vật liệu xây dựng, các khu vực dân cư, khu vực cây xanh cảnh quan và khu vực nông, lâm nghiệp.

- Đối với các khu vực phát triển mới: Mở rộng, phát triển các khu chức năng đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Phát triển các khu thương mại, dịch vụ, sản xuất tập trung có quy mô lớn, thân thiện với môi trường.

- Đối với khu vực hiện hữu: Khu vực làng xóm hiện hữu, các khu chức năng, các làng nghề truyền thống được cải tạo, chỉnh trang phát triển theo hướng đô thị hóa gắn với bản sắc văn hóa truyền thống; bổ sung các tiện ích đô thị, nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; ưu tiên phát triển các không gian xanh, công trình dịch vụ - công cộng phục vụ cộng đồng.

- Đối với các khu vực nông nghiệp: Phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng; bảo tồn các vùng sản xuất nông, lâm nghiệp năng suất cao hiện có. Tạo lập các khu vực dự trữ phát triển cho các giai đoạn sau năm 2040.

- Bảo tồn và phát huy đa dạng sinh học, không gian xanh tự nhiên, phát triển hệ thống chuỗi công viên cây xanh bám theo mặt nước sông, suối hiện có nhằm tạo lập hình ảnh đặc trưng của đô thị Tiến Hóa. Khai thác các khu vực đồi núi để tăng cường, bổ sung không gian xanh, phát triển dịch vụ du lịch hài hòa hình thái không gian cảnh quan, địa hình tự nhiên.

b. Định hướng phát triển theo các phân khu chức năng:

- Khu vực Trung tâm đô thị: Đây là khu vực lõi đô thị với các chức năng chính là hành chính, văn hóa, thể thao, giáo dục, công viên cây xanh, dịch vụ công cộng... phục vụ chung cho toàn đô thị với những không gian sinh hoạt công cộng có diện tích sử dụng lớn như quảng trường, công viên cây xanh, mặt nước. Khu trung tâm hành chính đô thị có diện tích khoảng 50 ha, bao gồm các khu vực phía Nam thôn Tây Trúc và phía Tây thôn Thanh Trúc, phục vụ chung cho toàn đô thị. Khu trung tâm công cộng vệ tinh có diện tích khoảng 20 ha, bao gồm các khu vực phía Nam thôn Trung Thủy và thôn Cương Trung, thôn Đông Tân, phục vụ cho cụm dân cư phía Đông. Khu vực này được quy hoạch theo hướng hiện đại và đồng bộ, là một trong các điểm nhấn quan trọng nhất về kiến trúc, cảnh quan của đô thị. Với các công trình hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang phù hợp với tổng thể chung của toàn khu vực.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ: Được quy hoạch phát triển cùng với khu trung tâm hành chính đô thị và tại các khu vực xung quanh cửa ngõ giao thông của đô thị (Cửa ngõ phía Đông, phía Tây là các khu vực tại điểm đầu và điểm cuối của tuyến Quốc lộ 12 đoạn qua đô thị Tiến Hóa; Cửa ngõ phía Bắc là điểm đón nằm trên đường tránh Quốc lộ 12A giao với tuyến đường đi cảng Hòn La; Cửa ngõ phía Nam là khu vực nút giao đường qua cầu Châu Hóa với Quốc lộ 12A), tại các khu vực này tập trung bố trí các khu thương mại dịch vụ và các khu chức năng hỗn hợp nhằm phát triển các công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp có quy mô lớn, kiến trúc đẹp, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội đồng thời tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Khu vực Công nghiệp, dịch vụ Logistics và sản xuất vật liệu xây dựng: Bố trí tại các khu vực cửa ngõ phía Đông, phía Tây và phía Bắc của đô thị. Tổng diện tích của các khu vực này khoảng 183ha với chức năng chủ yếu là phát triển các cụm công nghiệp, dịch vụ Logistics và sản xuất vật liệu xây dựng. Định hướng phát triển, cải tạo các nhà máy sản xuất đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, hướng đến các nhà máy công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường. Các khu vực sản xuất được bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo an toàn và bảo vệ môi trường; hệ thống các khu chức năng bố trí hợp lý, có tính kết nối tổng thể toàn khu để tăng hiệu quả sử dụng, góp phần thúc đẩy phát triển chung cho đô thị, đồng thời tôn trọng cảnh quan thiên nhiên hiện có để tạo sự phát triển bền vững.

- Các khu nông, lâm nghiệp: Giữ nguyên các khu đất nông nghiệp bảo tồn, đất lúa bảo vệ nghiêm ngặt giữa lòng đô thị theo quy định, đồng thời tạo cảnh quan nông nghiệp sinh thái giữa lòng đô thị; phát triển các khu nông nghiệp công nghệ cao kết hợp thúc đẩy kinh tế và tạo không gian cảnh quan xanh chung cho đô thị. Vùng đất lâm nghiệp nằm về phía Bắc đô thị được giữ nguyên theo hiện trạng hiện có. Một số khu vực rừng, khu vực đất nông nghiệp có điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch có thể kết hợp vừa bảo vệ và phát triển rừng, phát triển sản xuất nông nghiệp kết hợp các loại hình dịch vụ, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng nếu đảm bảo yêu cầu về bảo vệ rừng và môi trường tự nhiên.

- Các khu công viên, cây xanh: Bao gồm những khu vực nằm ven các khe suối và dọc bờ Sông Gianh, tổng diện tích khoảng 188ha. Các công viên, cây xanh, mặt nước là lá phổi xanh của đô thị góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân và tạo nên các không gian cảnh quan chung. Đây là những không gian công cộng, nơi kết hợp các hoạt động giao lưu văn hóa, luyện tập thể dục thể thao, nghỉ ngơi, thư giãn. Trong các khu công viên được phép xây dựng một số công trình dịch vụ công cộng, công trình tiện ích đô thị, công trình tiểu cảnh, tượng đài, chòi nghỉ, sân thể thao ngoài trời, đường dạo bộ, bãi đỗ xe để phục vụ cộng đồng dân cư, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

- Đối với hệ thống các công trình công cộng:
- + Y tế: Đầu tư nâng cấp, cải tạo, mở rộng các cơ sở y tế hiện có để phục vụ nhu cầu của người dân. Quy hoạch một trung tâm y tế mới tại khu vực phía Đông Nam nút giao đường nối cầu Châu Hóa với tuyến đường tránh nhà máy xi măng.
- + Giáo dục: Cải tạo, nâng cấp và mở rộng các cơ sở giáo dục hiện có với quy mô diện tích đất đảm bảo cho sự phát triển trong tương lai.

6. Quy hoạch sử dụng đất.

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 3.780,72 ha.

- Đến năm 2030: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 644,48 ha; Đất nông nghiệp và chức năng khác: 3.136,24 ha;

- Đến năm 2040: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 742,57 ha; Đất nông nghiệp và chức năng khác: 3038,15 ha.

Bảng tổng hợp diện tích sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích quy hoạch đến 2030 (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích quy hoạch đến 2040 (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (số tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
Diện tích quy hoạch		3780,72		3780,72				
A	Đất xây dựng đô thị (I + II)	644,48	100	742,57	100			
I	Khu đất dân dụng	328,35	50,95	356,65	48,03			
1	Nhóm nhà ở	224,64	34,86	235,04	31,65	60 (*)	5	3,0
1.1	Nhóm nhà ở hiện trạng (bao gồm đất ở và đất nông nghiệp khác)	195,99	30,41	195,99	26,39	60	5	3,0
1.2	Nhóm nhà ở mới	28,65	4,45	39,05	5,26	60	5	3,0
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (Đất nhóm nhà ở tối đa 50%, đất dịch vụ tối đa 30%; đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 20%.)	18,49	2,87	18,49	2,49	50 (**)	7	3,5
3	Giáo dục (Trường THPT, THCS, Tiểu học, Mầm non)	9,55	1,48	9,55	1,29	40	3	1,0
4	Dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị	18,85	2,92	18,85	2,54	40	5	2,0
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	3,65	0,57	3,65	0,49	40	5	2,0
6	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	27,58	4,28	27,58	3,71	5	1	0,05
7	Giao thông đô thị	20,54	3,19	38,44	5,18	-	-	-

gaut

8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	5,05	0,78	5,05	0,68	40	3	1,0
II	Khu đất ngoài dân dụng	316,13	49,05	385,92	51,97			
1	Đất công nghiệp	91,63	14,22	101,76	13,70	60	3(***)	1,5
2	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	2,89	0,45	2,89	0,39	40	5	2,0
3	Dịch vụ	54,33	8,43	63,2	8,51	80	15	12,0
4	Trung tâm y tế (Bệnh viện đa khoa)	4,05	0,63	4,05	0,55	40	7	2,5
5	Cây xanh chuyên dụng	34,53	5,36	38,02	5,12	5	1	0,05
6	Di tích, tôn giáo	1,72	0,27	1,72	0,23	40	(-)	-
7	An ninh	1,31	0,20	1,31	0,18	40	3	1,0
8	Quốc phòng	5,79	0,90	5,79	0,78	-	-	-
9	Giao thông đối ngoại	88,95	13,79	119,10	16,04	-	-	-
10	Hạ Tầng kỹ thuật khác	30,93	4,80	48,08	6,47	40	3	1,0
B	Khu nông nghiệp và chức năng khác	3.136,24	100	3038,15	100			
1	Sản xuất nông nghiệp	327,98	10,46	258,21	8,50	25	2	0,5
2	Lâm nghiệp	2659,83	84,81	2631,51	86,62	-	-	
3	Sông, suối, kênh, rạch	148,43	4,73	148,43	4,88	-	-	

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng trong bản vẽ là mật độ gộp.

- (*) Mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở, mật độ xây dựng cụ thể từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- (**) Đối với chức năng hỗn hợp nhóm nhà và dịch vụ định hướng tại các khu dân cư hiện hữu: được phép chuyển đổi các chức năng hiện trạng thành đất dịch vụ thương mại và đất ở mới với mật độ xây dựng tối đa đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- (***) Tầng cao xây dựng công trình; riêng chiều cao của hệ thống dây chuyền, thiết bị sản xuất theo quy định của nhà sản xuất và các quy định khác có liên quan.

- (-) Tầng cao phù hợp với bản sắc văn hóa và đảm bảo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. Thiết kế đô thị.

7.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể:

- Bảo vệ giá trị và khai thác lợi thế của điều kiện địa hình tự nhiên độc đáo (đồi núi, sông suối, ao hồ,...), gìn giữ đa dạng sinh học.

- Giữ gìn và phát huy các giá trị văn hóa nhằm bảo tồn và phát triển bản sắc đặc trưng của đô thị.

- Khuyến khích khai thác các phong cách kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, công trình có mật độ xây dựng thấp và hình thái phù hợp theo bản sắc và đặc trưng của khu vực. Thiết kế hài hòa đảm bảo tính gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên, công trình và các hoạt động đô thị.

- Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh, cách ly giữa khu dân cư và khu công nghiệp, hệ thống hành lang xanh kết nối các khu vực cảnh quan.

7.2. Tổ chức không gian:

- Các cửa ngõ đô thị:

+ Cửa ngõ phía Tây: là điểm đón nằm trên Quốc lộ 12A, là nơi kết nối và giao thương với xã Mai Hóa. Đây là khu vực quy hoạch các khu thương mại dịch vụ và Cụm công nghiệp Tiến Hóa hiện có.

+ Cửa ngõ phía Bắc: là điểm đón nằm trên đường tránh Quốc lộ 12A giao với tuyến đường đi cảng Hòn La, là nơi kết nối và giao thương với xã Quảng Thạch và Khu công nghiệp Hòn La. Đây là khu vực quy hoạch đất thương mại dịch vụ và cụm công nghiệp.

+ Cửa ngõ phía Đông: là điểm đón nằm trên Quốc lộ 12, là nơi kết nối và giao thương với xã Phù Cảnh và vùng đô thị Ba Đồn... Đây là khu vực quy hoạch đất thương mại dịch vụ và công nghiệp gần với nhà máy xi măng Sông Gianh.

+ Cửa ngõ phía Nam: là điểm đón nằm trên Quốc lộ 12, là nơi kết nối và giao thương với xã Châu Hóa. Đây là khu vực quy hoạch khu trung tâm hành chính của đô thị.

- Các trục không gian, cảnh quan, không gian mở:

+ Trục ngang chính theo hướng Bắc - Nam: (1) Trục đường rộng 48m (đoạn qua dân cư quy hoạch rộng 22,5m) đi qua khu trung tâm nối cầu Châu Hóa với đường tránh Quốc lộ 12, đây là trục ngang chính đi qua khu trung tâm hành chính của đô thị; (2) Trục đường 36m đi qua khu trung tâm nối Quốc lộ 12A với đường tránh Quốc lộ 12A và đấu nối với tuyến đường đi Khu công nghiệp Hòn La; (3) Trục đường 22,5m nối đường tránh Quốc lộ 12A qua thôn Cương Trung, thôn Bàu giao với đường ven Sông Gianh.

+ Trục dọc chính theo hướng Đông - Tây: gồm tuyến Quốc lộ 12A và đường tránh Quốc lộ 12A có mặt cắt đường quy hoạch rộng từ 22,5m ÷ 36m kết nối hai xã Phù Cảnh và Mai Hóa.

+ Các trục cảnh quan: gồm trục cảnh quan ven bờ sông Gianh; 03 trục cảnh quan cây xanh, mặt nước theo 03 dòng suối đổ từ vùng đồi núi phía Bắc ra hướng sông Gianh. Các trục cảnh quan này là hệ thống không mở gồm gian cây xanh mặt nước được phân bố đều trong đô thị.

- Phát triển khu trung tâm đô thị trên cơ sở kế thừa trung tâm xã Tiến Hóa hiện hữu, cùng với các khu vực phát triển đô thị, không gian công cộng, dịch vụ mới với mạng lưới giao thông tiếp cận dễ dàng.

- Các điểm nhấn đô thị gồm:

+ Khu thương mại dịch vụ hai đầu cửa ngõ phía Đông và phía Tây đô thị; Khu trung tâm hành chính, văn hóa ở trung tâm đô thị. Đây là các khu

vực động lực về kinh tế xã hội, thúc đẩy phát triển của đô thị, góp phần tạo hình ảnh đặc trưng cho đô thị Tiến Hóa.

+ Sân thể thao, không gian quảng trường trung tâm bố trí tiếp giáp với khe suối, công viên cây xanh.

+ Công trình nhà máy xi măng Sông Gianh là công trình quan trọng, tạo hình ảnh riêng cho đô thị Tiến Hóa.

7.3. Tổ chức mạng lưới không gian xanh:

- Tổ chức không gian cây xanh:

+ Đất cây xanh gồm: Các công viên, hành lang xanh nằm dọc theo sông Gianh và các kênh suối, hồ nước tự nhiên, hồ nước nhân tạo, phục vụ các hoạt động giải trí dành cho người dân và du khách.

+ Khu vực rừng sản xuất tại phía Bắc với quy mô lớn có tiềm năng để hình thành khu giải trí như một công viên tự nhiên và cung cấp dịch vụ du lịch khám phá, trải nghiệm.

- Tổ chức không gian mặt nước:

+ Không gian mặt nước bao gồm: sông Gianh và các kênh, suối tự nhiên chảy qua đô thị, kết hợp hình thành hành lang xanh, công viên.

+ Bảo tồn, tôn tạo các hồ nước tự nhiên hiện có, đồng thời hình thành các hồ nước nhân tạo mới ở vùng trũng thấp nhằm hỗ trợ chứa nước chống ngập úng cho đô thị. Ưu tiên áp dụng mô hình đô thị thích ứng ngập lụt.

7.4. Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

- Hệ số sử dụng đất trung bình từ 0,05 đến 12,0 lần tùy theo từng khu vực (theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt).

- Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở có mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, các khu chức năng khác có mật độ xây dựng gộp tối đa từ 5% - 80%. Mật độ cụ thể tại từng khu đất theo bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất. Mật độ xây dựng cụ thể tại từng lô đất được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Chiều cao tối đa của các công trình tại từng khu đất được quy định cụ thể theo bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất. Các công trình xây dựng có chiều cao đảm bảo các quy định về tĩnh không, hệ số sử dụng đất theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Chiều cao công trình cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng: Các công trình xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông theo quy định tại bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất, bản vẽ chỉ giới xây dựng. Chỉ giới xây dựng cụ thể tại từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Công trình ngầm: Tăng cường việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm nhằm đảm bảo sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất đô thị, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.1. Quy hoạch giao thông:

a. Đường thủy nội địa:

- Đường thủy: Phát triển các tuyến đường thủy nội địa trên sông Gianh.

b. Đường bộ:

*** Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến đường từ QL12A nối từ QL1A đi cửa khẩu Cha Lo qua xã Tiến Hóa quy hoạch mặt cắt ngang rộng từ 22,5÷36,0m.

- Tuyến đường tránh nhà máy xi măng quy hoạch mở rộng mặt cắt ngang 36,0m.

- Tuyến đường nối từ khu công nghiệp Hòn La -Tiến Châu Văn quy hoạch mặt cắt ngang rộng 21,5m, hành lang an toàn đường bộ mỗi bên 15,0m.

- Quy hoạch mới tuyến đường kết nối Đông - Tây (theo quy hoạch vùng liên huyện) ở phía Bắc khu vực quy hoạch mặt cắt ngang rộng 21,5m, hành lang an toàn đường bộ mỗi bên 15,0m.

- Quy hoạch tuyến đường nối từ cầu Văn Hóa kết nối vào đường tránh nhà máy xi măng mặt cắt ngang rộng từ 22,5m ÷ 48,0m.

*** Giao thông đối nội:**

- Quy hoạch tuyến đường mặt cắt ngang rộng 36,0m nối từ QL12A tại Trường THPT Tiến Hóa đi phía Tây nối vào đường tránh nhà máy xi măng.

- Quy hoạch tuyến đường nối từ nhà máy xi măng đi phía Tây mặt cắt ngang rộng 16,0m÷22,5m.

- Quy hoạch đường ven sông Gianh mặt cắt ngang rộng 12,0m.

- Quy hoạch 2 tuyến đường mặt cắt ngang rộng từ 15,0m÷16,0m kết nối từ đường Tránh nhà máy đến đường ven sông Gianh.

- Quy hoạch các tuyến đường mới khác kết nối các khu chức năng mặt cắt ngang rộng từ 10,5÷32,0m.

- Hệ thống giao thông trong các khu dân cư hiện hữu được nâng cấp và mở rộng.

- Giao thông tĩnh: Phát triển mạng lưới điểu đỗ xe công cộng đảm bảo diện tích đất đạt (2÷3)% diện tích đất xây dựng đô thị và được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Khuyến khích khai thác không gian ngầm làm bãi đỗ xe.

- Các nút giao thông: Tuyến khu công nghiệp Hòn La – Tiến Châu Văn với đường kết nối Đông – Tây sử dụng cầu vượt và các nút giao khác mức để việc lưu thông được thông suốt. Nâng cấp, cải tạo mở rộng các nút giao giữa Quốc lộ 12A với các tuyến trục chính để tăng khả năng lưu thông.

you

- Cầu đường bộ:

+ Các cầu trên tuyến Quốc lộ 12A, đường tránh nhà máy xi măng được định hướng mở rộng theo chiều rộng đường quy hoạch, cải tạo nâng cấp các cầu hiện có đảm bảo an toàn.

+ Ngoài ra bố trí mới và nâng cấp mở rộng thêm một số cầu trên các đường nội thị phù hợp với các tuyến đường quy hoạch.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. Định hướng san nền:

- Không chế cốt nền quy hoạch trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên và định hướng thoát nước chung. Độ dốc các tuyến đường đảm bảo tiêu chuẩn cho phép, thuận tiện giao thông, cảnh quan khu vực, hài hòa khu vực phát triển mới và khu dân cư, công trình hiện hữu.

- Cao độ nền các khu chức năng đô thị phát triển mới đảm bảo phù hợp với cao độ tim đường, kỹ thuật.

- Đối với khu vực chức năng hiện hữu đã ổn định thì giữ nguyên cao độ nền theo hiện trạng; đối với các khu vực bị ngập úng thì khuyến khích nâng cao độ nền trên cốt ngập úng khi cải tạo chỉnh trang công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

b. Định hướng quy hoạch thoát nước mưa:

- Trên cơ sở đặc điểm địa hình, hệ thống thoát nước đô thị Tiên Hóa chia thành 6 lưu vực tiêu thoát chính, hướng thoát nước đổ về sông Gianh: (1) Lưu vực phía Bắc thoát về các khe nước tự nhiên hiện có gồm khe Xai Thượng, khe Xai Hạ, khe Cửa Hung, cuối cùng đổ ra sông Gianh; (2) Lưu vực phía Tây một phần thoát ra khe Cửa Hung, một phần thoát ra khe nước phía Tây Nam; (3) Lưu vực phía Đông từ khe Xai Hạ đến Nhà máy xi măng Sông Gianh thoát về khe Xai Hạ; (4) Lưu vực phía Đông giáp xã Phù Cảnh thoát về hồ Khe Chù phía Đông thuộc xã Cảnh Hóa; (5) Lưu vực ở giữa hai khe Xai Thượng và Xai Hạ thoát ra ruộng lúa và khe Xai Thượng; (6) Lưu vực phía Nam giáp sông Gianh thoát ra sông Gianh.

- Hệ thống thoát nước: Công thoát nước mưa trong khu vực đô thị và khu công nghiệp thiết kế công tròn và công hộp chôn ngầm dưới đất; Khu vực đồi núi thiết kế nương hờ thu gom nước mặt dưới chân đồi.

- Giải pháp phòng chống thiên tai lũ lụt: Xây dựng, nâng cấp và kiên cố hóa các tuyến đê sông, đê cửa sông có nhiệm vụ ngăn mặn, giữ ngọt, chống lũ sớm, lũ tiểu mãn phục vụ sản xuất nông nghiệp, phòng, chống lụt bão, giảm nhẹ thiên tai, kết nối giao thông; Xây dựng và kiên cố hóa hệ thống đê kè dọc tuyến đường bao ven sông Gianh chống sạt lở, giảm thiểu thiên tai; Khu vực đồi núi phía Bắc tăng cường trồng và bảo vệ rừng hiện có, nâng cao khả năng phòng hộ và điều tiết lũ của rừng đầu nguồn, thiết kế hệ thống rãnh để thu gom nước mưa.

8.3. Định hướng quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

Tổng phụ tải khu vực quy hoạch đến năm 2030 khoảng 2345 KVA; đến năm 2040 khoảng 4500 KVA.

a. Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua trạm biến áp 110/35/22KV-50MVA Văn Hóa (dự kiến nâng cấp lên 80MVA).

b. Lưới điện:

- Trạm biến áp phân phối 22KV: Các máy biến áp phụ tải có công suất phù hợp với quy định của ngành điện đảm bảo bán kính cấp điện. Các trạm biến áp này được lấy nguồn từ trạm 110/35/22KV-50MVA Văn Hóa.

- Lưới điện phân phối 22KV:

+ Cải tạo các trạm biến áp 22/0,4kV và ngầm hóa lưới điện trung thế (22kV) tại các khu vực nội thị, các tuyến phố chính, trục cảnh quan và các khu vực xây dựng mới.

+ Các khu vực dân cư hiện có: Với các tuyến đường dây hiện có cho phép đi nổi. Các tuyến cải tạo bắt buộc phải hạ ngầm đảm theo tiêu chuẩn và đi dờn theo đúng chỉ giới quy hoạch.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây 22KV dọc theo các tuyến đường, bố trí mới các trạm biến áp để cấp điện cho các khu chức năng. Các khu vực dịch vụ, công cộng tùy theo nhu cầu sử dụng được phép bố trí trạm biến áp riêng.

* Lưới điện hạ thế: Từng bước ngầm hóa lưới điện hạ thế (0,4kV) tại các khu vực nội thị, các tuyến phố chính, trục cảnh quan và các khu vực xây dựng mới.

- Phát triển hệ thống năng lượng thông minh, năng lượng tái tạo, ứng dụng công nghệ số trong quản lý, giám sát, quá trình phát, truyền tải, phân phối, tiêu thụ năng lượng. Phát triển hạ tầng dữ liệu lưới điện đô thị trên nền hệ thống thông tin địa lý (GIS).

- Chiếu sáng đô thị: Cải tạo, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng theo hướng sử dụng thiết bị có hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng.

8.4. Định hướng quy hoạch hệ thống thông tin, truyền thông:

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp toàn đô thị với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn xã hội cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Hệ thống chuyển mạch: Mở rộng, nâng cấp công nghệ Host trung tâm chợ Cuối đảm bảo yêu cầu phát triển.

- Truyền dẫn: Đảm bảo các đường trung kế giữa các tổng đài là cáp quang tạo thành mạch vòng (ring) để đáp ứng được nhu cầu thông tin, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng.

- Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng:

+ Duy trì các điểm giao dịch hiện trạng; phát triển mới các điểm giao dịch tại các khu vực có điều kiện kinh tế tăng trưởng cao, khu vực có lượng khách giao dịch lớn nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân. Phát triển các điểm giao dịch tự động, điểm tra cứu thông tin, nâng cao chất lượng dịch vụ.

+ Phát triển mở rộng mạng lưới các điểm phát sóng Wifi công cộng đến tất cả các khu vực trung tâm đô thị, trung tâm hành chính, dịch vụ, du lịch, đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ của người dân, phục vụ phát triển du lịch, giáo dục, y tế... và xây dựng chính quyền số.

- Hệ thống cột ăng ten: Quy hoạch phát triển hạ tầng cột ăng ten thu phát sóng thông tin. Từng bước chuyển đổi hệ thống hạ tầng cột ăng ten sang loại A1, A2a, A2b.

8.5. Định hướng quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước xã Tiến Hóa đến năm 2030 khoảng 3.000 m³/ngày.đêm; đến năm 2040 khoảng 3.860 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước Tiến Hóa-Văn Hóa-Châu Hóa hiện có, nguồn nước từ khe Xai Thượng, hồ Đập Bẹ; định hướng nâng cấp nhà máy nước từ 2.200 m³/ngày đêm lên công suất 6.000 m³/ngày đêm để đảm bảo cấp nước cho xã Tiến Hóa và các xã lân cận, trong đó bổ sung thêm nguồn nước mặt từ sông Rào Trỏ.

- Hệ thống đường ống: Nâng cấp và tận dụng tối đa hệ thống đường ống cấp nước hiện có đường kính DN280-DN100mm. Quy hoạch hoàn chỉnh mạng lưới cấp nước mạch vòng đảm bảo quy mô cấp cấp nước cho khu vực và cấp nước PCCC, đường kính ống cấp nước từ DN100-DN400mm.

8.6. Định hướng quy hoạch thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt: Đầu tư xây dựng mới trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung ở khu vực phía Nam với công suất 1.800m³/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt đô thị, y tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp phải được thu gom và xử lý riêng, đạt quy chuẩn môi trường đối với nguồn nước thải trước khi xả ra môi trường tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải: Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước chính theo nguyên tắc tự chảy có đường kính từ D315 – D400. Bố trí các trạm bơm nâng cốt tại các khu đất quy hoạch công viên, cây xanh, khu vực thấp trũng hoặc gần điểm giao cắt giữa các tuyến chính để trung chuyển nước thải đến khu xử lý.

8.7. Chất thải rắn và nghĩa trang:

a. Chất thải rắn:

- Bố trí các điểm trung chuyển chất thải rắn không cố định với bán kính phục vụ tối đa 1km, bố trí tại các khu vực đất cây xanh công cộng đảm bảo mỹ quan đô thị, với khoảng cách ly môi trường tối thiểu 20m.

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt của đô thị được thu gom tập trung về trạm trung chuyển chất thải rắn rồi vận chuyển về Khu xử lý CTR huyện Tuyên Hóa tại thị trấn Đồng Lê. Ngoài ra, xây dựng mới khu xử lý CTR phía Bắc quy mô 5,0 ha, dọc đường tuyến đường đi cảng Hòn La để phục vụ đô thị Tiến Hóa và các xã lân cận đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

b. Nghĩa trang: Các nghĩa trang tập trung hiện có được khoanh vùng không phát triển mở rộng, bố trí các dải cây xanh cách ly. Quy hoạch mới 01 khu nghĩa trang tập trung tại khu vực rừng xản xuất phía Bắc với quy mô khoảng 10,0 ha đảm bảo quy mô diện tích và khoảng cách ly vệ sinh theo quy định.

9. Yêu cầu về bảo vệ môi trường.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các khu vực rừng núi và khu vực đất sản xuất nông nghiệp, vùng kiểm soát ô nhiễm.

- Hình thành hệ thống mặt nước, khe suối mang bản sắc riêng, thiết lập chuỗi “không gian xanh” với mục tiêu tạo không gian cảnh quan và điều hòa vi khí hậu. Xây dựng mạng lưới quan trắc chất lượng nước đồng bộ, bao phủ để bảo vệ và sử dụng bền vững tài nguyên nước.

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp, y tế, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả ra môi trường. Khắc phục, cải tạo môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống cho các khu vực dân cư giáp các khu công nghiệp.

- Thu gom, xử lý chất thải rắn trên cơ sở sử dụng công nghệ hiện đại và nâng cao hiệu quả chôn lấp; thiết lập hành lang an toàn vệ sinh môi trường đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Kiểm soát chất lượng nước mặt, môi trường không khí và tiếng ồn (do rác thải hoạt động khu công nghiệp, cụm công nghiệp, hoạt động của các phương tiện tham gia giao thông trên đường).

- Bảo vệ môi trường hệ sinh thái nông nghiệp, hệ sinh thái rừng, núi, mặt nước tự nhiên; Bảo vệ các điểm di tích, các khu vực có tiềm năng phát triển du lịch. Hình thành các điều kiện cơ bản cho nền kinh tế, công nghệ xanh ít chất thải đặc biệt trong khu công nghiệp và nền nông nghiệp hiện có.

- Mục tiêu đến năm 2040: Kiểm soát ô nhiễm môi trường, suy thoái tài nguyên và suy giảm đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng môi trường sống; chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu.

10. Kinh tế đô thị.

10.1. Phân kỳ thực hiện quy hoạch:

a. Giai đoạn đến 2030:

- Trước mắt tập trung hoàn thiện các dự án đã được phê duyệt, đang triển khai chưa hoàn thành. Trong những năm tiếp theo tiếp tục phát triển và đô thị hóa các khu vực theo quy hoạch được duyệt, cụ thể:

+ Khuyến khích phát triển các khu dân cư mới, các khu dịch vụ thương mại, sản xuất công nghiệp nhằm hỗ trợ phát triển hạ tầng đô thị và phát triển dịch vụ, du lịch.

+ Tập trung quản lý, nâng cấp, duy tu, sửa chữa, bảo dưỡng các tuyến giao thông hiện có trong đô thị. Nâng cấp và xây mới các tuyến đường giao thông ưu tiên trên địa bàn đô thị Tiến Hóa: Tuyến Quốc lộ 12A đoạn qua Tiến Hóa; tuyến đường 48m từ cầu Châu Hóa kết nối đường tránh nhà máy xi măng Sông Gianh; tuyến đường 36m kéo dài qua chợ Cuồi kết nối Quốc lộ 12A đoạn trường THCS Tiến Hóa; nâng cấp các tuyến giao khu vực kết nối các khu dân cư hiện hữu....

+ Xây dựng hệ thống thủy lợi cơ bản đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất và phục vụ dân sinh. Đến năm 2025, phần đầu 90% (100 % đến năm 2030) kênh mương chính nội đồng và mương nhánh được kiên cố hóa. rà soát chủ động nạo vét kênh mương thủy lợi, tu sửa, nâng cấp các trạm bơm..., đồng thời quan tâm nâng cấp các hồ đập khác nhằm đáp ứng tưới và tiêu chủ động; xây dựng hệ thống đê, kè bảo vệ các khu vực xung yếu.

+ Tiếp tục nâng cấp, chỉnh trang hệ thống điện đảm bảo cung cấp điện thường xuyên, an toàn, ổn định đáp ứng nhu cầu sản xuất và sinh hoạt trên địa bàn.

+ Từng bước đầu tư xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải của đô thị, các khu vực hiện hữu, khu công nghiệp tập trung.

+ Thực hiện phân loại rác tại nguồn và xử lý rác thải trên toàn đô thị đảm bảo hiệu quả.

b. Giai đoạn đến 2040:

- Tiếp tục xây dựng mới các đường trục chính theo định hướng quy hoạch chung đô thị; Nâng cấp tuyến đường tránh nhà máy xi măng Sông Gianh; tuyến đường ĐT.558D Tiến Hóa đi Quảng Tùng.

- Hạ tầng các Khu, cụm CN-TTCN: Xây dựng hạ tầng ngoài hàng rào các khu, cụm CN-TTCN bằng nguồn vốn xã hội hóa và các nguồn vốn đầu tư hợp pháp khác.

- Xây dựng và nâng cấp hệ thống nhà máy cấp nước nhằm đảm bảo tỷ lệ người dân có nước sạch trên 100%. Hoàn thành nâng cấp mở rộng nhà máy nước đang hoạt động. Dự án cấp nước ưu tiên: Nâng cấp Trạm cấp nước Tiến Hóa công suất 2.200 m³/ngđ lên 4.000 m³/ngđ sử dụng nguồn nước mặt sông Rào Trỏ.

- Tiếp tục nâng cấp, chỉnh trang hệ thống điện đảm bảo cung cấp điện thường xuyên, an toàn, ổn định đáp ứng nhu cầu sản xuất và sinh hoạt trên địa bàn. Xây dựng hoàn thiện hệ thống điện đến các khu chức năng, cụm công nghiệp trên địa bàn.

- Hoàn thiện hệ thống thu gom và xử lý nước thải của đô thị, các khu vực hiện hữu, khu công nghiệp tập trung.

- Thực hiện phân loại rác tại nguồn và xử lý rác thải trên toàn đô thị đảm bảo hiệu quả.

10.2. Các chương trình và dự án ưu tiên: Ưu tiên lựa chọn các chương trình, dự án: (1) Lập Chương trình phát triển đô thị; lập kế hoạch phát triển đô

gaur

thị; lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị; lập quy hoạch chi tiết các khu vực thuộc đô thị; (2) Các dự án theo lĩnh vực kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật đầu mối; (3) Các dự án theo nguồn vốn đầu tư ngân sách nhà nước, các nguồn vốn khác.

10.3. Cơ chế: Huy động, thu hút và sử dụng hiệu quả các nguồn lực đầu tư trong và ngoài nước; rà soát quỹ đất để có phương án quy hoạch chi tiết, kêu gọi đầu tư phù hợp; khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn lực từ đất đai; lựa chọn nhà đầu tư chiến lược, trọng điểm phù hợp với định hướng phát triển chung.

10.4. Nguồn vốn: Nguồn vốn đầu tư bao gồm nguồn đầu tư từ ngân sách huyện, ngân sách tỉnh, nguồn ngân sách Trung ương, nguồn xã hội hóa và các nguồn vốn khác.

Điều 2: Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000.

Điều 3: Tổ chức thực hiện.

- UBND huyện Tuyên Hóa:

+ Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt.

+ Tổ chức lập chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tiến Hóa đến năm 2040 được duyệt.

+ Tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tiến Hóa, làm cơ sở cho việc quản lý kiến trúc trên địa bàn trên địa bàn đô thị.

+ Tổ chức rà soát, lập và điều chỉnh các quy hoạch quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tiến Hóa đến năm 2040 được duyệt.

- Sở Xây dựng phối hợp với UBND huyện Tuyên Hóa tổ chức thực hiện và kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện theo quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Tuyên Hóa, Chủ tịch UBND xã Tiến Hóa và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Phong

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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 TIẾN HÓA,
HUYỆN TUYÊN HÓA ĐẾN NĂM 2040, TỶ LỆ 1/5000**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 654 /QĐ-UBND ngày 07/10/2025 của
UBND tỉnh Quảng Bình)*

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

- Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn đô thị Tiến Hóa đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tiến Hóa đến năm 2040 đã được phê duyệt.

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và tham gia hoạt động quản lý quy hoạch xây dựng trong khu vực quy hoạch đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

Điều 2. Phạm vi, ranh giới, quy mô, tính chất khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới:

Khu vực lập quy hoạch chung bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa, tỉnh Quảng Bình, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp xã Ngư Hóa (huyện Tuyên Hóa) và xã Quảng Thạch (huyện Quảng Trạch);

- Phía Đông giáp xã Quảng Thạch và xã Phù Cảnh (huyện Quảng Trạch);

- Phía Nam giáp xã Châu Hóa và xã Văn Hóa;

- Phía Tây giáp xã Mai Hóa.

2. Quy mô diện tích: Khu vực lập quy hoạch có diện tích 3.780,72 ha.

3. Thời hạn lập quy hoạch: Đến năm 2040.

4. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2023 có khoảng 7.427 người;

- Dự kiến dân số đến năm 2030 có khoảng 9.023 người;

- Dự kiến dân số đến năm 2040 có khoảng 10.775 người.

5. Tính chất, chức năng đô thị:

Theo Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Quảng Bình, giai đoạn 2021-2030, Tiến Hóa được định hướng phát triển thành đô thị loại V trong giai đoạn đến năm 2030; là đô thị chuyên ngành thương mại dịch vụ, công nghiệp, hỗ trợ khu kinh tế cửa khẩu Cha Lo.

gou

Phần II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

1. Quy định phát triển tổng thể:

- Phát triển không gian đô thị Tiên Hóa bền vững, khai thác tối đa vị thế trong hành lang phát triển kinh tế - đô thị. Phát huy vai trò là đô thị liên kết chặt chẽ giữa các vùng Quảng Trạch, Tuyên Hóa, Minh Hóa trong quá trình mở cửa, hội nhập kinh tế quốc tế. Xây dựng các khu thương mại dịch vụ, công nghiệp công nghệ cao, cùng hệ thống các trung tâm dịch vụ hỗn hợp đa ngành...;

- Tập trung phát triển tại các khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, kết nối dễ dàng với khung hạ tầng và hệ thống giao thông đối ngoại. Các khu chức năng đặc thù như cây xanh công viên, cây xanh chuyên đề, dịch vụ... có thể chọn theo địa hình, có cảnh quan đẹp trên nguyên tắc phù hợp chức năng và tôn trọng địa hình tự nhiên. Tránh xung đột trong bố trí quy hoạch các khu chức năng đô thị hành chính - khu công nghiệp – dịch vụ...

- Hướng phát triển chính của đô thị Tiên Hóa được nghiên cứu bám theo các trục đường đối ngoại chính như tuyến Quốc lộ 12A; Đường tránh nhà máy xi măng Sông Gianh. Căn cứ vào điều kiện tự nhiên, khả năng kết nối hạ tầng, thực trạng đầu tư phát triển đô thị để xác định các khu vực phát triển cơ bản, khu vực đô thị, khu vực công nghiệp, khu vực cây xanh cảnh quan,... là động lực chính cho sự phát triển.

- Đô thị Tiên Hóa được phân thành các khu vực chức năng gồm: Khu vực trung tâm đô thị, khu vực thương mại - dịch vụ, khu vực công nghiệp và vật liệu xây dựng, các khu vực dân cư, khu vực cây xanh cảnh quan và khu vực nông, lâm nghiệp.

- Đối với các khu vực phát triển mới: Mở rộng, phát triển các khu chức năng đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Phát triển các khu thương mại, dịch vụ, sản xuất tập trung có quy mô lớn, thân thiện với môi trường.

- Đối với khu vực hiện hữu: Khu vực làng xóm hiện hữu, các khu chức năng, các làng nghề truyền thống được cải tạo, chỉnh trang phát triển theo hướng đô thị hóa gắn với bản sắc văn hóa truyền thống; bổ sung các tiện ích đô thị, nâng cấp hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; ưu tiên phát triển các không gian xanh, công trình dịch vụ - công cộng phục vụ cộng đồng.

- Đối với các khu vực nông nghiệp: Phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng; bảo tồn các vùng sản xuất nông, lâm nghiệp năng suất cao hiện có. Tạo lập các khu vực dự trữ phát triển cho các giai đoạn sau năm 2040.

- Bảo tồn và phát huy đa dạng sinh học, không gian xanh tự nhiên, phát triển hệ thống chuỗi công viên cây xanh bám theo mặt nước sông, suối hiện có nhằm

tạo lập hình ảnh đặc trưng của đô thị Tiến Hóa. Khai thác các khu vực đồi núi để tăng cường, bổ sung không gian xanh, phát triển dịch vụ du lịch hài hòa hình thái không gian cảnh quan, địa hình tự nhiên.

2. Quy định phát triển không gian theo các phân khu chức năng:

- Khu vực Trung tâm đô thị: Đây là khu vực lõi đô thị với các chức năng chính là hành chính, văn hóa, thể thao, giáo dục, công viên cây xanh, dịch vụ công cộng... phục vụ chung cho toàn đô thị với những không gian sinh hoạt công cộng có diện tích sử dụng lớn như quảng trường, công viên cây xanh, mặt nước. Khu trung tâm hành chính đô thị có diện tích khoảng 50 ha, bao gồm các khu vực phía Nam thôn Tây Trúc và phía Tây thôn Thanh Trúc, phục vụ chung cho toàn đô thị. Khu trung tâm công cộng vệ tinh có diện tích khoảng 20 ha, bao gồm các khu vực phía Nam thôn Trung Thủy và thôn Cương Trung, thôn Đông Tân, phục vụ cho cụm dân cư phía Đông. Khu vực này được quy hoạch theo hướng hiện đại và đồng bộ, là một trong các điểm nhấn quan trọng nhất về kiến trúc, cảnh quan của đô thị. Với các công trình hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang phù hợp với tổng thể chung của toàn khu vực.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ: Được quy hoạch phát triển cùng với khu trung tâm hành chính đô thị và tại các khu vực xung quanh cửa ngõ giao thông của đô thị (Cửa ngõ phía Đông, phía Tây là các khu vực tại điểm đầu và điểm cuối của tuyến Quốc lộ 12 đoạn qua đô thị Tiến Hóa; Cửa ngõ phía Bắc là điểm đón nằm trên đường tránh Quốc lộ 12A giao với tuyến đường đi cảng Hòn La; Cửa ngõ phía Nam là khu vực nút giao đường qua cầu Châu Hóa với Quốc lộ 12A), tại các khu vực này tập trung bố trí các khu thương mại dịch vụ và các khu chức năng hỗn hợp nhằm phát triển các công trình dịch vụ thương mại, công trình hỗn hợp có quy mô lớn, kiến trúc đẹp, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội đồng thời tạo điểm nhấn cho đô thị.

- Khu vực Công nghiệp, dịch vụ Logistics và sản xuất vật liệu xây dựng: Bố trí tại các khu vực cửa ngõ giao thông phía Đông, phía Tây và phía Bắc của đô thị. Tổng diện tích của các khu vực này khoảng 183ha với chức năng chủ yếu là phát triển các cụm công nghiệp, dịch vụ Logistics và sản xuất vật liệu xây dựng. Định hướng phát triển, cải tạo các nhà máy sản xuất đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, hướng đến các nhà máy công nghiệp sạch, thân thiện với môi trường. Các khu vực sản xuất được bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo an toàn và bảo vệ môi trường; hệ thống các khu chức năng bố trí hợp lý, có tính kết nối tổng thể toàn khu để tăng hiệu quả sử dụng, góp phần thúc đẩy phát triển chung cho đô thị, đồng thời tôn trọng cảnh quan thiên nhiên hiện có để tạo sự phát triển bền vững.

- Các khu nông, lâm nghiệp: Giữ nguyên các khu đất nông nghiệp bảo tồn, đất lúa bảo vệ nghiêm ngặt giữa lòng đô thị theo quy định, đồng thời tạo cảnh

gaur

quan nông nghiệp sinh thái giữa lòng đô thị; phát triển các khu nông nghiệp công nghệ cao kết hợp thúc đẩy kinh tế và tạo ra không gian cảnh quan xanh chung cho đô thị. Vùng đất lâm nghiệp nằm về phía Bắc đô thị chiếm diện tích lớn được quy hoạch giữ nguyên theo hiện trạng hiện có. Một số khu vực rừng, khu vực đất nông nghiệp có điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch có thể kết hợp vừa bảo vệ và phát triển rừng, phát triển sản xuất nông nghiệp kết hợp các loại hình dịch vụ, du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng nếu đảm bảo yêu cầu về bảo vệ rừng và môi trường tự nhiên.

- Các khu công viên, cây xanh: Bao gồm những khu vực nằm ven các khe suối và dọc bờ Sông Gianh, tổng diện tích khoảng 188ha. Các công viên, cây xanh, mặt nước là lá phổi xanh của đô thị góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống của người dân và tạo nên các không gian cảnh quan chung nên cần được quản lý chặt chẽ, không được chuyển đổi sang các chức năng khác. Đây là những không gian công cộng, nơi kết hợp các hoạt động giao lưu văn hóa, luyện tập thể dục thể thao, nghỉ ngơi, thư giãn. Trong các khu công viên được phép xây dựng một số công trình dịch vụ công cộng, công trình tiện ích đô thị, công trình tiểu cảnh, tượng đài, chòi nghỉ, sân thể thao ngoài trời, đường dạo bộ, bãi đỗ xe để phục vụ cộng đồng dân cư, mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

- Đối với hệ thống các công trình công cộng:

+ Y tế: Đầu tư nâng cấp, cải tạo, mở rộng các cơ sở y tế hiện có để phục vụ nhu cầu của người dân. Quy hoạch một trung tâm y tế mới tại khu vực phía Đông Nam nút giao đường nối cầu Châu Hóa với - tuyến đường tránh nhà máy xi măng.

+ Giáo dục: Cải tạo, nâng cấp và mở rộng các cơ sở giáo dục hiện có với quy mô diện tích đất đảm bảo cho sự phát triển trong tương lai.

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

- Đảm bảo việc thực hiện quy hoạch xây dựng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các ô đất trong đồ án quy hoạch chung được lấy chỉ tiêu tối đa nhằm kiểm soát quy hoạch xây dựng cho toàn bộ khu vực; trong trường hợp cụ thể cho từng công trình các chỉ tiêu được tính toán cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết và các giai đoạn thiết kế riêng. Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị nhằm quy định, định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình

nhà ở (liền kề, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng phân khu vực. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại.

- Đất xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội được bố trí tại các vị trí quy hoạch đất nhóm nhà ở. Khi đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị thì chủ đầu tư dự án phải tuân thủ theo các quy định hiện hành có liên quan.

- Đối với các khu vực quy hoạch đất ở mà nhà ở được phép kinh doanh dịch vụ: trường hợp công trình xây dựng có tính chất kinh doanh dịch vụ, khi cấp phép xây dựng thì ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật về xây dựng còn phải đảm bảo các quy định về chỗ để xe, an toàn phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường,...

- Đối với công trình điểm nhấn, có vị trí góp phần tạo không gian kiến trúc cảnh quan đô thị (các không gian giao cắt giữa các tuyến trục chính đô thị, các khu vực gắn với không gian mở, quảng trường, khu trung tâm xã), cần được lựa chọn phương án kiến trúc đảm bảo công trình có kiến trúc đẹp, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên và tạo điểm nhấn cho không gian đô thị.

- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có mạng lưới kênh thoát nước tự nhiên theo địa hình khi lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo giữ nguyên hoặc mở rộng hệ thống mặt nước này để tạo cảnh quan chung. Trường hợp cần san lấp để xây dựng dự án, thì cần quy hoạch vị trí mặt nước mới, có diện tích tương đương diện tích mặt nước bị san lấp và phải đấu nối được vào hệ thống thoát nước chung.

- Hình dáng, kích thước và hình khối công trình trong bản vẽ quy hoạch kiến trúc cảnh quan nhằm định hướng về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và mang tính minh họa. Nội dung cụ thể được xác định tại quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư ở các bước tiếp theo phù hợp quy định hiện hành.

- Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển.

+ Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở, các khu chức năng cần tuân thủ mật độ xây dựng gộp theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Mật độ xây dựng thuần tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo sự phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Chiều cao xây dựng công trình: Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tính không, phù hợp với tầng cao tối đa khống chế trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt và tuân thủ các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

gaur

+ Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng của công trình (bao gồm phần nổi và phần ngầm) được khống chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt. Chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã được khống chế trong quy hoạch phân khu.

+ Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Các công trình sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên; sử dụng vật liệu xây dựng hoàn thiện mặt ngoài thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao và bền vững.

+ Bảng quảng cáo, biển hiệu công trình phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của pháp luật về Quảng cáo.

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

+ Cây bóng mát trồng trên đường phố đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây và chọn loại cây tán rộng cho bóng mát. Cây xanh đường phố và các dải cây trong công viên phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh. Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây hoặc theo từng vị trí cụ thể theo quy hoạch chi tiết. Việc trồng cây xanh đô thị phải bảo đảm đúng quy trình kỹ thuật, đúng chủng loại, tiêu chuẩn cây và bảo đảm an toàn. Cây xanh vườn hoa trong nhóm nhà ở, bố trí trong lõi các khu ở tạo nơi nghỉ ngơi vui chơi phục vụ cộng đồng, đồng thời giúp tạo không gian mở và điều hòa vi khí hậu trong khu vực.

Điều 4. Quy định về thiết kế đô thị và tổ chức không gian cảnh quan

1. Khung thiết kế đô thị tổng thể:

- Bảo vệ giá trị và khai thác lợi thế của điều kiện địa hình tự nhiên độc đáo (đồi núi, sông suối, ao hồ,...), gìn giữ đa dạng sinh học. Duy trì những khoảng không gian xanh, góc nhìn và tầm nhìn đến những khu vực cảnh quan tự nhiên.

- Giữ gìn và phát huy các giá trị văn hóa nhằm bảo tồn và phát triển bản sắc đặc trưng của đô thị.

- Khuyến khích khai thác các phong cách kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, công trình có mật độ xây dựng và hình thái phù hợp theo bản sắc và đặc trưng của mỗi khu vực. Thiết kế hài hòa đảm bảo tính gắn kết giữa cảnh quan thiên nhiên, công trình và các hoạt động đô thị.

- Tổ chức kiến trúc cảnh quan chú trọng tỷ lệ diện tích đất cây xanh cao, hình thành các mảng xanh, bãi cỏ bờ sông, khu cây xanh cách ly giữa khu dân cư và khu công nghiệp, hệ thống hành lang xanh kết nối các khu vực cảnh quan.

2. Tổ chức không gian:

- Các cửa ngõ đô thị:

+ Cửa ngõ phía Tây: là điểm đón nằm trên Quốc lộ 12A, là nơi kết nối và giao thương với xã Mai Hóa. Đây là khu vực quy hoạch các khu thương mại dịch vụ và Cụm công nghiệp Tiến Hóa hiện có.

+ Cửa ngõ phía Bắc: là điểm đón nằm trên đường tránh Quốc lộ 12A giao với tuyến đường đi cảng Hòn La, là nơi kết nối và giao thương với xã Quảng Thạch và Khu công nghiệp Hòn La. Đây là khu vực quy hoạch đất thương mại dịch vụ và cụm công nghiệp.

+ Cửa ngõ phía Đông: là điểm đón nằm trên Quốc lộ 12, là nơi kết nối và giao thương với xã Phù Cảnh và vùng đô thị Ba Đồn... Đây là khu vực quy hoạch đất thương mại dịch vụ và công nghiệp gần với nhà máy xi măng Sông Gianh.

+ Cửa ngõ phía Nam: là điểm đón nằm trên Quốc lộ 12, là nơi kết nối và giao thương với xã Châu Hóa. Đây là khu vực quy hoạch khu trung tâm hành chính của đô thị.

- Các trục không gian, cảnh quan, không gian mở:

+ Trục ngang chính theo hướng Bắc - Nam: (1) Trục đường rộng 48m (đoạn qua dân cư quy hoạch rộng 22,5m) đi qua khu trung tâm nối cầu Châu Hóa với đường tránh Quốc lộ 12, đây là trục ngang chính đi qua khu trung tâm hành chính của đô thị; (2) Trục đường 36m đi qua khu trung tâm nối Quốc lộ 12A với đường tránh Quốc lộ 12A và đầu nối với tuyến đường đi Khu công nghiệp Hòn La; (3) Trục đường 22,5m nối đường tránh Quốc lộ 12A qua thôn Cương Trung, thôn Bàu giao với đường ven Sông Gianh.

+ Trục dọc chính theo hướng Đông - Tây: gồm tuyến Quốc lộ 12A và đường tránh Quốc lộ 12A có mặt cắt đường quy hoạch rộng từ 22,5m ÷ 36m kết nối hai xã Phù Cảnh và Mai Hóa.

+ Các trục cảnh quan: gồm trục cảnh quan ven bờ sông Gianh; 03 trục cảnh quan cây xanh, mặt nước theo 03 dòng suối đổ từ khu vực đồi núi phía Bắc ra hướng sông Gianh. Các trục cảnh quan này là hệ thống không mở gồm gian cây xanh mặt nước liên có hình thái sinh động và không gian ấn tượng, dễ nhận biết, hình ảnh đặc trưng và được phân bố đều trong đô thị; góp phần tạo nên một đô thị xanh, mềm mại, thân thiện với môi trường.

- Phát triển khu trung tâm đô thị trên cơ sở kế thừa trung tâm xã Tiến Hóa hiện hữu, tích hợp cùng với các khu vực phát triển đô thị, không gian công cộng, dịch vụ mới với mạng lưới giao thông tiếp cận dễ dàng.

- Các điểm nhấn đô thị gồm:

+ Khu thương mại dịch vụ hai đầu cửa ngõ phía Đông và phía Tây đô thị; Khu trung tâm hành chính, văn hóa ở trung tâm đô thị. Đây là các khu vực động lực về kinh tế xã hội, thúc đẩy mạnh mẽ cho sự phát triển của đô thị, góp phần tạo nên hình ảnh đặc trưng cho đô thị Tiến Hóa. Các công trình được khuyến khích đầu tư xây dựng với quy mô lớn, kiến trúc đẹp giàu bản sắc để tạo điểm nhấn cho đô thị.

+ Sân thể thao, không gian quảng trường trung tâm bố trí tiếp giáp với khe suối, công viên cây xanh. Khu vực này sẽ là không gian mở ấn tượng và dễ nhận biết. Điểm nhấn này hướng đến việc kết nối không gian công cộng với trục không gian mặt nước tự nhiên, tạo lập một hình ảnh sinh thái cho trung tâm đô thị Tiến Hóa.

+ Công trình nhà máy xi măng Sông Gianh là công trình mang tính biểu tượng quan trọng, tọa lạc ngay cửa ngõ phía Đông với hình thức kiến trúc công nghiệp đặc trưng góp phần tạo hình ảnh riêng cho đô thị Tiến Hóa.

3. Tổ chức mạng lưới không gian xanh:

- Tổ chức không gian cây xanh:

+ Đất cây xanh gồm: Các công viên, hành lang xanh nằm dọc theo sông Gianh và các kênh suối, hồ nước tự nhiên, hồ nước nhân tạo, phục vụ các hoạt động giải trí hấp dẫn dành cho người dân và du khách.

+ Khu vực rừng sản xuất tại phía Bắc với quy mô lớn cũng có tiềm năng để hình thành khu giải trí như một công viên tự nhiên và cung cấp dịch vụ du lịch khám phá, trải nghiệm.

- Tổ chức không gian mặt nước:

+ Không gian mặt nước bao gồm: sông Gianh và các kênh, suối tự nhiên chảy qua đô thị, kết hợp hình thành các hành lang xanh, công viên tuyến tính.

+ Bảo tồn, tôn tạo các hồ nước tự nhiên hiện có, đồng thời hình thành các hồ nước nhân tạo mới ở khu vực trũng thấp nhằm hỗ trợ chứa nước chống ngập úng cho đô thị, kết hợp cải tạo cảnh quan điều hòa khí hậu. Ưu tiên áp dụng mô hình đô thị thích ứng ngập lụt, dùng quỹ đất tạo khu vực chứa và điều tiết nước.

4. Các chỉ tiêu kiểm soát phát triển:

- Hệ số sử dụng đất trung bình từ 0,05 đến 12 lần tùy theo từng khu vực, trong đó: Khu vực đô thị hiện hữu khoảng 3 lần; khu vực nhóm nhà ở mới khoảng 3 lần; khu vực trường học khoảng 1 lần; khu vực dịch vụ - công cộng cấp đô thị khoảng 2 lần; khu vực cơ quan, trụ sở cấp đô thị khoảng 2 lần, khu vực công nghiệp khoảng 1,5 lần; khu vực cơ quan, trụ sở ngoài đô thị khoảng 2 lần; khu vực dịch vụ thương mại có hệ số sử dụng đất tối đa không quá 12 lần.

- Mật độ xây dựng: Các nhóm nhà ở có mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, các khu chức năng khác có mật độ xây dựng gộp tối đa từ 5% - 80%. Mật độ cụ thể tại từng khu đất theo bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất. Mật độ xây dựng cụ thể tại từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chiều cao xây dựng công trình: Chiều cao tối đa của các công trình tại từng khu đất được quy định cụ thể theo bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất. Các công trình xây dựng có chiều cao phải đảm bảo các quy định về tĩnh không, hệ số sử dụng đất theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Chiều cao công trình cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng: Các công trình xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông theo quy định cụ thể tại bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất, bản vẽ chỉ giới xây dựng. Chỉ giới xây dựng cụ thể tại

từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Công trình ngầm: Tăng cường việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm nhằm đảm bảo sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất của đô thị, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

Điều 5. Quy định về sử dụng đất

1. Về quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 3.780,72 ha.

- Đến năm 2030: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 644,48 ha; Đất khu nông nghiệp và chức năng khác: 3136,24 ha;

- Đến năm 2040: Diện tích đất xây dựng đô thị khoảng 742,57 ha; Đất khu nông nghiệp và chức năng khác: 3038,15 ha.

Bảng tổng hợp diện tích sử dụng đất

ST T	Loại đất	Diện tích quy hoạch đến 2030 (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích quy hoạch đến 2040 (ha)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa (số tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
Diện tích quy hoạch		3780,72		3780,72				
A	Đất xây dựng đô thị (I + II)	644,48	100	742,57	100			
I	Khu đất dân dụng	328,35	50,95	356,65	48,03			
1	Nhóm nhà ở	224,64	34,86	235,04	31,65	60 (*)	5	3,0
1.1	<i>Nhóm nhà ở hiện trạng (bao gồm đất ở và đất nông nghiệp khác)</i>	195,99	30,41	195,99	26,39	60	5	3,0
1.2	<i>Nhóm nhà ở mới</i>	28,65	4,45	39,05	5,26	60	5	3,0
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (Đất nhóm nhà ở tối đa 50%, đất dịch vụ tối đa 30%; đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 20%.)	18,49	2,87	18,49	2,49	50 (**)	7	3,5
3	Giáo dục (Trường THPT, THCS, Tiểu học, Mầm non)	9,55	1,48	9,55	1,29	40	3	1,0
4	Dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị	18,85	2,92	18,85	2,54	40	5	2,0
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị	3,65	0,57	3,65	0,49	40	5	2,0

gww

6	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	27,58	4,28	27,58	3,71	5	1	0,05
7	Giao thông đô thị	20,54	3,19	38,44	5,18	-	-	-
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	5,05	0,78	5,05	0,68	40	3	1,0
II	Khu đất ngoài dân dụng	316,13	49,05	385,92	51,97			
1	Đất công nghiệp	91,63	14,22	101,76	13,70	60	3(***)	1,5
2	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	2,89	0,45	2,89	0,39	40	5	2,0
3	Dịch vụ	54,33	8,43	63,2	8,51	80	15	12,0
4	Trung tâm y tế (Bệnh viện đa khoa)	4,05	0,63	4,05	0,55	40	7	2,5
5	Cây xanh chuyên dụng	34,53	5,36	38,02	5,12	5	1	0,05
6	Di tích, tôn giáo	1,72	0,27	1,72	0,23	40	(-)	-
7	An ninh	1,31	0,20	1,31	0,18	40	3	1,0
8	Quốc phòng	5,79	0,90	5,79	0,78	-	-	-
9	Giao thông đối ngoại	88,95	13,79	119,10	16,04	-	-	-
10	Hạ Tầng kỹ thuật khác	30,93	4,80	48,08	6,47	40	3	1,0
B	Khu nông nghiệp và chức năng khác	3136,24	100	3038,15	100			
1	Sản xuất nông nghiệp	327,98	10,46	258,21	8,50	25	2	0,5
2	Lâm nghiệp	2659,83	84,81	2631,51	86,62	-	-	
3	Sông, suối, kênh, rạch	148,43	4,73	148,43	4,88	-	-	

Ghi chú:

- Mật độ xây dựng trong bản vẽ là mật độ gộp.
- (*) Mật độ xây dựng gộp tối đa của nhóm nhà ở, mật độ xây dựng cụ thể từng lô đất sẽ được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- (***) Đối với chức năng hỗn hợp nhóm nhà và dịch vụ định hướng tại các khu dân cư hiện hữu: được phép chuyển đổi các chức năng hiện trạng thành đất dịch vụ thương mại và đất ở mới với mật độ xây dựng tối đa đảm bảo phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- (***) Tầng cao xây dựng công trình; riêng chiều cao của hệ thống dây chuyền, thiết bị sản xuất theo quy định của nhà sản xuất và các quy định khác có liên quan.
- (-) Tầng cao phù hợp với bản sắc văn hóa và đảm bảo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Quy định về sử dụng đất

a. Quy định đối với đất nhóm nhà ở

- Các loại hình nhà ở: nhà ở hiện hữu cải tạo, nhà ở xây dựng mới (như nhà liền kề, biệt thự, nhà vườn), nhà ở được phép kết hợp kinh doanh dịch vụ.

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

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN về quy hoạch xây dựng hoặc các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

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

- Tại các khu dân cư xây dựng mới, trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích phù hợp QCVN về quy hoạch xây dựng. Khuyến khích xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại, bố trí các mảng xanh và bãi đậu xe,... phục vụ thuận tiện cho cư dân.

- Đối với Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp cần đảm bảo các yêu cầu về nhà chung cư, đảm bảo an toàn cháy,...theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2021/BXD) và các quy định hiện hành có liên quan. Việc trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng các phương tiện phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải tuân thủ các yêu cầu của quy định hiện hành. Cần tính toán và bố trí bãi đậu xe đảm bảo phục vụ tốt cho cư dân trong các công trình theo quy định. Khuyến khích cải tạo không gian ưu tiên tạo mảng xanh trong các ô đất chung cư, xanh hóa công trình và tạo nét kiến trúc hiện đại.

b. Quy định đối với đất công trình công cộng (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, giáo dục, ...).

- Khuyến khích xã hội hoá đầu tư xây dựng các công trình y tế, giáo dục đào tạo, thể dục - thể thao theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp hơn so với quy định tối đa, tạo không gian sân vườn, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.
- Hạn chế xây dựng công trình có quy mô lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.
- Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

c. Quy định đối với đất dịch vụ thương mại.

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp hơn so với quy định tối đa, tạo không gian sân vườn, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.
- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.
- Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế công trình xây dựng theo quy định.
- Hạn chế xây dựng công trình có quy mô lớn so với quy hoạch được duyệt gây quá tải, ùn tắc giao thông tại các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.
- Cấm xây dựng các công trình có chức năng trái với quy hoạch đã được phê duyệt (trừ các công trình được phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định); các công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, không tuân thủ QCXĐ Việt Nam.

d. Quy định đối với đất cây xanh.

- Các khu vực công viên, cây xanh, vườn hoa được nghiên cứu, khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ, bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.
- Các công trình thể dục thể thao ngoài trời và sân thể thao cơ bản được bố trí trong khu vực công viên cây xanh với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.
- Đối với cảnh quan nhân tạo như: ao, hồ, suối, kênh, thảm cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm của khu vực quy hoạch.
- Các loại cây xanh được trồng cần phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của từng khu cây xanh, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng phù hợp với quy định, có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực.

- Khuyến khích: Trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch này, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan; Xã hội hoá đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của cộng đồng dân cư tại khu vực theo quy định của pháp luật; Tổ chức các khu vui chơi

giải trí phục vụ mọi lứa tuổi; Phát triển bãi đỗ xe hoặc các bãi đỗ xe ngầm trên đó khai thác thành các không gian xanh; Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Cấm: Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp QCVN).

đ. Đất an ninh quốc phòng, tôn giáo: Đối với công trình an ninh quốc phòng, tôn giáo sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

e. Đối với đất nông nghiệp: Quản lý việc sử dụng đất và sản xuất nông nghiệp theo các quy định hiện hành.

f. Đối với các khu đất cơ sở sản xuất hiện trạng định hướng chuyển đổi sang chức năng khác của đô thị ưu tiên chuyển đổi sang các chức năng dịch vụ công cộng. Trong giai đoạn trước mắt, khi chưa chuyển đổi và chưa được đền bù giải phóng mặt bằng, được thực hiện theo các quy hoạch và dự án hiện trạng đã được phê duyệt.

h. Đối với các lô đất ở hiện trạng nằm trong các khu chức năng khác của đô thị (không phải là đất đơn vị ở, đất hỗn hợp, đất dân cư nông thôn) được phép tiếp tục sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất đã được xác định trong các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đã được cấp có thẩm quyền cấp trước thời điểm đề án Quy hoạch chung này được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chức năng sử dụng đất nếu phải chuyển đổi sẽ được xác định cụ thể trong các đề án quy hoạch chi tiết; khi chưa chuyển đổi và chưa được đền bù giải phóng mặt bằng thì được giữ nguyên theo hiện trạng sử dụng đất.

k. Khu vực khai thác vật liệu: là các khu vực núi đá, bãi cát được phép nghiên cứu khai thác làm vật liệu xây dựng theo các quy hoạch ngành đã được phê duyệt. Trong quá trình khai thác phải đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường, cảnh quan tự nhiên, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực và cộng đồng dân cư có liên quan.

Điều 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật

1. Yêu cầu chung:

- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Đường giao thông, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, cấp điện, thông tin liên lạc, môi trường đô thị, chuẩn bị kỹ thuật.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải xây dựng đồng bộ phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết được duyệt; quy mô công suất các công trình phải đảm bảo yêu cầu đáp ứng tối thiểu nhu cầu sử dụng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Các giải pháp đấu nối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ san nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc,...) của khu vực phải đảm bảo khớp nối thống nhất, đồng bộ và phải có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan quản lý theo thẩm quyền. Các hoạt động đấu nối có ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đào, cắt đường, vỉa hè, đấu nối trạm biến áp, khoan cắt công qua đường... phải có phương án thi công hoàn trả được cơ quan quản lý hạ tầng phê duyệt.

- Hệ thống thu gom rác thải đô thị bao gồm các thùng rác được đặt tại các vị trí vỉa hè, công viên, bãi đỗ xe hoặc giữa hành lang hạ tầng kỹ thuật (R3) tiếp cận công trình. Đảm bảo không cản trở hoạt động giao thông công cộng, ảnh hưởng đến việc đi lại của người dân hoặc làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

2. Quy định san nền:

- Khống chế cốt nền quy hoạch trên cơ sở tôn trọng địa hình tự nhiên và định hướng thoát nước chung. Độ dốc các tuyến đường đảm bảo tiêu chuẩn cho phép, thuận tiện giao thông, cảnh quan khu vực, hài hòa khu vực phát triển mới và khu dân cư, công trình hiện hữu.

- Cao độ nền các khu chức năng đô thị phát triển mới khống chế phù hợp với cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, cao độ san nền từ +4,5 ÷ +25m và vượt nối hợp lý với nền hiện trạng lân cận.

- Đối với khu vực chức năng hiện hữu đã ổn định và không bị ngập úng thì giữ nguyên cao độ nền theo hiện trạng. Đối với các khu vực bị ngập úng thì khuyến khích nâng cao độ nền trên cốt ngập úng khi cải tạo chỉnh trang công trình và hệ thống HTKT, xử lý vượt nối hợp lý cao độ sân vườn các công trình với các tuyến đường tiếp giáp.

- Các kênh thoát nước, hồ nhân tạo được đào đắp đảm bảo cho việc chứa nước tạo hồ cảnh quan và thoát nước nhanh khi có mưa lớn.

- Xác định cao độ xây dựng cho các khu chức năng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật phù hợp với địa hình tự nhiên, tránh đào đắp lớn, tránh ngập úng.

- Xác định lưu vực và hướng thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên, tận dụng hệ thống kênh thoát nước chính hiện có làm các trục tiêu nước chính cho khu vực khi mưa lớn gây lũ.

- Đảm bảo độ dốc nền theo quy chuẩn, nhỏ nhất là 0,004 để đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Cao độ các lô đất cao hơn cao độ tim đường, vỉa hè và hướng dốc nền về phía trục đường giao thông, độ dốc đạt tối thiểu 0,004 để đảm bảo nước mưa tự chảy về phía các hố thu nước mưa trên các tuyến đường.

3. Quy định về hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải; nước mưa thoát theo nguyên tắc tự chảy về các tuyến cống thoát nước mưa D600-1500 bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường sau đó đổ về các kênh thoát nước hiện có, các hồ nước nhân tạo theo từng lưu vực và thoát ra sông Gianh.

- Hệ thống thoát nước: Cống thoát nước mưa trong khu vực đô thị và khu công nghiệp thiết kế cống tròn và cống hộp chôn ngầm dưới đất; Khu vực đồi núi thiết kế mương hở thu gom nước mặt dưới chân đồi.

- Giải pháp phòng chống thiên tai lũ lụt: Xây dựng, nâng cấp và kiên cố hóa các tuyến đê sông, chống lũ sớm, lũ tiểu mãn phục vụ sản xuất nông nghiệp, phòng, chống lụt bão, giảm nhẹ thiên tai, kết nối giao thông; Xây dựng và kiên cố hóa hệ thống đê kè dọc tuyến đường bao ven sông Gianh chống sạt lở, giảm thiểu thiên tai; Khu vực đồi núi phía Bắc cần tăng cường trồng và bảo vệ rừng hiện có, nâng cao khả năng phòng hộ và điều tiết lũ của rừng đầu nguồn, thiết kế hệ thống rãnh đỉnh để thu gom nước mưa chảy tràn.

- Trong các khu dân cư hiện hữu cải tạo hệ thống thoát nước bằng cách sử dụng các tuyến mương nắp đan để giúp thoát nước nhanh khi có mưa lũ.

- Tại các điểm giao cắt, chuyển hướng, điểm thu nước bố trí các hố ga, khoảng cách giữa các hố thu từ 30m-60m và theo địa hình từng khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa đảm bảo tự chảy, thoát nước nhanh không gây ngập úng.

- Nghiêm cấm việc xây dựng lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa.

- Ngăn cấm việc đầu nối xả thải từ mọi nguồn phát sinh vào hệ thống rãnh, mương và cống ngầm của hệ thống thoát nước mưa khi chưa được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn phát thải.

4. Quy định về hệ thống công trình giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ cao độ, quy mô, mặt cắt theo hồ sơ quy hoạch được duyệt. Các điểm giao cắt, đầu nối giao thông phải đảm bảo êm thuận, thông suốt. Các nút giao thông đảm bảo sự thuận lợi của các luồng, tuyến giao thông lưu thông an toàn thông suốt, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của khu vực, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

- Mạng lưới đường được thiết kế, thi công phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực.

- Tất cả các nút giao giữa các tuyến Quốc lộ 12A, đường Tránh nhà máy xi măng với các tuyến đường chính phải phân tách theo cấp đường để đảm bảo an toàn và năng lực lưu thông cao hơn. Đối với tuyến KCN Hòn La – Tiến Châu Văn với đường kết nối Đông – Tây sử dụng cầu vượt và các nút giao khác mức để việc lưu thông được thông suốt và hiệu quả hơn. Nâng cấp, cải tạo mở rộng các nút giao giữa Quốc lộ 12A với các tuyến trục chính để tăng khả năng lưu thông.

- Việc đào, cắt hoặc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải xin phép cơ quan có thẩm quyền theo quy định và thực hiện theo giấy phép được cấp.

- Via hè, bó via được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị, thuận tiện cho việc tiếp cận vào ra tại các công trình và thuận tiện cho người đi bộ. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng.

- Các bãi đỗ xe công cộng được bố trí tại các điểm công trình công cộng, khu công viên, không gian mở... Bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất nhóm nhà ở cần đảm bảo chỉ tiêu theo quy định và đảm bảo bán kính phục vụ. Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất. Phát triển mạng lưới các bãi và điểm đỗ xe công cộng đảm bảo diện tích đất cho giao thông tĩnh đạt (2÷3)% diện tích đất xây dựng đô thị và được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Khuyến khích khai thác không gian ngầm làm bãi đỗ xe.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

5. Quy định về hệ thống cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước xã Tiến Hóa đến năm 2030 khoảng 3.000 m³/ngày.đêm; đến năm 2040 khoảng 3.860 m³/ngày.đêm.

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được lấy từ Nhà máy nước Tiến Hóa-Văn Hóa-Châu Hóa hiện có, nguồn nước từ khe Xai Thượng, hồ Đập Bẹ. Nhà máy nước hiện trạng từ công suất 2.200 m³/ngày đêm lấy nước từ suối khe Xai Thượng và hồ Đập Bẹ, định hướng nâng cấp nhà máy nước lên đạt công suất 6.000 m³/ngày đảm bảo cấp nước cho xã Tiến Hóa và các xã lân cận, trong đó bổ sung thêm nguồn nước mặt từ sông Rào Trỏ.

- Hệ thống đường ống: Nâng cấp và tận dụng tối đa hệ thống đường ống cấp nước hiện có đường kính DN280-DN100mm. Quy hoạch hoàn chỉnh mạng lưới cấp nước mạch vòng đảm bảo quy mô cấp cấp nước cho khu vực và cấp nước PCCC, đường kính ống cấp nước từ DN100-DN400mm.

+ Các họng cứu hỏa bố trí trên các đường ống cấp nước chính, khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa phù hợp theo quy định. Vị trí họng cứu hỏa được bố trí tại vỉa hè các tuyến đường đảm bảo thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

you

- Nguồn nước sử dụng cho PCCC ngoài nhà: được lấy từ hệ thống đường ống cấp nước thông qua các trụ chữa cháy bố trí ven đường. Ngoài ra tận dụng các nguồn nước tự nhiên để phục vụ công tác chữa cháy (ao hồ, kênh...).

6. Quy định về cấp điện, chiếu sáng:

a. Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ hệ thống điện Quốc gia thông qua trạm biến áp 110/35/22KV-50MVA Văn Hóa (dự kiến nâng cấp lên 80MVA).

b. Lưới điện:

- Trạm biến áp phân phối 22KV:

Các máy biến áp phụ tải có gam công suất phù hợp với quy định của ngành điện đảm bảo bán kính cấp điện. Các trạm biến áp này được lấy nguồn từ trạm 110/35/22KV-50MVA Văn Hóa.

- Lưới điện phân phối 22KV:

+ Cải tạo các trạm biến áp 22/0,4kV và ngầm hóa lưới điện trung thế (22kV) tại các khu vực nội thị, các tuyến phố chính, trục cảnh quan và các khu vực xây dựng mới.

+ Các khu vực dân cư hiện có: Với các tuyến đường dây hiện có cho phép đi nổi. Các tuyến cải tạo bắt buộc phải hạ ngầm đảm theo tiêu chuẩn và di dời theo đúng chỉ giới quy hoạch.

+ Xây dựng mới các tuyến đường dây 22KV dọc theo các tuyến đường, bố trí mới các trạm biến áp để cấp điện cho các khu chức năng. Các khu vực dịch vụ, công cộng tùy theo nhu cầu sử dụng được phép bố trí trạm biến áp riêng.

* Lưới điện hạ thế:

Từng bước ngầm hóa lưới điện hạ thế (0,4kV) tại các khu vực nội thị, các tuyến phố chính, trục cảnh quan và các khu vực xây dựng mới. Các tuyến đường dây hiện có ở khu vực dân cư hiện hữu được đi nổi; khi cải tạo, chỉnh trang khuyến khích hạ ngầm đảm theo tiêu chuẩn và di dời theo đúng chỉ giới quy hoạch.

- Phát triển hệ thống năng lượng thông minh, năng lượng tái tạo, ứng dụng công nghệ số trong quản lý, giám sát, quá trình phát, truyền tải, phân phối, tiêu thụ năng lượng. Phát triển hạ tầng dữ liệu lưới điện đô thị trên nền hệ thống thông tin địa lý (GIS).

- Chiếu sáng đô thị: Cải tạo, nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng theo hướng sử dụng thiết bị có hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng, gồm: Chiếu sáng không gian công cộng; chiếu sáng mặt ngoài công trình; chiếu sáng quảng cáo, trang trí và chiếu sáng khu vực phục vụ lễ hội; chiếu sáng trong khuôn viên công trình do các tổ chức, cá nhân sở hữu, quản lý và sử dụng. Mở rộng, hình thành Trung tâm điều khiển điện chiếu sáng thông minh.

7. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc – viễn thông:

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp toàn đô thị với dung lượng lớn, tốc độ và chất lượng cao, hoạt động hiệu quả, tạo điều kiện để toàn xã hội cùng khai thác, làm nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Ứng dụng công nghệ mới trong các hình thức truy cập băng rộng tới từng thuê bao làm nền tảng cho ứng dụng phát triển các dịch vụ bưu chính, viễn thông thương mại điện tử, công nghệ thông tin, Chính phủ điện tử và các dịch vụ hành chính công,...

- Hệ thống chuyển mạch: Mở rộng, nâng cấp công nghệ Host trung tâm chợ Cuối đảm bảo yêu cầu phát triển.

- Truyền dẫn: Đảm bảo các đường trung kế giữa các tổng đài là cáp quang tạo thành mạch vòng (ring) để đáp ứng được nhu cầu thông tin một cách cao nhất, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng.

- Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng:

+ Duy trì các điểm giao dịch hiện trạng; phát triển mới các điểm giao dịch tại các khu vực có điều kiện kinh tế tăng trưởng cao, khu vực có lượng khách giao dịch lớn nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân. Phát triển các điểm giao dịch tự động, điểm tra cứu thông tin, nâng cao chất lượng dịch vụ.

+ Phát triển mở rộng mạng lưới các điểm phát sóng Wifi công cộng đến tất cả các khu vực trung tâm đô thị, trung tâm hành chính, dịch vụ, du lịch, đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ của người dân, phục vụ phát triển du lịch, giáo dục, y tế... và xây dựng chính quyền số.

- Hệ thống cột ăng ten: Quy hoạch phát triển hạ tầng cột ăng ten thu phát sóng thông tin. Từng bước chuyển đổi hệ thống hạ tầng cột ăng ten sang loại A1, A2a, A2b. Trong khu vực đô thị sử dụng cột anten tự đứng chiều cao <50m, ưu tiên sử dụng cột ăng ten ngụy trang thân thiện môi trường loại A1b.

8. Quy định về thoát nước thải:

Quy hoạch thoát nước thải đô thị phải phù hợp với định hướng phát triển đô thị bền vững. Trong đó định hướng giai đoạn 2025-2030, Tiến Hóa đạt tiêu chí đô thị loại V, phải đầu tư xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải khu vực đạt tiêu chuẩn quy định.

- Nước thải sinh hoạt: Đầu tư xây dựng mới trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung ở khu vực phía Nam với công suất 1.800m³/ngày đêm.

- Nước thải sinh hoạt đô thị, y tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp phải được thu gom và xử lý riêng, đạt quy chuẩn môi trường đối với nguồn nước thải trước khi xả ra môi trường tiếp nhận.

- Hệ thống thoát nước thải: Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước chính theo nguyên tắc tự chảy có đường kính từ D315 – D400. Bố trí các trạm bơm nâng

cốt tại các khu đất quy hoạch công viên, cây xanh, khu vực thấp trũng hoặc gần điểm giao cắt giữa các tuyến chính để trung chuyển nước thải đến khu xử lý.

- Các hành vi bị nghiêm cấm đối với hệ thống thoát nước thải:

+ Đổ đất đá, vật liệu, rác, chất thải xuống hố ga, cống rãnh thoát nước, gây cản trở dòng chảy của hệ thống thoát nước thải.

+ Tự ý đầu nối dịch chuyển đường cống ngầm, hố ga thoát nước thải, xả chất độc hại vào hệ thống thoát nước.

+ Làm hư hỏng hoặc làm mất tác dụng của hệ thống thoát nước thải.

+ Xả chất thải có chứa nhiều bùn cặn vào cống thoát nước thải chung.

9. Chất thải rắn và nghĩa trang:

a. Chất thải rắn :

- Bố trí các điểm trung chuyển chất thải rắn không cố định với bán kính phục vụ tối đa 1km, bố trí tại các khu vực đất cây xanh công cộng đảm bảo mỹ quan đô thị, với khoảng cách ly môi trường tối thiểu 20m.

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt của đô thị được thu gom tập trung về trạm trung chuyển chất thải rắn rồi vận chuyển về Khu xử lý CTR huyện Tuyên Hóa tại thị trấn Đồng Lê. Ngoài ra, xây dựng mới khu xử lý CTR phía Bắc quy mô 5,0 ha, dọc đường tuyến đường đi cảng Hòn La để phục vụ đô thị Tiến Hóa và các xã lân cận đáp ứng nhu cầu trong tương lai.

- Xử lý chất thải rắn:

+ Rác thải phải được phân loại ngay từ nguồn phát thải. Bố trí các thùng chứa và các bãi trung chuyển rác thải tại các vị trí thuận lợi trong các khu chức năng. Mọi chất thải rắn, rác thải trong khu vực quy hoạch phải được thu gom kịp thời và xử lý đúng quy định. Thùng thu rác trên các tuyến đường phải được bố trí hợp lý, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

+ Các điểm tập kết trung chuyển rác thải sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện các dự án đảm bảo vệ sinh môi trường. Rác thải từ các điểm trung chuyển sẽ được thu gom hàng ngày và chuyển đến các khu vực xử lý rác thải chung của huyện Tuyên Hóa.

+ Nghiêm cấm mọi trường hợp xả chất thải rắn ra môi trường và nơi công cộng không đúng quy định.

b. Nghĩa trang: Các nghĩa trang tập trung hiện có được khoanh vùng không phát triển mở rộng, bố trí các dải cây xanh cách ly và được tiếp tục sử dụng. Quy hoạch mới 01 khu nghĩa trang tập trung tại khu vực rừng sản xuất phía Bắc với quy mô khoảng 10,0 ha đảm bảo quy mô diện tích và khoảng cách ly vệ sinh theo quy định.

c. Khí thải:

- Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh, dịch vụ có phát tán bụi, khí thải phải có trách nhiệm kiểm soát và xử lý bụi, khí thải đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Các cơ sở kinh doanh dịch vụ nếu gây bụi và thải các khí độc hại ra môi trường đều bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

- Nghiêm cấm mọi hành vi gây bụi, thải khí độc hại và thải các mùi hôi thối ra môi trường.

Điều 7. Quy định về công trình ngầm

- Tăng cường việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm nhằm đảm bảo sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất của đô thị, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng.

- Các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng khu vực trung tâm cần đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các khu dân cư hiện hữu chính trang phải có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

- Vị trí, quy mô công trình ngầm được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết.

- Chỉ giới xây dựng của công trình ngầm được không chế chung theo chỉ giới xây dựng trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất được duyệt; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình ngầm tại từng lô đất sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết và khuyến khích lùi sâu hơn so với chỉ giới xây dựng đã được không chế trong quy hoạch chung. Ram dốc của lối vào tầng hầm được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng nhưng phải cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong các công trình phải bảo đảm không ảnh hưởng đến an toàn của các công trình tiếp giáp.

Điều 8. Yêu cầu về bảo vệ môi trường

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng đô thị, đặc biệt là xây dựng các dự án, công trình tại các khu vực rừng núi và khu vực đất sản xuất nông nghiệp, vùng kiểm soát ô nhiễm,....Thực hiện các biện pháp công trình và phi công trình nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Hình thành hệ thống mặt nước, khe suối mang bản sắc riêng, thiết lập chuỗi “không gian xanh” với mục tiêu tạo không gian cảnh quan và điều hòa vi khí hậu. Xây dựng mạng lưới quan trắc chất lượng nước đồng bộ, bao phủ để bảo vệ và sử dụng bền vững tài nguyên nước.

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp, y tế, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả ra môi trường. Khắc phục, cải tạo môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống cho các khu vực dân cư giáp các khu công nghiệp. Các công trình phải được thu gom xử lý nước thải cục bộ theo quy định trước khi thải nước ra hệ thống cống chung.

jen

- Thu gom, xử lý chất thải rắn trên cơ sở sử dụng công nghệ hiện đại và nâng cao hiệu quả chôn lấp; thiết lập hành lang an toàn vệ sinh môi trường đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Kiểm soát chất lượng nước mặt, môi trường không khí và tiếng ồn (do rác thải hoạt động khu công nghiệp, cụm công nghiệp, hoạt động của các phương tiện tham gia giao thông trên đường).

- Bảo vệ môi trường hệ sinh thái nông nghiệp, hệ sinh thái rừng, núi, mặt nước tự nhiên; Bảo vệ các di sản di tích, các khu vực có tiềm năng phát triển du lịch. Hình thành các điều kiện cơ bản cho nền kinh tế, công nghệ xanh ít chất thải đặc biệt trong khu công nghiệp và nền nông nghiệp hiện có.

- Mục tiêu đến năm 2040: Ngăn chặn, đẩy lùi xu hướng tăng ô nhiễm môi trường, suy thoái tài nguyên và suy giảm đa dạng sinh học; cải thiện chất lượng môi trường sống; chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu; hình thành các điều kiện cơ bản cho nền kinh tế xanh.

- Khi triển khai thực hiện các dự án cần phải lập kế hoạch thi công và bố trí nhân lực hợp lý, tuần tự, tránh chồng chéo giữa các công đoạn thi công. Áp dụng biện pháp thi công hạn chế san gạt khối lượng lớn, có các giải pháp tổ chức thi công, lu lèn, phun nước làm ẩm nhằm hạn chế lượng bụi phát tán trên diện tích rộng. Che chắn khu vực thi công đặc biệt là ranh giới phía tiếp giáp với khu dân cư để không làm ảnh hưởng lớn đến các hộ dân và công trình công cộng xung quanh. Che chắn các bãi chứa nguyên vật liệu trong quá trình thi công để hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh.

- Gia cố, chống xói lở cho các khu vực xung yếu bằng các giải pháp đê, kè, trồng cây xanh.

- Trồng nhiều cây xanh trong các khu chức năng, trong các khu công viên, trên vỉa hè các tuyến đường cải tạo vi khí hậu và để hạn chế ô nhiễm không khí.

- Trong từng tuyến phố, từng khu ở đều được trang bị các thùng chứa rác có nắp đậy khoảng cách phù hợp, tại các khu chức năng bố trí các điểm tập kết, trung chuyển chất thải rắn.

- Quản lý hoạt động nông nghiệp nhằm hạn chế việc sử dụng hoá chất độc hại ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước và không khí, áp dụng việc tưới tuần hoàn thông qua các hồ thủy lực.

Điều 9. Quy định đối với các di tích lịch sử văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng

Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử. Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

Các công trình xung quanh xây dựng phải hài hòa với các công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian mở, không gian công cộng trong khu vực đô thị, tạo nhiều điểm nhìn và hướng tiếp cận đến các khu vực di tích.

Điều 10. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khu vực cấm xây dựng, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết theo từng tuyến đường cụ thể trong đô thị.

- Đối với các tuyến đường Quốc lộ hạn chế việc xây dựng công trình, hoạt động giao thông đầu nối trực tiếp với các tuyến đường.

- Khuyến khích việc xây dựng cải tạo và xây dựng mới theo chỉ giới xây dựng thống nhất theo từng tuyến đường, tuyến phố, tạo bề mặt đô thị thống nhất.

- Triển khai tổ chức nghiên cứu lập các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và chỉ dẫn cụ thể về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cách khai thác sử dụng khoảng lùi xây dựng của từng tuyến đường cụ thể, làm cơ sở cho công tác quản lý, cấp phép xây dựng.

2. Quy định về khu vực cấm xây dựng:

Các khu vực đảm bảo an ninh quốc phòng, bảo tồn di tích văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, rừng đặc dụng, hành lang bảo vệ các tuyến, công trình hạ tầng,... thực hiện cấm xây dựng theo các quy định pháp luật có liên quan.

Quy hoạch xác định cụ thể ranh giới, quy mô các khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng làm cơ sở cụ thể cho công tác quản lý hoạt động xây dựng trên địa bàn.

3. Quy định về hành lang bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật: Hành lang bảo vệ đê điều, sông suối, nguồn nước, hành lang an toàn đường bộ, tuyến điện và các hành lang an toàn cho các công trình hạ tầng kỹ thuật khác tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.

Phần III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Tổ chức thực hiện.

1. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Giao Sở Xây dựng, UBND huyện Tuyên Hóa; UBND xã Tiên Hóa hướng dẫn, giám sát việc quản lý, thực hiện quy hoạch, xây dựng theo đúng Quy định được duyệt.

3. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân theo các quy định hiện hành khác của pháp luật có liên quan.

Điều 12. Phân công trách nhiệm

1. Sở Xây dựng:

- Tham mưu UBND tỉnh quản lý nhà nước theo thẩm quyền; tham mưu quy định việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật khu vực phát triển đô thị đảm bảo quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, phối hợp với UBND huyện Tuyên Hóa rà soát quy hoạch, bổ sung, điều chỉnh các chỉ tiêu phù hợp với quy chuẩn và thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định. Thường xuyên kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện theo quy hoạch chung được phê duyệt.

2. UBND huyện Tuyên Hóa:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án được duyệt, cung cấp thông tin về quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức, thực hiện công tác cấm mốc giới theo quy hoạch, đảm bảo quản lý hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước theo quy hoạch được phê duyệt.

- Tổ chức lập chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tiến Hóa đến năm 2040 được duyệt.

- Tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tiến Hóa, làm cơ sở cho việc quản lý kiến trúc trên địa bàn đô thị.

- Tổ chức rà soát, lập và điều chỉnh các quy hoạch quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tiến Hóa đến năm 2040 được duyệt.

- Tổ chức quản lý, kiểm tra giám sát các hoạt động đầu tư xây dựng, quy hoạch, đất đai, kiến trúc cảnh quan theo thẩm quyền và theo đúng quy hoạch chung, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, chủ động rà soát quy hoạch để bổ sung, điều chỉnh các chỉ tiêu phù hợp với quy chuẩn và thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, kịp thời đề xuất, báo cáo Sở Xây dựng, UBND tỉnh các khó khăn, vướng mắc.

- Thực hiện các nội dung khác do UBND tỉnh phân công.

3. UBND xã Tiến Hóa: Thực hiện quản lý quy hoạch, đất đai, xây dựng, kiến trúc cảnh quan đảm bảo theo quy hoạch chung và quy định quản lý theo thẩm quyền được giao. Kịp thời báo cáo tình hình triển khai thực hiện theo quy hoạch lên cơ quan quản lý nhà nước cấp trên.

4. Các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có các hoạt động liên quan đến đất đai, đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan tại khu vực quy hoạch phải thực hiện tuân thủ quy hoạch, quy định quản lý và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 13. Về lưu trữ và quản lý

- Hồ sơ quy hoạch được lưu giữ tại: Sở Xây dựng, UBND huyện Tuyên Hóa, UBND xã Tiến Hóa.

- Sở Xây dựng, UBND huyện Tuyên Hóa có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; căn cứ đồ án Quy hoạch chung đã được phê duyệt và Quy định này để tổ chức quản lý, kiểm tra và hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng đúng theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

- Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý quy hoạch, hoạt động đầu tư xây dựng, kiến trúc cảnh quan trong khu vực còn phải tuân thủ các Quy chuẩn về xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Quy định quản lý này được sử dụng kết hợp với thuyết minh, bản vẽ của hồ sơ đồ án “Quy hoạch chung đô thị Tiến Hóa, huyện Tuyên Hóa đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000” được UBND tỉnh phê duyệt.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung Quy định này phải báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Mọi vi phạm các nội dung trong quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm theo các quy định hiện hành của pháp luật.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về UBND huyện Tuyên Hóa, Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung kịp thời.