

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGHI SƠN**

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

Số: /UBND-QLĐT
V/v tham vấn ý kiến về Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô đất đối ứng thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn), theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT).

Nghi Sơn, ngày tháng 10 năm 2023

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Giao thông Vận tải;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN.

UBND thị xã Nghi Sơn nhận được Tờ trình số 176/TTr-QLDA/BT của Công ty Cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô đất đối ứng thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn), theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT).

Căn cứ Công văn số 7153/SXD-PTĐT ngày 17/10/2023 của Sở Xây dựng về việc Công ty Cổ phần BT Hải Hòa - Bình Minh đề nghị ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô đất đối ứng thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn), theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT).

Để có cơ sở phê duyệt, UBND thị xã đề nghị Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp có ý kiến tham gia bằng văn bản về Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch dự án nêu trên. Nội dung Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch dự án nêu trên cụ thể như sau:

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi

Quy định này hướng dẫn việc quản lý đồ án quy hoạch, xây dựng các công trình, đảm bảo kiến trúc cảnh quan và an toàn vệ sinh môi trường theo đúng nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô đất đối ứng thực hiện Dự án Đầu tư

xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn), theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 5440/QĐ-UBND ngày 23/12/2019.

2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với UBND thị xã Nghi Sơn, Công ty Cổ phần BT Hải Hoà - Bình Minh và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi ranh giới của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Lô đất đối ứng thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn), theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 5440/QĐ-UBND ngày 23/12/2019.

Điều 2: Phạm vi, ranh giới, quy mô khu vực quy hoạch

Phạm vi quản lý quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Hải Hòa, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng, giáp đường giao thông hiện trạng trục chính đi biển Hải Hòa (Đường Ngô Chân Lưu) và đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp đường Lương Văn Yên (Đường QL 1A đi Hải Hòa) và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đất dân cư và đường giao thông theo quy hoạch;
- Phía Đông giáp đường quy hoạch gần Sông Kênh Than.

Diện tích khu đất quy hoạch khoảng 55,84ha.

PHẦN II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về sử dụng đất các khu chức năng

1. Đất ở đô thị: Tổng diện tích 289,624m², trong đó:

a) *Đất ở hiện trạng cải tạo:* phân bổ chủ yếu ở 03 khu vực chính thuộc TDP Tân Hòa và TDP Nhân Hưng thuộc phường Hải Hòa sẽ được cải tạo, bổ sung xây dựng cơ sở hạ tầng đạt tiêu chuẩn đô thị.

- Tổng diện tích khoảng: 47,458 m².

b) *Khu nhà ở liền kề:* tổng diện tích: 108,957 bố trí bám các tuyến đường giao thông, gồm các lô đất ký hiệu LKA và LKB, tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất tối đa 3.2 lần.

c) *Đất ở biệt thự*: tổng diện tích: 79,833, bố trí gần với khu vực cảnh quan cây xanh, mặt nước tạo không gian cảnh quan xanh và hiện đại. Trong đó, đất biệt thự đơn lập có ký hiệu BT.A; Biệt thự song lập ký hiệu BT.B, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 1.8 lần.

d) *Đất nhà ở xã hội*: tổng diện tích: 50,075 m², bố trí tại khu vực phía Đông khu đất, tiếp cận thuận lợi với các không gian công cộng, dân cư hiện trạng và tuyến đường đối ngoại phía Đông khu đô thị theo hướng Bắc Nam, ký hiệu lô đất NOXH. Khi thực hiện dự án sẽ xác định cụ thể các chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và căn cứ quy hoạch, kế hoạch của UBND tỉnh, của địa phương thực hiện.

e) *Khu nhà ở tái định cư*: bố trí về phía đông của trường tiểu học Hải Hòa, bố trí dạng nhà ở chia lô đảm bảo đủ cho việc di dời dân cư, tầng cao tối đa 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất 3.2 lần. Tổng diện tích: 3,661 m².

2. Đất công cộng, thương mại dịch vụ (TMDV):

- Đất trường học: Tổng diện tích: 11,635 m², Khu đô thị được quy hoạch đất trường mầm non có ký hiệu TMN và đất trường tiểu học cơ sở có ký hiệu TTH, tầng cao 3 tầng đối với đất trường tiểu học và có hệ số sử dụng đất 1.2 lần, 5 tầng đối với đất trường mầm non và có hệ số sử dụng đất 0.8 lần, mật độ xây dựng tối đa 40%;

- Đất công trình văn hóa: Tổng diện tích: 326 m². Cải tạo, chỉnh trang đất tượng đài hiện trạng của khu vực, đáp ứng không gian sinh hoạt cộng đồng và các sự kiện văn hóa của địa phương, ký hiệu lô đất CTVH;

- Đất nhà văn hóa: Tổng diện tích: 2,978m², có vị trí trung tâm các khu ở kết hợp với cây xanh, bãi đỗ xe và có ký hiệu NVH, tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40% và có hệ số sử dụng đất 0.8 lần;

- Đất y tế: Tổng diện tích 637m², tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40% và có hệ số sử dụng đất 0.8 lần;

- Đất thương mại, dịch vụ: Tổng diện tích 8,991 m², trong đó:

+ Đất trung tâm thương mại: Tổng diện tích 6,569 m², Trung tâm thương mại dịch vụ được bố trí tại nút giao trục đường chính của khu vực (đường Ngô Chân Lưu) với tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, có ký hiệu lô đất TTTM-01, tầng cao 9 tầng, mật độ xây dựng 40% và có hệ số sử dụng đất 3.6 lần;

+ Đất chợ: Tổng diện tích 2,422 m² được bố trí tại vị trí đảm bảo nhu cầu của dân cư hiện trạng và dân cư mới, ký hiệu lô đất C, tầng cao 2 tầng, mật độ xây dựng 40% và có hệ số sử dụng đất 0.8 lần.

3. Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước:

Đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước: Được bố trí tại trung tâm các khu ở, trung tâm đô thị gắn kết các không gian chức năng công cộng, ở,... Ký hiệu các lô đất TTDD, CVCX1, CVCX2, CVCX3, MN1, MN2. Tầng cao 01-03 tầng, mật độ xây dựng tối đa riêng đối với riêng đất thể dục thể thao 25%.

Điều 4. Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị

1. Khu vực dân cư đô thị:

a) Dân cư hiện trạng cải tạo: cơ bản ổn định trong quy hoạch và được bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị. Cải tạo kiến trúc, cảnh quan và kết nối đồng bộ, thống nhất với các khu vực phát triển khác của khu đô thị.

b) Dân cư phát triển mới: được kiểm soát đầu tư, xây dựng đồng bộ theo đúng định hướng quy hoạch, về hình thức kiến trúc cảnh quan phải phù hợp với loại hình nhà ở đã định hướng và hài hòa với cảnh quan chung khu vực, cụ thể:

- Khu nhà ở liền kề và biệt thự:

+ Cos xây dựng công trình cao hơn cos vỉa hè 0,45m; Chiều cao tầng 1: 3.9m và chiều cao các tầng tiếp theo là 3.6m.

+ Mặt đứng cho một dãy nhà: Có hình thức kiến trúc hài hoà và mái đồng nhất cho một khu vực. Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng: Đối với đường có lộ giới > 12m là 1,2m; đối với đường có lộ giới 7-12m là 0,9m.

+ Mặt bên và mặt sau công trình: Cấm bố trí các cửa sổ lộn xộn không theo quy củ, không phù hợp với mặt đứng công trình. Màu sắc, kiểu dáng của các lan can, ban công và các khuôn cửa phải đồng bộ với các chi tiết ở mặt quay ra phố. Đối với nhà góc phố có hai mặt thoáng việc tạo các ô cửa sổ. Sử lý các ô cửa sổ và phần ban công lô gia sẽ giúp cho việc tạo không gian mở giữa bên trong ngôi nhà với đường phố. Chú ý đến khoảng lùi của công trình để không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn của góc phố.

+ Mái công trình: Các loại mái được phép sử dụng: mái hai sườn, mái dốc, hoặc nhiều sườn dốc; Các loại vật liệu được phép sử dụng: ngói ta, ngói xi măng, gạch thẻ màu đỏ, màu sắc của mái có thể màu xanh lá cây, màu xanh nước biển sẫm; Các phần trời lên trên mái như bể chứa nước, ăng ten chảo, tum thang phải được bố trí khuất vào trong công trình. Các biển quảng cáo không được bố trí trên mái.

+ Màu sắc và vật liệu: Các khung cửa gỗ phải đánh vec ni, sơn màu hay các khung cửa bằng kim loại phải sơn các màu sẫm như màu hoàng thổ, hạt dẻ, xanh lá cây hoặc màu bócđô...; Màu sơn của công trình được phép sử dụng là những

màu sáng, nhẹ vì mặt đứng các công trình này bị chia nhỏ, Những màu nên dùng là trắng, màu vỏ trứng. màu vàng nhạt, màu hồng nhạt, màu xanh nhạt.; Các khung cửa gỗ phải đánh véc ni, sơn màu hay các khung cửa bằng kim loại phải sơn các màu sẫm như màu hoàng thổ, hạt dẻ, xanh lá cây hoặc màu bócdô....; Nên tìm sự hài hoà giữa các tông màu của các chi tiết mặt đứng công trình. Đồng thời phải có sự hài hoà về màu sắc giữa khuôn cửa với màu sơn công trình.

2. Khu vực công trình công cộng:

Các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, trạm y tế, trường học, nhà ở xã hội cao tầng được bố trí tại trung tâm các đơn vị ở phải lựa chọn hình thức kiến trúc cảnh quan tạo điểm nhấn về không gian cho khu vực nói riêng và cho khu đô thị số 5 và toàn Khu kinh tế Nghi Sơn nói chung.

3. Khu vực cảnh quan ven hồ:

Cần phải kiểm soát chặt chẽ các hoạt động về đầu tư xây dựng, khai thác tài nguyên, khoáng sản và các hoạt động khác nhằm bảo vệ cảnh quan khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng trên cơ sở các quy định hiện hành và các định hướng quy hoạch được duyệt.

Cây xanh công viên, vườn hoa, đường phố: tạo các thảm hoa có nhiều màu sắc, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây không thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc. Cây xanh đường phố: Trồng theo tuyến, Trục đường liên kết các khu nhà ở trồng bằng lăng, cây sấu, hoa ban.... Trồng cây leo hoặc bồn cây, bồn hoa trên lan can của công trình và đặc biệt là trên mái nếu mỗi nhà có tầng mái hiên ở trên mái; Thảm hoa, cây cỏ: Cây xen tía kết hợp với hoa và cây bóng mát cạnh công trình tạo nên không gian hấp dẫn, đa dạng;

Các quy định về tường rào ngăn cách ranh giới giữa các không gian: Giữa hai nhà có tường rào, hàng rào thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền. Khuyến khích xây dựng phần chân hàng rào xây đặc tối đa khoảng 1m và phần trên thoáng có thể bằng cây có thể hoa sắt hình thức đơn giản; Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng chiều cao 1,8m. Do có các yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, đối với các loại hàng rào thoáng được che kín lại bằng vật liệu nhẹ, thì phần che kín chỉ được phép cao 1,2m.

5. Các khu vực hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật được quản lý và kiểm soát đảm bảo việc triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch và tiết kiệm chi phí giải phóng mặt bằng.

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng.

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

a) Quy định về chỉ giới đường đỏ

- Mặt cắt A-A với chỉ giới đường đỏ 28.0m;
- Mặt cắt B-B với chỉ giới đường đỏ 27.0m;
- Mặt cắt C-C với chỉ giới đường đỏ 43.0 m;
- Mặt cắt 1-1 với chỉ giới đường đỏ 34.0m;
- Mặt cắt 2-2 với chỉ giới đường đỏ 17.5m;
- Mặt cắt 3-3 với chỉ giới đường đỏ 20.0m;
- Mặt cắt 4-4 với chỉ giới đường đỏ 20.5m;
- Mặt cắt 5-5 với chỉ giới đường đỏ 15.5m;

b) Quy định về khoảng lùi xây dựng

Đọc các tuyến đường giao thông đối nội quy định khoảng lùi tối thiểu là 1.5m và tối đa là 3.0m

2. Cốt xây dựng không chế của đô thị:

- Kiểm soát cao độ xây dựng các khu vực chức năng đô thị đảm bảo phù hợp đặc điểm địa hình; không ngập lụt, an toàn sử dụng; khối lượng thi công ít nhất, đảm bảo cân bằng đào đắp; cao độ san nền hợp lý, đầu nổi thuận tiện với mạng giao thông bên ngoài, phù hợp với yêu cầu cao độ không chế chung của khu vực.

- Giải pháp san nền phải phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thủy lợi và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt. Đối với các khu vực tiếp giáp các hồ nước chủ yếu san nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng, chênh cao giữa các cấp nền hoặc các khu vực đào đắp cần có giải pháp gia cố mái dốc. Đối với các khu vực ruộng trũng, thấp giải pháp san nền chủ yếu là đắp nền.

- Cốt xây dựng công trình cao hơn cos vỉa hè 0,45m; Chiều cao tầng 1: 3.9m và chiều cao các tầng tiếp theo là 3.6m;

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

1. Khu vực cấm xây dựng: Không được phép xây dựng tại khu vực hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật như: lưới điện cao áp, các đường ống cấp nước...và khu vực bảo vệ đê điều, công trình thủy lợi, khu vực bảo vệ vệ sinh của các công trình cấp nước...

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

a) Công trình giao thông:

- Hành lang bảo vệ tuyến và các công trình giao thông đường bộ phải tuân thủ theo quy định của Luật giao thông đường bộ số 23/2008/QH12 và Thông tư Hướng dẫn thực hiện một số điều của nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 09 năm 2013 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Phạm vi bảo vệ công trình giao thông phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

b) Hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi: Thực hiện theo pháp lệnh số 32/2001/PL-UBTVQH10 ngày 04/04/2001 về khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi; Luật đê điều năm 2006; Luật thủy lợi năm 2017.

c) Công trình cấp nước: Thực hiện quản lý theo các quy định bảo vệ nguồn nước, công trình đầu mối cấp nước theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

d) Công trình cấp điện:

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

- Quản lý không gian công trình điện: Lưới điện trung thế, hạ thế trong phạm vi đô thị phải đi ngầm; lưới điện cao áp 110kv và 220kv xây mới đi trong nội thị nghiên cứu hạ ngầm nếu điều kiện kỹ thuật và điều kiện kinh tế cho phép.

- Quy định về khoảng cách an toàn tối thiểu từ công trình xây dựng khác đến: Trạm biến áp 22, 35kv là 3,0m; trạm biến áp 110kv là 4,0m; trạm biến áp 220kv là 6,0m.

Điều 7. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

- Việc đầu tư xây dựng đảm bảo các tiêu chí đánh giá thành phần môi trường bao gồm: Môi trường đất; Môi trường nước; Môi trường không khí, tiếng ồn; Môi trường hệ sinh thái và đa dạng sinh học; Ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Các dự án thực hiện trong khu vực yêu cầu thực hiện tuân thủ theo Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về “Quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường”.

- Đối với khu vực đô thị: Bảo vệ cảnh quan môi trường, từng bước đầu tư, nâng cấp các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (xử lý rác, chất thải rắn, cấp

thoát nước...), kiểm soát ô nhiễm môi trường đô thị. Xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường trong đô thị, từng bước di dời đến các khu vực sản xuất tập trung trong Khu kinh tế Nghi Sơn.

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8: Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 9: cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ theo căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô đất đối ứng thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn), theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) được phê duyệt và quy định này để hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện đầu tư xây dựng.

Công ty Cổ phần BT Hải Hoà - Bình Minh chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh, UBND thị xã Nghi Sơn về việc quản lý xây dựng trong ranh giới theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định của pháp luật.

Điều 10: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Lô đất đối ứng thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh, huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn), theo hình thức đối tác công tư (Hợp đồng BT) được lưu trữ tại Chủ đầu tư và các cơ quan quản lý liên quan để tổ chức thực hiện.

Trường hợp có thay đổi, điều chỉnh các nội dung quy định này, Công ty Cổ phần BT Hải Hoà - Bình Minh báo cáo UBND thị xã Nghi Sơn xem xét chấp thuận.

(có hồ sơ liên quan gửi kèm theo)

UBND thị xã Nghi Sơn rất mong nhận được sự quan tâm, phối hợp của Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp. Kính đề nghị Quý cơ quan gửi Văn bản tham gia ý kiến về UBND thị xã Nghi Sơn **trước ngày 30/11/2023.**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND thị xã (b/c);
- Lưu: VT, QLĐT_(Trưởng).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trịnh Tiến Dũng