

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Số: 4434 /2013/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày 11 tháng 12 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc
thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17 tháng 11 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Căn cứ Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16 tháng 01 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Xét đề nghị của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa tại Tờ trình số 425/TTr-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2012; của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3104/SXD-PTĐT ngày 04 tháng 10 năm 2013, công văn số 3462/SXD-PTĐT ngày 30 tháng 10 năm 2013 về việc đề nghị ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - TT Tỉnh ủy, TTHĐND tỉnh (b/cáo);
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- Hl. Quy chế IPTH.doc

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Hồi

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 4434/2013/QĐ-UBND ngày 11/12/2013
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quy chế này nhằm kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang đô thị theo định hướng quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thành phố phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009 và các đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền của Thành phố.

2. Quy chế này là cơ sở để :

- a) Lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt;
- b) Lập thiết kế cảnh quan trong đô thị;
- c) Cấp giấy phép quy hoạch;
- d) Cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang công trình và nhà ở riêng lẻ.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng : Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị của thành phố Thanh Hóa có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng : Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới của thành phố Thanh Hóa. Trong các khu vực có thiết kế đô thị

riêng được duyệt, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo đồ án và quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Kiến trúc đô thị là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

2. Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

3. Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

4. Công trình xây dựng: sản phẩm được tạo thành bởi sự lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình xây dựng công cộng, nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, năng lượng và các công trình khác.

5. Không gian đô thị là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

6. Cảnh quan đô thị là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, triền đất tự nhiên, dải đất ven mặt hồ, bờ sông, kênh trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

7. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.

8. Chứng chỉ quy hoạch là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp xác định các số liệu và thông tin liên quan của một khu vực hoặc một lô đất theo đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

9. Giấy phép quy hoạch là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

10. Hạ tầng kỹ thuật khung là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu môi kỹ thuật.

11. Không gian ngầm là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị.

12. Thành phố Thanh Hóa: có 14.677,07ha diện tích đất tự nhiên được chia thành 2 vùng nội thành và ngoại thành, trong đó:

- Nội thành gồm có 20 phường: Hàm Rồng, Đông Thọ, Nam Ngạn, Trường Thi, Điện Biên, Lam Sơn, Phú Sơn, Tân Sơn, Ba Đình, Ngọc Trạo, Đông Sơn, Đông Vệ, An Hoạch, Tào Xuyên, Đông Hương, Đông Hải, Quảng Thắng, Quảng Hưng, Quảng Thành, Đông Cương.

- Ngoại thành gồm có 17 xã: Thiệu Dương, Thiệu Khánh, Thiệu Vân, Hoàng Anh, Hoàng Lý, Hoàng Long, Hoàng Quang, Hoàng Đại, Đông Lĩnh, Đông Tân, Đông Hưng, Đông Vinh, Quảng Thịnh, Quảng Đông, Quảng Phú, Quảng Tâm và Quảng Cát.

13. Đất ở là diện tích chiếm đất của các công trình nhà ở chung cư (trong lô đất dành cho xây dựng nhà chung cư) hoặc là diện tích trong khuôn viên các lô đất ở dạng liên kế, biệt thự và nhà ở riêng lẻ (bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ và sân vườn, đường dẫn riêng vào nhà ở liên kế hoặc nhà ở riêng lẻ đó, không bao gồm đường giao thông chung).

14. Đất xây dựng đô thị là đất xây dựng các khu chức năng đô thị (bao gồm cả các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị). Đất dự phòng phát triển, đất nông lâm nghiệp trong đô thị và các loại đất không phục vụ cho hoạt động của các chức năng đô thị không phải là đất xây dựng đô thị.

15. Đất đô thị:

chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể cảnh, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân ten-nit và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất).

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc trên tổng diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất bao gồm cả sân đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình trong khu đất đó).

22. Chi giới đường đỏ: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

23. Chi giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

24. Chi giới xây dựng ngầm: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất (không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm).

25. Khoảng lùi: là khoảng cách giữa chi giới đường đỏ và chi giới xây dựng.

26. Cốt xây dựng khống chế: là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

27. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT): là khoảng cách an toàn để bảo vệ nguồn nước, từ nguồn phát thải (trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, hồ sinh học, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, bãi chôn lấp chất thải rắn, nghĩa trang, lò hỏa táng, công trình sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp...) đến các công trình hạ tầng xã hội.

28. Hành lang bảo vệ an toàn lưới điện: là khoảng không gian lưu không về chiều rộng, chiều dài và chiều cao chạy dọc theo công trình đường dây tải điện hoặc bao quanh trạm điện.

chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể cảnh, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân ten-nit và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất).

- Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc trên tổng diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất bao gồm cả sân đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình trong khu đất đó).

22. Chi giới đường đỏ: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

23. Chi giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

24. Chi giới xây dựng ngầm: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất (không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm).

25. Khoảng lùi: là khoảng cách giữa chi giới đường đỏ và chi giới xây dựng.

26. Cốt xây dựng khống chế: là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

27. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT): là khoảng cách an toàn để bảo vệ nguồn nước, từ nguồn phát thải (trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, hồ sinh học, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, bãi chôn lấp chất thải rắn, nghĩa trang, lò hỏa táng, công trình sản xuất công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp...) đến các công trình hạ tầng xã hội.

28. Hành lang bảo vệ an toàn hời điện: là khoảng không gian lưu không về chiều rộng, chiều dài và chiều cao chạy dọc theo công trình đường dây tải điện hoặc bao quanh trạm điện.

Chương II

QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THÀNH PHỐ

Điều 4. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thành phố

1. Việc quy hoạch xây dựng, khai thác sử dụng công trình và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Thanh Hóa phải được quản lý thống nhất, đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

2. Đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trước khi Quy chế này có hiệu lực thì thực hiện theo giấy phép đã được cấp. Khi Quy chế này có hiệu lực thì công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng mới hoặc điều chỉnh, cải tạo sửa chữa phải tuân thủ theo quy hoạch và các quy định của Quy chế này.

3. Việc lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch không được trái với các nội dung quy định tại Quy chế này.

4. Khi có điều chỉnh, bổ sung đối với nội dung của Quy chế này phải được UBND tỉnh chấp thuận bằng văn bản.

Điều 5. Nguyên tắc xác định nội dung quy hoạch, kiến trúc của một khu vực

1. Trong quá trình triển khai quản lý quy hoạch và phát triển đô thị cùng lúc có nhiều đồ án quy hoạch ở các tỷ lệ khác nhau có hiệu lực pháp lý. Do đó việc xác định nội dung quy hoạch, kiến trúc của một khu vực được thực hiện theo thứ tự các quy hoạch được duyệt lần lượt như sau:

- a) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ hoặc tổng mặt bằng và phương án kiến trúc;
- b) Thiết kế đô thị riêng;
- c) Quy hoạch phân khu;
- f) Quy hoạch chung thành phố.

2. Trường hợp trên cùng một khu đất, có nhiều đồ án quy hoạch cùng tỷ lệ có hiệu lực thì áp dụng theo đồ án được duyệt mới nhất.

Điều 6. Triển khai thực hiện quy hoạch chung thành phố

Trên cơ sở nội dung đồ án quy hoạch chung đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009, Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên môi trường, Viện Quy hoạch- Kiến trúc và các sở ngành có liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau :

1. Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc theo đúng phân khu chức năng và quy mô dân số được quy định trong quy hoạch chung. Đối với các khu đô thị mới, quản lý chặt chẽ nhằm bảo đảm chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phải kết nối được với mạng lưới hạ tầng chung của đô thị và bàn giao đúng quy định với chất lượng tốt.

2. Triển khai lập các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị để cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị và các dự án đầu tư xây dựng. Hoàn tất việc rà soát và lập điều chỉnh tất cả các đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 đã được duyệt trước đây không còn phù hợp theo quy định của quy hoạch phân khu (Danh mục các đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000, quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố theo phụ lục số 01 kèm theo quy chế này).

3. Lập danh mục các dự án, chương trình đầu tư, các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội theo thứ tự ưu tiên nhằm hiện thực hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng.

4. Việc tổ chức giao thông, cấm mốc các tuyến đường cần được đối chiếu và khớp nối với các dự án xung quanh khu vực đã có pháp lý phê duyệt, cũng như các dự án đang triển khai.

Điều 7. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo quy hoạch chi tiết 1/500

1. Những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như: khu trung tâm đô thị; khu vực đô thị hiện hữu cần chỉnh trang; khu vực đô thị xung quanh công trình bảo tồn; khu vực cửa ngõ; khu vực quảng trường công cộng; các trục đường thương mại dịch vụ cấp thành phố; các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần nghiên cứu đề xuất lập quy hoạch chi tiết 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đô thị.

2. Các dự án được lập mới quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và Quy chế này.

4. Trong ranh giới các dự án đầu tư phát triển đô thị mới đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình thì việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng, khai thác, sử dụng công trình và nhà ở riêng lẻ thực hiện như sau:

a) Tổ chức không gian, hệ thống giao thông, phân bố chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình và hạ tầng kỹ thuật, thiết kế các công trình kiến trúc thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc phương án tổng mặt bằng đã được phê duyệt.

b) Các nội dung quy định khác về kiến trúc, cảnh quan phải thực hiện theo Quy chế này.

c) Những nội dung mâu thuẫn giữa quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc phương án tổng mặt bằng với Quy chế này cần phải được chấp thuận bằng văn bản của Sở Xây dựng.

5. Chủ đầu tư các dự án đầu tư phát triển đô thị mới chịu trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng tiến độ, tuân thủ đúng hồ sơ được duyệt. Trong quá trình thực hiện phải bảo đảm vệ sinh, môi trường, an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình và khu vực lân cận. Bảo đảm chất lượng công trình, tiến hành nghiệm thu, bàn giao cơ sở hạ tầng chung cho cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định. Tổ chức quản lý, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên những hạng mục công trình được giao quản lý.

6. Ủy ban nhân dân thành phố chịu trách nhiệm chính và phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải thường xuyên kiểm tra việc triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng của các Dự án đầu tư phát triển đô thị nhằm bảo đảm tiến độ, chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, môi trường cảnh quan, sử dụng đất; xây dựng, sử dụng công trình đúng mục đích được duyệt.

Điều 8. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo đồ án thiết kế đô thị riêng

1. Nội dung thiết kế đô thị trong các đồ án quy phân khu, quy hoạch chi tiết không được trái với Quy hoạch chung thành phố và Quy chế này.

2. Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố, đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng. Những khu vực quan trọng trên địa bàn thành phố cần lập thiết kế đô thị riêng (nội dung thiết kế đô thị thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD và Thông tư số 16/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng) bao gồm :

- a) Các khu vực trung tâm cấp thành phố được xác định trong Quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- b) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan;
- c) Các khu vực kiến trúc cảnh quan đô thị cần bảo tồn;
- d) Các trục đường quan trọng của thành phố;
- e) Các khu vực cửa ngõ đô thị;
- f) Các Quảng trường và công viên lớn;
- g) Và các khu vực khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

3. Trong các khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị và Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

Điều 9. Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500.

1. Ủy ban nhân dân thành phố cần chủ động có kế hoạch tổ chức lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị nhằm tạo điều kiện triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị và cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ.

2. Hạn chế việc triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong các khu vực chưa có quy hoạch phân khu được duyệt (ngoại trừ những dự án đã được duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc thỏa thuận tổng mặt bằng trước khi ban hành quy chế này).

3. Các công trình và dự án đầu tư xây dựng công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) tại khu vực chưa có đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, thỏa thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, phải thực hiện thủ tục cấp Giấy phép quy hoạch theo quy định.

4. Các dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực chưa có đồ án quy hoạch phân khu, tuy nhiên đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thiết kế đô thị riêng được cơ quan thẩm quyền phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng này để triển khai các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng.

5. Đối với nhà ở riêng lẻ: cơ quan được giao thực hiện cấp phép xây dựng căn cứ vào quy hoạch chung thành phố, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, Quy chế này và các quy định hiện hành để xem xét cấp giấy phép xây dựng công trình.

Điều 10. Đối với khu vực đô thị hiện hữu

1. Gồm 12 phường nội thành cũ : Hàm Rồng, Đông Thọ, Nam Ngạn, Trường Thi, Điện Biên, Lam Sơn, Phú Sơn, Tân Sơn, Ba Đình, Ngọc Trạo, Đông Sơn và Đông Vệ.

2. Phát triển theo định hướng chính là cải tạo, chỉnh trang đô thị ; xây dựng mới một số ô phố theo nguyên tắc hạn chế gia tăng dân số; tổ chức tầng cao xây dựng phù hợp, giảm mật độ xây dựng, dành quỹ đất phát triển các công trình phúc lợi, dịch vụ và cây xanh công cộng.

3. Về tổ chức không gian đô thị :

a) Tổ chức sắp xếp lại hệ thống giao thông, hạn chế mở rộng các tuyến đường hiện hữu, trừ những trục đường chính; hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước hạ ngầm các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc).

b) Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư lụp xụp, sông, hồ bị ô nhiễm.

c) Di dời các cơ sở sản xuất ra các khu công nghiệp tập trung.

d) Ưu tiên sử dụng quỹ đất công, đất di dời công nghiệp để xây dựng bổ sung các công trình phúc lợi công cộng về văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế công cộng.

4. Về kiến trúc đô thị :

a) Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và kiến trúc trong khu vực trung tâm thành phố.

b) Hạn chế phát triển kiến trúc cao tầng trong khu dân cư hiện hữu, trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20m.

c) Khuyến khích các công trình kiến trúc xây dựng với mật độ thấp, thiết kế theo hướng thân thiện với môi trường.

5. Về cảnh quan đô thị:

a) Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông, quảng trường ga .

b) Cải tạo chỉnh trang các tuyến sông, hồ ô nhiễm kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị kết hợp phát triển thương mại dịch vụ.

c) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

d) Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm thành phố, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, các trung tâm thương mại...

đ) Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như ghế ngồi, sọt rác, cây xanh, bảng thông tin , nhà vệ công cộng phục vụ cho người đi bộ đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

Điều 11. Đối với khu vực đô thị mới, khu dân cư mới:

1. Phát triển theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Về tổ chức không gian đô thị :

a) Bảo đảm phát triển đô thị mới phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch sử dụng đất; bảo đảm kết nối hài hòa với các dự án lân cận.

b) Bảo đảm quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ. Công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm ngầm hóa toàn bộ.

c) Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải hoàn thiện trước khi bắt đầu khai thác kinh doanh dự án. Khuyến khích xây dựng các công trình công cộng như y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ phù hợp quy hoạch.

3. Về kiến trúc đô thị :

a) Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và kiến trúc trong khu vực Trung tâm đô thị mới, trung tâm khu

vực, trên các trục đường quan trọng, các cửa ngõ đô thị (cần lập thiết kế đô thị riêng).

b) Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt.

c) Khuyến khích các công trình kiến trúc phát triển nén, cao tầng và đa chức năng dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bên giao thông công cộng, khuyến khích công trình thiết kế theo hướng thân thiện với môi trường.

5. Về cảnh quan đô thị:

a) Tạo lập cảnh quan khu đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

b) Bảo vệ nghiêm hệ thống sông ngòi, mặt nước, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp sông hồ để phát triển các dự án; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan đô thị mới.

c) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án và khu đô thị, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

d) Quy hoạch phát triển hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

e) Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

6. Quy định kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở:

a) Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở được xác định cụ thể theo nhu cầu và đối tượng sử dụng, phù hợp với các giải pháp tổ chức không gian và được quản lý theo quy định về quản lý xây dựng của khu vực lập quy hoạch.

b) Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

- + Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 40m^2$;
- + Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5m$;
- + Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5m$.

c) Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kê hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trừ xuống là 80m.

Điều 12. Đối với các trục đường, tuyến phố chính

1. Trục cảnh quan đại lộ Lê Lợi, đại lộ Đông Tây:

- Trục không gian đại lộ Lê Lợi, đại lộ Đông Tây có chức năng kết nối từ Đông sang Tây liên kết hệ thống tuyến đường vành đai và các tuyến đường nội đô của Thành phố. Trong đó trục đại lộ Lê Lợi là trục trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ, nơi có Quảng trường trung tâm, khu công viên nước. Đây được xác định tuyến cảnh quan cần thể hiện rõ hình ảnh đặc trưng của Thành phố qua hình thức kiến trúc các khối công trình, quảng trường, cây xanh.

- Trục có mật độ giao thông cao, bố trí nhiều hướng mở ra hướng Bắc Nam để mạng giao thông chuyên dùng trong các khu chức năng thuận lợi.

- Tạo khoảng lùi các tổ hợp công trình để thiết lập các không gian quảng trường công cộng lớn, các không gian công cộng này liên kết các hệ thống giao thông như xe buýt, xe chuyên dùng (nếu có).

- Hình thức, khối tích công trình phụ thuộc vào các yếu tố công năng hoạt động của từng khu nhưng vẫn đảm bảo hài hoà với các tổ hợp kiến trúc xung quanh và tuân thủ nguyên tắc thiết kế các không gian quy hoạch có hướng mở ra phía Đông.

2. Trục cảnh quan hướng Bắc Nam (tuyến quốc lộ 1A cũ):

- Kết nối từ cửa ngõ phía Bắc nối liền các không gian các khu đô thị sinh thái (khu du lịch núi Hàm Rồng, sông Mã), khu trung tâm đô thị, khu đô thị phía Nam thành phố.

- Tại cổng phía Bắc tổ chức công chào với hình thức kiến trúc mang tính biểu tượng đặc trưng của thành phố Thanh Hoá nói riêng và tỉnh Thanh Hoá nói chung với hình thức kiến trúc hoành tráng tạo thị giác tốt cho người dân khi đi qua.

- Đây là trục không gian có những tổ hợp kiến trúc công trình chức năng đa dạng như khu dân cư; trung tâm hành chính; trung tâm dịch vụ thương mại; khu công nghiệp (KCN Hoàng Long Bắc sông Mã, KCN Nam thành phố, KCN Tây Bắc Ga...)

- Kiến trúc các công trình dịch vụ thương mại, nhà ở dân dụng, khách sạn thương mại hai bên trục bố trí có sự liên kết hài hoà. Ngoài ra về mặt thiết kế khí động lực học cũng tận dụng được sự lưu thông của gió tự nhiên, và ánh sáng trực tiếp vào các công trình kiến trúc.

3. Trục cảnh quan du lịch núi Hàm Rồng - Sông Mã:

- Hình thành trục cảnh quan du lịch núi Hàm Rồng, sông Mã, các không gian này tổ chức các công trình nhà ở mái dốc, từ 1 tầng đến 2 tầng theo địa hình tự nhiên kết hợp các công trình dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí phục vụ du lịch.

- Tổ chức các trục đi bộ xung quanh 2 bên bờ sông có các kiến trúc nhỏ như vườn tượng, trụ biểu, tiêu cảnh... tổ chức các điểm du lịch núi, các điểm vọng cảnh trên đỉnh núi kết nối với các trục đi bộ tạo thành một quần thể các điểm du lịch núi. Trên trục bố trí nhiều hướng tuyến kết nối với không gian mở xung quanh và kết nối trục đi bộ gắn kết các không gian chức năng khác của toàn khu.

4. Trục cảnh quan tuyến đường vành đai:

- Là trục đường bao quanh nội thành, gắn kết các khu chức năng đô thị mới của thành phố;

- Trên trục bố trí nhiều hướng mở ra hướng Đông Tây. Là khu vực có mật độ giao thông cao, các phương tiện giao thông siêu trường, siêu trọng hoạt động;

- Tạo khoảng lùi các tổ hợp công trình để thiết lập các không gian quảng trường công cộng lớn, các không gian công cộng này liên kết các hệ thống giao thông như xe buýt, xe khách, xe chuyên dùng, xe đa năng;

- Hình thức, khối tích công trình phụ thuộc vào các yếu tố công năng hoạt động của từng khu nhưng vẫn đảm bảo hài hoà với các tổ hợp kiến trúc xung quanh và tuân thủ nguyên tắc thiết kế các không gian quy hoạch có hướng mở ra sông Mã.

5. Trục cảnh quan hệ thống kênh, sông nội thành:

- Tôn trọng địa hình tự nhiên, hạn chế đào đắp san gạt. Lấy trục không gian chủ đạo là mặt sông Nhà Lê và sông Hạc, kênh Bắc, sông Quảng Châu, đặc trưng của không gian mặt nước là nhịp điệu mặt nước, chỗ rộng, chỗ hẹp, không gian mở mặt nước kết hợp cùng các thảm cây xanh thực vật. Trục cảnh quan sông nước được gắn kết bằng các khu ở sinh thái, công viên cây xanh, khu du lịch thành một tổng thể hệ sinh thái đặc trưng khu vực Bắc Trung Bộ.

- Trục cảnh quan sông Nhà Lê, sông Hạc, kênh Bắc đóng vai trò là lối xanh của toàn thành phố, điều tiết không khí và độ ẩm cần thiết cho đô thị, gắn kết các khu chức năng khác của đô thị.

Điều 13. Đối với khu vực Trung tâm công cộng

1. Trên địa bàn thành phố Thanh Hóa, các Khu trung tâm công cộng bao gồm các loại như sau:

a) Khu trung tâm hành chính – chính trị.

b) Khu Trung tâm dịch vụ đô thị bao gồm:

- Khu trung tâm giáo dục – đào tạo – nghiên cứu.

- Khu trung tâm văn hóa.

- Khu trung tâm y tế.

c) Khu trung tâm thể dục thể thao kết hợp du lịch - vườn hoa cây xanh.

d) Khu trung tâm hỗn hợp.

2. Định hướng phát triển :

Phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận. Các công trình công cộng có kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được đặc trưng riêng của từng khu vực đô thị.

3. Về tổ chức không gian đô thị

a) Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối các khu vực trung tâm công cộng với các hệ thống giao thông công cộng, tổ chức không gian đi bộ, thiết kế kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận,...

b) Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu công cộng phải được thiết kế ngầm hóa toàn bộ.

4. Về kiến trúc đô thị

a) Tầng cao công trình thực hiện theo quy hoạch phân khu 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết 1/500.

b) Khuyến khích các công trình công cộng có thiết kế kiến trúc trúc hiện đại, phát huy các giá trị truyền thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị môi trường tự nhiên, tập quán văn hóa của Thanh Hóa và của Việt Nam.

c) Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình công cộng.

Điều 14. Đối với các khu vực cảnh quan trong đô thị

Là khu vực được quy hoạch để tổ chức các mảng cây xanh, không gian mở nhằm bảo vệ và cải thiện môi trường đô thị, tạo lập các không gian công cộng, cải thiện vi khí hậu.

1. Định hướng phát triển

a) Xây dựng mới các công viên quy mô với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch.

b) Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc (ven) các hành lang sông, hồ trên địa bàn thành phố, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn, các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với sinh thái mặt nước, cảnh quan sông, hồ,... là điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

c) Xây dựng, duy trì và nâng cấp các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan kiến trúc đô thị tại các đầu mối giao thông.

d) Xây dựng, duy trì và nâng cấp các công viên, vườn hoa kết hợp hài hòa với sân tập thể dục thể thao, đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đầu người đạt tối thiểu 6 m²/người, phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được phê duyệt, đảm bảo môi trường sống, gia tăng mỹ quan đô thị, cải tạo vi khí hậu và bảo vệ môi trường.

e) Tăng cường diện tích công viên cây xanh trong các khu đất hỗn hợp từ việc chỉnh trang đô thị, chuyển đổi một phần các khu đất sản xuất công nghiệp trong khu vực nội thành hiện hữu, đất hỗn hợp, khuyến khích xen cài vườn hoa trong các cụm dân cư với tỷ lệ tối thiểu 20% diện tích đất.

f) Mỗi đơn vị ở xây dựng mới (quy mô từ 4.000-20.000 người) phải có tối thiểu một công trình vườn hoa cây xanh với quy mô tối thiểu là 5.000m²; khu thể dục thể thao (tối thiểu 1m²/người, 0,3ha/công trình) phục vụ chung cho toàn đơn vị ở. Bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m.

2. Quy định đối với công viên

a) Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc trái phép, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian xung quanh hành lang vỉa hè, dọc tường rào và bên trong công viên.

b) Nghiêm cấm mọi loại hình quảng cáo trong khu vực công viên cây xanh.

c) Không đốn hạ, di dời trái phép, tự ý leo trèo, khắc, lột vỏ thân cây, chặt/bẻ cành, nhánh, hái hoa, trái, lá... làm thiệt hại đến cây xanh công viên.

d) Nghiêm cấm đổ xả bẩn, đổ rác, chất độc hại vào gốc cây và các hành vi khác gây chết hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của môi trường, cây xanh khu vực công viên.

e) Nghiêm cấm trồng các loại cây ăn quả, cây có độc tố, cây có mùi, cây có khuyết tật, có khả năng xảy ra rủi ro khi cây hoặc một phần của cây gãy/đổ có khả năng gây nguy hiểm tới môi trường, con người và sinh hoạt cộng đồng,... của khu vực công viên

Điều 15. Đối với khu vực cần được bảo tồn, tôn tạo

Khu di tích lịch sử - văn hóa là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật thuộc công trình, địa điểm đó có một trong các tiêu chí sau đây:

a) Công trình xây dựng, địa điểm gắn với sự kiện lịch sử, văn hóa tiêu biểu của quốc gia hoặc của địa phương;

b) Công trình xây dựng, địa điểm gắn với thân thế và sự nghiệp của anh hùng dân tộc, danh nhân, nhân vật lịch sử có ảnh hưởng tích cực đến sự phát triển của quốc gia hoặc của địa phương trong các thời kỳ lịch sử;

c) Địa điểm khảo cổ có giá trị tiêu biểu;

d) Công trình kiến trúc, nghệ thuật, quần thể kiến trúc, tổng thể kiến trúc đô thị và địa điểm cư trú có giá trị tiêu biểu cho một hoặc nhiều giai đoạn phát triển kiến trúc, nghệ thuật.

Danh lam thắng cảnh là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm, có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có một trong các tiêu chí sau đây:

a) Cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị thẩm mỹ tiêu biểu;

b) Khu vực thiên nhiên có giá trị khoa học về địa chất, địa mạo, địa lý, đa dạng sinh học, hệ sinh thái đặc thù hoặc khu vực thiên nhiên chứa đựng những dấu tích vật chất về các giai đoạn phát triển của trái đất.

1. Định hướng phát triển

Địa hình, cảnh quan (bao gồm không gian, độ cao, cơ sở hạ tầng, kiểu thức kiến trúc, sắc thái, bố cục, màu sắc và những không gian trống): phải được bảo tồn theo các yếu tố gốc của di tích, danh thắng. Việc quản lý, chăm sóc, bảo vệ, phát triển, sử dụng di tích, thắng cảnh phải tuân thủ nghiêm ngặt Luật Di sản văn hóa, Luật bảo vệ và phát triển rừng, Luật bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.

2. Về tổ chức không gian đô thị

a) Quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh lam, danh thắng.

b) Khu vực bảo vệ di tích: thực hiện theo điều 32 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa (Luật số 32/2009/QH12) và điều 14 Nghị định 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Di sản văn hóa và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa.

3. Về kiến trúc

a) Bảo quản, tu bổ, phục hồi và sử dụng: Xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, đảm bảo thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và Quy chế bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử-văn hóa, danh lam thắng cảnh tại Quyết định số 05/2013/QĐ-BVHTT ngày 06/02/2003 của Bộ Văn hóa - Thông tin. Mọi hoạt động kinh doanh trong các khu bảo vệ di tích (đặc biệt là trong phạm vi khu vực bảo vệ I) phải đảm bảo mỹ quan và được cơ quan thẩm quyền cấp đăng ký kinh doanh mới được tiến hành.

b) Nghiêm cấm xây dựng các công trình xây chen, các công trình tạm, công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình di tích lịch sử-văn hóa, danh lam - thắng cảnh.

4. Về cảnh quan đô thị

Tổ chức cảnh quan đô thị xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích.

5. Quản lý và cấp phép xây dựng

a) Khu vực bảo vệ I: không xây dựng các công trình kiến trúc mới. Ngoài việc tu bổ các công trình di tích đã bị xuống cấp, chỉ xây dựng bia biển chỉ dẫn, giới thiệu di tích. Các hạng mục này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc của di tích, đảm bảo mỹ quan và được bố trí hợp lý. Đối với các công trình quan trọng trong các khu vực bảo vệ di tích, danh lam thắng cảnh, UBND Thành phố cần tổ chức hội nghị tư vấn, phản biện khi xem xét đề quyết định cho phá dỡ, xây dựng mới, sửa chữa, tu bổ. Đối với các hạng mục công trình trong di tích đã bị phá hủy hoàn toàn nhưng có giá trị về mặt lịch sử-văn hóa, tín ngưỡng tôn giáo và có đầy đủ tư liệu khoa học thì có thể được phục hồi hoặc tiến hành bảo tồn khảo cổ (nếu còn nền móng), kết hợp trồng cây xanh tạo hình nền để thấy được vị trí, quy mô công trình, cũng như quy mô tổng thể.

b) Khu vực bảo vệ II: xây dựng các công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ việc phát huy giá trị của di tích (khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên, phát triển du lịch, nghiên cứu, giáo dục, đào tạo ...) với hình thức kiến trúc và vật liệu xây dựng phù hợp, hài hòa với di tích, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến di tích gốc. Hạn chế xây dựng công trình cao tầng xung quanh khu vực bảo vệ I. Công trình, nhà ở xây dựng trong khu vực này được phép xây dựng khi được UBND tỉnh chấp thuận.

c) Đối với các hoạt động xây dựng tại các khu vực di tích, danh thắng trên địa bàn thành phố không thuộc thẩm quyền quyết định và quản lý UBND tỉnh: phải có ý kiến thỏa thuận của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Điều 16. Đối với khu công nghiệp

1. Định hướng phát triển

Xây dựng các khu, cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch được duyệt, đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, đặc biệt là hệ thống giao thông gắn kết với hệ thống kho tàng, hệ thống các khu dân cư đô thị và thương mại dịch vụ.

2. Về tổ chức không gian

a) Quy hoạch sử dụng đất: chức năng đất giữ theo quy hoạch đã được phê duyệt. Trong khu trung tâm điều hành được bố trí các chức năng cho hoạt động của khu công nghiệp và phục vụ công nhân như bưu điện, ngân hàng, hải quan, thuế, văn phòng cho thuê, nhà hàng, nhà văn hoá, công trình TDTT, trường mầm non, dạy nghề, y tế, thương mại...

b) Nhà ở: Trong ranh giới quy hoạch KCN không được bố trí nhà ở. Tuy nhiên, cần đảm bảo xây dựng nhà ở cho công nhân đáp ứng được tối thiểu 50% số lượng công nhân trong các khu dân cư liền kề phục vụ khu công nghiệp hoặc trong các khu nhà lưu trú công nhân của địa phương.

c). Công trình công cộng: bố trí các công trình công cộng, dịch vụ tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/500, các tiêu chuẩn quy định cho công trình công cộng.

3. Về kiến trúc

a). Kiến trúc kho tàng, công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường; bảo đảm tốt thông thoáng và ánh sáng.

b). Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nửa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình công nghiệp.

c). Bảo đảm khoảng cách ly đối với khu dân cư và các khu chức năng đô thị theo quy định.

4. Về cảnh quan, môi trường

a). Phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và QCVN 01:2008/BXD. Giữa KCN và khu dân cư phải có dải cách ly vệ sinh đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và đảm bảo khoảng cách ly.

b). Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh thảm cỏ, gia tăng mảng xanh giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan trong môi trường công nghiệp.

c). Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cảnh quan cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

d). Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu công nghiệp phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

5. Các công trình xây dựng trong khu công nghiệp :

a). Công trình được phép xây dựng :

- Công trình công nghiệp, kho tàng, bến bãi (theo đúng ngành nghề quy định của từng khu hoặc cụm CN).
- Công viên cây xanh, quảng trường.
- Công trình hành chính- dịch vụ.
- Công trình phụ trợ khác.
- Nhà để xe.
- Khu xử lý chất thải.
- Trạm PCCC.

b). Công trình được phép xây dựng có điều kiện (được cấp giấy phép quy hoạch trước khi cấp GPXD) :

- Công trình thương mại dịch vụ nhỏ.
- Công trình y tế, văn hóa phục vụ công nhân.

c). Công trình có thể được phép xây dựng (công trình đặc thù, phải được sự chấp thuận của UBND tỉnh).

- Công trình trong diện trùng tu, bảo tồn di tích, danh lam thắng cảnh.
- Nhà ở công nhân.
- Các công trình có quy mô theo quy định thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

- Các công trình công nghiệp không có trong danh mục cho phép của từng khu công nghiệp.

d). Công trình không được phép xây dựng :

- Nhà ở.
- Công trình giáo dục.
- Nhà hàng, khách sạn.

Điều 17. Đối với khu ngoại thành

- Công trình xây dựng mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà với cảnh quan khu vực.
- Duy trì các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.
- Không khuyến khích xây dựng các công trình nhà ở nông thôn có mật độ xây dựng cao, nhà cao tầng, nhà ống, nhà mái bằng, nhà liền kề kiểu nhà phố trong khu vực làng xóm cũ. Tại các khu ở mới cho phép diện tích/hộ có thể linh hoạt hơn, nhưng mật độ xây dựng không được quá cao.
- Sử dụng đất xây dựng hiện có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, đặc biệt đất sản xuất nông nghiệp năng suất cao.
- Những điểm dân cư gần đường giao thông lớn hoặc ở khu vực ven đô có thể xây dựng nhà vườn, nhà liền kề (chia lô) để thay thế cho nhà ở nông thôn truyền thống; nhưng tổ chức không gian phải đảm bảo yêu cầu tổ chức hạ tầng kỹ thuật về lâu dài, đảm bảo vệ sinh môi trường khu ở và phù hợp với cảnh quan kiến trúc nông thôn trong khu vực. Nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 18. Đối với khu an ninh quốc phòng

- Việc xây dựng các công trình tại khu vực này được thực hiện trên cơ sở các quy hoạch chi tiết do Bộ Quốc phòng tổ chức lập và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- Ngoài các công trình an ninh quốc phòng theo thiết kế đặc thù phục vụ theo mục đích sử dụng thì các loại công trình xây dựng khác phải tuân thủ theo quy định của quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Thanh Hoá.
- Các hoạt động xây dựng, thi công của khu an ninh quốc phòng nếu có vướng mắc theo quy định chung xây dựng của đô thị cần có sự trao đổi, thoả thuận với các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Chương III

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

Điều 19. Định hướng phát triển kiến trúc công trình

- Khuyến khích phát triển không gian kiến trúc công trình cao tầng tại khu vực Trung tâm thành phố, trung tâm các khu đô thị, các khu vực điểm nhấn về cảnh quan theo quy hoạch, các tuyến đường chính;

- Xu hướng kiến trúc hiện đại, đề cao công năng sử dụng, khuyến khích việc sử dụng vật liệu công nghệ mới, vật liệu thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với khí hậu địa phương và thích ứng với biến đổi khí hậu; đồng thời gìn giữ và tôn tạo các công trình kiến trúc cũ có giá trị kiến trúc văn hóa và lịch sử. Tạo ra một sắc thái kiến trúc hài hoà với cảnh quan thiên nhiên, địa hình tự nhiên, phát huy không gian mặt nước sông, biển, đồi núi. Kiến trúc phù hợp với ý tưởng quy hoạch phân khu chức năng đô thị. Hạn chế và sử dụng có chọn lọc các chi tiết kiến trúc cổ nước ngoài;

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại nhưng giàu bản sắc văn hóa địa phương, không khuyến khích việc sử dụng quá nhiều các chi tiết kiến trúc cổ nước ngoài vào công trình, như: mái chóp, mái vòm, thức cột...;

- Màu sắc của vật liệu ốp hoặc màu sơn bên ngoài công trình không được sử dụng các gam màu nóng (ví dụ: vàng, cam, đỏ...), gam màu tối sẫm (ví dụ: màu đen, nâu đậm...) hay các màu sắc, vật liệu có độ tương phản cao làm màu chủ đạo bên ngoài công trình; Đồng thời, có giải pháp sử dụng vật liệu phù hợp với điều kiện khí hậu tự nhiên, giảm sự xuống cấp nhanh chóng của vật liệu sử dụng bên ngoài công trình gây mất mỹ quan đô thị;

Điều 20. Đối với công trình công cộng

1. Khoảng lùi xây dựng: tùy theo chiều cao công trình, bề rộng đường phố (theo chỉ giới đường đỏ) và các yếu tố liên quan nhưng khoảng lùi tối thiểu là 15m.

2. Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

3. Khoảng cách giữa các dãy nhà tùy thuộc vào chiều cao, chiều dài các dãy, tối thiểu là 7m (giữa 2 cạnh dài dãy nhà) và 4m (giữa 2 đầu hồi).

4. Cao độ nền công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,75\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2,5\text{m}$ (nếu có tầng hầm). Cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè.

5. Với lô đất tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định.

6. Chỉ được mở 1 lối ra vào công trình trên mỗi phía tiếp giáp mặt đường.

7. Khuyến khích không xây tường rào; tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m (trong đó chiều cao tường xây đặc $h \leq 0,8\text{m}$).

8. Các quy định khác về cảnh quan, kiến trúc công trình: áp dụng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 21. Đối với công trình nhà ở cao tầng

1. Quy định về mật độ dân cư trong công trình

- Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

2. Quy định về quy mô xây dựng

Bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và các quy định sau:

- Tầng cao: tối đa 35 tầng.

- Mật độ xây dựng: tối đa 40% đối với block chung cư thuần ở. Đối với chung cư có khối đế thương mại, mật độ xây dựng tối đa đối với khối đế không quá 60%.

- Khoảng lùi tối thiểu:

+ Tối thiểu 3,7m (trung đường chiều rộng đường phòng cháy chữa cháy theo quy định).

+ Đối với các chung cư có tầng một bố trí thương mại, khoảng lùi tầng một tối thiểu 10m so với lộ giới.

- Tầng hầm:

- + Tầng hầm phải xây cách mọi ranh đất tối thiểu 1m.
- + Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

3. Quy định về kiến trúc

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cao tầng cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, có phương án giảm bức xạ mặt trời đối với hướng tây. Hình thức kiến trúc chung cư cao tầng cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lôgia, sân thượng của công trình.

- Tường rào: khuyến khích không làm tường rào, hàng rào đối với chung cư hoặc thiết kế tường rào – hàng rào thấp kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động.

- Từ tầng thứ 6 trở lên chỉ làm lôgia, không được làm ban công. Từ tầng 20 trở lên không được làm ban công hay lôgia.

- Màu sắc: màu sắc công trình kiến trúc nhà chung cư cao tầng phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng màu với gam lạnh. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình.

- Vật liệu: không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Các hệ thống kỹ thuật: của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Tầng hầm: lối vào tầng hầm lùi so với ranh khuôn viên tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào, cao độ trần tầng hầm không vượt quá 1,4m so với cao độ vỉa hè.

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường

công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh công mở lán ra via hệ công cộng.

4. Quy định về cảnh quan

- Quảng cáo, biển hiệu:

+ Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư cao tầng.

+ Cho phép quảng cáo trên khối bề thương mại, dịch vụ của công trình chung cư. Tổng diện tích quảng cáo trên khối bề không quá $20m^2$. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối bề và không vượt quá cao độ 12m. Các bảng quảng cáo không được phép che khuất cửa sổ, lối thoát hiểm, PCCC, lối đi bộ, không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình, chiều dày của phần nhô ra không quá 0,2m.

+ Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên chung cư cao tầng.

- Chiếu sáng công trình:

+ Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, lối ra vào, lối xuống hầm chung cư cao tầng; chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng hiệu, sân vườn, quảng cáo. Màu sắc ánh sáng ấm, dịu.

+ Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser cho chiếu sáng chung cư. Không được phép sử dụng đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra via hệ và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông.

- Cây xanh, cảnh quan:

+ Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu $1m^2$ /người.

+ Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, ban công, lôgia của chung cư cao tầng.

+ Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư cao tầng như ghế đá, sọt rác, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

5. Quy định về giao thông

- Chiều rộng lối vào khu nhà ở cao tầng
- + Trường hợp chỉ bố trí một lối ra vào: tối thiểu 10,5m.
- + Trường hợp bố trí từ hai lối ra vào: chiều rộng lối ra vào chính tối thiểu 6,5m; lối ra vào phụ tối thiểu 6m.
- Chỗ để xe: có thể đặt trong hoặc ngoài công trình, tối thiểu phải bảo đảm:
- + Xe ô tô: 4-6 hộ/1 chỗ/25m².
- + Xe gắn máy: 2 xe/1 hộ và 2,5-3,0m²/xe.

Điều 22. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ

1. Nhà ở tại các khu vực đô thị mới, khu dân cư mới: thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Nhà ở tại các đường phố, khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy hoạch chung được duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định sau :

- Tại các khu đô thị hiện hữu được phép xây dựng mật độ tối đa 100% đối với nhà có diện tích đất $\leq 100\text{m}^2$;
- Chi giới xây dựng: Được xác định cụ thể dựa vào chiều cao công trình và lộ giới đường;
- Số tầng tối đa: 5 tầng chưa kể tầng tum (Có thể có tầng hầm).
- Chiều cao từng tầng nhà:
 - + Tầng một chiều cao tối đa không quá 3,9m với đường có lộ giới $< 30\text{m}$; tối đa không quá 4,2m với đường có lộ giới $\geq 30\text{m}$ và phải thống nhất trên cả tuyến phố.
 - + Các tầng nhà có chiều cao từ 3,3m đến 3,6m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên.
 - + Tầng hầm: Tùy theo vị trí, công năng công trình có thể cho phép xây dựng tầng hầm và nâng cao mặt nền tầng một, nhưng chiều cao mặt nền tầng một tối đa không quá 1m so với mặt vỉa hè; Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng một. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi và lộ giới quy hoạch.

- Kết cấu chịu lực, vật liệu xây dựng và hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài:
 - + Nhà khung bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch.
 - + Nhà ở không được xây bao, lợp mái bằng vật liệu tạm, thô sơ, đắp đất, ghép gỗ, tôn, tre, nứa; phibroximăng, giấy dầu, mái lá, rom rạ...
 - + Sử dụng vật liệu trang trí bề mặt ngôi nhà hài hòa.
 - + Nhà ở trong các lô đầu hồi phải được nghiên cứu, trang trí cả 2 mặt, không được sử dụng những mảng tường, bê tông lớn cứng nhắc, phản cảm;
 - + Không được sử dụng quá 04 màu trên mặt đứng công trình (kể cả trắng và đen); không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ, màu đậm và màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài, kể cả chống thấm mặt bên công trình;
 - + Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố;
 - + Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chi giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố;
 - + Mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%;
 - + Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo;
 - + Không gắn các hình tượng trang trí kỳ dị trên mái nhà, ban công.
- Phần nhà được phép nhô ra của công trình xây dựng:

Phần nhà được xây dựng vượt quá chi giới xây dựng trường hợp chi giới xây dựng lùi vào sau chi giới đường đỏ:

+ Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chi giới đường đỏ.

+ Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chi giới đường đỏ, trừ các trường hợp: Bậu cửa, gờ chi, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà. Riêng ban công được nhô quá chi giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lôgia.

Trường hợp chi giới xây dựng trùng chi giới đường đỏ được quy định như sau:

+ Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan; Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chi, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

+ Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ quy định trong bảng sau:

Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7 ÷ 12	0,9
>12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

+ Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô văng đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Việc xây công, tường rào:

+ Trên các phố thuộc khu vực các phường nội thành và các đường chính trong đô thị có mặt cắt $\geq 34m$: Khuyến khích không xây dựng công, tường rào.

+ Tường rào xây dựng (nếu có) phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan đẹp, trong đó phần xây đặc cao không quá 0,8m; Phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn.

- Xây dựng nhà ở tại tất cả vị trí góc phố (giao với phố khác):

+ Hình thức kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, màu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng) phải được bố trí hài hoà, phù hợp với cảnh quan khu vực và kiến trúc công trình xung quanh.

+ Mặt trước ngôi nhà phải được cắt vát góc với kích thước tối thiểu 1,0x1,0m (lộ giới đường < 20,5m), 1,5x1,5m (lộ giới đường \geq 20,5m) hoặc phù hợp với bán kính bloc vỉa hè, đồng thời đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng.

- Nhà riêng lẻ xây dựng mới bắt buộc phải thiết kế bể tự hoại đảm bảo yêu cầu vệ sinh mới được cấp phép đấu nối vào hệ thống chung (nội dung cấp phép đấu nối nằm trong Giấy phép xây dựng).

- Việc quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ thực hiện theo Thông tư số 39/2009/TT-BXD ngày 09/12/2009 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

3. Quy định về cảnh quan :

a) Quảng cáo, biển hiệu, biển báo :

- Trên hàng rào của công trình nhà ở liên kế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Diện tích biển số nhà không vượt quá 0,2m².

- Đối với nhà ở liên kế (không bao gồm nhà phố liên kế), được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 4,5m và không thấp hơn 3,0m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa 3m². Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối PCCC.

- Đối với nhà phố liên kế, được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 7m và không thấp hơn 3,0m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa 6m². Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối PCCC.

b) Chiếu sáng công trình:

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Màu sắc ánh sáng ấm, dịu;

- Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser, đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và nhà kế cận.

c) Cây xanh cảnh quan :

- Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

Điều 23. Đối với công trình có tính đặc thù

1. Các khu vực bảo tồn, cấm xây dựng, công trình đặc thù bao gồm: các công trình tôn giáo, tượng đài, đài tưởng niệm liệt sỹ, các vùng bảo tồn di tích lịch sử và danh thắng đã được xếp hạng, quy định và quản lý như sau:

- Phải tuân thủ quy hoạch chung xây dựng Thành phố, các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch và xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan. Việc xây dựng các công trình tại khu vực này được thực hiện trên cơ sở các quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích trong trường hợp cần thiết và phải lập thành dự án. Việc tu sửa cấp thiết di tích chỉ được tiến hành sau khi có quyết định của cấp có thẩm quyền. Dự án và thiết kế bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích hoặc báo cáo tu sửa cấp thiết di tích phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Bảo tồn không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực, không lấn chiếm, không tự ý xây dựng, không xả rác và cấm các hoạt động kinh doanh.

- Tường rào công trình có hình thức phù hợp tính chất công trình.

- Các công trình phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào, tập trung thuận lợi và an toàn.

- Các công trình xây dựng xung quanh các công trình tôn giáo, tượng đài phải hạn chế số tầng, chiều cao, phải có giấy phép xây dựng hoặc có thoả thuận của cấp có thẩm quyền.

2. Cấm xây dựng thêm công trình mới (kể cả công trình tạm) không phù hợp với quy hoạch tại các khu vực đã có quy hoạch hoặc định hướng xây dựng.

Chương IV

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH

HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG

Điều 24. Quy định đối với công trình giao thông

1. Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ, đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn đường đô thị 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 phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực.

2. Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ...) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

3. Quy định về đường trong khu mới phát triển: Các khu mới phát triển phải được quy hoạch, xây dựng đảm bảo lộ giới tối thiểu 15,5m, lòng đường tối thiểu 7,5m, vỉa hè tối thiểu 3,0m. Đối với các khu vực có đường tiếp giáp với khu cây xanh, vườn hoa, sân hoặc đình đê, kè, ta tuy (không cần bố trí đường ống kỹ thuật) được phép tổ chức vỉa hè tối thiểu 1,5m. Không cho phép tổ chức các loại đường không có vỉa hè đối với các khu vực còn lại.

4. Quy định về đường ngõ trong các khu hiện hữu: Để đảm bảo lưu thông các phương tiện phòng cháy chữa cháy, với các đường ngõ tối thiểu phải đảm bảo được lộ giới 7,0m.

5. Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí bãi đỗ xe công cộng đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các công trình công cộng và nhà ở theo tiêu chuẩn hiện hành.

6. Xây dựng block vỉa hè dạng vát theo quy cách thống nhất trong toàn đô thị (theo thiết kế định hình) để đảm bảo việc dắt xe lên xuống được dễ dàng.

7. Khi cải tạo, nâng cấp đường, không được nâng cao độ mặt đường cao hơn cao độ nền nhà hiện trạng của trên 50% các hộ dân dọc hai bên tuyến phố.

8. Các nút giao thông có đảo vòng xuyên phải đảm bảo thoát nước, điện chiếu sáng, hoa, thảm cỏ trong đảo; sử dụng viên block bó xung quanh đảo có mũi tên dẫn hướng phân quang; Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông ưu tiên trong đô thị; chỉ sơn vạch, gờ giảm tốc tại các vị trí tiềm ẩn nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

9. Trên các tuyến đường đô thị: Trong vòng 3 năm kể từ ngày hoàn thành rải thảm mặt đường, nghiêm cấm tất cả các trường hợp đào đường để xây dựng mới các công trình cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc (trừ trường hợp bất khả kháng được cấp thẩm quyền chấp thuận).

Điều 25. Quy định đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật (thoát nước, chiếu sáng công cộng, cấp nước, cấp điện, viễn thông, hệ thống quản lý chất thải, vệ sinh môi trường,...) trên đường phố phải được thiết kế, xây dựng đồng bộ. Công trình đường giao

thông khi xây dựng mới phải có hệ thống tuynen, hào kỹ thuật, công, bể với kích thước phù hợp để hạ ngầm các công trình hạ tầng kỹ thuật. Tiến tới tất cả các đơn vị có công trình ngầm nằm trong hệ thống tuynen, hào kỹ thuật phải trả tiền thuê theo cơ chế chung.

2. Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước khu đô thị cũ từng bước được xây dựng cải tạo có tuyến công riêng để tách nước thải đưa về trạm xử lý.

- Hệ thống thoát nước ở các khu đô thị mới phải được quy hoạch và xây dựng thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Hệ thống thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

3. Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải đô thị trong khu vực quy định phải được thu gom vào trạm xử lý trước khi xả ra sông, hồ (thực hiện sau khi xây dựng xong nhà máy xử lý nước thải) để đảm bảo giữ sạch các hồ chứa nước trong đô thị.

- Các hộ dân cư, các công trình công cộng và công nghiệp phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.

- Tuyệt đối không xả nước thải chưa qua xử lý xuống lòng hồ, kênh mương trong đô thị.

- Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

4. Cấp nước:

- Hệ thống cấp nước đô thị phải đảm bảo thoả mãn các yêu cầu về chất lượng, áp lực, lưu lượng nước cấp cho nhu cầu đô thị.

- Khuyến khích các hộ dân cư trong đô thị sử dụng nước sạch của hệ thống cấp nước sạch đô thị.

5. Hệ thống đường dây điện, thông tin phải được bố trí hợp lý trên nguyên tắc thay dần dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hóa toàn bộ; đối với tuyến phố chưa có điều kiện thực hiện, yêu cầu sử dụng chung cột điện để đảm bảo thông thoáng đường phố và an toàn giao thông. UBND thành phố Thanh Hóa phải có kế hoạch, biện pháp cải tạo hoặc xây mới thay thế các trạm

biến thể ảnh hưởng đến mỹ quan, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan trong khu vực.

6. Trạm bán xăng, dầu, trạm cung cấp hơi đốt phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt; hình thức, màu sắc công trình đảm bảo mỹ quan, có khoảng cách hợp lý và an toàn so với khu dân cư hoặc nơi tập trung đông người.

7. Việc đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật từ nhà dân vào hệ thống công cộng phải được UBND thành phố cho phép và chịu sự giám sát thực hiện của đơn vị quản lý vận hành.

8. Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thu động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hệ phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

Điều 26. Quy định quản lý khu nghĩa trang

1. Việc hung táng, cát táng theo phong tục tập quán, truyền thống văn hóa của địa phương nhưng phải đảm bảo vệ sinh môi trường, phù hợp với quy hoạch nghĩa trang đã được phê duyệt và phải tuân thủ Nghị định 35/2008/NĐ-CP ngày 25/3/2006 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang. Khuyến khích việc hỏa táng để đảm bảo vệ sinh môi trường. Định hướng xây dựng đài hỏa táng hoàn vũ tại nghĩa trang chợ Nhàn thành phố Thanh Hóa.

2. Quy định về khoảng cách ly an toàn :

- Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường nhỏ nhất từ đường bao khu dân cư, trường học, bệnh viện, công sở đến nghĩa trang cát táng là 100m; đến nghĩa trang hung táng có hệ thống xử lý thu gom nước thải từ mộ hung táng là 500m.

- Đối với nghĩa trang chôn cất một lần, khoảng cách ATVMT tối thiểu là 500m.

- Khoảng cách ATV SMT nhỏ nhất đến công trình khai thác nước sinh hoạt tập trung là 2500 m.

- Khoảng cách ATVSMT nhỏ nhất từ nghĩa trang đến mép nước gần nhất của mặt nước không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt là 300m với nghĩa trang hung táng, 100m với nghĩa trang cát táng.

- Khoảng cách ATVMT nhỏ nhất từ công trình hóa táng xây dựng mới đến khu dân cư, công trình công cộng và dân dụng là 500m.

3. Trong vùng ATVSMT của nghĩa trang được thực hiện các hoạt động canh tác nông nghiệp, được xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như giao thông, thủy lợi, tuyến và trạm điện, truyền tải xăng dầu, hệ thống thoát nước.

4. Trong đơn vị quản lý nghĩa trang phải có bộ phận chuyên trách về vệ sinh, môi trường.

5. Việc sử dụng đất trong nghĩa trang phải đúng theo quy hoạch, theo vị trí khu mộ, hàng mộ và phần mộ. Trường hợp chưa có quy hoạch thì diện tích sử dụng đất cho mộ hung táng và chôn cất 1 lần tối đa không quá $5m^2$; Mộ cát táng tối đa không quá $3m^2$; Chiều cao mộ không xây dựng quá 2m.

6. Đối với các nghĩa địa do tồn tại cũ hiện nay có vị trí không phù hợp quy hoạch phải được quản lý nguyên trạng và đóng cửa, từng bước có kế hoạch di chuyển vào các nghĩa trang nhân dân theo quy hoạch được duyệt.

Điều 27. Quy định về quảng cáo, tuyên truyền

1. Việc quảng cáo, tuyên truyền (về vị trí, kích thước, chất liệu, thời gian, kiểu dáng, nội dung, ...) thực hiện theo Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2011 -2015, định hướng đến năm 2020 và phải có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền.

2. Đối với khu vực không có quy hoạch chi tiết, thực hiện theo nguyên tắc:

- Kích thước biển quảng cáo đảm bảo quy định, đồng bộ, mỹ quan.
- Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.
- Cấm các hình thức quảng cáo di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc bằng âm thanh trái phép.

3. Việc lắp đặt biển chỉ dẫn thực hiện theo nguyên tắc:

- Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.

- Chỉ cho phép đặt biển chỉ dẫn đối với các cơ quan; bệnh viện, Trung tâm Y tế, công trình thể thao, văn hoá và các công trình đặc thù.

Điều 28. Trồng mới cây xanh trên đường phố

1. Việc trồng mới cây xanh đường phố thực hiện theo Quyết định số 151/2012/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa và quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Các quy định khác về trồng, quản lý, chăm sóc cây xanh tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2009 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005; và các quy định hiện hành khác.

Chương V

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH

Điều 29. Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch

1. Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.

3. Công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch đô thị thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ thực hiện quy hoạch đô thị. Trong thời gian chưa di dời, nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì được

cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép cải tạo, xây dựng tạm theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 30. Cung cấp thông tin quy hoạch

1. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

2. Việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị được thực hiện dưới các hình thức giải thích trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng và cấp chứng chỉ quy hoạch.

3. Các thông tin được cung cấp phải căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành.

4. Cơ quan cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp.

Điều 31. Giới thiệu địa điểm

1. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng cho các chủ đầu tư khi có yêu cầu.

2. Địa điểm được giới thiệu để đầu tư xây dựng phải bảo đảm tuân thủ đúng quy hoạch đô thị, phù hợp với quy mô, tính chất đầu tư, tiết kiệm đất đô thị; không làm ảnh hưởng đến sự phát triển và môi trường của đô thị.

Điều 32. Cấp chứng chỉ quy hoạch

1. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp theo phân cấp của UBND tỉnh căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được ban hành để cấp chứng chỉ quy hoạch cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

2. Nội dung của chứng chỉ quy hoạch bao gồm các thông tin về ranh giới của lô đất, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu xây dựng công trình; các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các quy định khác.

3. Thời hạn hiệu lực của chứng chỉ quy hoạch theo thời hạn hiệu lực của đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Điều 33. Giấy phép quy hoạch

1. Giấy phép quy hoạch là cơ sở để chủ đầu tư dự án tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng; là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng.

2. Những trường hợp sau đây phải có Giấy phép quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng;

- Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung, riêng lẻ trong khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trừ nhà ở riêng lẻ.

3. Nội dung Giấy phép quy hoạch bao gồm thời hạn của Giấy phép quy hoạch; phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch, chi tiêu sử dụng đất cho phép, các yêu cầu về khai thác sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trên mặt đất, dưới mặt đất, bảo vệ cảnh quan, môi trường đối với khu vực chủ đầu tư được giao đầu tư.

4. Các nội dung, quy định cụ thể về cấp giấy phép quy hoạch căn cứ theo các quy định tại Điều 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

5. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện và các tổ chức, cá nhân về cấp giấy phép quy hoạch.

Điều 34. Quy định về công bố quy hoạch

1. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch đô thị phải được công bố công khai bằng các hình thức sau đây:

a. Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị và tại khu vực được lập quy hoạch;

b. Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng;

c. In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt trong khu vực để cơ quan có thẩm quyền công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

3. UBND thành phố Thanh Hoá có trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố; Chủ đầu tư các dự án có trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch dự án do mình thực hiện.

Điều 35. Quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch

1. Cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị gồm cấm mốc chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng ngoài thực địa theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt.

2. Sau khi đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, UBND thành phố Thanh Hóa, Chủ đầu tư các dự án có trách nhiệm tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt; Tổ chức triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cấm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cấm mốc giới được phê duyệt.

3. Phòng quản lý quy hoạch Sở Xây dựng, phòng quản lý đô thị thành phố Thanh Hóa, địa chính các phường, xã trong khu vực lưu giữ hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

4. Khi quy hoạch đô thị được điều chỉnh thì phải thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch đã được điều chỉnh.

Điều 36. Giấy phép xây dựng công trình

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình trong khu vực, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ những trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng.

2. Các công trình xây dựng trong khu vực chỉ được cấp phép theo đúng chức năng sử dụng theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Điều 37. Các hành vi bị cấm trong hoạt động xây dựng, khai thác cảnh quan kiến trúc

1. Sao chép, mô phỏng, chấp vá các dạng, các trường phái kiến trúc không phù hợp với kiến trúc Việt Nam, không phù hợp với đặc điểm văn hoá khu vực; trừ một số trường hợp đặc biệt hoặc với những đồ án thiết kế thật sự độc đáo.

2. Xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử-văn hoá và các khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, trừ những công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này; coi nôi, lấn chiếm không gian, khu vực công cộng, lối đi và các sân bãi khác đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố.

3. Khai thác cát, sỏi, sử dụng bãi tập kết cát, sỏi sai giấy phép, sai quy hoạch được duyệt.

4. Xây dựng công trình sai quy hoạch, vi phạm chi giới, cốt xây dựng; không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

5. Nhà thầu hoạt động xây dựng vượt quá điều kiện năng lực hoạt động xây dựng; chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng để thực hiện công việc.

6. Xây dựng công trình không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

7. Vi phạm các quy định về an toàn tính mạng con người, tài sản và vệ sinh môi trường trong xây dựng.

8. Đưa và nhận hối lộ trong hoạt động xây dựng; dàn xếp trong đấu thầu nhằm vụ lợi, mua bán thầu, thông đồng trong đấu thầu, bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình trong đấu thầu.

9. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; dung túng, bao che cho hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng.

10. Cản trở hoạt động xây dựng đúng pháp luật.

11. Các hành vi khác vi phạm pháp luật về xây dựng.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 38. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Sở Xây dựng và các Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành

- Hướng dẫn thực hiện các văn bản pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, đất đai đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân theo thẩm quyền do Sở quản lý.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất.

2. UBND thành phố Thanh Hóa:

- Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế.

- Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị.

- Phân công trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện quy chế.

- Chi đạo các phòng, ban, đơn vị của thành phố và UBND phường, xã kiểm tra thường xuyên, phát hiện, ngăn chặn các vi phạm và thực hiện các chức năng khác theo thẩm quyền.

3. Ủy ban nhân dân phường, xã:

- Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, khu dân cư và các hộ gia đình trên địa bàn.

- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hệ phố và các trách nhiệm khác trên địa bàn theo quy định.

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền.

- Tổ chức thực hiện quyết định xử phạt, cưỡng chế của cấp có thẩm quyền.

4. Trong quá trình thực hiện Quy chế này nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung Quy chế này cho phù hợp.

Điều 39. Khen thưởng, xử phạt

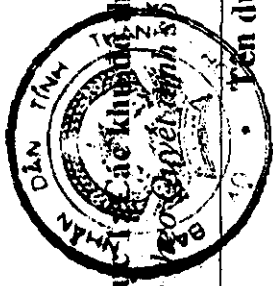
1. Tổ chức, cá nhân có thành tích xuất sắc trong việc tuyên truyền, phổ biến, thực hiện các quy định tại Quy chế này sẽ được biểu dương, khen thưởng.

2. Mọi vi phạm các điều, khoản của Quy chế này, tùy theo mức độ, tính chất vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị; Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27/2/2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở; Nghị định số 34/2010/NĐ-CP ngày 02/4/2010 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giao thông đường bộ và các quy định hiện hành khác./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



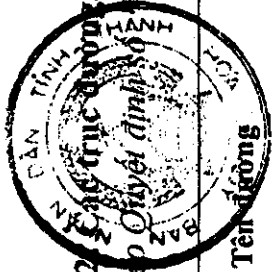
Nguyễn Ngọc Hồi



Phụ lục 1 Các khu đô thị mới đã có quy hoạch phân khu 1/2000 (Xem sơ đồ 03)
(Kèm theo Quyết định số 4434/QĐ-UBND ngày 41/42/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)

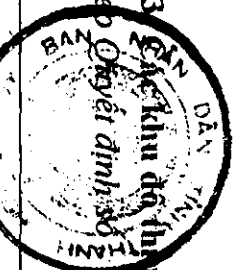
STT	Tên dự án	Quy mô (ha)	Quyết định số	Ghi chú
1	Khu đô thị Đông Cương	487,82	3143/QĐ-UBND (25/9/2012)	
2	Khu di tích lịch sử văn hóa Hàm Rồng	561,85	396/QĐ-TTg (5/3/2013)	
3	Khu đô thị Bắc cầu Hạc	463	427/QĐ-UB/2009	
4	Khu đô thị mới Tây Ga	480	2791/2002/QĐ-CT	Đang DC quy hoạch
5	Khu đô thị Nam cầu Hạc	380	56/XD-UBTH/1995	
6	Khu Trung tâm thành phố	108	1438/QĐ-CT/2002	
7	Khu Nam Trung tâm thành phố	284	1460/QĐ-CT/2002	
8	Khu đô thị Đông Hương	391	228/QĐ-UBND/2009	Điều chỉnh 2011
9	Khu đô thị mới Trung tâm thành phố	540	2379/QĐ-UBND(22/7/2011)	
10	Khu đô thị Đông vệ	251	4001/QĐ-UBND/2008	
11	Khu xã Quảng Thắng	360	3868/QĐ-UBND/2002	
12	Khu đô thị Đông Sơn	283	2648/2002/QĐ-CT	
13	Khu đô thị mới Nam thành phố	540	405/QĐ-UBND/2006	
14	Khu vực xã Quảng Hưng	520	329/QĐ-UBND, 31/1/2012	
15	Khu đô thị Đông Nam thành phố	1500	974/QĐ-UBND, 9/4/2012	
16	Khu công nghiệp Hoàng Long (mở rộng)	286,8	3357/QĐ-UBND, 13/10/2011	
17	Khu số 1 đến khu số 8 - Các khu đô thị dự kiến quy hoạch giai đoạn 2012-2013 theo thứ tự ưu tiên			

Phụ lục 2 **Chiến lược quy hoạch, tuyến phố chính theo thứ tự ưu tiên (xem sơ đồ 05)**
 (Kèm theo Quyết định số 434/2013/QĐ-UBND ngày 11/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)



TT	Tên đường	Điểm đầu	Điểm cuối	Chiều dài (m)	CGDD (m)	Lòng đường (m)
1	Đại lộ Lê Lợi	Quốc lộ 1A tránh	Ngã tư Phú Sơn	5.325	42,0	10x2; PC = 3,0
2	Đường Phan Chu Trinh	Đường Bà Triệu	Ga Thanh Hóa	977	27,0	15
3	Đường tránh Quốc lộ 1A	Đường Nguyễn Chí Thanh	Quốc lộ 1A (Xã Quảng Thịnh)	9.929	76,0	12x2; PC=3,0 11x2; PC = 9,0x2
4	Quốc lộ 1A hiện tại	Cầu Tào	TT Lưu Vê	13.251	36,0	10,5x2 ; PC=1,0
5	Đại lộ Nam sông Mã	Cầu Hoàng Long	Quảng Phú	11.209	67,0	11,5x2; PC = 10,0 7x2; PC = 2x2,0
6	Đường Đông Tây	Đường Đông Tây	Đường Nguyễn Trãi	3.222	33,0	10,5x2 ; PC = 1,0
7	Đường Lê Hoàn	Quốc lộ 1A	Ngã Ba Bìa	1.957		
8	Đường vành đai phía Tây	Đình Hương	Quốc lộ 1A (Xã Quảng Thịnh)	14.782	52,0	7,0x2 ; PC = 3,0x2 ; 8,5x2 ; PC=5,0
9	Đường Đình Hương - đi Giàng	Đường tầu	Làng Giàng	4.720	27,0	15,0
10	Đường Lê Lai - Tống Duy Tân - QL 47	Quốc lộ 1A	Quốc lộ 10	9.470	34,0	15,0
11	Đường Nguyễn Trãi	Quốc lộ 1A	Đường vành đai phía Tây (Đông Cường)	5.273	33,0	10,5x2 ; PC = 1,0
12	Đường Voi đi Sầm Sơn	Ngã ba Voi	Quốc lộ 10	10.258	27,0	15,0
13	Đường Bạch Đằng	Cảng Lễ Môn	Đường Voi đi Sầm Sơn	4.010	42,0	12x2 ; PC = 3,0
14	Đường Trường Thi, Đ. Trần Hưng Đạo	Quốc lộ 1A	Đại lộ Nam Sông Mã	2.743	27,0	15,0

Phụ lục 3 **ĐẢNG** Khu đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết 1/500
 (Kèm theo Quyết định số 11434/2013/QĐ-UBND ngày 11/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)



STT	Tên nội dung quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
I Khu đô thị Đông Cương					
1		37/XD-UBTH ngày	UBND thành phố	1,63	X. Đông Cương
2		100/XD-UBTH ngày	UBND thành phố	2,93	X. Đông Cương
3		747/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,22	X. Đông Cương
4		404/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,4	X. Đông Cương
5		589/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	1,5	X. Đông Cương
II Khu Du lịch Văn hóa Hàm Rồng					
1	ĐT các bà mẹ Việt Nam anh hùng và các AHL S		UBND tỉnh	10,8	P. Hàm Rồng
2	Khu vực núi Rồng, đồng Long Quang, đồi C4		UBND thành phố	60	P. Hàm Rồng
III Khu đô thị Tây Ga					
1	Khu TĐC công viên Tây Ga và KTQĐ đầu tư (K2)	971/UBND-QLĐT ngày 16/6/2010	UBND thành phố	9,56	P. Phú Sơn
2	Lô công nghiệp 27 và cải tạo dân cư	2218/UBND-QLĐT ngày 18/12/2007	UBND thành phố	5,67	P. Phú Sơn
3		1636/UBND-QLĐT ngày 23/9/2009	UBND thành phố	1,36	P. Phú Sơn
4	Khu công nghiệp Tây Bắc Ga (giai đoạn 2)	971/UBND-QLĐT ngày 11/6/2010	UBND tỉnh	34,6	P. Phú Sơn
5	Xen cư lô 29 - phố Phú Thọ 3	1748/UBND-QLĐT ngày 08/10/2007	UBND thành phố	0,55	P. Phú Sơn

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
6	Lô số 29 - Khu xen cư số 2 (phường phú thọ 2)	2217/UBND-QLĐT ngày 18/12/2007	UBND thành phố	4,47	P. Phú Sơn
7	Khu dân cư phường Phú Sơn	68/UBND-QLĐT ngày 12/01/2007	UBND thành phố	4,81	P. Phú Sơn
8	Mặt bằng số 66-MB hiệu chính	502/UBND-QLĐT ngày 9/4/2009	UBND thành phố	4,81	P. Phú Sơn
9	Khu xen cư ngõ 823	1301/UBND-QLĐT ngày 30/8/2005		0,05	P. Phú Sơn
10		40/UBND-QLĐT ngày			P. Phú Sơn
11	Khu xen cư tách hộ phường Phú Sơn	17/XD- UB ngày 18/2/2004	UBND tỉnh	0,39	P. Phú Sơn
12		799/UBND-QLĐT ngày			P. Phú Sơn
13	Khu xen cư phường Phú Sơn	948/UBND-QLĐT ngày 29/5/2003	UBND thành phố	0,33	P. Phú Sơn
14	Khu xen cư phường Phú Sơn	44/XD- UB/TT ngày 25/2/2005	UBND thành phố	0,13	P. Phú Sơn
15	Lô số 29 - Khu xen cư số 2 (phường Phú Thọ 2)	879/UBND-QLĐT ngày 2/6/2009	UBND thành phố	0,48	P. Phú Sơn
16	Khu dân xen cư lô số 6	682/UBND-QLĐT ngày 14/4/2011	UBND thành phố	0,1	P. Phú Sơn
IV Khu đô thị Bắc cầu Hạc					
1	Khu đô thị ven sông Hạc		UBND tỉnh	37,35	P. Đông Thọ
2	Khu đô thị phía Đông đại lộ Bắc Nam		UBND thành phố	77,18	P. Nam Ngạn
3	Ngã trang liệt sỹ Hàm Rồng		UBND thành phố	6,41	
4	Khu tái định cư phường Đông Thọ (giai đoạn 2)		UBND thành phố	6,9	

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
5	Khu tái định cư hồ Kim Quy	35/XD-UB ngày 22/3/2004	UBND tỉnh	3,26	
6	QH hai bên QL 1A đoạn từ cầu HL- TĐTNXP	1130/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	24,53	P.Hàm Rồng
7	QH chi tiết lô B,C khu đô thị Bắc cầu Hạc		UBND thành phố	15,8	P.Đông Thọ
8	QH chi tiết lô 2 khu đô thị Bắc cầu Hạc		UBND thành phố	29,23	P.Nam Ngạn
9	Khu xen cư mở rộng đồng Bắc cầu Sàng		UBND thành phố	1,75	
10	Khu dân cư phường Nam Ngạn	1171/UBND-QLĐT ngày / / 2010	UBND thành phố	15,69	
11	Khu tái định cư phường Nam Ngạn	1167/UB-QLĐT ngày 9/8/2005	UBND thành phố	3,55	P.Nam Ngạn
12	Khu tái định cư nâng cấp đê hữu sông Mã	63/UB-XD ngày 26/5/2005	UBND tỉnh	3,64	P.Nam Ngạn
13	Khu dân cư, tái định cư phường Nam Ngạn	08/UBND-QLĐT ngày 13/11/2007	UBND tỉnh	14,38	P.Nam Ngạn
14		172/XD-UB ngày 07/10/2002	UBND tỉnh		
15	Khu ở và thương mại Bắc cầu Hạc		UBND thành phố	18,79	P.Nam Ngạn
16	Khu xen cư, nhà văn hóa phố 3	145/UBND-QLĐT ngày 22/1/2009	UBND thành phố	0,07	P.Nam Ngạn
17	Khu xen cư đường Trần Hưng Đạo	1012/UBND-QLĐT ngày 18/6/2010	UBND thành phố	0,02	
18	Khu xen cư phố Nam Ngạn 1	146/UBND-QLĐT ngày 22/1/2009	UBND thành phố	0,04	P.Nam Ngạn
19	Khu xen cư phố Nam Sơn 1	147/UBND-QLĐT ngày 22/1/2009	UBND thành phố	0,02	P.Nam Ngạn
20	Khu xen cư chùa Mật Đa	1752/UBND-QLĐT ngày 3/10/2006	UBND thành phố	0,19	

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
21	Trường Mầm non trường Nam Ngạn	247/UB-QLĐT ngày 6/3/2006	UBND thành phố	0,34	P.Nam Ngạn
22	Khu xen cư ngõ chùa Mật Đa	1013/UBND-QLĐT ngày 18/6/2010	UBND thành phố	0,06	P.Nam Ngạn
23	Khu xen cư phường Nam Ngạn	1905/UBND-QLĐT ngày 3/11/2009	UBND thành phố	3,56	P.Nam Ngạn
24		34/XD-UB ngày	UBND tỉnh	0,05	P.Đông Thọ
25		72/XD-UB ngày	UBND tỉnh	24,12	P.Đông Thọ
26		80/XD-UB ngày	UBND tỉnh	15,83	P.Đông Thọ
27		2002/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,01	P.Đông Thọ
28		542/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,05	P.Đông Thọ
29		1886/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,57	P.Đông Thọ
30		413/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,22	P.Đông Thọ
31		1202/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,44	P.Đông Thọ
32	Khu tái định cư XD hồ Kim Quy	85/UBND-QLĐT ngày 8/7/2004	UBND tỉnh	4,47	P.Nam Ngạn
33	Khu xen cư đồng chét kéo dài	2185/UBND-QLĐT ngày 18/11/2008	UBND thành phố	3,4	P.Hàm Rồng
34	Khu xen cư đồng Chét	230/UBND-QLĐT ngày 9/2/2007	UBND thành phố	0,8	P.Hàm Rồng
V	Khu đô thị Nam cầu Hạc				
1	Khu dân cư đường Lý Nhân Tông		UBND thành phố	0,25	P.Đông Thọ
2	Khu dân cư tái định cư phường Trông Thi	1998/UBND-QLĐT ngày 16/11/2009	UBND thành phố	1,39	P.Trông Thi
3	Khu công viên CX và dân cư P. Trông Thi	58/XD-UBTH ngày 13/2/2002	UBND tỉnh	4,85	P.Trông Thi

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
4	Khu B - xen cư trường mầm non Điện Biên	1674/UBND-QLĐT ngày 03/1/2005	UBND thành phố	0,02	P.Điện Biên
5	Khu tập thể số Tài chính	444/UBND-QLĐT ngày 4/4/2006	UBND thành phố	0,03	P.Điện Biên
6	Khu xen cư đường Cao Thắng	2222/UBND-QLĐT ngày 12/12/2006	UBND thành phố	0,46	P.Điện Biên
7	Chinh trang phố Phan Chu Trinh	1704/UBND-QLĐT ngày 18/9/2007	UBND thành phố	10,98	P.Điện Biên
8	Khu dân cư đường Lê Hoàn	195/UBND-QLĐT ngày 30/1/2008	UBND thành phố	1,77	P.Điện Biên
9		1334/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,29	P.Điện Biên
	Điều chỉnh Khu xen cư phường Trường Thi	334/UB-TP ngày 05/3/2008	UBND thành phố	0,02	P. Trường Thi
VI Khu trung tâm thành phố					
1	Công viên Hội An		UBND thành phố	22,15	
2	Hồ thành khu vực 1		UBND thành phố	12,21	
3	Hồ Thành khu vực 4		UBND thành phố	7,46	
4	Khu tây Nam nội thành		UBND tỉnh		
VII Khu đô thị Nam trung tâm thành phố					
1		2159/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,10	P.Lam Sơn
2		2160/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,15	P.Lam Sơn
3		04/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	2,41	P.Lam Sơn
4		99/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,57	P.Lam Sơn
5	Khu xen cư, NVH, trụ sở HTX VSMIT Tân Sơn	35/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0,08	P. Tân Sơn

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
6		7/01/2011			
7	Sắp xếp DC 2 bên đường Dương Đình Nghệ kéo dài	1704/UBND-QLĐT ngày 540/UBND-QLĐT ngày 01/4/2010	UBND thành phố	0.01	P. Tân Sơn
8	Khu dân cư đường ĐCT-LPH (rạp Hội An)	1018/UBND-QLĐT ngày 775/UBND-QLĐT ngày 9/5/2007	UBND thành phố	12.21	P. Tân Sơn
9	Phần đất còn lại rạp Hội An	1330/UBND-QLĐT ngày 26/7/2006	UBND thành phố	0.16	P. Ba Đình
10	Xen cư phường Ba Đình	734/UBND-QLĐT ngày 9/7/2004	UBND thành phố	0.01	P. Ba Đình
11	Hiện chỉnh MBOH khu TDC	462/UBND-QLĐT ngày 5/4/2006	UBND thành phố	0.44	P. Ba Đình
12	Phần đất còn lại rạp Hội An	120/UBND-QLĐT ngày 24/9/2004	UBND thành phố	0.27	P. Ba Đình
13	Khu dân cư phường Ba Đình (khu đất số thùy sân)	109/UBND-QLĐT ngày 4/12/2000	UBND thành phố	0.21	P. Ba Đình
14	Khu dân cư phường Ba Đình	54/XD-UB ngày 6/6/2003	UBND thành phố	0.85	P. Ba Đình
15	Khu dân cư đường Lê Quý Đôn	1762/UBND-QLĐT ngày 5/10/2006	UBND tỉnh	0.05	P. Ba Đình
16	Trung tâm VHTTDT, nhà VH phố, đất xen cư	2346/UBND-QLĐT ngày 8/12/2008	UBND thành phố	0.07	P. Ba Đình
17	Điều chỉnh QH cải tạo Khu xen cư Điện Cơ		UBND thành phố	0.75	P. Ba Đình
18	Khu đô thị Xanh Nam thành phố		UBND tỉnh		
VIII	Khu đô thị Đông Hương				

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
1	Cụm chợ và khu dân cư TĐC đô thị Đông Hương	2022/UBND-QLĐT ngày 23/11/2009	UBND thành phố	9,17	X.Đông Hương
2	Khu dân cư CTCP nước mắm Thanh Hương	781/UBND-QLĐT ngày 21/5/2009	UBND thành phố	1,82	X.Đông Hương
3	Khu trung tâm văn hóa tỉnh		UBND thành phố	54,86	X.Đông Hương
4	Công viên nước Đông Hương	1970/UBND-QLĐT ngày 1825/UBND-QLĐT ngày 19/10/2010	UBND thành phố	28,46	X.Đông Hương
5	Khu dân cư Tây đường liên số		UBND thành phố	2,53	X.Đông Hương
6	Khu DVTM, VP và dân cư thuộc KĐT Đông Hương	1413/UBND-QLĐT ngày 1876/UBND-QLĐT ngày 21/7/2009	UBND thành phố	39,81	X.Đông Hương
7	Khu tái định cư xã Đông Hương		UBND thành phố	28,63	X.Đông Hương
8	Khu tái định cư đại lộ Bắc Nam	217/XD-UB ngày 6/5/2002	UBND tỉnh	3,02	X.Đông Hương
9	Khu dân cư phía Đông thôn Bảo Ngoại	89/XD-UB ngày 28/10/2010	UBND tỉnh	4,12	X.Đông Hương
10	Khu dân cư tái định cư xã Đông Hương	1876/UBND-QLĐT ngày 28/10/2010	UBND thành phố	28,63	X.Đông Hương
11	Khu dân cư Đông Nam cầu Đông Hương	13/XD-UB ngày 22/10/2000	UBND tỉnh	15,0	X.Đông Hương
12		131/XD-UB ngày 66/XD-UB ngày 2056/UBND-QLĐT ngày 18/UBND-QLĐT ngày 3810/UBND-QLĐT ngày	UBND tỉnh	5,69	X.Đông Hương
13	Khu đô thị Bình Minh		UBND tỉnh	47,74	X.Đông Hương
14			UBND thành phố	1,26	X.Đông Hương
15			UBND thành phố	0,46	X.Đông Hải
16			UBND thành phố	3,91	X.Đông Hải
IX	Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa				

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
1	Khu ở Nam trung tâm xã Đông Hải	1171/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	12.57	X.Đông Hải
2	Khu dân cư xã Đông Hải	2122/UBND-QLĐT ngày 934/UBND-QLĐT ngày 15/6/2008	UBND thành phố	12.78	X.Đông Hải
3	Khu dân cư tái định cư xã Đông Hải	3810/QĐ-UBND ngày 8/12/2005	UBND thành phố	12.49	X.Đông Hải
4	Khu xen cư, bố trí đất ở cho các hộ sông nước	07/XD-UB ngày 25/3/2011	UBND thành phố	2.83	X.Đông Hải
5	Trung tâm thương mại - Đại siêu thị BigC	33/XD-UB ngày 13/9/2004	UBND tỉnh	7.02	X.Đông Hải
6	Khu tái định cư xã Đông Hải		UBND tỉnh	1.73	X.Đông Hải
X	Khu đô thị Đông Vê				
1	CVCK, TDTD vui chơi giải trí phường Đông Vê		UBND thành phố	1.01	
2	Khu dân cư Đông Vê		UBND thành phố	8.59	
3	Khu tái định cư Đông Vê 2		UBND thành phố	3.27	
4	Khu Tây Nam thành phố Thanh Hóa		UBND thành phố		
5	Khu tái định cư đường vành đai Đông Tây	12/UB-CN ngày 03/11/2003	UBND tỉnh	37.9	
6	Nhà văn hóa và xen cư phố Quang Trung 3	931/XD-UB ngày 1/6/2007	UBND thành phố	0.17	
7	Nhà văn hóa và xen cư phố Ngô Thị Ngọc Giao	919/XD-UB ngày 31/5/2007	UBND thành phố	0.1	
8	Nhà văn hóa và xen cư xóm Quảng Xá 2	1467/XD-UB ngày 20/8/2008	UBND thành phố	0.04	
9	Khu dân cư Đông Vê 4	73/XD-UB ngày 28/6/2001	UBND thành phố	0.84	
10	Khu dân cư tái định cư đường Lê Thánh Tông	90/XD-UB ngày 18/7/2005	UBND tỉnh	13.28	P.Đông Vê
11		1821/XD-UB ngày	UBND thành phố	10.8	P.Đông Vê
12	Xen cư phòng chuẩn trị đông y	829/UBND-QLĐT ngày 22/5/2006	UBND thành phố	0.22	P.Ngọc Trao

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
13	Khu đông y- đường Trịnh Khả	1702/UBND-QLĐT ngày 15/9/2008	UBND thành phố	0.22	P.Ngọc Trao
14	Khu xen cư lương thực Quang Trung	1087/UBND-QLĐT ngày 29/6/2007	UBND thành phố	0.31	P.Ngọc Trao
15		121/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	37.9	P.Đông Vệ
16		122/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	16.5	P.Đông Vệ
17		939/XD-UB ngày	UBND thành phố	0.04	P.Đông Vệ
18	Nhà văn hóa phố Quang Trung 2	103/XD-UB ngày 19/1/2007	UBND thành phố	0.01	P.Đông Vệ
19	Nhà văn hóa xóm Mật Sơn 2	965/UBND-QLĐT ngày 06/6/2007	UBND thành phố	0.03	P.Đông Vệ
20	Nhà văn hóa xóm Mật Sơn 3	104/UBND-QLĐT ngày 19/1/2007	UBND thành phố	0.04	P.Đông Vệ
21	Nhà văn hóa xóm Quảng Xá 1	964/UBND-QLĐT ngày 6/6/2007	UBND thành phố	0.03	P.Đông Vệ
22	Nhà văn hóa phố Hải Thượng Lãn Ông	962/UBND-QLĐT ngày 6/6/2007	UBND thành phố	0.03	P.Đông Vệ
23		256/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0.03	P.Đông Vệ
24	Hợp tác xã nhân đạo tháng 5	3026/UBND-QLĐT ngày 27/12/2007	UBND thành phố	0.04	P.Đông Vệ
25	Nhà văn hóa thôn Kiều Đại 1	963/UBND-QLĐT ngày 6/6/2007	UBND thành phố	0.01	P.Đông Vệ
26	Khuôn viên cây xanh và TDTT	1843/UBND-QLĐT ngày 20/10/2006	UBND thành phố	1.01	P.Đông Vệ
27		27/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0.18	P.Đông Vệ

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
XI	Khu đô thị Đông Sơn				
1	Khu dân cư Đông Nam đô thị Đông Phát		UBND thành phố	18.86	
2	Khu dân cư tại xã Quảng Thành		UBND thành phố	20.86	
3	Khu đô thị Đông Phát		UBND thành phố		
4	Khu xen cư số 4 xã Quảng Hng	685/UBND-QLĐT ngày 04/5/2007	UBND thành phố	0.74	
5	Khu xen cư số 3 xã Quảng Hng	684/UBND-QLĐT ngày 04/5/2007	UBND thành phố	1.39	
6	Khu xen cư số 2 xã Quảng Hng	691/UBND-QLĐT ngày 07/5/2007	UBND thành phố		
7	Tái định cư đường tránh quốc lộ 1A tránh TP	1185/UBND-QLĐT ngày 14/7/2008	UBND thành phố	2.92	
8	Trồng xây dựng Thanh Hóa		UBND thành phố		
9	Tái định cư 62 hộ phi NN phục vụ CN Lê Môn		UBND tỉnh	1.45	
10	Khu dân cư hồ Chéo- chợ Đông Thành	218/XD-UB ngày 3/12/2002	UBND tỉnh	0.07	P.Đông Sơn
11	Phía Bắc nhà đa năng TĐH Hồng Đức	106/XD-UB ngày	UBND tỉnh	0.44	P.Đông Sơn
12	Khu xen cư phường Đông Sơn	2158/UBND-QLĐT ngày 01/12/2008	UBND thành phố	0.07	P.Đông Sơn
13	Khu xen cư phường Đông Sơn	1693/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0.28	P.Đông Sơn
15	Khu xen cư và trạm xá phường Đông Sơn	1041/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	0.21	P.Đông Sơn
	Khu xen cư và trạm xá phường Đông Sơn	67/UBND-QLĐT ngày 13/01/2009	UBND thành phố	0.21	P.Đông Sơn
16	Khu tái định cư phường Đông Sơn	1461/UBND thành phố ngày	UBND thành phố	0.1	

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
		5/6/2006			
XII	Quy hoạch chi tiết xã Quảng Thắng				
1	Khu dân cư Nam đường Nguyễn Phục	1949/UBND-QLĐT ngày 10/11/2010	UBND thành phố	17.66	
2	Khu dân cư Tây Nam chợ Quảng Thắng	2100/UBND-QLĐT ngày 3/12/2010	UBND thành phố	7.12	
3	Khu dân cư - Tái định cư xã Quảng Thắng	1821/UBND-QLĐT ngày 20/10/2009	UBND thành phố	10.74	
4	Khu tái định cư xã Quảng Thắng	1862/UBND-QLĐT ngày 27/10/2009	UBND thành phố	6.41	
5	Khu dân cư phía Tây chợ Quảng Thắng	889/UBND-QLĐT ngày 3/6/2009	UBND thành phố	2.15	
6	Khu xen cư san tách hộ xóm 2	76/XD-UBTH ngày 22/7/2003	UBND tỉnh	1.92	
7	Khu xen cư san tách hộ xóm 5	77/XD-UBTH ngày 22/7/2003	UBND tỉnh	1.10	
8	Khu xen cư mới đường rặng dừa	1929/UBND-QLĐT ngày 15/10/2008	UBND thành phố	0.21	
9	Xen cư phía Đông chợ Quảng Thắng	933/UBND-QLĐT ngày 15/8/2008	UBND thành phố	0.45	
10	Khu tái định cư đường cầu trại - Quảng Thắng	1409/UBND-QLĐT ngày 21/8/2007	UBND thành phố	0.67	
11	Khu tái định cư đường Cầu trại	1484/UB-QLĐT ngày 21/8/2006	UBND thành phố	1.39	
XIII	Khu đô thị Nam thành phố				
1	Khu đô thị mới tại khu đô thị Nam thành phố		UBND tỉnh	70.82	
2	Quy hoạch mở rộng nghĩa trang Chợ Nhàng		UBND thành phố	32.19	

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
3	Khu dân cư thuộc khu đô thị Nam thành phố		UBND thành phố	46.35	P. Đông Vệ
XIV	Khu vực xã Quảng Hưng				
1	Khu dân cư phía Đông khu công nghiệp Lê Môn		UBND tỉnh	30.59	X. Quảng Hưng
2	Mở rộng khu tái định cư xã Quảng Hưng	912/XD-UB ngày 30/5/2007	UBND thành phố	2.53	X. Quảng Hưng
3	Khu tái định cư xã Quảng Hưng	171/XD-TII ngày 07/11/2002	UBND tỉnh	2.26	X. Quảng Hưng
4	Khu tái định cư xã Quảng Hưng	1226/UBND ngày 17/8/2005	UBND thành phố	3.69	X. Quảng Hưng
5	Kh ở tập thể CNV xí nghiệp giấy da xuất khẩu	126/XD-TH ngày 16/10/2001	UBND tỉnh	2.78	X. Quảng Hưng
6	Khu nhà ở CNV công ty 125		UBND thành phố	3.10	X. Quảng Hưng
7	Khu xen cư thôn 2		UBND thành phố	0.1	X. Quảng Hưng
8	Khu dân cư tái định cư số 2 xã Quảng Hưng	123/UB-QLĐT ngày 25/12/2003 2349/UBND-QLĐT ngày 08/12/2008	UBND thành phố	8.37	X. Quảng Hưng
9	Khu dân cư tái định cư số 1 xã Quảng Hưng	2348/UBND-QLĐT ngày 08/12/2008	UBND thành phố	2.8	X. Quảng Hưng
10	Khu dân cư Quảng Hưng	1279/UBND-QLĐT ngày 25/7/2008	UBND thành phố	5.44	X. Quảng Hưng
11	Tái định cư các hộ NN phục vụ CN Lê Môn	56/XD-UB ngày 13/6/2003	UBND thành phố	2.15	X. Quảng Hưng
12	Khu chung cư phục vụ khu công nghiệp lễ môn		UBND tỉnh	24.56	X. Quảng Hưng
13	Khu xen cư thôn 4	1669/UBND-QLĐT ngày 22/9/2006	UBND thành phố	1.88	X. Quảng Hưng
14	Khu xen cư số 3 xã Quảng Hưng	1865/XD-UB ngày 29/10/2007	UBND thành phố	1.29	X. Quảng Hưng
15	Khu dân cư số 1	1265/UBND-QLĐT ngày 24/7/2007	UBND thành phố	2.03	X. Quảng Hưng
16	Khu tái định cư đường tránh QL1A	1185/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	2.92	

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
		14/7/2008			
17	Khu tái định cư đại lộ Bắc Nam	204/XD-UB ngày 27/11/2002	UBND tỉnh	3.57	
18	Khu xen cư số 4 xã Quảng Hưng	685/UBND-QLĐT ngày 4/5/2007	UBND thành phố	0.74	X.Quảng Hưng
19	Khu xen cư số 3 xã Quảng Hưng	684/UBND-QLĐT ngày 4/5/2007	UBND thành phố	1.4	
20	Khu dân cư số 2	691/UBND-QLĐT ngày 7/5/2007	UBND thành phố	0.47	X.Quảng Hưng
21	Khu chung cư cho khu CN Lễ Môn		UBND thành phố	24.58	X.Quảng Hưng
22			UBND tỉnh	1.32	X.Quảng Hưng
23		55/XD-UB ngày	UBND tỉnh	0.80	X.Quảng Hưng
24		154/XD-UB ngày	UBND tỉnh		
		47/XD-UB ngày	UBND tỉnh	2.41	
XV	Khu đô thị Đông Nam thành phố				
1	Khu dân cư xã Quảng Thành- điều chỉnh	364/UBND-QLĐT ngày 16/3/2007	UBND thành phố	1.0	X.Quảng Thành
2	Xen cư xã Quảng Thành	341/UB-TP ngày 22/3/2008	UBND thành phố	0.03	X.Quảng Thành
3	Xen cư điều chỉnh xã Quảng Thành	1151/UBND-QLĐT ngày 16/7/2009	UBND thành phố	0.75	X.Quảng Thành
4	Quy hoạch xen cư điều chỉnh xã Quảng Thành	1891/UBND-QLĐT ngày 25/10/2006	UBND thành phố	0.06	X.Quảng Thành
5	Điều chỉnh xen cư thôn Ngọc Mai	1156/UB-TP ngày 11/7/2006	UBND thành phố	0.02	X.Quảng Thành
6	Xen cư xã Quảng Thành	143/XD-UB ngày 23/1/2008	UBND thành phố	0.13	X.Quảng

STT	Tên mặt bằng quy hoạch	Quyết định số	CQ phê duyệt	Quy mô (ha)	Ghi chú
					Thành
7	Khu xen cư số 2 xã Quảng Thành	1855/UBND-QLĐT ngày 23/10/2008	UBND thành phố	1.94	X. Quảng Thành
8	Khu xen cư số 1 xã Quảng Thành	1854/UBND-QLĐT ngày 23/10/2008	UBND thành phố	0.41	X. Quảng Thành
9	Xen cư thôn Thành Yên	1501/UBND-QLĐT ngày 3/9/2009	UBND thành phố	0.65	X. Quảng Thành
10	Khu tái định cư xã Quảng Thành	1227/UBND-QLĐT ngày	UBND thành phố	3.48	X. Quảng Thành
11	Khu xen cư thôn Thành Yên	1502/UBND-QLĐT ngày 3/9/2009	UBND thành phố	1.59	X. Quảng Thành