

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đề án Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1205/QĐ-UBND ngày 30 / 8 / 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1.1. Quy định này là căn cứ cho việc quản lý xây dựng theo đề án Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam được phê duyệt tại Quyết định số: 1205/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

1.2. Quy định này là những quy định bắt buộc đối với những tổ chức, cá nhân tham gia tới hoạt động xây dựng, triển khai các dự án đầu tư và hạng mục công trình trong phạm vi quy hoạch chung xây dựng.

1.3. Mọi hoạt động phải tuân thủ theo quy định này và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Mục đích, yêu cầu:

Quy định quản lý Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm nhằm xác lập cơ sở cho việc:

2.1. Quản lý quy hoạch, xây dựng, đất đai trong vùng dự án.

2.2. Lập và xét duyệt thiết kế các công trình xây dựng trong khu quy hoạch.

2.3. Lập kế hoạch, chương trình đầu tư xây dựng, kế hoạch sử dụng đất.

2.4. Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, xây dựng mới các công trình theo đúng Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm đã được UBND tỉnh phê duyệt và các quy định khác có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý quy hoạch xây dựng

3.1. Việc đầu tư xây dựng trong khu vực Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm phải thực hiện theo đúng quy trình đầu tư xây dựng, quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ những quy định của Pháp luật, các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, phát triển bền vững và trật tự an ninh - xã hội.

3.2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải dựa trên cơ sở Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm đã được phê duyệt và do cấp có thẩm quyền quyết định.

Điều 4. Trách nhiệm quản lý Nhà nước về quy hoạch tại khu quy hoạch

4.1. Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất việc quản lý xây dựng trên toàn khu vực Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm.

4.2. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm, Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về việc quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Các chỉ tiêu cơ bản về đồ án

5.1. Phân khu chức năng:

Tổng đất nghiên cứu quy hoạch: **1.176,09 ha**, bao gồm:

- Phân vùng phát triển đô thị Tân Thanh được phát triển theo 03 khu vực, gồm:

- Khu vực 1 (phía Bắc đường ĐH.07) dự kiến hình thành đơn vị ở số 1: Là khu vực đô thị phát triển mở rộng đã được định hướng trong điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện và quy hoạch tỉnh, phát triển dịch vụ thương mại khu vực đường T4.

- Khu vực 2 (phía Bắc đường ĐT.499B và phía Nam đường ĐH.07) dự kiến hình thành đơn vị ở số 2: Là khu vực tập trung dân cư (hiện trạng và phát triển mới) chủ yếu của thị trấn, tập trung các công trình trụ sở cơ quan, công trình văn hóa, y tế, giáo dục đào tạo và dịch vụ thương mại của thị trấn và của huyện.

- Khu vực 3 (phía Nam đường ĐT.499B) dự kiến hình thành đơn vị ở số 3: Là các khu vực dân cư hiện hữu, đòi hỏi tự nhiên với các công trình y tế, dịch vụ du lịch cấp vùng (*khu vực chùa Tiên và khu vực nút giao đường T4 với ĐH.10*) và các mỏ khoáng sản.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất:

5.2.1. Khu đất dân dụng:

a) Đất nhóm nhà ở:

Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích đến năm 2030 là 180,92ha chiếm 15,38% tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch đến năm 2035 khoảng 211,08 ha chiếm khoảng 17,95% tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao tối đa 5 tầng, tầng cao tối thiểu 2 tầng, bao gồm:

- Đất nhóm ở mới năm 2030 khoảng 90,07ha; đến năm 2035 khoảng 120,23 ha.

- Đất nhóm ở hiện trạng là 90,85 ha.

b) Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ:

Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ có tổng diện tích 17,36 ha được sử dụng cho mục đích ở kết hợp với kinh doanh và dịch vụ. Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Tầng cao tối đa 5 tầng, tầng cao tối thiểu 3 tầng.

c) Đất giáo dục:

Đất giáo dục năm 2030 có tổng diện tích 11,82 ha, bao gồm: Trường THPT với diện tích 1,93ha; Trường THCS diện tích 3,98 ha; Tiểu học có diện tích 3,03 ha; Trường mầm non 2,88 ha. Đến năm 2035 có tổng diện tích 16,11ha bao gồm: Trường THPT với diện tích 4,26ha; Trường THCS diện tích 4,72 ha; Tiểu học có diện tích 3,87 ha; Trường mầm non 3,26 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa 3÷4 tầng (4 tầng đối với các trường THPT, THCS, tiểu học; tầng cao tối đa 3 tầng đối với trường mầm non); tầng cao tối thiểu 2 tầng.

d) Đất dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị:

Đất dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị năm 2030 có diện tích 10,57 ha, đến năm 2035 là 14,56 ha là đất đang bố trí công trình công cộng và dịch vụ cấp đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa 10 tầng, tầng cao tối thiểu 2 tầng.

đ) Đất cơ quan, trụ sở đô thị:

Đất cơ quan, trụ sở đô thị có diện tích 0,83 ha là đất bố trí trụ sở UBND thị trấn. Mật độ xây dựng 40%. Tầng cao tối đa 5 tầng, tầng cao tối thiểu 2 tầng.

e) Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị:

Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị năm 2030 có diện tích 16,49 ha đến năm 2035 có diện tích 23,83ha. Đất được sử dụng bố trí xây dựng các quảng trường đô thị, công viên đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 5%. Tầng cao tối đa 1 tầng.

f) Đất giao thông đô thị: có diện tích khoảng 26,47 ha

5.2.2. Khu đất ngoài dân dụng:

a) Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu:

Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu có quy mô khoảng 2,19 ha bao gồm trường giáo dục thường xuyên, trường dạy nghề và trường chính trị. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa 5 tầng, tầng cao tối thiểu 2 tầng.

b) Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị:

Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị có quy mô khoảng 7,86 ha được dành để bố trí xây dựng các trụ sở làm việc của các phòng ban cơ quan cấp Huyện tại thị trấn. Các trụ sở này được phân bố tập trung tại khu vực tổ dân phố Lãm. Mật độ xây dựng 40%. Tầng cao đối với các công trình chính tối đa 5 tầng, tầng cao tối thiểu 2 tầng.

c) Đất dịch vụ, du lịch:

Đất dịch vụ, du lịch năm 2030 có diện tích khoảng 38,88 ha, đến năm 2035 có diện tích khoảng 78,87ha bao gồm khu du lịch chùa Tiên và các khu thương mại dịch vụ khác. Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Tầng cao tối đa 20 tầng đối với các công trình cao tầng, tầng cao tối thiểu 3 tầng. Các khu vực dịch vụ gắn với các nút giao thông quan trọng khuyến khích xây dựng công trình cao tầng tạo điểm nhấn, các công trình dịch vụ du lịch khuyến khích tầng cao vừa phải tạo lập cảnh quan môi trường tự nhiên, sinh thái.

d) Đất trung tâm y tế:

- Đất trung tâm y tế huyện Thanh Liêm tại tổ dân phố Non có diện tích 3,32 ha. Mật độ xây dựng 40%. Tầng cao tối đa 5 tầng, tầng cao tối thiểu 2 tầng.

- Đất Bệnh viện đa khoa có quy mô diện tích 10,82ha. Mật độ xây dựng 40%. Tầng cao tối đa 10 tầng, tầng cao tối thiểu 3 tầng.

đ) Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao:

Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao năm 2030 có diện tích 11,57ha đến năm 2035 có diện tích 15,00 ha và gồm sân vận động huyện; ngoài ra nhà văn hóa, nhà tập đa năng trong khu trụ sở cơ quan hành chính huyện Thanh Liêm đang xây dựng . Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao tối đa 3 tầng, tầng cao tối thiểu 1 tầng.

e) Đất cây xanh sử dụng hạn chế:

Đất cây xanh sử dụng hạn chế năm 2030 có quy mô diện tích khoảng 46,90 ha năm 2035 có quy mô diện tích khoảng 53,61 ha. Mật độ xây dựng tối đa 25%. Tầng cao tối đa 3 tầng, tầng cao tối thiểu 1 tầng.

f) Đất cây xanh chuyên dụng:

Đất cây xanh chuyên dụng năm 2030 có quy mô diện tích khoảng 19,92 ha, đến năm 2035 có quy mô diện tích khoảng 53,61 ha.

g) Đất di tích, tôn giáo:

Đất di tích, tôn giáo có quy mô khoảng 9,16 ha. Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao đối với các công trình xây dựng mới, xây dựng bổ sung tầng cao tối đa 3 tầng, tầng cao tối thiểu 1 tầng. Đối với các công trình đặc trưng, tầng cao sẽ được các cơ quan chức năng có thẩm quyền sẽ xem xét và phê duyệt dựa trên các yếu tố như an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với cảnh quan xung quanh, tôn trọng các giá trị văn hóa, lịch sử.

h) Đất an ninh:

Đất an ninh có quy mô khoảng 2,98 ha. Mật độ xây dựng 40%. Tầng cao tối đa 5 tầng, tầng cao tối thiểu 2 tầng.

i) Đất quốc phòng:

Đất quốc phòng có quy mô khoảng 48,12 ha. Mật độ xây dựng 40%. Tầng cao tối đa 5 tầng, tầng cao tối thiểu 2 tầng.

k) Đất giao thông đối ngoại:

Đất giao thông đối ngoại năm 2030 có quy mô diện tích khoảng 116,14ha bao gồm đất giao thông có diện tích khoảng 107,71 ha và đất đầu mối giao thông có diện tích khoảng 8,43 ha; đến năm 2035 có quy mô diện tích khoảng 118,88 ha bao gồm đất giao thông có diện tích khoảng 107,71 ha và đất đầu mối giao thông có diện tích khoảng 11,17 ha. Mật độ xây dựng tối đa tuân thủ quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Tầng cao tối đa 3 tầng, tầng cao tối thiểu 1 tầng.

l) Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị:

Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị năm 2030 có quy mô diện tích khoảng 25,36 ha bao gồm đất nghĩa trang, nghĩa địa có quy mô khoảng 21,54 ha và đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật có quy mô khoảng 3,82 ha; đến năm 2035 có quy mô diện tích khoảng 26,74ha bao gồm đất nghĩa trang, nghĩa địa có quy mô khoảng 21,54 ha và đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật có quy mô khoảng 5,20 ha.

5.2.3. Đất khác:

a. Đất sản xuất nông nghiệp năm 2030 có diện tích khoảng 334,64 ha đến năm 2035 có diện tích khoảng 221,76ha.

b) Đất nông nghiệp gắn với đất ở có diện tích khoảng 147,34 ha.

c) Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) có diện tích khoảng 70,38 ha.

d) Đất hồ, ao, đầm có diện tích 1,81 ha.

đ) Đất sông, suối, kênh, rạch có diện tích 25,07 ha.

(Quy định quản lý tầng cao áp dụng đối với các công trình xây dựng mới. Đối với các công trình điểm nhấn thực hiện theo phương án thi tuyển kiến trúc theo quy định. Đối với các công trình hiện trạng tầng cao theo thực trạng đang sử dụng khi cải tạo sửa chữa hoặc xây mới, tầng cao tuân thủ theo quy định quản lý. Các công trình phụ trợ, công trình nhà bảo vệ, công trình hạ tầng kỹ thuật,...tầng cao phù hợp với công năng của công trình.)

| Stt | Loại đất | Quy hoạch đến năm 2030 | | | Quy hoạch đến năm 2035 | | |
|----------|-------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------------|------------------------|--------------|----------------------------------|
| | | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu (m ² /người) | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu (m ² /người) |
| A | Đất xây dựng đô thị | 596,85 | 50,75 | | 709,73 | 60,35 | |
| I | Đất dân dụng đô thị | 264,46 | 22,49 | 82,64 | 310,21 | 26,38 | 77,6 |
| 1 | Đất nhóm nhà ở | 180,92 | 15,38 | 56,5 | 211,08 | 17,95 | 52,8 |
| 1.1 | Đất nhóm ở mới | 90,07 | 7,66 | 43,1 | 120,23 | 10,22 | 41,6 |
| 1.2 | Đất nhóm ở hiện trạng | 90,85 | 7,72 | 82,0 | 90,85 | 7,72 | 82,0 |
| 2 | Đất hỗn hợp nhóm ở và dịch vụ | 17,36 | 1,48 | 5,4 | 17,36 | 1,48 | 4,3 |
| 3 | Đất giáo dục | 11,82 | 1,01 | 3,7 | 16,11 | 1,37 | 4,0 |
| 3.1 | Đất trường THPT | 1,93 | 0,16 | 0,6 | 4,26 | 0,36 | 1,1 |
| 3.2 | Đất trường học (THCS, TH, MN) | 9,89 | 0,84 | 3,1 | 11,85 | 1,01 | 3,0 |

| | | | | | | | |
|-----------------------|---|-----------------|---------------|-----|-----------------|---------------|------|
| 4 | Đất dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị | 10,57 | 0,90 | 3,3 | 14,56 | 1,24 | 3,6 |
| 5 | Đất cơ quan, trụ sở đô thị | 0,83 | 0,07 | 0,3 | 0,83 | 0,07 | 0,2 |
| 6 | Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị | 16,49 | 1,40 | 5,2 | 23,83 | 2,03 | 6,0 |
| 7 | Đất giao thông đô thị | 26,47 | 2,25 | 8,3 | 26,44 | 2,25 | 6,6 |
| II | Đất ngoài dân dụng | 332,39 | 28,26 | | 399,52 | 33,97 | |
| 1 | Đất trung tâm đào tạo nghiên cứu | 2,19 | 0,19 | | 2,19 | 0,19 | |
| 2 | Đất cơ quan, trụ sở ngoài đô thị | 7,86 | 0,67 | | 7,86 | 0,67 | |
| 3 | Đất dịch vụ, du lịch | 38,88 | 3,30 | | 78,87 | 6,71 | |
| 4 | Đất trung tâm y tế | 3,32 | 0,28 | | 14,14 | 1,20 | |
| 5 | Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao | 11,57 | 0,98 | | 15,00 | 1,27 | |
| 6 | Đất cây xanh sử dụng hạn chế | 46,90 | 3,99 | | 53,61 | 4,56 | |
| 7 | Đất cây xanh chuyên dụng | 19,92 | 1,69 | | 21,98 | 1,87 | |
| 8 | Đất di tích, tôn giáo | 9,16 | 0,78 | | 9,16 | 0,78 | |
| 9 | Đất an ninh | 2,98 | 0,25 | | 2,98 | 0,25 | |
| 10 | Đất quốc phòng | 48,12 | 4,09 | | 48,12 | 4,09 | |
| 11 | Đất giao thông đối ngoại | 116,14 | 9,88 | | 118,88 | 10,11 | |
| 11.1 | Đất giao thông | 107,71 | 9,16 | | 107,71 | 9,16 | |
| 11.2 | Đất đầu mối giao thông | 8,43 | 0,72 | 2,6 | 11,17 | 0,95 | 2,79 |
| 12 | Đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị | 25,36 | 2,16 | | 26,74 | 2,27 | |
| 12.1 | Đất nghĩa trang | 21,54 | 1,83 | | 21,54 | 1,83 | |
| 12.2 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 3,82 | 0,32 | | 5,20 | 0,44 | |
| B | Đất khác | 579,24 | 49,25 | | 466,36 | 39,65 | |
| 1 | Đất sản xuất nông nghiệp | 334,64 | | | 221,76 | | |
| 2 | Đất nông nghiệp gắn với đất ở | 147,34 | | | 147,34 | | |
| 3 | Đất lâm nghiệp (rừng sản xuất) | 70,38 | | | 70,38 | | |
| 4 | Đất hồ, ao, đầm | 1,81 | | | 1,81 | | |
| 5 | Đất sông, suối, kênh, rạch | 25,07 | | | 25,07 | | |
| Tổng diện tích | | 1.176,09 | 100,00 | | 1.176,09 | 100,00 | |

Điều 6. Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trong đô thị.

6.1 Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực:

- Khu vực đô thị hiện hữu: Là khu vực tập trung dân cư chủ yếu của thị trấn, đang được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng cơ sở và hạ tầng kỹ thuật. Định hướng không gian theo hướng giảm tải tập trung dân cư, cải thiện không

gian xanh trong lõi. Đồng thời, kiến nghị chỉnh trang các trục giao thông chính để nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị.

- Khu vực đô thị phát triển mở rộng: Là các khu vực đã được đưa vào vùng phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch Vùng huyện và quy hoạch Tỉnh. Đây là khu vực có dư địa, có khả năng kết nối hạ tầng thuận lợi trong và ngoài đô thị. Khu vực này được gia tăng tập trung dân cư đô thị đồng bộ với bố trí các chức năng về dịch vụ và thương mại cho huyện.

- Khu vực bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên: Là khu vực này cần hạn chế hoạt động xây dựng, kiểm soát phát triển bao gồm khu vực đồi núi trong đô thị, đất rừng phát triển lâm nghiệp và khu vực xung quanh công trình tôn giáo tín ngưỡng. Khu vực các mỏ khoáng sản thực hiện theo quy hoạch ngành, bảo vệ phục hồi môi trường, chuyển mục đích sử dụng theo hướng xanh, sinh thái.

- Khu vực cấm xây dựng: Nghiêm cấm xây dựng các công trình trong hành lang lưới điện, các khu vực thuộc vùng bảo vệ của di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các khu vực thuộc lộ giới quản lý các tuyến đường theo quy hoạch phải được kiểm soát chặt chẽ theo quy hoạch được duyệt.

6.2. Kiểm soát không gian, kiến trúc các khu trung tâm

- Công trình điểm nhấn của đô thị: Công trình tại khu vực trung tâm hành chính huyện, công trình trung tâm thương mại cửa ngõ phía Tây của thị trấn tại khu vực nút giao đường T1 với đường T4 và khu vực cửa ngõ phía Nam của thị trấn tại khu vực nút giao đường T4 với đường ĐH.10.

- Trung tâm hành chính chính trị: Nằm trên các trục không gian chính kết hợp với bố trí các công trình điểm nhấn tại các vị trí cửa ngõ phía Đông của đô thị trên các tuyến đường T1, đường T4,... và khu vực trung tâm đô thị gắn với không gian cây xanh - quảng trường hành chính đô thị. Trung tâm hành chính thị trấn được giữ nguyên tại tại khu vực trung tâm mới phía Bắc khu trung tâm thể thao cấp huyện.

- Trung tâm văn hóa - thể thao: Tạo lập không gian mở lớn phục vụ cho các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao ngoài trời.

- Trung tâm du lịch: Trung tâm du lịch được lựa chọn tại vị trí Chùa Tiên, phương án quy hoạch khai thác cảnh quan đồi núi tự nhiên hình thành nên một trung tâm dịch vụ du lịch theo hướng sinh thái, khai thác các lợi thế về di tích và cảnh quan hiện hữu đồng thời thêm tính xanh cho đô thị hướng đến phát triển bền vững.

- Hệ thống cây xanh, không gian mở: Hệ thống cây xanh mặt nước đô thị được bố trí kết hợp với hệ thống kênh mương hiện hữu, các trục hành lang xanh dọc các tuyến giao thông góp phần nâng cao cảnh quan đô thị; hình thành các khu vực cây xanh tập trung, công viên chuyên đề gắn với các điểm du lịch trong khu vực tạo dựng bản sắc đô thị. Duy trì các không gian lâm nghiệp kết hợp các hoạt động du lịch như leo núi, trải nghiệm, du lịch cộng đồng nhằm mang lại sức sống cho những không gian cảnh quan đặc trưng.

Điều 7. Chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính, cốt xây dựng không chế của đô thị:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên Bản đồ định hướng hệ thống giao thông tỷ lệ 1/5000. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình và khả năng mở rộng (áp dụng theo QCVN-01/2021 của bộ Xây dựng)

Điều 8. Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

- Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

- Xác định được khu vực xây dựng, khu vực hạn chế xây dựng, khu vực cấm xây dựng công trình ngầm.

- Phải xác định được vị trí, quy mô, hướng tuyến, phân tầng của hệ thống giao thông ngầm, hệ thống hào kỹ thuật, cống bể kỹ thuật, các khu vực xây dựng công trình công cộng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ngầm và dự kiến đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian;

- Các công trình ngầm phải đảm bảo kết nối an toàn, đồng bộ với nhau và với các công trình trên mặt đất về không gian và đầu nối hạ tầng kỹ thuật.

Điều 9. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường:

9.1. Khu vực cấm xây dựng:

- Nghiêm cấm xây dựng các khu vực thuộc vùng bảo vệ của di tích lịch sử, văn hóa theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, các khu vực thuộc lộ giới quản lý các tuyến đường theo quy hoạch phải được kiểm soát chặt chẽ theo quy hoạch được duyệt.

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

Khu vực các công trình trong hành lang lưới điện, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như trạm bơm, trạm điện, trạm xử lý nước thải, bến bãi đỗ xe, hệ thống kênh mương, mái taluy được quy định chỉ giới xây dựng theo tiêu chuẩn quy chuẩn. Tại các vị trí công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ có cây xanh cách ly mục tiêu tạo cảnh quan và bảo vệ đất các khu vực cây xanh cảnh quan.

9.3. Biện pháp bảo vệ môi trường:

- Khuyến khích phát triển mô hình kiến trúc xanh; duy trì, mở rộng và bảo vệ diện tích mặt nước; sử dụng công nghệ thân thiện môi trường trong các lĩnh vực sản xuất và sinh hoạt; sử dụng các phương tiện giao thông công cộng, sử dụng năng lượng sạch; sử dụng, khai thác hợp lý nguồn tài nguyên khoáng sản, nguồn nước, đảm bảo các quy định về môi trường.

- Xây dựng hệ thống quan trắc, giám sát định kỳ về môi trường tại các khu vực có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn; duy trì và phát triển hệ thống cây xanh cảnh quan, hồ Điều hòa trong khu vực trung tâm, tập trung đông dân cư. Đầu tư hệ thống, thiết bị cho việc phân loại và thu gom rác thải sinh hoạt; xây dựng hệ thống thoát nước hợp vệ sinh; áp dụng các quy trình sản xuất công nghệ cao, sạch trong sản xuất nông nghiệp.

- Các giải pháp thích ứng và giảm thiểu biến đổi khí hậu: Nâng cao nhận thức và năng lực của cộng đồng, thích ứng với biến đổi khí hậu; xây dựng hệ thống thoát nước bền vững; huy động nguồn lực để củng cố, nâng cấp hệ thống công trình phòng chống lũ, bão.

Điều 10. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan đô thị:

- Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước về bảo vệ Di sản văn hóa lịch sử. Các công trình xung quanh xây dựng hài hoà với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực đô thị và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Điều 12. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam và Quy định này để hướng dẫn thực hiện.

Điều 13. Mọi vi phạm các Điều của Quy định này tùy theo tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

Điều 14. Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam và Quy định này được công bố và lưu trữ tại các cơ quan sau:

- Sở Xây dựng Hà Nam.
- Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm.
- Ủy ban nhân dân thị trấn Tân Thanh./.