

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Lập,
huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÀ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Quyết định số 2789/QĐ-UBND ngày 23/9/2021 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn Cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 25/5/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc quy định nguyên tắc, tiêu chí, thứ tự ưu tiên, phân bổ chỉ tiêu một số loại đất thời kỳ 2021-2030; phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 trên

địa bàn tỉnh và Quyết định số 108/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh một số nguyên tắc, tiêu chí, thứ tự ưu tiên một số loại đất tại Quyết định số 1404/QĐ-UBND ngày 25/5/2022 của UBND tỉnh;

Căn cứ Công văn số 822/SXD - QHPTĐT ngày 07/6/2022 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Lập, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030; Công văn số 1155/SGTVT-P2 ngày 15/06/2022 của Sở Giao thông vận tải về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chung xây dựng 04 xã: Thanh Hồng, Thanh Xá, Vĩnh Lập, Thanh Thủy huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030; Công văn số 1029/SCT - KHĐT&HTQT ngày 07/7/2022 của Sở Công thương về việc tham gia ý kiến vào Quy hoạch chung xây dựng 08 xã: Thanh Hồng, Thanh Xá, Vĩnh Lập, Thanh Thủy, Thanh Quang, Thanh Cường Thanh Xuân, Hồng Lạc, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030; Công văn số 1366 /SNN - KHTC ngày 29/8/2022 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc tham gia ý kiến quy hoạch chung xây dựng các xã thuộc huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương; Công văn số 945/STNMT-KHTC ngày 26/5/2022 của Sở Tài nguyên và môi trường về việc tham gia ý kiến vào Quy hoạch chung 04 xã: Thanh Hồng, Thanh Xá, Vĩnh Lập, Thanh Thủy huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 57/TTr-KTHT ngày 28 tháng 4 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Lập, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Lập, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND xã Vĩnh Lập.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương.

4. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch: Xã Vĩnh Lập nằm ở phía Nam huyện Thanh Hà, cách trung tâm huyện Thanh Hà 10km. Được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp xã Thanh Cường, thành phố Hải Phòng.
- Phía Nam: Giáp thành phố Hải Phòng.
- Phía Đông: Giáp thành phố Hải Phòng.
- Phía Tây: Giáp huyện Tứ Kỳ.
- Quy mô tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch: 648,76ha.

5. Mục tiêu, tính chất, chức năng quy hoạch

5.1. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch vùng huyện Thanh Hà đến năm 2030, định hướng đến năm 2050; làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, làm cơ sở để lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư; quản lý và phát triển các khu dân cư nông thôn, các khu vực phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ...

- Xây dựng và phát triển xã Vĩnh Lập đạt tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu, góp phần vào sự phát triển của huyện Thanh Hà.

- Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các thôn cũ. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương.

- Tăng cường quản lý, thu hút đầu tư; tạo nguồn nhân lực; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ và hiện đại.

5.2. Tính chất, chức năng

- Tuân thủ các định hướng lớn trong các đồ án Quy hoạch của tỉnh, huyện, các quy hoạch đã phê duyệt và các Quy hoạch vùng phụ cận có liên quan.

- Quy hoạch đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội, xây dựng nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu; đảm bảo an ninh quốc phòng, ứng phó biến đổi khí hậu.

- Phát triển trung tâm và các khu dân cư nông thôn phù hợp với sự phân bố các vùng kinh tế và khả năng phát triển hạ tầng kỹ thuật trong vùng.

- Nghiên cứu, đóng góp phát triển các ngành kinh tế dựa vào tiềm năng và lợi thế của huyện và của xã. Chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng hiện đại hóa và nâng cao tính cạnh tranh của sản xuất kinh doanh.

6. Xác định tiềm năng, động lực và dự báo phát triển

6.1. Dự báo quy mô dân số

- Dân số hiện trạng của Vĩnh Lập: 4.484 người.

- Dự báo tăng dân số cơ học đến năm 2030: 178 người.

- Dự báo tăng dân số tự nhiên đến năm 2030: 355 người.

- Đến năm 2030 tổng quy mô dân số ước đạt: 5.017 người.

6.2. Dự báo phát triển kinh tế chủ đạo

Định hướng đến năm 2030, nền kinh tế của xã Vĩnh Lập sẽ ưu tiên phát triển sản xuất nông nghiệp là chủ đạo. Trong đó, nhiệm vụ chính là sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung ứng dụng công nghệ cao; phát triển nông nghiệp thông minh, nông nghiệp hữu cơ để nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững.

6.3. Xác định tiềm năng đất đai

- Với quỹ đất xây dựng hiện trạng chiếm tỷ lệ thấp trên tổng số diện tích toàn xã, bên cạnh đó nhiều khu vực hiện sản xuất nông nghiệp kém hiệu quả sẽ là một trong những yếu tố cần thiết để nghiên cứu chuyển đổi chức năng sử dụng đất nhằm phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế xã hội cho địa phương.

- Nhìn chung, cơ sở hạ tầng tại xã đều chưa được đầu tư đồng bộ. Do khối lượng phải bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư không lớn so với các nơi khác nên các cấp, các ngành có thể mạnh dạn xây dựng những phương án quy hoạch xây dựng một cách toàn diện hơn.

- Với tỷ lệ đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ khá lớn trên địa bàn xã Vĩnh Lập, tiềm năng về sản xuất nông nghiệp là rất lớn, đây là động lực quan trọng phát triển xã nông nghiệp, dịch vụ thương mại, công nghiệp, sản xuất tập trung....

- Tiềm năng đất đai phục vụ chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp phục vụ dân cư, công trình hạ tầng và sản xuất chủ yếu về dân cư tập trung phát triển lan tỏa từ các khu ở hiện hữu.

6.4. Xác định quy mô đất xây dựng cho một số loại công trình

- Trụ sở UBND xã: Diện tích hiện trạng 0,31ha, quy hoạch mở rộng sang đất trường Mầm non, diện tích 0,29ha. Tổng diện tích sau mở rộng 0,6ha.

- Sân thể thao trung tâm xã: Diện tích 0,8ha, giữ nguyên hiện trạng.

- Trạm y tế: Diện tích 0,28ha, giữ nguyên hiện trạng.

- Nghĩa trang liệt sỹ: Diện tích 0,18ha, giữ nguyên hiện trạng.

- Trung tâm dịch vụ thương mại: Quy hoạch tại nút giao ngã ba lên đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, diện tích 0,48ha.

- Bến xe: Quy hoạch tại nút giao ngã ba lên đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, diện tích 0,58ha.

- Trường Mầm non: Quy hoạch mới tại phía Tây Bắc Trạm y tế xã, diện tích 0,63ha.

- Trường Tiểu học: Diện tích 0,48ha, giữ nguyên hiện trạng.

- Trường THCS: Diện tích hiện trạng 0,46ha, quy hoạch mở rộng tại phía Bắc trường Tiểu học và THCS, diện tích 0,19ha. Tổng diện tích sau quy hoạch mở rộng 0,65ha.

- Đất thương mại dịch vụ (*logistics*): Quy hoạch tại nút giao giữa TL390 và đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, diện tích 10ha.

- Đất sản xuất kinh doanh: Quy hoạch khu đất sản xuất kinh doanh giáp cây xăng, diện tích 2,91ha.

- Định hướng quy hoạch khu vực cảng thủy nội địa: Tại ngã ba sông Mía và Sông Văn Úc, diện tích 43,16ha.

7. Định hướng quy hoạch không gian tổng thể

Dựa vào yếu tố hiện trạng, cấu trúc làng xã đã hình thành từ lâu đời, tổ chức tổng thể không gian xã theo mô hình 01 khu trung tâm xã với 04 thôn hiện hữu,

các khu dân cư mới hình thành sẽ khởi nguồn từ cấu trúc làng xã cũ phát triển lan tỏa ra xung quanh. Trong đó, lấy trung tâm làm hạt nhân phát triển không gian lan tỏa ra các hướng; các không gian chức năng phân bố theo các tuyến giao thông chủ đạo.

7.1. Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã

- Quy mô diện tích trung tâm xã Vĩnh Lập khoảng 10 -15ha, là trung tâm hành chính, công cộng, văn hoá của xã. Bao gồm có các công trình: Văn hoá - thể thao, trụ sở làm việc, các công trình hạ tầng khác như: Các công trình hạ tầng xã hội cấp xã, sân vận động, dịch vụ thương mại,...được xây dựng theo quy chuẩn và được bố trí ở khu vực thuận tiện với các thôn xóm, bán kính phục vụ trong khoảng 1-2km đảm bảo theo tiêu chí nông thôn mới nâng cao, kiểu mẫu.

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung toàn xã và của huyện. Kết nối với hệ thống cơ sở hạ tầng của các xã kế bên, xác định các công trình có thể sử dụng chung. Quy hoạch không gian khu trung tâm xã tạo điểm nhấn kiến trúc cho không gian chung toàn xã. Rà soát lại các hạng mục công trình, trên cơ sở đó xác định cần mở rộng hay xây dựng mới công trình. Bố trí sử dụng đất hợp lý, đảm bảo tiết kiệm trên cơ sở quỹ đất hiện có.

7.2. Định hướng tổ chức công trình công cộng

- Đáp ứng nhu cầu nhân lực, nhất là nhân lực chất lượng cao phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và xây dựng nền kinh tế tri thức; đảm bảo công bằng xã hội trong giáo dục và cơ hội học tập suốt đời cho mỗi người dân, từng bước hình thành xã hội học tập.

- Hệ thống phòng học, làm việc, phòng chức năng, công trình phụ trợ trong các nhà trường đảm bảo đủ theo quy định xây dựng trường học đạt chuẩn quốc gia.

- Đổi mới cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính, phát triển nguồn nhân lực để nâng cao năng lực cung ứng và chất lượng dịch vụ của mạng lưới y tế cơ sở; bảo đảm cung ứng đầy đủ các dịch vụ chăm sóc sức khỏe ban đầu, khám bệnh, chữa bệnh; cung ứng dịch vụ theo hướng toàn diện, liên tục, phối hợp và lồng ghép chặt chẽ giữa dự phòng và điều trị, giữa các cơ sở y tế trên địa bàn và với tuyến trên, góp phần giảm quá tải cho các bệnh viện tuyến trên.

- Xã hội hoá công tác y tế: Tăng cường sự lãnh đạo của các cấp uỷ Đảng, chính quyền trong việc thực hiện các Chương trình mục tiêu Quốc gia, chăm sóc sức khỏe ban đầu cho nhân dân địa phương. Có sự tham gia của các ban, ngành, đoàn thể trong việc phối hợp với ngành y tế thực hiện kế hoạch. Huy động sự tham gia của cộng đồng và các tổ chức xã hội trong các hoạt động chăm sóc và bảo vệ sức khỏe nhân dân.

- Hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao cơ sở phục vụ cộng đồng phải đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của nhân dân như: Trung tâm văn hóa - thể thao xã và Nhà văn hóa - khu thể thao tại các thôn.

- Xây dựng Trung tâm văn hóa, thể thao xã; xây dựng thiết chế văn hóa, sân tập thể thao cấp xã và cấp các làng, thôn đảm bảo theo đúng tiêu chí nông thôn mới nâng cao.

- Chú trọng khai thác các mặt hàng nông sản thực phẩm, thủy sản đã qua chế biến, các sản phẩm từ các cơ sở sản xuất kinh doanh, làng nghề...

- Xây dựng ngành dịch vụ trở thành ngành quan trọng trong cơ cấu kinh tế trên địa bàn xã, chiếm tỷ trọng lớn trong giá trị sản xuất trên địa bàn, chuyển dịch cơ cấu kinh tế trên địa bàn một cách vững chắc.

7.3. Định hướng quy hoạch khu, điểm dân cư

- Vị trí 01: Khu dân cư thôn Thiệu Mỹ, diện tích 3,2ha.

- Vị trí 02: Khu dân cư thôn Tú Y, diện tích 2,19ha.

7.4. Định hướng phát triển kinh tế-xã hội

- Định hướng đến năm 2030, nền kinh tế của xã Vĩnh Lập sẽ ưu tiên phát triển sản xuất nông nghiệp, dịch vụ, thương mại. Trong đó, nhiệm vụ chính là sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung ứng dụng công nghệ cao; phát triển chăn nuôi, trồng cây ăn quả. Phát triển nông nghiệp thông minh, nông nghiệp hữu cơ để nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững.

- Xã Vĩnh Lập tương đối bằng phẳng, đất đai khá màu mỡ, khí hậu ôn hoà. Có điều kiện tự nhiên, sinh thái thuận lợi cho việc phát triển chăn nuôi tập trung với đa dạng giống vật nuôi.

8. Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư

8.1. Nguyên tắc quản lý kiến trúc

8.1.1. Đối với không gian

- Đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho những vùng giáp ranh.

- Kết hợp điều kiện địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước, hệ thống giao thông hiện có tạo ra không gian nối kết liên thông trong đô thị, thông gió tự nhiên, cải thiện môi trường đô thị.

- Thiết kế đô thị cần khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

8.1.2. Đối với cảnh quan

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan đặc trưng cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hoá,

danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành, phối hợp với các cơ quan chuyên môn tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

8.1.3. Đối với kiến trúc nông thôn

- Các công trình kiến trúc khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch chung, tuân thủ giấy phép xây dựng.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

8.2. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

8.2.1. Định hướng chung kiến trúc, cảnh quan cho toàn điểm dân cư nông thôn.

a. Về kiến trúc nông thôn

- Tổ chức kiến trúc hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến giao thông chính. Nhịp điệu kiến trúc chung theo phương ngang, phương đứng phải có sự đồng bộ về phong cách trang trí và chi tiết giữa các công trình đứng cạnh nhau.

- Xây dựng các tòa nhà có quy mô tầng cao trung bình 3-5 tầng, duy trì không gian xanh xen kẽ nhằm tạo không gian mở công cộng liên hoàn trong cụm công trình. Hình thức kiến trúc cần thể hiện sự hiện đại, năng động, phù hợp với từng không gian chức năng hoạt động.

b. Về cảnh quan nông thôn

Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

8.2.2. Quy định cụ thể không gian kiến trúc, cảnh quan

a. Tại khu vực trung tâm

- Kiến trúc công trình và thiết kế cảnh quan tận dụng các đặc điểm địa hình tự nhiên, và phát huy những giá trị sinh thái cảnh quan, đặc trưng văn hóa lịch sử.

- Ưu tiên các công trình mang ý nghĩa là điểm nhấn: Trung tâm công cộng, công viên, quảng trường, điểm sinh hoạt cộng đồng.

- Tối ưu mật độ xây dựng để ưu tiên các không gian thoáng đẹp cho người dân sinh hoạt, vui chơi.

- Chiều cao các công trình điểm nhấn kiến trúc sẽ được xem xét riêng đối với từng dự án cụ thể theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

b. Dọc tuyến đường liên xã, trục đường chính, đường liên thôn.

- Ưu tiên các công trình dân dụng kết hợp thương mại có khoảng lùi lớn.

- Khuyến khích đưa mảng cây xanh xen kẽ cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- Kế hoạch ưu tiên cải tạo chỉnh trang nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các quy định về việc bố trí tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến đường, hành lang an toàn giao thông được quy định theo hồ sơ quy hoạch chung xây dựng xã được duyệt.

c. Cảnh quan khu vực bảo tồn; các khu vực tập trung làng xóm, các khu vực phát triển dọc tuyến đường, tuyến sông, mặt nước.

Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.

8.3. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

- Sự đa dạng về văn hóa vùng với khả năng dung nạp, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của cộng đồng. Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ.

- Bố cục không gian tận dụng cảnh quan làng xóm xen kẽ các không gian canh tác, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế của xã.

- Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ dấu ấn lịch sử.

- Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần.

- Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

8.4. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

- Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; việc tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan.

- Đối với khu vực cảnh quan ven sông, hồ:

+ Mật độ xây dựng gộp tối đa 5% (bao gồm vật kiến trúc và đường dạo bộ).

Hạn chế san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ tự nhiên.

+ Các công trình ven sông, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh; trường hợp xây dựng hàng rào kiên cố thì phải có độ rộng tối thiểu 50%.

- Đối với các nhà ở biệt thự và các công trình phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu 2m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng.

8.5. Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình

8.5.1. Công trình công cộng.

- Công trình Văn hóa: Mật độ xây dựng là 40%; hệ số sử dụng đất là 2 lần; tầng cao tối đa là 4 tầng; cao độ nền tầng trệt từ + 0,3 đến +0,75m.

- Phải tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã quy định trong đồ án, trong Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng: tùy theo chiều cao công trình, bề rộng đường và các yếu tố liên quan để xác định; khuyến khích tăng khoảng lùi tạo không gian thoáng trước công trình, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích sân vườn cây xanh của công trình.

8.5.2. Công trình nhà ở.

a. Công trình nhà liền kề hiện hữu

- Đất nhà ở thấp tầng tuân theo quy hoạch chung bao gồm đất ở mật độ thấp và đất ở mật độ cao có mật độ xây dựng, tầng cao tối đa: Tuân thủ theo các quy chuẩn, quy định hiện hành.

- Quy định về quy mô công trình: Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ hơn 40m² thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung khang trang hơn.

- Quy định về kiến trúc công trình:

+ Khi cải tạo sửa chữa cần tạo được sự đồng bộ hợp lý trong từng dãy nhà ở như: Hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà.

+ Khu nhà ở, dãy nhà ở liền kề có khoảng lùi, sân vườn, thì khi điều chỉnh không gian kiến trúc cũng phải giữ được khoảng lùi, sân vườn phía trước tối thiểu theo quy định.

b. Công trình nhà ở trong khu ở mới, các khu vực quy hoạch chưa triển khai

- Đất ở có mật độ xây dựng, tầng cao: Tuân thủ theo các quy chuẩn, quy định hiện hành.

- Quy định về quy mô công trình: Quy mô công trình xây dựng nhà liền kề theo Tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của từng dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Việc xây dựng các công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ theo các quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Không được tách thửa và thay đổi chức năng khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

8.5.3. Cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông nghiệp

- Mật độ xây dựng, tầng cao tối đa: Tuân thủ theo các quy chuẩn, quy định hiện hành.

- Phải có biện pháp xử lý môi trường cục bộ, trồng các dải cây xanh cách ly để đảm bảo môi trường theo quy định.

8.5.4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng (nhằm bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng)

Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. Nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo thực hiện như quy định của pháp luật về xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng biệt xây dựng trong xã. Việc cải tạo, bình phục cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

9. Quy hoạch sử dụng đất

STT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng	QH đến năm 2025			QH đến năm 2030		
			Tăng giảm	Diện tích	Tỷ lệ	Tăng giảm	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(ha)	(ha)	(%)
	Tổng diện tích tự nhiên	648,76		648,76	100,00		648,76	100,00
1	Đất nông nghiệp	336,40	-72,89	263,51	40,62	-82,89	253,51	39,08
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	327,96	-72,89	255,07	39,32	-82,89	245,07	37,77
1.2	Đất lâm nghiệp	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	8,44	0	8,44	1,30	0	8,44	1,30
1.4	Đất làm muối	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
1.5	Đất nông nghiệp khác	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
2	Đất xây dựng	208,89	72,89	281,78	43,43	82,89	291,78	44,97
2.1	Đất ở	98,17	8,82	106,99	16,49	8,82	106,99	16,49
2.2	Đất công cộng	2,14	15,31	17,45	9,83	15,31	17,45	9,83
<i>a</i>	<i>Đất xây dựng trụ sở cơ quan</i>	0,31	0,60	0,91	0,14	0,60	0,91	0,14
<i>b</i>	<i>Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>c</i>	<i>Đất cơ sở y tế</i>	0,19	0,00	0,19	0,03	0,00	0,19	0,03
<i>d</i>	<i>Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo</i>	1,15	0,69	1,84	0,28	0,69	1,84	0,28

STT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng	QH đến năm 2025			QH đến năm 2030		
			Tăng giảm	Diện tích	Tỷ lệ	Tăng giảm	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(ha)	(ha)	(%)
e	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	0,47	0,00	0,47	0,07	0,00	0,47	0,07
f	Đất chợ, dịch vụ thương mại, dịch vụ sinh thái, cảng nội địa	0,00	14,02	14,02	2,16	14,02	14,02	2,16
g	Đất truyền dẫn Năng lượng, viễn thông	0,03	0,00	0,03	0,00	0,00	0,03	0,00
h	Đất có mục đích công cộng khác	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	0,72	0,00	0,72	0,11	0,00	0,72	0,11
2.4	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, danh lam thắng cảnh,	1,22	0,00	1,22	0,19	0,00	1,22	0,19
	di tích, đình đền			0,00	0,00		0,00	0,00
2.5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp	1,25	43,16	44,41	6,84	43,16	44,41	6,84
	và làng nghề			0,00	0,00		0,00	0,00
2.6	Đất khoáng sản và SX-VLXD	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
2.7	Đất xây dựng các chức năng khác	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
2.8	Đất hạ tầng kỹ thuật	57,51	5,465	62,98	9,71	15,465	72,98	11,25
a	Đất giao thông	52,60	3,25	55,84	8,61	13,25	65,84	10,15
b	Đất xử lý chất thải rắn	0,37	0	0,37	0,06	0	0,37	0,06
c	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ	4,55	1,64	6,19	0,95	1,64	6,19	0,95
d	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,00	0,58	0,58	0,09	0,58	0,58	0,09
2.9	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	47,85	0	47,85	7,38	0	47,85	7,38
2.10	Đất quốc phòng, an ninh	0,025	0,14	0,16	0,03	0,14	0,16	0,03
3	Đất khác	103,48	0	103,48	15,95	0	103,48	15,95
3.1	Đất sông ngòi, kênh rạch,	103,48	0	103,48	15,95	0	103,48	15,95
	suối & mặt nước chuyên dùng			0,00	0,00		0,00	0,00
3.2	Đất chưa sử dụng	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00

10. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

(Theo hồ sơ, thuyết minh quy hoạch chung do Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương lập).

11. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Phân loại rác thải sinh hoạt tại hộ gia đình; bố trí diện tích cây xanh cách ly giữa khu TTCN, khu nghĩa trang, nghĩa địa, xử lý nước thải và khu dân cư. Gìn giữ đất mặt có khả năng canh tác của khu vực chưa sử dụng; phủ xanh các khu vực đất trống.

- Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường, xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp, nơi tập kết rác cho từng thôn và xử lý rác chung cho toàn xã.

- Xây dựng hệ thống cấp nước sinh hoạt cho 100% dân cư. Chuyển các trại chăn nuôi gây ô nhiễm ra khỏi khu dân cư; khuyến khích xây dựng hầm Bioga trong chăn nuôi.

12. Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện

12.1. Tiến độ thực hiện quy hoạch

- Phân kỳ thực hiện quy hoạch: Lập danh mục, trình tự triển khai lập các quy hoạch xây dựng theo từng cấp độ, kế hoạch trong 10 năm, 5 năm và hàng năm; danh mục và thứ tự đầu tư các dự án hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các giai đoạn quy hoạch dài hạn, trung hạn và hàng năm.

- Phù hợp với kế hoạch, khả năng cân đối nguồn vốn của UBND xã Vĩnh Lập và UBND huyện Thanh Hà.

12.2. Giải pháp tổ chức thực hiện

- UBND xã lập kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch được duyệt.

- Rà soát quỹ đất để có phương án quy hoạch, kêu gọi đầu tư phù hợp; đẩy mạnh cải cách hành chính, tăng cường đối thoại để giải quyết khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp; đẩy mạnh giải pháp khơi thông nguồn lực; khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn lực từ đất đai.

13. Quy định quản lý và các nội dung chi tiết đồ án

- Nội dung chi tiết tại quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Lập, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 do Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương lập, phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định kèm theo.

- Các nội dung tiêu chuẩn kỹ thuật chi tiết theo hồ sơ chi tiết xây dựng Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Lập, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 do Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương lập.

Điều 2. Giao UBND xã Vĩnh Lập tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt; trong quá trình triển khai thực hiện, chủ động rà soát quy hoạch, bổ sung, điều chỉnh các chỉ tiêu phù hợp với quy chuẩn và thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Giao các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính - Kế hoạch; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các đơn vị có liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, quản lý quá trình

triển khai thực hiện Quy hoạch chung xây dựng xã Vĩnh Lập, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030.

- Giao Văn phòng HĐND-UBND huyện có trách nhiệm đăng Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử huyện.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; UBND xã Vĩnh Lập và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Việt Anh