

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHÂN KHU SỐ 2 – KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ, ĐÔ THỊ LAM SƠN –
SAO VÀNG, HUYỆN THỌ XUÂN – TỈNH THANH HÓA**

THÁNG 10 / 2016

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2016

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU SỐ 2
KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ, THUỘC ĐÔ THỊ LAM SƠN – SAO VÀNG, HUYỆN THỌ XUÂN
(Kèm theo Quyết định số ngày tháng năm 2016
của UBND Tỉnh Thanh Hóa)

Chương I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1 : Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 2- Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, Tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt.

Điều 2 : Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng tại phân khu số 2- Khu dân cư đô thị , thuộc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân còn phải theo các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3 : Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4 : Phạm vi lập quy hoạch

4.1. Phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu thuộc địa giới hành chính thị trấn Sao Vàng và các xã Thọ Lâm, Xuân Thắng, Xuân Sơn và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp Cảng hàng không Thọ Xuân;
- Phía Nam: giáp Khu công nghiệp công nghệ cao (theo quy hoạch chung);
- Phía Tây: giáp Quy hoạch khu công viên cây xanh (theo quy hoạch chung);
- Phía Đông: giáp khu nông nghiệp công nghệ cao (theo quy hoạch chung).

4.2. Quy mô, diện tích: 846,8 ha.

4.3. Quy mô dân số: khoảng 62.000 người.

Điều 5 : Quan điểm quy hoạch và nguyên tắc chung:

1. Phát triển Phân khu đô thị số 2 thành khu đô thị kang trang, hiện đại, có môi trường sống tốt, trên cơ sở cải tạo, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bổ sung các khu ở và chức năng đô thị mới, đáp ứng nhu cầu nhà ở khi hình thành và phát triển khu công nghiệp công nghệ cao giáp phía Nam khu vực quy hoạch và góp phần đáp ứng nhu cầu tái định cư trong quá trình phát triển đô thị.
2. Các giải pháp quy hoạch đảm bảo khả năng phát triển đô thị từng bước, phù hợp với nhu cầu thực tế, trong khi vẫn đảm bảo khả năng hoạt động ổn định, hiệu quả của các quỹ đất nông nghiệp chưa được đô thị hóa.
3. Đảm bảo kết nối thuận lợi, hài hòa về cảnh quan cũng như hạ tầng kỹ thuật giữa các khu dân cư cũ và các chức năng đô thị mới trong phạm vi lập quy hoạch.
4. Áp dụng các nguyên lý quy hoạch phát triển bền vững như:
 - Mật độ cao hợp lý để đảm bảo hiệu quả hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hiệu quả hoạt động kinh tế - xã hội đô thị;
 - Sử dụng đất hỗn hợp đa chức năng một cách tối đa, để đảm bảo sức sống và hiệu quả hoạt động của đô thị, giảm nhu cầu giao thông, tiết kiệm năng lượng;
 - Đa dạng hóa hình thái kiến trúc công trình để đáp ứng các nhu cầu phong phú và đa dạng của đô thị.
 - Sử dụng hệ thống hạ tầng sinh thái, bao gồm: các yếu tố sinh thái tự nhiên và hệ thống cây xanh – mặt nước – quảng trường đô thị để làm khung cấu trúc định dạng các không gian xây dựng, đảm bảo các giá trị lâu dài cho đô thị, trong khi tạo điều kiện để sử dụng các khu đất xây dựng một cách linh hoạt, đáp ứng các nhu cầu luôn biến động của đô thị trong môi trường toàn cầu hóa và hội nhập quốc tế, nâng cao khả năng cạnh tranh cho đô thị.
 - Tận dụng các yếu tố địa hình tự nhiên trong phát triển không gian đô thị để tạo bản sắc đô thị, hạn chế san lấp mặt bằng.
 - Hạn chế di dân và tận dụng hạ tầng kỹ thuật sẵn có, tạo điều kiện để người dân địa phương ổn định đời sống và nâng cao chất lượng môi trường sống, tham gia vào và được hưởng lợi từ quá trình công nghiệp hóa và phát triển đô thị.

Điều 6: Quy hoạch sử dụng đất

a) Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Bảng: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu vực thiết kế:

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chi tiêu (m²/người)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	846,80		
A	Đất xây dựng đô thị	836,70	100,00	133,96
I	Đất dân dụng	726,59	86,84	116,3
1	Đất nhóm nhà ở có thể sử dụng đa chức năng	244,12	29,18	39,1
-	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	99,51	11,9	

-	Đất đa chức năng phát triển mới (có thể gồm các chức năng: nhà ở, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp, sản xuất TTCN sạch, cây xanh công cộng)	123,96	14,8	
-	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	20,65	2,5	
2	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	76,92	9,2	12,3
3	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	57,86	6,9	9,3
4	Đất công trình công cộng đô thị	11,88	1,4	1,9
6	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	23,21	2,8	3,7
7	Đất cây xanh công viên, mặt nước - TDTT	110,98	13,3	17,8
	- Đất cây xanh công viên	84,55		
	- Đất cây xanh TDTT	2,15		
	- Mặt nước	24,28		
8	Đất giao thông đô thị	201,62	24,1	32,3
	- Giao thông khu vực	191,48		
	- Bãi đỗ xe	10,14		
II	Đất ngoài dân dụng	110,12	13,16	17,63
1	Đất dự trữ phát triển	82,74	9,9	13,2
2	Đất thuộc cảng hàng không	7,67	0,9	1,2
3	Giao thông đối ngoại	19,71	2,4	3,2
B	Đất khác	10,10		
1	Đất cây xanh cách ly	10,10		

b) Quy hoạch sử dụng đất theo các khu chức năng:

Khu vực thiết kế quy hoạch chia thành 5 đơn vị ở, quy mô mỗi đơn vị ở trung bình khoảng 12.000 người. Các công trình hạ tầng xã hội được tính toán và bố trí để đảm bảo nhu cầu cũng như bán kính phục vụ theo quy chuẩn cho từng đơn vị ở.

Các chức năng sử dụng đất không quy định cứng nhắc theo một chức năng cụ thể, mà được quy định theo nhóm chức năng, để có thể được áp dụng linh hoạt, phù hợp với nhu cầu phát triển thực tế:

• Quy hoạch các công trình công cộng:

Trong khu vực nghiên cứu, tổ chức hệ thống công trình phúc lợi công cộng bao gồm: trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS, trường THPT, bệnh viện, trung tâm văn hóa, chợ - dịch vụ, với tổng diện tích là 35,09 ha – trung bình 5,6m²/người. Trong đó:

- Các công trình công cộng cấp đô thị được bổ sung thêm gồm có: một chợ nông sản và bách hóa tổng hợp 2,28 ha, bệnh viện Quốc tế 5,26 ha (nằm trong Khu đô thị Sao Mai - An Giang), và hai trường PTTH (4,34 ha).

- Các công trình công cộng cấp đơn vị ở được bổ sung thêm gồm có: sáu trường mầm non (tổng diện tích 4,84 ha), bốn trường tiểu học (tổng diện tích 4,39 ha), hai trường THCS (1,56ha và 1,54 ha), ba trung tâm văn hóa thể dục thể thao (nằm trong khu Đô thị Sao Mai – An Giang, tổng diện tích 1,23 ha) và bốn chợ - dịch vụ (tổng diện tích 3,16 ha).
- Ngoài ra còn có đất công cộng dự trữ, diện tích khoảng 0,45 ha.
- Các công trình dịch vụ công cộng: được quy hoạch phù hợp với Quy chuẩn về Quy hoạch Xây dựng và khả năng đáp ứng cho nhu cầu trong hiện tại cũng như tương lai.

Cụ thể :

Bảng: Quy hoạch sử dụng đất các công trình công cộng

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Quy mô công trình		Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo	
			Đơn vị	Quy mô			Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
	Khu I	4,95						
	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	4,95						
C1	Đất công cộng dự trữ	0,45	m2 sàn	2.720	5	10-50	3,0	20
C2	Chợ (xây dựng mới)	1,53	m2 sàn	3.680	5	10-50	1,2	20
TR1	Trường mầm non	0,45	Cháu	300	4	10-50	3,0	30
TR2	Trường tiểu học (xây dựng mới)	1,05	Học sinh	700	5	10-40	3,0	20
TR3	Trường THCS (xây dựng mới)	1,47	Học sinh	986	5	10-40	3,0	20
	Khu II	7,13						
	Đất công trình công cộng đô thị	2,90						
TR4	Trường PTTH (xây dựng mới)	2,90	Học sinh	1.815	5	15-50	3,0	20
	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	4,23						
C3A	Chợ (xây dựng mới)	0,84	m2 sàn	4.040	5	10-50	1,2	40
C4	Nhà văn hóa khu 1	0,08	m2 sàn	930	3	10-50	2,0	60
C5	Chợ	0,38	m2 sàn	920	5	10-50	1,2	20
C6	Bưu điện	0,07	m2 sàn	580	5	10-50	2,0	40
C7	Nhà văn hóa	0,02	m2 sàn	110	3	10-50	1,0	55
C15	Nhà văn hóa	0,09	m2 sàn	420	3	10-50	1,2	40
TR5	Trường tiểu học (xây dựng mới)	0,93	Học sinh	935	5	15-50	3,0	25
TR6	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,75	Cháu	470	4	15-50	2,5	25
TR7	Trường mầm non	0,26	Cháu	260	4	15-50	3,0	30
TR8	Trường mầm non	0,11	Cháu	110	4	15-50	3,0	30
TR9	Trường tiểu học thị	0,70	Học sinh	705	5	15-50	3,0	20

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Quy mô công trình		Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo	
			Đơn vị	Quy mô			Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
	trần Sao Vàng							
	Khu III	4,31						
	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	4,31						
C8	Nhà văn hóa	0,04	m2 sàn	210	3	25 - 80	1,0	50
C9	UBND xã	0,21	m2 sàn	1.260	5	25-50	2,0	30
C10	Đội thuế	0,05	m2 sàn	320	5	25-80	2,0	30
C11	Trạm y tế + NVH	0,40	m2 sàn	2.400	5	10-50	2,0	30
C12	Chợ (xây dựng mới)	0,43	m2 sàn	2.060	5	10-50	1,2	40
C13	Nhà văn hóa thôn 1	0,12	m2 sàn	1.390	3	10-50	2,0	60
TR10	Trường mầm non	0,08	Cháu	99	4	40 - 70	2,0	40
TR11	Trường THCS Sao Vàng	1,00	Học sinh	1.005	5	15-50	3,0	20
TR12	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,75	Cháu	470	4	15-50	2,5	25
TR13	Trường tiểu học (xây dựng mới)	1,23	Học sinh	825	5	15-50	3,0	20
	Khu IV	15,57						
	Đất công trình công cộng đô thị	8,98						
TR14A	Trường PTTH (xây dựng mới)	1,44	Học sinh	905	5	15-50	3,0	20
C20	Bệnh viện Quốc tế	5,26	m2 sàn	42.050	12	10-40	2,0	40
C21	Chợ nông sản và bách hóa tổng hợp (xây dựng mới)	2,28	m2 sàn	18.280	5	10-40	2,0	40
	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	6,59						
C22	Trung tâm VH TDTT (xây dựng mới)	0,41	m2 sàn	1.620	3	15-50	1,0	40
C23	Nhà văn hóa	0,18	m2 sàn	740	3	10-60	1,0	40
C24	Trung tâm VH TDTT (xây dựng mới)	0,44	m2 sàn	1.750	3	15-50	1,0	40
C25	Khu hành chính phường (xây dựng mới)	0,64	m2 sàn	3.870	5	15-50	1,5	40
C26	Nhà văn hóa	0,04	m2 sàn	180	3	15-80	1,0	40
TR14B	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,57	Cháu	380	4	15-50	3,0	40
TR15	Trường THCS (xây dựng mới)	1,54	Học sinh	1.035	5	15-50	3,0	40
TR16	Trường tiểu học (xây dựng mới)	1,18	Học sinh	789	5	15-50	3,0	40

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Quy mô công trình		Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo	
			Đơn vị	Quy mô			Tầng cao TB (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
TR17	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,76	Cháu	470	4	15-50	3,0	40
TR18	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,83	Cháu	490	4	15-50	2,5	25
	Khu V	3,04						
	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	3,04						
C3B	Nhà văn hóa	0,01	m2 sàn	80	3	50-100	2,0	60
C14	Chợ (xây dựng mới)	0,36	m2 sàn	1.730	5	20-50	1,2	40
C16	Trạm y tế	0,22	m2 sàn	1.730	5	15-50	2,0	40
C17	Nhà văn hóa	0,05	m2 sàn	220	3	30-80	1,0	40
C18	UBND xã Xuân Thắng	0,39	m2 sàn	3.100	5	15-50	2,0	40
C19	Trung tâm VH TDTT (xây dựng mới)	0,38	m2 sàn	1.520	3	15-50	1,0	40
TR19	Trường mầm non	0,57	Cháu	380	4	15-50	3,0	30
TR20	Trường tiểu học Xuân Thắng	0,32	Học sinh	318	5	15-50	3,0	30
TR21	Trường THCS Xuân Thắng	0,56	Học sinh	470	5	15-50	3,0	25
TR22	Trường mầm non	0,18	Cháu	200	4	15-50	3,0	30

• **Quy hoạch đất cây xanh công viên, kết hợp TDTT:**

- Tổng diện tích đất cây xanh công viên, TDTT khoảng 86,70 ha – đạt chỉ tiêu trung bình 13,9 m²/người; Trong đó đất TDTT là 2,15 ha.
- Ngoài ra, trong khu vực còn có quy hoạch đất cây xanh cách ly, diện tích khoảng 10,1 ha.

Cụ thể:

Bảng: quy hoạch sử dụng đất cây xanh công viên – TDTT

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (Ha)	Tầng cao tối đa cho phép	Mật độ xây dựng (%)
	Khu I	15,49		
	Đất cây xanh công viên	15,49		
CX1	Đất cây xanh công viên, mặt nước	4,47	1	0-1
CX2	Đất cây xanh công viên, mặt nước	1,40		0

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (Ha)	Tầng cao tối đa cho phép	Mật độ xây dựng (%)
CX3	Đất cây xanh công viên	4,28	1	0 - 1
CX4	Đất cây xanh công viên	0,59		0
CX5	Đất cây xanh công viên	0,76	1	0-3
CX6	Quảng trường công cộng	0,14		0
CX7	Quảng trường công cộng	0,40		0
CX8	Quảng trường công cộng	0,14		0
CX9	Quảng trường công cộng	0,66		0
CX10	Quảng trường công cộng	0,53		0
CX13A	Đất cây xanh công viên, mặt nước	2,12	1	0-3
	Khu II	18,34		
	Đất cây xanh công viên	17,39		
CX12	Đất cây xanh công viên, mặt nước	2,52	1	0-3
CX13B	Đất cây xanh công viên, mặt nước	0,17		0
CX14	Đất cây xanh công viên, mặt nước	1,81	1	0-3
CX15	Đất cây xanh công viên, mặt nước	2,85	1	0-3
CX16	Đất cây xanh công viên	1,59	1	0-3
CX17	Quảng trường công cộng	0,11	1	0-3
CX18	Quảng trường công cộng	0,23		0
CX19	Đất cây xanh công viên, mặt nước	3,12	1	0-2
CX20	Quảng trường công cộng	0,25		0
CX21	Quảng trường công cộng	0,25		0
CX22	Quảng trường công cộng	0,52		0
CX23	Quảng trường công cộng	0,04		0
CX24	Quảng trường công cộng	0,04		0
CX25	Đất cây xanh công viên, mặt nước	2,20	1	0-1
CX71	Đất cây xanh công viên	1,69	1	0-3
	Đất cây xanh TDTT	0,95		
XT1	Đất cây xanh, TDTT	0,95	3	0-50
	Khu III	18,40		
	Đất cây xanh công viên	18,40		
CX26	Quảng trường công cộng	0,38		0
CX27	Đất cây xanh công viên, mặt nước	4,12	1	0-3
CX28	Đất cây xanh công viên	0,12		0
CX29	Quảng trường công cộng	0,27		0
CX30	Quảng trường công cộng	0,13		0
CX31	Đất cây xanh công viên	0,28	1	0-15
CX32	Đất cây xanh công viên, mặt nước	2,62	1	0-3
CX33	Đất cây xanh công viên	0,26		0
CX34	Đất cây xanh công viên	0,29		0
CX35	Đất cây xanh công viên	0,44		0

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (Ha)	Tầng cao tối đa cho phép	Mật độ xây dựng (%)
CX36	Đất cây xanh công viên	0,13		0
CX37	Đất cây xanh công viên	0,10		0
CX38	Đất cây xanh công viên	0,19		0
CX39	Đất cây xanh công viên, mặt nước	3,31	1	0-3
CX40	Đất cây xanh công viên, mặt nước	3,53	1	0-3
CX41	Đất cây xanh công viên	0,96		0
CX47	Quảng trường công cộng	0,44		0
CX51	Quảng trường công cộng	0,34		0
CX52	Quảng trường công cộng	0,14		0
CX53	Đất cây xanh công viên	0,35	1	0-2
	Khu IV	28,86		
	Đất cây xanh công viên	28,70		
CX45	Đất cây xanh công viên, mặt nước	5,63	1	0-5
CX46	Đất cây xanh công viên, mặt nước	3,08	1	0-1
CX48	Quảng trường công cộng	0,21		0
CX49	Quảng trường công cộng	0,62		0
CX50	Quảng trường công cộng	0,27		0
CX54	Quảng trường công cộng	0,15		0
CX55	Quảng trường công cộng	0,38		0
CX56	Đất cây xanh công viên, mặt nước	1,21	1	0-2
CX57	Quảng trường công cộng	0,31		0
CX58	Đất cây xanh công viên, mặt nước	4,96	1	0-3
CX59	Quảng trường công cộng	0,17		0
CX60	Quảng trường công cộng	0,51		0
CX74	Đất cây xanh công viên	1,22	1	0-3
CX75	Đất cây xanh công viên	2,38	1	0-3
CX76	Đất cây xanh công viên	0,32	1	0-3
CX77	Đất cây xanh công viên	0,11	1	0-3
CX78	Đất cây xanh công viên	0,94	1	0-3
CX79	Đất cây xanh công viên	0,38	1	0-3
CX80	Đất cây xanh công viên	1,29	1	0-3
CX81	Đất cây xanh công viên	0,39	1	0-3
CX82	Đất cây xanh công viên	0,45	1	0-3
CX83	Đất cây xanh công viên	0,24	1	0-1
CX84	Mặt nước	1,55		0
	Đất cây xanh TDTT	0,16		
XT4	Đất cây xanh, TDTT	0,16	3	0-50
	Khu V	29,76		
	Đất cây xanh công viên	28,72		
CX11	Đất cây xanh công viên, mặt nước	9,01	1	0-3

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (Ha)	Tầng cao tối đa cho phép	Mật độ xây dựng (%)
CX61	Quảng trường công cộng	0,47		0
CX62	Đất cây xanh công viên	0,51	1	0-5
CX63	Quảng trường công cộng	0,58		0
CX64	Đất cây xanh công viên, mặt nước	4,78	1	0-3
CX65	Đất cây xanh công viên, mặt nước	2,26	1	0-3
CX66	Quảng trường công cộng	0,31		0
CX67	Đất cây xanh công viên	0,26	1	0-5
CX68	Đất cây xanh công viên, mặt nước	0,44	1	0-5
CX69	Đất cây xanh công viên	0,13		0
CX70	Đất cây xanh công viên	0,02		0
CX72	Đất cây xanh công viên, mặt nước	3,22	1	0-3
CX73A	Đất cây xanh công viên, mặt nước	6,08	1	0-3
CX73B	Đất cây xanh công viên	0,65	1	0-2
	Đất cây xanh TDTT	1,04		
XT2	Đất cây xanh, TDTT	0,36	3	0-50
XT3	Đất cây xanh, TDTT	0,68	3	0-50

• **Quy hoạch các khu đất đa chức năng:**

- Các khu đất đa chức năng được quy hoạch gồm có:
- Đất khu trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo: Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 57,86 ha.
- Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới: Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 76,92 ha.
- Đất khu dân cư hiện trạng cải tạo - có thể sử dụng cho các chức năng: ở, công trình dịch vụ, giáo dục - đào tạo, cây xanh công cộng, cơ sở sản xuất công nghiệp - TTCN sạch. Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 99,51 ha.
- Đất nhóm nhà ở mới đa chức năng - có thể sử dụng cho các chức năng: ở, công trình dịch vụ, giáo dục - đào tạo, cây xanh công cộng, cơ sở sản xuất công nghiệp - TTCN sạch. Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 123,96 ha.
- Đất tái định cư, nhà ở chính sách có tổng diện tích khoảng 20,65 ha.
- Đất dự trữ phát triển có tổng diện tích khoảng 82,74 ha.
- Đất thuộc cảng hàng không có tổng diện tích 7,67 ha.

Cụ thể :

Bảng: Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất các khu đô thị đa năng

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
	Khu I	131,14					2.877	143.600
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	20,63					298	27.830
1	N1	0,10	12	10-85	70	30	3	130
2	N2	0,49	12	10-85	70	30	13	660
3	N3	0,91	12	10-85	70	30	62	1.220
4	N4	1,64	12	10-85	70	30	3	2.220
5	N5	0,25	12	10-85	70	30	3	340
6	N6	1,00	12	10-85	70	30	17	1.350
7	N7	1,74	12	10-85	70	30	34	2.350
8	N8	1,51	12	10-85	70	30	31	2.040
9	N9	1,11	12	10-85	70	30	17	1.490
10	N10	1,09	12	10-85	70	30	11	1.470
11	N11	0,71	12	10-85	70	30	1	960
12	N12	0,81	12	10-85	70	30	17	1.100
13	N13A	0,06	12	10-85	70	30	1	80
14	N13B	0,25	12	10-85	70	30	6	340
15	N14	0,37	12	10-85	70	30	4	500
16	N15	1,99	12	10-85	70	30	10	2.680
17	N16	2,27	12	10-85	70	30	15	3.060
18	N17	0,90	12	10-85	70	30	6	1.210
19	N18	1,57	12	10-85	70	30	8	2.120
20	N22	0,40	12	10-85	70	30	4	540
21	N100	0,43	12	10-85	70	30	14	580
22	N101	0,02	12	10-85	70	30	1	30
23	N102	1,01	12	10-85	70	30	17	1.360
II	Đất đa chức năng phát triển mới (có thể gồm các chức năng: nhà ở, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp, sản xuất TTCN sạch, cây xanh công cộng)	19,83					924	26.770
1	M1	1,02	12	10-85	70	30	47	1.370
2	M2	0,67	12	10-85	70	30	31	910
3	M3	0,77	12	10-85	70	30	36	1.040
4	M4	0,84	12	10-85	70	30	39	1.130
5	M5	4,10	12	10-85	70	30	191	5.540
6	M6	1,39	12	10-85	70	30	65	1.870

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
7	M7	1,73	12	10-85	70	30	81	2.340
8	M8	2,68	12	10-85	70	30	125	3.620
9	M9	0,68	12	10-85	70	30	32	920
10	M10	0,64	12	10-85	70	30	30	870
11	M11	0,18	12	10-85	70	30	8	240
12	M12	2,33	12	10-85	70	30	109	3.140
13	M13	1,21	12	10-85	70	30	56	1.630
14	M14	0,27	12	10-85	70	30	13	370
15	M15	0,61	12	10-85	70	30	28	820
16	M22B	0,71	6	10-85	70	30	33	960
III	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	11,70					232	61.520
1	D1	1,01	12	20-90	30	70	20	5.320
2	D2	0,76	12	20-90	30	70	15	3.990
3	D3	1,40	12	20-90	30	70	28	7.360
4	D4	1,22	12	20-90	30	70	24	6.400
5	D5A	0,17	12	20-90	30	70	3	890
6	D5B	0,31	12	20-90	30	70	6	1.620
7	D6A	1,40	12	20-90	30	70	28	7.360
8	D6B	1,26	12	20-90	30	70	25	6.640
9	D7	3,32	12	20-90	30	70	66	17.450
10	D08	0,85	12	20-90	30	70	17	4.490
IV	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	9,16					367	27.480
1	H1	0,15	12	20-90	60	40	6	440
2	H2	1,47	12	20-90	60	40	59	4.400
3	H3	0,84	12	20-90	60	40	33	2.510
4	H4	0,49	12	20-90	60	40	20	1.480
5	H5A	0,64	12	20-90	60	40	26	1.930
6	H5B	1,16	12	20-90	60	40	47	3.490
7	H6A	0,08	12	20-90	60	40	3	250
8	H6B	0,32	12	20-90	60	40	13	960
9	H7	1,81	12	20-90	60	40	72	5.430
10	H8	1,52	12	20-90	60	40	61	4.560
11	H9	0,68	12	20-90	60	40	27	2.030

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
V	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	5,28					1056	0
1	T17	2,74	12	20-90	100	0	547	0
2	T18	1,70	12	20-90	100	0	341	0
3	T19	0,84	12	20-90	100	0	168	0
VI	Đất dự trữ phát triển	64,54					0	0
1	R1	0,33		10-90	0	0	0	0
2	R2	0,63		10-90	0	0	0	0
3	R3	9,70		10-90	0	0	0	0
4	R4	0,04		10-90	0	0	0	0
5	R5	0,80		10-90	0	0	0	0
6	R6	4,59		10-90	0	0	0	0
7	R7	1,46		10-90	0	0	0	0
8	R8	0,54		10-90	0	0	0	0
9	R9	1,46		10-90	0	0	0	0
10	R10	2,30		10-90	0	0	0	0
11	R11	23,66		10-90	0	0	0	0
12	R12	1,83		10-90	0	0	0	0
13	R13	1,68		10-90	0	0	0	0
14	R14	5,10		10-90	0	0	0	0
15	R15	4,35		10-90	0	0	0	0
16	R16	3,05		10-90	0	0	0	0
17	R17	3,02		10-90	0	0	0	0
	Khu II	58,10					2.893	104.060
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	26,38					886	35.640
1	N19	0,14	12	10-85	70	30	10	190
2	N20	0,43	12	10-85	70	30	20	590
3	N21	0,11	12	10-85	70	30	3	150
4	N23	0,50	12	10-85	70	30	11	680
5	N24	0,56	6	10-85	70	30	27	750
6	N25	3,09	6	10-85	70	30	35	4.180
7	N26A	1,46	6	10-85	70	30	29	1.980
8	N26B	0,15	6	10-85	70	30	1	200
9	N27	0,11	6	10-85	70	30	3	140
10	N28	0,65	6	10-85	70	30	10	870
11	N29	2,73	6	10-85	70	30	71	3.690
12	N30	1,34	6	10-85	70	30	76	1.810

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
13	N31	1,55	6	10-85	70	30	34	2.090
14	N32	0,71	6	10-85	70	30	20	960
15	N33	1,70	6	10-85	70	30	77	2.290
16	N34	0,50	6	10-85	70	30	8	680
17	N35	1,40	6	10-85	70	30	57	1.890
18	N36	0,53	6	10-85	70	30	46	720
19	N37	4,06	6	10-85	70	30	77	5.480
20	N38	1,46	6	10-85	70	30	119	1.980
21	N39	1,54	6	10-85	70	30	78	2.080
22	N40	1,16	6	10-85	70	30	31	1.560
23	N41	0,26	6	10-85	70	30	24	350
24	N42A	0,01	6	10-85	70	30	1	20
25	N42B	0,07	6	10-85	70	30	4	100
26	N43	0,02	6	10-85	70	30	3	30
27	N44	0,14	6	10-85	70	30	11	180
II	Đất đa chức năng phát triển mới (có thể gồm các chức năng: nhà ở, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp, sản xuất TTCN sạch, cây xanh công cộng)	7,62					355	10.280
1	M16	1,12	12	10-85	70	30	52	1.510
2	M17	0,47	12	10-85	70	30	22	640
3	M18	0,21	12	10-85	70	30	10	280
4	M19	1,22	12	10-85	70	30	57	1.650
5	M20	0,33	12	10-85	70	30	15	440
6	M21	0,08	12	10-85	70	30	4	110
7	M22A	0,47	6	10-85	70	30	22	640
8	M23	0,62	6	10-85	70	30	29	840
9	M24	0,37	6	10-85	70	30	17	490
10	M25	0,60	6	10-85	70	30	28	800
11	M26	0,33	6	10-85	70	30	15	450
12	M27	0,18	6	10-85	70	30	8	240
13	M28	0,91	6	10-85	70	30	43	1.230
14	M29	0,27	6	10-85	70	30	12	360
15	M38	0,08	6	10-85	70	30	4	110
16	M39	0,36	6	10-85	70	30	17	490

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
III	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	5,06					99	26.580
1	D9	0,52	6	20-90	30	70	10	2.740
2	D10	0,42	12	20-90	30	70	8	2.200
3	D11	1,82	12	20-90	30	70	36	9.540
4	D12	1,87	12	20-90	30	70	37	9.800
5	D24	0,16	6	20-90	30	70	3	850
6	D25	0,21	6	20-90	30	70	4	1.130
7	D26	0,06	6	20-90	30	70	1	320
IV	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	10,52					422	31.560
1	H10	0,54	6	20-90	60	40	22	1.620
2	H11	1,49	6	20-90	60	40	60	4.470
3	H12	1,89	12	20-90	60	40	76	5.660
4	H13	0,61	6	20-90	60	40	24	1.840
5	H14	0,05	6	20-90	60	40	2	160
6	H15	0,13	6	20-90	60	40	5	400
7	H16	0,47	6	20-90	60	40	19	1.400
8	H17	0,57	6	20-90	60	40	23	1.720
9	H19A	0,28	6	20-90	60	40	11	840
10	H24	1,45	12	20-90	60	40	58	4.350
11	H25	1,10	12	20-90	60	40	44	3.290
12	H26	1,94	12	20-90	60	40	78	5.810
V	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	5,66					1131	0
1	T14	1,48	12	20-90	100	0	295	0
2	T15	2,07	6	20-90	100	0	414	0
3	T16	2,11	6	20-90	100	0	422	0
VI	Đất dự trữ phát triển	2,86					0	0
1	R19	1,47		10-90	0	0	0	0
2	R20	0,61		10-90	0	0	0	0
3	R21	0,78		10-90	0	0	0	0
	Khu III	70,14					2.020	159.470
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	16,72					323	22.600

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
1	N45	0,61	6	10-85	70	30	6	830
2	N46	0,96	6	10-85	70	30	21	1.300
3	N47	0,60	6	10-85	70	30	20	810
4	N48	0,73	6	10-85	70	30	22	990
5	N49	0,54	6	10-85	70	30	15	730
6	N50	0,40	6	10-85	70	30	8	550
7	N51	0,82	6	10-85	70	30	7	1.110
8	N52	0,71	6	10-85	70	30	18	960
9	N53	1,20	6	10-85	70	30	42	1.620
10	N54	0,54	6	10-85	70	30	17	730
11	N55	0,93	6	10-85	70	30	18	1.260
12	N56	1,01	6	10-85	70	30	22	1.360
13	N57	0,45	6	10-85	70	30	22	600
14	N58	0,34	6	10-85	70	30	13	460
15	N59	1,59	6	10-85	70	30	14	2.150
16	N60	1,92	6	10-85	70	30	25	2.590
17	N61	0,27	6	10-85	70	30	1	360
18	N62	3,10	6	10-85	70	30	32	4.190
II	Đất đa chức năng phát triển mới (có thể gồm các chức năng: nhà ở, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp, sản xuất TTCN sạch, cây xanh công cộng)	17,20					802	23.240
1	M30A	0,68	6	10-85	70	30	32	920
2	M30B	2,02	6	10-85	70	30	94	2.730
3	M31	2,53	6	10-85	70	30	118	3.420
4	M32	1,56	6	10-85	70	30	73	2.110
5	M33	1,85	6	10-85	70	30	86	2.490
6	M34	1,92	6	10-85	70	30	89	2.590
7	M35	3,79	6	10-85	70	30	177	5.120
8	M36	2,14	6	10-85	70	30	100	2.900
9	M37	0,71	6	10-85	70	30	33	960
III	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	12,41					249	65.200
1	D20A	0,64	12	20-90	30	70	13	3.370
2	D20B	1,68	12	20-90	30	70	34	8.820

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
3	D21	2,10	12	20-90	30	70	42	11.030
4	D22	0,60	12	20-90	30	70	12	3.140
5	D23	1,40	12	20-90	30	70	28	7.360
6	D27	0,57	6	20-90	30	70	11	2.990
7	D28	0,31	6	20-90	30	70	6	1.640
8	D29	0,58	6	20-90	30	70	12	3.060
9	D30	0,22	6	20-90	30	70	4	1.150
10	D31	1,99	12	20-90	30	70	40	10.470
11	D32	1,73	12	20-90	30	70	35	9.100
12	D33	0,43	12	20-90	30	70	9	2.250
13	D34	0,16	12	20-90	30	70	3	820
IV	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	16,14					646	48.430
1	H18	0,50	6	20-90	60	40	20	1.510
2	H20	0,21	6	20-90	60	40	8	630
3	H21	0,44	6	20-90	60	40	18	1.320
4	H22	0,26	6	20-90	60	40	11	790
5	H23	0,27	6	20-90	60	40	11	810
6	H27	1,73	12	20-90	60	40	69	5.180
7	H28	0,22	12	20-90	60	40	9	650
8	H29	0,07	12	20-90	60	40	3	210
9	H30	1,20	12	20-90	60	40	48	3.590
10	H31	0,55	12	20-90	60	40	22	1.650
11	H32	0,68	12	20-90	60	40	27	2.050
12	H33	0,70	12	20-90	60	40	28	2.100
13	H34	1,34	12	20-90	60	40	54	4.020
14	H35	0,29	12	20-90	60	40	12	880
15	H36	1,15	12	20-90	60	40	46	3.450
16	H37	2,18	12	20-90	60	40	87	6.550
17	H38	2,51	12	20-90	60	40	100	7.530
18	H39	1,84	12	20-90	60	40	73	5.510
V	Đất thuộc cảng hàng không	7,67					0	0
1	K01	3,92		10-70				
2	K02	3,75		10-70				
	Khu IV	138,72					5.513	267.780

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	21,32					168	28.820
1	N63A	0,90	6	10-85	70	30	7	1.220
2	N63B	0,61	6	10-85	70	30	6	830
3	N64A	0,34	12	10-85	70	30	3	450
4	N64B	1,66	12	10-85	70	30	13	2.240
5	N65	1,19	6	10-85	70	30	10	1.600
6	N66	1,79	6	10-85	70	30	7	2.420
7	N67	0,83	6	10-85	70	30	6	1.130
8	N68	0,62	6	10-85	70	30	4	830
9	N69	1,64	6	10-85	70	30	14	2.220
10	N70	0,81	6	10-85	70	30	5	1.090
11	N71	0,58	6	10-85	70	30	1	790
12	N72	1,29	6	10-85	70	30	17	1.740
13	N73	0,21	6	10-85	70	30	6	290
14	N74A	1,80	6	10-85	70	30	14	2.440
15	N74B	1,52	6	10-85	70	30	14	2.060
16	N75A	0,07	6	10-85	70	30	1	90
17	N75B	0,09	6	10-85	70	30	1	130
18	N76A	1,78	6	10-85	70	30	17	2.400
19	N76B	2,40	12	10-85	70	30	6	3.250
20	N77	0,13	12	10-85	70	30	4	170
21	N78	0,20	12	10-85	70	30	3	270
22	N79	0,22	12	10-85	70	30	1	300
23	N80	0,64	12	10-85	70	30	8	860
II	Đất đa chức năng phát triển mới (có thể gồm các chức năng: nhà ở, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp, sản xuất TTCN sạch, cây xanh công cộng)	56,49					3317	40.390
1	M60	2,46	5	10-85	100	0	160	0
2	M61	2,34	5	10-85	100	0	160	0
3	M62	2,31	5	10-85	100	0	156	0
4	M63	1,88	5	10-85	100	0	34	0
5	M64	1,57	5	10-85	100	0	156	0
6	M65	1,69	5	10-85	100	0	158	0
7	M66	1,63	5	10-85	100	0	138	0

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
8	M67	1,54	5	10-85	100	0	137	0
9	M68	0,79	5	10-85	100	0	40	0
10	M69	2,14	5	10-85	100	0	252	0
11	M70	1,96	12	10-85	70	30	92	2.650
12	M71	2,22	12	10-85	70	30	70	3.000
13	M72	0,99	12	10-85	70	30	46	1.340
14	M73	1,18	5	10-85	100	0	80	0
15	M74	1,18	5	10-85	100	0	80	0
16	M75	0,60	5	10-85	100	0	43	0
17	M76	0,12	5	10-85	100	0	8	0
18	M77	0,13	5	10-85	100	0	8	0
19	M78	0,13	5	10-85	100	0	8	0
20	M79	0,11	5	10-85	100	0	8	0
21	M80	0,11	5	10-85	100	0	8	0
22	M81	0,13	5	10-85	100	0	8	0
23	M82	0,13	5	10-85	100	0	8	0
24	M83	0,11	5	10-85	100	0	8	0
25	M84	0,11	5	10-85	100	0	8	0
26	M85	0,13	5	10-85	100	0	8	0
27	M86	0,13	5	10-85	100	0	8	0
28	M87	0,11	5	10-85	100	0	8	0
29	M88A	0,11	5	10-85	100	0	8	0
30	M88B	0,13	5	10-85	100	0	8	0
31	M89A	0,13	5	10-85	100	0	8	0
32	M89B	0,88	5	10-85	100	0	70	0
33	M89C	0,12	5	10-85	100	0	8	0
34	M90	0,62	5	10-85	100	0	43	0
35	M91	1,83	5	10-85	100	0	120	0
36	M92	1,76	6	10-85	70	30	82	2.380
37	M93	1,29	6	10-85	70	30	60	1.740
38	M94	0,80	6	10-85	70	30	37	1.070
39	M95	1,09	6	10-85	70	30	51	1.480
40	M96	2,90	6	10-85	70	30	135	3.920
41	M97	3,12	6	10-85	70	30	146	4.220
42	M98	7,97	12	10-85	70	30	372	10.760
43	M99	5,62	12	10-85	70	30	172	4.960
44	M100	2,13	12	10-85	70	30	99	2.870

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
III	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	32,79					656	172.160
1	D19A	0,49	12	20-90	30	70	10	2.570
2	D19B	0,44	12	20-90	30	70	9	2.290
3	D35	0,71	12	20-90	30	70	14	3.750
4	D36	4,03	12	20-90	30	70	81	21.170
5	D37	3,39	12	20-90	30	70	68	17.820
6	D38	1,15	12	20-90	30	70	23	6.050
7	D45	1,14	5	20-90	30	70	23	5.990
8	D46	2,00	5	20-90	30	70	40	10.510
9	D47	0,51	5	20-90	30	70	10	2.690
10	D48	0,70	5	20-90	30	70	14	3.650
11	D49	0,49	5	20-90	30	70	10	2.580
12	D50	0,51	5	20-90	30	70	10	2.650
13	D51	0,72	5	20-90	30	70	14	3.790
14	D52	6,25	12	20-90	30	70	125	32.800
15	D53	4,63	12	20-90	30	70	93	24.290
16	D54	0,77	5	20-90	30	70	15	4.030
17	D55	1,00	5	20-90	30	70	20	5.260
18	D56	0,99	5	20-90	30	70	20	5.170
19	D57	1,01	5	20-90	30	70	20	5.320
20	D58	1,02	5	20-90	30	70	20	5.350
21	D59	0,55	5	20-90	30	70	11	2.900
22	D60	0,29	5	20-90	30	70	6	1.530
IV	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	8,79					351	26.410
1	H40	1,61	12	20-90	60	40	64	4.840
2	H41	0,36	12	20-90	60	40	14	1.080
3	H42	3,51	12	20-90	60	40	141	10.540
4	H43	2,16	12	20-90	60	40	86	6.480
5	H44	0,30	12	20-90	60	40	12	910
6	H45	0,85	12	20-90	60	40	34	2.560
V	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	8,88					1021	0
1	T01	0,69	5	20-90	100	0	54	0
2	T02	0,70	5	20-90	100	0	54	0

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
3	T03	0,68	5	20-90	100	0	54	0
4	T04	0,70	5	20-90	100	0	54	0
5	T05	0,68	5	20-90	100	0	54	0
6	T06	0,70	5	20-90	100	0	54	0
7	T07	0,70	5	20-90	100	0	54	0
8	T08	0,33	5	20-90	100	0	27	0
9	T09	0,33	5	20-90	100	0	27	0
10	T10	0,69	5	20-90	100	0	54	0
11	T11	1,57	5	20-90	100	0	314	0
12	T12	1,11	5	20-90	100	0	221	0
VI	Đất dự trữ phát triển	10,45					0	0
1	R22	8,84		10-90	0	0	0	0
2	R23	1,61		10-90	0	0	0	0
	Khu V	70,84					2.324	159.200
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	14,46					135	19.530
1	N81	1,53	6	10-85	70	30	17	2.060
2	N82	1,03	6	10-85	70	30	10	1.390
3	N84	1,20	6	10-85	70	30	15	1.620
4	N85	3,74	12	10-85	70	30	31	5.050
5	N86	2,18	12	10-85	70	30	18	2.950
6	N87	0,16	6	10-85	70	30	1	210
7	N88	0,59	6	10-85	70	30	1	800
8	N89	0,24	6	10-85	70	30	1	320
9	N90	0,80	6	10-85	70	30	10	1.080
10	N93	0,02	6	10-85	70	30	1	30
11	N95	0,30	6	10-85	70	30	1	400
12	N96	1,34	6	10-85	70	30	15	1.820
13	N97	0,15	6	10-85	70	30	4	210
14	N98	0,08	6	10-85	70	30	3	110
15	N99	1,10	6	10-85	70	30	7	1.480
II	Đất đa chức năng phát triển mới (có thể gồm các chức năng: nhà ở, dịch vụ, giáo dục chuyên nghiệp, sản xuất TTCN sạch, cây xanh công cộng)	22,82					1210	22.460

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
1	M40	0,41	12	10-85	70	30	19	560
2	M41	0,50	12	10-85	70	30	23	670
3	M42	1,87	12	10-85	70	30	87	2.520
4	M43	0,67	6	10-85	70	30	31	900
5	M44	0,28	6	10-85	70	30	13	380
6	M45	0,30	6	10-85	70	30	14	400
7	M46	0,46	6	10-85	70	30	22	620
8	M47	0,99	6	10-85	70	30	46	1.330
9	M48	0,25	6	10-85	70	30	12	340
10	M49	0,13	6	10-85	70	30	6	180
11	M50	0,82	6	10-85	70	30	38	1.110
12	M51	0,38	6	10-85	70	30	18	510
13	M52	0,72	6	10-85	70	30	34	970
14	M53	2,87	6	10-85	70	30	134	3.880
15	M54	0,25	6	10-85	70	30	12	340
16	M55	0,23	6	10-85	70	30	11	310
17	M56	0,43	6	10-85	70	30	20	570
18	M57	3,23	5	10-85	100	0	232	0
19	M58	2,94	5	10-85	100	0	200	0
20	M59	5,09	5	10-85	70	30	238	6.870
III	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	14,96					299	78.570
1	D13	1,19	5	20-90	30	70	24	6.270
2	D14	0,57	5	20-90	30	70	11	3.010
3	D15	1,18	12	20-90	30	70	24	6.180
4	D16	0,93	12	20-90	30	70	19	4.910
5	D17	2,82	12	20-90	30	70	56	14.820
6	D18	1,46	12	20-90	30	70	29	7.670
7	D39	0,21	6	20-90	30	70	4	1.080
8	D40	1,63	6	20-90	30	70	33	8.560
9	D41	0,50	6	20-90	30	70	10	2.610
10	D42	0,83	6	20-90	30	70	17	4.360
11	D43	0,17	6	20-90	30	70	3	890
12	D44	3,47	5	20-90	30	70	69	18.210
IV	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng	12,88					514	38.640

TT	Ký hiệu lô và loại đất	Diện tích đất (ha)	Chiều cao cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo tỷ lệ diện tích đất hoặc sàn		Dự báo quy mô	
					Nhà ở (%)	Ngoài nhà ở (%)	Nhà ở (hộ)	Sàn ngoài nhà ở (m2)
	cải tạo							
1	H46	1,20	12	20-90	60	40	48	3.600
2	H47	0,66	12	20-90	60	40	26	1.980
3	H48	0,19	12	20-90	60	40	8	580
4	H49	1,25	12	20-90	60	40	50	3.750
5	H50	3,25	12	20-90	60	40	130	9.750
6	H51	1,12	12	20-90	60	40	45	3.350
7	H52	0,58	6	20-90	60	40	23	1.750
8	H53A	0,10	6	20-90	60	40	4	290
9	H53B	0,51	6	20-90	60	40	20	1.530
10	H54	0,61	6	20-90	60	40	24	1.830
11	H55	0,53	6	20-90	60	40	21	1.590
12	H56	0,57	6	20-90	60	40	23	1.720
13	H57	0,44	6	20-90	60	40	18	1.310
14	H58	0,46	6	20-90	60	40	18	1.380
15	H59	0,64	6	20-90	60	40	26	1.920
16	H60	0,41	6	20-90	60	40	16	1.230
17	H61	0,36	6	20-90	60	40	14	1.080
V	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	0,83					166	0
1	T13	0,83	6	20-90	100	0	166	0
VI	Đất dự trữ phát triển	4,89					0	0
1	R18	4,89		10-90	0	0	0	0

Điều 7 : Quy định tổ chức không gian đô thị

1. *Hệ thống không gian mở*: Dựa trên đặc điểm địa hình hiện trạng, lựa chọn các vị trí ruộng trũng, kết nối với hệ thống mặt nước hiện trạng để tổ chức các khu công viên cây xanh, mặt nước công cộng. Hệ thống mặt nước được khơi thông và kết nối - đặc biệt là sông nhà Lê; Một số đoạn mở rộng tạo thành hồ cảnh quan. Điều chỉnh đoạn sông giao nhau theo quy hoạch chung ra phía Đông tiếp giáp với đường vào sân bay, để tránh sông, nắn tuyến qua khu vực dân cư hiện hữu, đồng thời tạo cảnh quan đa dạng, điểm mở không gian trên tuyến đường sân bay nhìn về phía đô thị. Hệ thống cây xanh mặt nước này là các không gian cảnh quan trong lõi đô thị. Trong giai đoạn đầu, khi mức độ đô thị hóa chưa cao, vẫn có thể duy trì các khu ruộng canh tác này và sử dụng làm cảnh quan sinh thái nông nghiệp trong đô thị. Trong tương lai, khi nhu

cầu canh tác nông nghiệp của người dân không còn, khu vực này có thể chuyển đổi sang trồng hoa, cây cảnh theo ngôn ngữ tự nhiên, ưu tiên các loài thực vật bản địa. Bố trí thêm đường dạo, đường đi xe đạp, các điểm dừng chân ngắm cảnh và các quảng trường mở rộng ven sông.

2. *Tổ chức các không gian xây dựng đô thị, tạo thế hội tụ về trung tâm:* Việc sử dụng các khu vực đồi thấp và các khu công viên vùng trũng làm khung sinh thái cảnh quan để định dạng ra các không gian xây dựng đô thị sẽ giúp tạo ra nhiều quỹ đất có thể tựa vào vùng triền đồi, hướng ra mặt nước công cộng ở vùng thấp hơn, tạo ra cấu trúc đô thị nhấn mạnh đặc trưng của đô thị vùng trung du, đồng thời, tạo ra nhiều quỹ đất giá trị cao, do có vị trí tiếp giáp khu vực cây xanh, mặt nước công cộng.

Để nâng cao giá trị quỹ đất tiếp xúc với không gian mở công cộng, xây dựng vỉa hè về phía có công trình xây dựng với bề rộng tối thiểu 5m, nhiều chỗ mở rộng vỉa hè thành quảng trường nhỏ, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển dịch vụ tại các dãy phố tiếp xúc với quảng trường. Có thể cho phép mở rộng không gian kinh doanh dịch vụ từ trong công trình ra một phần vỉa hè và quảng trường, nhưng phải đảm bảo không gian cho người đi bộ.

3. *Tổ chức hệ thống trung tâm đô thị:* Trung tâm đô thị đa chức năng, khuyến khích phát triển dịch vụ và xây dựng mật độ cao ven hệ thống không gian mở công cộng sẽ hình thành nên hệ thống trung tâm đô thị rõ nét, có bản sắc cảnh quan. Các trung tâm được linh hoạt sử dụng đa chức năng. Chức năng chính là thương mại dịch vụ, nhưng phải đan xen với nhà ở trên mỗi tuyến phố, để đảm bảo tính sinh động và an toàn trong đô thị.

Cải tạo, nâng cấp các công trình hiện trạng;

- Quy hoạch phân khu đô thị số 2 thành 5 đơn vị ở; Bổ sung các công trình mới phù hợp với quy mô dân số quy hoạch, tại các vị trí tiếp giáp với đường khu vực.
- Tổ chức không gian các công trình công cộng cần đảm bảo: hướng mở của công trình kang trang, thuận lợi tiếp cận;
- Bố cục công trình có cạnh dài của công trình quay hướng Bắc và hướng Nam, hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình;
- Tổ chức vịnh dừng xe phía trước công trình theo quy định.

4. *Tổ chức hệ thống giao thông:* Hệ thống giao thông được phân cấp mạch lạc, hài hòa với địa hình tự nhiên và dân cư hiện hữu.

Mạng lưới giao thông và các khu đất xây dựng được định dạng theo hệ thống cây xanh, mặt nước, tạo thế hội tụ về chuỗi cảnh quan không gian mở ven sông, tạo nên một khu trung tâm rõ nét và có bản sắc trong lòng đô thị.

Đảm bảo kết nối trong khu vực lập quy hoạch, cũng như với các khu chức năng khác của đô thị.

Điều 8: Quy định thiết kế đô thị:

8.1. Khung thiết kế đô thị tổng thể

- a. *Hệ thống không gian mở và cây xanh mặt nước sinh thái:*

Hệ thống không gian mở công cộng và cây xanh mặt nước sinh thái bao gồm: Không gian cây xanh mặt nước ven sông, suối; Đường giao thông và vỉa ; Sân chơi, quảng trường và vườn hoa;

Duy trì, mở rộng và nối thông dòng chảy chính của sông, mở rộng một số đoạn thành hồ tạo cảnh quan.

Tổ chức các quảng trường nhỏ/sân chơi trong khu dân cư, tạo không gian giao lưu cộng đồng. Các sân chơi này cần được tổ chức có 1 phía tiếp giáp với công trình xây dựng hoặc đường đi bộ, không tổ chức các sân chơi công cộng có tất cả các phía tiếp giáp với đường giao thông cơ giới. Tại các vườn hoa, quảng trường này, hạn chế việc trồng cây cảnh trang trí dạng cắt tỉa, chú trọng trồng cây bóng mát và cây cảnh theo ngôn ngữ tự nhiên, giảm thiểu công chăm sóc, nhưng mang giá trị thẩm mỹ cao, thân thiện, tạo nhiều không gian trống thuận lợi cho hoạt động vui chơi.

Quảng trường, sân trống quanh các mặt nước được thiết kế trồng cây bóng mát, bố trí ghế ngồi, điểm dừng nghỉ. Các sân này được lát gạch hoặc gạch lỗ đan xen với cỏ. Hạn chế diện tích sân cỏ ở tỷ lệ thấp đảm bảo nhu cầu trang trí và tăng khả năng thẩm thấu nước tự nhiên, tăng tối đa các diện tích sân trống có phủ cây bóng mát thuận lợi cho hoạt động vui chơi.

Tổ chức các tuyến đường dạo, các tuyến đường đi xe đạp và một số khoảng sân chơi, điểm dừng chân ngắm cảnh tại khu vực ven sông.

Tất cả các tuyến phố phải được phủ cây bóng mát. Cây xanh bóng mát trên phải được thiết kế để tạo ra nhiều tuyến phố có sắc thái cảnh quan riêng. Chú ý các giải pháp nhấn mạnh hoặc làm rõ cảm nhận về mùa trong năm. Cây xanh đường phố cần trồng đúng kỹ thuật (sử dụng giá thể, tạo hành lang cho bộ rễ phát triển...), đảm bảo cây có thể phát triển đến mức độ trưởng thành, không gây nguy hiểm cho các hoạt động trên đường phố.

Bồn bảo vệ quanh gốc cây trên quảng trường, vỉa hè phải hoặc là có cùng cao độ với quảng trường, vỉa hè để tối đa diện tích thông thoáng, hoặc được nâng cao lên thành ghế ngồi quanh gốc cây.

b. Tổ chức không gian các tuyến trục cảnh quan chính

Không gian dọc theo các trục cảnh quan đô thị chính được tổ chức sinh động và đa dạng, nhưng vẫn nhấn mạnh những nét đặc trưng riêng của từng trục. Các tuyến trục cảnh quan chính được hình thành bao gồm:

- Các tuyến cảnh quan ven không gian cây xanh – mặt nước: đặc trưng bởi các dãy phố xây dựng tập trung, mật độ khá cao, gắn với các quảng trường nhỏ, đan xen với các công trình có khối tích khá lớn, có khoảng lùi quanh công trình. Vỉa hè về phía công trình xây dựng có bề rộng tối thiểu 5m.
- Các trục cảnh quan gắn với các tuyến đường giao thông chính khu vực: Cảnh quan dọc tuyến được thay đổi, đan xen giữa không gian mở và không gian xây dựng; Tổ chức vỉa hè rộng tối thiểu 4m dọc tuyến; Khuyến khích xây dựng mật độ cao hợp lý đan xen với các công trình có khối tích khá lớn, có khoảng lùi quanh công trình, đặc biệt là tại các vị trí thuận lợi đón tầm nhìn dọc tuyến.

- Các trục cảnh quan đô thị dọc đường QL47 cũ: Duy trì mật độ xây dựng tương đối tập trung, đảm bảo an toàn cho giao thông và thuận lợi cho giao thông đối ngoại; Xây dựng một số cụm công trình dịch vụ hỗ trợ và khai thác giao thông đối ngoại.

c. Hệ thống công trình điểm nhấn

Các công trình điểm nhấn được tổ chức tại các vị trí thuận lợi thu hút tầm nhìn, như: ven các không gian mở công cộng, đặc biệt là tại các điểm đón tầm nhìn dọc các trục đường hướng đến không gian mở công cộng và tại các khu vực thuận lợi đón tầm nhìn dọc các tuyến đường giao thông chính.

Hình thức tổ chức các công trình điểm nhấn có thể là cao tầng, cũng có thể là các tổ hợp công trình hoặc công trình thấp tầng, có khoảng lùi khá lớn và tổ chức không gian cây xanh cảnh quan tốt trong khoảng lùi này.

8.2. Hướng dẫn thiết kế cho các khu vực đặc trưng

Các khu vực cảnh quan đặc trưng trong Phân khu đô thị số 2 bao gồm:

- Các khu trung tâm đô thị;
- Các khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang;
- Các khu đô thị đa chức năng xây dựng mới.
- Các quỹ đất dự trữ phát triển.

a. Các khu trung tâm đô thị

- o Khu trung tâm đô thị đa chức năng gắn với cảnh quan cây xanh mặt nước và các tuyến giao thông chính
 - Hệ thống trung tâm đô thị được quy hoạch là các khu vực xây dựng mật độ cao, gắn với hệ thống không gian mở công cộng. Tạo bản sắc đô thị khu vực lõi trung tâm và tăng giá trị kinh tế của quỹ đất thông qua việc tăng tỷ lệ không gian mặt tiền gắn với hệ thống không gian mở công cộng.
 - Khuyến khích phát triển dịch vụ và bổ sung quảng trường dịch vụ, vỉa hè rộng ven các không gian mở công cộng. Bao gồm:
 - + Các khu trung tâm ven không gian cây xanh – mặt nước cảnh quan
 - + Các khu trung tâm ven các trục chính đô thị
 - Những lô đất này cần phải được lưu ý đặc biệt trong quá trình quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế công trình. Mục tiêu là phải thiết kế được bộ mặt đô thị hiện đại, có bản sắc, nhưng đồng thời không quá hạn chế sự linh động trong sử dụng và thiết kế của mỗi công trình, để đảm bảo nâng cao được giá trị bất động sản.
 - Khoảng lùi công trình có thể bằng 0, cho phép các công trình hoạt động kinh doanh dịch vụ trên một phần hè phố, tạo nên một không gian thân thiện, sầm uất.
 - Tổ chức công trình có giá trị điểm nhấn tại các khu vực tiếp giáp với không gian cây xanh mặt nước công cộng, khu vực có tầm nhìn đẹp với tổ hợp kiến trúc độc đáo, tạo nên nét đặc trưng, ấn tượng tốt cho đô thị.
- o Trung tâm khu dân cư

Nguyên tắc là tạo ra những khu đô thị mà mọi tiện ích đều có thể tiếp cận trong bán kính đi bộ, nên các công trình công cộng được bố trí đan xen hợp lý trong từng cụm dân cư.

- Các công trình dịch vụ đô thị và dịch vụ công cộng cấp đô thị (như: Trường cấp 3, bệnh viện đa khoa quốc tế, chợ nông sản và bách hóa tổng hợp) được bố trí trên các trục giao thông chính để tăng khả năng kết nối, phục vụ cho cả các khu vực khác trong đô thị. Thiết kế hình thức kiến trúc cho công trình cần hiện đại, kang trang, không gian sử dụng thiết kế phù hợp với từng chức năng cụ thể. Khu vực chợ đầu mối thiết kế vỉa hè ở hai bên đường rộng, có vịnh đậu xe đảm bảo an toàn.
- Công trình công cộng trong đơn vị ở được quy hoạch tạo thành lõi không gian công cộng trong các đơn vị ở, gần với các tuyến đường khu vực.
- Do các công trình công cộng thường có xu hướng có tường rào đóng kín, nên sẽ trở thành các khu vực ngăn chia trong không gian đơn vị ở, nên cần có giải pháp tạo sự sống động, nhưng không quá ồn ào cho các khu vực xung quanh các công trình công cộng này. Ví dụ như: bố trí các dãy phố liên kế hoặc cụm công trình nhà ở mật độ cao, các khu sân chơi công cộng... kề cận với các công trình công cộng...

b. Các khu vực đô thị đa chức năng phát triển mới đan xen các khu vực đô thị cải tạo chỉnh trang

- o Các khu đô thị đa chức năng xây dựng mới
 - Khu vực được xác định là có chức năng và mật độ xây dựng linh hoạt, để thuận lợi đáp ứng theo nhu cầu thực tế trong quá trình phát triển, tuy nhiên cần đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt nam về quy hoạch xây dựng và các quy định về môi trường. Đồng thời bắt buộc phải tuân thủ quy định không có đoạn đường nào dài quá 300m mà cả hai bên đều là công trình không phải là nhà ở hoặc có hàng rào đóng kín.
 - Đây là khu vực xây dựng mới, chức năng đa dạng, có thể là trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở hay các trường học, bệnh viện, trung tâm nghiên cứu... Tổ chức chuỗi không gian cây xanh, quảng trường công cộng kết nối các nhóm tổ hợp công trình. Tại các khu vực tiếp giáp với không gian cây xanh công cộng, bố trí các dịch vụ vui chơi, ăn uống, thể thao...
 - Phát triển đô thị mới cần đảm bảo kết nối hài hòa với các khu hiện hữu lân cận về không gian kiến trúc, cũng như vấn đề san nền xây dựng và đảm bảo thoát nước. Các cụm công trình xây dựng xen cấy mới được bố cục với tỷ lệ lớn số lượng công trình có cạnh dài của công trình quay hướng Nam hoặc hướng Bắc.
 - Một phần quỹ đất phát triển mới dành cho mục đích tái định cư và nhà ở chính sách. Các quỹ đất được lựa chọn trên cơ sở gần với các tuyến đường giao thông hiện trạng.
 - Quỹ đất tái định cư – nhà ở chính sách chủ yếu ở các xã Thọ Lâm, Xuân Thắng (QH khu đô thị Sao Mai – An Giang); Các quỹ đất này chia thành nhiều quy mô và được bố trí phân tán ra các khu vực để thuận lợi cho việc định cư theo nhu cầu của nhân dân, không bố trí quá xa khu vực đang sinh sống, đồng thời tạo điều kiện xây dựng công trình theo nhu cầu sử dụng.

- o Các khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang
 - Cải tạo và nâng cấp khu dân cư hiện hữu dựa trên việc duy trì cấu trúc hiện trạng, giữ nét đặc trưng của điều kiện đô thị vùng trung du.
 - Bổ sung hệ thống không gian mở cho đô thị như: sân thể thao, vườn hoa, quảng trường. Bổ sung và nâng cấp hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật kết nối và đồng bộ hóa với hạ tầng các khu đô thị mới.
 - Khuyến khích người dân cải tạo chỉnh trang công trình xây dựng, cảnh quan xung quanh đơn vị ở.

c. Các quỹ đất dự trữ phát triển.

Quỹ đất tái định cư – nhà ở chính sách chủ yếu ở các xã Thọ Lâm, Xuân Thắng (QH khu đô thị Sao Mai – An Giang); Các quỹ đất này chia thành nhiều quy mô và được bố trí phân tán ra các khu vực để thuận lợi cho việc định cư theo nhu cầu của nhân dân, không bố trí quá xa khu vực đang sinh sống, đồng thời tạo điều kiện xây dựng công trình theo nhu cầu sử dụng.

Đối với quỹ đất dự trữ phát triển: vẫn duy trì hoạt động sản xuất nông lâm nghiệp và sẽ chuyển đổi thành đất đô thị khi có nhu cầu. Tuy nhiên, việc chuyển đổi quỹ đất này phải đảm bảo tính khả thi, để đảm bảo không lãng phí quỹ đất.

Điều 9: Quy định về không gian chiều cao và mật độ xây dựng

9.1. Quy hoạch không gian chiều cao:

Không gian chiều cao của công trình (bao gồm cả kết cấu chính của mái) đáp ứng các quy định về tính không vùng tiếp cận theo ANNEX14 – ICAO. Toàn bộ ranh giới phân khu số 2 nằm trong phạm vi 4.000m quanh đường cất hạ cánh: quy định chiều cao công trình khống chế $\leq + 63,2m$ so với mực nước biển (tương đương chiều cao xây dựng $\leq 45m$). Cụ thể như sau:

- Khu trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo: tầng cao xây dựng ≤ 12 tầng; Riêng các khu vực trung tâm nằm giữa khu vực đồi và công viên cây xanh mặt nước tầng cao xây dựng ≤ 6 tầng.
- Khu trung tâm đa chức năng phát triển mới: tầng cao xây dựng ≤ 12 tầng. Riêng các khu vực trung tâm nằm giữa khu vực đồi và công viên cây xanh mặt nước tầng cao xây dựng ≤ 6 tầng. Khu trung tâm nằm trong khu Đô thị Sao Mai, tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng.
- Khu dân cư hiện trạng cải tạo: tầng cao xây dựng ≤ 12 tầng.
- Khu ở mới đa chức năng: tầng cao xây dựng ≤ 12 tầng. Riêng khu ở mới đa chức năng nằm trong khu Đô thị Sao Mai, tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng.
- Khu tái định cư, nhà ở chính sách: tầng cao tối đa ≤ 12 tầng. Riêng khu ở tái định cư nằm trong khu Đô thị Sao Mai, tầng cao xây dựng ≤ 5 tầng.

9.2. Quy hoạch khoảng lùi xây dựng công trình:

- Xác định khoảng lùi công trình phù hợp về tính chất, quy mô lô đất, chiều cao xây dựng công trình... và tuân thủ quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Đối với các công trình thương mại dịch vụ, các công trình cửa ngõ và điểm nhấn, khuyến khích xây dựng công trình có khoảng lùi, tạo không gian mở trước mỗi công trình.

- Công trình công cộng có khoảng lùi tối thiểu 3m.

9.3. Quy hoạch mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng tối đa trong mỗi khu vực cần đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng, tương ứng với quy mô khu đất và chiều cao xây dựng công trình.

Điều 10: Quy định đối với Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật

10.1. Về giao thông

a) Hệ thống giao thông:

Tuân thủ cấu trúc mạng và quy mô chỉ giới đường đỏ đã xác định trên bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, lộ giới các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu thiết kế được quy định trong bảng thống kê mạng lưới đường.

Bảng : Bảng thống kê đường giao thông

TT	Tên đường	Chiều rộng (m)		
		Lòng đường	Hè đường, Dải PC	Tổng
A	Giao thông đối ngoại			
1	QL 47	31	8x2+2x2+3	54
2	Đường Sao Vàng -Ninh Bình đoạn 1(từ ngã giao với QL47 đến đường số 3)	31	5x2+3x3	50
3	Đường Sao Vàng -Ninh Bình đoạn 2	17	3+5x2	30
B	Giao thông đô thị			
I	Đường chính			
1	Đường 50m	31	5x2+3x3	50
2	Đường 45m Bắc-Nam	24	5+8x2	45
3	Đường 43m Đông-Tây	24	3+8x2	43
4	Đường 30m	17	3+5x2	30
5	Đường 26m	16	5x2	26
6	Đường 25m	15	5x2	25
II	Đường khu vực, nội bộ			
1	Đường 24m	14	5x2	24
2	Đường 20m	12	4x2	20
3	Đường 15m	8	4x3	15
4	Đường 17,5m	7,5	5x2	17,5
5	Đường 13m	7	3x2	13
6	Đường 14m	8	3x2	14

b) Cao độ thiết kế: Hệ thống cao độ thiết kế của hệ thống giao thông tuân thủ theo bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, trên cơ sở nền của bản đồ khảo sát đo đạc, được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông và tại đỉnh các đường cong đứng hoặc nằm.

c) Chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông tuân thủ theo bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ. Các trị số chỉ giới đường đỏ được nêu trong bảng tổng hợp hệ thống giao thông.

d) Cây xanh đường phố:

Tất cả các tuyến đường giao thông đều phải trồng cây bóng mát.

10.2. Về san nền và thoát nước mưa:

a) San nền:

Tuân thủ cao độ khống chế quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng: xã Xuân Thắng $H \geq +16,0m$; Xã Thọ Lâm $H \geq +23,0m$, thị trấn Sao Vàng $H \geq +15,0m$

- Các khu vực đã xây dựng có cao độ nền $H \geq +15,5m$ (thuộc xã Xuân Thắng), $H \geq +22,5m$ (thuộc xã Thọ Lâm) và $H \geq +14,5m$ (thuộc thị trấn Sao Vàng) giữ nguyên địa hình tự nhiên, khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.
- Khu vực xây mới đảm bảo cao độ khống chế và tuân thủ theo hướng thoát nước chung.
- Độ dốc nền khu vực đắp $I \geq 0,004$ với hướng dốc về vị trí được bố trí cống thoát nước mặt.
- Cao độ nền toàn khu vực thiết kế được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các điểm giao nhau của mạng lưới đường.

b) Giải pháp thoát nước mưa:

- Hệ thống: Dùng hệ thống riêng hoàn toàn.
- Kết cấu cống: Chọn kết cấu cống tròn bê tông cốt thép
- Hướng thoát nước: thoát vào các sông, hồ và hệ thống cống thoát nước quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng.
- Độ sâu chôn cống cần đảm bảo.
 - + $H_{min} = 0,5m$ (với các tuyến cống đi trên vỉa hè hoặc khu vực cây xanh).
 - + $H_{min} = 0,7m$ (với các tuyến cống đi dưới lòng đường).
- Độ dốc thủy lực tối thiểu $I_{min} = 1/D$.
- Các tuyến đường có độ dốc dọc bằng 0, thiết kế rãnh rãnh cửa tạo độ dốc rãnh tối thiểu 0,004 để thu nước (trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật).
- Không được xây dựng các công trình lên hệ thống cống thoát nước không đổ rác thải phế thải vào hệ thống thoát nước.
- Khi cần đấu nối vào hệ thống thoát nước chính đô thị, phải có giấy phép của cơ quan quản lý hệ thống thoát nước.

c) Các giải pháp kỹ thuật khác:

- Kè hồ trong khu vực quy hoạch, sử dụng vật liệu bề mặt thân thiện môi trường, đảm bảo cảnh quan, hạn chế xói lở bờ.

10.3. Về cấp nước:

a) Mạng lưới đường ống:

- Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,40m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m.

- Không được lấy nước từ đường ống Ø80 mm trở lên để cấp cho một hộ gia đình (phải cấp cho một nhóm hộ).
- Các tuyến ống phải đi phía trước công trình và có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

b) Giải quyết chữa cháy :

- Chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hoả đến lấy nước tại các họng cứu hoả, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m.
- Họng cứu hoả được bố trí trên các tuyến ống 100mm trở lên.
- Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 150m.
- Khoảng cách tối thiểu giữa họng cứu hỏa và tường các ngôi nhà là 5m.
- Khoảng cách tối đa giữa các họng và mép đường(trong trường hợp họng bố trí ở bên đường, không nằm dưới lòng đường) là 2,5m.
- Họng cứu hỏa phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy: nên đặt ở ngã ba, ngã tư đường phố.

10.4. Về cấp điện:

c) Nguồn điện:

- Giai đoạn đầu nguồn điện cung cấp cho khu vực vẫn sẽ được lấy trạm 110KV Thọ Xuân – 16+25MVA.
- Giai đoạn dài hạn theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn – Sao Vàng sẽ đầu tư xây dựng mới Trạm biến áp 110KV số 1 nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu, công suất 2x25MVA.

d) Lưới điện:

- *Lưới điện cao thế:* Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho tuyến đường dây 110KV Thọ Xuân – Triệu Sơn (đoạn băng qua khu vực nghiên cứu).
- *Lưới điện trung áp và trạm biến áp:*
- + Lưới điện trung áp sử dụng điện áp 22KV. Các tuyến đường dây nối 22kv xây mới sử dụng cáp lõi nhôm, bọc cách điện, tiết diện trục chính 185mm².
- + Bố trí các trạm biến áp 22/0,4kv xây mới tại các khu vực cây xanh, đất công cộng để cấp điện cho phụ tải phát triển và chiếu sáng đường phố. Trạm biến áp khuyến khích thiết kế kiểu trạm kín nhằm tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.
- *Lưới hạ thế:*
Lưới điện hạ thế 0.4KV trong khu vực sẽ được đi nổi, dùng cáp vặn xoắn ABC. Tiết diện các đường dây trục chính là ABC(4x120mm²).
- *Lưới chiếu sáng:*
- + Mạng lưới chiếu sáng trong khu vực dân cư sẽ được đi kết hợp với tuyến hạ thế 0,4KV cấp điện cho sinh hoạt. Sử dụng cáp vặn xoắn ABC tiết diện 4x16mm².
- + Đèn chiếu sáng dùng các loại đèn có mẫu mã, hình dáng đẹp, hài hòa với cảnh quan chung. Bóng đèn sử dụng loại Natri cao thế công suất 250/150W chiếu sáng chung cho đường phố.

10.5. Hệ thống thoát nước thải – Quản lý CTR và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Tuân thủ quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Sao Mai - An Giang, xã Xuân Thắng, huyện Thọ Xuân đã được phê duyệt, khu vực thiết kế dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm các cỡ đường kính D200 - D500 bằng BTCT, độ dốc tối thiểu $i = 1/d$.
- Nước thải được xử lý theo dây chuyền công nghệ làm sạch sinh học nhân tạo qua bể aeroten dùng bùn hoạt tính để giảm chỉ tiêu ô nhiễm BOD, COD, SS... Nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn TCVN 5942-1995 đối với nguồn loại B trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
- Do điều kiện kinh tế và tiến độ xây dựng, trạm xử lý nước thải không thể xây dựng hoàn chỉnh ngay trong giai đoạn đầu. Để giảm bớt ô nhiễm môi trường, nước thải xử lý cục bộ qua bể tự hoại đặt trong từng công trình, bể xây 3 ngăn đúng quy cách, sau đó xả ra đường cống. Có thể sử dụng các loại bể tự hoại cải tiến có dòng chảy ngược và ngăn lọc (BASTAF) để giảm bớt ô nhiễm nước thải đầu ra.

b) Quản lý chất thải rắn:

- CTR cần được thu gom, phân loại thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn có thể tái chế và chất thải rắn vô cơ. CTR vô cơ được định kì thu gom; CTR hữu cơ được thu gom hàng ngày, tại nguồn phát sinh.
- CTR sau khi phân loại chuyển về khu xử lý chất thải rắn tại xóm Bài, xã Xuân Phú với diện tích 20ha (theo Điều chỉnh QHC đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa).

c) Quản lý nghĩa trang nhân dân :

- Khu vực nghiên cứu sử dụng nghĩa trang mới tại khu đồi phía Tây Nam xã Xuân Phú (theo Điều chỉnh QHC đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa).

10.6. Quy định về hệ thống thông tin – liên lạc

- *Các yêu cầu chung:*
 - Phải đảm bảo nhu cầu, an toàn thông tin, bảo vệ an ninh quốc phòng.
 - Công trình thông tin – liên lạc công cộng: được ưu tiên sử dụng không gian xây dựng.
 - Các đường cáp thông tin được kết hợp đi chung công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- *Yêu cầu cụ thể:*
 - Đối với hệ thống chuyển mạch: đáp ứng được nhu cầu và sử dụng công nghệ thế hệ sau (NGN).
 - Đối với mạng truyền dẫn và mạng ngoại vi: sử dụng công nghệ quang và phải có tính thống nhất, đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác.
 - Đối với kết cấu hệ thống mạng: hạ ngầm cáp liên đài cũng như cáp ngoại vi trong khu vực trung tâm, điểm tập trung đông dân cư trong giai đoạn đầu. Khu vực có mật độ xây dựng thấp và dân cư thưa, có thể sử dụng cáp treo nhưng phải có quy hoạch và có kế hoạch hạ ngầm khi có điều kiện phù hợp.
 - Trạm thu phát sóng: phải tuân thủ các quy định về an toàn bức xạ sóng radio và các quy định về xây dựng, quản lý công trình viễn thông.

10.7. Các biện pháp kiểm soát và giảm thiểu ô nhiễm môi trường

- Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn:
 - + Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong các công trình dịch vụ ăn uống.
 - + Hoạt động giao thông đi lại: Khuyến khích người dân sử dụng các phương tiện công cộng để giảm thiểu ô nhiễm.
 - + Trồng cây xanh cách ly tại các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm (điểm thu gom CTR, trạm bơm nước thải, khu XLNT,...).
- Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước:
 - + Đối với nước thải: xây dựng hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải đô thị, rồi đưa về trạm xử lý nước thải.
- Giải pháp bảo vệ môi trường đất:
 - + Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.
 - + Trong quá trình san lấp, đào đắp phải có biện pháp kĩ thuật thích hợp, tránh gây sụt lún, gây ảnh hưởng đến môi trường đất.
- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn:
 - + Chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn có thể tái chế và chất thải rắn vô cơ.
 - + Chất thải vô cơ sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý chất thải rắn để tái sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp. CTR hữu cơ sẽ được thu gom hàng ngày và được đưa về khu xử lý CTR tại xóm Bài, xã Xuân Phú.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11: Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trái với các quy định trong quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 12: Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên đồ án qui hoạch chung xây dựng được phê duyệt và quy định này để hướng dẫn thực hiện.

Điều 13: Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 14: Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu số 2 - Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân được ấn hành và lưu giữ lại tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND Tỉnh Thanh Hóa;
- Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- UBND Thị trấn Sao Vàng;
- UBND các xã: Thọ Lâm, Xuân Thắng, Xuân Sơn;
- Các cơ quan;

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2016

**T/M Ủy ban nhân dân
Tỉnh Thanh Hóa
Chủ tịch**