

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHÂN KHU SỐ 3 – KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ, THUỘC
ĐÔ THỊ LAM SƠN – SAO VÀNG, HUYỆN THỌ XUÂN

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 3
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 3- 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 3- 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 phận xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp núi Chì;
- Phía Nam giáp đường vành đai phí Nam Khu công nghiệp (đường quy hoạch);
- Phía Đông giáp khu công nghiệp công nghệ cao (theo quy hoạch chung).
- Phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh;

4.2. Quy mô, diện tích: 366,33 ha.

4.3. Quy mô dân số: khoảng 20.000 người.

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

1. Phát triển Phân khu đô thị số 3 thành khu đô thị khang 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 Tây 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 tương lai, 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 (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng diện tích lập quy hoạch	366,33		
A	Đất xây dựng đô thị	302,89	100,00	145,65
I	Đất dân dụng	253,12	83,57	121,7
1	Đất nhóm nhà ở có thể sử dụng đa chức năng	110,76	36,57	53,3
-	<i>Đất dân cư hiện trạng cải tạo</i>	47,51	15,7	
-	<i>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)</i>	55,73	18,4	
-	<i>Đất tái định cư, nhà ở chính sách</i>	7,52	2,5	
2	Đất trung tâm 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)	29,02	9,6	14,0
3	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	16,62	5,5	8,0
4	Đất công trình công cộng đô thị	1,29	0,4	0,6
5	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	8,68	2,9	4,2
6	Đất dịch vụ ven quốc lộ	5,53	1,8	2,7
7	Đất cây xanh công viên, mặt nước - TDTT	25,15	8,3	12,1
	- Đất cây xanh công viên	18,33		
	- Đất cây xanh TDTT	1,22		
	- Mặt nước	5,60		
8	Đất giao thông đô thị	56,07	18,5	27,0
	- Giao thông khu vực	53,71		
	- Bãi đỗ xe	2,36		
II	Đất ngoài dân dụng	49,77	16,4	23,9
1	Đất dự trữ phát triển	30,96	10,2	14,9
2	Đất tôn giáo	0,27	0,1	0,1
3	Giao thông đối ngoại	18,54	6,1	8,9
B	Đất khác	63,44		
1	Đất cây xanh cách ly	4,30		
2	Đất lâm nghiệp cảnh quan	59,14		

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

Khu vực thiết kế quy hoạch dự kiến chia thành 3 đơn vị ở, quy mô mỗi đơn vị ở trung bình khoảng 6.700 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. Cụ thể:

- Đơn vị ở số 1: Khu vực đô thị phía Bắc đường QL47 mới;
- Đơn vị ở số 2: Khu vực đô thị phía Nam QL47 mới, phía Đông giáp đường chính đô thị hướng Bắc – Nam, phía Tây giáp đường Hồ Chí Minh;
- Đơn vị ở số 3: Khu vực đô thị phía Nam QL47 mới, phía Đông giáp khu công nghiệp công nghệ cao, phía Tây giáp đơn vị ở số 2.

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, trạm y tế, chợ - dịch vụ, với tổng diện tích là 8,68 ha – trung bình 4,1m²/người. Trong đó:

- Các công trình hiện trạng cải tạo gồm có: Một trường THCS, một trường tiểu học, một trường mầm non và một trạm y tế;
- Các công trình công cộng cấp đô thị được bổ sung thêm gồm có: một trường PTTH (1.29ha).
- Các công trình công cộng cấp đơn vị ở được bổ sung thêm gồm có: hai trường mầm non (0,45ha và 0,57ha), một trường tiểu học (0,95ha), một trường THCS (1,56ha) và hai chợ - dịch vụ (0,54ha và 0,28ha).
- Ngoài ra còn có đất công cộng dự trữ, tổng diện tích khoảng 2,16 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.

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	4,23						
	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	4,23						
C01	Chợ (xây dựng mới)	0,54	m ² sàn	1.310	5	10 - 50	1	20
C02	Đất công cộng dự trữ	0,73	m ² sàn	4.370	5	10 - 50	3	20
TR01	Trường THCS (xây dựng mới)	1,56	Học sinh	763	5	10 - 40	1	16

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 (%)
TR02	Trường tiểu học (xây dựng mới)	0,95	Học sinh	654	5	10 - 40	3	20
TR03	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,45	Cháu	340	4	10 - 50	3	25
	Khu II	2,64						
	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	2,64						
C03	Nhà văn hóa làng Đá Dựng	0,05	m2 sàn	180	3	20 - 85	1	40
C08	Công sở xã Xuân Phú	0,18	m2 sàn	1.470	5	15 - 60	2	40
C09	Trạm y tế xã	0,10	m2 sàn	310	5	10 - 60	1	30
C10	Đất công cộng dự trữ	0,54	m2 sàn	3.260	5	10 - 50	3	20
C11	Nhà văn hóa làng Đồng Luồng	0,10	m2 sàn	300	3	10 - 70	1	30
C12	Bưu điện xã	0,04	m2 sàn	140	5	25 - 85	1	40
TR06	Trường mầm non xã Xuân Phú	0,22	Cháu	265	4	20 - 60	3	30
TR07	Trường THCS xã Xuân Phú	0,55	Học sinh	430	5	15 - 50	3	22
TR08	Trường tiểu học xã Xuân Phú	0,86	Học sinh	720	5	15 - 50	3	23
	Khu III	3,10						
	Đất công trình công cộng đô thị	1,29						
TR04	Trường PTTH (xây dựng mới)	1,29	Học sinh	869	5	15-40	3	16
	Đất công trình công cộng trong đơn vị ở	1,81						
C04	Nhà văn hóa thôn Đồng Cốc	0,03	m2 sàn	170	3	20-85	1	50
C05	Đất công cộng dự trữ	0,89	m2 sàn	5.320	5	10-50	3	20
C06	Chợ (xây dựng mới)	0,28	m2 sàn	1.360	5	10-50	1	40
C07	Nhà văn hóa làng Đồng Tro	0,04	m2 sàn	160	3	20-85	1	40
TR05	Trường mầm non (xây dựng mới)	0,57	Cháu	460	4	10-50	3	25

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

Tổng diện tích đất cây xanh công viên, TDTT khoảng 25,15 ha, trong đó đất TDTT là 1,22 ha – đạt chỉ tiêu trung bình 12 m²/người.

Bảng: Quy hoạch sử dụng đất cõy xanh cụng viên – TDTT:

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (Ha)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
Khu I		6,07		
Đất cây xanh công viên		5,58		
CX01	Đất cây xanh công viên	0,17	1	0-5
CX02	Đất cây xanh công viên	1,06	1	0-5
CX03	Đất cây xanh công viên	2,52	1	0-5
CX04	Đất cây xanh công viên	0,02		0
CX05	Đất cây xanh công viên	0,06		0
CX06	Đất cây xanh công viên	0,22	1	0-2
CX07	Đất cây xanh công viên	0,63	1	0-5
CX08	Đất cây xanh công viên	0,12		0
CX09	Đất cây xanh công viên	0,06		0
CX10	Đất cây xanh công viên, mặt nước	0,34	1	0-3
CX11	Đất cây xanh công viên	0,10		0
CX12	Đất cây xanh công viên	0,28		0
Đất cây xanh TDTT		0,49		
XT01	Đất cây xanh, TDTT	0,26	3	0-50
XT02	Đất cây xanh, TDTT - mới	0,23	3	0-50
Khu II		7,36		
Đất cây xanh công viên		6,79		
CX30	Đất cây xanh công viên	0,06		0
CX31	Đất cây xanh công viên	0,16		0
CX32	Đất cây xanh công viên	0,02		0
CX33	Đất cây xanh công viên	0,15		0
CX34	Đất cây xanh công viên, mặt nước	3,65	1	0-2
CX35	Đất cây xanh công viên	0,20		0
CX36	Đất cây xanh công viên	0,11		0
CX37	Đất cây xanh công viên	0,16		0
CX38	Đất cây xanh công viên	0,03		0
CX39	Đất cây xanh công viên	0,31		0
CX40	Đất cây xanh công viên	0,15		0
CX41	Đất cây xanh công viên	0,21		0
CX42	Đất cây xanh công viên	0,20		0
CX43	Đất cây xanh công viên	0,24		0
CX44	Đất cây xanh công viên	0,04		0
CX45	Đất cây xanh công viên, mặt nước	1,10	1	0-3

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (Ha)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
	Đất cây xanh TDTT	0,57		
XT04	Đất cây xanh, TDTT - mới	0,28	3	0-50
XT05	Đất cây xanh, TDTT	0,29	3	0-50
	Khu III	6,12		
	Đất cây xanh công viên	5,96		
CX13	Đất cây xanh công viên	0,04		0
CX14	Đất cây xanh công viên	0,33		0
CX15	Đất cây xanh công viên	0,07		0
CX16	Đất cây xanh công viên	0,51		0
CX17	Đất cây xanh công viên	0,01		0
CX18	Đất cây xanh công viên, mặt nước	1,07	1	0-1
CX19	Đất cây xanh công viên	0,53	1	0-20
CX20	Đất cây xanh công viên	0,04		0
CX21	Đất cây xanh công viên	0,84	1	0-2
CX22	Đất cây xanh công viên	0,50	1	0-5
CX23	Đất cây xanh công viên	0,26	1	0-5
CX24	Đất cây xanh công viên	0,80		0
CX25A	Đất cây xanh công viên	0,01		0
CX25B	Đất cây xanh công viên	0,01		0
CX25C	Đất cây xanh công viên	0,14		0
CX26	Đất cây xanh công viên	0,32		0
CX27	Đất cây xanh công viên	0,01		0
CX28	Đất cây xanh công viên	0,41		0
CX29	Đất cây xanh công viên	0,06		0
	Đất cây xanh TDTT	0,16		
XT03	Đất cây xanh, TDTT	0,16	3	0-50

Ngoài ra, trong khu vực còn có quy hoạch các công trình tôn giáo và cây xanh lâm nghiệp cảnh quan, tổng diện tích 59,41 ha.

Bảng: Quy hoạch sử dụng đất các công trình tôn giáo và đất lâm nghiệp cảnh quan:

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (Ha)
	KHU I	
	Đất tôn giáo	0,03
TG01	Miếu làng Đá Dựng	0,03
	Đất lâm nghiệp cảnh quan	48,45
X01	Đất lâm nghiệp cảnh quan	37,34
X02	Đất lâm nghiệp cảnh quan	11,11

Ký hiệu lô	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (Ha)
	KHU II	
	Đất tôn giáo	0,19
TG03	Đài tưởng niệm liệt sỹ	0,19
	Đất lâm nghiệp cảnh quan	10,69
X03	Đất lâm nghiệp cảnh quan	2,49
X04	Đất lâm nghiệp cảnh quan	8,20
	KHU III	
	Đất tôn giáo	0,05
TG02	Chùa Thần Hoàng	0,05

• **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 16,62 ha.
- Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới: Tổng diện tích các khu vực này là khoảng 29,02 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 47,51 ha.
- Đất 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 55,73 ha.
- Đất dịch vụ ven quốc lộ có tổng diện tích khoảng 5,53 ha.
- Đất tái định cư, nhà ở chính sách có tổng diện tích khoảng 7,52 ha.
- Đất dự trữ phát triển có tổng diện tích khoảng 30,96 ha.

Bảng: Quy hoạch sử dụng đất các khu đô thị đa năng:

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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 (m ²)
	Tổng	192,89					5.199	373.060
	Khu I	74,28					2.118	162.680
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	8,91					148	8.010
1	N1	0,68	5	10-85	80	20	13	610
2	N2	0,72	5	10-85	80	20	9	650
3	N3	0,57	5	10-85	80	20	5	510
4	N4	1,06	5	10-85	80	20	19	960
5	N5	0,34	5	10-85	80	20	3	300

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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)
6	N6	0,96	5	10-85	80	20	15	860
7	N7	0,11	5	10-85	80	20	2	100
8	N8	0,83	7	10-85	80	20	17	750
9	N9	0,17	7	10-85	80	20	5	150
10	N10	0,03	7	10-85	80	20	2	30
11	N11	0,09	7	10-85	80	20	1	80
12	N12	0,13	7	10-85	80	20	2	120
13	N13	0,12	5	10-85	80	20	5	110
14	N14	0,23	5	10-85	80	20	5	210
15	N15	0,66	5	10-85	80	20	9	590
16	N16	0,05	5	10-85	80	20	1	40
17	N17	0,14	5	10-85	80	20	3	130
18	N18	0,28	7	10-85	80	20	2	250
19	N19	0,43	25	10-85	80	20	5	380
20	N20	0,2	25	10-85	80	20	5	180
21	N21	0,6	7	10-85	80	20	9	540
22	N22	0,41	5	10-85	80	20	6	370
23	N23	0,1	5	10-85	80	20	5	90
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)	29,08					1357	39.240
1	M1	1,65	5	10-85	70	30	77	2230
2	M2	0,71	5	10-85	70	30	33	960
3	M3	0,28	5	10-85	70	30	13	370
4	M4	0,04	5	10-85	70	30	2	50
5	M5	0,69	5	10-85	70	30	32	930
6	M6	1,01	5	10-85	70	30	47	1370
7	M7	1,82	5	10-85	70	30	85	2460
8	M8	1,39	5	10-85	70	30	65	1870
9	M9	0,76	5	10-85	70	30	36	1030
10	M10	2,48	5	10-85	70	30	116	3340
11	M11	1,08	5	10-85	70	30	50	1450
12	M12	2,18	25	10-85	70	30	102	2940
13	M13	1,08	7	10-85	70	30	50	1460
14	M14	2,34	7	10-85	70	30	109	3160

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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)
15	M15	0,23	7	10-85	70	30	11	310
16	M16	2,72	7	10-85	70	30	127	3670
17	M17	0,65	5	10-85	70	30	30	880
18	M18	1,33	5	10-85	70	30	62	1790
19	M19	1,76	7	10-85	70	30	82	2380
20	M20	2,37	7	10-85	70	30	111	3200
21	M21	2,51	25	10-85	70	30	117	3390
III	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	13,67					272	71.780
1	D1	0,82	7	20-90	30	70	16	4310
2	D2	1,16	7	20-90	30	70	23	6080
3	D3	0,87	7	20-90	30	70	17	4570
4	D4	0,65	7	20-90	30	70	13	3400
5	D5	0,9	5	20-90	30	70	18	4700
6	D6	1,44	25	20-90	30	70	29	7550
7	D7	0,87	7	20-90	30	70	17	4590
8	D8	1,09	7	20-90	30	70	22	5720
9	D9	0,74	7	20-90	30	70	15	3870
10	D10	0,64	7	20-90	30	70	13	3350
11	D11	1,71	7	20-90	30	70	34	9000
12	D12	0,12	7	20-90	30	70	2	630
13	D13	0,31	7	20-90	30	70	6	1640
14	D14	0,17	7	20-90	30	70	3	900
15	D15	0,14	7	20-90	30	70	3	750
16	D16	0,05	7	20-90	30	70	1	250
17	D17	1,99	7	20-90	30	70	40	10470
IV	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	5,59					224	16.790
1	H1	0,35	7	20-90	60	40	14	1060
2	H2	0,15	7	20-90	60	40	6	460
3	H3	0,24	7	20-90	60	40	10	730
4	H4	0,11	7	20-90	60	40	4	320
5	H5	0,05	7	20-90	60	40	2	140
6	H6	0,06	7	20-90	60	40	3	190
7	H7	0,34	7	20-90	60	40	14	1020
8	H9	0,07	7	20-90	60	40	3	220

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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)
9	H10	0,22	7	20-90	60	40	9	660
10	H11	0,11	7	20-90	60	40	4	320
11	H12	0,41	7	20-90	60	40	16	1220
12	H13	0,09	7	20-90	60	40	4	270
13	H14	0,84	7	20-90	60	40	33	2510
14	H15	0,47	7	20-90	60	40	19	1410
15	H16	1,13	7	20-90	60	40	45	3390
16	H17	0,17	7	20-90	60	40	7	520
17	H18	0,78	7	20-90	60	40	31	2350
V	Đất dịch vụ ven quốc lộ	3,29						24.670
1	A1	3,29	12	10-60		100		24670
VI	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	1,46					117	2190
1	T1	1,46	5	20-90	80	20	117	2190
VII	Đất dự trữ phát triển	12,28						
1	R1	2,7		10-90				
2	R2	1,82		10-90				
3	R3	2,34		10-90				
4	R4	5,42		10-90				
	Khu II	53,06					1.697	88.340
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	17,69					311	15.900
1	N24	0,69	5	10-85	80	20	23	620
2	N25	0,58	5	10-85	80	20	16	520
3	N26	0,61	5	10-85	80	20	9	550
4	N27	0,97	5	10-85	80	20	21	870
5	N28	0,52	5	10-85	80	20	17	470
6	N29	0,43	5	10-85	80	20	5	380
7	N30	1,87	5	10-85	80	20	25	1690
8	N31	1,04	5	10-85	80	20	21	940
9	N32	0,15	5	10-85	80	20	8	130
10	N33	0,88	12	10-85	80	20	21	800
11	N61	0,14	5	10-85	80	20	2	130
12	N62	0,06	5	10-85	80	20	2	50
13	N63	0,02	7	10-85	80	20	2	20

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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)
14	N64	0,17	7	10-85	80	20	6	150
15	N65	0,56	5	10-85	80	20	14	500
16	N66	0,65	5	10-85	80	20	14	580
17	N67	0,23	5	10-85	80	20	2	210
18	N68	0,37	5	10-85	80	20	9	330
19	N69	0,18	5	10-85	80	20	2	160
20	N70	0,86	5	10-85	80	20	16	770
21	N71	0,54	5	10-85	80	20	7	480
22	N72	0,35	5	10-85	80	20	5	310
23	N73	0,36	5	10-85	80	20	6	330
24	N74	3,07	5	10-85	80	20	38	2760
25	N75	0,58	5	10-85	80	20	7	520
26	N76	1,66	5	10-85	80	20	11	1490
27	N77	0,15	5	10-85	80	20	2	140
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)	14,84					692	20.060
1	M30	0,8	5	10-85	70	30	38	1090
2	M48	0,33	5	10-85	70	30	15	450
3	M49	2,11	5	10-85	70	30	98	2840
4	M50	1,2	5	10-85	70	30	56	1620
5	M51	1,17	5	10-85	70	30	55	1580
6	M52	0,41	5	10-85	70	30	19	560
7	M53	1,63	5	10-85	70	30	76	2200
8	M54	2,3	5	10-85	70	30	107	3110
9	M55	2,39	5	10-85	70	30	112	3230
10	M56	0,5	7	10-85	70	30	23	670
11	M57	0,33	5	10-85	70	30	15	450
12	M58	0,48	5	10-85	70	30	23	650
13	M59	0,04	5	10-85	70	30	2	60
14	M60	0,04	5	10-85	70	30	2	50
15	M61	0,72	5	10-85	70	30	33	970
16	M62	0,32	5	10-85	70	30	15	430
17	M63	0,07	5	10-85	70	30	3	100

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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	6,42					128	33.660
1	D30	0,28	7	20-90	30	70	6	1450
2	D31	0,89	7	20-90	30	70	18	4680
3	D32	0,11	7	20-90	30	70	2	580
4	D33	0,25	7	20-90	30	70	5	1330
5	D34	0,68	7	20-90	30	70	14	3550
6	D35	0,46	7	20-90	30	70	9	2440
7	D36	1,36	12	20-90	30	70	27	7120
8	D37	0,3	7	20-90	30	70	6	1550
9	D38	0,62	7	20-90	30	70	12	3250
10	D39	0,55	7	20-90	30	70	11	2880
11	D40	0,07	7	20-90	30	70	1	380
12	D41	0,09	7	20-90	30	70	2	460
13	D42	0,16	7	20-90	30	70	3	860
14	D43	0,6	7	20-90	30	70	12	3130
IV	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	3,58					142	10.760
1	H33	0,5	5	20-90	60	40	20	1510
2	H34	0,17	7	20-90	60	40	7	520
3	H35	0,48	7	20-90	60	40	19	1440
4	H36	0,1	7	20-90	60	40	4	290
5	H37	0,24	7	20-90	60	40	10	730
6	H38	0,11	7	20-90	60	40	4	340
7	H39	0,21	12	20-90	60	40	8	630
8	H40	0,33	7	20-90	60	40	13	990
9	H41	0,12	7	20-90	60	40	5	350
10	H42	0,68	25	20-90	60	40	27	2030
11	H43	0,28	7	20-90	60	40	11	850
12	H44	0,36	7	20-90	60	40	14	1080
VI	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	5,3					424	7.960
1	T2	0,9	5	20-90	80	20	72	1350
2	T4	2,74	5	20-90	80	20	219	4110
3	T5	1,66	5	20-90	80	20	133	2500
VII	Đất dự trữ phát triển	5,23						

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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	R5	5,23		10-90				
	Khu III	65,55					1.384	122.040
I	Đất dân cư hiện trạng cải tạo	20,91					293	18.810
1	N34	1,62	5	15-85	80	20	9	1460
2	N35	0,79	5	15-85	80	20	10	710
3	N36	0,21	5	15-85	80	20	2	190
4	N37	0,26	5	15-85	80	20	3	230
5	N38	1,2	5	15-85	80	20	22	1080
6	N39	3,83	5	15-85	80	20	39	3440
7	N40	1,92	5	15-85	80	20	34	1730
8	N41	0,09	5	15-85	80	20	5	80
9	N42	0,91	5	15-85	80	20	25	820
10	N43	1,14	5	15-85	80	20	19	1030
11	N44	0,48	5	15-85	80	20	3	430
12	N45	0,42	5	15-85	80	20	7	380
13	N46	0,18	5	15-85	80	20	2	160
14	N47	0,31	5	15-85	80	20	6	280
15	N48	0,96	5	15-85	80	20	13	870
16	N49	0,28	5	15-85	80	20	3	260
17	N50	0,13	5	15-85	80	20	2	120
18	N51	0,66	5	15-85	80	20	7	590
19	N52	0,4	5	15-85	80	20	7	360
20	N53	0,47	5	15-85	80	20	8	420
21	N54	0,14	5	15-85	80	20	3	120
22	N55	0,16	5	15-85	80	20	2	140
23	N56	2,07	5	15-85	80	20	31	1870
24	N57	0,15	5	15-85	80	20	1	140
25	N58	1,39	25	15-85	80	20	17	1250
26	N59	0,15	25	15-85	80	20	5	130
27	N60	0,07	25	15-85	80	20	1	60
28	N78	0,44	5	15-85	80	20	5	390
29	N79	0,08	5	15-85	80	20	2	70

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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)
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)	11,81					552	15.950
1	M22	1,36	5	15-85	70	30	63	1830
2	M23	0,51	5	15-85	70	30	24	690
3	M31	0,47	5	15-85	70	30	22	640
4	M32	0,63	5	15-85	70	30	29	850
5	M33	0,49	5	15-85	70	30	23	660
6	M34	0,13	5	15-85	70	30	6	180
7	M35	0,2	5	15-85	70	30	9	270
8	M36	2,01	25	15-85	70	30	94	2710
9	M37	0,44	5	15-85	70	30	21	600
10	M38	0,12	5	15-85	70	30	6	160
11	M39	0,29	5	15-85	70	30	14	400
12	M40	0,27	5	15-85	70	30	12	360
13	M41	0,46	5	15-85	70	30	22	630
14	M42	0,53	5	15-85	70	30	25	720
15	M43	1,25	5	15-85	70	30	59	1690
16	M44	0,18	5	15-85	70	30	8	240
17	M45	0,61	5	15-85	70	30	29	820
18	M46	1,15	5	15-85	70	30	53	1550
19	M47	0,71	5	15-85	70	30	33	950
III	Đất trung tâm đa chức năng phát triển mới	8,93					179	46.980
1	D18	0,64	7	20-90	30	70	13	3380
2	D19	1,28	7	20-90	30	70	26	6700
3	D20	0,17	7	20-90	30	70	3	910
4	D21	0,24	7	20-90	30	70	5	1280
5	D22	0,51	7	20-90	30	70	10	2670
6	D23	0,51	7	20-90	30	70	10	2700
7	D24	0,17	7	20-90	30	70	3	880
8	D25	0,19	7	20-90	30	70	4	1000
9	D26	0,23	7	20-90	30	70	5	1210
10	D27	1,04	25	20-90	30	70	21	5480

TT	Loại đất và ký hiệu lô đất	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa 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)
11	D28	0,61	25	20-90	30	70	12	3220
12	D29	1,64	25	20-90	30	70	33	8620
13	D44	1,38	7	20-90	30	70	28	7270
14	D45	0,32	25	20-90	30	70	6	1660
IV	Đất trung tâm đa chức năng phát triển trên cơ sở các khu chức năng hiện trạng cải tạo	7,45					299	22.330
1	H8	0,33	7	20-90	60	40	13	980
2	H19	0,16	7	20-90	60	40	7	490
3	H20	0,04	7	20-90	60	40	1	110
4	H21	0,59	7	20-90	60	40	24	1780
5	H22	0,4	7	20-90	60	40	16	1210
6	H23	0,2	7	20-90	60	40	8	590
7	H24	0,68	7	20-90	60	40	27	2050
8	H25	0,33	7	20-90	60	40	13	980
9	H26	0,52	7	20-90	60	40	21	1550
10	H27	0,32	7	20-90	60	40	13	950
11	H28	1,3	25	20-90	60	40	52	3900
12	H29	0,89	25	20-90	60	40	35	2660
13	H30	0,04	25	20-90	60	40	2	120
14	H31	0,21	25	20-90	60	40	9	640
15	H32	1,44	7	20-90	60	40	58	4320
V	Đất dịch vụ ven quốc lộ	2,24						16.830
1	A2	1,3	25	10-60		100		9770
2	A3	0,94	25	10-60		100		7060
VI	Đất tái định cư, nhà ở chính sách	0,76					61	1.140
1	T3	0,76	5	20-90	80	20	61	1140
VII	Đất dự trữ phát triển	13,45						
1	R6	3,25		10-90				
2	R7	2,22		10-90				
3	R8	6,25		10-90				
4	R9	1,73		10-90				

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 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. Các khu vực núi cao được bảo tồn, tôn tạo làm phong nền cảnh quan cho đô thị.
2. *Tổ chức các không gian xây dựng đô thị, tạo thế hội tụ về trung tâm*: Việc sử dụng các khu vực núi cao 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/núi, hướng ra mặt nước công cộng ở vùng thấp hơn, tạo ra cấu trúc đô thị nhấn mạnh được 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 sự sinh động và an toàn trong đô thị.
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.

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 các hồ trung tâm; Đường giao thông và vỉa hè mở rộng; Sân chơi, vườn hoa; và không gian cảnh quan lâm nghiệp.

Duy trì, mở rộng và nối thông một số kênh nước chính, đào hồ nước trung tâm tại khu vực ruộng trũng. Kết nối các hồ nước bằng các dải cây xanh, quảng trường mở rộng thành vườn hoa, công viên.

Tổ chức các quảng trường thương mại, hội chợ giáp quốc lộ 47 và đường Hồ Chí Minh cùng với các quảng trường nhỏ/sân chơi trong khu dân cư, tạo không gian giao lưu cộng đồng. 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, mà lại mang giá trị thẩm mỹ cao, thân thiện.

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 trống 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.

Khu lâm nghiệp cảnh quan được quy hoạch tại phía Bắc và hai bên quốc lộ 47. Duy trì trồng cây lâm nghiệp phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng của địa phương, ngoài ra tổ chức các tuyến đường dạo, các tuyến đường đi xe đạp và một số khoảng sân chơi dừng chân ngắm cảnh tại khu vực đồi cao.

Tất cả các tuyến phố phải được phủ cây bóng mát.

b. Thiết kế đô thị khu vực trung tâm

Các khu trung tâm là yếu tố đô thị và cảnh quan có ý nghĩa quyết định tạo bản sắc đô thị. Hệ thống trung tâm đô thị được quy hoạch gồm các khu vực xây dựng mật độ cao, gắn với hệ thống không gian mở, đặc biệt là các quảng trường.

Hệ thống trung tâm bao gồm khu trung tâm chính tại hồ chính và các trung tâm khu vực.

c. 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. Vía 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 và dọc đường Hồ Chí Minh: Đặc trưng bởi sự đan xen của cảnh quan sinh thái đồi núi và không gian xây dựng; Duy trì mật độ xây dựng không quá cao dọc các tuyến đường này; 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; Tổ chức không gian cảnh quan nhấn mạnh các vị trí cửa ngõ kết nối từ đường đối ngoại vào đô thị.

d. 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 3 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

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 nhà, để đảm bảo nâng cao được giá trị bất động sản.
- Đường giao thông quanh hồ tổ chức dạng sân lát - quảng trường. 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.

b. Khu vực đô thị 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 khu đô thị đa chức năng xây dựng mới

Nguyên tắc tổ chức không gian:

- Các khu chức năng phát triển mới có thể có quy mô và chức năng đa dạng, linh hoạt. Trong đó: một phần khá lớn là quỹ đất dành cho mục đích tái định cư và nhà ở chính sách.
- Quỹ đất tái định cư – nhà ở chính sách bố trí kết nối được với các tuyến đường giao thông hiện trạng, chủ yếu ở khu vực trung tâm xã hiện hữu, quỹ đất còn lại quy mô nhỏ hơn được bố trí phân tán ra các khu vực khác 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.
- 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 đa số công trình có cạnh dài của công trình quay hướng Nam hoặc hướng Bắc để hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình.

d. Các quỹ đất dự trữ phát triển.

Trước mắt, 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.

e. Tổ chức không gian các công trình công cộng, trụ sở hành chính

Đối với công trình công cộng, hành chính cấp đô thị thiết kế hình thức kiến trúc hiện đại, không gian sử dụng thiết kế phù hợp với từng chức năng cụ thể.

Đối với các công trình thuộc trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, y tế cấp đơn vị ở: thiết kế hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và tỷ lệ thân thiện hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

Thiết kế khoảng lùi và vỉa hè mở rộng tạo không gian mở và tầm nhìn cho khách bộ hành. Khu vực chỢ đầu mỗi thiết kế vỉa hè ở hai bên đường rộng, có vịnh đậu xe đảm bảo an toàn.

Bố cục các công trình cần khai thác hướng mở về phía không gian mặt nước để khai thác tối đa khả năng thưởng ngoạn cảnh quan trong khi sử dụng dịch vụ.

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

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. Một phần ranh giới phân khu số 3 ở phía Bắc và Phía Đông nằm trong phạm vi 6.000m quanh đường cất hạ cánh: quy định chiều cao công trình khống chế $\leq + 163,2m$ so với mực nước biển (tương đương chiều cao xây dựng $\leq 145m$). 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 ≤ 25 tầng; Riêng các khu vực trung tâm nằm giữa khu vực đồi và công viên cây xanh mặt nước chiều cao xây dựng không quá 7 tầng.

- Khu trung tâm đa chức năng phát triển mới: tầng cao xây dựng ≤ 25 tầng. Riêng các khu vực trung tâm nằm giữa khu vực đồi và công viên cây xanh mặt nước chiều cao xây dựng không quá 7 tầng.
- Khu dân cư hiện trạng cải tạo: tầng cao xây dựng ≤ 7 tầng (trừ một số vị trí là công trình điểm nhấn).
- Khu ở mới đa chức năng: tầng cao xây dựng ≤ 25 tầng.
- Khu tái định cư, nhà ở chính sách: tầng cao tối đa ≤ 12 tầng.

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 mạng lưới đường giao thông

TT	Tên đường	Chiều rộng (m)		
		Lòng đường	Hè đường/ Dải Phân cách	Tổng
I	Đường đối ngoại			
1	QL 47	31	8x2+2x2+3	54
2	Đường 30m	17	5x2+3	30
3	Đường 45m	24	8x2+5	45
II	Đường chính			
1	Đường 25m	15	5x2	20
III	Đường khu vực, nội bộ			
1	Đường 20m	12	4x2	20
2	Đường 16m	8	4x2	16
3	Đường 13m	7	3x2	13
4	Đường gom HCM	7	4	11
5	Đường gom phía Nam	15	5	20

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:
 $H \geq +31,0\text{m}$
- Các khu vực đã xây dựng có cao độ nền $H \geq +30,5\text{m}$ 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 hồ quy hoạch và hệ thống cống thoát nước quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng
- Độ sâu chôn cống cần đảm bảo.
 - + $H_{\text{min}} = 0,5\text{m}$ (với các tuyến cống đi trên vỉa hè hoặc khu vực cây xanh).
 - + $H_{\text{min}} = 0,7\text{m}$ (với các tuyến cống đi dưới lòng đường).
- Độ dốc thủy lực tối thiểu $I_{\text{min}} = 1/D$.
- 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:

Mạng lưới đường ống:

- Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,50m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m.
- Không được lấy nước từ đường ống $\varnothing 80$ 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.

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:

a) Nguồn điện:

Nguồn điện cung cấp cho khu vực được lấy từ mạng lưới điện quốc gia, thông qua trạm 110kV Thọ Xuân – 16+25MVA, cách khu vực thiết kế khoảng 2km về phía Bắc.

b) 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 nổi 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 theo quy hoạch chung khu vực thiết kế dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm các cỡ đường kính D300 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.
- 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: nên 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, trạm phát điện...).
- Giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước:
 - + Đối với nước thải: Khuyến cáo nên xây dựng hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải đã được bố trí tách riêng nhau. 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.
 - + 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 sau đó xả ra hồ điều hoà.
- 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.
 - + 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.
- 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 với diện tích 20ha.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11: Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Mọi qui định trái với các qui 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 3- 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 xã Xuân Phú;
- Các cơ quan;

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2016

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