

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ  
1/2.000 PHÂN KHU SỐ 8 – KHU CÔNG VIÊN  
CÂY XANH, ĐÔ THỊ LAM SƠN SAO VÀNG,  
HUYỆN THỌ XUÂN, TỈNH THANH HÓA**

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2016

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000**  
**PHÂN KHU SỐ 8 – KHU CÔNG VIÊN CÂY XANH**  
**ĐÔ THỊ LAM SƠN SAO VÀNG, HUYỆN THỌ XUÂN, TỈNH THANH HÓA**  
(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 8 – khu công viên cây xanh, đô thị Lam Sơn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND Tỉnh Thanh Hóa phê duyệt.

**Điều 2 :** Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng tại phân khu số 8 – khu công viên cây xanh, 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**

Phạm vi lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Phân khu số 8 – Khu công viên cây xanh có diện tích 460,8 ha, thuộc địa giới hành chính xã Thọ Xương, Xuân Phú và Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân và được giới hạn như sau:

- Phía Tây giáp: Đường Hồ Chí Minh;
- Phía Đông giáp: Sân bay Sao Vàng;
- Phía Nam giáp: Đường số 7 (đường quy hoạch đô thị Lam Sơn – Sao Vàng);
- Phía Bắc giáp: Phân khu đô thị số 1.

**Điều 5: Quy hoạch sử dụng đất**

- Phạm vi nghiên cứu thiết kế có tổng quy mô 460,8 ha. Bao gồm các chức năng cụ thể trong mỗi khu vực được quy hoạch như sau:

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

T T	Loại đất	Tổng		Khu dân cư phía Tây Bắc		Khu công viên phía Tây Nam		Khu công viên phía Bắc		Khu sân golf	
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất (ha)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	<b>11,97</b>	<b>2,60</b>	9,46	65,57			2,51	1,24		
2	Công trình công cộng	<b>0,11</b>	<b>0,02</b>					0,11	0,05		
3	Trường PTTH	<b>1,34</b>	<b>0,29</b>	1,34	9,29						
4	Công trình dịch vụ	<b>0,86</b>	<b>0,19</b>					0,00	0,00	0,86	0,76
5	Công trình đa chức năng	<b>9,11</b>	<b>1,98</b>			9,11	10,22				
6	Biệt thự	<b>14,08</b>	<b>3,06</b>							14,08	12,39
7	Cây xanh công viên, sân chơi công cộng, quảng trường	<b>53,84</b>	<b>11,68</b>	2,42	16,77	22,12	24,83	29,30	14,52		
8	Đất cây xanh sinh thái lâm nghiệp	<b>212,87</b>	<b>46,19</b>			56,3	63,22	156,5	77,58		0,00
9	Đất cây xanh, thảm cỏ trong sân golf	<b>73,72</b>	<b>16,00</b>							73,72	64,85
10	Mặt nước trong sân golf	<b>21,36</b>	<b>4,64</b>							21,36	18,79
11	Đất giao thông nội bộ (bãi đỗ xe)	<b>19,71</b>	<b>4,28</b>	1,21	8,37	1,54	1,73	13,31	6,60	3,65	3,21
12	Đất giao thông chính đô thị	<b>41,86</b>	<b>9,08</b>								
	<b>Tổng</b>	<b>460,83</b>	<b>100,0</b>	<b>14,43</b>	<b>100,0</b>	<b>89,10</b>	<b>100,0</b>	<b>201,77</b>	<b>100,0</b>	<b>113,67</b>	<b>100,0</b>

- Giải pháp tái định cư: Đa số đất ở trong khu vực nghiên cứu được giữ lại, cải tạo nâng cấp. Số ít dân cư nằm rải rác trong các khu chức năng phải di dời, giải tỏa thì được ưu tiên tái định cư tại chỗ - tại khu dân cư phía Tây Bắc, hoặc bố trí tập trung vào các khu tái định cư chung của toàn đô thị.

## **Điều 6 : Quy hoạch không gian đô thị**

### **6.1. Các quy định đối với không gian tổng thể:**

- Hệ thống công viên sinh thái núi bao gồm khu vực núi Đình Triều phía Bắc và dãy núi Chì nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu, có vai trò làm khung nền cảnh quan chính cho toàn khu vực quy hoạch.
- Tại vùng đất phía Tây và phía Nam núi Chì (giáp đường Hồ Chí Minh), tổ chức khu trung tâm đa chức năng, khuyến khích phát triển dịch vụ.
- Các khu vực đất công viên vui chơi giải trí, vườn hoa công cộng được quy hoạch chủ yếu về phía Bắc và Tây Bắc khu vực thiết kế, giáp các khu dân cư đô thị theo quy hoạch chung. Trong đó, khu vui chơi cho trẻ em được tổ chức tại phía Tây núi Đình

- Trầu, khu vui chơi thể thao thanh thiếu niên phía Bắc núi Đình Trầu, khu vực vườn hoa khu vui chơi phía Bắc núi Chì - phía Nam đường số 3.
- Tại khu vực đất rừng sản xuất phía Đông Nam núi Đình Trầu, giáp đường số 3, tổ chức một số điểm cắm trại nằm đan xen trong khu rừng sản xuất.
  - Giữ lại chính trang cụm dân cư hiện hữu nằm phía Đông Bắc núi Đình Trầu.
  - Chính trang cụm dân cư phía Tây Bắc núi Chì, bổ sung một số quỹ đất ở và sân chơi công cộng để tạo thành nhóm nhà ở hoàn thiện.
  - Quy hoạch sân golf tại phía Đông Nam khu vực thiết kế, theo vị trí đã được xác định trong quy hoạch chung.

## **6.2. Hướng dẫn thiết kế đô thị cho các khu vực đặc trưng:**

### **a. Khu vực vườn hoa và khu vui chơi phía Nam đường số 3, phía Bắc núi Chì**

- **Giải pháp thiết kế:** sử dụng nước và ánh sáng, kết hợp với các mảng sân màu tạo hình tia kết nối từ các khu vực chân núi về phía giao điểm của hai tuyến đường giao thông, cũng đồng thời kết nối với khu dân cư phía Bắc đường số 3 (Phân khu đô thị số 1).
- Vườn hoa thiết kế tạo thành các không gian có thể linh hoạt sử dụng cho các hoạt động vui chơi giải trí, nghỉ ngơi, hoạt động nhóm, biểu diễn văn hóa – nghệ thuật cộng đồng, trưng bày triển lãm ngoài trời, đọc sách và biểu diễn nghệ thuật ánh sáng... phục vụ chung cho toàn đô thị và phục vụ trực tiếp cho khu dân cư phía Bắc đường số 3.
- Toàn bộ khu vực vườn hoa và khu vui chơi là một tập hợp các sân trống có trồng cây bóng mát. Sân trống là những mảng sân sơn hoặc lát gạch màu, đan xen với các ô trống cỏ và ô chứa nước.
- Dọc theo các khoảng sân, dưới tán cây, bố trí các ghế ngồi. Ghế ngồi có thể là dạng ghế có tựa để thuận lợi cho việc nghỉ ngơi, đọc sách, cũng có thể là dạng băng dài không tựa, để có thể ngồi quan sát theo các hướng. Đôi khi, bố trí dạng ghế băng đôi để tăng khả năng giao tiếp.
- Sử dụng ánh sáng kết hợp với ghế ngồi, trên sân lát, trên cây... để tạo nên ấn tượng cảnh quan sinh động, hiện đại vào buổi tối.

### **b. Khu vui chơi thể thao thanh thiếu niên:**

- **Vị trí :** Nằm ở góc phía Tây Bắc núi Đình Trầu, giáp với phân khu đô thị số 1.
- **Giải pháp thiết kế không gian khu vui chơi thể thao thanh thiếu niên:**
  - Tạo địa hình phong phú để đáp ứng các hoạt động thể thao tương đối mạo hiểm, như: trượt ván, trượt patin, xe đạp địa hình, leo núi... Đối tượng phục vụ chính là thanh thiếu niên.
  - Dọc theo trục, điểm xuyên các không gian dịch vụ giải khát, ăn nhẹ, cũng như các khu vực thư giãn, ngắm cảnh.

- Sân đường là cấu trúc quan trọng nhất định hình nên không gian sử dụng chính trong trực thể thao. Do tính chất của các môn thể thao được thiết kế trong khu vực, cấu trúc đường được thiết kế mềm mại, thuận theo chuyển động, kết hợp với việc tạo địa hình gồm nhiều cao độ khác nhau.
- Tùy theo kích thước và vị trí, hệ thống sân trong nằm giữa các luồng chuyển động (hoạt động thể thao) được sử dụng cho các mục đích đa dạng như: sân thể thao, sân chơi, công trình dịch vụ hoặc địa hình cảnh quan.

**c. Khu trung tâm đa chức năng khuyến khích phát triển dịch vụ**

- **Vị trí :** Là khu trung tâm mới, nằm phía Tây và Nam núi Chì, giáp đường Hồ Chí Minh và đường số 23.
- **Giải pháp thiết kế trung tâm đa chức năng:**
  - Khu trung tâm đa chức năng gồm những công trình được quy hoạch mới với chức năng đa dạng linh hoạt và được khuyến khích phát triển dịch vụ đan xen với nhà ở.
  - Mặt trước công trình tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh và đường số 23, mặt sau tiếp giáp với đồi cảnh quan, đường dạo.

**d. Khu vui chơi dành cho trẻ em:**

- **Vị trí:** Nằm ở phía Tây núi Đỉnh Trầu.
- **Giải pháp thiết kế khu vui chơi dành cho trẻ em:**
  - Khu vui chơi trẻ em thiết kế để phục vụ các vận động như: trèo, leo, đi hầm, trượt, đu dây, nhún, nằm và giữ... để trẻ có thể đạt được các cảm giác : thử thách, rèn luyện, được kết nối, sáng tạo. Ngoài ra, quy hoạch một số công trình để tổ chức các hoạt động vui chơi trong nhà và một vài điểm dịch vụ nhỏ.
  - Không gian vui chơi chính của trẻ được bố trí trên những khoảng sân cát, đáp ứng cho các lứa tuổi khác nhau (0-3 tuổi, 3-6 tuổi, 6-12 tuổi) và đảm bảo an toàn tốt hơn cho trẻ em nhỏ.
  - Tổ chức các cụm sân nhỏ gắn với mỗi khu chòi nghỉ. Các sân này được trồng cây bóng mát xung quanh, tạo thành những không gian giao lưu ấm cúng theo nhóm.
  - Nhà dịch vụ kết hợp chỗ ngồi nghỉ có mái được đặt ở vị trí có cốt cao hơn, sát hơn về phía núi, bao gồm các chức năng: giải khát, quầy dịch vụ, gửi đồ, vệ sinh... và dịch vụ vui chơi trong nhà.
  - Các sân trồng trồng cây bóng mát ở khu vực này liên thông với nhau, tạo thành một không gian thống nhất. Sân lát gạch cùng loại, màu sáng để tạo cảm giác sân rộng hơn, thành những mảng trống lớn cho trẻ chạy nhảy.
  - Khu vực này cần bố trí nhiều chỗ ngồi nghỉ cho trẻ và người lớn đi cùng, chỗ ngồi được chia làm hai loại:
    - Chỗ ngồi có mái: bố trí trong các khu nhà dịch vụ, chòi nghỉ, dưới các giàn hoa.

- Chỗ ngồi ngoài trời: Bố trí đầy đủ khắp khu vực để hỗ trợ cho các không gian vui chơi của trẻ em. Vật liệu chế tạo có thể là đá, gạch lát, gỗ, giả gỗ. Các chỗ ngồi phải được bố trí dưới cây bóng mát hoặc dưới giàn cây. Có thể nâng chiều cao các bồn quanh gốc cây để làm chỗ ngồi.
- Chỗ ngồi không chỉ là dạng ghế băng mà có thể là cả mặt phẳng rộng để nằm, ngồi chơi theo nhóm trẻ.

**e. Khu vực cắm trại trong đất sản xuất nông - lâm nghiệp**

- **Vị trí :** Không gian cắm trại, sinh hoạt ngoài trời là không gian công cộng, được quy hoạch đan xen vào trong khu đất sản xuất nông - lâm nghiệp phía Đông Nam của núi Đỉnh Trầu. Khai thác chính cảnh quan sản xuất để làm phong nền cảnh quan cho các hoạt động vui chơi, giải trí trong khu vực này.
- **Giải pháp thiết kế không gian cho khu vực đất sản xuất có thể kết hợp với các khoảng sân cắm trại**
  - Khu vực này được thiết kế là những mảng sân trống có thể tổ chức cắm trại và các tuyến đường dạo len lỏi trong các khu vực cây xanh xung quanh kết nối các khoảng sân này với nhau để du khách có thể di chuyển từ khu này sang khu khác một cách thuận lợi. Khu vực cây xanh còn lại vẫn là đất sản xuất của người dân địa phương. Tuy nhiên, các hoạt động sản xuất nông - lâm nghiệp trong khu vực này cần đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, ngược lại cần là điển hình của các mô hình sản xuất sạch hoặc tạo ra được ấn tượng và giá trị của các khu rừng tương đối đa dạng, thân thiện, tăng thêm sức hấp dẫn đối với các hoạt động vui chơi giải trí.
  - Tổ chức một cụm công trình dịch vụ để hỗ trợ cho các hoạt động ngoài trời trong khu vực này.

**f. Các khu vực cây xanh sinh thái núi**

- **Vị trí:** Là những khu vực núi cao trong khu vực nghiên cứu.
- **Giải pháp thiết kế và khai thác cảnh quan khu vực đất cây xanh sinh thái lâm nghiệp**
  - Cảnh quan cây xanh cũng như địa hình của các ngọn núi này đã khá đẹp. Quy hoạch tận dụng các giá trị cảnh quan hiện có, bổ sung các tiện ích như: đường đi lên núi, các điểm dừng chân, ngắm cảnh tại những vị trí có tầm nhìn đẹp. Kết hợp nguồn lực từ chính quyền và những người dân sinh sống tại khu vực để duy trì và thực hiện các chương trình bảo vệ và nâng cao đa dạng sinh học trong các khu vực này.
  - Duy trì và cải tạo, chỉnh trang cụm dân cư hiện đang sinh sống trong khu vực núi Đỉnh Trầu, đảm bảo chất lượng cảnh quan của khu lâm viên. Đồng thời bổ sung một cụm công trình dịch vụ về phía Tây Bắc cụm dân cư để phục vụ chung cho cả khu lâm viên, cũng như hỗ trợ cho hoạt động của khu vực cắm trại.
  - Dãy núi phía Nam được quy hoạch toàn bộ là không gian công cộng, khu vực sân golf có giới hạn dừng ở chân núi. Từ trên núi phía Nam có thể tổ chức những điểm ngắm cảnh có tầm nhìn đẹp về phía sân golf.

**g. Khu dân cư phía Tây**

- **Vị trí:** Là khu dân cư hiện trạng khá tập trung, nằm ở phía Tây khu vực nghiên cứu, tại góc giao giữa trục đường số 3 (đường quốc lộ 47 cũ) với đường gom của đường Hồ Chí Minh

- **Giải pháp thiết kế cảnh quan khu dân cư phía Tây**

- Khu dân cư phía Tây được quy hoạch trên cơ sở giữ lại cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu tương đối tập trung trong khu vực này, bổ sung một số nhóm nhà ở mới (có thể là tái định cư) và sân chơi công cộng nội bộ để hoàn thiện không gian và chất lượng môi trường sống.
- Một số đoạn đường được mở rộng vỉa hè thành quảng trường nhỏ, tạo không gian thuận lợi cho các hoạt động dịch vụ, hỗ trợ cho động dịch vụ, hỗ trợ cho hoạt động tại khu vực vườn hoa vui chơi giải trí.

#### ***h. Các công trình dịch vụ trong công viên***

- Chủ yếu là dịch vụ văn hóa, ẩm thực, có quy mô phù hợp, hình thức kiến trúc thân thiện, lẫn khuất trong không gian cây xanh của công viên.

Bố cục công trình cần khai thác được hướng mở từ trên cao xuống, hoặc thế tựa núi, hướng ra các không gian quảng trường hoặc các không gian hoạt động công cộng lớn, tận dụng tối đa khả năng thưởng ngoạn cảnh quan của công viên.

#### ***i. Khu sân Golf***

- **Vị trí:** Sân golf được quy hoạch nằm ở phía Đông Nam khu vực nghiên cứu, tại vị trí đã được xác định trong quy hoạch chung.

- **Giải pháp thiết kế ảnh quan khu sân Golf:**

Khu vực sân golf được thiết kế với các chức năng cơ bản như:

- + Nhà câu lạc bộ
- + Sân đánh golf 18 lỗ
- + Nhà phụ trợ và sân tập
- + Cảnh quan cây xanh và mặt nước
- + Khu biệt thự nghỉ dưỡng
- + Bãi đỗ xe

- ***Nhà câu lạc bộ Golf:***

Câu lạc bộ sân golf được bố trí ở trung tâm khu chơi golf. Công trình câu lạc bộ được thiết kế với hình thức kiến trúc chất lượng cao, thiết bị cao cấp, sân cỏ cảnh quan và tầm nhìn rộng mở, không gian thoáng đãng, hướng tiếp cận dễ dàng, kết nối thuận tiện đến các đường golf.

- ***Khu vực sân golf:***

Tận dụng địa hình tạo ra hệ thống mặt nước kết hợp giữa tự nhiên và nhân tạo, vừa là cảnh quan cho khu vực và những chướng ngại vật cho sân golf, vừa là hệ thống chứa nước điều hòa và hỗ trợ xử lý nước. Cần đảm bảo xử lý cục bộ nước thải và nước mặt của sân golf đạt đạt tối thiểu loại C theo tiêu chuẩn QCVN 40/2011/BTNMT trước khi thải ra hệ thống chung.

Bố trí sân golf 18 lỗ, các sân golf được thiết kế bám theo địa hình tự nhiên sẵn có của khu vực, hình dạng kích thước các lỗ golf đa dạng, phong phú về đường đánh tạo ra nhiều trải nghiệm cho người chơi. Đảm bảo thiết kế sân golf với đầy đủ các yếu tố cấu tạo cơ bản như: điểm phát bóng (teebox); Vùng bao quanh lỗ golf (green); Vùng nối từ điểm phát bóng xuống gần với vùng green (fairway); Các hố cát (bunker) - chướng ngại vật, bố trí đan xen giữa các vùng fairway, green.

Bảo tồn và nâng cao chất lượng cảnh quan địa hình và cây xanh khu vực đồi núi cao, tạo nên phong nền cảnh quan đẹp cho khu vực sân golf.

- **Thiết kế cây xanh trong sân golf:**

+ Cây xanh trong sân golf có thể trồng rất đa dạng chủng loại, tùy theo đặc điểm khu vực mà chọn ra những loại cây bản địa, sống tốt và thích ứng với khí hậu.

+ Cỏ trong sân golf là yếu tố rất quan trọng, là chuẩn mực để đánh giá một sân golf tốt, đạt tiêu chuẩn. Các loại cỏ trồng trong sân golf cần đảm bảo chịu được điều kiện khí hậu huyện Thọ Xuân, Thanh Hóa và được chăm sóc đặc biệt.

+ Cỏ nhỏ trồng phía trong: Đây là vùng cỏ rất nhỏ trồng phía trong, xung quanh lỗ golf, đòi hỏi kỹ thuật trồng rất cao và chăm sóc đặc biệt để rễ cỏ phát triển sâu và chắc song lá cỏ phải mềm và non vừa đủ để cắt bằng thường xuyên làm cho bóng golf chạy theo đường thẳng không bị lệch hướng do cỏ gây ra. Mặt khác nữa cỏ phía trong không cần phát triển lá nhiều (nghĩa là cỏ vẫn sống phát triển rễ thật tốt và sâu nhưng hạn chế được sự phát triển của lá cỏ)

+ Cỏ lớn trồng phía xung quanh cỏ nhỏ: Đây là loại cỏ thô và chăm sóc đơn giản hơn rất nhiều so với cỏ nhỏ.

+ Cát trong sân golf là loại cát trắng tạo thành hố quanh các lỗ golf, tùy theo thiết kế của từng đường golf mà khoảng cách từ hố cát đến các lỗ golf gần hoặc xa, lớn bé khác nhau.

- **Trạm bảo trì phụ trợ kỹ thuật sân Golf:**

Trạm bảo trì phụ trợ kỹ thuật sân golf nằm gần câu lạc bộ golf để có thể tiếp cận thuận tiện, dễ dàng, gồm các dịch vụ phụ trợ kỹ thuật như: bảo trì, bảo dưỡng, giải trí, hướng dẫn, sân tập, vườn ươm...

- **Khu biệt thự, nghỉ dưỡng trong sân golf:**

Nằm ở phía Đông của sân golf, khu vực quy hoạch biệt thự tận hưởng được hướng gió mát của khu vực. Các dãy biệt thự được bố trí giữa khu cảnh quan, nằm trên địa hình đồi thoải tạo ra hướng nhìn từ trên cao ra khắp khu vực. Yếu tố cảnh quan và vị trí trong không gian tạo nên một khu vực biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp.

### **6.3. Quy hoạch không gian chiều cao và mật độ xây dựng**

#### **a) Quy hoạch không gian chiều cao**

Chiều cao các công trình trong khu vực nghiên cứu đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009.

Khu vực quy hoạch có một phần nằm trong phạm vi 4000m quanh đường cắt hạ cánh: Được giới hạn trong phạm vi phía Tây và Nam các tuyến đường số 3 là đường nối



từ Quốc lộ 47 với sân bay hiện nay, đường số 8 và vùng tĩnh không vùng tiếp cận 1 (xem sơ đồ kèm theo). Khu vực này được tổ chức các chức năng chủ yếu là các công trình thấp tầng, cây xanh công viên. Khống chế chiều cao công trình nhỏ hơn +63,2m so với mực nước biển theo hệ toạ độ VN2000.

Chiều cao công trình xây dựng trong các khu vực được khống chế như sau:

- Khu dân cư hiện hữu cải tạo nâng cấp và phát triển mới: tầng cao xây dựng  $\leq 7$  tầng.
- Khu dịch vụ trong công viên: tầng cao xây dựng  $\leq 2$  tầng.
- Khu biệt thự trong sân golf: tầng cao xây dựng  $\leq 3$  tầng.
- Khu trung tâm đa chức năng phía Tây và Nam núi Chì: tầng cao xây dựng:  $\leq 5$  tầng.
- Các công trình công cộng: tầng cao xây dựng tuân theo tiêu chuẩn chuyên ngành.

### **b) Quy hoạch mật độ xây dựng**

Mật độ xây dựng trong các khu đất xây dựng công trình tuân thủ QCXDVN về mật độ xây dựng, tương ứng với chiều cao công trình và kích thước lô đất, cũng như các quy định đối với công trình công cộng.

## **Điều 7: Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật**

### **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 (xem bản vẽ KTh-06), lộ giới các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu thiết kế được quy định trong bảng thống kê mạng lưới đường.

Bảng thống kê kờ mạng lưới đường:

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)		
			Lòng đường	Hè đường, dải phân cách	Tổng
<b>I</b>	<b>Khu dân cư phía Tây Bắc</b>	<b>1.320</b>			
1	Đường 15m	334	7	8	15
2	Đường 13m	986	7	6	13
3	Đường 9m	188	6	3	9
4	Bãi đỗ xe				
<b>II</b>	<b>Khu công viên phía Tây</b>	<b>3.858</b>			
1	Đường 4m	3.858	4	-	4
2	Bãi đỗ xe				
<b>III</b>	<b>Khu công viên phía bắc</b>	<b>17.390</b>			

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)		
			Lòng đường	Hè đường, dải phân cách	Tổng
1	Đường 24m (Đường cấp phối)	1.690	24		24
2	Đường 13m	1.040	7	6	13
3	Đường 6m	4.837	6		6
4	Đường 3m	9.823	3		3
<b>IV</b>	<b>Giao thông khu vực</b>	<b>12.980</b>			
1	Đường 45m	2.665	24	21	45
2	Đường 43m	2.413	12	9,5	21,5
3	Đường 32m	352	17	15	32
4	Đường 30m	3.580	17	13	30
5	Đường 25m	3.970	15	10	25

### **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 chỉ ra trên mặt cắt ngang các tuyến đường giao thông (xem bản vẽ KTh-06).

## **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: Các khu công viên sinh thái núi và khu sân golf  $H \geq +31,0m$ ; Khu dân cư phía Tây Bắc  $H \geq +23,0m$

- Các khu vực đã xây dựng có cao độ nền  $H \geq +30,5m$  (thuộc các khu công viên sinh thái núi và khu sân golf) và  $H \geq +22,5m$  (thuộc dân cư phía Tây Bắc) 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.
- San nền cục bộ, tạo mặt bằng xây dựng sân Golf và các công trình phụ trợ.
- 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: khu dân cư dùng cống tròn bê tông cốt thép, các khu công viên sinh thái núi, các khu vực xung quanh sân Golf bố trí mương nắp đan đón nước trên sườn núi, hạn chế chảy tràn trên bề mặt sân Golf trong mùa mưa.
- Hướng thoát nước: thoát vào hồ quy hoạch trong khu sân golf và hệ thống cống thoát nước quy hoạch chung đô thị Lam Sơn Sao Vàng.
- Độ sâu chôn cống cần đảm bảo.
  - + Hmin = 0,5m (với các tuyến cống đi trên vỉa hè hoặc khu vực cây xanh).
  - + Hmin = 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.
- Các sườn dốc đào, đắp khu sân Golf được gia cố taluy, bề mặt phủ vật liệu tự nhiên, đảm bảo cảnh quan khu vực.
- Thiết kế chống thấm (vải địa kỹ thuật, đất sét..), kết hợp bổ sung giếng khoan nước ngầm đảm bảo ổn định mực nước trong mùa khô các hồ cảnh quan có nguồn sinh thủy hạn chế.
- Thiết kế cửa phai đóng mở ổn định lưu lượng nước trong các hồ cảnh quan khu vực sân Golf.

### **3. Về cấp nước:**

#### **Mạng lưới đường ống:**

- Các tuyến ống cấp nước chính lấy theo quy hoạch chung xây dựng đô thị Lam Sơn - Sao Vàng.
- Thiết kế mạng lưới đường ống dạng mạng vòng kết hợp mạng nhánh
- Đường kính ống dự kiến có kích thước từ  $\varnothing 80\text{mm}$  đến  $\varnothing 400\text{mm}$
- Vật liệu dự kiến sử dụng là ống HDPE.
- 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.
- Khu vực sân gôn dự kiến thiết kế tưới nước tự động:
  - + Hệ thống tưới nước tự động bao gồm: Mạng lưới đường ống nước tưới, hệ thống điều khiển tự động, hệ thống van, hệ thống vòi tưới tự động có bán kính tưới 5m-23m.
  - + Vòi phun tự động có thể tham khảo sản phẩm của hãng Rain Bird – Mỹ.

#### **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.
- Họng cứu hoả phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy: nên đặt ở ngã ba, ngã tư đường.

### **4. Về cấp điện:**

#### **a) Nguồn điện:**

Nguồn cấp điện chính được lấy từ trạm 110KV Thọ Xuân.

#### **b) Lưới điện:**

- + Lưới điện cao thế 110KV: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cho các tuyến điện 110KV trong khu vực theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định của pháp luật
- + Lưới điện trung thế : Xây dựng tuyến cáp ngầm 22KV cấp điện cho trạm biến áp trong khu vực. Lưới điện trung thế có kết cấu mạch vòng cục bộ, vận hành hở, sử dụng cáp ngầm chống thấm dọc CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC 24KV-3x240mm<sup>2</sup>.
- + Lưới điện hạ thế: Lưới hạ thế: có cấp điện áp 380/220V đi ngầm. Cáp chọn loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0,6/1KV đi trong hào cáp sâu 0,7-1m hoặc đặt trong các mương cáp của nhóm công trình.
- + Lưới điện chiếu sáng:
  - Lưới điện chiếu sáng trong khu vực sử dụng cáp ngầm. Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo theo tiêu chuẩn 259-2001-TCXD và 333 – 2005- TCXD của Bộ xây dựng.
  - Hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi hệ thống điều khiển tự động hoặc chế độ điều khiển theo thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng.

**c) Trạm biến thế phân phối :**

Các trạm biến áp trong khu vực sử dụng cấp điện áp 22/0,4KV, bố trí tại khu vực cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và bãi đỗ xe để thuận tiện cho việc thi công và vận hành an toàn. Các trạm biến áp có kết cấu kiểu kín, loại kiot hoặc trạm xây.

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

**a. Thoát nước thải:**

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước.
- Khu vực thiết kế dùng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.
- Nước thải từ các khu dân cư phía Tây Bắc, khu công viên phía Tây Nam, khu công viên phía Bắc được thu gom chuyển về nhà máy xử lý nước thải số 5 đặt tại khu vực Bắc sông Chu thuộc xã Xuân Lam.
- Khu vực sân golf: Nước phát sinh trong sân golf cần thu gom chủ yếu là nước tưới và nước mưa, lượng nước thải sinh hoạt phát sinh không đáng kể.
  - + Đối với nước tưới: Nước tưới còn dư sẽ được thoát theo hệ thống thu gom nước mưa về các hồ tập trung. Tại các hồ chứa, kiểm soát chất lượng nước. Nước thải sau khi pha loãng đạt tối thiểu loại C theo tiêu chuẩn QCVN 40/2011/BTNMT.
  - + Đối với nước thải sinh hoạt: Sử dụng bể tự hoại cải tiến 5 ngăn, dòng chảy ngược với vật liệu lọc tại ngăn cuối để giảm thiểu mức độ ô nhiễm đối với các công trình dịch vụ và khu biệt thự.

Nước thải sau bể tự hoại cải tiến phải đạt QCVN 14-2008/BTNMT đối với công trình xử lý nước thải cục bộ trước khi thoát cùng hệ thống thoát nước mưa.

**b. Quản lý chất thải rắn:**

- CTR cần được thu gom, phân loại thành chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ, tại nguồn phát sinh. CTR vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v.. được định kì thu gom; CTR hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.
- Ngoài ra, trong hoạt động của sân golf còn phát sinh một lượng lớn các chất thải nguy hại bao gồm bao bì của các loại phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, ... Loại CTR này cần thu gom riêng và hợp đồng xử lý theo phân loại CTR nguy hại.

**c. Nghĩa trang :**

- 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).

**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.

### **Điều 8: Các dự án ưu tiên đầu tư:**

#### **- Về không gian kiến trúc cảnh quan:**

- + Hoàn thiện khu vực dân cư phía Tây Bắc và chỉnh trang các khu vực dân cư hiện trạng.
- + Xây dựng khu vực vườn hoa và khu vui chơi phía Nam đường số 3, phía Bắc núi Chì.
- + Hoàn thiện các công trình công cộng trong công viên, quảng trường, sân chơi.
- + Xây dựng khu trung tâm đa chức năng mới tại phía Tây và Nam núi Chì, khuyến khích phát triển dịch vụ.

#### **- Về hạ tầng kỹ thuật:**

##### *Giao thông:*

- + Cải tạo, chỉnh trang tuyến QL 47 cũ;
- + Xây dựng mới các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực.
- + Nâng cấp, xây dựng mới các tuyến đường trong khu dân cư phía Tây Bắc.

##### *Chuẩn bị kỹ thuật:*

- + San đắp nền tạo mặt bằng xây dựng khu dân cư phía Tây Bắc.
- + Xây dựng tuyến cống thoát nước mưa trên tuyến QL47 và các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực.

##### *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải trên tuyến QL47, các tuyến đường chính khu vực, liên khu vực và khu dân cư phía Tây Bắc.

##### *Cấp nước:*

Xây dựng trạm tăng áp theo Quy hoạch chung khu đô thị Lam Sơn-Sao Vàng, tại khu vực xã Thọ Xương để cung cấp nước cho khu vực nghiên cứu.

##### *Thông tin liên lạc:*

- + Cấp quang hóa mạng viễn thông đến tận thuê bao.
- + Xây dựng thêm 1-2 trạm BTS trong khu vực quy hoạch.

### **Điều 9: 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.
  - Đối với khu vực sân golf: Phải có hệ thống thu gom nước thải cùng trạm xử lý nước thải riêng biệt, nhằm đáp ứng tiêu chuẩn nước thải loại C trước khi xả ra môi trường.
- *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.
  - Khu vực sân golf: Cần có giải pháp xử lý cỏ không gây ô nhiễm 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 tập trung để chế biến thành phân hữu cơ.

### **Chương III**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 10:** 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 11:** 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 12:** 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 13:** Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phân khu số 8 – khu công viên cây xanh đô thị Lam Sơn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa 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 huyện Thọ Xuân;
- UBND các xã: Thọ Xương, Xuân Phú, Thọ Lâm;

Thanh Hóa, ngày        tháng        năm 2016

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



## PHẦN PHỤ LỤC

### Quy hoạch sử dụng đất theo chức năng sử dụng đất

Bảng: Quy hoạch sử dụng đất sôn, quảng trường và khụng gian vui chơi giải trớ

Ký hiệu khu đất	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
<b>KHU CÔNG VIÊN PHÍA TÂY NAM</b>		<b>78,45</b>		
X6	Cây xanh sinh thái	26,14		0
X6b	Quảng trường trung tâm	5,06	1	0-5
X6c	Quảng trường sân chơi	1,04	1	0-2
X6d	Điểm ngắm cảnh trên núi	0,26		0
X6e	Điểm ngắm cảnh trên núi	0,15		0
X6g	Điểm ngắm cảnh trên núi	0,95		0
X6h	Điểm ngắm cảnh trên núi	0,38		0
X6i	Điểm ngắm cảnh trên núi	0,41		0
X7	Quảng trường trung tâm	6,38	1	0-5
X8	Đất đồi núi, ngắm cảnh, trồng cây bóng mát	27,43		0
X9	Đất đồi núi, ngắm cảnh, trồng cây bóng mát	2,76		0
<b>KHU CÔNG VIÊN PHÍA BẮC</b>		<b>185,84</b>		
X11	Khu sinh thái sản xuất nông lâm nghiệp	19,06		0
X11a	Điểm cắm trại	0,19	1	0-5
X11b	Điểm cắm trại	0,32	1	0-5
X11c	Điểm cắm trại	0,27	1	0-5
X11d	Điểm cắm trại	0,39	1	0-5
X12	Đất rừng sinh thái	137,48		0
X13a	Điểm nghỉ chân	0,29		0
X13b	Điểm nghỉ chân	0,17		0
X13c	Điểm nghỉ chân	0,80		0
X13d	Điểm nghỉ chân	0,16		0
X13e	Điểm nghỉ chân	0,89		0
X13g	Điểm nghỉ chân	0,39		0
X13h	Điểm nghỉ chân	0,15		0
X13i	Điểm nghỉ chân	0,35		0
X13k	Điểm nghỉ chân	0,35		0
X13l	Điểm nghỉ chân	0,29		0
X13n	Điểm nghỉ chân	0,32		0
X14	Công viên, khu vui chơi	7,73	1	0-5
X15	Công viên, khu vui chơi	16,24	1	0-5

Ký hiệu khu đất	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
	<b>KHU SÂN GOLF</b>	<b>95,08</b>		
X10	Cây xanh, thảm cỏ trong sân golf	73,72		0
	Mặt nước trong sân golf	21,36		
	<b>KHU DÂN CƯ PHÍA TÂY BẮC</b>	<b>2,42</b>		
X1	Quảng trường sân chơi	0,10		0
X2	Quảng trường sân chơi	0,73		0
X3	Vườn hoa	1,09	1	0-2
X4	Quảng trường sân chơi	0,36		0
X5	Quảng trường sân chơi	0,14		0

**Bảng: Quy hoạch các công trình công cộng:**

Ký hiệu khu đất	Khu chức năng	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Dự báo quy mô	
					Đơn vị	Quy mô
	<b>KHU CÔNG VIÊN PHÍA BẮC</b>					
C	Nhà văn hóa thôn	0,11	3	15-30	m2 sàn	220
	<b>KHU SÂN GOLF</b>					
DV1	Công trình dịch vụ	0,86	3	5-40	m2 sàn	3.440
BT1	Biệt thự	5,10	3	5-50		
BT2	Biệt thự	8,98	3	5-50		
	<b>KHU DÂN CƯ PHÍA TÂY BẮC</b>					<b>539</b>
T1	Trường học (THPT Thọ Xương)	1,34	5	10-50	hoc sinh	900

**Bảng: Quy hoạch các khu đất ở:**

Ký hiệu khu đất	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Tầng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
	<b>KHU CÔNG VIÊN PHÍA BẮC</b>			
	<b>Đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang</b>	<b>2,51</b>		
N7	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,52	5	10-85
N8	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,28	5	10-85
N9	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,71	5	10-85
	<b>KHU DÂN CƯ PHÍA TÂY BẮC</b>			
	<b>Đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang</b>	<b>4,50</b>		
N1a	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,20	7	10-85

Ký hiệu khu đất	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Tăng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
N2a	Đất ở hiện trạng cải tạo	1,52	7	10-85
N3a	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,67	7	10-85
N5	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,50	7	10-85
N6	Đất ở hiện trạng cải tạo	0,61	7	10-85
	<b>Đất ở phát triển mới</b>	<b>4,96</b>		
N1b	Đất ở mới	0,27	7	10-85
N2b	Đất ở mới	0,57	7	10-85
N2c	Đất ở tái định cư	0,81	7	10-85
N3b	Đất ở mới	1,60	20	10-85
N4	Đất ở mới	1,71	20	10-85

*Bảng: Quy hoạch các đất đa chức năng:*

Ký hiệu khu đất	Hạng mục	Diện tích đất (ha)	Tăng cao tối đa cho phép (tầng)	Mật độ xây dựng (%)
	<b>KHU CÔNG VIÊN PHÍA TÂY NAM</b>			
	<b>Công trình đa chức năng</b>	<b>9,11</b>		
CN1	Công trình trung tâm đa chức năng	1,40	5	20-85
CN2	Công trình trung tâm đa chức năng	2,20	5	20-85
CN3	Công trình trung tâm đa chức năng	3,12	5	20-85
CN4	Công trình trung tâm đa chức năng	2,39	5	20-85