

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
PHÂN KHU SỐ 01- KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ, THUỘC ĐÔ THỊ
LAM SƠN - SAO VÀNG, H. THỌ XUÂN, TỈNH THANH HOÁ
(Kèm theo Quyết định số: 3785/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu 1/2000 phân khu số 01 – khu dân cư đô thị thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, tỉnh Thanh Hóa)

Thanh Hóa, 2016

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA
Số: /QĐ-UBND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành “Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch phân khu số 01- Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân”

CHỦ TỊCH UBND TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và các quy định của pháp luật có liên quan;

Căn cứ đồ án Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu số 01 - Khu dân cư đô thị thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân được Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số: 3785/QĐ-UBND, ngày 30 tháng 9 năm 2016;

Xét đề nghị của UBND huyện Thọ Xuân tại Tờ trình số: .../TTTr-UBND ngày.. / .. / 2016, của Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 5127/SXD-QH ngày 13 tháng 9 năm 2016 về việc phê duyệt “Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 01- Khu dân cư đô thị, thuộc đô thị Lam Sơn - Sao Vàng, huyện Thọ Xuân”,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu số 01- khu dân cư đô thị thuộc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân”.

Điều 2. Sở Xây dựng Thanh Hoá, UBND huyện Thọ Xuân có trách nhiệm quản lý và tổ chức thực hiện những quy định trong “Quy định quản lý theo Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 phân khu số 01- khu dân cư đô thị thuộc đô thị Lam Sơn – Sao Vàng, huyện Thọ Xuân” ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân; Thủ trưởng các ngành, các cấp có liên quan và mọi tổ chức cá nhân có hoạt động xây dựng trong phạm vi quy hoạch chịu trách nhiệm thi hành./.

CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như Điều 3/QĐ;
- TT Tỉnh uỷ, HĐND tỉnh: b/cáo;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CN.

MỤC LỤC

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG.....	3
Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện.....	3

Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch.....	3
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới.....	3
2.2. Quy mô diện tích và dân số.....	3
2.3. Tính chất khu vực lập quy hoạch.....	3
Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội.....	4
3.1. Các trục đường chính.....	4
3.2. Khu vực hạn chế phát triển.....	4
Điều 4. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường.....	4
PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....	5
Điều 5. Ranh giới, quy mô, các chỉ tiêu chính.....	5
5.1. Đất công trình công cộng cấp đô thị.....	5
5.2. Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở.....	5
5.3. Đất dân cư.....	6
5.4. Đất công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp.....	6
5.5. Đất công nghiệp.....	7
5.6. Đất tôn giáo, tín ngưỡng.....	7
5.7. Đất khuôn viên cây xanh.....	7
5.8. Đất du lịch sinh thái ven sông.....	7
5.9. Đất công viên cảnh quan 2 bờ sông Chu.....	7
5.10. Đồi núi, mặt nước.....	7
Điều 6. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các công trình điểm nhấn.....	7
6.1. Các khu vực không gian trọng tâm của đô thị.....	7
6.2. Các công trình điểm nhấn.....	8
Điều 7. Quy định về tầng cao và khoảng lùi xây dựng công trình.....	8
7.1. Tầng cao xây dựng.....	8
7.2. Khoảng lùi xây dựng.....	8
7.3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.....	9
Điều 8. Các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan.....	13
8.1. Chiều cao công trình và chiều cao tầng 1 công trình.....	13
8.2. Hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình.....	13
8.3. Màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình.....	14
8.4. Mái công trình.....	14
8.5. Công trình tiện ích đô thị.....	15
8.6. Công trình nghệ thuật, tượng đài, tranh hoành tráng.....	15
8.7. Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn.....	15
8.8. Cây xanh đô thị, sân vườn.....	15
8.9. Hàng rào.....	16
8.10. Kết cấu bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật.....	16
Điều 9. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.....	16
PHẦN BA: TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	17
Điều 10.....	17
Điều 11.....	17
Điều 12.....	17

PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng ô phố, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch phân khu số 1- khu dân cư thuộc đô thị Lam Sơn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số:3785 ngày 30/9/2016, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị; lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; lập các thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong phạm vi đồ án...

2. Các chủ đầu tư các dự án phát triển đô thị, các Ban quản lý các khu vực phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân huyện Thọ Xuân, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu số 01- khu dân cư thuộc đô thị Lam Sơn Sao Vàng, huyện Thọ Xuân.

Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới

Phạm vi khu vực quy hoạch phân khu: Bao gồm địa giới hành chính thị trấn Lam Sơn (333,9 ha) và một phần ranh giới các xã Thọ Xương (320,7ha), Thọ Lâm (15,5 ha), Xuân Lam (56,9) huyện Thọ Xuân.

- + Phía Bắc: Giáp Khu di tích lịch sử Lam Kinh, huyện Thọ Xuân;
- + Phía Nam: Giáp xã Xuân Phú, huyện Thọ Xuân;
- + Phía Đông: Giáp xã Thọ Lâm, huyện Thọ Xuân;
- + Phía Tây: Giáp đường Hồ Chí Minh.

2.2. Quy mô diện tích và dân số

a. Quy mô đất đai

Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 727,0ha.

Phạm vi đo vẽ khảo sát địa hình: 718,43ha (đã trừ diện tích Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị dịch vụ Lam Sơn).

b. Quy mô dân số

- Dân số hiện có khoảng 10.120 người (TT Lam Sơn: 8.400 người; xã Thọ Xương: 1.580 người, xã Thọ Lâm khoảng 20 người, xã Xuân Lam khoảng 120 người);
- Dự báo dân số phát triển đến năm 2030 khoảng 55.000 người.

2.3. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là khu trung tâm cấp khu vực của đô thị Lam Sơn - Sao Vàng với kiến trúc cao tầng, mật độ cao. Chức năng là trung tâm hành chính; trung tâm y tế; trung tâm vui chơi giải trí - văn hoá - thể thao; thương mại - dịch vụ; Nhà ở chính sách phục vụ Tái định cư và Khu đô thị mới.

Điều 3. Quy định chung về hạ tầng xã hội

3.1. Các trục đường chính

- Bắc Nam 1 - Trục đường Hồ Chí Minh: Là trục liên kết đô thị với các tỉnh, thành trong cả nước và trong tỉnh; Là trục không gian cảnh quan mở.

- Bắc Nam 2 - Trục chính đô thị hiện đại hóa: Là trục Quốc lộ 47 xuyên suốt các không gian cảnh quan chủ yếu hiện có của thị trấn Lam Sơn

- Bắc Nam 3 - Trục đô thị hóa kết nối trung tâm: Là trục cảnh quan kết nối các trung tâm

- Đông Tây 1: Trục cảnh quan ven sông Chu cải dịch tuyến tỉnh lộ 506 kết nối khu vực đô thị Đầm - Lam Sơn - Thọ Xương - Thường Xuân.

- Đông Tây 2: Là trục đại lộ kết nối khu vực phát triển đô thị hiện trạng từ đường Hồ Chí Minh qua khu vực phát triển dịch vụ - công nghiệp - văn hóa thể thao Lam Sơn sang khu trung tâm hành chính - văn hóa - thể dục thể thao đô thị.

- Đông Tây 3 (Quốc lộ 47) Là tuyến dịch vụ thương mại, y tế và giáo dục đô thị.

- Trục cảnh quan đi bộ: được hình thành trên cơ sở không gian mở và các khu hỗn hợp trong khu đô thị.

3.2. Khu vực hạn chế phát triển

Bảo tồn, tôn tạo các công trình như Đình Ca Lạc, Chùa Ca Lạc, Nhà thờ Đoàn Kết, đền Mục Ngoại, di tích cấp Quốc gia núi Mục Sơn... và khu vực lân cận.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường

Việc tổ chức và bảo vệ cảnh quan khu vực nghiên cứu quy hoạch cần đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Tôn trọng không gian kiến trúc các khu vực dân cư hiện có đặc biệt chú ý đối với các công trình văn hoá, tôn giáo hiện có.

+ Tổ chức cảnh quan đảm bảo phát triển bền vững, phù hợp với môi trường cảnh quan đô thị.

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Ranh giới, quy mô, các chỉ tiêu chính

5.1. Đất công trình công cộng cấp đô thị

- Trung tâm hành chính: Bố trí các công trình dịch vụ hành chính công của đô thị. Diện tích khoảng 8,3ha.

- Trung văn hóa - Quảng trường đô thị: Lô đất được bố trí phía Bắc trục Đông Tây 2 (trục đại lộ) với các chức năng Nhà hát, thư viện, bảo tàng.... Diện tích TT Văn hóa khoảng 5,8ha, Quảng trường văn hóa khoảng 4,8ha;

- Trung tâm thể thao: Lô đất được bố trí phía Tây trục Bắc Nam 3 (trục chính đô thị hiện đại hóa) với chức năng sân vận động, nhà thi đấu luyện tập tại phía Tây đồi Lâm Sinh. Diện tích khoảng 10,7ha.

- Nâng cấp mở rộng trường phổ thông trung học Lam Kinh hiện có đạt chuẩn quốc gia. Diện tích khoảng 2,0ha; Bố trí thêm 01 trường PTTH mới thuộc đơn vị ở số 3 phía Đông đường số 5. Diện tích khoảng 2,0ha;

- Bố trí 01 Bệnh viện đa khoa quy mô khoảng 400 -500 giường (theo QHC Đô thị Lam Sơn - Sao Vàng) Tuy nhiên, theo QHC vị trí bệnh viện nằm phía Bắc giáp Ql.47 hiện hữu, vị trí bệnh viện trong quy hoạch lần này tịnh tiến về phía Bắc giáp tuyến đường 7 và phía Nam giáp tuyến đường 35. Diện tích khoảng 5,0ha;

- Bố trí 01 Nhà tang lễ nằm trong lô đất bệnh viện đa khoa. Diện tích khoảng 0,5 ha;

- Chợ đô thị: Tổ chức 01 chợ cấp đô thị tại phía Bắc trục Đông Tây 2, phía Tây tuyến đường số 5. Diện tích khoảng 1,7ha;

- Bố trí 01 Bến xe khách - dịch vụ vận tải cấp đô thị phía Đông Nam cầu Kênh Bắc. Diện tích khoảng 3,5ha;

- Trung tâm dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị: Các lô đất được bố trí tại nút giao trục Bắc Nam 2 và trục Đông Tây 3. Diện tích khoảng 10,0ha.

5.2. Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở

Trong mỗi đơn vị ở (cấp phường) bố trí các công trình hạ tầng thiết yếu như trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, chợ, công trình hành chính, công an, văn hoá, trạm y tế, vườn hoa cây xanh, sân tập luyện thể thao hàng ngày... bố trí tập trung tại trung tâm của các đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ khoảng 500m. Các trung tâm được kết nối với nhau bằng tuyến đường liên khu vực.

- Khu trung tâm hành chính: Đối với đơn vị số 1 trong giai đoạn trước mắt giữ nguyên vị trí cũ, tuy nhiên trong giai đoạn tiếp theo bổ sung thêm khu đất phía Nam đối diện trường PTHH Lam Kinh hiện có để đảm bảo quy mô diện tích. Diện tích khoảng: 1,0ha. Trung tâm các đơn vị 2, 3, 4 quy mô diện tích khoảng 1,1-1,4ha/khu. Tổng diện tích khoảng 5,1ha.

- Trạm y tế phường bố trí giáp các trung tâm hành chính với quy mô khoảng 2.000 m²/trạm. Tổng diện tích khoảng 8.000m²;

- Khu vườn hoa, thể thao hàng ngày, nhà văn hóa, bãi đỗ xe. Tổng diện tích khoảng 12,5ha;

- Bố trí 04 trường tiểu học, 04 trường trung học cơ sở đáp ứng cho quy mô khoảng 200 cháu/trường với quy mô diện tích khoảng 0,9ha/trường. Tổng diện tích khoảng 4,0ha;

- Giữ nguyên 02 trường mầm non hiện có, bố trí thêm 04 trường mầm non mới tại trung tâm các nhóm nhà ở đảm bảo phục vụ cho khoảng 800 - 1000 cháu; quy mô diện tích khoảng 0,5 - 0,9 ha/trường. Tổng diện tích khoảng 3,6ha;

- Giữ nguyên chợ Mực Sơn tại trung tâm thị trấn Lam Sơn, mở rộng quy mô đáp ứng yêu cầu phục vụ. Bố trí thêm 03 chợ mới tại khu vực trung tâm các đơn vị ở. Diện tích trung bình 0,6ha/chợ. Tổng diện tích 2,3ha.

5.3. Đất dân cư

- Đất ở hiện trạng: trên cơ sở các khu dân cư cũ của các thôn, khu phố hiện có cơ bản được giữ nguyên theo hiện trạng nhưng được tổ chức cải tạo, nâng cấp các công trình hạ tầng kỹ thuật như đầu tư các tuyến giao thông, cấp điện, cấp nước, vệ sinh môi trường cho khu vực. Diện tích khoảng 84,0ha.

- Đất ở mới: bố trí trên quỹ đất phân bố chủ yếu ở phía Tây Bắc sông Nông Giang giáp với đường Hồ Chí Minh và phía Đông Nam khu đất. Đây là các khu vực có quỹ đất sạch, thuận lợi xây dựng phát triển đô thị. Diện tích khoảng 94,6ha.

- Bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi việc mở rộng các tuyến giao thông hiện trạng và một số trục chính đô thị. Ước tính khoảng 200 hộ dân, quỹ đất được bố trí phân tán ở 04 khu vực thuộc 04 đơn vị ở tại các vị trí thuận lợi. Tổng diện tích khoảng 16,1ha.

- Quỹ đất dự trữ phát triển chủ yếu bố trí ở những khu vực dự kiến phát triển trong giai đoạn sau. Diện tích khoảng 28,4ha.

5.4. Đất công trình dịch vụ thương mại hỗn hợp

Được tổ chức theo dạng hỗn hợp (Business Park) với các chức năng như: Trung tâm điều hành và các dịch vụ thương mại; phục vụ công cộng, nghỉ ngơi giải trí; văn phòng; nghiên cứu; vườn hoa cây cảnh, sản xuất tiểu thủ công nghiệp truyền thống... được bố trí tại các cửa ngõ đô thị, các trục chính đô thị, khu vực trung tâm và các trung tâm đơn vị ở. Kiến trúc cao tầng hiện đại mang tính điểm nhấn và định hướng không gian cao. Tổng diện tích khoảng 46,9ha.

5.5. Đất công nghiệp

Di chuyển nhà máy giấy Mực Sơn ra ngoài đô thị (*thời gian và địa điểm sẽ cụ thể trong đề án di chuyển*); trước mắt ổn định nâng cấp công nghệ đảm bảo vệ sinh môi trường của nhà máy đường Lam Sơn, đến năm 2030 sẽ di chuyển ra ngoài đô thị và chuyển quỹ đất này thành đất phát triển đô thị (dân dụng). Diện tích khoảng 16,1ha.

5.6. Đất tôn giáo, tín ngưỡng

Bảo tồn, tu bổ, tôn tạo các công trình như Đình Ca Lạc, Chùa Ca Lạc, Nhà thờ Đoàn Kết, đền Mực Ngoại, di tích cấp Quốc gia núi Mực Sơn..

5.7. Đất khuôn viên cây xanh

Khai thác triệt để địa hình tự nhiên trên cơ sở ý tưởng chủ đạo “*Đô thị trong lòng thiên nhiên - Thiên nhiên trong lòng đô thị*”. Cây xanh được bố trí thành mạng kết nối các khu vực có ưu thế hình thành các không gian cảnh quan mở kết nối khu vực trung tâm Phân khu với vành đai xanh bao quanh. Bố trí nêm xanh ven khe Mực từ sông Chu - núi Mực - hồ điều hòa nước thải - sông Nông Giang - trục cảnh quan phố đi bộ Đông Tây kết nối với hồ Đoàn Kết và đồi Lâm Sinh; Các khuôn viên - văn hóa - thể thao cấp phường được bố trí tại trung tâm các phường; Các vườn hoa nhóm nhà ở kết hợp với nhà văn hóa khu phố được bố trí tại các khu phố. Tổng diện tích khoảng 91,5ha

5.8. Đất du lịch sinh thái ven sông

Bố trí khu triền sông Chu, khu vực phía Đông Nam cầu Lam Kinh. Là khu dịch vụ khai thác cảnh quan sinh thái ven sông phục vụ đô thị và hỗ trợ phát triển du lịch khu di tích lịch sử Lam Kinh. Tổng diện tích khoảng 39,8ha.

5.9. Đất công viên cảnh quan 2 bờ sông Chu

Bố trí khuôn viên cảnh quan phía Bắc sông Chu, tạo lập cảnh quan đôi bờ sông Chu, tạo điểm nhấn cho đô thị.

5.10. Đồi núi, mặt nước

Đất núi Mực, đất đồi, mặt nước sông Chu, sông Nông Giang... tổng diện tích khoảng 68,4ha.

Điều 6. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các công trình điểm nhấn

6.1. Các khu vực không gian trọng tâm của đô thị

- + Khu vực không gian khu giáo dục;
- + Các khu trung tâm Hành chính - Thể thao - Văn hoá - Thương mại đơn vị ở;
- + Khu vực cây xanh - thể thao đô thị;
- + Khu công trình thương mại và dịch vụ tổng hợp cao tầng;
- + Khu nhà ở cao cấp.

6.2. Các công trình điểm nhấn

Các công trình Dịch vụ - Thương mại kết hợp văn phòng cho thuê từ 5-9 tại giao lộ của đường Q1 10 và Voi - Sầm Sơn, giữa quốc lộ 10 và đường E-E4.

Lựa chọn các điểm nhìn chính để tổ chức cảnh quan kiến trúc, đường viên, hình bóng và bản sắc khu đô thị:

- + Điểm nhìn từ phía đường vành đai phía Tây số 2
- + Điểm nhìn từ phía trục Voi - Sầm Sơn
- + Điểm nhìn từ QL10.

Điều 7. Quy định về tầng cao và khoảng lùi xây dựng công trình

7.1. Tầng cao xây dựng

Tầng cao xây dựng trung bình từng lô đất cụ thể tùy thuộc vào tính chất lô đất, định hướng tổ chức không gian khu vực đã được nghiên cứu và đặc điểm hiện trạng của lô đất xây dựng.

Đối với các lô đất xây dựng công trình hiện có, việc quy định này là để định hướng cải tạo công trình khi có điều kiện cho phép.

Tầng cao trung bình cụ thể đối với mỗi lô đất được ghi trong Bảng chỉ tiêu sử dụng đất (*xem thêm hồ sơ Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất*).

7.2. Khoảng lùi xây dựng

Trừ các khu thương mại, chỉ giới xây dựng các ngôi nhà lùi vào sau đường đỏ để tạo các khoảng không gian xanh đô thị, đồng thời là diện tích để xe, tụ tập người của các nhà công cộng.

Đối với các công trình công nghiệp, nhà máy khoảng lùi tối thiểu là 3m. Các công trình công cộng mang tính đặc thù thì tùy theo quy hoạch chi tiết khu đất, quy mô và tính chất, khoảng cách ly tối thiểu công trình để quy định khoảng lùi công trình.

Đối với các công trình mang tính chất dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp thì tùy trường hợp cụ thể có thể cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Đối với nhà ở dạng biệt thự, khoảng lùi tối thiểu phụ thuộc chiều rộng lộ giới trong bảng dưới đây:

Bảng khống chế khoảng lùi

STT	Chiều rộng lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)
1	< 6	2,4
2	6 - 16	3,0
3	16 - 24	4,5
4	> 24	6,0

7.3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

Đối với các công trình nhà ở chia lô, dân tự xây thì khoảng lùi xây dựng công trình bắt buộc trùng với chỉ giới xây dựng.

Đối với các công trình công cộng, công trình thương mại, nhà ở chung cư thì khoảng lùi xây dựng có thể nằm phía trong chỉ giới xây dựng công trình tùy theo việc thiết kế cụ thể cho ô phố xây dựng.

a. Phần nhà được phép nhô quá đường đỏ, cho trường hợp chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ:

- Các bộ phận cố định của ngôi nhà:

+ Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m. Mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

Bậc thềm, vệt dặt xe: được nhô ra không quá 0,3m

Đường ống đứng thoát nước mưa gắn vào mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

+ Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so mặt vỉa hè) trở lên:

Các bộ phận cố định của ngôi nhà (ô văng, sê nô, ban công, mái đua) được vượt qua đường đỏ theo những điều kiện như sau:

Độ vươn ra (đo từ đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải không được lớn hơn giới hạn được phép, tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1m.

Vị trí độ cao và độ vươn xa cụ thể của ban công phải theo quy định về quản lý xây dựng khu vực sao cho thống nhất trong từng cụm nhà.

Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng).

Bảng khống chế độ vươn của ban công:

STT	Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn tối đa
1	< 6	0
2	6 - 12	0,9
3	12 - 16	1,2
4	> 16	1,4

+ Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá đường đỏ.

+ Mái đón, mái hè phố (cho các khu phố dịch vụ, thương mại): Được thiết kế theo quy định của từng khu vực để thống nhất cho cả cụm nhà. Vị trí mái đón, mái hè phố ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên. Độ vươn ra (đo từ đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 0,6m. Bên trên mái đón không được sử dụng vào việc khác.

- Phần nhô ra không cố định:

+ Mái dù (mái che bằng vật liệu nhẹ mở ra, gấp vào được, gắn vào tường ngoài nhà): khi đặt phải được phép của cơ quan quản lý xây dựng và phải đảm bảo những yêu cầu sau:

Khi vươn ra phải cao hơn mặt hè ít nhất 2,5m và cách mép vỉa hè ít nhất 1,0m.

Khi sụp xuống không được cản trở lối ra, vào.

+ Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m, các cánh cửa (trừ cửa thoát nhà công cộng) trong quá trình mở ra, đóng vào không được có vị trí nào vượt quá đường đỏ.

Bảng khống chế độ vươn của các hạng mục công trình kiến trúc

STT	Bộ phận được nhô ra	Độ cao so với mặt hè (m)	Độ vươn tối đa (m)	Cách mặt vỉa hè tối thiểu (m)
1	Bậc thềm, vệt dãi xe	0	0,3	
2	Ống đứng thoát nước mưa	0 - 1,0	0,2	
3	Ống đứng thoát nước mưa Bậu cửa, gờ chỉ trang trí	> 1,0	0,2	
4	Kết cấu di động: Mái dụt, cánh cửa	> 2,4		1,0

b. Phần nhà được phép nhô quá đường đỏ, cho trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Các bộ phận ngôi nhà không được nhô quá chỉ giới đường đỏ
- Ban công được nhô qua chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được phép che chắn tạo thành buồng hay lô gia.

*Bảng. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất
(Bảng thống kê chi tiết xem Phụ lục)*

STT	KHU CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TẦNG CAO	MĐXD (%)	HSSĐĐ	TỶ TRỌNG
KHU A			300.8				41.4
a. Đất trong đơn vị ở số 01			140.6				19.3
1	Đất công trình công cộng	CC	1.6	3-5	30-40	2.0	0.2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GDI	3.0				0.4
3	Đất chợ	CI	1.2	1-3	35-40	1.2	0.2
4	Đất dân cư mới	DCMI	15.0	2-3	60-70	2.1	2.1
5	Đất dân cư Tái định cư	TĐCI	4.2	2-3	60-70	2.1	0.6
6	Đất dân cư hiện trạng	DCHT 1	39.0	2-3	30-40	1.2	5.4
7	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 1	10.4	3-5	40-45	2.25	1.4
8	Đất công nghiệp	CNI	1.4	1-3	55-60	1.8	0.2
9	Đất dự trữ phát triển	DTPT1	17.7	2-3	30-40	1.2	2.4
10	Đất du lịch sinh thái	DLST1	39.8	1	25-40	0.4	5.5
11	Đất công viên cây xanh	CVCXI	7.3	1	10-15	0.15	1.0
b. Đất ngoài đơn vị ở số 01			3.2				0.4
1	Đất trường THPT Lam Kinh cấp đô thị	GDI	2.0	1-3	40-50	1.5	0.3
2	Đất Hạt quản lý đường bộ	CQ1	1.2	3-5	40-45	2.25	0.2
c. Đất giao thông			GT				6.1
d. Đất khác đơn vị ở số 01			112.7				15.5
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ 1	2.7	1	10-15	0.15	0.4
2	Đất cây xanh ven sông	CXVS1	51.4	1	10-15	0.15	7.1
3	Đất đồi núi	ĐNI	18.0	1-2	10-15	0.15	2.5
4	Mặt nước	MNI	40.6				5.6
KHU B			130.0				17.9
a. Đất trong đơn vị ở số 02			46.3				6.4
1	Đất công trình công cộng	CC2	1.4	3-5	30-40	2.00	0.2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD2	3.9	1-3	40-50	1.5	0.5
3	Đất dân cư mới	DCM2	19.2	2-3	60-70	2.1	2.6
4	Đất dân cư Tái định cư	TĐC2	2.8	2-3	60-70	2.1	0.4
5	Đất dân cư hiện trạng	DCHT 2	13.5	2-3	30-40	1.2	1.9
6	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 2	3.3	3-5	40-45	2.25	0.5
7	Đất công viên cây xanh	CVCX2	2.2	1	10-15	0.15	0.3
b. Đất ngoài đơn vị ở số 02			19.3				2.7
1	Đất dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị	DVHH 2	5.8	3-5	40-45	2.25	0.8
2	Đất chợ cấp đô thị	C2	3.3	1-3	35-40	1.2	0.5
3	Đất công nghiệp	CN2	1.8	1-3	55-60	1.8	0.2
4	Đất bến xe cấp đô thị	BX2	3.5	1-3	30-50	1.5	0.5

5	Đất trung tâm TDTT	TDTT2	10.7	3-5	30-40	2.0	1.5
c. Đất giao thông			43.9				6.0
d. Đất khác đơn vị ở số 02			20.5				2.8
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ 2	20.5	1	10-15	0.15	2.8
KHU C			163.0				22.4
a. Đất trong đơn vị ở số 03			90.5				12.4
1	Đất công trình công cộng	CC3	1.2	3-5	30-40	2.00	0.2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD3	2.9	1-3	40-50	1.5	0.4
3	Đất dân cư mới	DCM3	29.6	2-3	60-70	2.1	4.1
4	Đất dân cư Tái định cư	TĐC3	5.8	2-3	60-70	2.1	0.8
5	Đất dân cư hiện trạng	DCHT 3	22.4	2-3	30-40	1.2	3.1
6	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 3	26.8	3-5	40-45	2.25	3.7
7	Đất chợ	C3	0.6	1-3	35-40	1.2	0.1
8	Đất công viên cây xanh	CVCX3	1.2	1	10-15	0.15	0.2
b. Đất ngoài đơn vị ở số 03			23.1				3.2
1	Đất giáo dục, đào tạo	GD3	2.0	1-3	40-50	1.5	0.3
2	Đất công nghiệp	CN3	16.1	1-3	55-60	1.8	2.2
3	Đất TTVH	TTVH3	3.8	3-5	30-40	2.0	0.5
4	Đất tôn giáo	TG3	0.6	2-3	40-50	1.5	0.1
c. Đất giao thông			33.7				4.6
d. Đất khác đơn vị ở số 03			15.7				2.2
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ 3	3.4	1	10-15	0.15	0.5
2	Đất đồi núi	ĐN3	12.3				1.7
KHU D			133.2				18.3
a. Đất trong đơn vị ở số 04			65.2				9.0
1	Đất công trình công cộng	CC4	1.1	3-5	30-40	2.00	0.2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD4	2.9	1-3	40-50	1.5	0.4
3	Đất chợ	C4	0.6	1-3	35-40	1.2	0.1
4	Đất dân cư mới	DCM4	29.6	2-3	60-70	2.1	4.1
5	Đất dân cư Tái định cư	TĐC4	3.0	2-3	60-70	2.1	0.4
6	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	9.1	2-3	30-40	1.2	1.3
7	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 4	6.4	3-5	40-45	2.25	0.9
8	Đất dự trữ phát triển	DTPT4	10.7	2-3	30-40	1.2	1.5
9	Đất công viên cây xanh	CVCX4 -01	1.8	1	10-15	0.15	0.2
b. Đất ngoài đơn vị ở số 04			24.4				3.4
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	CC4	8.3	3-5	30-40	2.00	1.1
2	Đất Trung tâm văn hóa	TTVH4	10.6	3-5	30-40	2.0	1.5
3	Đất Bệnh viện cấp đô thị	BV4	5.5	5-7	30-45	3.15	0.8
c. Đất giao thông			22.9				3.1
d. Đất khác ngoài đơn vị ở số			20.7				2.8

04							
1	<i>Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước</i>	<i>CXCQ 4</i>	20.7	1	10-15	0.15	2.8
<i>Tổng Đất ở đô thị</i>			342.6				58.5
<i>Tổng đất ngoài đô thị</i>			70.0				
<i>Tổng đất giao thông nội khu</i>			73.8				21.5
<i>Tổng đất giao thông ngoại khu</i>			71.0				
<i>Tổng đất khác</i>			169.6				23.3
Tổng diện tích đất lập quy hoạch			727.0				

Điều 8. Các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan

8.1. Chiều cao công trình và chiều cao tầng 1 công trình

- Đối với các công trình nhà ở thông thường:
 - + Chiều cao công trình tính từ cao độ nền của tầng 1, cách mặt nền tự nhiên tối đa 50cm.
 - + Chiều cao tầng 1 công trình cho phép tối đa 3,9m
 - + Chiều cao tầng 2 trở lên cho phép tối đa là 3,6m
 - + Phần mái (nếu có) tối đa là 3m
 - + Chiều cao công trình nhà ở 2 tầng tối đa: 10,5m
 - + Chiều cao công trình nhà ở 3 tầng tối đa: 14m.
- Đối với các công trình nhà ở chung cư cao tầng, chiều cao phần đế công trình (sử dụng làm khu siêu thị, thương mại) tối đa là 3 tầng, chiều cao tối đa 10,5m.
- Đối với các công trình công cộng, chiều cao cụ thể phụ thuộc vào tính chất đặc thù của công trình.

8.2. Hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình

- Đối với các công trình trong khu phố trung tâm có mật độ cao, yêu cầu hình khối kiến trúc, mặt đứng công trình, chiều cao và cốt sàn các tầng phải thống nhất. Khối tích công trình đầy đặn và liền mạch trong một khu phố. Mặt đứng kiến trúc các công trình liền kề phải tạo thành mảng, miếng, khối đặc, khối rỗng theo bố cục nhất định.
- Đối với các công trình mang tính riêng biệt, đơn lẻ hình khối và mặt đứng công trình yêu cầu đa dạng hơn. Các công trình phải được sắp xếp, tổ hợp trong ô phố theo một bố cục chặt chẽ.
- Các công trình nhà ở 2 tầng (nhà vườn, biệt thự) có chiều cao mặt đứng (tính từ sàn tầng 1 lên đến diềm mái) tối đa 7,5m.
- Các công trình nhà ở 3 tầng (nhà ở chia lô dân tự xây, nhà ở liên kế) chiều cao mặt đứng tối đa 11m.
- Các công trình chung cư, nhà công cộng có thể tùy theo đặc trưng nhưng phải tương đối thống nhất trong một ô phố.

8.3. Màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình

Đối với khu vực trung tâm có mật độ cao, khu nhà ở, khu các công trình công cộng:

- Nên dùng các vật liệu và màu sắc ấm áp, dễ hài hoà. Các màu sơn hoàn thiện nên sử dụng: trắng, màu vỏ trứng, các màu nhã (dịu), thổ hoàng và hồng.

Màu sắc khuôn cửa nên sử dụng: xanh da trời sẫm, boóc đô, hạt dẻ, xanh lá cây sẫm, màu hoàng thổ. Các tông màu của các chi tiết gỗ và màu của mặt đứng công trình hài hoà với nhau.

- Hạn chế dùng các vật liệu và màu sắc kiểu như: gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, các màu quá mạnh (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ, ...) cũng như việc trang trí giả đá.

Đối với các công trình xây dựng nằm trong khu vực cây xanh cảnh quan, cây xanh rừng thành phố:

- Nên dùng các vật liệu và sơn hoàn thiện như: màu trắng, hoàng thổ, các vật liệu tự nhiên thô (gỗ, toóc-xi,...). Các khuôn cửa làm bằng gỗ hoặc sơn giả gỗ, sử dụng kính trắng.

- Hạn chế sử dụng các vật liệu và màu sắc như: gạch men sứ, các khuôn cửa kim loại không sơn màu, kính màu, các màu quá sáng và sẫm (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ,...) cũng như việc trang trí giả đá.

8.4. Mái công trình

- Cần nghiên cứu kỹ mặt đứng tuyến phố và đặc điểm kiến trúc cảnh quan để quyết định chính xác việc sử dụng dạng mái dốc hay mái bằng hoặc sử dụng vật liệu mái như thế nào cho các công trình trong một ô phố phù hợp với tiêu chí hướng tới kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống.

Đối với các công trình nhà ở chia lô, liên kế mặt phố: nên áp dụng dạng nhà mái bằng. Nếu có sử dụng tầng mái có chống nóng nên lùi sâu vào so với mặt đứng ít nhất 3m, chiều cao tầng mái (bao gồm phần mái dốc và phần sử dụng ở phía dưới) không quá 5m.

Đối với các công trình nhà ở biệt thự, nên sử dụng các loại mái dốc truyền thống. Vật liệu mái có thể là vật liệu kim loại khung sắt, thép hoặc khung bê tông cốt thép dán ngói.

8.5. Công trình tiện ích đô thị

- Các đèn chiếu sáng, đèn trang trí, đồng hồ công cộng: đường nét thanh thoát nhẹ nhàng, có tính chất cách điệu tự nhiên. Nên sử dụng vật liệu thép chống gỉ hay gang đúc để tránh sự huỷ hoại của môi trường.

- Các công trình kỹ thuật (trạm điện, trạm bơm, trạm xử lý nước thải), công trình tiện ích (tủ điện thoại, tủ rút tiền tự động, nhà vệ sinh công cộng, thùng rác) cần được thiết kế tạo hình phần vỏ đẹp, theo phong cách của từng khu vực cụ thể.

8.6. Công trình nghệ thuật, tượng đài, tranh hoành tráng

Cần chú trọng đầu tư các công trình nghệ thuật nhằm tạo hình ảnh không gian sinh động, phong phú có tính giáo giục và thẩm mỹ cao.

- Điều khắc trang trí: Tại các dải cây xanh nghỉ ngơi, và không gian công cộng khác, tại các khu sân vườn. Khuyến khích bố trí trong các nhà ở tư nhân có sân vườn kiểu nhà vườn, nhà ở biệt thự.

- Tranh tường, tranh hoành tráng: có thể tận dụng một số mảng tường của công trình kiến trúc tạo thành tranh hoành tráng. Bố cục và màu sắc của tranh phải hài hoà với kiến trúc công trình và cảnh quan tự nhiên xung quanh.

8.7. Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn

- Các biển báo, bảng chỉ dẫn: Kết hợp yêu cầu thông tin chỉ dẫn với nghệ thuật đồ hoạ trang trí gắn kết với đặc thù khu vực, tạo thành phần trang trí sinh động cho không gian đô thị.

- Các biển quảng cáo: Theo quy định chung về công trình thông tin quảng cáo.

Đối với các biển hiệu, quảng cáo gắn với công trình kiến trúc, khống chế tỷ lệ diện tích biển quảng cáo so với diện tích nền không quá 20%. Nội dung hình thức và hình thức cần được tư vấn kiến trúc thẩm định để đảm bảo tính hài hoà và thống nhất.

8.8. Cây xanh đô thị, sân vườn

- Các khu cây xanh đô thị tập trung: Được tổ chức thành hệ thống các quảng trường và vườn hoa công cộng, đảm bảo các hoạt động nghỉ ngơi, vui chơi văn hoá, thể dục thể thao.

Các quảng trường, công viên và vườn hoa công cộng nên được tổ chức theo chủ đề để tạo lập các biểu tượng có bản sắc riêng biệt cho không gian kiến trúc - cảnh quan. Tổ chức không gian lập thể (không đơn điệu). Sử dụng chất liệu, màu sắc phong phú, sinh động, tạo sự sống động cho công trình và cảnh quan chung.

- Cây xanh đường phố: Các diện tích xanh trong đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây, các dải bun-va để hình thành một hệ thống cây xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven hồ, kênh rạch và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh. Nghiên cứu về màu sắc và chủng loại cây xanh bóng mát đường phố như: bàng, xà cừ, bằng lăng, phượng, điệp, sấu, gạo hoa sữa, ... để phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, cây xanh trồng cho các phố phải chọn từng loại đặc trưng để tạo nét riêng cho phố.

- Cây xanh công viên rừng và đồi núi, cây xanh cách ly: nên tươm các loại cây phù hợp điều kiện tự nhiên, đồng thời nên chọn cây lâu năm có một giá trị kinh tế nhất định để có thể nhanh chóng phủ xanh các diện tích bỏ hoang.

8.9. Hàng rào

- Đối với các khu dân cư nên sử dụng các loại vật liệu như: gỗ hoặc các loại thực vật khác sử dụng theo cách truyền thống, đặc biệt là các cấu trúc bằng gỗ, lưới kim loại được phủ xanh bởi thực vật hay các hàng cây.

- Khi sử dụng hàng rào hoa sắt, các màu sắc nên dùng là: sẫm, xanh lá cây sẫm, đỏ sẫm, xanh da trời sẫm, đen, hạt dẻ.

- Trong các khu đô thị, phần hàng rào xây đặc và mặt đứng công trình phải trát xi măng, sơn màu theo các quy định trên.

- Không nên sử dụng các vật liệu như dây kẽm gai hoặc mảnh chai vỡ.

8.10. Kết cấu bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật

Các công trình hạ tầng kỹ thuật như đường cấp điện, đường cấp nước, khí ga, thông tin liên lạc, thoát nước thải theo định hướng quy hoạch là sử dụng panen ngầm dưới mặt đất.

Trong trường hợp phải đi nổi trên mặt đất thì nờn bố trí vào vùng cây xanh và phải có kết cấu bao che đảm bảo tính an toàn cho môi trường xung quanh, đồng thời phải mang tính thẩm mỹ cho khu vực.

Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, yêu cầu phải bố trí trong vùng cách ly và thiết kế phụ hợp cảnh quan khu vực.

Điều 9. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

Việc tổ chức và bảo vệ cảnh quan kiến trúc khu vực nghiên cứu quy hoạch cần đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Tận dụng tối đa cảnh quan tự nhiên hệ sinh thái ven sông Mã, hệ thống sông Thống Nhất.

+ Tôn trọng không gian kiến trúc các khu vực dân cư hiện có đặc biệt chú ý đối với các công trình văn hoá, tôn giáo hiện có.

+ Tổ chức cảnh quan đảm bảo phát triển bền vững, phù hợp với môi trường cảnh quan đô thị.

PHẦN BA: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Những quy định trước đây trái với Quy định này đều bãi bỏ.

Điều 11. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 12. UBND huyện Thọ Xuân, các ngành chức năng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị phản ánh về UBND các cấp có thẩm quyền để xem xét giải quyết.

Quy định này được lưu giữ tại:

- UBND Tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Thọ Xuân;
- Viện Quy hoạch - Kiến trúc Thanh Hóa.

PHỤ LỤC: BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT

ST T	KHU CHỨC NĂNG	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (HA)	TẦNG CAO	MĐXD (%)	HSSD Đ	TỶ TRỌNG
KHU A			300.8				41.4
a. Đất trong đơn vị ở số 01			140.6				19.3
1	Đất công trình công cộng	CC	1.6	3-5	30-40	2.0	0.2
-	Đất công trình công cộng đơn vị ở 01	CC1-01	1.0	3-5	30-40	2.0	0.1
-	Đất công trình công cộng (hiện tại)	CC1-02	0.6	3-5	30-40	2.0	0.1
2	Đất giáo dục, đào tạo	GDI	3.0				0.4
-	Đất trường mầm non (hiện tại)	TMN1-01	0.6	1-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất trường Tiểu học cơ sở (hiện tại)	TH1-02	0.9	1-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất trường Trung học cơ sở (hiện tại)	THCS1-03	0.9	1-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất trường mầm non	TMN1-05	0.6	1-3	40-50	1.5	0.1
3	Đất chợ	CI	1.2	1-3	35-40	1.2	0.2
-	Chợ quy hoạch mới	C1-01	0.7	1-3	35-40	1.2	0.1
-	Chợ Khu 2 - TT Lam Sơn	C1-02	0.5	1-3	35-40	1.2	0.1
4	Đất dân cư mới	DCM1	15.0	2-3	60-70	2.1	2.1
-	Đất dân cư mới	DCM1-01	7.3	3-5	60-70	3.5	1.0
-	Đất dân cư mới	DCM1-02	7.3	3-5	60-70	3.5	1.0
-	Đất dân cư mới	DCM1-03	0.4	3-5	60-70	3.5	0.1
5	Đất dân cư Tái định cư	TĐCI	4.2	2-3	60-70	2.1	0.6
-	Đất dân cư Tái định cư	TĐC1-01	1.1	2-3	60-70	2.1	0.2
-	Đất dân cư Tái định cư	TĐC1-02	3.1	2-3	60-70	2.1	0.4
6	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1	39.0	2-3	30-40	1.2	5.4
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-01	5.9	2-3	30-40	1.2	0.8
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-02	5.8	2-3	30-40	1.2	0.8
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-03	2.2	2-3	30-40	1.2	0.3
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-04	3.6	2-3	30-40	1.2	0.5
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-05	3.7	2-3	30-40	1.2	0.5
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-06	0.8	2-3	30-40	1.2	0.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1	2.7	2-3	30-40	1.2	0.4

		-07					
--	--	-----	--	--	--	--	--

-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-08	0.4	2-3	30-40	1.2	0.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-09	0.6	2-3	30-40	1.2	0.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-10	2.2	2-3	30-40	1.2	0.3
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-11	3.0	2-3	30-40	1.2	0.4
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-12	3.1	2-3	30-40	1.2	0.4
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-13	1.3	2-3	30-40	1.2	0.2
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT1-14	3.7	2-3	30-40	1.2	0.5
7	<i>Đất dịch vụ hỗn hợp</i>	<i>DVHH1</i>	<i>10.4</i>	3-5	40-45	2.25	1.4
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH1-01	3.2	3-5	40-45	2.25	0.4
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH1-02	4.5	3-5	40-45	2.25	0.6
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH1-03	2.7	3-5	40-45	2.25	0.4
8	<i>Đất công nghiệp</i>	<i>CNI</i>	<i>1.4</i>	1-3	55-60	1.8	0.2
-	Đất công nghiệp	CN1-01	1.0	1-3	55-60	1.8	0.1
-	Đất công nghiệp	CN1-01	0.4	1-3	55-60	1.8	0.1
9	<i>Đất dự trữ phát triển</i>	<i>DTPT1</i>	<i>17.7</i>	2-3	30-40	1.2	2.4
-	Đất dự trữ phát triển	DTPT1-01	2.7	2-3	30-40	1.2	0.4
-	Đất dự trữ phát triển	DTPT1-02	4.2	2-3	30-40	1.2	0.6
-	Đất dự trữ phát triển	DTPT1-03	4.7	2-3	30-40	1.2	0.6
-	Đất dự trữ phát triển	DTPT1-04	6.1	2-3	30-40	1.2	0.8
10	<i>Đất du lịch sinh thái</i>	<i>DLST1</i>	<i>39.8</i>	1	25-40	0.4	5.5
-	Đất du lịch sinh thái	DLST1-01	27.0	1	25-40	0.4	3.7
-	Đất du lịch sinh thái	DLST1-02	7.1	1	25-40	0.4	1.0
-	Đất du lịch sinh thái	DLST1-03	5.7	1	25-40	0.4	0.8
11	<i>Đất công viên cây xanh</i>	<i>CVCX1</i>	<i>7.3</i>	1	10-15	0.15	1.0
-	Đất công viên cây xanh	CVCX1-01	7.3	1	10-15	0.15	1.0
b. Đất ngoài đơn vị ở số 01			3.2				0.4
1	<i>Đất trường THPT Lam Kinh cấp đô thị</i>	<i>GDI</i>	<i>2.0</i>	1-3	40-50	1.5	0.3
-	Đất trường THPT Lam Kinh (hiện tại)	THPT1-04	2.0	1-3	40-50	1.5	0.3
2	<i>Đất Hạt quản lý đường bộ</i>	<i>CQ1</i>	<i>1.2</i>	3-5	40-45	2.25	0.2

-	Hạt quản lý đường bộ	CQ1-1	1.2	3-5	40-45	2.25	0.2
c. Đất giao thông		GT	44.3				6.1
d. Đất khác đơn vị ở số 01			112.7				15.5
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ1	2.7	1	10-15	0.15	0.4
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ1-01	2.7	1	10-15	0.15	0.4
2	Đất cây xanh ven sông	CXVS1	51.4	1	10-15	0.15	7.1
-	Đất cây xanh ven sông	CXVS1-01	4.6	1	10-15	0.15	0.6
-	Đất cây xanh ven sông	CXVS1-02	5.8	1	10-15	0.15	0.8
-	Đất cây xanh ven sông	CXVS1-03	41.0	1	10-15	0.15	5.6
3	Đất đồi núi	ĐN1	18.0	1-2	10-15	0.15	2.5
-	Đất đồi núi	ĐN1-01	18.0	1-2	10-15	0.15	2.5
4	Mặt nước	MN1	40.6				5.6
-	Mặt nước sông Chu	MN1-1	34.0				4.7
-	Mặt nước sông Nông Giang	MN1-2	1.3				0.2
-	Mặt nước sông Nông Giang	MN1-3	1.8				0.2
-	Mặt nước sông Nông Giang	MN1-4	1.8				0.2
-	Mặt nước sông Nông Giang	MN1-5	1.7				0.2
KHU B			130.0				17.9
a. Đất trong đơn vị ở số 02			46.3				6.4
1	Đất công trình công cộng	CC2	1.4	3-5	30-40	2.00	0.2
-	Đất công trình công cộng đơn vị ở 02	CC2-01	1.4	3-5	30-40	2.00	0.2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD2	3.9	1-3	40-50	1.5	0.5
-	Đất trường mầm non (hiện tại)	TMN2-01	0.2	1-3	40-50	1.5	0.0
-	Đất trường mầm non	TMN2-02	0.6	1-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất trường Tiểu học cơ sở	TH2-03	1.5	1-3	40-50	1.5	0.2
-	Đất trường Trung học cơ sở	THCS2-04	1.6	1-3	40-50	1.5	0.2
3	Đất dân cư mới	DCM2	19.2	2-3	60-70	2.1	2.6
-	Đất dân cư mới	DCM2-01	3.7	3-5	60-70	3.5	0.5
-	Đất dân cư mới	DCM2-02	4.8	3-5	60-70	3.5	0.7
-	Đất dân cư mới	DCM2-03	1.5	3-5	60-70	3.5	0.2
-	Đất dân cư mới	DCM2-04	0.7	3-5	60-70	3.5	0.1
-	Đất dân cư mới	DCM2-05	2.5	3-5	60-70	3.5	0.3
-	Đất dân cư mới	DCM2-06	3.2	3-5	60-70	3.5	0.4

-	Đất dân cư mới	DCM2-07	2.8	3-5	60-70	3.5	0.4
4	Đất dân cư Tái định cư	TĐC2	2.8	2-3	60-70	2.1	0.4
-	Đất dân cư Tái định cư	TĐC2-01	2.8	2-3	60-70	2.1	0.4
5	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2	13.5	2-3	30-40	1.2	1.9
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2-01	2.6	2-3	30-40	1.2	0.4
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2-02	2.9	2-3	30-40	1.2	0.4
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2-03	1.3	2-3	30-40	1.2	0.2
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2-04	0.7	2-3	30-40	1.2	0.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2-05	2.2	2-3	30-40	1.2	0.3
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2-06	0.5	2-3	30-40	1.2	0.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2-07	0.6	2-3	30-40	1.2	0.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT2-08	2.7	2-3	30-40	1.2	0.4
6	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH2	3.3	3-5	40-45	2.25	0.5
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 2-01	3.3	3-5	40-45	2.25	0.5
7	Đất công viên cây xanh	CVCX2	2.2	1	10-15	0.15	0.3
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CVCX2-01	2.2	1	10-15	0.15	0.3
b. Đất ngoài đơn vị ở số 02			19.3				2.7
1	Đất dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị	DVHH2	5.8	3-5	40-45	2.25	0.8
-	Đất dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị	DVHH 2-02	5.8	3-5	40-45	2.25	0.8
2	Đất chợ cấp đô thị	C2	3.3	1-3	35-40	1.2	0.5
-	Đất chợ cấp đô thị	C2-01	3.3	1-3	35-40	1.2	0.5
3	Đất công nghiệp	CN2	1.8	1-3	55-60	1.8	0.2
-	Công ty nước thải	CN2-01	1.8	1-3	55-60	1.8	0.2
4	Đất bến xe cấp đô thị	BX2	3.5	1-3	30-50	1.5	0.5
-	Đất bến xe cấp đô thị	BX2-01	3.5	1-3	30-50	1.5	0.5
5	Đất trung tâm TDTT	TDTT2	10.7	3-5	30-40	2.0	1.5
-	Đất trung tâm TDTT	TDTT2-01	10.7	3-5	30-40	2.0	1.5
c. Đất giao thông			43.9				6.0
d. Đất khác đơn vị ở số 02			20.5				2.8
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ2	20.5	1	10-15	0.15	2.8
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ2-01	4.9	1	10-15	0.15	0.7
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt	CXCQ2	2.2	1	10-15	0.15	0.3

	nước	-02					
--	------	-----	--	--	--	--	--

-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ2-03	11.1	1	10-15	0.15	1.5
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ2-04	2.3	1	10-15	0.15	0.3
KHU C			163.0				22.4
a. Đất trong đơn vị ở số 03			90.5				12.4
1	Đất công trình công cộng	CC3	1.2	3-5	30-40	2.00	0.2
-	Đất công trình công cộng đơn vị ở 01	CC3-01	1.2	3-5	30-40	2.00	0.2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD3	2.9	1-3	40-50	1.5	0.4
-	Đất trường mầm non	TMN3-01	0.9	1-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất trường Tiểu học cơ sở	TH3-02	0.9	1-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất trường Trung học cơ sở	THCS2-03	1.1	1-3	40-50	1.5	0.2
3	Đất dân cư mới	DCM3	29.6	2-3	60-70	2.1	4.1
-	Đất dân cư mới	DCM3-01	1.5	3-5	60-70	3.5	0.2
-	Đất dân cư mới	DCM3-02	4.1	3-5	60-70	3.5	0.6
-	Đất dân cư mới	DCM3-03	2.6	3-5	60-70	3.5	0.4
-	Đất dân cư mới	DCM3-04	4.3	3-5	60-70	3.5	0.6
-	Đất dân cư mới	DCM3-05	5.4	3-5	60-70	3.5	0.7
-	Đất dân cư mới	DCM3-06	3.2	5-7	60-70	4.9	0.4
-	Đất dân cư mới	DCM3-07	5.3	5-7	60-70	4.9	0.7
-	Đất dân cư mới	DCM3-08	3.2	5-7	60-70	4.9	0.4
4	Đất dân cư Tái định cư	TĐC3	5.8	2-3	60-70	2.1	0.8
-	Đất dân cư Tái định cư	TĐC3-01	1.6	2-3	60-70	2.1	0.2
-	Đất dân cư Tái định cư	TĐC3-02	0.8	2-3	60-70	2.1	0.1
-	Đất dân cư Tái định cư	TĐC3-03	2.5	2-3	60-70	2.1	0.3
-	Đất dân cư Tái định cư	TĐC3-04	0.9	2-3	60-70	2.1	0.1
5	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3	22.4	2-3	30-40	1.2	3.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3-01	2.8	2-3	30-40	1.2	0.4
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3-02	3.6	2-3	30-40	1.2	0.5
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3-03	7.8	2-3	30-40	1.2	1.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3	3.1	2-3	30-40	1.2	0.4

		-04					
--	--	-----	--	--	--	--	--

-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3-05	1.5	2-3	30-40	1.2	0.2
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3-06	1.9	2-3	30-40	1.2	0.3
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3-07	0.5	2-3	30-40	1.2	0.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3-08	0.6	2-3	30-40	1.2	0.1
-	Đất dân cư hiện trạng	DCHT3-09	0.6	2-3	30-40	1.2	0.1
6	<i>Đất dịch vụ hỗn hợp</i>	DVHH3	26.8	3-5	40-45	2.25	3.7
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 3-01	3.1	3-5	40-45	2.25	0.4
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 3-02	2.7	3-5	40-45	2.25	0.4
-	Đất dịch vụ hỗn hợp cấp đô thị	DVHH 3-03	4.2	3-5	40-45	2.25	0.6
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 3-04	8.6	3-5	40-45	2.25	1.2
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 3-05	6.3	3-5	40-45	2.25	0.9
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 3-06	1.9	3-5	40-45	2.25	0.3
7	<i>Đất chợ</i>	C3	0.6	1-3	35-40	1.2	0.1
-	Đất chợ	C3-01	0.6	1-3	35-40	1.2	0.1
8	<i>Đất công viên cây xanh</i>	CVCX3	1.2	1	10-15	0.15	0.2
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CVCX3-01	1.2	1	10-15	0.15	0.2
b. Đất ngoài đơn vị ở số 03			23.1				3.2
1	<i>Đất giáo dục, đào tạo</i>	GD3	2.0	1-3	40-50	1.5	0.3
-	Đất trường THPT cấp đô thị	GD3-04	2.0	1-3	40-50	1.5	0.3
2	<i>Đất công nghiệp</i>	CN3	16.1	1-3	55-60	1.8	2.2
-	CTCP Mía đường Lam Sơn	CN3-01	16.1	1-3	55-60	1.8	2.2
3	<i>Đất TTVH</i>	TTVH3	3.8	3-5	30-40	2.0	0.5
-	Đất nhà thi đấu NM Đường Lam Sơn	TTVH3-01	3.8	3-5	30-40	2.0	0.5
4	<i>Đất tôn giáo</i>	TG3	0.6	2-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất nhà thờ Thôn Đoàn Kết	VH3-1	0.6	2-3	40-50	1.5	0.1
c. Đất giao thông			33.7				4.6
d. Đất khác đơn vị ở số 03			15.7				2.2
1	<i>Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước</i>	CXCQ3	3.4	1	10-15	0.15	0.5
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ3-01	1.8	1	10-15	0.15	0.2
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ3-02	0.8	1	10-15	0.15	0.1
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ3-03	0.8	1	10-15	0.15	0.1
2	<i>Đất đồi núi</i>	ĐN3	12.3				1.7

-	Đất đồi núi	ĐN3-01	12.3	1-2	10-15	0.15	1.7
KHU D			133.2				18.3
a. Đất trong đơn vị ở số 04			65.2				9.0
1	Đất công trình công cộng	CC4	1.1	3-5	30-40	2.00	0.2
-	Đất công trình công cộng đơn vị ở 04	CC4-01	1.1	3-5	30-40	2.00	0.2
2	Đất giáo dục, đào tạo	GD4	2.9	1-3	40-50	1.5	0.4
-	Đất trường mầm non	TMN4-01	0.9	1-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất trường Tiểu học cơ sở	TH4-02	0.9	1-3	40-50	1.5	0.1
-	Đất trường Trung học cơ sở	THCS4-03	1.1	1-3	40-50	1.5	0.2
3	Đất chợ	C4	0.6	1-3	35-40	1.2	0.1
-	Đất chợ	C4-01	0.6	1-3	35-40	1.2	0.1
4	Đất dân cư mới	DCM4	29.6	2-3	60-70	2.1	4.1
-	Đất dân cư mới	DCM4-01	2.3	5-7	60-70	4.9	0.3
-	Đất dân cư mới	DCM4-02	4.8	5-7	60-70	4.9	0.7
-	Đất dân cư mới	DCM4-03	4.9	3-5	60-70	3.5	0.7
-	Đất dân cư mới	DCM4-04	5.3	3-5	60-70	3.5	0.7
-	Đất dân cư mới	DCM4-05	12.3	3-5	60-70	3.5	1.7
5	Đất dân cư Tái định cư	TĐC4	3.0	2-3	60-70	2.1	0.4
-	Đất dân cư Tái định cư	TĐC4-01	3.0	2-3	60-70	2.1	0.4
6	Đất dân cư hiện trạng	DCHT	9.1	2-3	30-40	1.2	1.3
-	Đất dân cư hiện trạng	HT4-01	2.6	2-3	30-40	1.2	0.4
-	Đất dân cư hiện trạng	HT4-02	6.5	2-3	30-40	1.2	0.9
7	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH4	6.4	3-5	40-45	2.25	0.9
-	Đất dịch vụ hỗn hợp	DVHH 4-01	6.4	3-5	40-45	2.25	0.9
8	Đất dự trữ phát triển	DTPT4	10.7	2-3	30-40	1.2	1.5
-	Đất dự trữ phát triển	DTPT4-01	10.7	2-3	30-40	1.2	1.5
9	Đất công viên cây xanh	CVCX4-01	1.8	1	10-15	0.15	0.2
-	Đất công viên cây xanh	CVCX4-01	1.8	1	10-15	0.15	0.2
b. Đất ngoài đơn vị ở số 04			24.4				3.4
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	CC4	8.3	3-5	30-40	2.00	1.1
-	Đất công trình công cộng	CC4-01	8.3	3-5	30-40	2.00	1.1
2	Đất Trung tâm văn hóa	TTVH4	10.6	3-5	30-40	2.0	1.5
-	Đất trung tâm văn hóa cấp đô thị	TTVH4-01	5.8	3-5	30-40	2.0	0.8

-	Đất Quảng trường cấp đô thị	QT4-01	4.8	3-5	30-40	2.0	0.7
3	Đất Bệnh viện cấp đô thị	BV4	5.5	5-7	30-45	3.15	0.8
-	Bệnh viện cấp đô thị	BV4-01	5.5	5-7	30-45	3.15	0.8
c. Đất giao thông			22.9				3.1
d. Đất khác ngoài đơn vị ở số 04			20.7				2.8
1	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ4	20.7	1	10-15	0.15	2.8
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ4-01	1.6	1	10-15	0.15	0.2
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ4-02	1.5	1	10-15	0.15	0.2
-	Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	CXCQ4-03	17.6	1	10-15	0.15	2.4
Tổng Đất ở đô thị			342.6				58.5
1. Đất trong đơn vị ở số 01			140.6				19.3
2. Đất trong đơn vị ở số 02			46.3				6.4
3. Đất trong đơn vị ở số 03			90.5				12.4
4. Đất trong đơn vị ở số 04			65.2				9.0
Tổng đất ngoài đô thị			70.0				
1. Đất ngoài đơn vị ở số 01			3.2				0.4
2. Đất ngoài đơn vị ở số 02			19.3				2.7
3. Đất ngoài đơn vị ở số 03			23.1				3.2
4. Đất ngoài đơn vị ở số 04			24.4				3.4
Tổng đất giao thông nội khu			73.8				21.5
Tổng đất giao thông ngoại khu			71.0				
Tổng đất khác			169.6				23.3
1. Đất khác đơn vị ở số 01			112.7				15.5
2. Đất khác đơn vị ở số 02			20.5				2.8
3. Đất khác đơn vị ở số 03			15.7				2.2
4. Đất khác đơn vị ở số 04			20.7				2.8
Tổng diện tích đất lập quy hoạch			727.0				