

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập -- Tự Do -- Hạnh Phúc

-----*****-----



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC

**THEO ĐÒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HAI BÊN ĐƯỜNG TỪ TRUNG TÂM THÀNH PHỐ
THANH HÓA ĐẾN ĐƯỜNG SAO VÀNG – NGHI SƠN,
TẠI XÃ ĐÔNG VĂN, THÀNH PHỐ THANH HÓA**

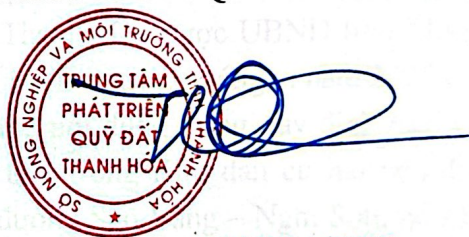
Địa điểm: xã Đông Văn, huyện Đông Sơn.

Thanh Hóa, năm 2025

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ HAI BÊN ĐƯỜNG TỪ TRUNG TÂM THÀNH PHỐ
THANH HÓA ĐẾN ĐƯỜNG SAO VÀNG – NGHI SƠN,
TẠI XÃ ĐÔNG VẪN, THÀNH PHỐ THANH HÓA**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 205/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)

Cơ quan chủ đầu tư:

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH THANH HÓA



Lê Hoàng Đông

Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DELTA



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Dharma

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao
Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày .. tháng .. năm 2025
của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)*

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

Ngoài những nội dung trong quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng, quy hoạch kiến trúc trong Khu dân cư hai bên đường từ trung tâm thành phố Thanh Hóa đến đường Sao Vàng – Nghi Sơn, tại xã Đông Văn, thành phố Thanh Hóa còn phải tuân thủ các quy định của Pháp luật, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan;

UBND tỉnh Thanh Hóa giao quản lý việc đầu tư xây dựng các công trình của dự án, phối hợp với các Ngành chức năng để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt và các quy định của Pháp luật;

Việc thay đổi, điều chỉnh các nội dung quy định này phải được UBND tỉnh xem xét chấp thuận.

Điều 2. Vị trí giới hạn và quy mô của khu đất quy hoạch.

a. Phạm vi ranh giới:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Đông Văn, huyện Đông Sơn, thuộc đơn vị ở C và E theo quy hoạch phân khu có ranh giới như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường quy hoạch Nam thành phố Thanh Hóa nối Nam Sầm Sơn;

- Phía Tây Bắc giáp: Đất dự phòng phát triển và đất dân cư hiện trạng;

- Phía Tây Nam giáp: Đất dân cư hiện trạng, trường tiểu học, đất thể dục thể thao, nhà văn hóa và công sở xã Đông Văn;
- Phía Đông Nam giáp: Đất quy hoạch cây xanh dọc đường sắt cao tốc.

b. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 43,15 ha;
- Quy mô dân số khoảng: 2.740 người.

Trong đó: Dân cư mới là 2.600 người; Dân cư hiện hữu là 140 người.

Điều 3. Tính chất, chức năng khu đất lập quy hoạch.

- Là khu dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được xây dựng đồng bộ.
- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất dịch vụ - công cộng, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật,... đáp ứng nhu cầu của người dân trong tương lai.

PHẦN II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Cơ cấu sử dụng đất

- Các lô đất ở gồm các lô đất xây dựng nhà ở dạng liền kề, nhà ở dạng biệt thự và bố trí tái định cư.
- Các lô đất dịch vụ, đất dịch vụ - công cộng, khu vực đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi được bố trí đảm bảo tiếp cận và sử dụng thuận lợi.
- Mạng giao thông được tổ chức linh hoạt phù hợp với quy hoạch phân khu.
- Chỉ tiêu sử dụng đất của đồ án:
 - + Đất ở mới 22,73 m²/người;
 - + Đất sân chơi công cộng 3,15 m²/người;
 - + Đất cây xanh đơn vị ở 6,04 m²/người;
 - + Đất bãi đỗ xe đạt 6,64 m²/người;
 - + Đất trạm sạc xe điện đạt 1,38 m²/người tương ứng 20,72% so với đất bãi đỗ xe.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD tối thiểu, tối đa	Tầng cao tối đa	HS SDD tối thiểu, tối đa	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	tầng	lần	(%)
*	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QH	-	431 556.77	-	-	-	100.00
I	Đất thuộc chức năng cấp đô thị		165 640.42				38.38

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD tối thiểu, tối đa	Tầng cao tối đa	HS SDD tối thiểu, tối đa	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	tầng	lần	(%)
1	Đất sử dụng hỗn hợp	HH	93 220.33				21.60
	Đất sử dụng hỗn hợp 01	HH-01	38 354.55	40%	50	20	8.89
	Đất sử dụng hỗn hợp 02	HH-02	54 865.78	40%	50	20	12.71
2	Đất cây xanh đô thị	CXĐT	4 235.09				0.98
	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	CXHC	2 436.10				0.56
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CVCQ	1 798.99				0.42
3	Đất giao thông	-	46 226.85				10.71
4	Đất bãi đỗ xe - Trạm sạc		21 958.15				
a	Đất bãi đỗ xe	P	18 188.58				4.21
	Đất bãi đỗ xe 01	P-01	3 002.92				
	Đất bãi đỗ xe 02	P-02	5 775.47				
	Đất bãi đỗ xe 03	P-03	2 495.97				
	Đất bãi đỗ xe 04	P-04	2 905.60				
	Đất bãi đỗ xe 05	P-05	442.19				
	Đất bãi đỗ xe 06	P-06	692.58				
	Đất bãi đỗ xe 07	P-07	854.14				
	Đất bãi đỗ xe 08	P-08	2 019.71				
b	Đất cung cấp năng lượng không sử dụng nhiên liệu hóa thạch	TS	3 769.57				0.87
	Trạm sạc 01	TS-01	589.85				
	Trạm sạc 02	TS-02	2 183.35				
	Trạm sạc 03	TS-03	661.11				
	Trạm sạc 04	TS-04	335.26				
II	Đất thuộc chức năng cấp đơn vị ở	-	264 641.88				61.32
1	Đất ở	-	79 555.83				18.43
1.1	Đất ở hiện hữu	HT	13 836.98	100	7	7	3.21
	Đất ở hiện hữu 01	HT-01	5 089.90	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 02	HT-02	1 263.69	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 03	HT-03	551.00	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 04	HT-04	2 117.70	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 05	HT-05	1 296.19	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 06	HT-06	2 521.48	100	7	7	
	Đất ở hiện hữu 07	HT-07	997.02	100	7	7	
1.2	Đất bố trí tái định cư	TDC	3 437.31	75-88	5	3,75-4,40	0.80
	Đất bố trí tái định cư 01	TDC-01	1 912.37	79-88	5	3,95-4,40	

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MDXD tối thiểu, tối đa	Tầng cao tối đa	HS SDD tối thiểu, tối đa	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	tầng	lần	(%)
	Đất bố trí tái định cư 02	TDC-02	1 524.94	75-88	5	3,75-4,40	
1.3	Đất ở dạng liền kề	O_LK	50 823.95	62-88	5	3,10-4,40	11.78
	Đất ở dạng liền kề 01	LK-01	1 039.35	79-86	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 02	LK-02	2 439.66	79-87	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 03	LK-03	2 430.82	83-86	5	4,15-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 04	LK-04	2 511.02	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 05	LK-05	2 880.00	86%	5	4.30	
	Đất ở dạng liền kề 06	LK-06	2 115.36	71-86	5	3,55-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 07	LK-07	1 992.15	79-86	5	3,95-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 08	LK-08	1 729.68	78-86	5	3,90-4,35	
	Đất ở dạng liền kề 09	LK-09	1 452.82	72-86	5	3,60-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 10	LK-10	2 400.00	86%	5	4.30	
	Đất ở dạng liền kề 11	LK-11	1 811.02	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 12	LK-12	2 375.87	62-86	5	3,10-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 13	LK-13	2 160.00	86%	5	4.30	
	Đất ở dạng liền kề 14	LK-14	2 586.14	67-86	5	3,35-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 15	LK-15	1 877.30	66-86	5	3,30-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 16	LK-16	1 760.00	78-86	5	3,90-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 17	LK-17	1 440.00	86%	5	4.30	
	Đất ở dạng liền kề 18	LK-18	2 583.25	78-86	5	3,90-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 19	LK-19	1 877.30	74-86	5	3,70-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 20	LK-20	1 997.78	75-86	5	3,75-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 21	LK-21	1 440.00	86%	5	3,65-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 22	LK-22	2 346.51	73-86	5	3,65-4,30	
	Đất ở dạng liền kề 23	LK-23	2 400.00	86%	5	4.30	
	Đất ở dạng liền kề 24	LK-24	1 680.00	86%	5	4.30	
	Đất ở dạng liền kề 25	LK-25	728.56	80-88	5	4,00-4,40	
	Đất ở dạng liền kề 26	LK-26	769.36	86-88	5	4,30-4,40	
1.4	Đất ở dạng biệt thự	O_BT	11 457.59	45-56	3	1.35-1.68	2.65
	Đất ở dạng biệt thự 01	O_BT-01	6 687.65	45-56	3	1.35-1.68	
	Đất ở dạng biệt thự 02	O_BT-02	4 769.94	48-56	3	1.44-1.68	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	16 539.49				3.83
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 01	CX-01	11 840.43				
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 02	CX-02	3 495.41				
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 03	CX-03	1 203.65				
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng	-	19 620.29				4.55
3.1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	SHCD	1 226.44	40	1-3	0,4-1,2	0.28
	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng 01	SHCD-01	591.69	40	1-3	0,4-1,2	
	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng 02	SHCD-02	634.75	40	1-3	0,4-1,2	
3.2	Đất giáo dục	GD	7 746.66	40	1-3	0,4-1,2	1.80

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	MĐXD tối thiểu, tối đa	Tầng cao tối đa	HS SĐĐ tối thiểu, tối đa	Tỷ lệ
			(m2)	(%)	tầng	lần	(%)
	Đất trường mầm non	MN	3 749.65	40	1-3	0,4-1,2	0.87
	Đất trường tiểu học	TH	3 997.01	40	1-3	0,4-1,2	0.93
3.3	Đất y tế	YT	2 012.31	40	1-5	0,4-2,0	0.47
3.4	Đất sân chơi công cộng	SC	8 634.88				2.00
	Đất sân chơi 01	SC-01	4 075.13				
	Đất sân chơi 02	SC-02	1 842.60				
	Đất sân chơi 03	SC-03	2 717.15				
4	Đất giao thông - Hạ tầng kỹ thuật	-	148 926.27				34.51
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1 653.11				0.38
	Khu xử lý nước thải	HTKT-01	1 449.86				
	Trạm thu phát sóng thông tin di động	HTKT-02	28.25				
	Trạm thu phát sóng thông tin di động	HTKT-03	25.00				
	Đất trạm bơm	HTKT-04	150.00				
4.2	Đất giao thông	-	147 273.16				34.13
III	Đất khác		1 274.47				0.30
	Đất an ninh	AN	1 274.47	40	2-4	0,8-1,6	
(MĐXD tối đa cụ thể được quy định trong bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đến từng thửa đất (VD: LK01.01, MĐXD tối đa là 85%; LK01.04, MĐXD tối đa là 79%))							

4.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

4.2.1. Quy định chung:

Các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể theo vị trí, chức năng, diện tích của từng lô đất trên bản đồ quy hoạch. Trong đó mật độ xây dựng xác định cho các lô đất trong đồ án quy hoạch chi tiết này là mật độ xây dựng thuần của từng thửa đất (trường hợp quy định mật độ xây dựng là mật độ xây dựng tối đa thì hệ số sử dụng đất là hệ số sử dụng đất tối đa); Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng công trình tại các lô đất được xác định căn cứ vào chức năng lô đất, yêu cầu kiến trúc, cảnh quan tại từng vị trí trên bản đồ quy hoạch đảm bảo từ 0,0-10,0m và phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng¹ (đối với các lô đất quy hoạch mới các công trình công cộng - dịch vụ, công trình sử dụng hỗn hợp bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên (nếu có) yêu cầu khoảng lùi (tối thiểu) của phần đế công trình là 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh; phần tháp công trình có khoảng lùi (tối thiểu) 15,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường cấp khu vực trở lên và 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường còn lại).

¹ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

4.2.2. Đối với các lô đất ở thấp tầng:

- Đối với nhà liên kế thấp tầng áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc, kết hợp hài hoà với không gian chung, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau. Mật độ xây dựng tối đa từ 62-88% theo diện tích từng thửa đất; tầng cao tối đa 5 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0m); hệ số sử dụng đất tối đa 3,10 - 4,40 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (từ LK: 01 đến LK:26). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Phần diện tích không chiếm đất (nếu có) của công trình kiến trúc trên thửa đất được bố trí về phía không tiếp giáp với đường giao thông.

- *Qui định về kiến trúc:* Đối với nhà liên kế thấp tầng áp dụng các hình thức kiến trúc mang bản sắc, kết hợp hài hoà với không gian chung, tạo điều kiện thuận lợi cho nhiều đối tượng sử dụng khác nhau.

- *Qui định về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật*

+ Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể.

+ Xây dựng hệ thống thoát riêng cho nước mưa và nước bẩn.

+ Đối với cốt sàn nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được phê duyệt và các quy định thiết kế đô thị kèm theo đồ án .

- *Qui định về vệ sinh môi trường:*

Các khu nhà ở có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo qui hoạch đã được duyệt. Nhà ở xây dựng cách điểm tập trung rác trên 50m và có trồng cây cách ly, thiết kế sân chơi, vườn hoa, khuôn viên cho từng khu ở.

- *Qui định quản lý xây dựng*

Việc xây dựng nhà ở phải tuân thủ theo đúng qui hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được qui định phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2.3. Đối công trình hỗn hợp:

- Đất sử dụng hỗn hợp² có tổng diện tích là 93.220,33 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao công trình tối đa 50 tầng³; hệ số sử dụng đất tối đa 20 lần; Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 4.2.1.

² Đất sử dụng hỗn hợp (dịch vụ tài chính, thương mại, khách sạn, nhà hàng, ở,...) theo Quy hoạch phân khu.

³ và phải đảm bảo chiều cao công trình không vượt quá 100,0m theo Quy hoạch phân khu.

- Công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, khai thác tính dân tộc, chỉ xây dựng các công trình có qui mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn.

- Cảnh quan không gian công trình từ ý tưởng toà tháp cao tầng, hợp khối đơn giản, hình khối mạnh mẽ, có tầm nhìn không gian từ 4 phía đều có hiệu quả kiến trúc như nhau.

- Công trình là tổ hợp các hình khối hình học đơn giản, khoa học, logic.

- Kiến trúc công trình được thiết kế theo phong cách cổ điển với hệ thống cửa nhôm kính lớn, đem lại vẻ đẹp sang trọng, bề thế, phù hợp với xu thế kiến trúc hiện đại.

- Công trình đảm bảo khoảng cách ly với khu dân cư liền kề và hành lang bảo vệ của công trình hạ tầng.

- Các vườn hoa cây xanh, mặt nước, đường dạo bố trí trước và dọc các trục đường chính, xung quanh công trình chính nhằm hạn chế gió bụi, tạo sự gần gũi, thân thiện với cây xanh, môi trường. Đây là không gian đệm, không gian “chân nền” làm nổi bật công trình chính với nét phát triển nâng cao của hình khối kiến trúc.

4.2.3. Đối với khu cây xanh:

- Tuân thủ quy hoạch phân khu và bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, hoạt động thể thao của người dân trong khu vực lập quy hoạch.

- Bố trí xen kẽ các khu chức năng trong khu vực, tạo không gian thoáng, cảnh quan đẹp cho toàn khu, phù hợp với chức năng của từng khu vực.

Điều 5. Quy hoạch sử dụng đất theo phân khu chức năng

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở

a. Đất ở:

- Nhóm đất ở hiện hữu và tái định cư

- + Đất ở hiện hữu: Tổng diện tích là 13.836,98 m²; mật độ xây dựng 50-90%; tầng cao từ 1-7 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (HT: 01 đến HT: 07);

- + Đất bố trí tái định cư: Tổng diện tích là 3.437,31 m²; bao gồm 28 thửa đất; mật độ xây dựng tối đa 75-88%; tầng cao từ 2-5 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0m); hệ số sử dụng đất tối đa 3,75-4,4 lần. Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (TĐC: 01, TĐC: 02). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Phần diện tích không chiếm đất (nếu có) của công trình kiến trúc trên thửa đất được bố trí về phía không tiếp giáp với đường giao thông.

- Nhóm đất ở mới:

+ Đất ở dạng liền kề: Tổng diện tích là 50.823,95 m²; bao gồm 403 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 62-88% theo diện tích từng lô; tầng cao từ 3-5 tầng (chiều cao công trình tối đa 18,0m); hệ số sử dụng đất tối đa 3,10-4,40 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (LK: 01 đến LK:26). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Phần diện tích không chiếm đất (nếu có) của công trình kiến trúc trên thửa đất được bố trí về phía không tiếp giáp với đường giao thông.

+ Đất ở dạng biệt thự: Tổng diện tích là 11.457,59 m²; bao gồm 28 lô; mật độ xây dựng tối đa từ 45-56% theo diện tích từng lô; tầng cao từ 2-3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,35-1,68 lần; Bố trí tại các lô đất có ký hiệu (BT: 01, BT:02). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường bao quanh.

+ Nhà ở xã hội: Đồ án xác định khu vực dự kiến để xác định số tiền phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội, bao gồm các thửa đất thuộc các lô đất ở dạng liền kề tại lô LK07, LK08, LK10, LK11, LK12, LK13 với tổng diện tích là 12.456,31 m² tương đương 20,02% tổng diện tích đất ở mới.

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích
I	Đất ở mới		65.718,85
II	Đất ở mới dự kiến để xác định số tiền phải đóng tiền tương đương		13.921,54
1	Đất ở dạng liền kề 07	LK-07	1.992,15
2	Đất ở dạng liền kề 08	LK-08	1.729,68
3	Đất ở dạng liền kề 10	LK-10	2.400,00
4	Đất ở dạng liền kề 11	LK-11	1.811,02
5	Đất ở dạng liền kề 12	LK-12	2.375,87
6	Đất ở dạng liền kề 13	LK-13	2.160,00
	Tổng (%)		20,02%

b. Đất cây xanh sử dụng công cộng:

Tuân thủ quy hoạch phân khu và bố trí tại các trung tâm khu dân cư phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi, hoạt động thể thao của người dân trong khu vực lập quy hoạch. Tổng diện tích đất là 16.539,49 m²; Tại các lô đất có ký hiệu (CX: 01, CX:03).

c. Đất công trình dịch vụ công cộng:

(1) Đất nhà sinh hoạt cộng đồng : Bố trí tại trung tâm các nhóm ở, đảm bảo phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt văn hóa cộng đồng của người dân trong khu vực lập quy hoạch; tổng diện tích là 1.226,44 m²; Mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao tối đa 3 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Tại các lô đất có ký hiệu (SHCĐ: 01, SHCĐ:02). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 4.2.1.

(2) Đất sân chơi công cộng (SC): Vị trí quy hoạch phân tán tại các nhóm ở đảm bảo phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt, vui chơi của người dân trong khu vực lập quy hoạch; tổng diện tích 8.634,88 m²; được bố trí tại các lô đất có ký hiệu

(SC:01, SC:02, SC:03).

(3) Đất trường tiểu học và mầm non: Tổng diện tích 7.746,66 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần. Trường mầm non bố trí tại lô đất có ký hiệu (GD-MN); Trường tiểu học bố trí tại lô đất có ký hiệu (GD-TH). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 4.2.1.

(4) Đất y tế: Tổng diện tích 2.012,31 m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa 2,0 lần. Bố trí tại thửa đất có ký hiệu (YT). Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng thực hiện theo quy định tại mục 4.2.1.

d. Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật:

- Diện tích đất giao thông là 147.273,16 m².

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật:

+ Bố trí khu xử lý nước thải tại thửa đất có ký hiệu (HTKT:01); diện tích: 1.449,86 m²: bao gồm trạm xử lý nước thải và cây xanh cách ly theo quy định.

+ Bố trí các trạm thu phát sóng thông tin di động tại thửa đất có ký hiệu (HTKT:02, HTKT:03); diện tích: 53,25 m²

+ Bố trí khu trạm bơm chuyển bậc tại thửa đất có ký hiệu (HTKT:04); diện tích: 150,0 m²

5.2. Chỉ tiêu sử dụng đất đô thị

a. Đất dịch vụ hỗn hợp:

Đất sử dụng hỗn hợp⁴ có tổng diện tích là 93.220,33 m²; bao gồm 2 lô đất ký hiệu (HH 01, HH 02); mật độ xây dựng tối đa 40%; Tầng cao công trình tối đa 50 tầng⁵; hệ số sử dụng đất tối đa 20 lần. Các công trình cụ thể sẽ được nghiên cứu cụ thể khi lập tổng mặt bằng, triển khai dự án đầu tư mà không phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết khi đảm bảo các chỉ tiêu về MĐXD; tầng cao và HSSĐĐ.

b. Đất cây xanh đô thị:

Diện tích đất cây xanh đô thị là 4.235,09 m². Bao gồm:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (CVCQ) có diện tích: 1.798,99 m²;

- Đất cây xanh sử dụng hạn chế (CXHC) có diện tích: 2.436,10 m². Được sử dụng với chức năng là cây xanh cách ly để khoanh vùng nghĩa trang hiện trạng sẽ được di dời trong tương lai.

c. Đất giao thông đối ngoại:

Tổng diện tích đất giao thông cấp đô thị là 46.226,85 m².

d. Đất bãi đỗ xe và đất cung cấp năng lượng không sử dụng nhiên liệu hóa thạch (Trạm sạc xe điện):

⁴ Đất sử dụng hỗn hợp (dịch vụ tài chính, thương mại, khách sạn, nhà hàng, ở,...) theo Quy hoạch phân khu.

⁵ và phải đảm bảo chiều cao công trình không vượt quá 100,0m theo Quy hoạch phân khu.

Tổng diện tích là 21.958,15 m².

Bao gồm 8 bãi đỗ xe, được phân bố phù hợp trong các nhóm nhà ở. Các lô đất có ký hiệu (P-01 đến P-08) có tổng diện tích là: 18.188,58 m².

Các bãi đỗ xe có quy mô diện tích lớn sẽ được dành một phần quỹ đất tiếp giáp các lô đất bãi đỗ xe để xây dựng trạm sạc cho các phương tiện giao thông (Các lô đất có ký hiệu TS-01 đến TS-04) có tổng diện tích là : 3.769,57 m².

Điều 6. Quy định về kiến trúc, xây dựng

6.1. Các yêu cầu chung

- Các công trình phải đảm bảo được các tiêu chuẩn quy hoạch đã đề ra;
- Công trình nhà ở thấp tầng có hình khối kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.
- Công trình cao tầng hỗn hợp tại khu vực cần tuân theo các quy định về khoảng đệm và khoảng lùi cây xanh để làm đẹp cho kiến trúc cảnh quan khu vực và tránh xung đột về giao thông, đảm bảo được các quy định về tầm nhìn, khoảng lùi, mật độ xây dựng theo đúng chỉ tiêu quy hoạch đã đề ra;
- Khuyến khích các giải pháp chiếu sáng vào ban đêm để tạo được điểm nhấn đặc thù của khu vực.

6.2. Hình khối kiến trúc, màu sắc công trình.

- Với điểm nhấn là không gian công trình Hỗn hợp bám dọc tuyến đường phía Tây Nam. Do vậy hình thức kiến trúc khu vực này cần phải đẹp, hiện đại nhưng không mất đi khả năng khai thác lợi thế các dịch vụ thương mại tại các tuyến đường này.
- Gắn kết hệ thống cây xanh, cảnh quan được bố trí trong khu vực tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Tạo lập một không gian đô thị hiện đại đồng bộ, hài hòa với hệ khung tự nhiên, phát triển bền vững. Một hình ảnh đô thị có sức hấp dẫn cho hiện tại và trong tương lai.
- Sử dụng màu sắc tươi sáng cho công trình, hạn chế các mảng màu tối, màu gây chói;

6.3. Quy định về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi công trình:

Khoảng lùi xây dựng trong khu vực dự án áp dụng tùy theo mặt cắt đường quy định, tối thiểu khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ đối với các loại hình công trình hỗn hợp là 15m.

Điều 7. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

7.1.1. Đường cấp khu vực trở lên:

- Tuyến đường nối Trung tâm thành phố Thanh Hóa - Đường Sao Vàng - Nghi Sơn, đoạn qua khu vực lập quy hoạch có lộ giới 82,0m, trong đó: Lòng

đường $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$; Dải phân cách giữa (có bố trí đường trên cao) $18,0\text{m}$; Dải phân cách 2 bên $3,0 \times 2 = 6,0\text{m}$; Đường gom 2 bên $10,0 \times 2 = 20,0\text{m}$; Hè đường $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ $0,0-10,0\text{m}$ nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 4.2.1

- Tuyến đường Nam thành phố Thanh Hóa - Nam Sầm Sơn, tiếp giáp phía Đông Bắc có lộ giới $57,0\text{m}$, trong đó: Lòng đường $10,5 \times 2 = 21,0\text{m}$; Dải phân cách giữa $3,0\text{m}$; Dải phân cách 2 bên $2,5 \times 2 = 5,0\text{m}$; Đường gom 2 bên $7,5 \times 2 = 15,0\text{m}$; Hè đường phía Đông Bắc $6,0\text{m}$; Hè đường phía Tây Nam $7,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ $0,0-10,0\text{m}$ nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 4.2.1.

- Tuyến D03 mặt cắt 3-3, lộ giới $29,0 - 30,0\text{m}$, trong đó: Lòng đường $16,0\text{m}$; Hè đường phía Đông Bắc $7,0\text{m}$; Hè đường phía Tây Nam $7,0\text{m}$ (đối với khu vực dân cư hiện hữu có bề rộng $6,0\text{m}$); Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ $0,0-10,0\text{m}$ nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 4.2.1.

- Tuyến N02 mặt cắt 4-4, lộ giới $24,0\text{m}$, trong đó: Lòng đường $12,0\text{m}$; Hè đường $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ $0,0-3,0\text{m}$ nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 4.2.1.

- Tuyến D06, N10 mặt cắt 5-5, lộ giới $20,5\text{m}$ trong đó: Lòng đường rộng $10,5\text{m}$; Hè đường rộng $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ $0,0-10,0\text{m}$ nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 4.2.1.

7.1.2. Đường cấp nội bộ:

- Các tuyến số N1, N3 đến N8, N11 đến N13, D1, D2, D4, D5 mặt cắt 5-5: Lộ giới: $20,5\text{m}$; Bm= $10,5\text{m}$; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$. Khoảng lùi (tối thiểu) xây dựng từ $0,0-10,0\text{m}$ nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 4.2.1.

- Tuyến số N9 mặt cắt 6-6: Lộ giới: $17,5\text{m}$; Bm= $7,5\text{m}$; Bhè = $2 \times 5,0\text{m}$. Khoảng lùi $0,0-3,0\text{m}$ nhưng phải đảm bảo quy định tại mục 4.2.1 và mục.

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được bố trí phân tán tại các nhóm nhà ở và tại các tuyến đường.

7.2. Quy hoạch san nền:

Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp; Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch cấp trên được phê duyệt; Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực đất ở hiện hữu, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan khu dân cư mới.

Cao độ nền thiết kế khu vực xây dựng mới được tính toán theo cao độ thiết kế tìm đường giao thông thấp nhất $3,50\text{m}$ và cao nhất $4,75\text{m}$. Đối với khu vực đất ở hiện hữu cao độ nền được ổn định sau này được cải tạo để phù hợp với khu vực xây dựng mới.

7.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực và tuân thủ định hướng quy hoạch cấp trên được phê duyệt, tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có để thiết kế mạng lưới thoát nước, đảm bảo nước mặt được thoát hết,

không để xảy ra hiện tượng ngập lụt cục bộ trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

Giải pháp thoát nước: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cống và ga được bố trí trên vỉa hè, trên tuyến bố trí các hố ga thu thăm kết hợp, hố thu trực tiếp (mạng lưới hệ thống thoát nước mưa được xác định cụ thể trên bản đồ quy hoạch).

7.4. Quy hoạch cấp nước:

Nhu cầu cấp nước: Tổng lưu lượng cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến khoảng **2.020,0 m³/ngđ**.

Nguồn cấp nước: Vị trí lấy nước được đầu nối với đường ống cấp nước quy hoạch chạy dọc theo tuyến đường phía Bắc từ nhà máy nước Mật Sơn cấp về theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hờ (ưu tiên mạng vòng để đảm bảo áp lực cấp nước cho khu lập quy hoạch). Đường ống cấp nước đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,5 m tính từ đỉnh ống, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 120 - 150 m/trụ đảm bảo bán kính phục vụ chữa cháy cho khu vực.

7.5. Quy hoạch cấp điện:

Tổng nhu cầu cấp điện dự kiến khoảng **18.156 KVA**.

Nguồn cung cấp điện: Nguồn điện Đầu nối từ đường dây trung áp dịch chuyển chạy qua khu đất quy hoạch cấp từ đường dây trung thế hiện trạng 22kv dọc đường nối Trung tâm thành phố Thanh Hóa - Đường Sao Vàng - Nghi Sơn của Trạm 110KV Núi 1 – Lộ 475E9.1 cấp đến.

Lưới điện: Để đảm bảo kỹ thuật và mỹ quan đô thị, hạ ngầm tuyến đường dây trung thế đang đi nổi và hoàn trả tuyến trung thế 22 KV hạ ngầm dọc trục đường quy hoạch. Xây dựng đường dây hạ thế cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè. Dây sử dụng dẫn điện là dây bọc đồng cách điện. Tủ điện chiếu sáng được bố trí riêng đầu đường dây cấp điện. Đường dây điện chiếu sáng đặt ngầm trên vỉa hè.

Trạm điện: Xây dựng mới các trạm biến áp dạng Kios.

Điện hạ thế: Xây dựng đường điện hạ thế cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch. Đường dây cấp điện hạ thế được đi ngầm dưới vỉa hè.

Tất cả các tuyến đường trong khu vực được chiếu sáng dọc đường.

7.6. Quy hoạch thoát nước thải:

Tổng lưu lượng nước thải dự kiến khoảng **1.900,0 m³/ngày.đêm**.

Nước thải được thu gom vào hệ thống dọc theo hè đường về trạm xử lý nước thải dự kiến công suất **1.900,0 m³ /ngđ**, sau khi nước thải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường sẽ thoát ra hệ thống thoát nước.

7.7. Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- Tổng lượng rác thải rắn dự kiến tối đa là **4,73** (Tấn/ng.đ).
- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại tại điểm trung chuyển; Bố trí 02 điểm trung chuyển chất thải rắn cỡ nhỏ với diện tích khoảng 20- 50m² trong khuôn viên xây dựng trạm bơm chuyển bậc và trạm xử lý nước thải trước khi được vận chuyển đến khu xử lý rác thải theo quy định.

7.8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

Nguồn cấp: Điểm đầu nối thông tin liên lạc từ bưu điện của xã cấp đến. Tổng nhu cầu thông tin liên lạc cho dự án dự kiến khoảng **6.564** đường dây thuê bao.

8. Thiết kế đô thị:

Nhà ở dạng chia lô liền kề được bố trí tập trung thành khu vực, lựa chọn hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc sử dụng hài hòa. Thiết kế, thi công xây dựng công trình trong khu vực yêu cầu phải tuân thủ về chiều cao, mật độ, khoảng lùi,....

Thiết kế cây xanh cảnh quan: Cây xanh trồng trên hè phố, khuôn viên, cần được nghiên cứu sử dụng phù hợp nhằm tăng tính thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí của dân cư khu vực.

9. Giải pháp tổ chức tái định cư:

Đất ở bố trí tái định cư được xác định cụ thể trên bản đồ quy hoạch⁶.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: Giảm lượng bụi, tiếng ồn và dầu mỡ trong khu vực xây dựng bằng biện pháp tưới nước trên đường vận chuyển vật liệu, đất của công trình; Sử dụng máy có mức độ hoạt động tốt và nhiên liệu có hàm lượng lưu huỳnh thấp.

Bảo vệ môi trường nguồn nước: Xử lý nước thải tập trung tại các khu vực hợp lý, đảm bảo đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn nước tiếp nhận; bảo vệ nguồn nước, vệ sinh môi trường tại khu vực.

Bảo vệ môi trường đất và cảnh quan: Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, đặc biệt là các khu vực trũng, thấp vào mùa mưa, khu vực san gạt để đảm bảo giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường đất, cảnh quan.

Xử lý chất: Chất thải được thu gom triệt để và vận chuyển về các khu vực xử lý tập trung.

11. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

Các hạng mục ưu tiên đầu tư đầu tư:

⁶ Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa đã tiến hành điều tra về đất đai hiện trạng của các hộ dân phải di chuyển và phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa để xác định nhu cầu tái định cư cũng như bố trí khu vực tái định cư trong đồ án.

- Xây dựng khu vực bố trí tái định cư;
- Xây dựng các khu vực còn lại.

Nguồn lực thực hiện: Từ ngân sách theo quy định và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Các cơ quan có trách nhiệm theo quy định cần tổ chức công bố công khai Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Quyết định phê duyệt.

Điều 9. Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành.

Điều 10. 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./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH