

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

Số: 452 /QĐ-UBND

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

Thanh Hoá, ngày 13 tháng 02 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch
chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa

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;

Căn cứ Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; Quyết định số 3375/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 425/SXD-QH ngày 23 tháng 01 năm 2017 về việc phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa”.

Điều 2. Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa, Liên doanh Tổng công ty Cổ phần Miền Trung - Công ty Cổ phần IDEC Việt Nam có trách nhiệm hướng dẫn và triển khai tổ chức thực hiện quyết định này.

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

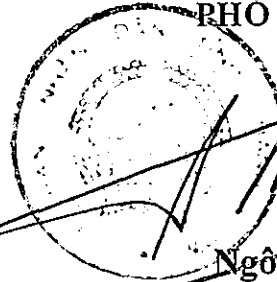
Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Liên

doanh Tổng công ty Cổ phần Miền Trung - Công ty Cổ phần IDEC Việt Nam và Thủ trưởng các ngành, các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, CN.
- H1.(2017)QDPD_QDQL KDT Dong Hai.doc

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

**Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số : 452 QĐ/UBND ngày 13 tháng 02 năm 2017
của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này quy định việc quản lý xây dựng, sử dụng và bảo vệ các công trình theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.

Ngoài những quy định trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong Đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật nhà nước có liên quan.

Điều 1. Những quy định chung:

1. Đối tượng và phạm vi áp dụng, phân công quản lý thực hiện:

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc Đô thị Đông Hải tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị là Sở Xây dựng Thanh Hóa giúp UBND tỉnh Thanh Hóa hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy định này cho phép.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích :

2.1. Vị trí:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thuộc địa giới quản lý hành chính phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

2.2. Giới hạn khu đất:

- Phía Bắc giáp: Đại lộ Lê Lợi kéo dài;

- Phía Nam giáp: Khu dân cư phường Đông Hải;
- Phía Đông giáp: Đại lộ Nam sông Mã;
- Phía Tây giáp: dân cư hiện trạng.

2.3. Quy mô đồ án:

- Quy mô diện tích nghiên cứu: 61,03ha
- Quy mô diện tích lập quy hoạch: 41,29ha
- Quy mô dân số khoảng: 7990 người

Điều 2. Quy định về sử dụng đất và kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan.

1. Quy định về sử dụng đất

Để phục vụ cho công tác phân kỳ đầu tư, quản lý... khu vực được phân chia thành các khu từ A-F, theo ranh giới đường giao thông và mặt nước. Tuy nhiên về mặt chức năng và sử dụng đất, Khu đô thị Đông Hải phát triển các chức năng chính sau:

- **Khu công cộng:** Bao gồm các công trình: trường quốc tế liên thông nhiều cấp học, nhà văn hóa, câu lạc bộ, trạm y tế phường Đông Hải và khu công cộng mang tính chất dịch vụ thương mại.

- **Khu hỗn hợp:** Khu vực xây dựng bên trục đường Nam Sông Mã, tạo điểm nhấn cảnh quan của cả tuyến đường, xây dựng công trình hỗn hợp cao từ 5-15 tầng. Công trình gồm nhiều chức năng như: ở, văn phòng, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí.

- **Khu ở thấp tầng:** Tổ chức hai dạng ở: trong các khối nhà liền kề và ở dạng biệt thự. Các khối nhà liền kề có chiều dài phù hợp, bám sát mặt đường, tạo điều kiện ở kết hợp thương mại, tăng thêm sự sôi động cho cả khu vực. Đối với khu ở biệt thự, tổ chức dạng cộng đồng dân cư khép kín, nằm trong lõi cây xanh mặt nước.

- **Khu cây xanh mặt nước:** Tổ chức hệ thống mặt nước đào liên thông theo định hướng trong đồ án tỷ lệ 1/2000. Kết hợp mặt nước cây xanh đường dạo, tạo thành tổng thể công viên vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao. Đặc biệt là khu công viên trung tâm nằm tại vị trí trung tâm đồ án.

- **Khu vực hạ tầng:** Hai khu vực hạ tầng kỹ thuật.

Quy định sử dụng đất đối với từng lô đất theo các bảng dưới đây:

Bảng tổng hợp sử dụng đất điều chỉnh

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích QH đã phê duyệt	425240,05	
II	Diện tích trả lại địa phương	9499,52	
III	Diện tích giảm trừ do chồng lấn QH	4838,12	
IV	Diện tích bổ sung	1950,46	
	Diện tích điều chỉnh QH (=I-II-III+IV)	412852,87	100,0
1	Đất công trình công cộng	35021,91	8,48
1.1	Đất văn hóa+ y tế + DVTM	7037,88	1,70
1.2	Đất trường học	27984,03	6,78
2	Đất hỗn hợp	57488,67	13,92
3	Đất xây dựng nhà ở thấp tầng	106721,23	25,85
3.1	Đất xây dựng nhà ở tái định cư	8400,00	2,03
3.2	Đất xây dựng nhà ở dạng liền kề	43339,27	10,50
3.3	Đất xây dựng nhà ở dạng biệt thự	54981,96	13,32
4	Đất cây xanh- mặt nước	92807,50	22,48
4.1	Đất cây xanh	46471,34	11,26
4.2	Mặt nước	46336,16	11,22
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1449,98	0,35
6	Đất giao thông	119363,58	28,91
6.2	Đất đường giao thông	119363,58	28,91

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

- Không gian tổng thể của khu vực lấy hệ thống công viên cây xanh làm trọng tâm, các hoạt động của đô thị như: ở, sinh hoạt cộng đồng, nghỉ dưỡng, giải trí, thể dục thể thao đều hướng đến khu lõi xanh. Hệ thống mặt nước xuyên suốt cả khu, trải dài từ bắc xuống Nam, kết nối với tổng thể, nhưng với mỗi khu vực, hệ thống này sẽ có những đặc điểm kiến tạo riêng, tạo sự đa dạng, phù hợp với tính chất chức năng mỗi khu.

- **Khu hỗn hợp:** Khu vực bám sát đường giao thông trục lớn như Đại lộ Nam Sông Mã, Đại lộ Lê Lợi kéo dài, các công trình cao tầng giáp mặt đường cao 9-11 tầng, tại khu vực điểm nhấn có thể tổ chức cao 15 tầng, không gian lùi vào trong có thể xây thấp tầng hơn, 5-6 tầng. Tổ chức các khối nhà để cao việc có không gian trong, sân chung. Khu không gian lõi này có thể tổ chức cây xanh, đường dạo, bể bơi, sân chơi trẻ con, thể thao. Công trình dạng tổ hợp đa chức năng, khối để có thể cho các mục đích: thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, rạp chiếu phim, các khối trên là văn phòng cho thuê, nhà ở...

- **Khu trường học:** Tổ chức theo dạng trường học liên cấp với đầy đủ cơ sở vật chất từ mầm non, tiểu học đến THCS. Tổ chức không gian chính dựa trên các hoạt động thể chất trong nhà và ngoài trời như: sân thể thao, bể bơi, sân chào cờ; các khối học có tầm nhìn vào khu này, hoặc sân chung. Bố trí các dãy phòng học theo dạng hợp khối, một số khối như hiệu bộ, thể thao, có thể được tách riêng.

- **Khu văn hóa, dịch vụ thương mại:** Khu vực bố trí công trình tổ hợp gồm các chức năng: nhà văn hóa, hội trường, thư viện nhỏ phục vụ cho dân cư trong khu đô thị mới, tuy nhiên cũng nhằm mục đích cho dân cư hiện trạng. Việc xây dựng khu văn hóa cần theo nhu cầu khu dân cư, đồng thời cũng cần có không gian thuận tiện cho hoạt động tập trung đông người, dễ dàng cho người dân tiếp cận, có như vậy khu công cộng mới thực sự trở thành nơi hoạt động cộng đồng.

- **Khu cây xanh – mặt nước:** Hệ thống công viên cây xanh kết hợp mặt nước xuyên suốt cả khu, kết nối các chức năng trong khu. Kênh nước nhân tạo được kết nối từ khu trung tâm hành chính mới chạy qua khu vực quy hoạch tạo thành hai dòng chảy, tạo thành khu đất tương đối biệt lập ở lõi giữa. Kênh nước được mở rộng ở vị trí trung tâm tạo thành hồ nước cảnh quan cho cả khu. Khu hồ nước kết hợp với cây xanh tạo thành công viên trung tâm. Khi được hình thành công viên sẽ thu hút người dân không chỉ từ khu đô thị Đông Hải mà còn từ khu lân cận đến vui chơi, sử dụng. Tối đa hóa điểm tiếp cận từ khu dân cư ra đến mặt nước, tại điểm kết nối tổ chức quảng trường nhỏ để người dân thư giãn, ngắm cảnh, tạo điểm nhìn tốt. Kênh nước thiết kế mềm mại, có chiều rộng từ 15-37m, dải cây xanh hai bên đảm bảo tối thiểu rộng 2m để tổ chức được đường dạo. Bên cạnh đó là các cây xanh nhỏ trong các khối nhà liền kề. Quy mô các khu vực không cần lớn, chỉ cần tổ chức một số điểm nghỉ chân, đường dạo, cây xanh.

- **Khu xây dựng nhà ở dạng biệt thự:** Xây dựng khu vực khép kín với hệ thống an ninh bảo vệ riêng biệt do chủ đầu tư thực hiện. Với định hướng khu vực như đảo xanh của thành phố, mật độ xây dựng và tầng cao đề xuất thấp, đặc biệt khuyến khích việc tạo dựng không gian mở lớn ra mặt nước trong các khối công trình.

- **Khu xây dựng nhà ở dạng liền kề:** Việc quy hoạch sẽ giới hạn chiều cao tối đa và chiều cao tầng 1 nhằm đảm bảo khu phố vẫn có sự ngăn nắp trong quá trình hình thành. Trong một vài tuyến phố liền kề có thể thiết kế thêm cho vỉa hè sinh động, thân thiện bằng các dải cây xanh.

3. Quy định chung về chỉ tiêu xây dựng:

a) Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao, cốt xây dựng:

- Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tối đa yêu cầu tuân thủ theo chỉ tiêu trong đồ án đã phê duyệt.

- Chiều cao tối đa và tối thiểu: căn cứ theo chiều cao quy định của các tầng công trình. Chiều cao tối đa tuân thủ theo bảng thống kê chi tiết sử dụng đất. Chiều cao tối thiểu được tính theo từng chức năng công trình: Đối với công trình công cộng, nhà ở, cao tối thiểu là 1 tầng, chiều cao tối thiểu có tính đến tầng mái. Đối với công trình hỗn hợp, tầng cao tối thiểu 5 tầng, chiều cao tối thiểu có tính đến tầng kỹ thuật.

- Cốt xây dựng các lô đất tối thiểu cao +150mm so với cốt vỉa hè ở vị trí lô đất. Trường hợp xây dựng tầng bán hầm chiều cao tối thiểu +1200mm so với cốt vỉa hè, tầng hầm chiều cao tối thiểu +2700mm so với cốt vỉa hè.

Bảng chỉ tiêu chi tiết cho các lô đất:

Chức năng sử dụng đất	Tên lô	Diện tích (m ²)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Mật độ xây dựng (%)	Chiều cao tối thiểu (m)	Chiều cao tối đa (m)
KHU A						
Đất công cộng	A-CC	839,31	1,2	40	7,5	14,1
Đất biệt thự	A-BT-01	7919,5	1,35	45	4,2	13,6
Đất biệt thự	A-BT-02	10712,5	1,8	40-60	4,2	13,6
Đất biệt thự	A-BT-03	10792	1,5	50	4,2	13,6
Đất biệt thự	A-BT-04	10792	1,5	50	4,2	13,6
Đất biệt thự	A-BT-05	8632	1,35	45	4,2	13,6
Đất cây xanh - mặt nước	A-CX-01	2690,36	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	A-CX-02	44061,74	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	A-CX-03	12846,63	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	A-CX-04	16877,86	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	A-CX-05	9623,08	-	-		
Đất hạ tầng kỹ thuật	A-HTKT	979,15	-	-		
KHU B						
Đất hỗn hợp	B-HH	45883,86	9	60	19	53,5
Đất liền kề	B-LK-01	1500	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	B-LK-02	2324,56	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	B-LK-03	1050	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	B-LK-04	2998,65	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	B-LK-05	1050	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	B-LK-06	3003,87	5	80-100	4,2	20,1

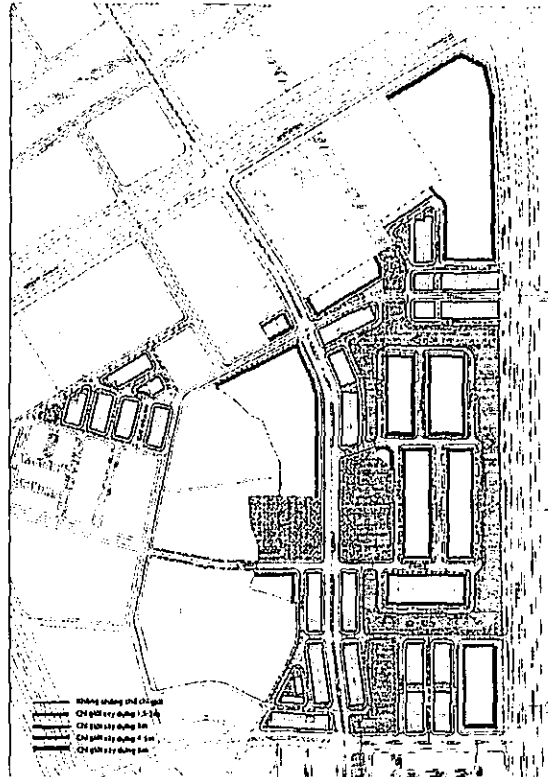
Chức năng sử dụng đất	Tên lô	Diện tích (m ²)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Mật độ xây dựng (%)	Chiều cao tối thiểu (m)	Chiều cao tối đa (m)
Đất cây xanh - mặt nước	B-CX-01	201,98	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	B-CX-02	744,92	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	B-CX-03	56	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	B-CX-04	56	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	B-CX-05	366,6	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	B-CX-06	56	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	B-CX-07	365,73	-	-		
KHU C						
Đất trường học đa cấp	C-TH	27984,03	2	40	7,5	21,3
Đất công cộng	C-CC-01	150	1,2	40	7,5	14,1
Đất công cộng	C-CC-02	967,48	4,55	65	7,5	28
Đất công cộng	C-CC-03	982,98	1,05	35	7,5	14,1
Đất biệt thự	C-BT	6133,96	1,8	60	4,2	13,6
Đất liền kề	C-LK-01	2855,25	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	C-LK-02	1800	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	C-LK-03	2815,67	5	80-100	4,2	20,1
Đất cây xanh - mặt nước	C-CX-01	121,45	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	C-CX-02	87,64	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	C-CX-03	425,76	-	-		
KHU D						
Đất công cộng	D-CC-01	3561,68	1,2	40	7,5	14,1
Đất công cộng	D-CC-02	195	1,2	40	7,5	14,1
Đất liền kề	D-LK-01	2626	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	D-LK-02	2626	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	D-LK-03	2730	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	D-LK-04	2795,1	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	D-LK-05	390	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	D-LK-06	521,44	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	D-LK-07	2562,00	5	80-100	4,2	20,1
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-01	48	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-02	48	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-03	49,17	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-04	49,17	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-05	67,77	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-06	87,89	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-07	453,48	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-08	95,36	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-09	95,35	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-10	105,23	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	D-CX-11	106,06	-	-		
Đất hạ tầng kỹ thuật	D-HTKT	470,83				
KHU E						
Đất hỗn hợp	E-HH	11604,81	6,6	60	19	40,7

Chức năng sử dụng đất	Tên lô	Diện tích (m2)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Mật độ xây dựng (%)	Chiều cao tối thiểu (m)	Chiều cao tối đa (m)
Đất liền kề tái định cư	E-TDC-01	2100	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề tái định cư	E-TDC-02	2100	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề tái định cư	E-TDC-03	2100	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề tái định cư	E-TDC-04	2100	5	80-100	4,2	20,1
Đất cây xanh - mặt nước	E-CX-01	56	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	E-CX-02	56	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	E-CX-03	461,05	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	E-CX-04	439,83	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	E-CX-05	55,53	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	E-CX-06	59,1	-	-		
KHU F						
Đất công cộng	F-CC	341,43	1,2	40	7,5	14,1
Đất liền kề	F-LK-01	2100	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	F-LK-02	649,89	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	F-LK-03	1425	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	F-LK-04	1825,44	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	F-LK-05	1820	5	80-100	4,2	20,1
Đất liền kề	F-LK-06	1870,4	5	80-100	4,2	20,1
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-01	52,07	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-02	220,98	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-03	48,06	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-04	279,91	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-05	72,87	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-06	64,1	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-07	52	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-08	519,76	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-09	56	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-10	52	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-11	51,43	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-12	69,59	-	-		
Đất cây xanh - mặt nước	F-CX-13	353,99	-	-		

b) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng quy định tuân thủ bản đồ quy hoạch giao thông và bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đồ án đã phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng trên từng tuyến đường được quy định nhằm tạo dựng cảnh quan tổng thể trong phương án quy hoạch. Cụ thể minh họa theo hình vẽ:



4. Quy định về trục không gian chính, các điểm nhấn trong khu vực:

a) Trục không gian chính

- Quy định các trục giao thông chính đô thị, từ đó tổ chức hình ảnh thiết kế đô thị tuyến đường phụ hợp.

- Trục Đại lộ Nam sông Mã và Đại lộ Lê Lợi kéo dài mang tính chất đối ngoại, hạn chế việc tổ chức nhà ở dạng riên lẻ như biệt thự, liền kề; thay vào đó là các công trình có khối tích lớn và cao tầng giáp mặt đường, chiều cao và mật độ xây dựng giảm dần vào trong.

- Trục chính đô thị tập trung các hoạt động công cộng như giáo dục, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí, ở đó cần tạo dựng hình ảnh năng động, sầm uất. Khu ở khuyến khích dạng ở kết hợp kinh doanh, có đường đi bộ để tạo sự thuận lợi cho việc mua sắm, vui chơi. Hệ thống biển quảng cáo đa dạng tuy nhiên cần được khống chế về chiều cao để không làm ảnh hưởng tầm nhìn chung.

- Trục liên khu vực kết nối các khu chức năng từ hỗn hợp đến ở liền kề, ở biệt thự, công viên; đồng thời cũng kết nối khu dân cư hiện trạng với các tiện ích công cộng của khu mới để hai khu có sự giao thoa, tạo thành thể thống nhất, khu mới được hình thành cũng đóng góp nâng cấp đô thị, đời sống văn hóa tinh thần cho người dân hiện có. Tổ chức quảng trường, điểm kết nối, điểm nhấn trên trục đường.

b) Điểm nhấn:

- Quy định khu vực có hệ thống điểm nhấn dạng công trình kiến trúc, cổng chào và dạng quảng trường – cảnh quan.

- Tổ chức điểm nhấn ở khu vực bắt đầu vào đô thị trên tuyến đường trục chính, biểu tượng của cả khu, thể hiện mục tiêu và lý tưởng của chủ đầu tư đối với môi trường sống khu vực. Do vị trí lựa chọn đặt biểu tượng tiếp giáp trực tiếp với trung tâm hành chính mới nên cần hạn chế việc sử dụng biểu tượng rườm rà hay có chiều cao không tương xứng

- Đối với điểm nhấn khu công viên – quảng trường chính, cần tạo nhiều hoạt động vui chơi giải trí, cảnh quan đặc sắc để thu hút người dân đến sinh hoạt. Có sự tập trung của cộng đồng khu vực mới có sức sống, trở thành nơi mang giá trị tinh thần. Kết hợp tổ chức hoạt động của công viên với khu công cộng ở phía Nam.

- Bên cạnh đó, tối đa hóa việc tiếp cận với không gian mặt nước bằng đường dạo, quảng trường nhỏ để tăng tối đa sự đóng góp của hệ thống kênh đào với đời sống hàng ngày của cư dân.

Điều 3. Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định về giao thông

a) Giao thông đối ngoại:

- Quy định việc phát triển hệ thống đường giao thông đối ngoại theo định hướng của tỉnh và thành phố, theo quy hoạch tỷ lệ 1/2000 đã duyệt.

- Tuyến đường Đại lộ Lê Lợi kéo dài phía Bắc khu vực quy mô mặt cắt 91m.

- Tuyến đường Đại lộ Nam sông Mã quy mô mặt cắt 67m.

- Tuyến đường phía Nam dự án quy mô mặt cắt 36m.

b) Giao thông đối nội:

- Mạng lưới đường giao thông trong khu đô thị phân loại rõ ràng thuộc cấp nội bộ, gồm loại đường Phân khu vực và đường nhóm nhà ở, vào nhà. Hệ thống đường giao thông đối nội gồm các tuyến đường có quy mô mặt cắt quy định như sau:

* Đường khu vực

+ **Mặt cắt 1-1:** Chỉ giới đường đỏ 36m

(Lòng đường 2 x 10,5m + PC 5 m+ vỉa hè 2 x 5m)

+ **Mặt cắt 1A-1A:** Chỉ giới đường đỏ 36m

(Lòng đường 2 x 13m + Vía hè 2 x 5m)

* Đường khu nhà ở

+ **Mặt cắt 2-2:** Chỉ giới đường đỏ 20,5m

(Lòng đường 2 x 5,25m + Vía hè hai bên 2 x 5m)

+ **Mặt cắt 3-3:** Chỉ giới đường đỏ 16,5m

(Lòng đường 2 x 5,25m + Vía hè 2 x 3m)

+ **Mặt cắt 4-4:** Chỉ giới đường đỏ 17,5m

(Lòng đường 2 x 3,75m + Vía hè 2 x 5m)

+ **Mặt cắt 4A-4A:** Chỉ giới đường đỏ 28,4m – 30,6m

(Lòng đường 2 x 7m + PC 4,4m – 6,6m + Vía hè 2 x 5m)

+ **Mặt cắt 4B-4B:** Chỉ giới đường đỏ 15,5m

(Lòng đường 2 x 3,75m + Vía hè 3m + 5m)

+ **Mặt cắt 4C-4C:** Chỉ giới đường đỏ 16,5m

(Lòng đường 2 x 3,75m + Vía hè 5m + 4m)

+ **Mặt cắt 5-5; 6-6:** Chỉ giới đường đỏ 12,5m

(Lòng đường 2 x 3,75m + Vía hè 5m).

Kết cấu mặt đường, vỉa hè:

Theo tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo yêu cầu đường đô thị loại I.

2. Quy định về san nền

- Cao độ khống chế tim đường : Theo Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 18/01/2016.

+ $H_{min} = +3,02m$ (phía Bắc dự án).

+ $H_{max} = +3,30m$ (phía Tây dự án).

Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.

- Hướng dốc san nền theo hướng từ Bắc xuống Nam và hướng Tây sang Đông.

- Độ dốc san nền thay đổi theo độ dốc dọc của các tuyến đường giao thông; độ dốc dao động từ $i=0.4\%$ đến $i=0.5\%$.

- Đối với khu dân cư hiện trạng giữ nguyên cao độ nền đã xây dựng, khu vực xây dựng mới tiến hành khớp nối cao độ phù hợp với khu đô thị mới đảm bảo khả năng thoát nước.

3. Quy định thoát nước mưa

- Quy định xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Hướng thoát nước mưa tuân thủ theo hướng dốc nền xây dựng của bản vẽ Quy hoạch San nền.

- Nước mưa được gom qua các ga thu, dẫn theo các tuyến cống rồi đổ ra các tuyến cống chính sau đó xả ra mương thoát nước.

- Toàn bộ cống thoát nước mưa được đặt trên vỉa hè, bố trí một bên, sát mép bó vỉa, khoảng cách với mép bó vỉa tùy thuộc vào bề rộng vỉa hè, khẩu độ cống và các công trình ngầm trên đó.

- Các tuyến cống thoát nước được quy hoạch có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền. Các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất.

- Hướng thoát nước mưa chủ đạo cho dự án theo hướng từ Bắc xuống Nam. Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống dọc và xả vào hệ thống mương hở chạy dọc dự án, sau đó thoát ra cống hộp (3x3)m đã xây dựng rồi chảy xuống phía Nam ra sông Mã.

- Thoát nước mưa khu F được thu gom vào hệ thống cống dọc rồi đổ ra đường cống thoát nước mưa D800 hiện có nằm sau khu Trung tâm thương mại BigC.

- Hệ thống thoát nước mưa được chia thành nhiều lưu vực nhỏ phụ thuộc vào vị trí điểm xả và bám theo độ dốc san nền.

- Khu vực cây xanh tận dụng tính tự thấm của mặt phủ.

- Để thoát nước cho đường, phía cuối dốc mặt cắt ngang đường xây dựng các rãnh biên với độ dốc đảm bảo yêu cầu thoát nước tự chảy và bố trí các giếng thu nước mưa tại các điểm tụ thủy.

- Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở hệ thống cống thoát nước tự chảy.

4. Quy định về cấp nước

- Nguồn cấp nước cho khu A, B, C, D, E lấy từ đường ống D200 quy hoạch trên đường Nam Sông Mã và nước được cấp vào tại 2 điểm đầu nối. Nguồn cấp nước cho khu F lấy từ đường ống D110 cấp cho khu trung tâm thương mại đại siêu thị Big C tại 1 điểm đầu nối.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho khu dự án theo dạng kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy. Nước từ đường cấp nước D200, D110 được dẫn vào mạng lưới đường ống của khu dự án. Mạng lưới đường ống được thiết kế vòng kết hợp mạng nhánh chạy dọc theo các tuyến đường giao thông chính của khu vực được quy hoạch. Ống cấp nước chính sử dụng ống HDPE.

- Việc tính toán mạng lưới dựa trên các cơ sở sau: Áp lực nước tại điểm tiêu thụ không được nhỏ hơn 10m. Tất cả các đường ống cấp nước phải chôn sâu dưới mặt đất tính tới đỉnh ống ít nhất là 0.7m đối với ống qua đường và 0.5m đối với ống đi trên vỉa hè.

- Mạng lưới đường ống được tính toán thiết kế đảm bảo trong 2 trường hợp bất lợi nhất:

+ Giò dùm nước lớn nhất.

+ Giò dùm nước lớn nhất và có cháy xảy ra.

- Toàn bộ hệ thống mạng lưới cấp nước được bố trí trên vỉa hè để thuận tiện cho việc quản lý sau này.

* Hệ thống cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hỏa là không dưới 10m.

- Đối với các công trình cao tầng: cần bố trí hệ thống chữa cháy riêng.

5. Quy định về thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực A-E của dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu, sau đó đổ vào các tuyến ống chính và tập trung về Bể xử lý nước thải của khu vực. Ở giai đoạn đầu nước thải sau khi qua bể xử lý thoát ra hệ thống thoát nước mưa. Ở giai đoạn sau nước thải sẽ dẫn về trạm xử lý nước thải quy hoạch của thành phố.

- Nước thải từ các hộ gia đình trong khu vực F của dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến cống được xây dựng ở các tiểu khu, sau đó đổ vào hệ thống đường cống thoát nước thải hiện có của khu Big C.

- Nước thải từ mạng lưới thoát nước của dự án được thu gom tập trung về hố bơm nước thải. Tại hố bơm nước thải lắp đặt một song chắn rác để loại bỏ tất cả các tạp chất có kích thước lớn (túi nylon, giấy...) có trong dòng nước thải, để bảo vệ máy bơm và đảm bảo cho quá trình vận hành hệ thống xử lý nước thải hoạt động được ổn định.

- Nước thải được bơm lên hố thu gom tập trung và từ hố thu gom nước thải tự chảy vào bể lắng. Trong quá trình lắng bùn được giữ lại ở đáy bể. Lượng bùn được giữ lại trong bể đến một mức nhất định sẽ được hút theo định kỳ và được cơ quan chức năng xử lý theo quy định.

- Nước thải sau khi được xử lý sẽ xả ra mương thoát nước mưa.

*** Vệ sinh môi trường:**

- Rác thải sinh hoạt và công cộng của khu đô thị được thu gom toàn bộ, khuyến khích phân loại từ đầu nguồn hàng ngày để vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của thành phố.

- Toàn bộ hệ thống đường phố đều đặt các thùng rác công cộng, được phân loại sau đó thu gom và xử lý tập trung.

- Chất thải rắn: 1,0 kg/người/ng.đ; tỉ lệ thu gom đạt 100%.

- Khu vực xây dựng nhà cao tầng: Có hệ thống thu gom rác thải từ trên cao cho từng đơn nguyên hoặc từng tầng theo tiêu chuẩn quy định.

- Khu vực nhà thấp tầng: thu gom trực tiếp theo giờ cố định vào xe rác và công ten nơ kín.

- Khu vực cây xanh, TDTT, đường giao thông: đặt thùng rác nhỏ có nắp kín, khoảng cách 100m/thùng.

- Nhà vệ sinh công cộng: Bố trí nhà vệ sinh công cộng tại vị trí thích hợp dựa trên nhu cầu, tính chất khu vực.

6. Quy định về cấp điện

- Nguồn điện cho dự án: Nguồn điện cho dự án từ đường cáp ngầm 22kV được lấy từ điểm đấu nối đường trục 36m 22KV đến. Từ điểm đấu 22kV cáp được hạ ngầm đi vào khu vực dự án cấp cho các trạm biến áp trong khu vực.

- Dự kiến bố trí 10 trạm biến áp 22/0,4kV trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho các khu nhà biệt thự, nhà liền kề, công trình công cộng và chiếu sáng đường phố.

- Các trạm biến áp cấp điện dự kiến sử dụng loại trạm trạm kios hợp bộ hoặc trạm xây trong nhà tùy từng vị trí cụ thể.

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V: gồm các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

7. Quy định về chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ trạm biến áp T3 và T5 và T7. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm.

- Đèn đường được bố trí trên trục đường theo phương án chiếu sáng một bên hai bên và đèn trang trí ở giữa.

- Độ chói tối thiểu trên đường phố đảm bảo Quy chuẩn Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật ban hành Theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016.

8. Quy định về thông tin liên lạc

- Các tủ phân phối chính sẽ đặt ở các vị trí trung tâm khu vực.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Sử dụng cáp quang thuê bao từ tủ phân phối chính tới từng hộ sử dụng, cáp quang phải đảm bảo đặc tính cơ học và đặc tính truyền dẫn của cáp ổn định trong suốt quá trình lắp đặt và sử dụng, có khả năng chịu được tác động của môi trường, tạo điều kiện thuận lợi trong việc vận chuyển, lắp đặt dễ hàn nối và sửa chữa.

- Để đảm bảo mỹ quan toàn bộ tuyến cáp thông tin được đi ngầm dưới vỉa hè hoặc đường (với các đoạn qua đường).

9. Đánh giá tác động môi trường:

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược của đồ án là định hướng và cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

10. Chỉ giới đường đỏ - định vị tim đường:

- Định vị mạng đường theo nguyên tắc từ đường lớn đến đường nhỏ, từ đường phân khu vực đến đường nhóm nhà ở, đường vào nhà.
- Tim đường quy hoạch đường xác định tọa độ, tọa độ các điểm tim đường.
- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường, các kích thước không chế trên bản vẽ.
- Chỉ giới xây dựng được xác định căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và bản đồ Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

11. Quy định về các công trình hạ tầng kỹ thuật đi ngầm:

- Toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật đi ngầm trong khu vực dự án được đi trên vỉa hè, một số vị trí lòng đường và khu đất chức năng HTKT.
- Việc xây dựng, lắp đặt thiết bị, cây xanh trên vị trí có công trình kỹ thuật ngầm cần được sự xem xét và cho phép của cơ quan quản lý.
- Công viên cây xanh trên công trình ngầm cần đảm bảo độ chôn sâu rễ và sự phát triển cây không ảnh hưởng đến kết cấu công trình ngầm.
- Đối với công trình cấp nước: Đảm bảo ổn định của đường ống, chất lượng nguồn nước từ điểm cấp.
- Đối với công trình thoát nước: Không xây dựng, đổ chất thải rắn lên hệ thống thoát nước. Vị trí nắp cống, hố ga cần đảm bảo không thông tắc.
- Đối với công trình cấp điện: Vị trí đặt trạm điện, trạm biến áp đảm bảo có khoảng cách an toàn đối với công trình xây dựng.
- Vị trí xây dựng công trình ngầm tuân thủ theo định hướng thiết kế trong các bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quản lý công trình kiến trúc.

1. Công trình công cộng:

- Ngoài những quy định dưới đây, các công trình công cộng, dịch vụ thương mại xây dựng cần tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: TCVN 3907:2011 “Trường Mầm non – Yêu cầu thiết kế”, TCVN 8793:2011 “Trường Tiểu học – Yêu cầu thiết kế”, TCVN 8794:2011 “Trường Trung học (THCS-THPT) – Yêu cầu thiết kế”; TCVN 4601:2012 “Trụ sở cơ quan hành chính nhà nước – Tiêu chuẩn thiết kế”.

a) Quy định về vị trí xây dựng:

Công trình công cộng trong Đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa bao gồm các công trình sau:

- Trường học liên cấp: tổ chức các cấp học từ giáo dục mầm non, Tiểu học, đến THCS, quy mô khoảng 1360 học sinh cả 3 cấp học.

- Nhà văn hóa, dịch vụ thương mại: nhà văn hóa, câu lạc bộ kết hợp các hoạt động dịch vụ thương mại.

- Tổng diện tích: 35021,91m²

b) Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất:

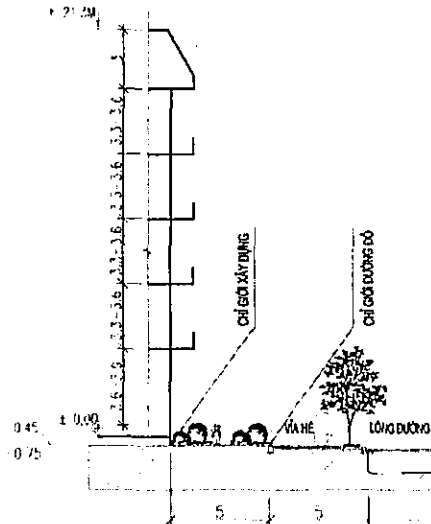
Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	DT lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (min-max)	Hệ số SDD (lần)
Nhà văn hóa, dịch vụ thương mại	A-CC	839,31	40	1-3	1,2
Trường học liên cấp	C-TH	27984,03	40	1-5	2
Nhà văn hóa, dịch vụ thương mại	C-CC-01	150	40	1-3	1,2
Dịch vụ thương mại	C-CC-02	967,48	65	1-7	4,55
Trạm y tế	C-CC-03	982,98	35	1-3	1,05
Nhà văn hóa, dịch vụ thương mại	D-CC-01	3561,68	40	1-3	1,2
Nhà văn hóa, dịch vụ thương mại	D-CC-02	195	40	1-3	1,2
Nhà văn hóa, dịch vụ thương mại	F-CC	341,43	40	1-3	1,2

c) Quy định về cốt sàn, chiều cao xây dựng, chỉ giới:

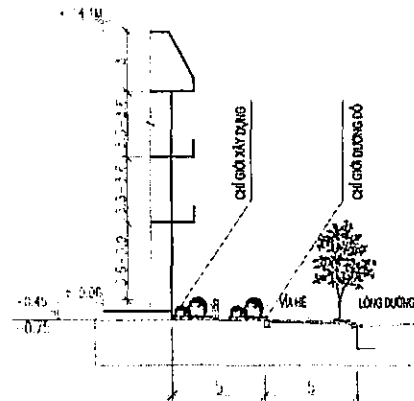
- Quy định về cốt sàn, chiều cao xây dựng tối đa, chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ quy định theo bảng và hình minh họa sau:

Ký hiệu	Cốt sàn XD so với cốt vỉa hè (m)	Chiều cao XD tầng 1 (m)	Chiều cao XD tối đa (m)
A-CC	(+0,45)÷(+0,750)	3,6÷3,9	14,1
C-TH	(+0,45)÷(+0,750)	3,6÷3,9	21,3
C-CC-01	(+0,45)÷(+0,750)	3,6÷3,9	14,1
C-CC-02	(+0,45)÷(+0,750)	3,6÷3,9	28
C-CC-03	(+0,45)÷(+0,750)	3,6÷3,9	14,1
D-CC-01	(+0,45)÷(+0,750)	3,6÷3,9	14,1
D-CC-02	(+0,45)÷(+0,750)	3,6÷3,9	14,1
F-CC	(+0,45)÷(+0,750)	3,6÷3,9	14,1

- Ghi chú: Các lô đất mang tính chất công cộng do đó kiến trúc có thể thiết kế hình dạng đặc biệt (tạo đồi, tạo sảnh lớn...), chiều cao cốt sàn xây dựng và chiều cao xây dựng các tầng có thể điều chỉnh cho phù hợp với ý tưởng. Tuy nhiên, chiều cao xây dựng tối đa cần được khống chế để đảm bảo tổng thể chung của cả khu.



Lô C-TH



Lô D-CC

d) Quy định về hình thức kiến trúc – vật thể kiến trúc

- Hình thức kiến trúc phù hợp với tổng thể, môi trường xung quanh với các yếu tố đặc biệt: kiến trúc của trung tâm hành chính, kiến trúc nhà ở riêng lẻ xung quanh, các trục đường lớn và cây xanh mặt nước.

- Sử dụng các loại vật liệu phù hợp điều kiện khí hậu Thanh Hóa, thân thiện, gần gũi với con người như gạch đất nung, đá, gỗ...

- Kết hợp mái dốc, mái bằng hoặc hình dạng mái có kết cấu đặc biệt tạo điểm nhấn.

- Khuyến khích việc sáng tác thể nghiệm hình thức kiến trúc mới, tạo ấn tượng cho không gian công cộng của một trung tâm năng động, phát triển.

- Khuyến khích việc bố trí điêu khắc, đài phun nước tại các điểm tập trung đông hoạt động công cộng trong khuôn viên công trình.

- Công trình mang tính chất công cộng, khuyến khích việc xây dựng hàng rào hở, hàng rào kết hợp cảnh quan bằng cây xanh. Hình thức và màu sắc đồng điệu với hình thức màu sắc công trình. Chiều cao hàng rào quy định không quá 1,5m.

2. Công trình hỗn hợp:

- Công trình hỗn hợp là các công trình có hai chức năng trở lên như: ở, thương mại, dịch vụ, giáo dục, y tế, cơ quan...

- Khuyến khích việc dành một phần quỹ đất xây dựng công trình nhà ở xã hội.

- Ngoài những quy định dưới đây, các công trình hỗn hợp xây dựng cần tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam: TCVN 9211:2012 Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế; TCVN 4391: 2015 – Khách sạn – xếp hạng; TCVN 4601:2012 “Trụ sở cơ quan hành chính nhà nước – Tiêu chuẩn thiết kế”;

a) Quy định về vị trí xây dựng:

- Khu vực xây dựng công trình hỗn hợp bố trí ở hai khu vực tập trung: ngã tư Đại lộ Nam sông Mã và Đại lộ Lê Lợi kéo dài và phía Nam ranh giới quy hoạch cũng giáp Đại lộ Nam sông Mã.

- Tổng diện tích: 57488,67m²

- Quy mô dân số giới hạn: khoảng 4.750 người

b) Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất:

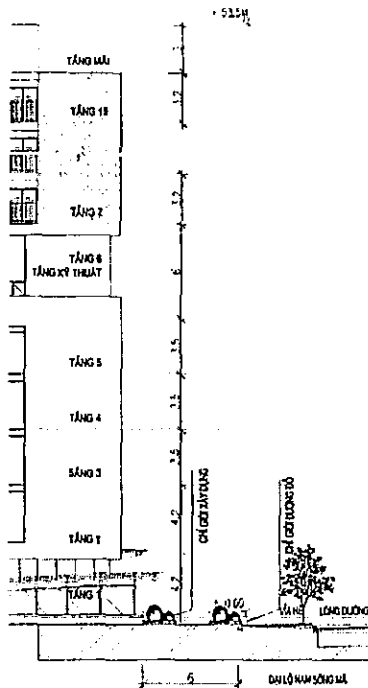
Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	DT lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (min-max)	Hệ số SDD tối đa (lần)
Công trình hỗn hợp	B-HH	45883,86	60	5-15	9
Công trình hỗn hợp	E-HH	11604,81	60	5-11	6,6

c) Quy định về cốt sàn, chiều cao xây dựng, chỉ giới:

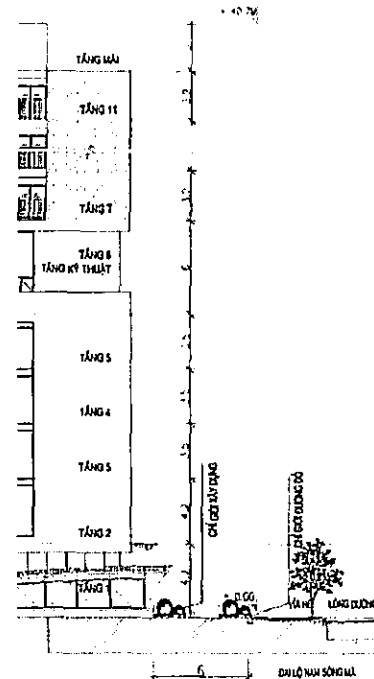
- Quy định về cốt sàn, chiều cao xây dựng tối đa, chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ quy định theo bảng và hình minh họa sau:

Ký hiệu	Cốt sàn XD so với cốt vỉa hè (m)	Chiều cao XD tầng 1 (m)	Chiều cao XD tối đa (m)
B-HH	(+0.45)÷(+750)	3.5÷4.2	53.5
E-HH	(+0.45)÷(+750)	3.5÷4.2	40.7

- Quy định về chiều cao tối đa đã tính đến tầng tum thang, kỹ thuật.



Lô B-HH



Lô E-HH

- Trong trường hợp xây dựng tầng hầm, chiều cao tối thiểu quy định 3.0m
- Ghi chú: Các lô đất công trình công cộng do có tính chất và chức năng đa dạng, mục đích sử dụng sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế chi tiết từng công trình, do đó chiều cao cốt sàn xây dựng và chiều cao xây dựng các tầng có thể điều chỉnh cho phù hợp với ý tưởng. Tuy nhiên, chiều cao xây dựng tối đa cần được khống chế để đảm bảo tổng thể chung của cả khu.

d) Quy định về hình thức kiến trúc

- Hình thức kiến trúc phù hợp với tổng thể, môi trường xung quanh với các yếu tố đặc biệt: kiến trúc của trung tâm hành chính, kiến trúc nhà ở riêng lẻ xung quanh, các trục đường lớn và cây xanh mặt nước.
- Công trình điểm nhấn góc đường khuyến khích việc thiết kế hình thức độc đáo.
- Sử dụng các loại vật liệu mới, bền vững theo thời gian với điều kiện chịu nhiều nắng gió của khu nhà cao tầng.
- Khu vực mang tính chất cao tầng hỗn hợp ở và thương mại dịch vụ, nằm trên trục đường lớn, quan trọng của khu vực, do đó khuyến nghị không xây dựng hàng rào, thay vào đó tổ chức khoảng sân, cảnh quan dùng chung. Đối với một số khu vực muốn yêu cầu riêng tư cho cư dân nhà cao tầng có thể sử dụng hàng rào di động, ngăn các loại xe cơ giới nhưng vẫn tổ chức lối đi bộ qua hàng rào.

3. Khu nhà ở

- Ngoài những quy định dưới đây, các công trình nhà ở xây dựng cần tuân thủ quy định Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 9411:2012 "Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế" xuất bản lần 1.

3.1. Nhà ở liên kế và tái định cư

a) Quy định về vị trí xây dựng:

- Xây dựng trong các phân khu từ A-F của khu đô thị, trong đó khu E là cho mục đích tái định cư các hộ dân thuộc diện GPMB trong dự án.

- Tổng diện tích: 43339,25 m²

- Quy mô dân số giới hạn: khoảng 2900 người

b) Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất

Ký hiệu	DT lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao min-max (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Số lô (lô)
Khu B	11927,08				159
B-LK-01	1500	100	1-5	5	20
B-LK-02	2324,56	100	1-5	5	31
B-LK-03	1050	100	1-5	5	14
B-LK-04	2998,65	100	1-5	5	40
B-LK-05	1050	100	1-5	5	14
B-LK-06	3003,87	100	1-5	5	40
Khu C	7470,92				99
C-LK-01	2855,25	100	1-5	5	38
C-LK-02	1800	100	1-5	5	24
C-LK-03	2815,67	100	1-5	5	37
Khu D	14250,52				237
D-LK-01	2626	100	1-5	5	40
D-LK-02	2626	100	1-5	5	40
D-LK-03	2730	100	1-5	5	42
D-LK-04	2795,1	100	1-5	5	42
D-LK-05	390	100	1-5	5	6
D-LK-06	521,44	100	1-5	5	8

d) Quy định về hình thức kiến trúc

- Chủ đầu tư và đơn vị có thẩm quyền quản lý quy hoạch kiến trúc xây dựng công trình nhà liền kề theo nhà mẫu điển hình được duyệt theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng (đề xuất dưới dạng bản vẽ, mô hình, hoặc nhà xây mẫu).

- Lựa chọn hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng công trình phù hợp với tính chất của địa phương và khu vực.

- Màu sắc công trình nhà ở liền kề lựa chọn gam màu trung tính, không lựa chọn màu cơ bản, màu có độ tương phản mạnh.

- Vật liệu: Gỗ, gạch nung, đất địa phương, BTCT...

- Mái bằng đổ bê tông cốt thép kết hợp mái ngói (tôn).

- Đối với những công trình nhà liền kề tổ chức sân vườn trước nhà và xây dựng tường, hàng rào thì hình thức và màu sắc phải phù hợp với công trình và tuyến phố.

3.2. Nhà ở biệt thự

a) Quy định về vị trí xây dựng:

- Quy định vị trí ở khu vực đảo trung tâm mà một lô phố phía Bắc khu đô thị

- Tổng diện tích: 54981,96 m²

- Quy mô dân số giới hạn: 350 người

- Trong giai đoạn thực tế sử dụng, khu vực được quản lý độc lập, do đó ngoài những quy định chung này cũng cần tuân thủ quy định riêng cho khu biệt thự.

b) Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất

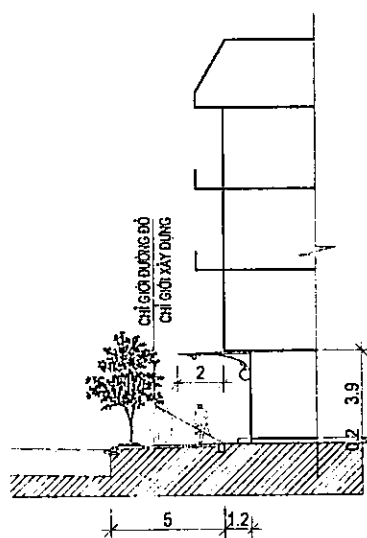
Ký hiệu	DT lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao min-max (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Số lô (lô)
Khu A	48848				71
A-BT-01	7919,5	60	1-3	1,8	10
A-BT-02	10712,5	60	1-3	1,8	9
A-BT-03	10792	60	1-3	1,8	20
A-BT-04	10792	60	1-3	1,8	20
A-BT-05	8632	60	1-3	1,8	12
Khu C	6133,96				16
C-BT	6133,96	60	1-3	1,8	16

Ký hiệu	DT lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao min-max (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Số lô (lô)
D-LK-07	2561,98	100	1-5	5	38
Khu E	8400				112
E-TDC-01	2100	100	1-5	5	28
E-TDC-02	2100	100	1-5	5	28
E-TDC-03	2100	100	1-5	5	28
E-TDC-04	2100	100	1-5	5	28
Khu F	9690,73				137
F-LK-01	2100	100	1-5	5	30
F-LK-02	649,89	100	1-5	5	10
F-LK-03	1425	100	1-5	5	19
F-LK-04	1825,45	100	1-5	5	26
F-LK-05	1820	100	1-5	5	26
F-LK-06	1870,4	100	1-5	5	26

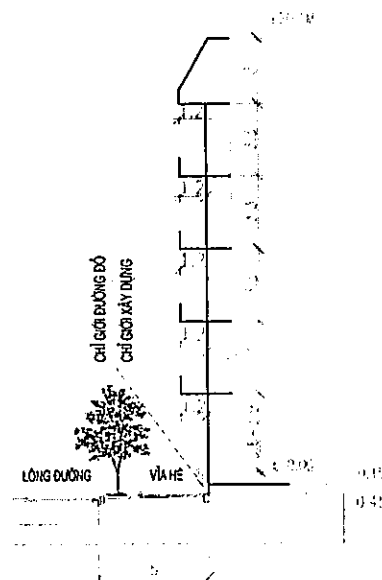
c) Quy định về cốt sàn, chiều cao xây dựng, chỉ giới:

- Quy định về cốt sàn, chiều cao xây dựng tối đa, chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ quy định theo bảng và hình minh họa sau:

Ký hiệu	Cốt sàn XD so với cốt vỉa hè (m)	Chiều cao XD tầng 1 (m)	Chiều cao XD tối đa (m)
LK	(+0.15)÷(+450)	3.6÷3.9	20.1



Liên kê kết hợp thương mại

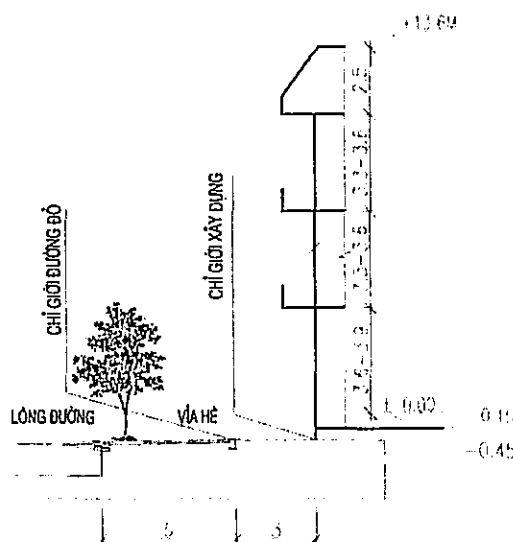


Liên kê ở đơn thuần

c) Quy định về cốt sàn, chiều cao xây dựng, chỉ giới:

- Quy định về cốt sàn, chiều cao xây dựng tối đa, chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ quy định theo bảng và hình minh họa sau:

Ký hiệu	Cốt sàn XD so với cốt vỉa hè (m)	Chiều cao XD tầng 1 (m)	Chiều cao XD tối đa (m)
BT	(+0,15)÷(+0,450)	3,6÷3,9	13,6



- Quy định về chỉ giới xây dựng: khoảng cách xây dựng công trình với vỉa hè đường giao thông tối thiểu 3m, khoảng cách giữa cạnh bên hai nhà biệt thự tối thiểu 4m.

d) Quy định về hình thức kiến trúc

- Lựa chọn hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng công trình phù hợp với tính chất của địa phương và khu vực.

- Màu sắc công trình nhà ở biệt thự lựa chọn gam màu trung tính, không lựa chọn màu cơ bản, màu có độ tương phản mạnh.

- Vật liệu: Gỗ, gạch nung, đất địa phương, BTCT...

- Mái bằng đổ bê tông cốt thép kết hợp mái ngói (tôn).

- Khu vực mang tính chất tương đối khép kín, tổ chức hàng rào kiểm soát lối vào cả khu biệt thự. Quy định hàng rào mang tính chất mở, linh động, có lối đi cho người đi bộ. Đối với từng biệt thự riêng biệt, hàng rào xây dựng quy định không cao quá 1,8m.

Điều 5. Quản lý cây xanh đô thị: Cây xanh đô thị trong Đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa bao gồm các loại sau:

+ Cây xanh sử dụng công cộng: cây trong công viên, vườn hoa, vườn dạo, cây xanh đường phố, cây xanh trồng trên dải phân cách, đảo giao thông, quảng trường và các khu công cộng khác trong đô thị (bao gồm cả các hồ nước, kênh đào bên trong).

- Cây xanh sử dụng hạn chế: cây trong khuôn viên nhà ở, trường học, khu hỗn hợp, công trình dịch vụ do các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng.

*** Các yêu cầu chung:**

- Các chức năng cây xanh cảnh quan đô thị được kết nối với nhau trên toàn bộ khu nhà ở bằng các tuyến trục, mảng cây xanh tạo lập không gian xanh cho toàn khu nhà ở.

- Các chủng loại cây cần được chọn lựa kỹ, khuyến khích dùng một số chủng loại đặc trưng cho các tuyến phố hoặc các khu vực của khu nhà ở nhằm mang lại đặc trưng riêng của từng khu vực, đặc biệt là trong các khu nhà ở.

- Trong các khu vực vườn hoa, cây xanh khuyến khích xây dựng các công trình tượng đài, phù điêu và các công trình tiểu cảnh mang ý nghĩa cho từng khu vực khu nhà ở.

- Các vườn hoa, cây xanh phải thiết kế phù hợp và thuận tiện cho việc giao lưu của cư dân khu nhà ở.

- Ngoài các công trình phục vụ, không xây dựng công trình có chức năng khác với quy hoạch.

- Khi thiết kế và xây dựng các công trình trong khu vực này phải được các cơ quan có thẩm quyền duyệt và cho phép.

- Bố trí lối ra vào thuận tiện cho người đi bộ, điểm đỗ xe thuận tiện và kết cấu đường đa dạng.

- Khi thiết kế cụ thể phải đảm bảo hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng và đường dạo. Bố trí cây bóng mát, cây cảnh kết hợp với sân chơi tạo cảnh quan và cải thiện điều kiện vi khí hậu cho khu dân cư.

*** Nguyên tắc chung quản lý cây xanh khu nhà ở:**

- Tất cả các loại cây xanh khu đô thị đều được xác định chủ sở hữu, do tổ chức, cá nhân quản lý hoặc được giao quản lý.

- Việc trồng cây xanh khu nhà ở phải thực hiện theo quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chuyên ngành cây xanh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Việc lựa chọn chủng loại và trồng cây xanh phải mang bản sắc địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, đồng thời đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn giao thông và vệ sinh môi trường khu nhà ở; hạn chế làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, dưới mặt đất cũng như trên không.

- Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm quản lý, bảo vệ, chăm sóc cây xanh trước mặt nhà, trong khuôn viên; đồng thời thông báo kịp thời cho các cơ quan chức năng quản lý để giải quyết khi phát hiện cây nguy hiểm và các hành vi gây ảnh hưởng đến sự phát triển của cây xanh khu đô thị.

*** Quy định cụ thể:**

- Cây xanh giáp kênh đào, hồ nước tối thiểu rộng 2m để bố trí đường dạo bộ.

- Trong khu công viên được bố trí xây dựng công trình quy mô nhỏ 1 tầng cao, tỷ lệ không quá 5% với mục đích phục vụ công cộng như chòi nghỉ, ngắm cảnh, nhà bảo vệ, nhà quản lý, điểm dịch vụ đồ uống và đồ ăn nhanh...

- Bố trí đầy đủ với khoảng cách phù hợp các tiện ích: ghế ngồi, thiết bị sân chơi trẻ em, nhà wc công cộng, thùng rác...

- Bố trí nhiều hình thức, quy mô, vị trí thích hợp cho sân và quảng trường giáp mặt nước.

- Xác định diện tích cây xanh công viên, vườn hoa theo bảng:

Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
Khu A		D-CX-08	95,36
A-CX-01	2690,36	D-CX-09	95,35
A-CX-02	44061,74	D-CX-10	105,23
A-CX-03	12846,63	D-CX-11	106,06
A-CX-04	16877,86	Khu E	
A-CX-05	9623,08	E-CX-01	56
Khu B		E-CX-02	56
B-CX-01	201,98	E-CX-03	461,5
B-CX-02	744,92	E-CX-04	439,83
B-CX-03	56	E-CX-05	55,53
B-CX-04	56	E-CX-06	59,1
B-CX-05	366,6	Khu F	
B-CX-06	56	F-CX-01	52,07
B-CX-07	365,73	F-CX-02	220,98
Khu C		F-CX-03	48,06
C-CX-01	121,45	F-CX-04	279,91
C-CX-02	87,64	F-CX-05	72,87

Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
C-CX-03	425,76	F-CX-06	64,1
Khu D		F-CX-07	52
D-CX-01	48	F-CX-08	447,18
D-CX-02	48	F-CX-09	56
D-CX-03	49,17	F-CX-10	52
D-CX-04	49,17	F-CX-11	51,43
D-CX-05	67,77	F-CX-12	69,59
D-CX-06	87,89	F-CX-13	353,99
D-CX-07	453,48		

Các hành vi bị nghiêm cấm đối với cây xanh khu nhà ở:

- Trồng các loại cây trong danh mục cây cấm trồng; trồng các loại cây trong danh mục cây trồng hạn chế khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Các hành vi xâm hại cây xanh đô thị như:

+ Tự ý chặt hạ, đánh chuyễn di dời, ngắt hoa, bẻ cành, chặt rễ, cắt ngọn, khoanh vỏ, đốt lửa đặt bếp, đổ rác, chất độc hại, vật liệu xây dựng vào gốc cây.

+ Tự ý xây bục bệ bao quanh gốc cây, giăng dây, giăng đèn trang trí, đóng đinh, treo biển quảng cáo trái phép.

- Các tổ chức, cá nhân quản lý hoặc được giao quản lý không thực hiện đúng các quy định về duy trì, chăm sóc và phát triển cây xanh đô thị.

Điều 6. Quản lý Khu hạ tầng kỹ thuật khác:

- Quy định khu vực hạ tầng kỹ thuật có quy mô, tính chất như bảng sau:

Chức năng ô đất	Ký hiệu	DT lô đất (m ²)
Hạ tầng kỹ thuật – Bãi tập kết CTR	A-HTKT	979,15
Hạ tầng kỹ thuật	D-HTKT	470,83

- Đối với khu vực tập trung CTR: chất thải cần được di chuyển về bãi rác thành phố trong ngày. Bố trí dải cây xanh mang tính chất cách ly với khu vực lân cận, xây dựng hàng rào che chắn (có thể bằng cây xanh) xung quanh ranh giới bãi tập trung.

- Hạ tầng kỹ thuật khác như bể xử lý rác thải ngầm dưới đất, trạm biến áp, tủ phân phối, tủ điều khiển bố trí trong khu đất hạ tầng kỹ thuật chung hoặc tại vị trí công viên, cây xanh cần đảm bảo mỹ quan, an toàn. Sử dụng cây xanh làm giải pháp bền vững để tạo cảnh quan.

Chương III

KHEN THƯỞNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 7. Khen thưởng.

Đối với các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng và chính quyền địa phương: Việc tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo đúng với quy định đề ra sẽ là điều kiện để xét thi đua khen thưởng hàng năm của đơn vị;

Đối với các cá nhân và tập thể: Việc thực hiện tốt quy chế là căn cứ quan trọng để tuyên dương khen thưởng theo các quy định chung của chính quyền;

Đối với các nhà đầu tư, các tổ chức tư vấn thiết kế, thi công: Việc thực hiện tốt quy chế này sẽ là các căn cứ quan trọng để biểu dương, khen thưởng, xem xét cho tiếp tục đầu tư, hành nghề trên địa bàn.

Điều 8. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm.

- Các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng, đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm thực hiện việc thanh tra các hoạt động quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, quản lý đất đai xây dựng trọng phạm vi áp dụng quy chế quy hoạch xây dựng;

- Việc xử lý vi phạm hành chính thực hiện theo các quy định về trình tự, thủ tục theo Pháp lệnh về xử lý vi phạm hành chính được UBTV Quốc hội thông qua số 44/2002/PL-UBNVQH10 ngày 02/07/2002 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sử dụng đất đai. Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở; Nghị định 155/2016/NĐ-CP xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường và các văn bản pháp luật khác hiện hành có liên quan.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Mọi tổ chức và cá nhân có hoạt động xây dựng trong phạm vi của khu vực xã, thành phố Thanh Hoá có trách nhiệm thi hành nghiêm túc các quy định của quy định quản lý này.

Mọi vi phạm của quy chế này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo pháp luật.

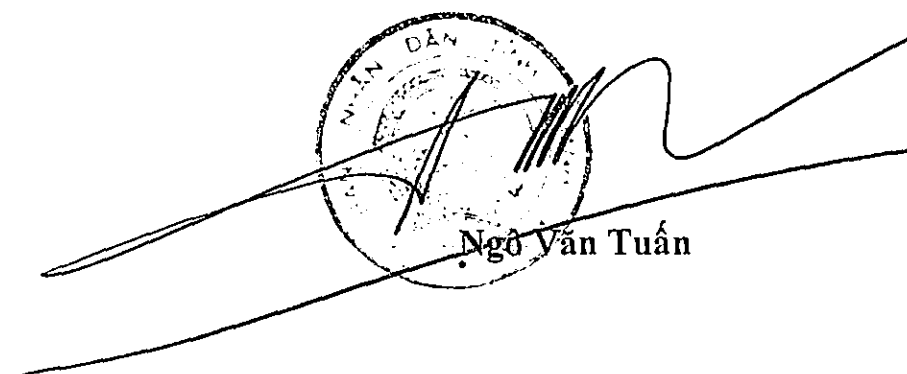
Điều 10. Giao cho Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hoá, UBND thành phố Thanh Hoá chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai thực hiện quy định quản lý và cùng với chính quyền địa phương thực hiện việc quản lý xây dựng theo đúng các quy định trong quy định quản lý này.

Điều 11. Đồ án quy hoạch quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải và bản Quy định này được ấn hành và lưu giữ tại:

- Văn phòng UBND tỉnh Thanh Hoá;
- Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hoá;
- Văn phòng UBND thành phố Thanh Hoá;
- UBND xã Đông Hải;
- Tổng công ty Cổ phần Miền Trung và Công ty Cổ phần IDEC Việt Nam.

Điều 12. Quy định này có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký ban hành. Những quy định trước đây trái với quy định tại bản Quy định này đều bãi bỏ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc đề nghị phản ánh về các cơ quan quản lý quy hoạch, các cơ quan chức năng có quyền hạn xem xét giải quyết./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ngô Văn Tuấn