

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

====***=====

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
TỈ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG ĐẠI LỘ BẮC NAM -
THÀNH PHỐ THANH HÓA

*(Ban hành kèm theo Quyết định số : /QĐ - UBND ngày .../.../ 2026
của Chủ tịch UBND phường Hàm Rồng)*

Hoàn thành: năm 2026

Thanh Hóa, ngày ... tháng ... năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hoá.

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ FORTUNE

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH14 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ các Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây Dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây Dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây Dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Quyết định số 427/QĐ-UBND ngày 12/02/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị Bắc cầu Hạc, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1620/QĐ-UBND ngày 21/4/2010 của Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Đại lộ Bắc Nam – Khu đô thị Bắc cầu Hạc thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3514/QĐ-UBND ngày 14/9/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 4644/QĐ-UBND ngày 08/11/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../2026 của UBND phường Hàm Rồng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa.

Căn cứ Quyết định số /QĐ-UBND ngày .../.../2025 về việc giao đất cho Công ty cổ phần Đầu tư Fortune.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo quyết định này: Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hoá tại Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Giám đốc Ban quản lý dự án; và các phòng ban Công ty cổ phần Đầu tư Fortune, các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 2 QĐ.
- UBND phường Hàm Rồng.
- Lưu VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Hồng Vân

**Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hoá
tại Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: ... /QĐ-FT ngày tháng năm 2026
của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Fortune)*

**PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Đối tượng áp dụng.

a) Quy định này hướng dẫn việc quản lý đồ án quy hoạch, xây dựng các công trình, đảm bảo kiến trúc cảnh quan và an toàn vệ sinh môi trường theo đúng nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết) xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hoá tại Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa đã được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../2026 của UBND phường Hàm Rồng (QHCT).

b) Quy định này bắt buộc áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia vào hoạt động quản lý, đầu tư xây dựng trong phạm vi, ranh giới đồ án quy hoạch.

2. Quản lý thực hiện.

a) Ban quản lý dự án của Chủ đầu tư phối hợp với các phòng ban của UBND phường Hàm Rồng để cùng quản lý việc xây dựng tại Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hoá tại Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa theo đồ án quy hoạch được phê duyệt cho đến khi Chủ đầu tư bàn giao cơ sở hạ tầng cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Người sử dụng đất và chủ sở hữu công trình trong dự án có trách nhiệm tổ chức thực hiện xây dựng và sử dụng đúng QHCT đã được phê duyệt và những điều lệ trong Quy định quản lý xây dựng ban hành kèm theo quyết định này và các quy định, quyết định điều chỉnh bổ sung của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Trong quá trình thực hiện, nếu phát hiện những quy định không phù hợp thì phải kịp thời báo cáo Chủ Đầu tư, UBND phường Hàm Rồng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét điều chỉnh, bổ sung.

c) Khuyến khích, tạo điều kiện để cho các hội nghề nghiệp có liên quan và cộng đồng dân cư tham gia tư vấn, phản biện về quy hoạch – kiến trúc theo hướng phát triển

xây dựng trên cơ sở những điều lệ quy định của Quy định quản lý xây dựng này và các Quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 2: Ngoài những điều lệ nêu trong Quy định quản lý xây dựng này, việc quản lý quy hoạch, Thực hiện xây dựng các công trình phải tuân thủ các Quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm.

+ Hồ sơ bản vẽ, thuyết minh quy hoạch chi tiết ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày .../.../2026.

Điều 3: Việc thay thế, điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung Quy định này phải được Chủ đầu tư quyết định trên cơ sở phù hợp với các quy định của pháp luật và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và hướng dẫn, chỉ đạo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 4. Phạm vi ranh giới, diện tích khu đất lập quy hoạch và các nội dung khác:

a) Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch;

* Phạm vi, ranh giới: Khu đất lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch thuộc địa giới hành chính 3 phường: Phường Đông Thọ, phường Hàm Rồng, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hoá) thuộc đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị phía Đông Đại lộ Bắc - Nam, Thành phố Thanh Hóa.

Ranh giới cụ thể như sau:

+ *Phía Bắc tiếp giáp Đại lộ Nam Sông Mã;*

+ *Phía Nam tiếp giáp với Đại Lộ Bắc Nam;*

+ *Phía Đông tiếp giáp với đường Trần Hưng Đạo;*

+ *Phía Tây tiếp giáp với Khu đô thị Đông Chẹt và Khu Đô thị Hoàng Long.*

- Quy mô đất đai: Diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 57,946 ha.

* Tính chất, chức năng: Là khu dân cư kết hợp với thương mại dịch vụ bao gồm: Trung tâm hỗn hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, văn hoá thể thao vui chơi giải trí cấp đô thị, các loại hình nhà biệt thự, nhà phố, nhà ở liền kề và nhà phố thương mại...

b) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm;

- Tuân thủ theo chi tiết mặt cắt các tuyến đường trong đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt.

c) Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan;

- Đảm bảo tuân thủ theo các tiêu chuẩn thiết kế và xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan.

d) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường;

- o Khi thi công đảm bảo Che chắn các khu vực phát sinh bụi, che đậy kỹ vật liệu xây dựng (cát, đá, xi măng) trong quá trình vận chuyển.
- o Tưới nước rửa đường tại khu vực xây dựng công trình.
- o Sử dụng xe chuyên dụng để chở phế liệu, rác thải.
- o Hạn chế tiếng ồn khi thi công.

Điều 5: Mục đích, yêu cầu.

Căn cứ vào QHCT và các điều lệ quy định tại Quy định này, người sử dụng đất và chủ sở hữu công trình trong dự án làm việc với Ủy ban nhân dân Phường Hàm Rồng để xin cấp giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng theo đúng Quy định này, QHCT và hướng dẫn của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

PHẦN II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ (KÈM THEO PHỤ LỤC)

1. Quy định chung:

Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

2. Đối với các công trình công cộng:

Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hóa và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

3. Đối với Nhà ở dân cư tại 3 phân khu:

- PHÂN KHU LEGACY – Phong cách Địa Trung Hải
- PHÂN KHU GLORY – Phong cách Tân cổ điển
- PHÂN KHU SYMPHONY – Phong cách Nhật

Các thông số về mật độ xây dựng, tầng cao, ban công, logia ... cho từng lô đất tuân thủ theo hồ sơ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hoá đã được phê duyệt và Thông tư Số: 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật xây dựng có liên quan (xem các phụ lục đính kèm).

4. Quy định về hình thức kiến trúc, hàng rào, vật liệu xây dựng và quan hệ với công trình bên cạnh.

a) Hình thức kiến trúc công trình trên toàn bộ khu quy hoạch được thiết kế đồng bộ, hiện đại, sử dụng vật liệu bền vững, phù hợp với điều kiện khí hậu địa

phương, toàn bộ công trình trong khu quy hoạch được đồng nhất về kiến trúc với mái bê tông dán ngói, kiến trúc được đồng nhất về chiều cao;

b) Trang trí mặt ngoài: Không sơn quét các màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá 4 màu trên một công trình, trang trí các chi tiết, họa tiết rườm rà. Sử dụng màu sáng như màu trắng, màu xanh dương, màu vàng nhạt, các dãy nhà phải được đồng nhất về màu sắc.

c) Cổng và hàng rào: Hệ thống hàng rào bao quanh không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đường đỏ (phía trước) và ranh giới lô đất (phía sau và 2 bên) kể cả móng, hàng rào nên kết hợp với cây xanh, có hình thức thoáng nhẹ, phù hợp với không gian khu vực, không xây tường rào quá 2,4m và kín. Trường hợp nhà là lô góc thì bắt buộc phải làm hàng rào thoáng (hoa sắt) để tránh ảnh hưởng đến góc nhìn khi tham gia giao thông. Cánh cổng không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

d) Đối với vật liệu xây dựng, vật liệu hoàn thiện: Khuyến khích sử dụng vật liệu gạch không nung để xây dựng công trình, đối với hè đường khuyến khích thực hiện sử dụng vật liệu giả đá tự nhiên, bề mặt có độ nhám cao, các khu vực như kè suối sử dụng vật liệu đá học, cuội sỏi tự nhiên, kết hợp với cây xanh để tạo dựng không gian gần gũi với thiên nhiên.

e) Đối với công trình bên cạnh: Khoảng lùi từ ranh giới giữa 2 lô đất và mép tường bao ngoài công trình thiểu là 10 mm để đảm bảo chiều rộng khe lún giữa hai công trình tối thiểu 20 mm. Không được mở cửa sổ, lỗ lấy sáng, lỗ thông gió, ô văng, gờ phào ... bên mặt tiếp giáp với công trình bên cạnh. Các bộ phận của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống)..., không được phép vượt quá ranh giới sang lô đất bên cạnh. Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

5. Quy định về tổ chức không gian cảnh quan, điểm nhấn kiến trúc

5.1. Không gian xanh:

a) Không gian xanh phải đảm bảo yêu cầu thông thoáng thẩm mỹ thuận lợi cho việc tiếp cận và sử dụng công trình.

b) Việc trồng cây xanh không ảnh hưởng đến công trình giao thông, không được làm hư hại các công trình ngầm, không gây nguy hiểm và làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

c) Các công trình, tiểu cảnh kiến trúc phải được nghiên cứu kỹ về hình khối theo hướng có mái dán ngói hoặc tôn đảm bảo sự hài hòa và nhẹ nhàng, phù hợp với tính chất của khu dân cư.

5.2. Các điểm nhấn về không gian kiến trúc, cảnh quan:

a) Các công trình công cộng và thương mại dịch vụ được xây dựng nằm trong trung tâm của dự án là không gian, điểm nhấn chính của dự án và không gian cảnh quan của khu vực.

b) Các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định về quy hoạch đã được duyệt. Hình thức kiến trúc phải được thiết kế đồng bộ và cụ thể trong giai đoạn thực hiện hồ sơ xin phép xây dựng phần công trình trên đất.

6. Hạ tầng kỹ thuật.

Trong quá trình xây dựng công trình kiến trúc khách hàng có trách nhiệm bảo vệ để không xảy ra hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: Đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, hệ thống chiếu sáng, cấp điện, cấp thoát nước và hệ thống thông tin liên lạc. Mọi hư hỏng hạ tầng kỹ thuật phát sinh trong quá trình xây dựng khách hàng phải chịu mọi chi phí khắc phục, hoàn trả nguyên trạng.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 1: Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này (và các phụ lục kèm theo) tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 2: Ban quản lý dự án phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và căn cứ QHCT được phê duyệt và quy định cụ thể của Quy định này để quản lý và hướng dẫn việc đầu tư xây dựng trong phạm vi dự án.

Điều 3: QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị phía Đông Đại lộ Bắc Nam, thành phố Thanh Hoá tại Phường Hàm Rồng, tỉnh Thanh Hóa và quy định cụ thể của Quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện:

- Ban Quản lý dự án của chủ đầu tư;
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Fortune;
- UBND phường Hàm Rồng và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Hồng Vân

PHỤ LỤC 1: PHÂN KHU LEGACY

1. Lô đất nhà liền kề :

- Mật độ xây dựng: 80% - 100%
- Tầng cao: 04 tầng + 01 tum
- Chiều cao nhà: 18,0m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: 0,15m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 3,9m;
- + Chiều cao tầng 2,3,4 (từ sàn đến sàn): 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m.
- + Tường chắn mái cao 0,15m

2. Lô đất nhà phố thương mại:

- Mật độ xây dựng: 80%-100%.
- Tầng cao: 04 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: 18,95m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: 0,15m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 3,9m;
- + Chiều cao tầng 2,3,4 (từ sàn đến sàn): 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m
- + Tường chắn mái cao 1,1m

3. Lô đất nhà biệt thự đơn lập:

a. Lô đất nhà biệt thự đơn lập (loại 1):

- Mật độ xây dựng: 35%-45%
- Tầng cao: 03 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: 15,07m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: từ 0,45 – 0,75m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 4,2m;
- + Chiều cao tầng 2,3 (từ sàn đến sàn): 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,22m.

b. Lô đất nhà biệt thự đơn lập (loại 2):

- Mật độ xây dựng: 60%
- Tầng cao: 03 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: từ 15,1m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: từ 0,45 (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 4,2m;
- + Chiều cao tầng 2,3 (từ sàn đến sàn): 3,75m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m.
- + Tường chắn mái cao: 0,5m.

PHỤ LỤC 2: PHẦN KHU GLORY

1. Lô đất nhà liền kề :

- Mật độ xây dựng: 80% - 100%
- Tầng cao: 04 tầng + 01 tum
- Chiều cao nhà: 18,0m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: 0,15-0,3m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 3,9m;
- + Chiều cao tầng 2,3,4 (từ sàn đến sàn): 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m.
- + Tường chắn mái cao 0,15m

2. Lô đất nhà phố thương mại:

- Mật độ xây dựng: 80% -100%.
- Tầng cao: 04 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: 18,95m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: 0,15m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): từ 3,9m;
- + Chiều cao tầng 2,3,4 (từ sàn đến sàn): từ 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): từ 3,0m
- + Tường chắn mái cao 1,1m

3. Lô đất nhà biệt thự đơn lập:

a. Lô đất nhà biệt thự đơn lập (loại 1):

- Mật độ xây dựng: 35%-45%
- Tầng cao: 03 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: 15,07m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: từ 0,45 – 0,75m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 4,2m;
- + Chiều cao tầng 2,3 (từ sàn đến sàn): 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,22m.

b. Lô đất nhà biệt thự đơn lập (loại 2):

- Mật độ xây dựng: 60%
- Tầng cao: 03 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: từ 15,1m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: từ 0,45 (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 4,2m;
- + Chiều cao tầng 2,3 (từ sàn đến sàn): 3,75m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m.
- + Tường chắn mái cao: 0,5m.

c. Lô đất nhà biệt thự đơn lập VIP (loại 3):

- Mật độ xây dựng: 60%

- Tầng cao: 03 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: từ 15,5m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: 0,75m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 4,2m;
- + Chiều cao tầng 2,3 (từ sàn đến sàn): 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m.
- + Tường chắn mái cao: 0,3m.

PHỤ LỤC 3: PHÂN KHU SYMPHONY

1. Lô đất nhà liền kề :

- Mật độ xây dựng: 80% - 100%
- Tầng cao: 04 tầng + 01 tum
- Chiều cao nhà: 18,0m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: 0,15m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 3,9m;
- + Chiều cao tầng 2,3,4 (từ sàn đến sàn): 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m.
- + Tường chắn mái cao 0,15m

2. Lô đất nhà phố thương mại:

- Mật độ xây dựng: 80%-100%.
- Tầng cao: 04 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: 20,00m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

Cụ thể:

- + Chiều cao bậc thềm nhà: 0,15m (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 4,25m;
- + Chiều cao tầng 2,3,4 (từ sàn đến sàn): 3,6m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m
- + Tường chắn mái cao 1,8m.

3. Lô đất nhà biệt thự đơn lập loại 2:

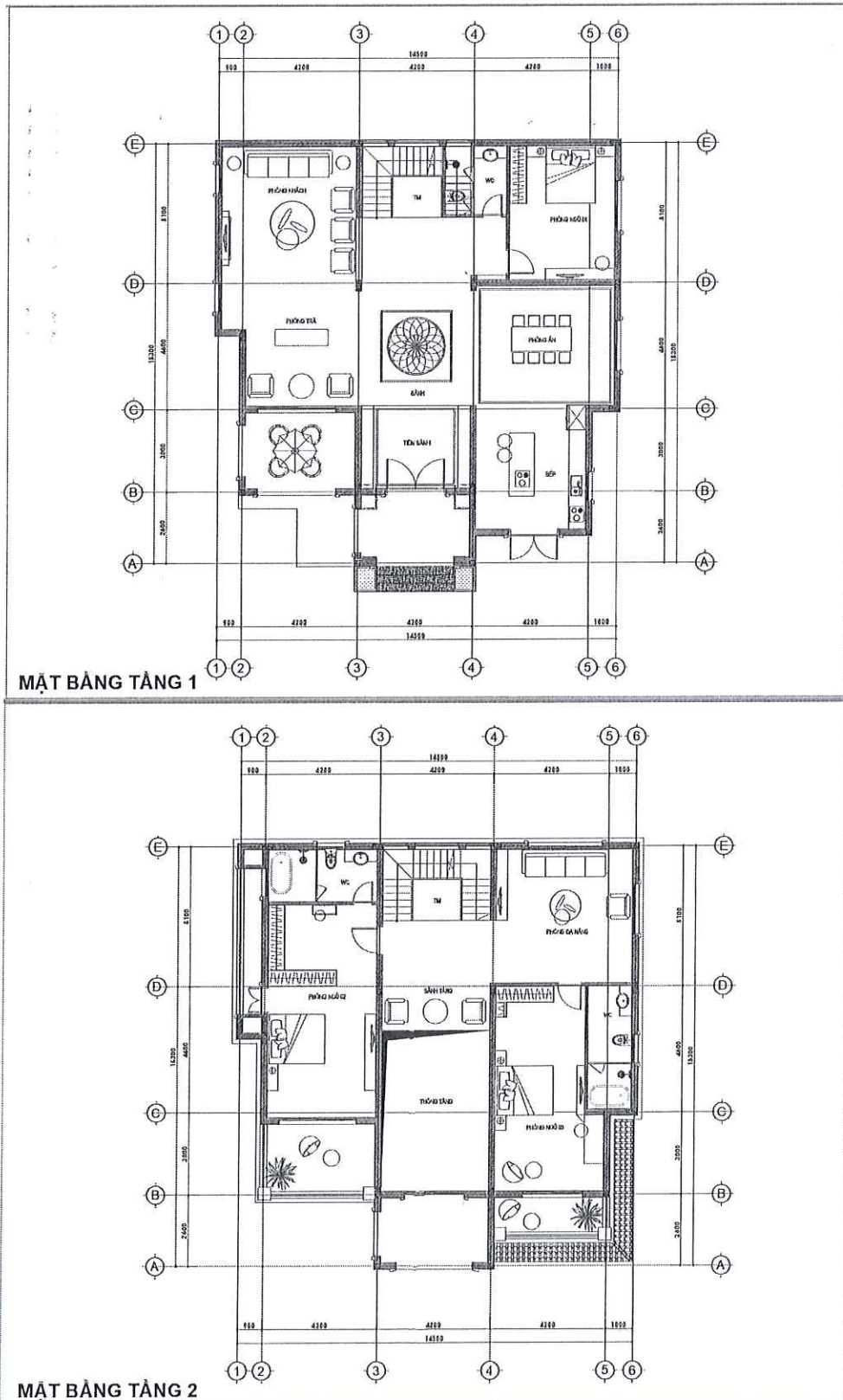
- Mật độ xây dựng: 35%-45%
- Tầng cao: 03 tầng+ 01 tum.
- Chiều cao nhà: từ 15,1m (tính từ cos vỉa hè đến cos đỉnh mái).

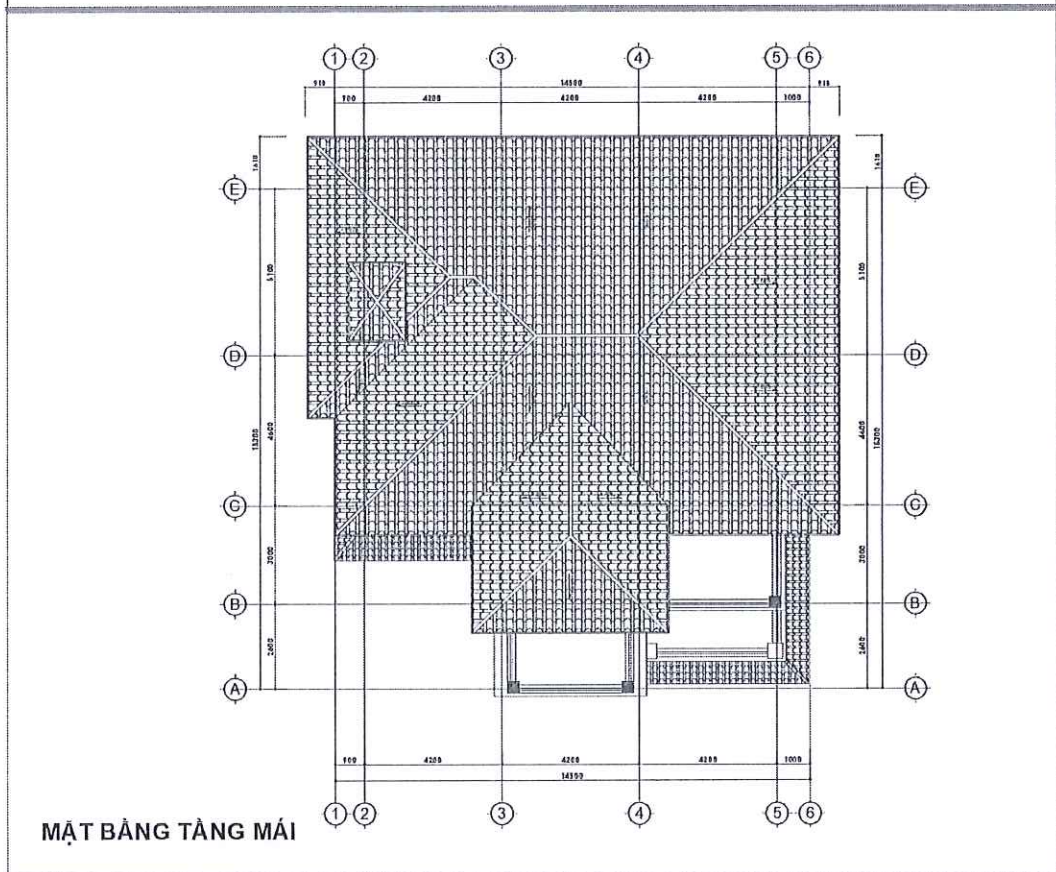
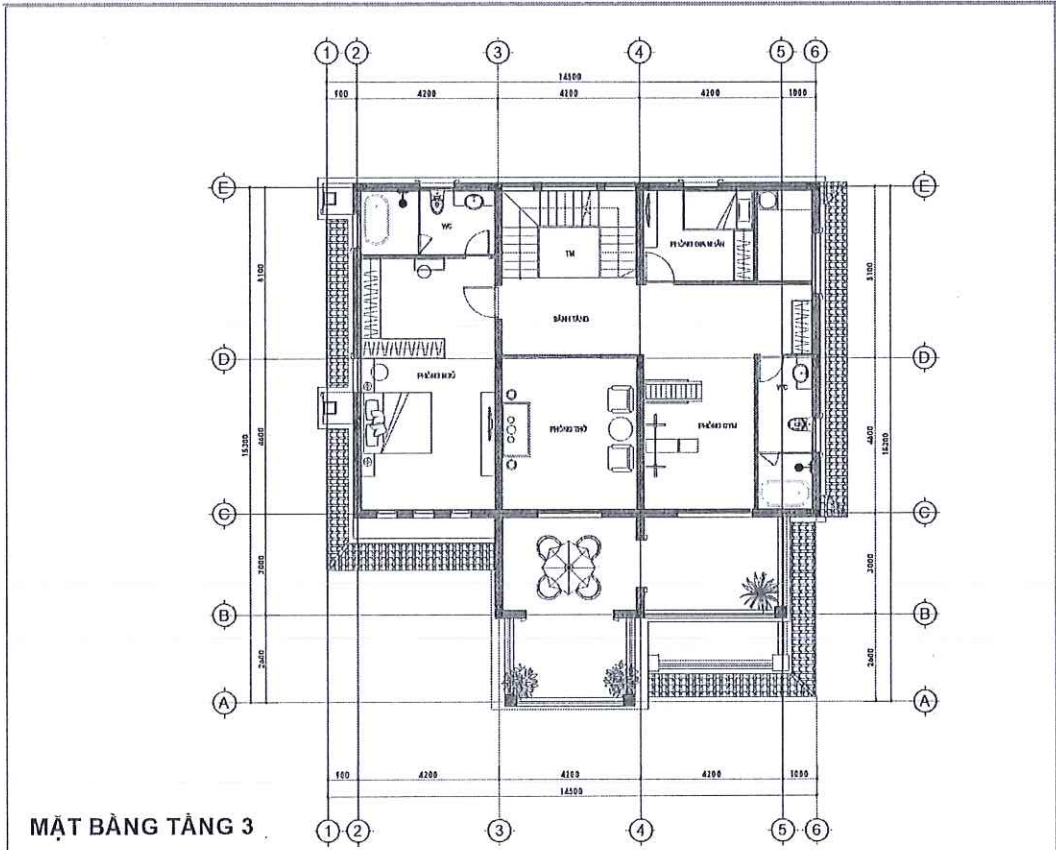
Cụ thể:

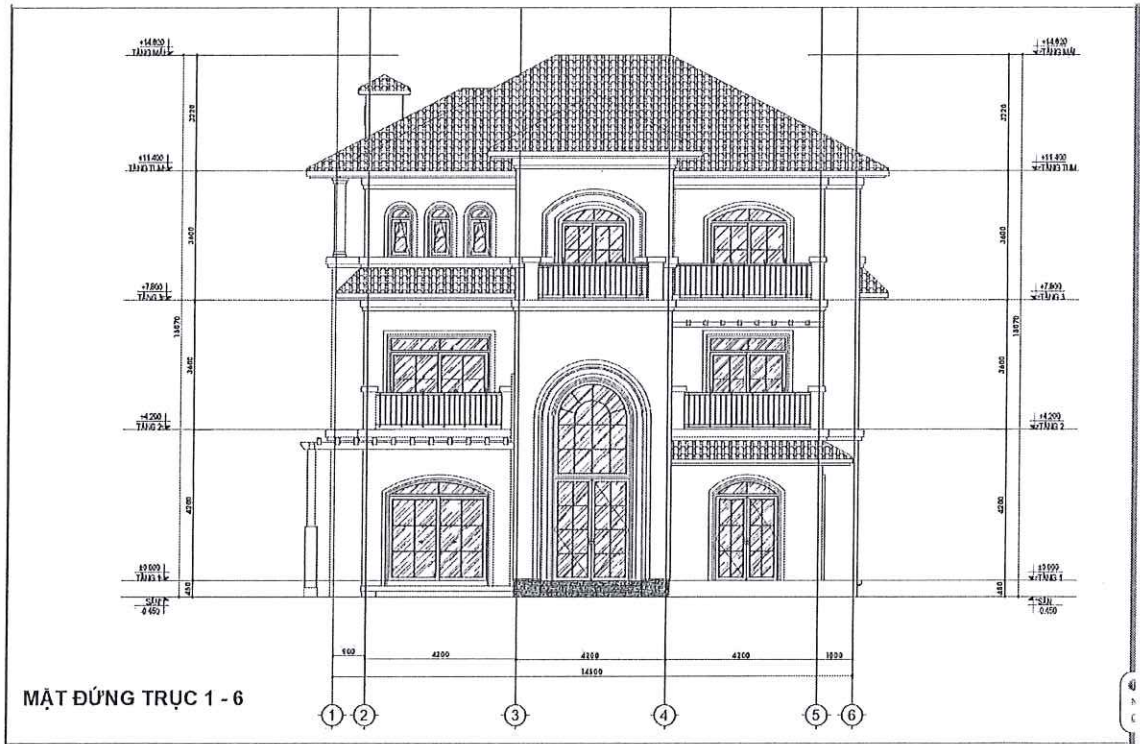
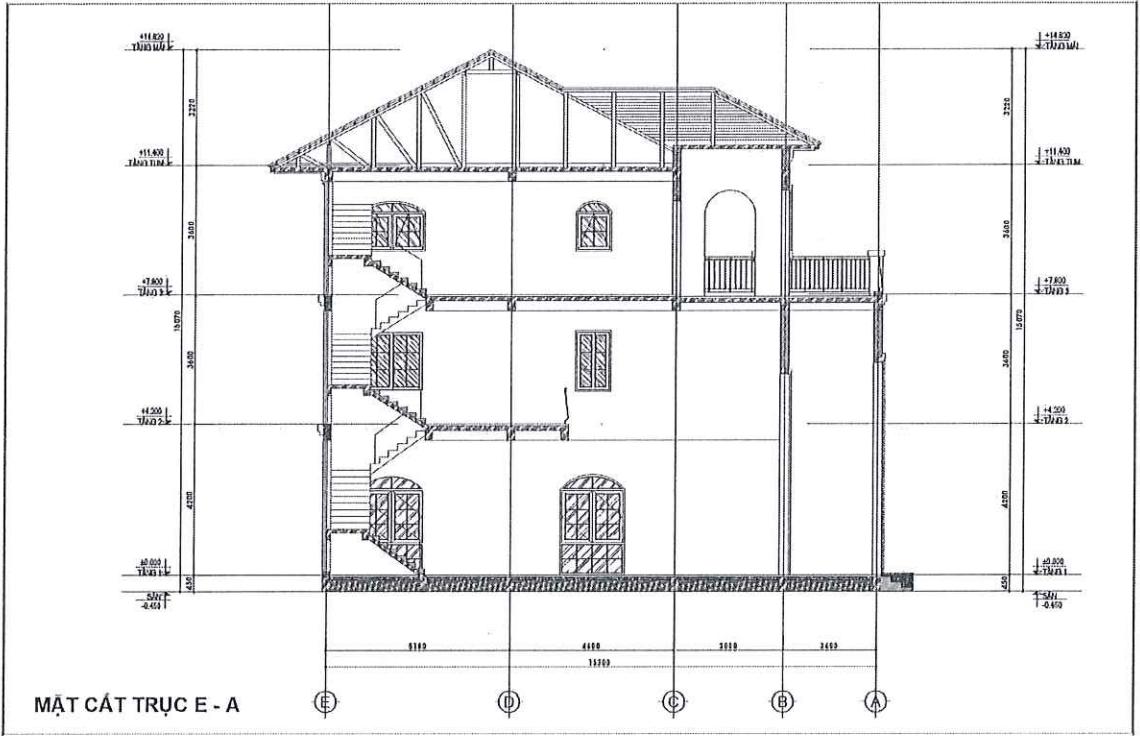
- + Chiều cao bậc thềm nhà: từ 0,45 (tính từ nền tầng 1 so với vỉa hè);
- + Chiều cao tầng 1 (từ sàn đến sàn): 4,2m;
- + Chiều cao tầng 2,3 (từ sàn đến sàn): 3,75m;
- + Chiều cao tầng tum (từ sàn đến sàn): 3,0m.
- + Tường chắn mái cao: 0,5m.

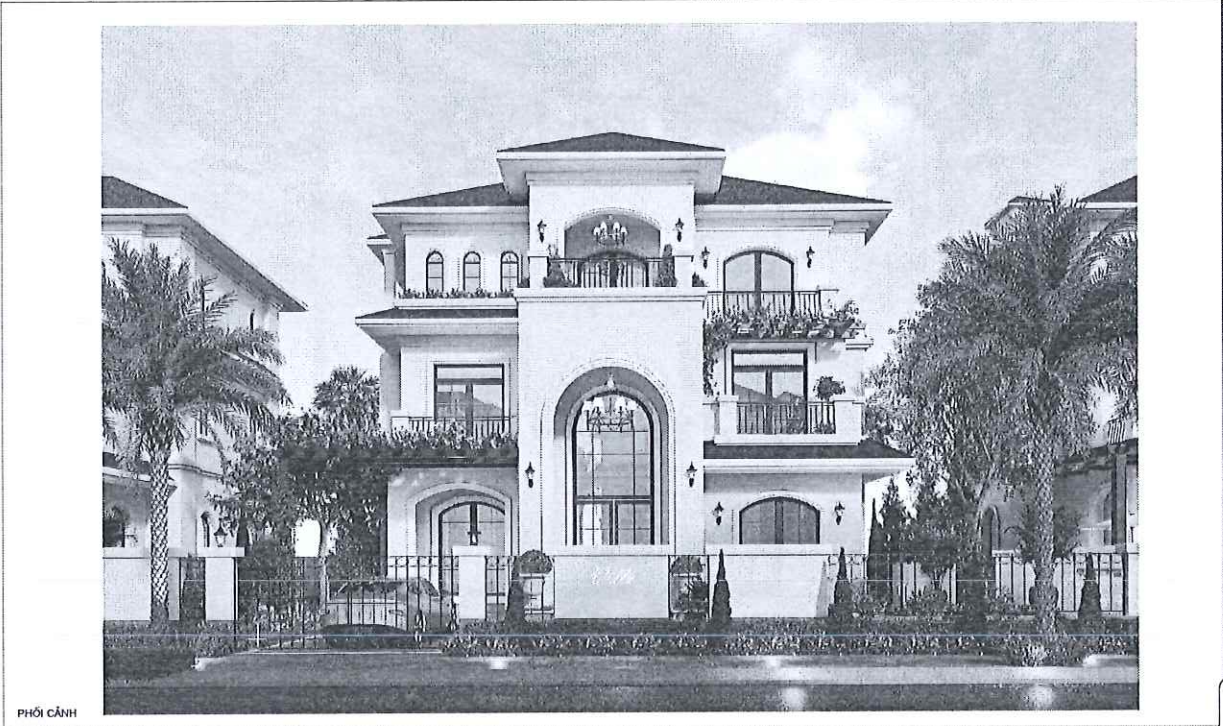
PHỤ LỤC 4 : CÁC MẪU NHÀ THAM KHẢO ÁP DỤNG (Sử dụng để tham khảo phân mặt bằng và áp dụng mặt đứng công trình)

1. Mẫu nhà Biệt thự đơn lập (loại 1): áp dụng cho phân khu LEGACY, phân khu GLORY và phân khu SYMPHONY







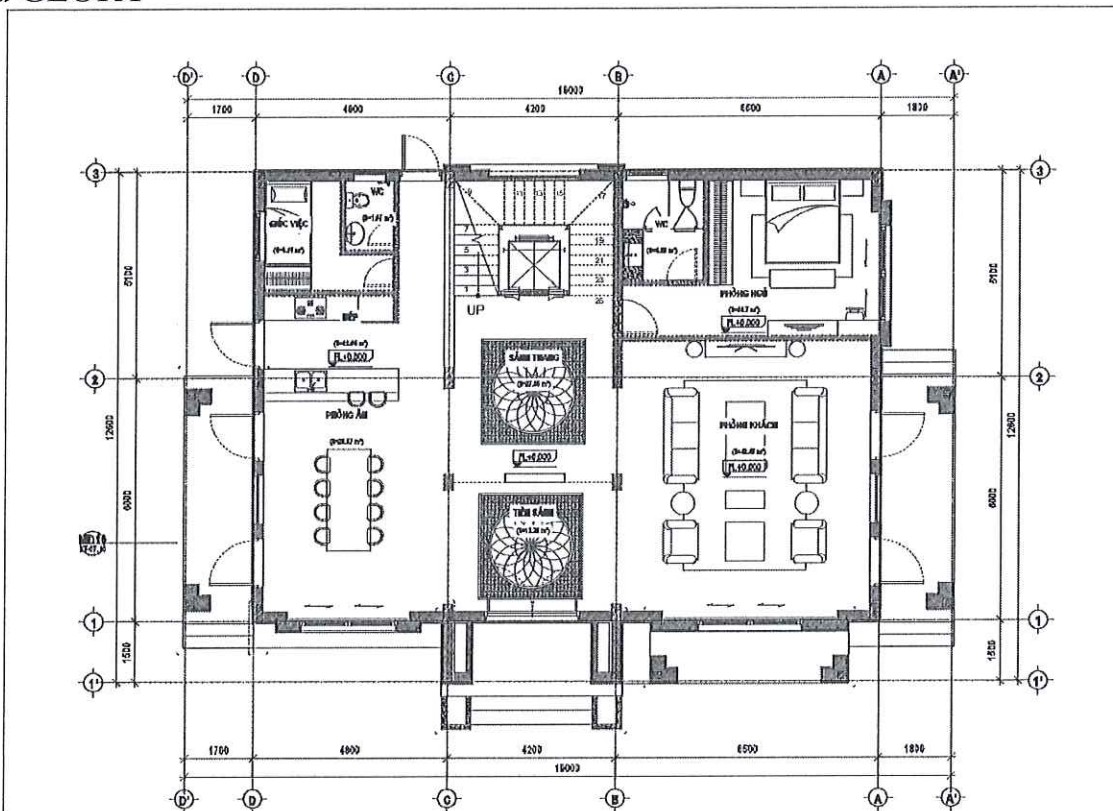


PHỐI CẢNH

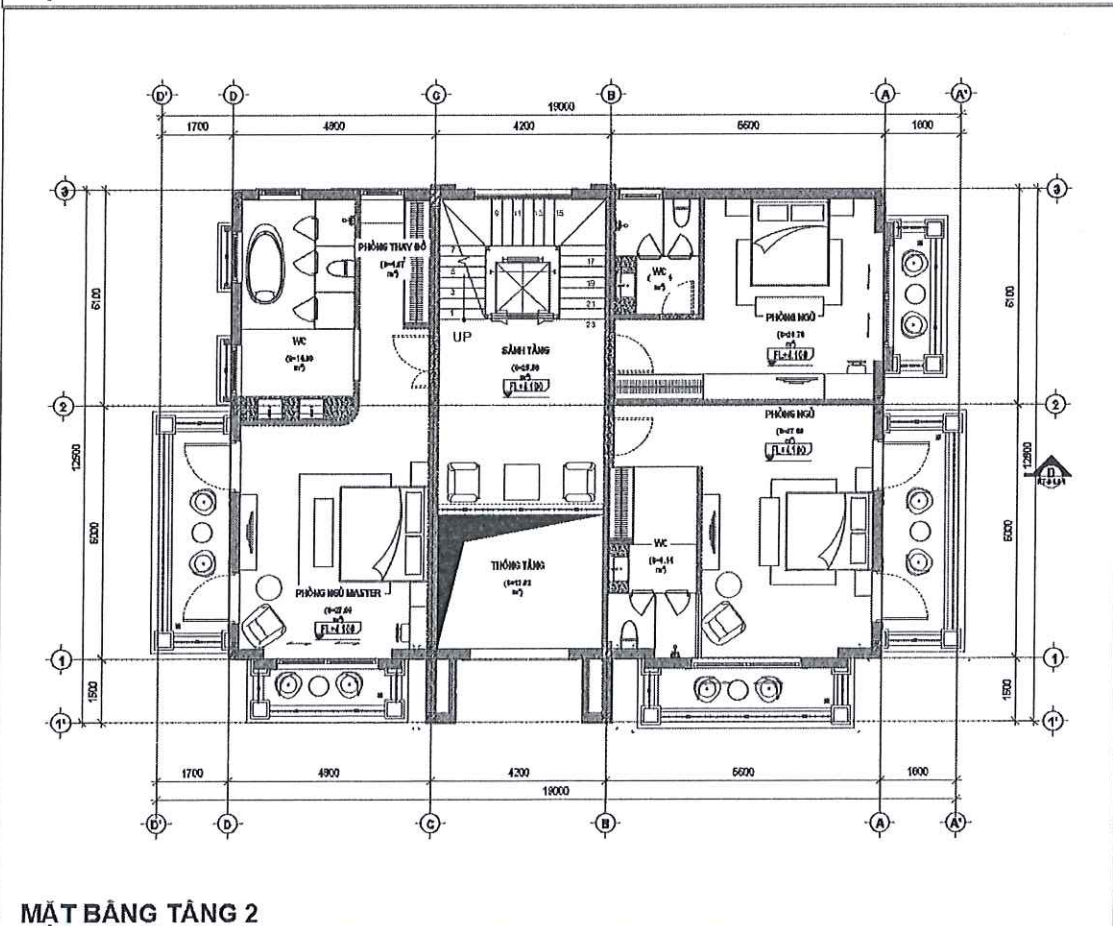


PHỐI CẢNH

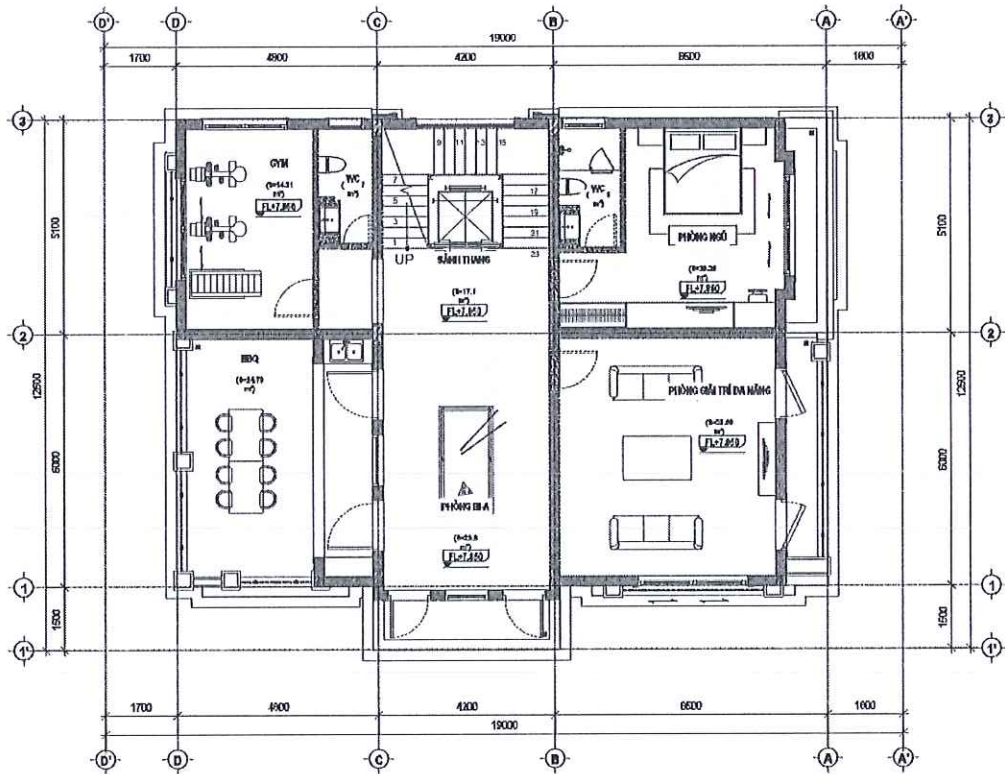
2. Mẫu nhà biệt thự đơn lập (loại 2): áp dụng cho phân khu LEGACY và phân khu GLORY



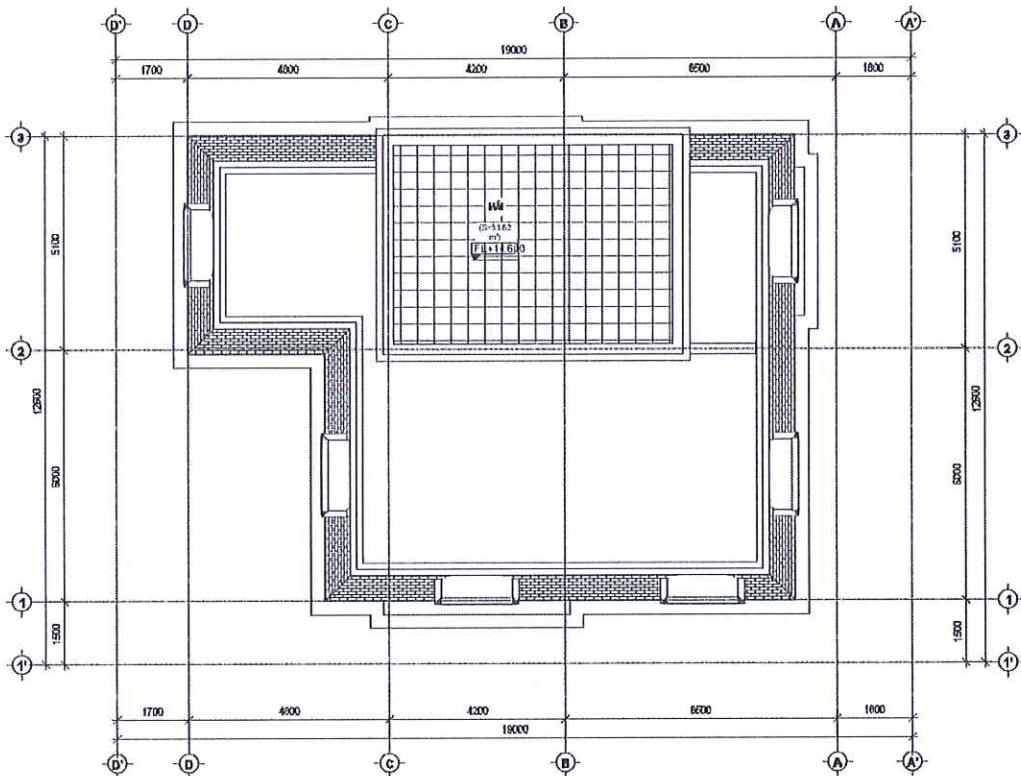
MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2



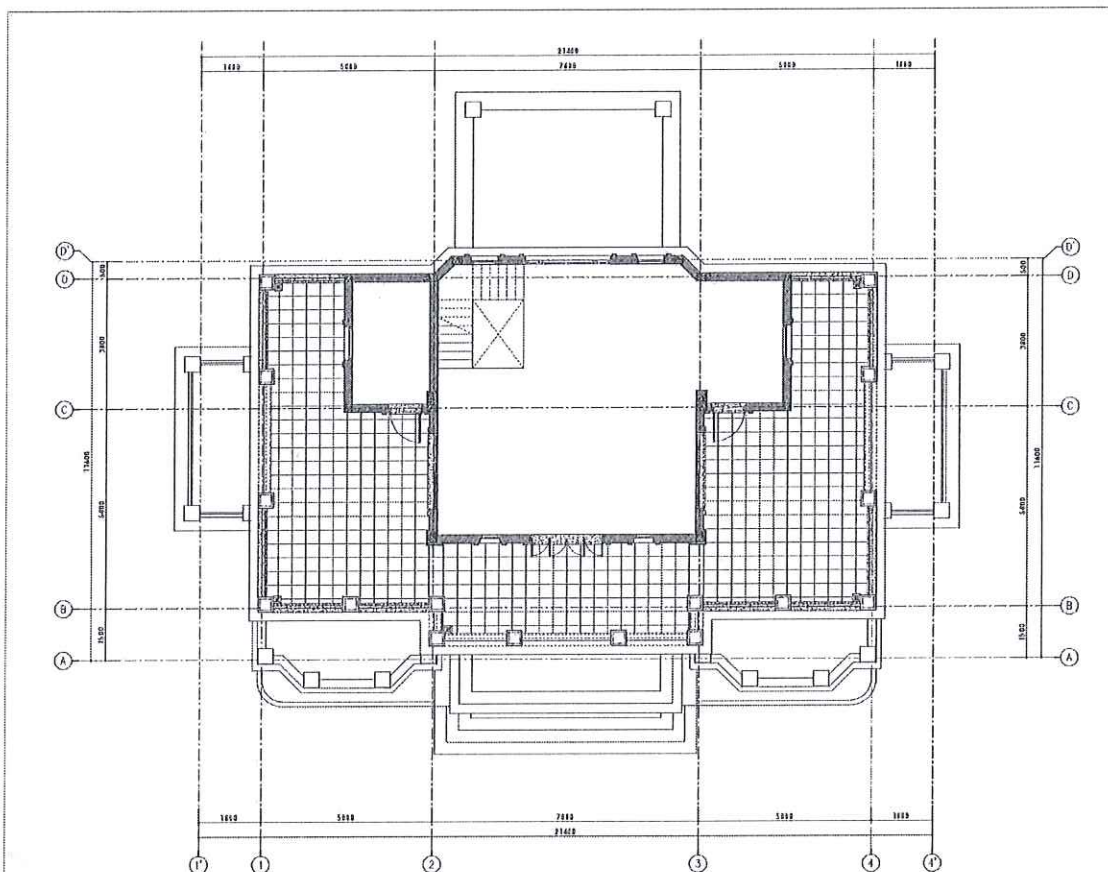
MẶT BẰNG TẦNG 3



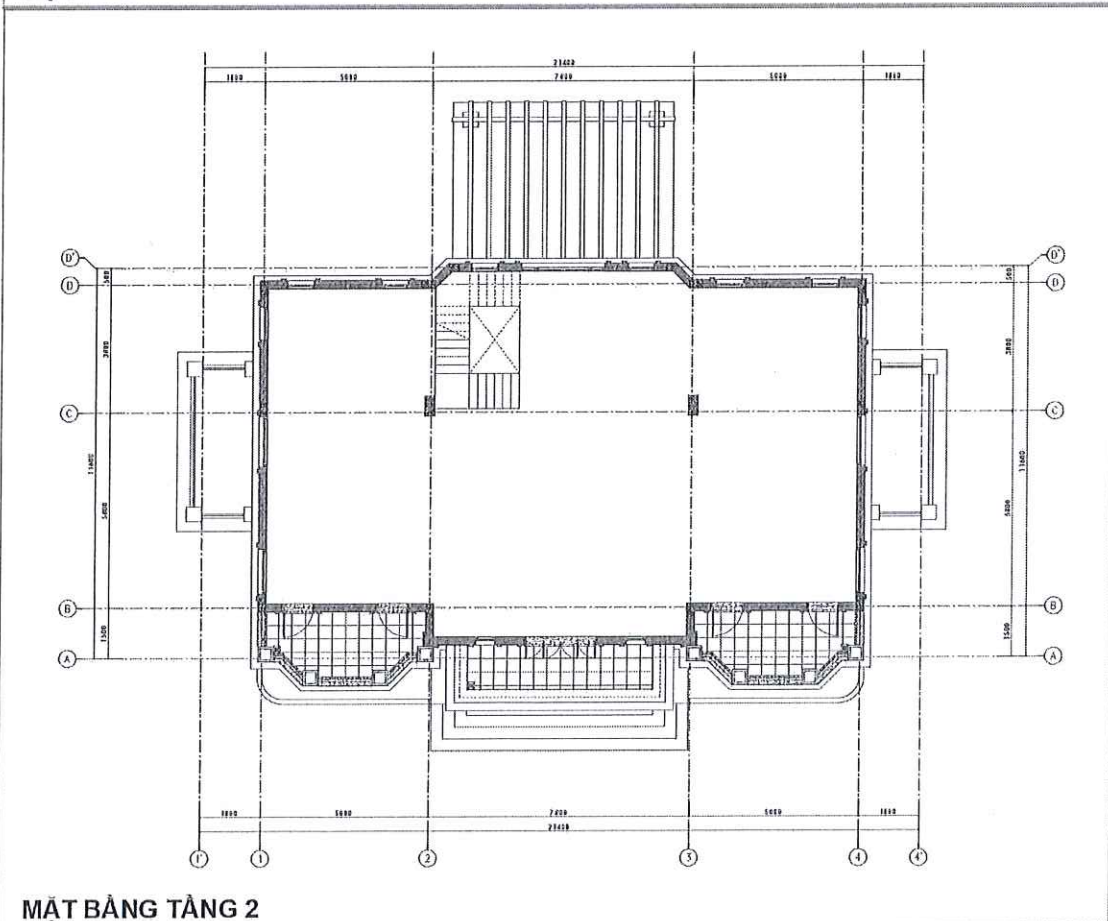
MẶT BẰNG TẦNG MÁI



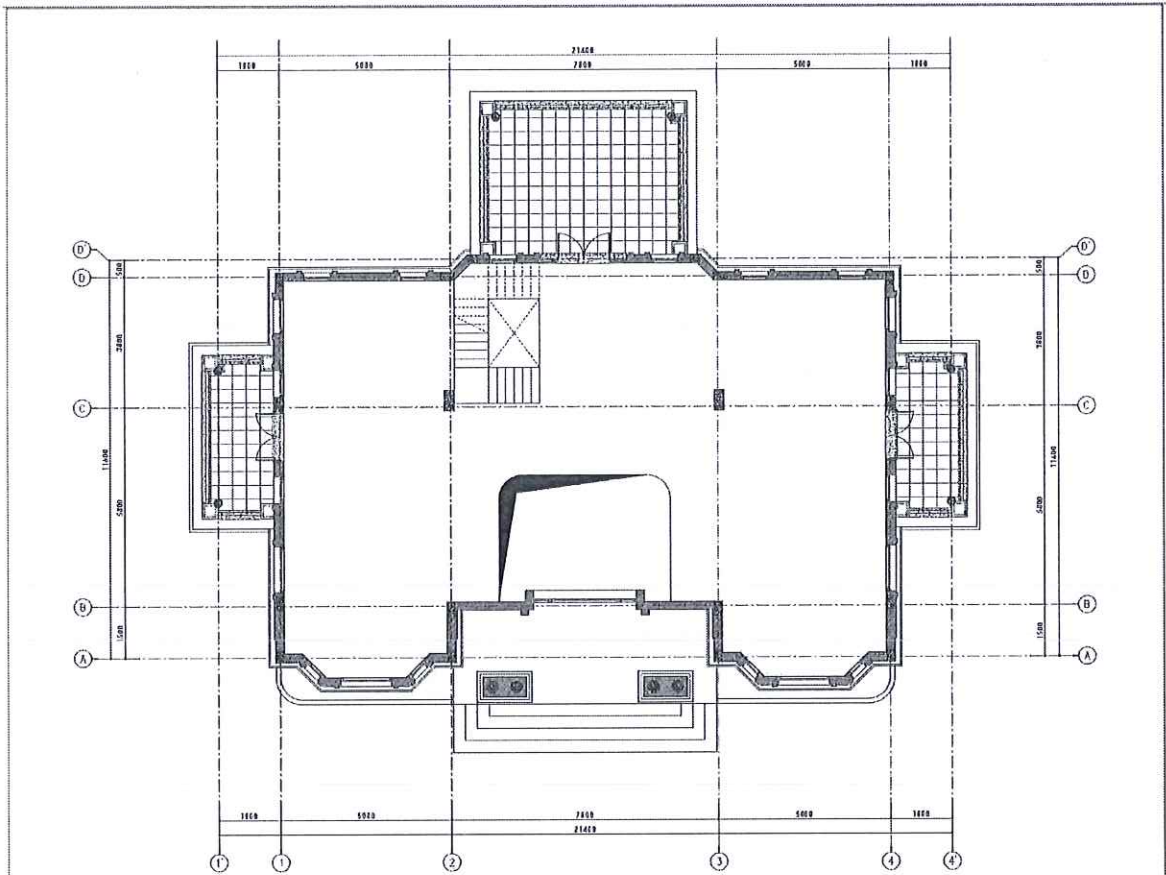
2. Mẫu nhà biệt thự đơn lập VIP (loại 3): áp dụng cho phân khu GLORY



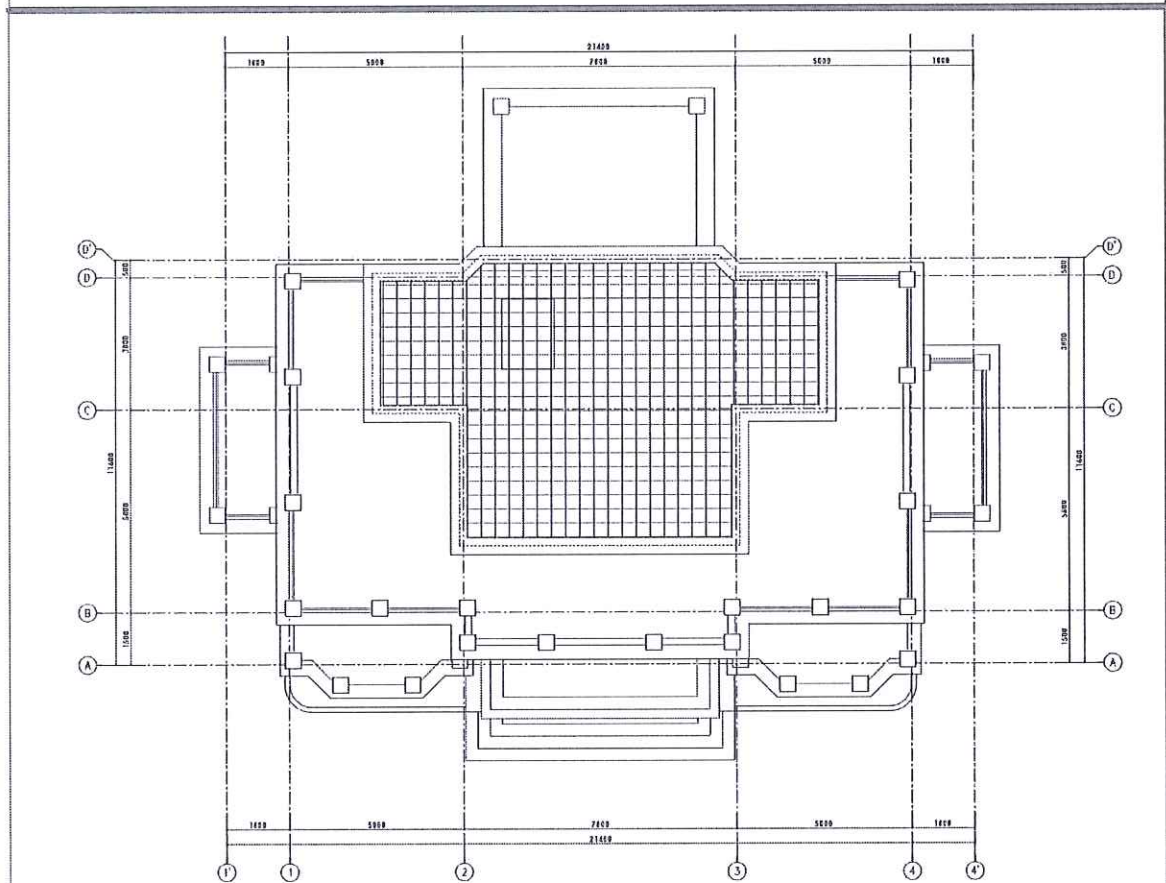
MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG 2

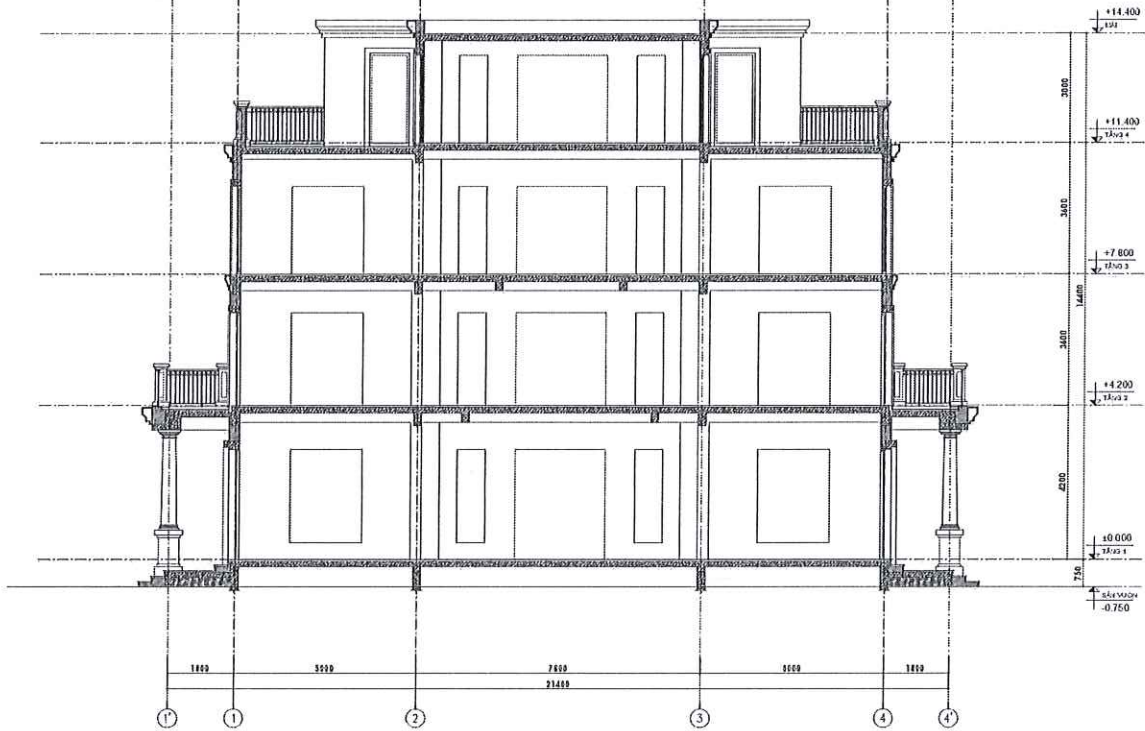


MẶT BẰNG TẦNG 3

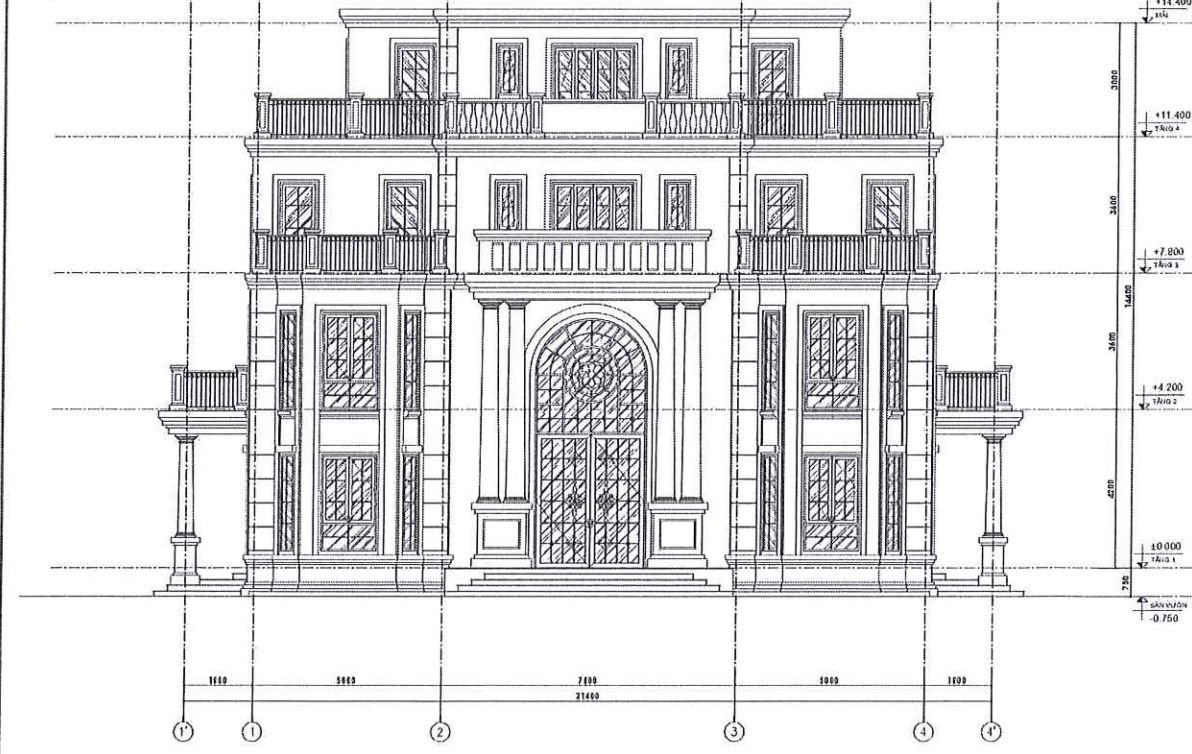


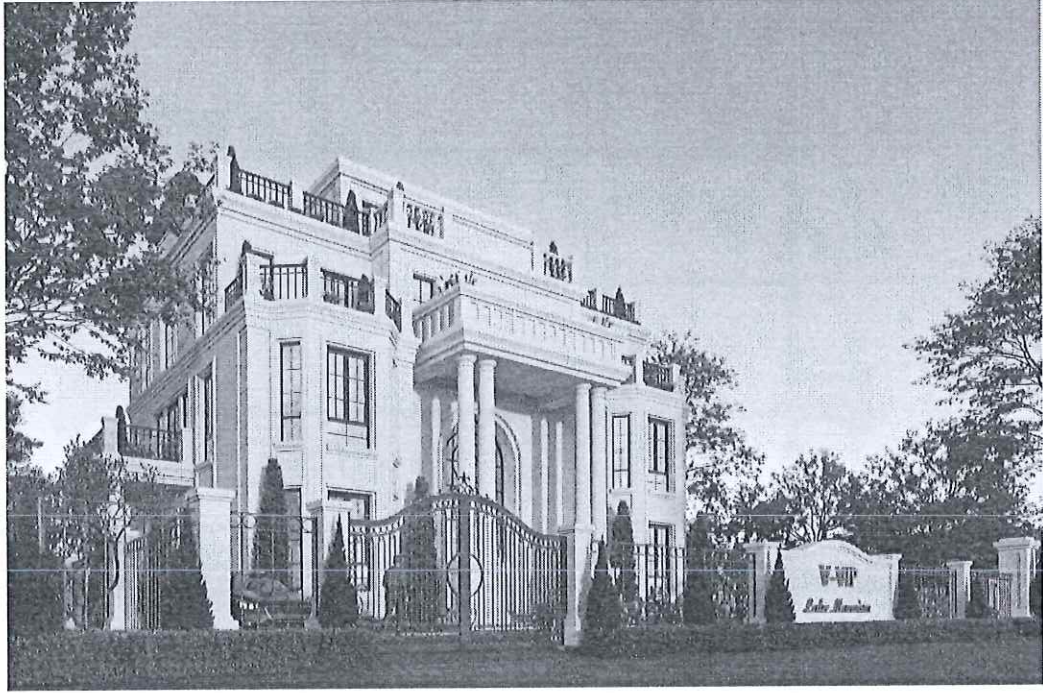
MẶT BẰNG TẦNG MÁI

MẶT CẮT TRỰC 1'-4'

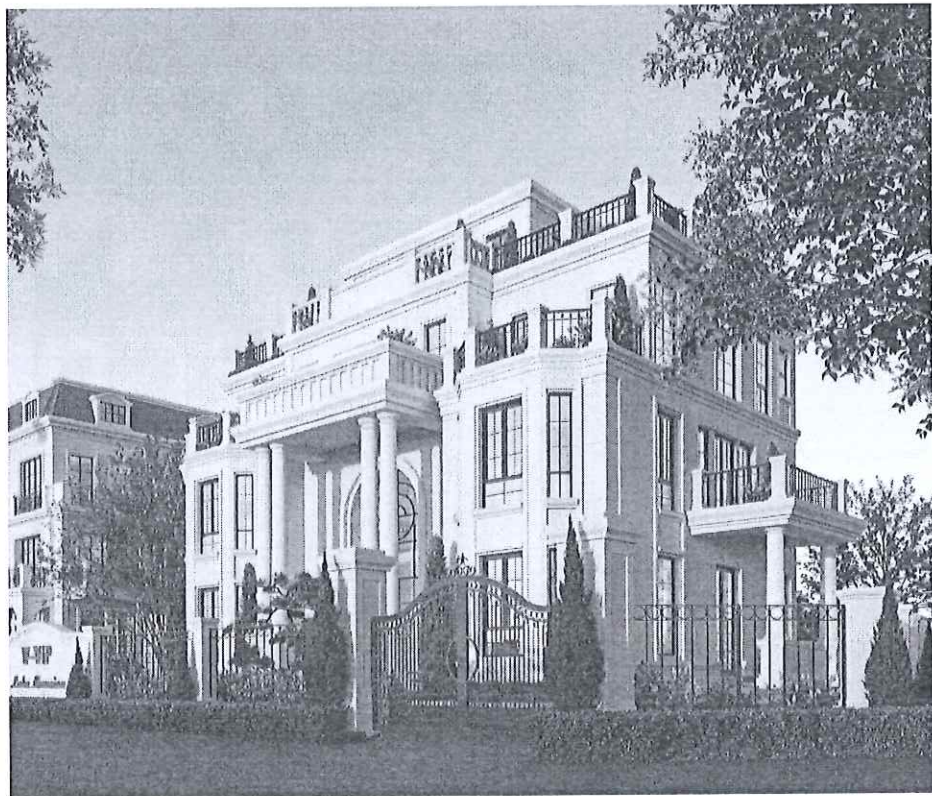


MẶT ĐỨNG TRỰC 1'-4'





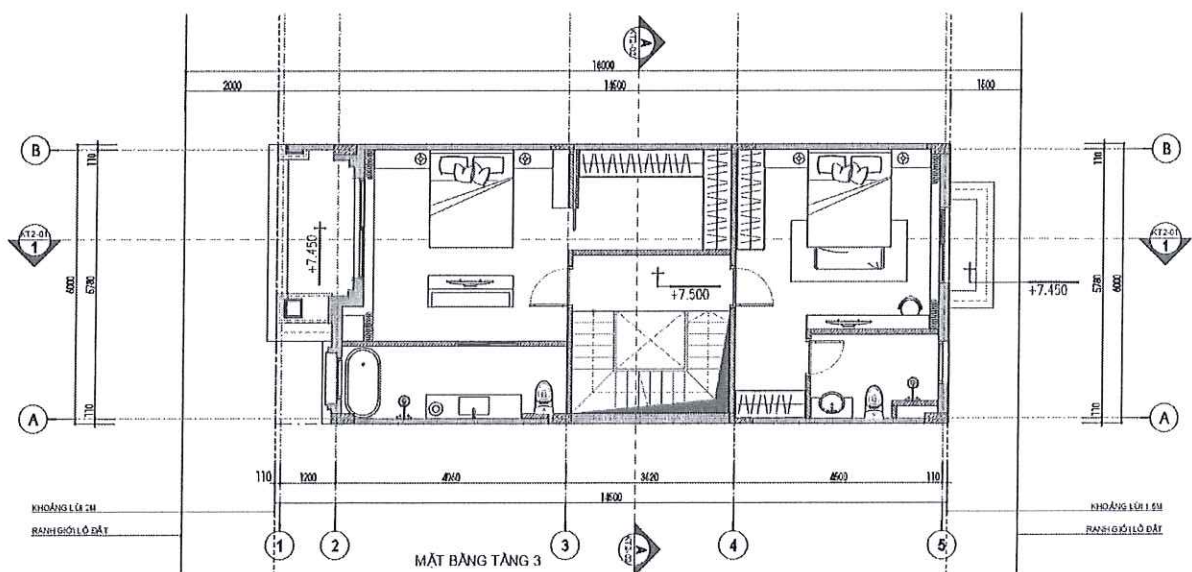
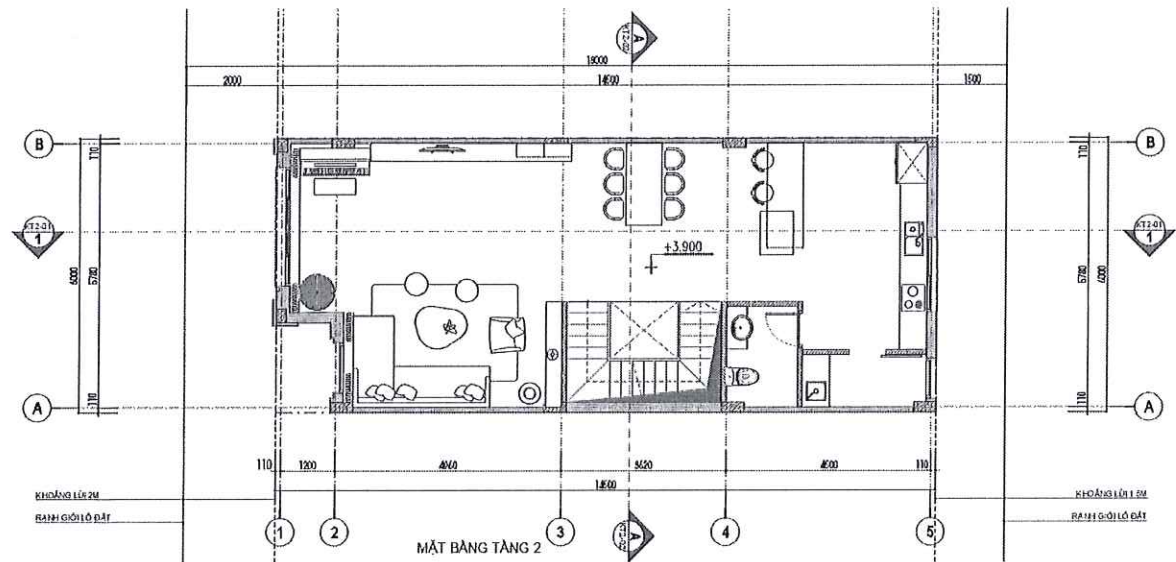
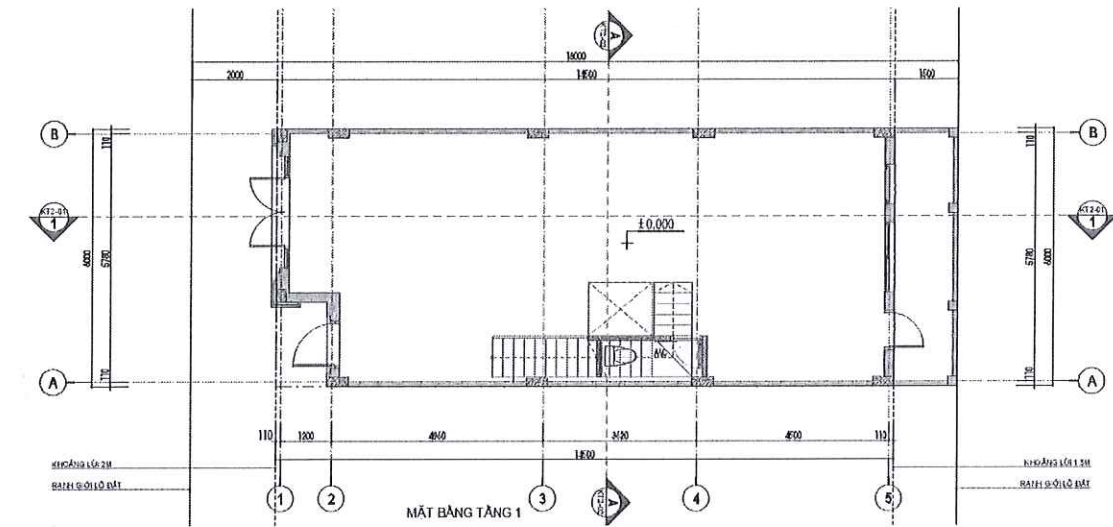
PHỐI CẢNH

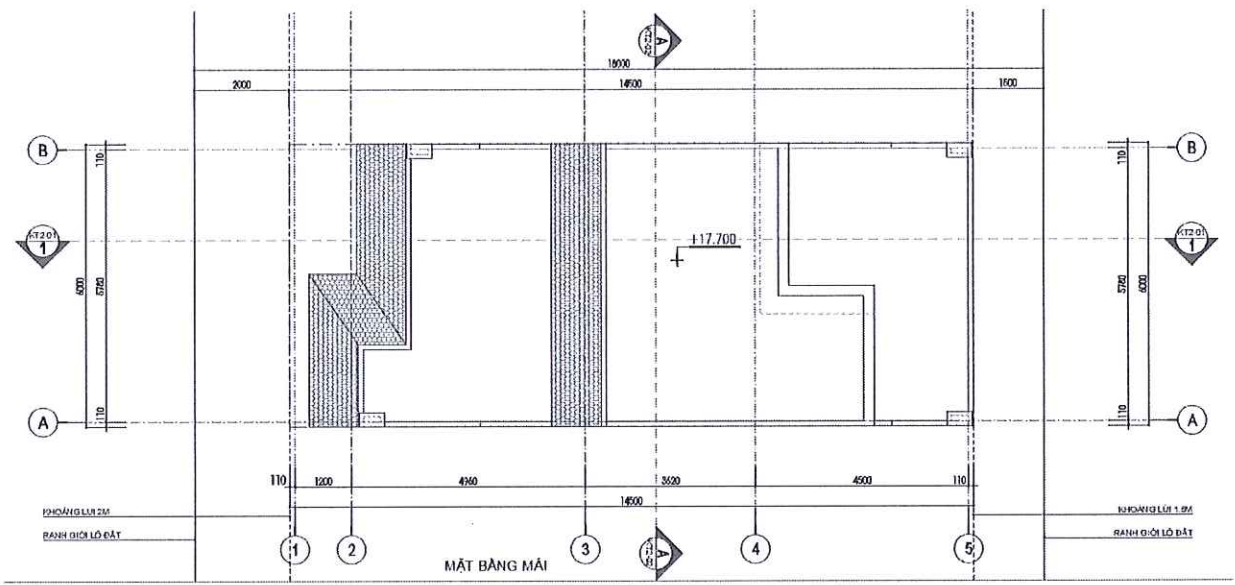
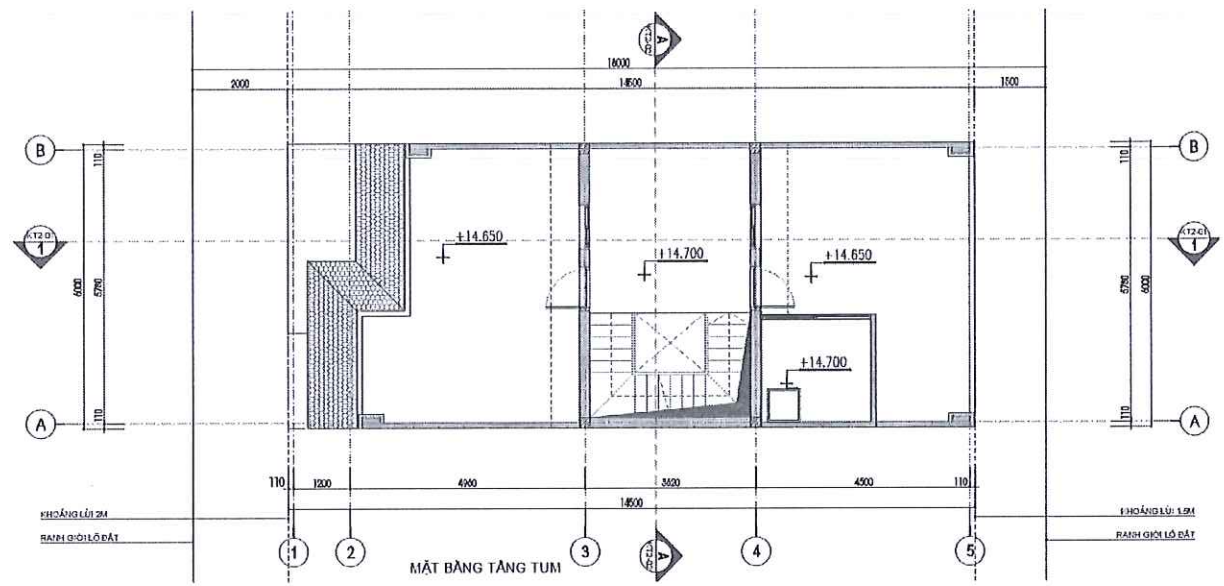
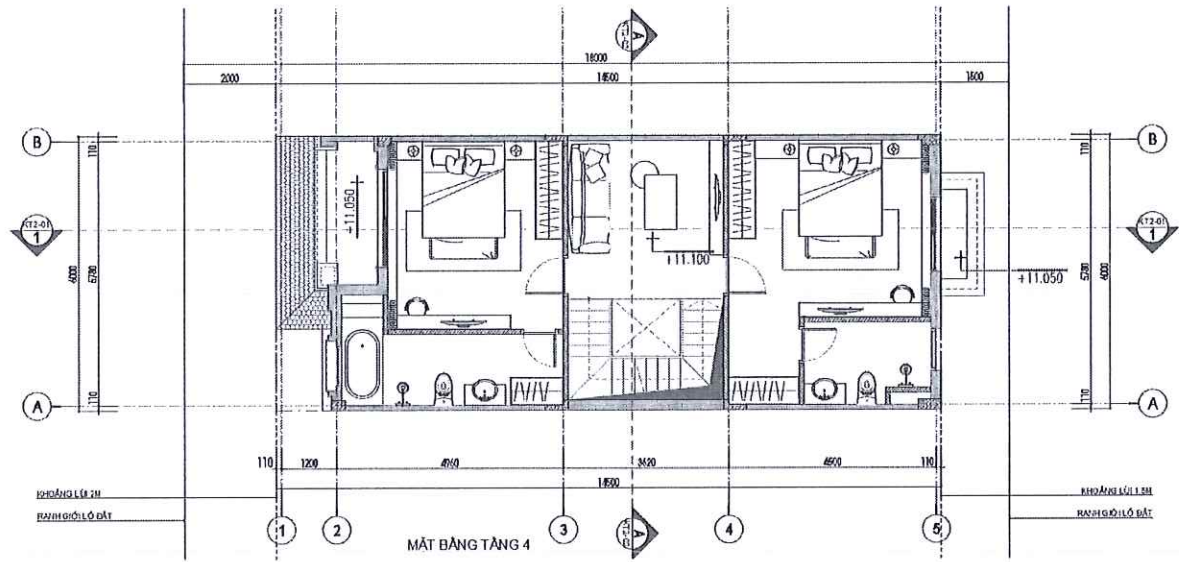


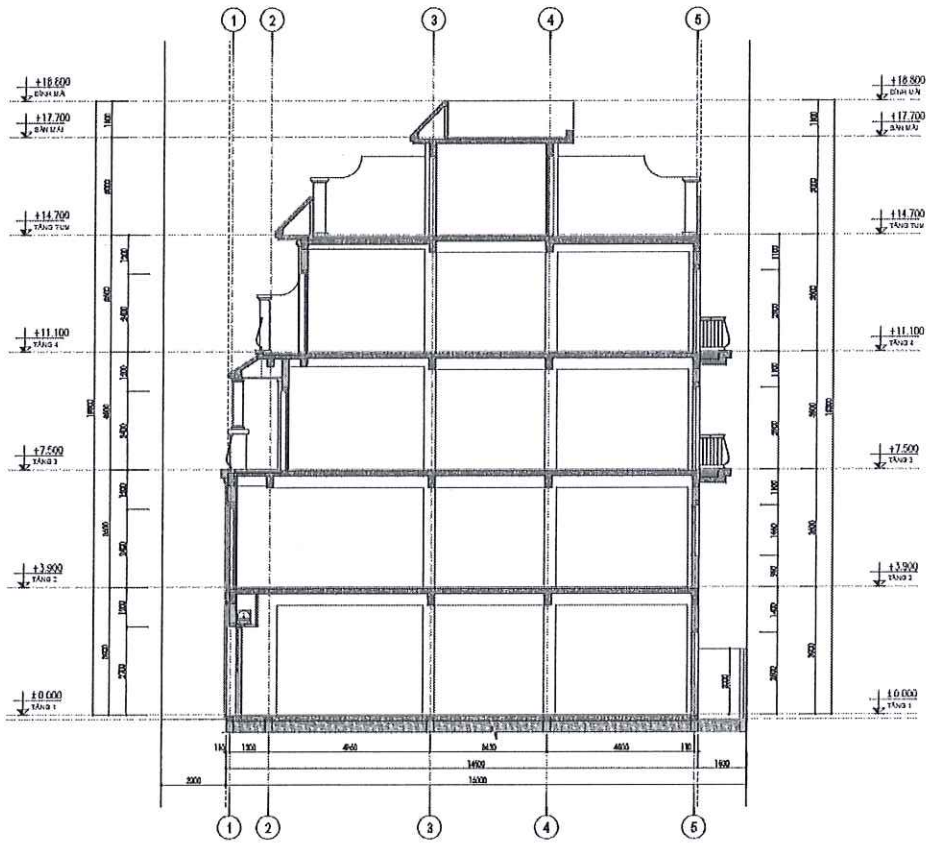
PHỐI CẢNH

3. Mẫu Nhà Liền kề, Nhà phố thương mại: áp dụng cho phân khu LEGACY.

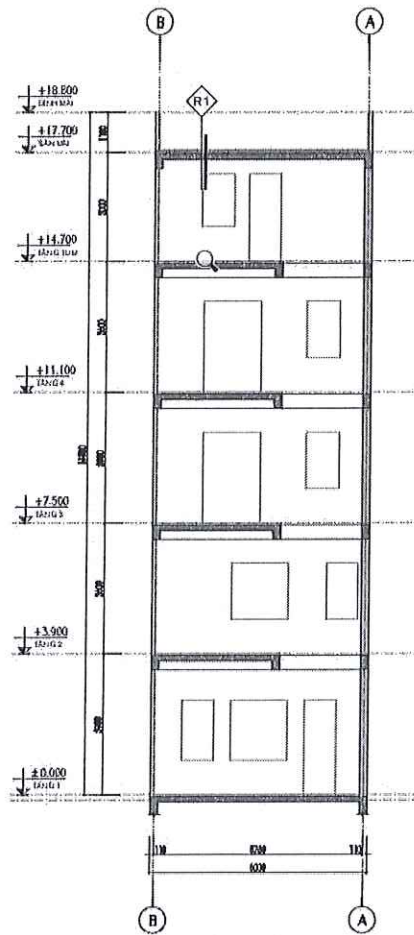
Mẫu điển hình



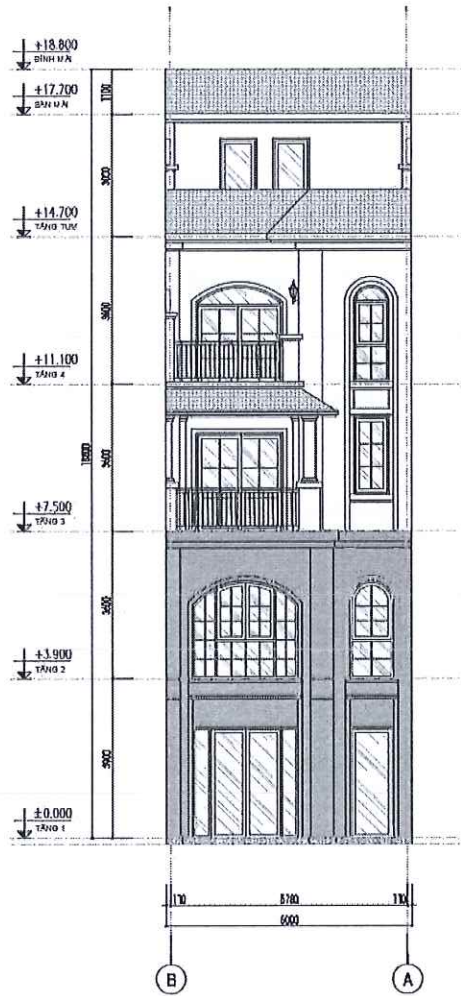




MẶT CẮT 1-1



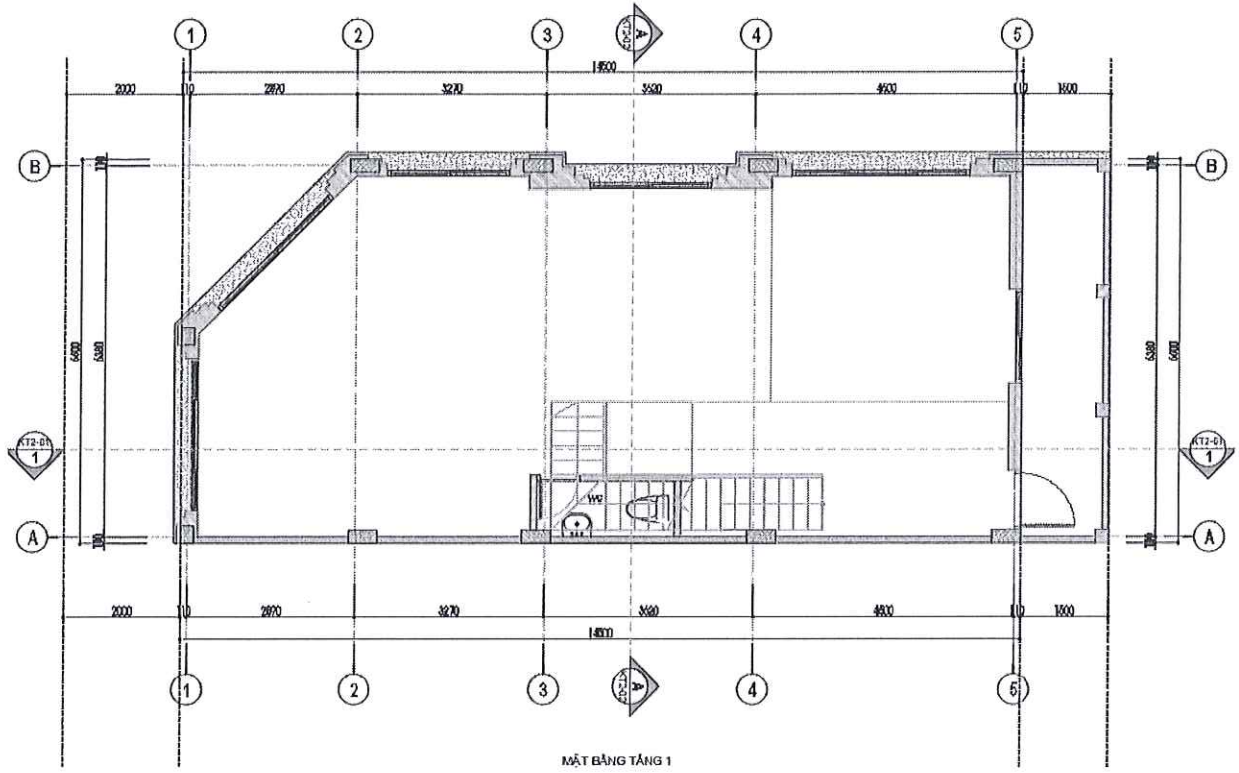
MẶT CẮT A-A



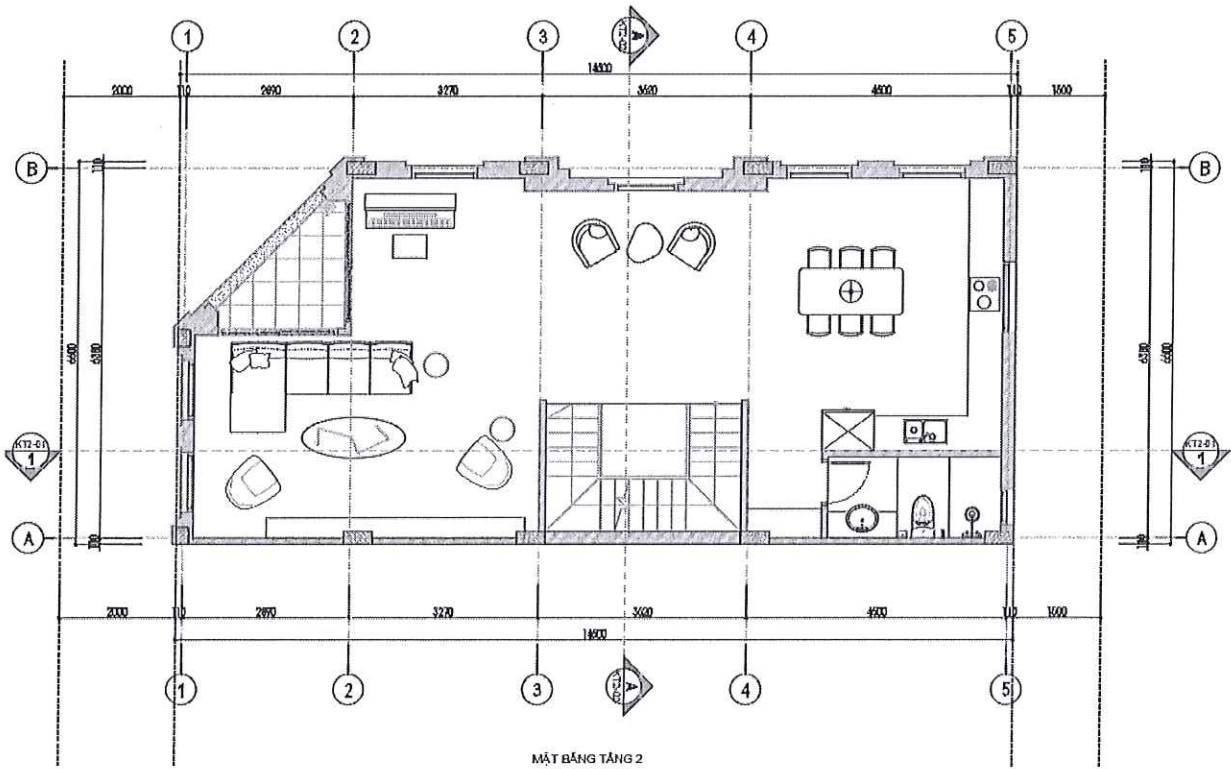
MẶT ĐŨNG TRƯỚC B-A



Mẫu góc:

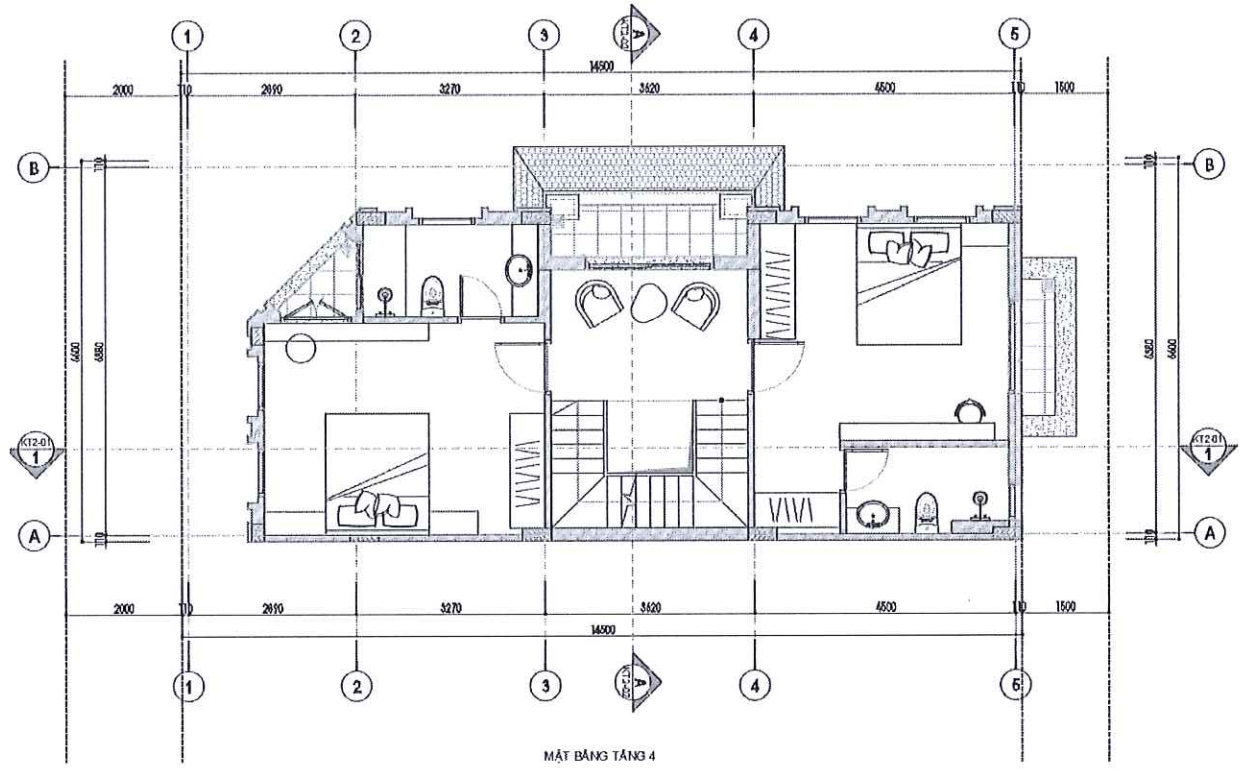
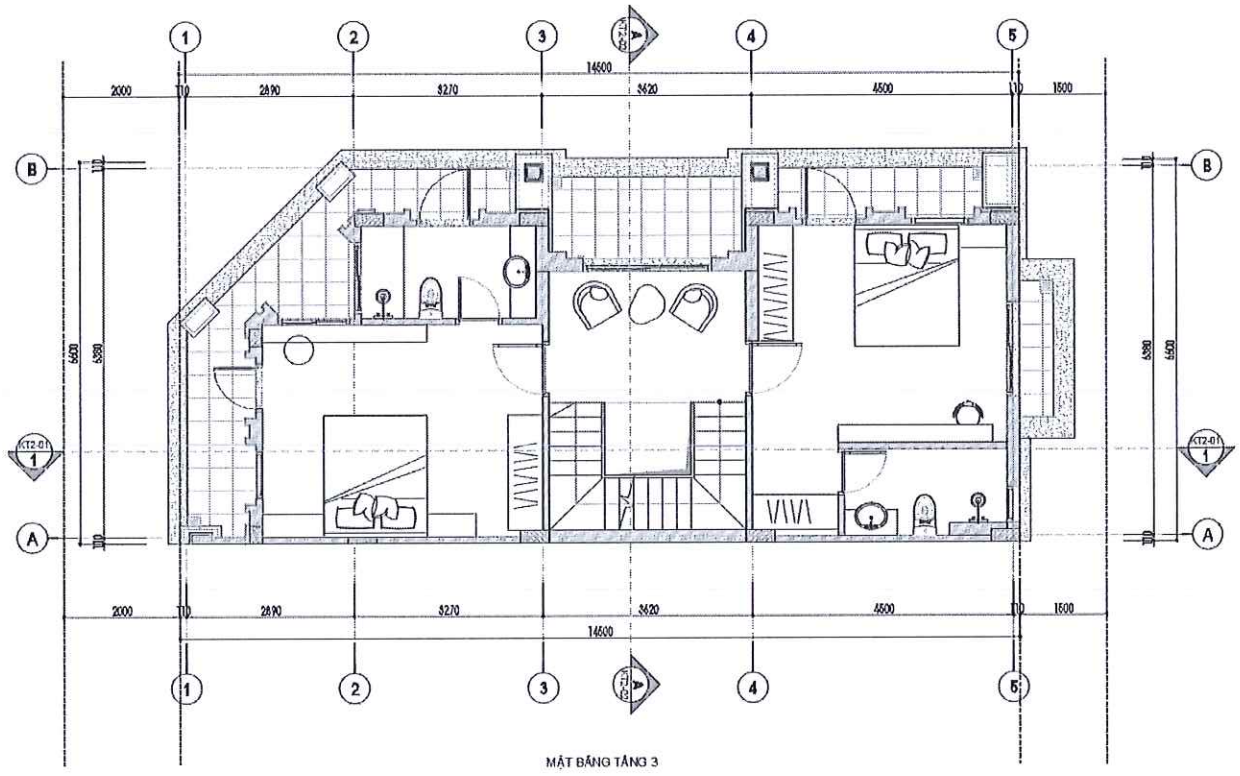


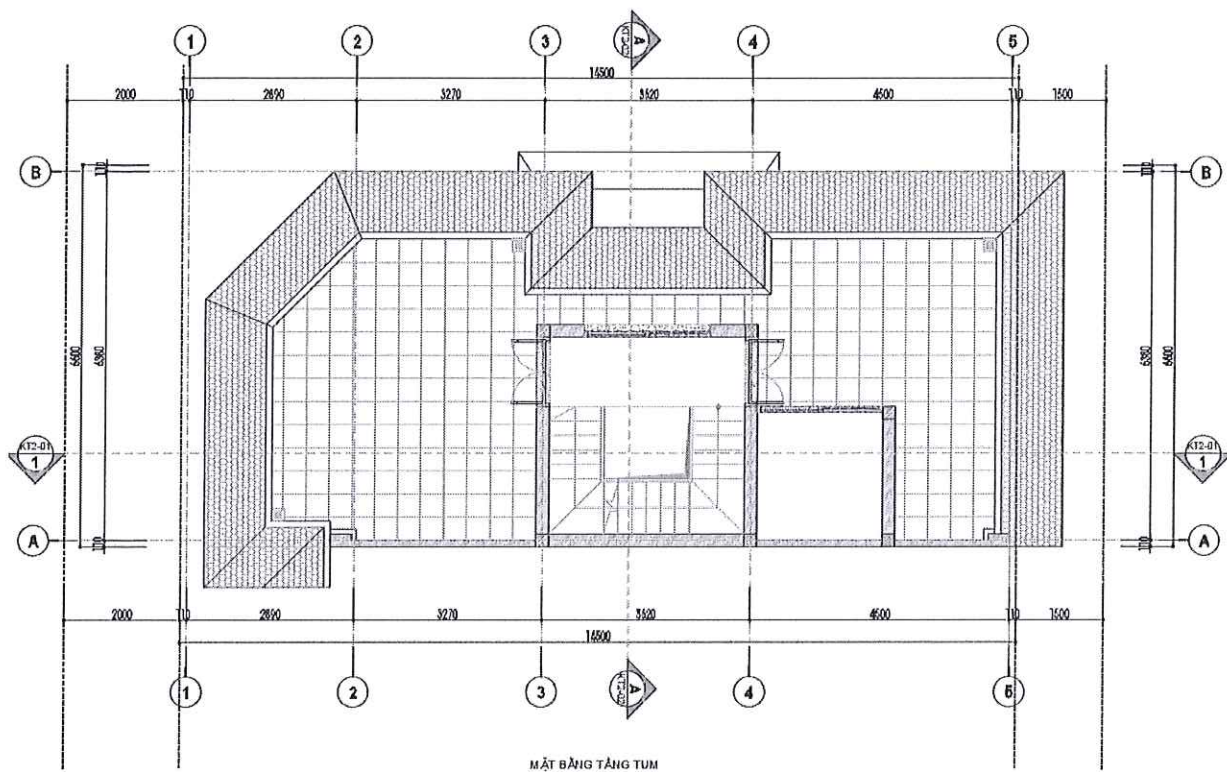
MẶT BẰNG TẦNG 1



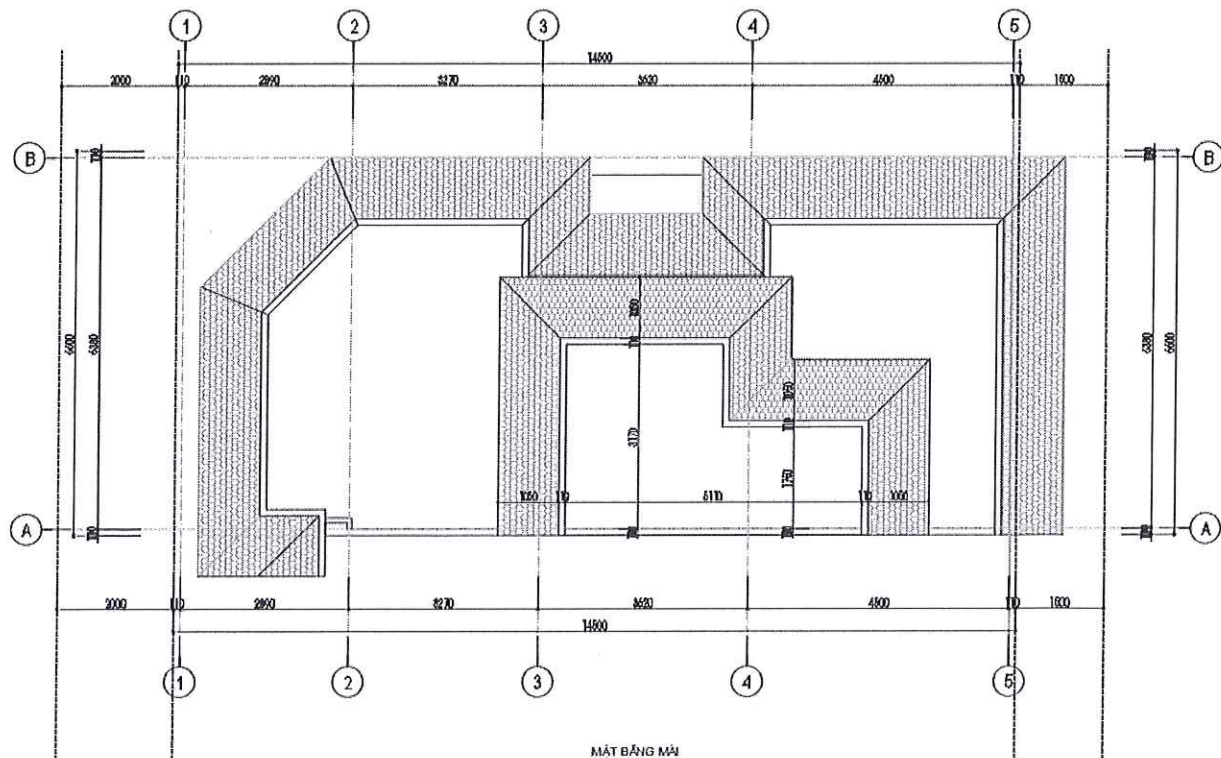
MẶT BẰNG TẦNG 2



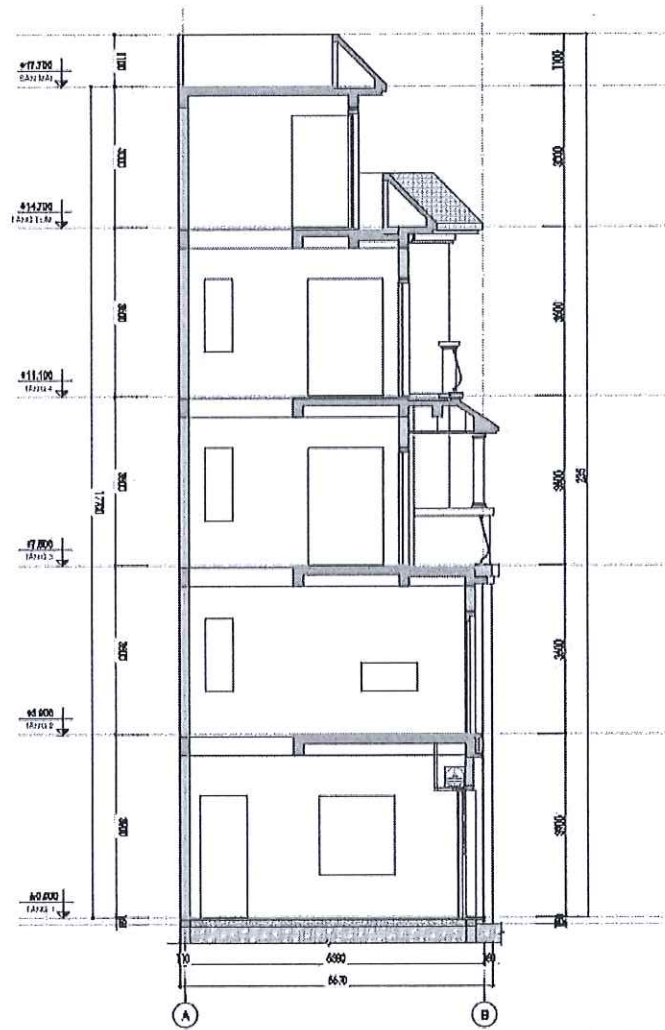
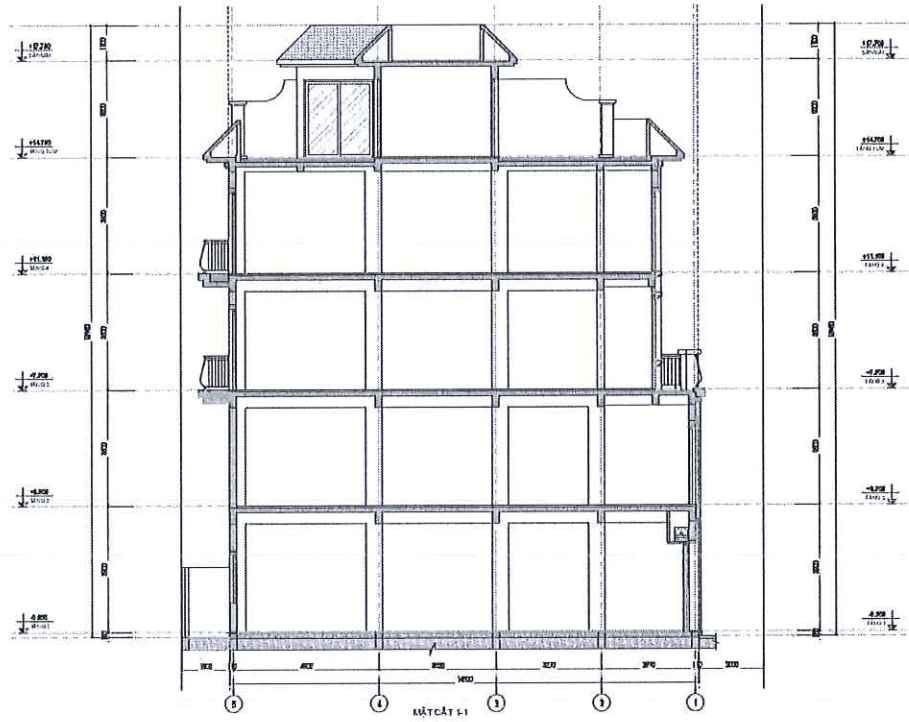


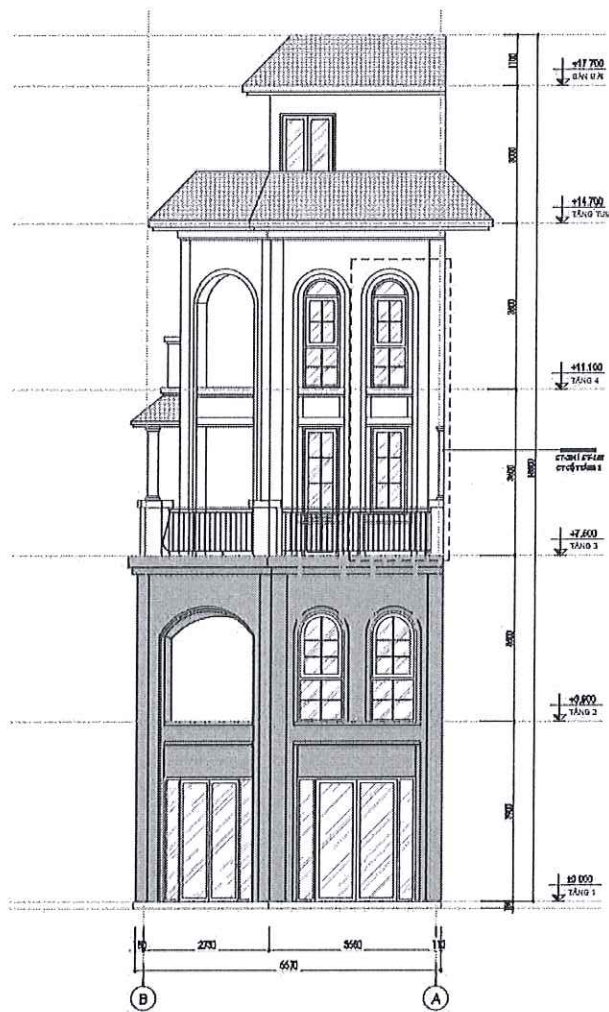


MẶT BẰNG TẦNG TUM



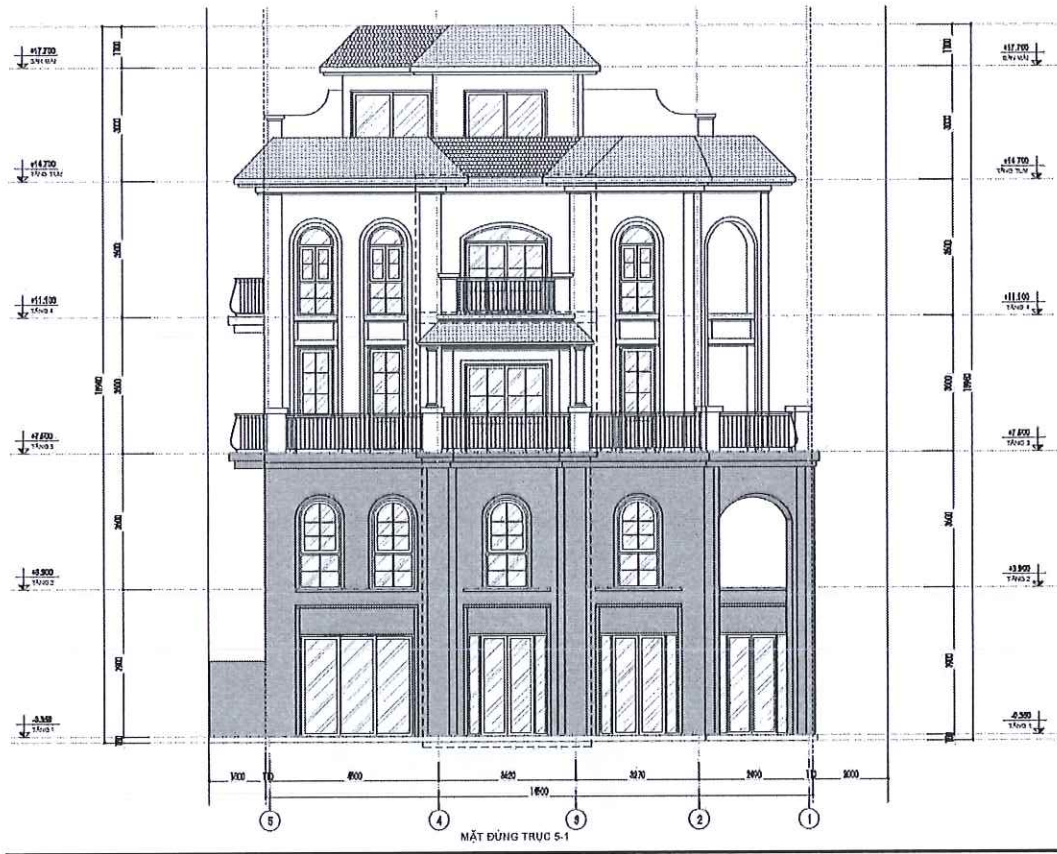
MẶT BẰNG MÃI



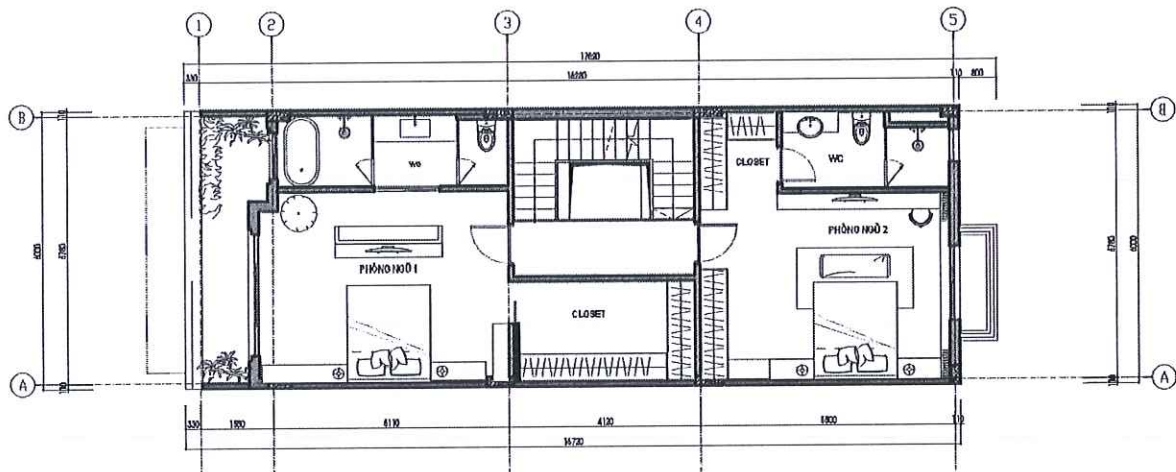


MẶT ĐỨNG TRỤC B-A

11/1 P C 12/1

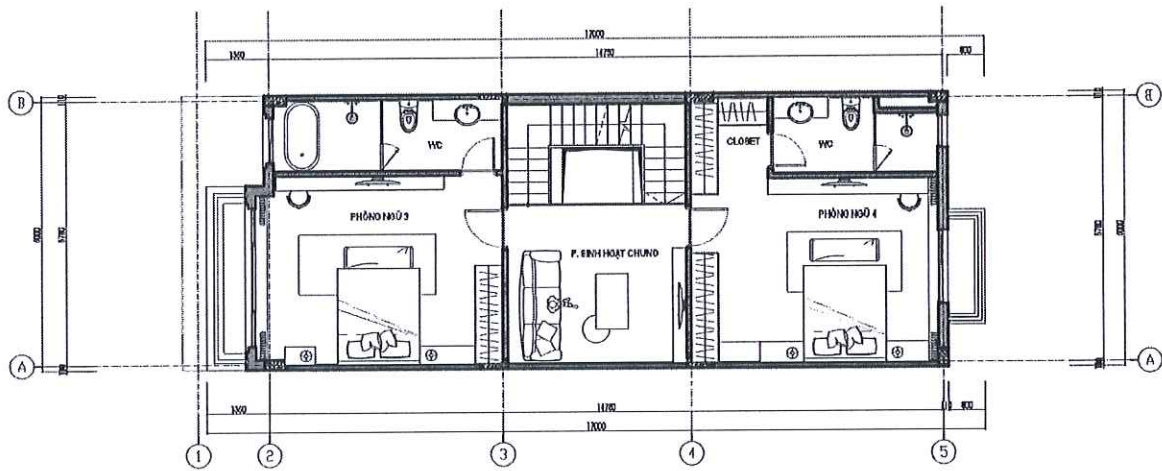


MẪU 6X20



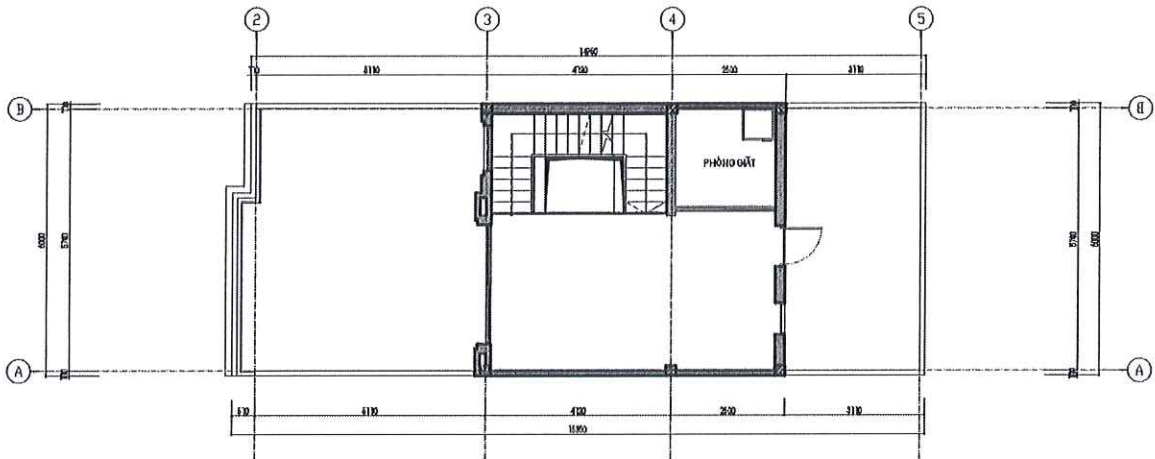
MẶT BẰNG TẦNG 3

MẪU 6X20



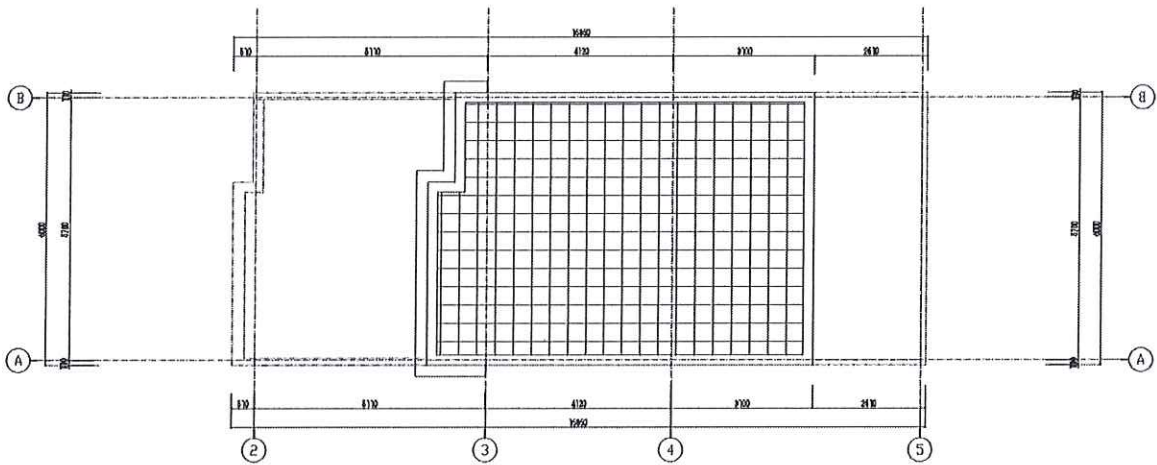
MẶT BẰNG TẦNG 4

MẪU 6X20



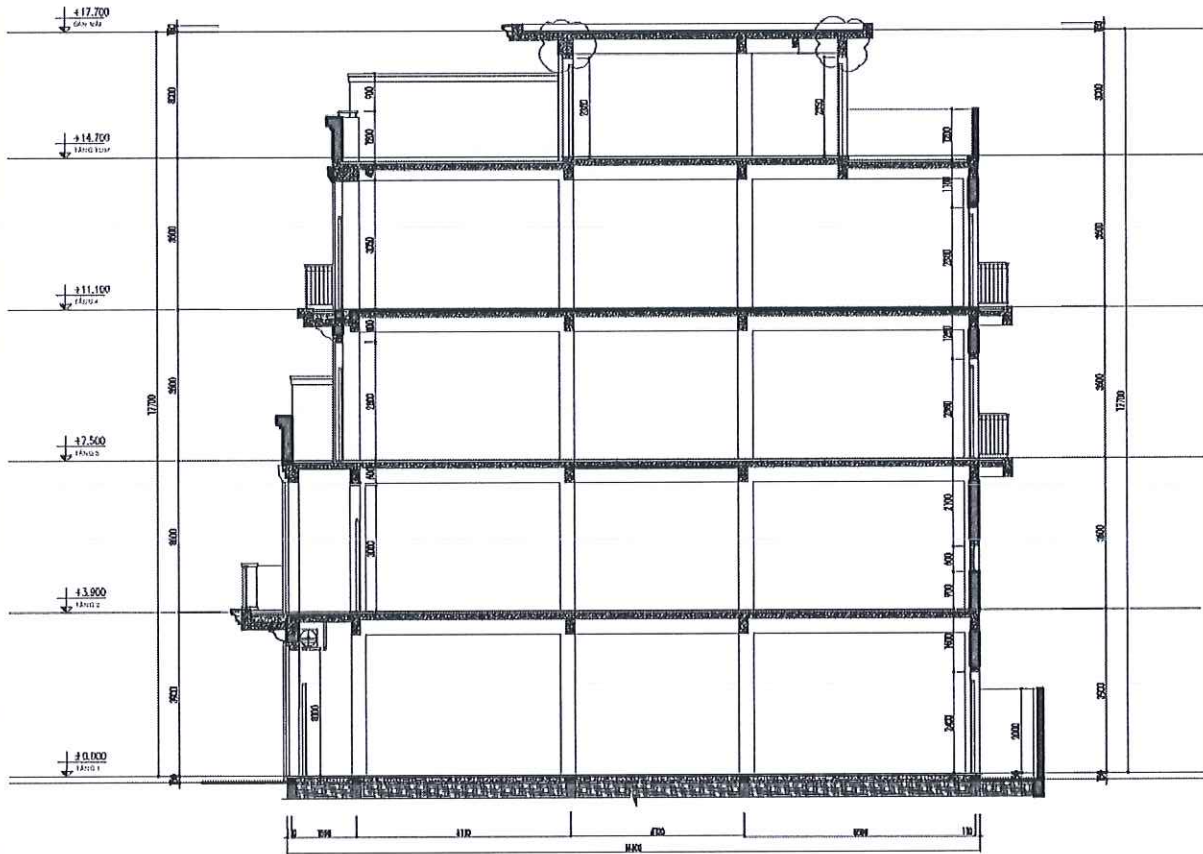
MẶT BẰNG TẦNG TUM

MẪU 6X20



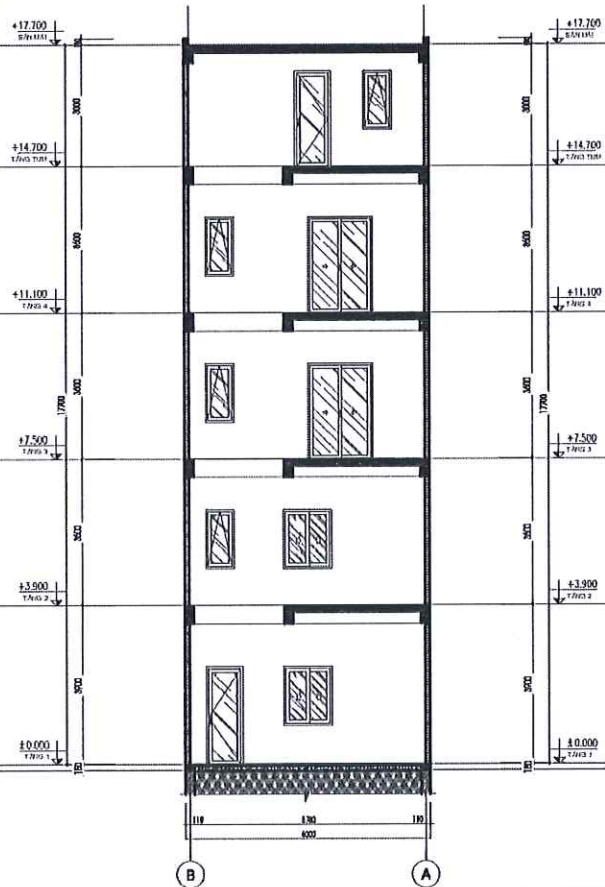
MẶT BẰNG MÁI

MẪU 6X20



MẶT CẮT 1-1

MẪU 6X20



MẶT CẮT 2-2

MÃU 6X20



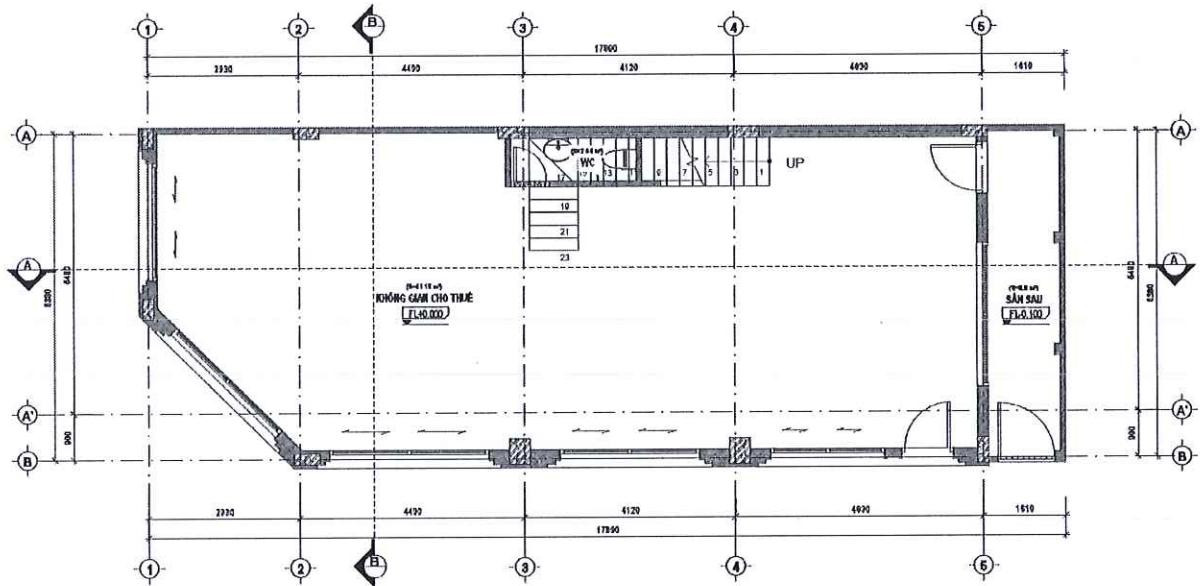
MẶT ĐỨNG TRỤC A-B

MÃU 6X20

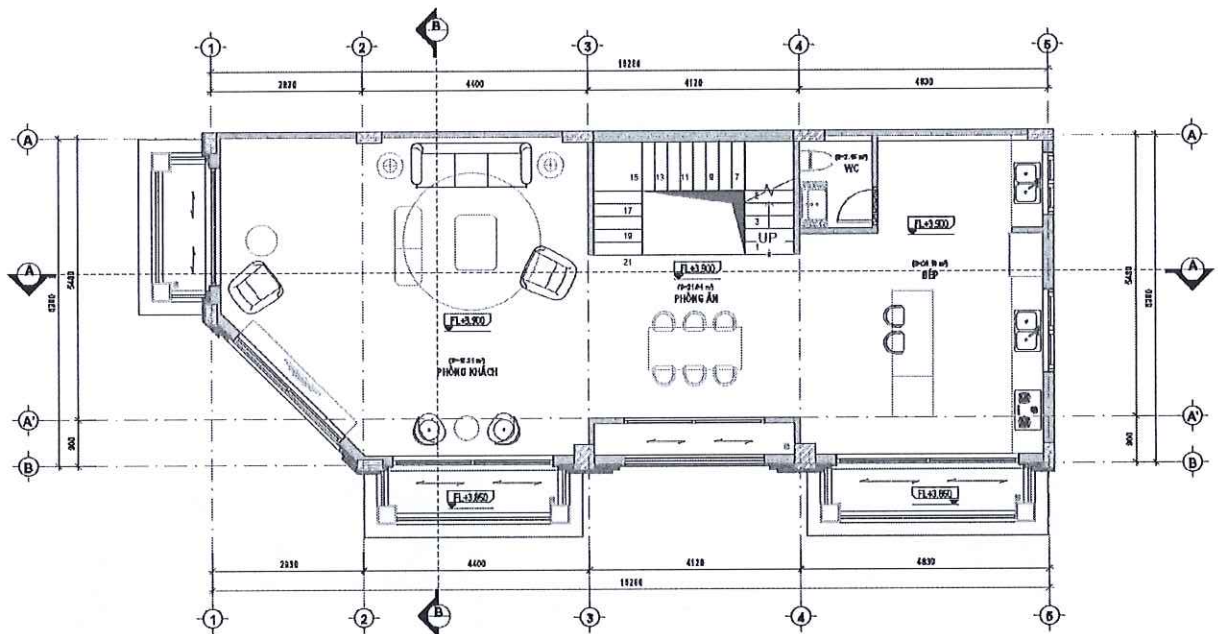


PHỐI CẢNH

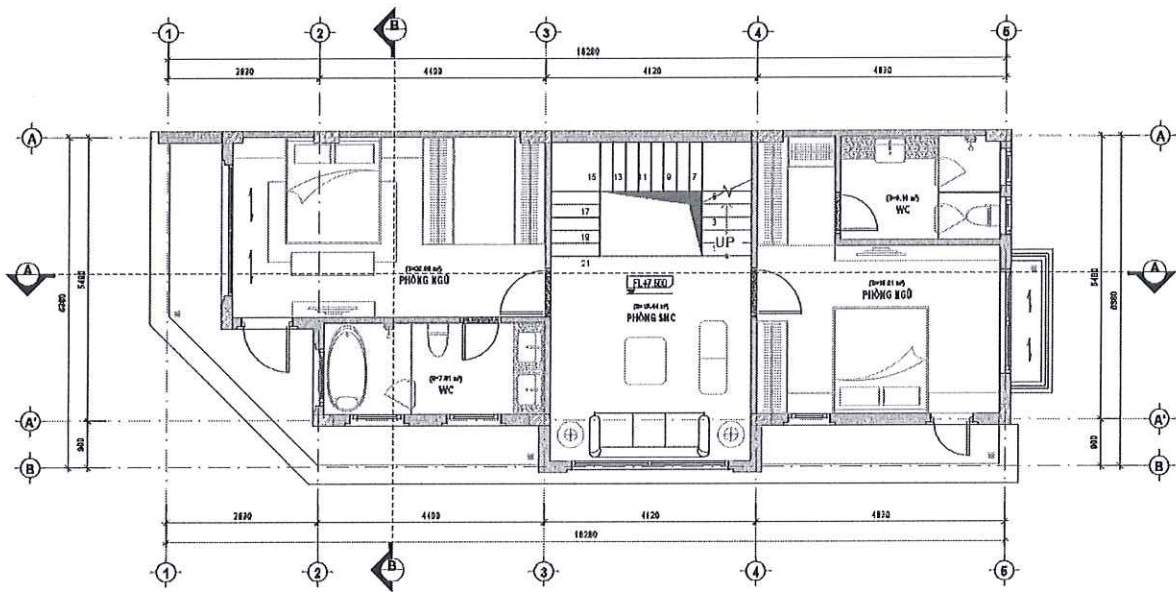
Mẫu góc:



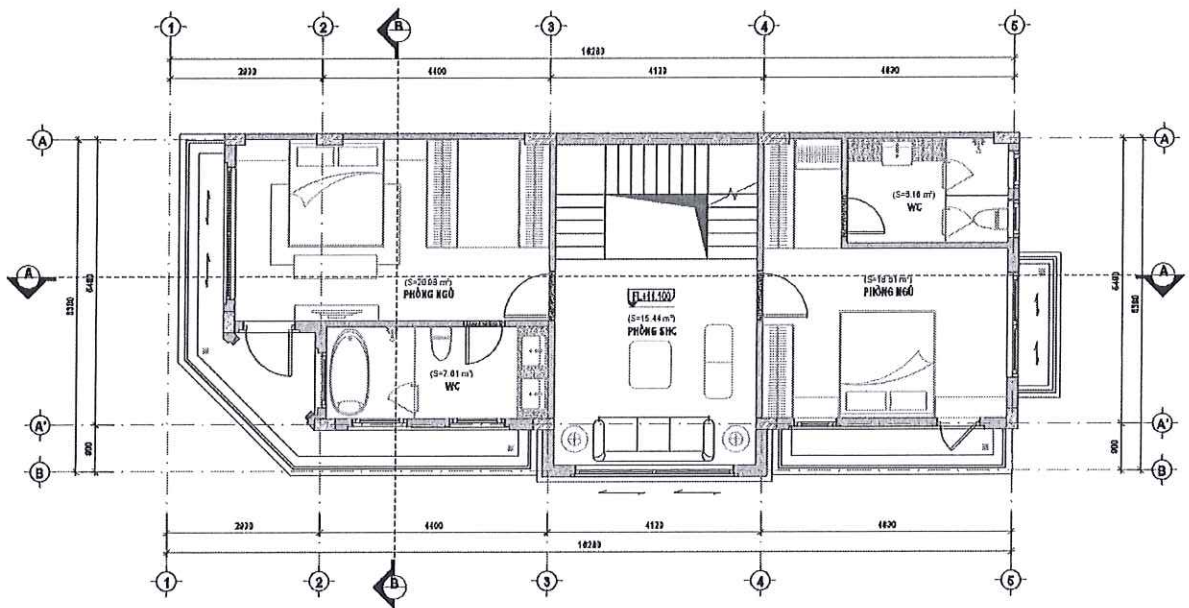
MẶT BẰNG TẦNG 1



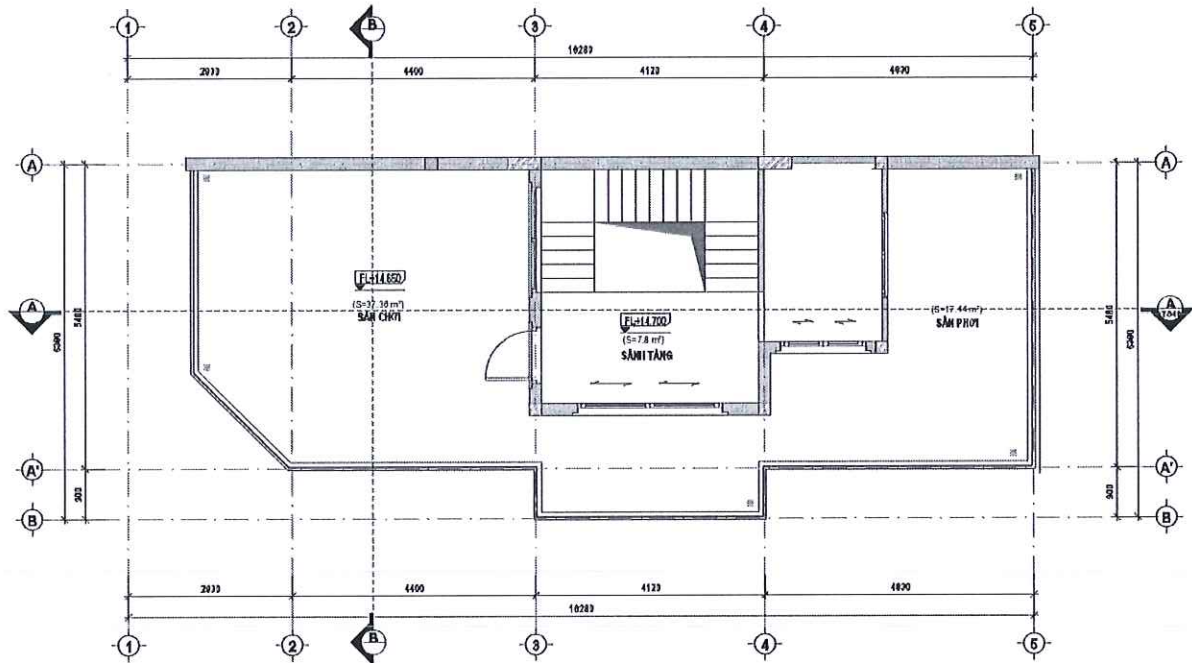
MẶT BẰNG TẦNG 2



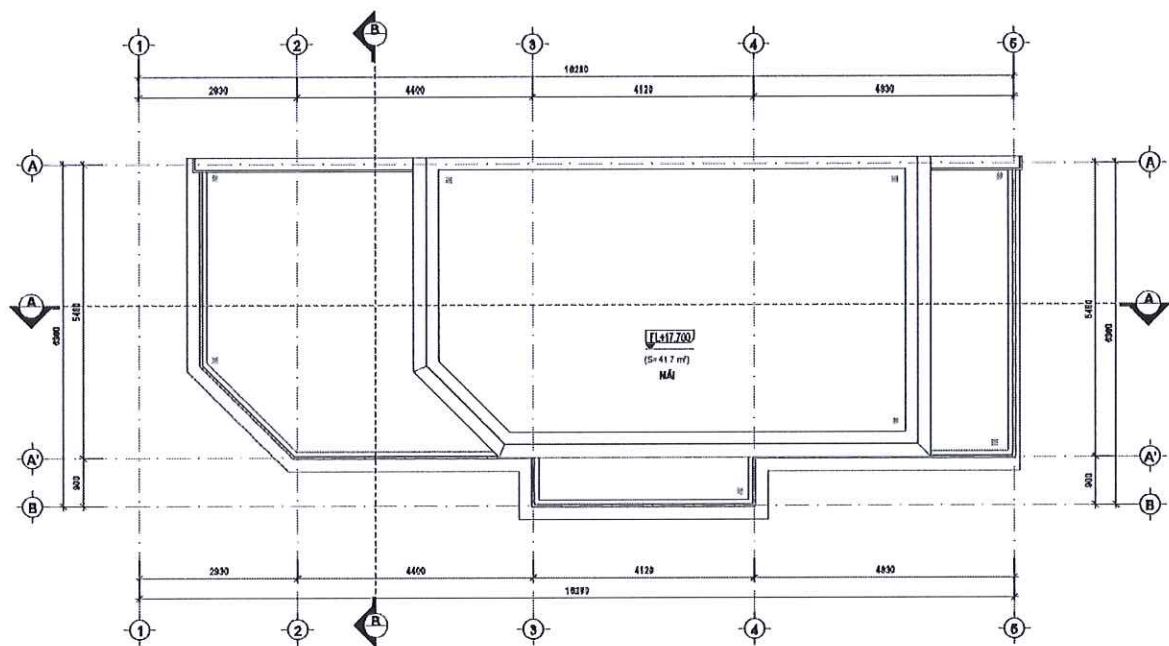
MẶT BẰNG TẦNG 3



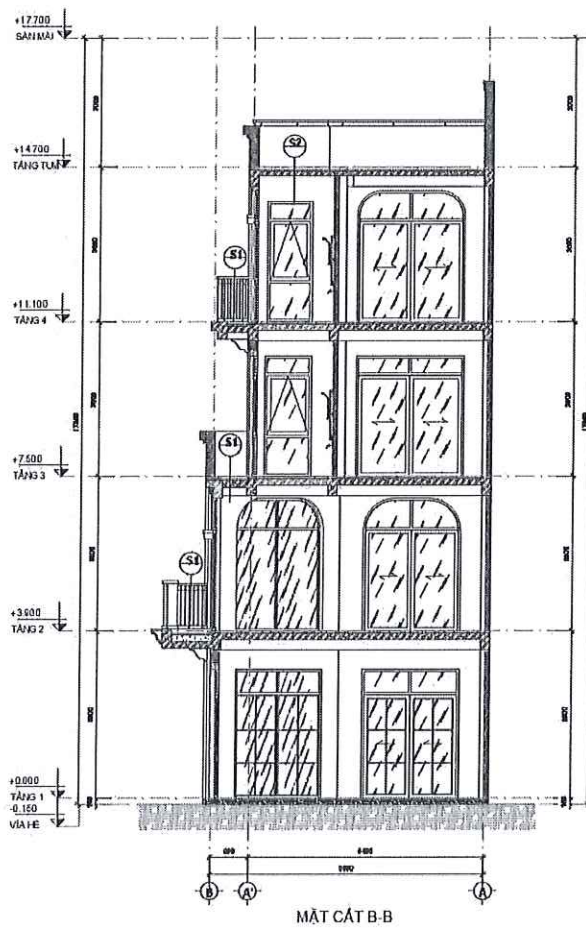
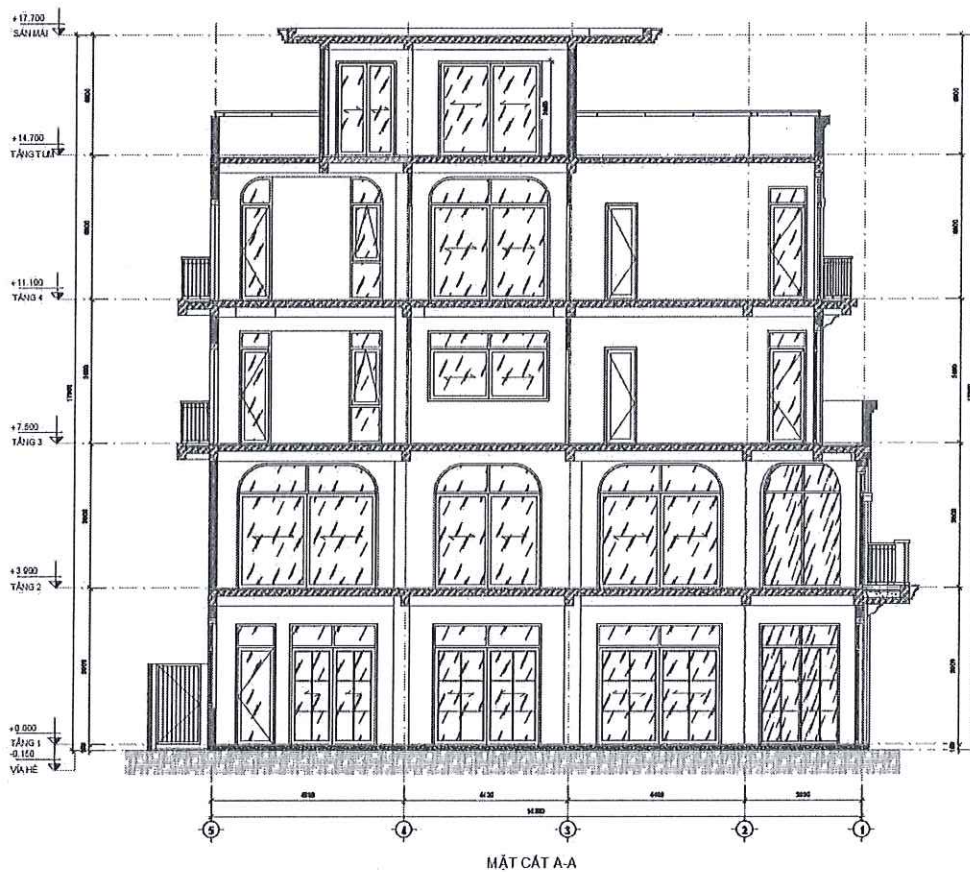
MẶT BẰNG TẦNG 4

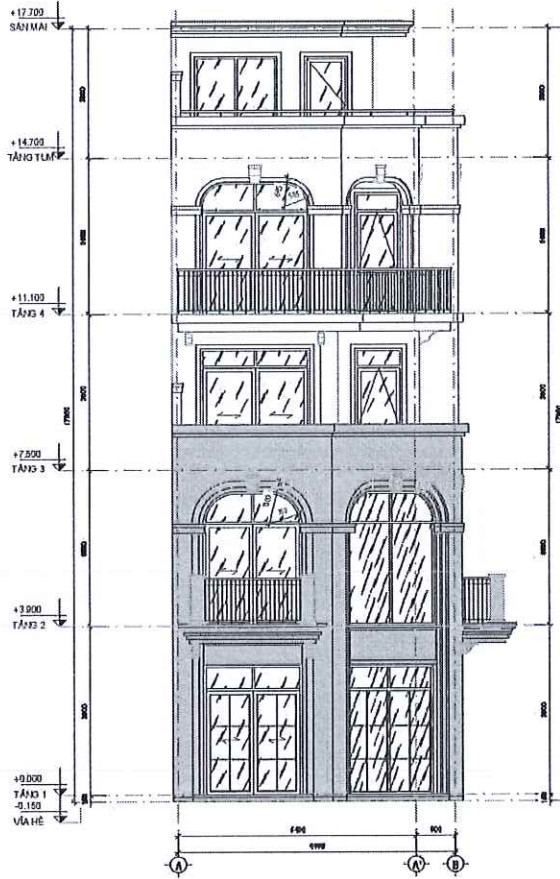


MẶT BẰNG TẦNG TUM

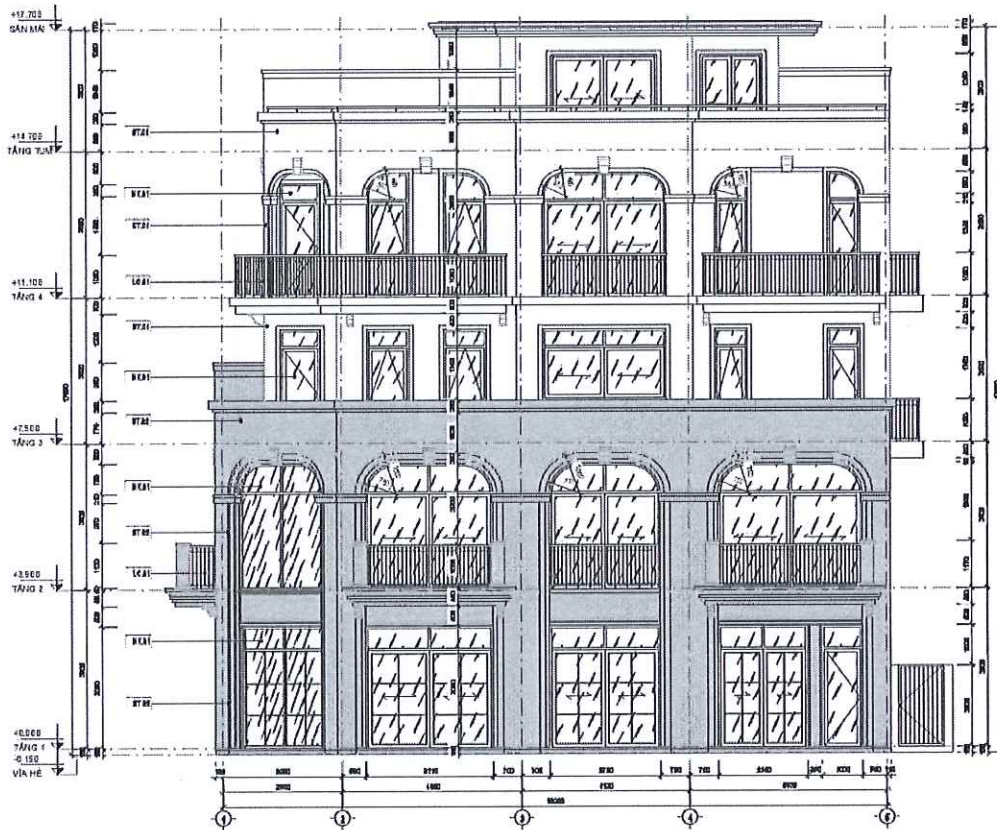


MẶT BẰNG TẦNG MÃI





MẶT ĐÚNG A-B

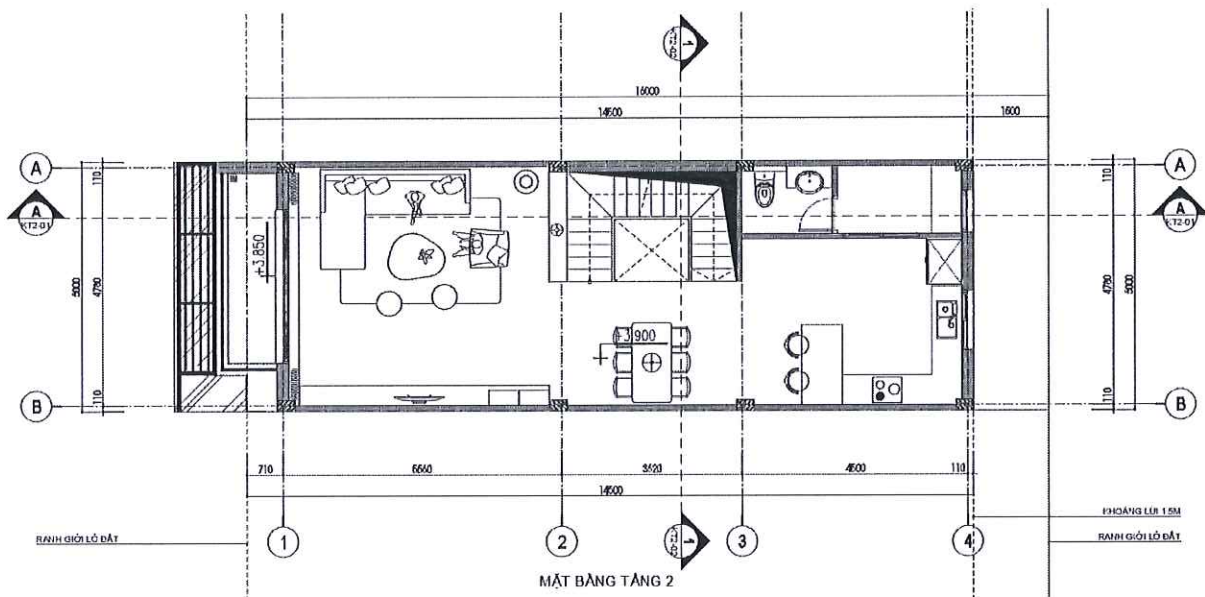
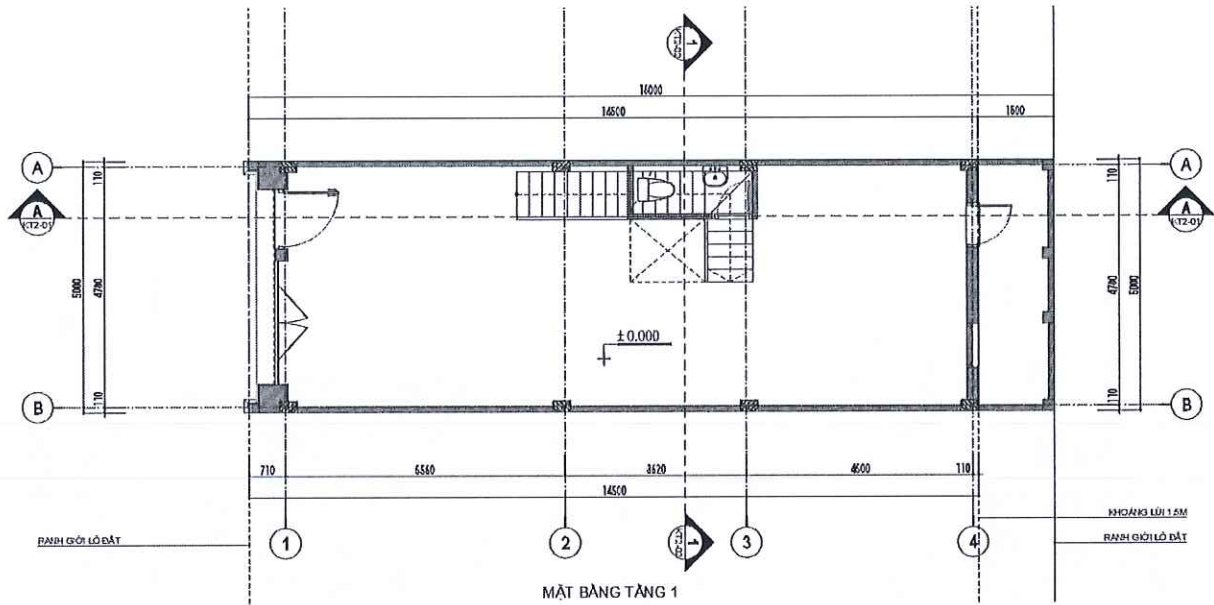


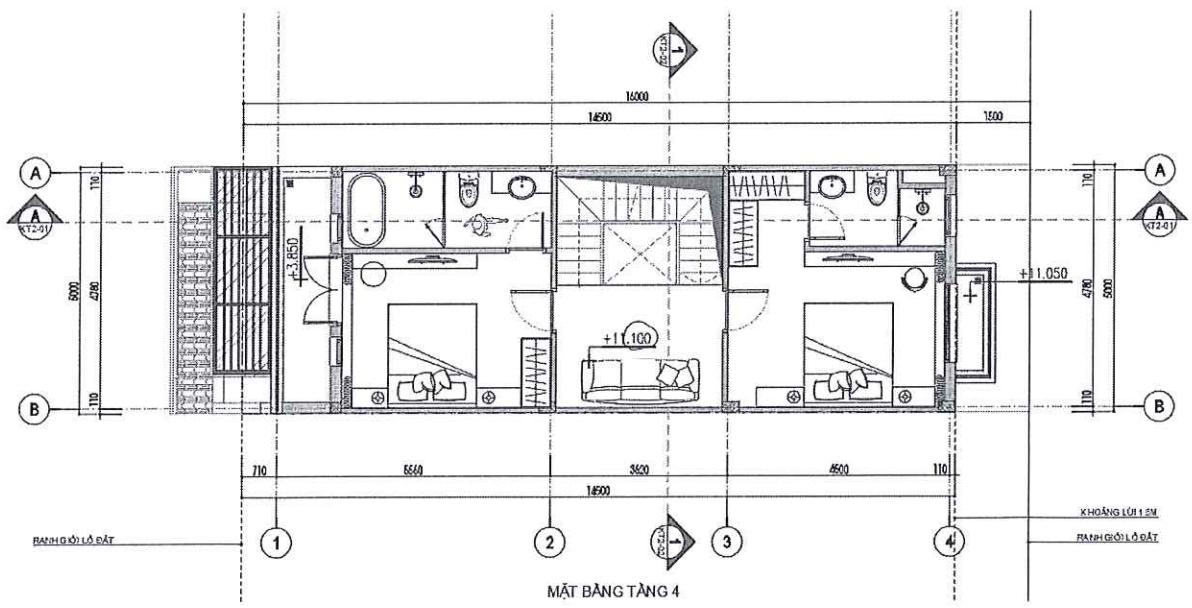
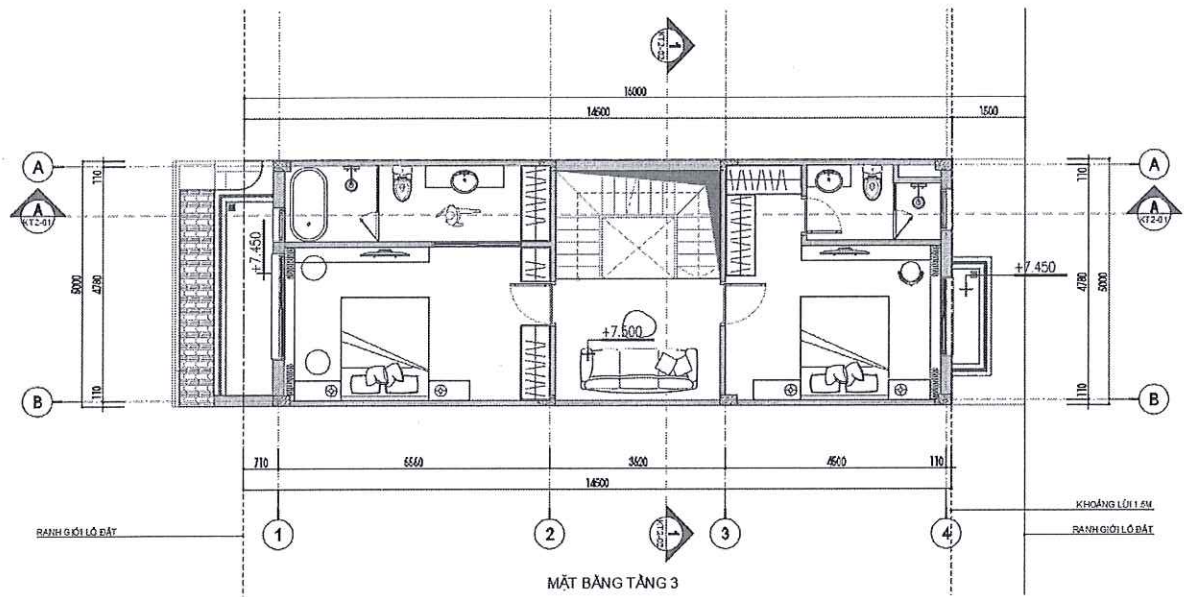
MẶT ĐÚNG 1-5

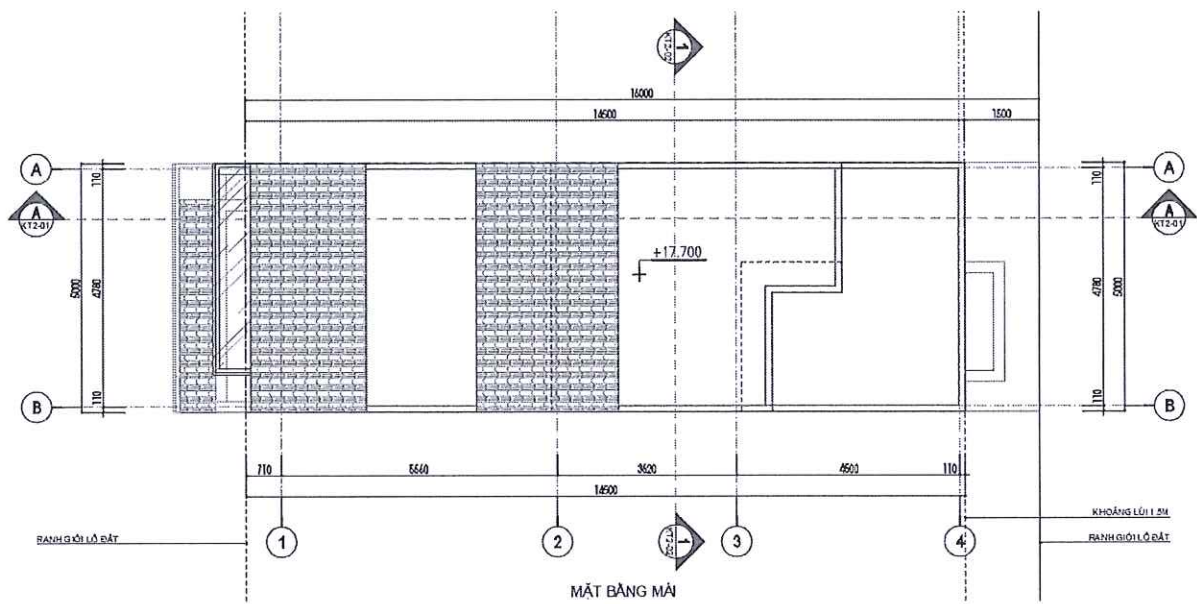
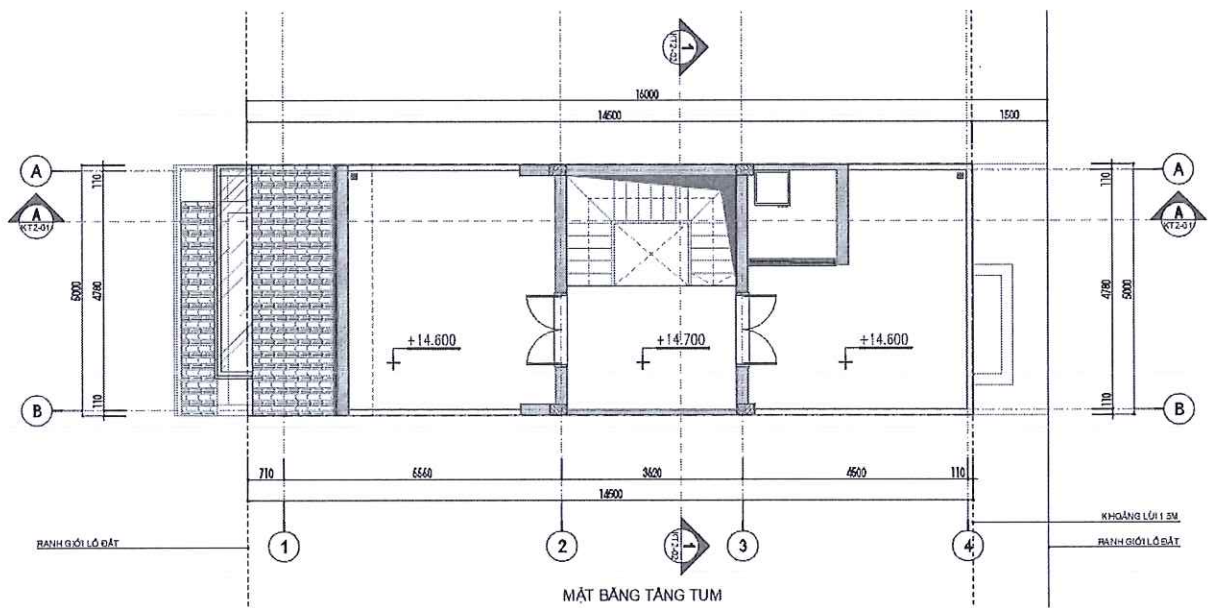


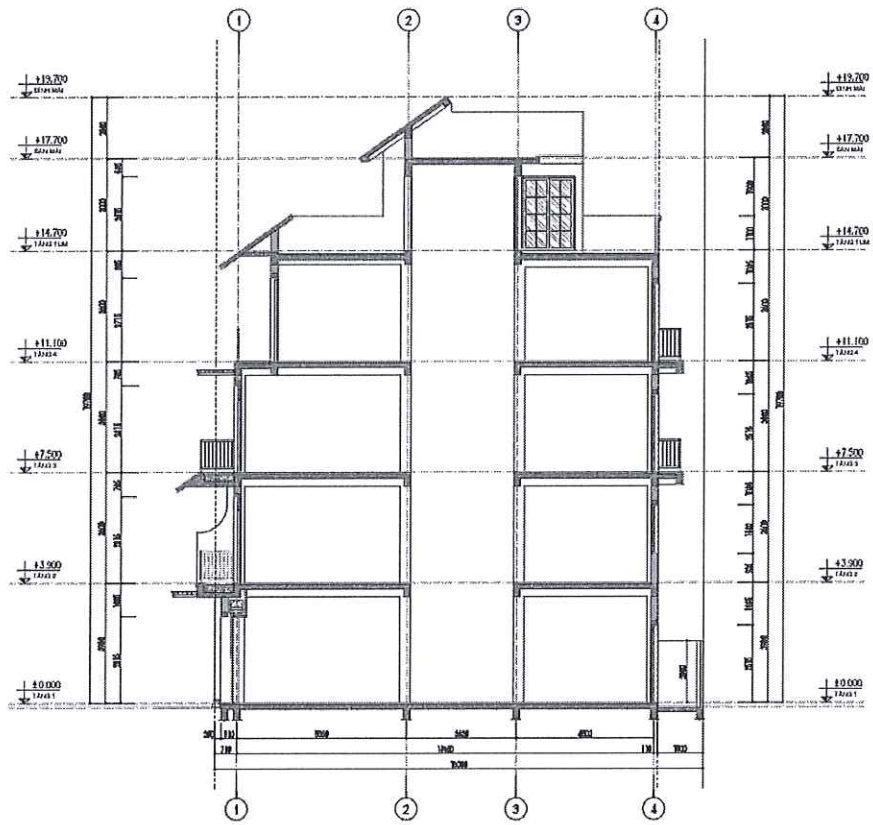
5. Mẫu nhà liền kề, nhà phố thương mại: áp dụng cho phân khu SYMPHONY

Mẫu điển hình

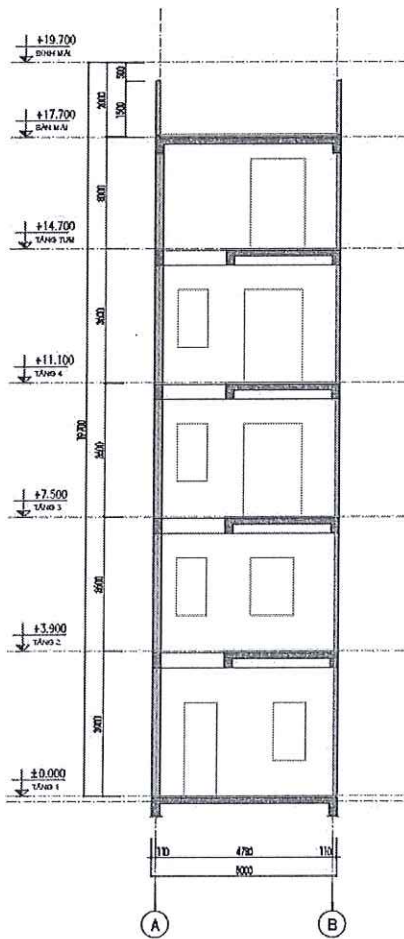




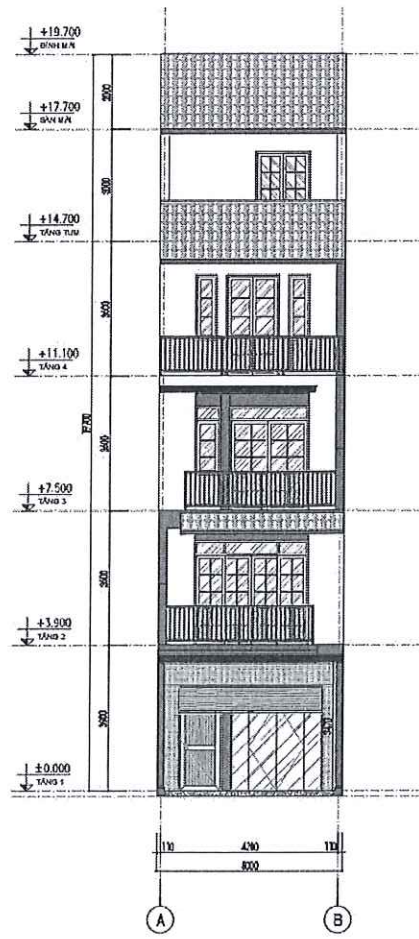




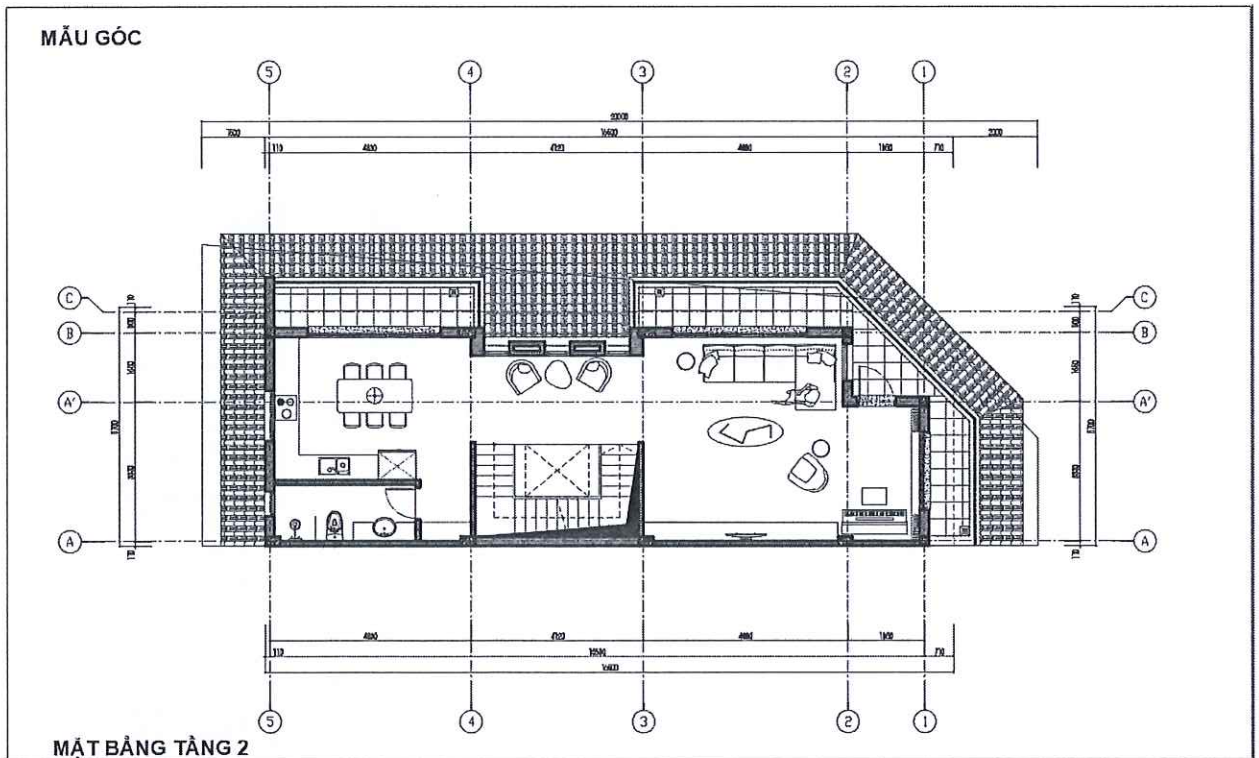
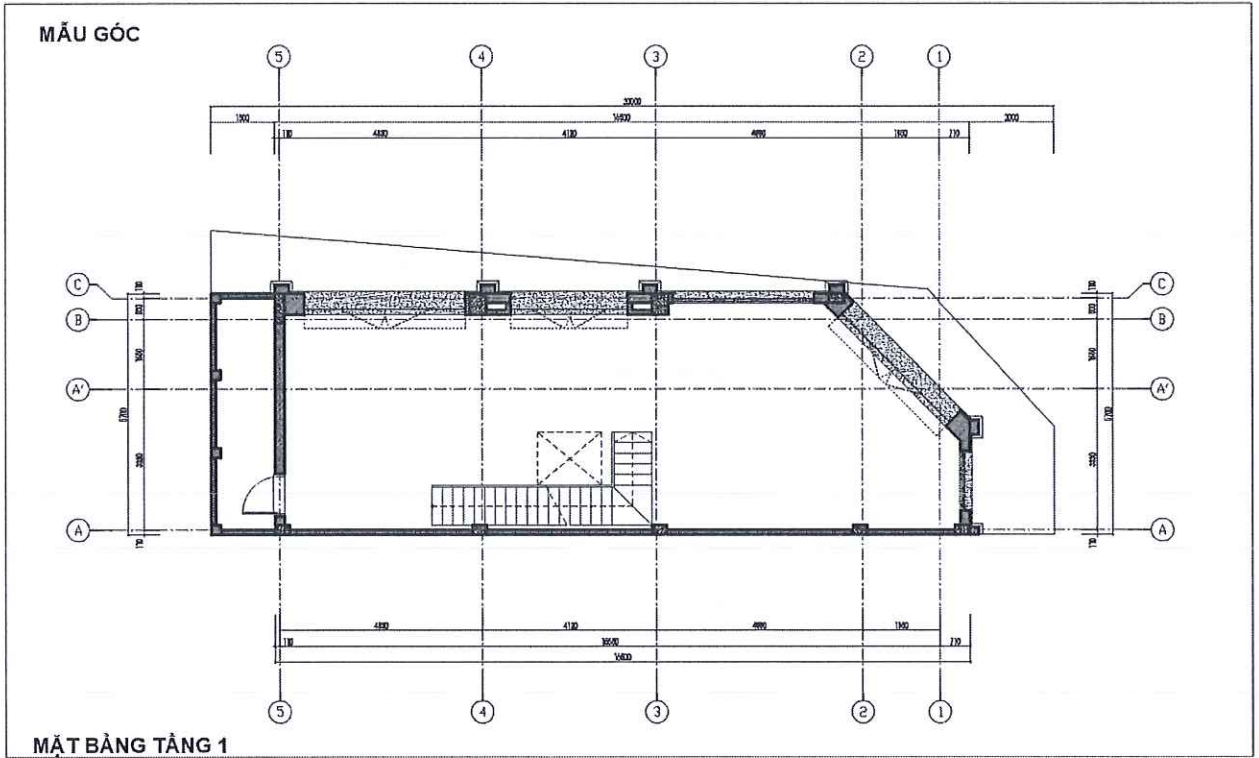
MẶT CẮT A-A

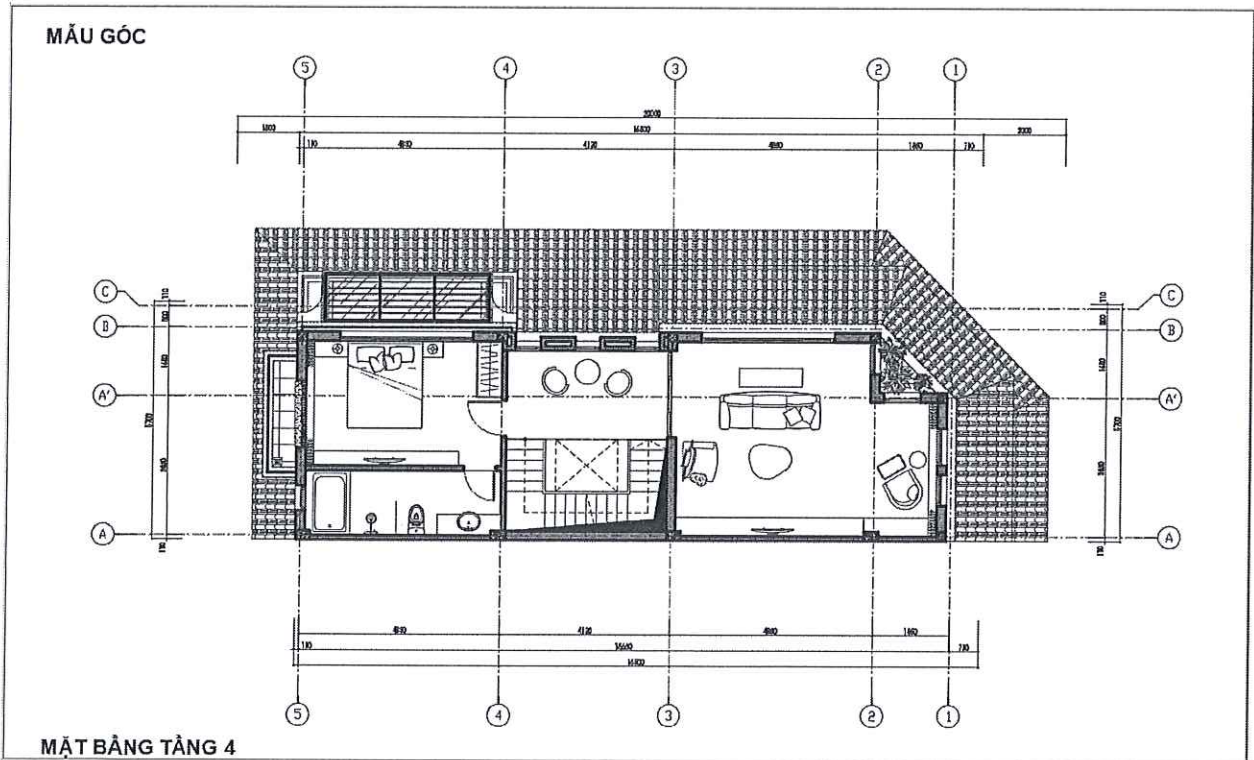
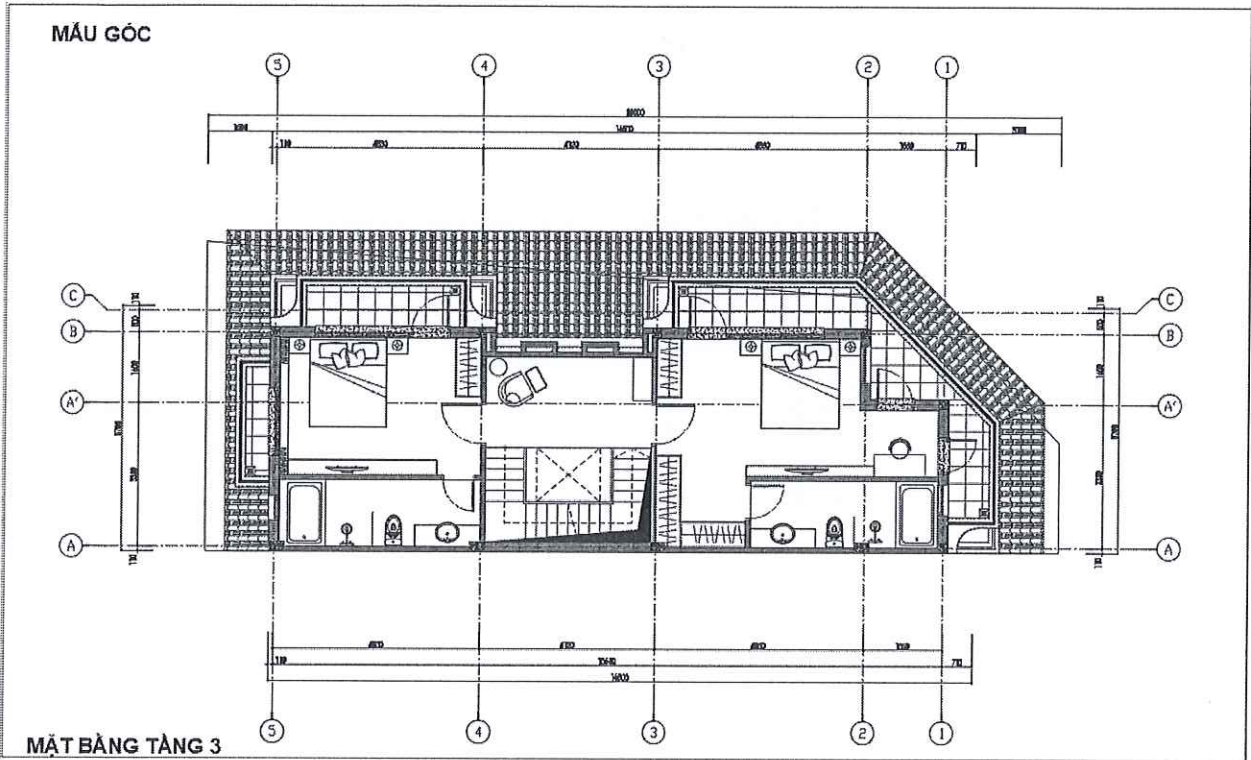


MẶT CẮT 1-1

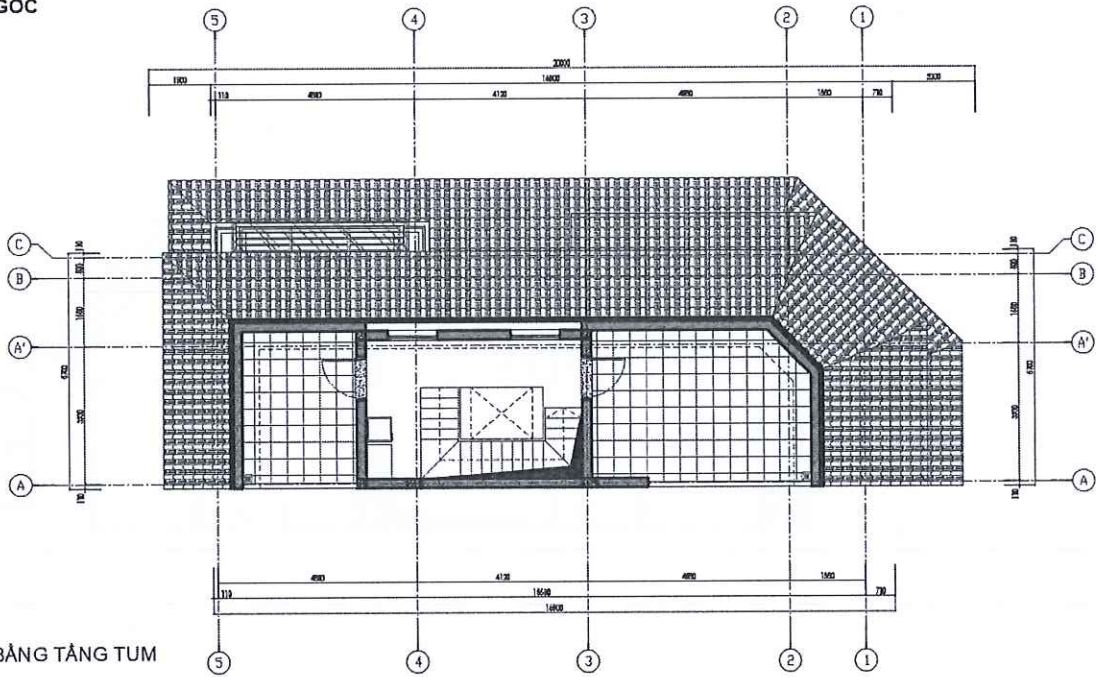


MẶT ĐŨNG TRỰC A-B



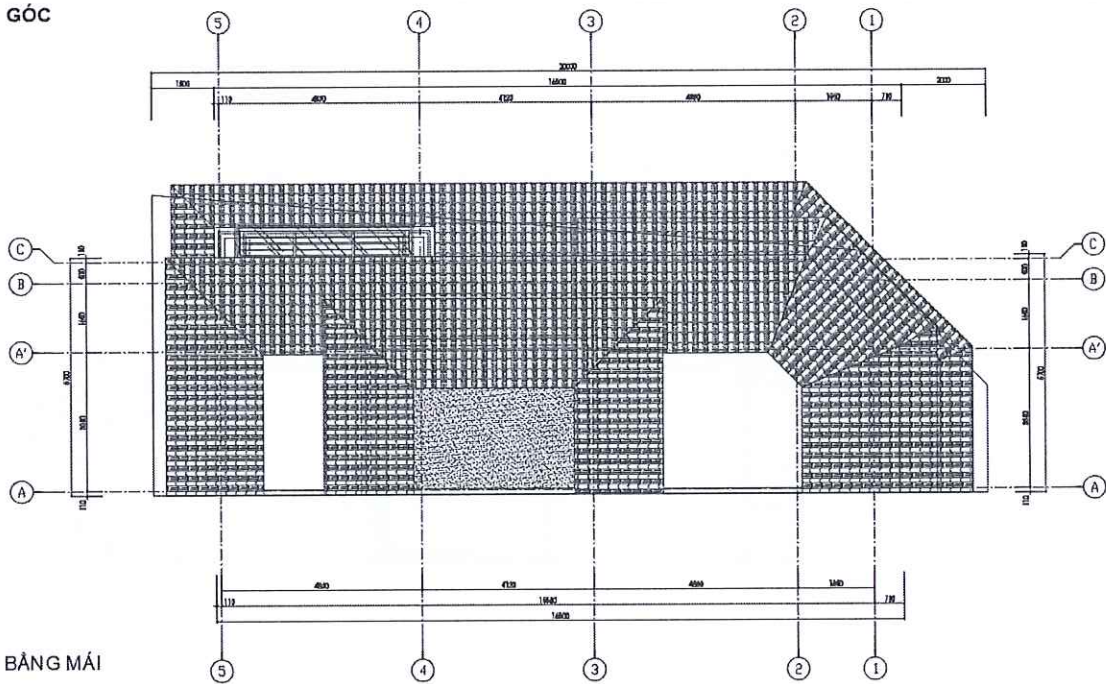


MẪU GÓC



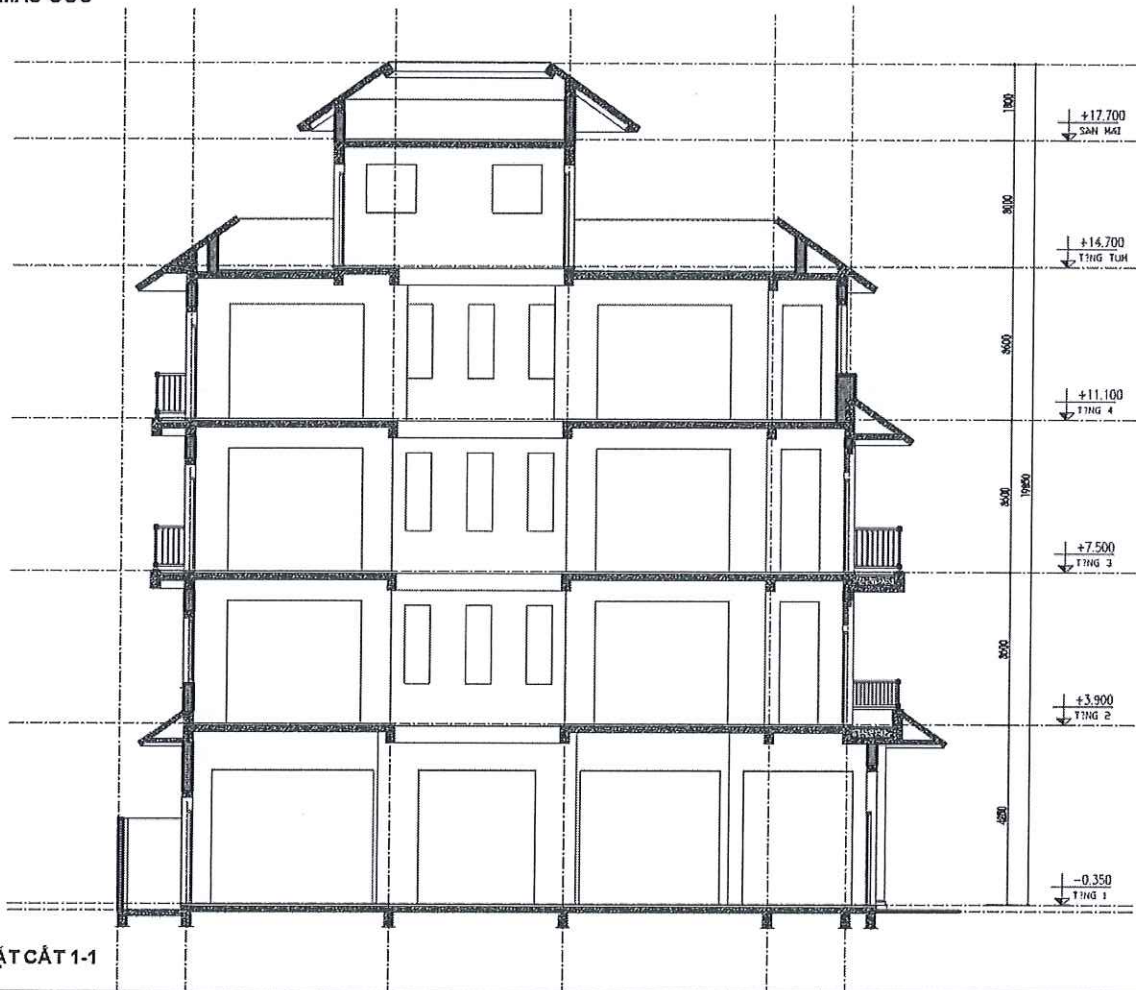
MẶT BẰNG TẦNG TUM

MẪU GÓC



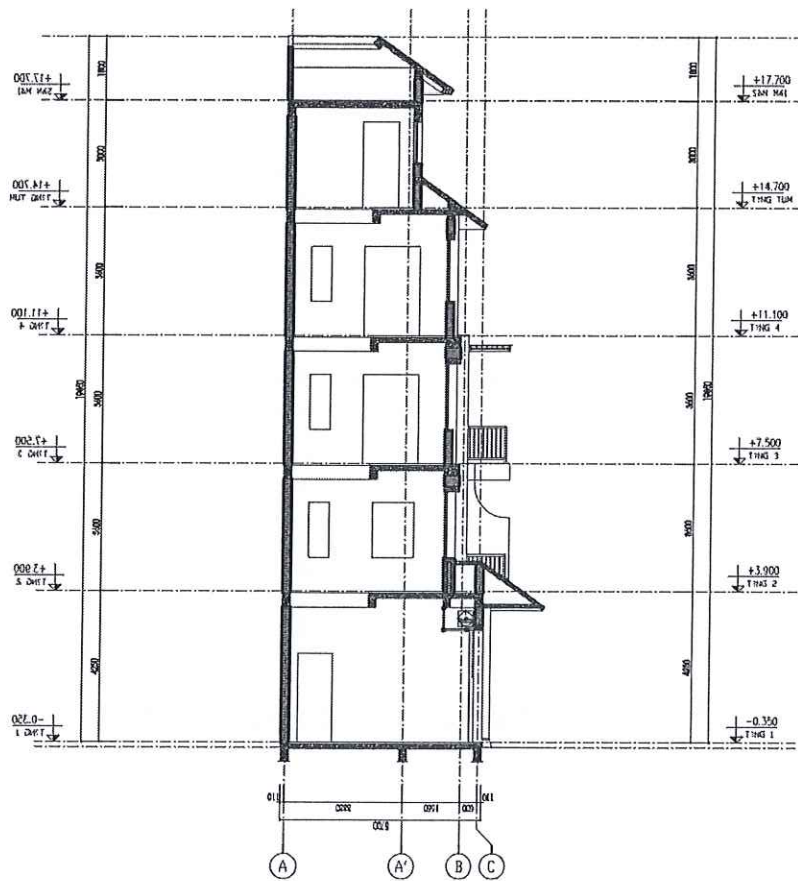
MẶT BẰNG MÁI

MẪU GÓC



MẶT CẮT 1-1

MẪU GÓC



MẶT CẮT 2-2

