

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU
XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU GIANG II

(Ban hành kèm theo Quyết định số: **1455**/QĐ-UBND
ngày **18** tháng **12** năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II đã được phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2024 của UBND tỉnh Hà Nam.

2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực dự án còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của các Nhà nước có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh (gọi tắt là Chủ đầu tư) trong phạm vi Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Châu Giang II chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ
KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và tính chất của khu vực lập quy hoạch

Theo đồ án quy hoạch phân khu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2024.

Điều 3: Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng quy hoạch. Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng) đã được xác định trong đồ án.

- Các công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đã xác định trong đồ án quy hoạch và các quy định theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng

Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Với các công trình bố trí tầng hầm (nếu có), chỉ giới xây dựng công trình ngầm trùng với chỉ giới xây dựng. Tầng cao công trình theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng đồng thời đảm bảo độ cao tĩnh không cho phép trong khu vực.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc xanh đối với các công trình xây dựng. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (công trình xanh, tiết kiệm năng lượng,...).

- Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lối vào chính các công trình an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Hệ thống cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho khu công nghiệp.

- Tổ chức không gian các nhóm công trình gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan,... tạo môi trường xanh, thân thiện cho người lao động trong Khu công nghiệp Châu Giang II.

Điều 4. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật

1. Đất dịch vụ

a) Diện tích: theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

Vị trí công trình: lùi tối thiểu 10m so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông, các cạnh còn lại lùi tối thiểu 6m và đảm bảo yêu cầu về mật độ xây dựng theo quy định. Hầm, hào theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định.

b) Mật độ xây dựng công trình: tối đa 65%.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 15 tầng.

- Chiều cao công trình từ cao độ nền công trình: tối đa 55m.

- Cột nền nhà (được tính là *cos nền tầng một*) cao hơn cột vỉa hè hoàn thiện +0,50m.

d) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, bền vững.

- Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

2. Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi

a) Diện tích: theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

Vị trí công trình: lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận của đường giao thông; các cạnh còn lại tùy theo phương án bố trí mặt bằng phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng theo quy định. Hầm, hào theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định.

b) Mật độ xây dựng công trình: tối đa 70%.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Sàn công trình: tối đa 05 sàn.

- Chiều cao công trình (*khu vực văn phòng, điều hành*) từ cao độ nền công trình: tối đa 20m.

- Chiều cao công trình (*khu vực sản xuất*) từ cao độ nền công trình: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất để đề xuất chiều cao cho phù hợp.

d) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc nhà công nghiệp, màu sắc phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

3. Đất các khu kỹ thuật

a) Diện tích: theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình: lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận của đường giao thông.

c) Mật độ xây dựng công trình: tối đa 60%.

- Tầng cao công trình: tối đa 03 tầng.

- Chiều cao công trình từ cao độ nền công trình: tối đa 12m.

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m.

d) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc, màu sắc thân thiện môi trường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

4. Đất bãi đỗ xe

a) Diện tích: theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình: lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, ranh giới ô đất tiếp cận của đường giao thông.

c) Mật độ xây dựng công trình: tối đa 5%.

- Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.

- Chiều cao công trình từ cao độ nền công trình: tối đa 05m.

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m.

d) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc, màu sắc thân thiện môi trường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa cho bản thân khu đất theo quy định.

5. Quy định đối với đất xây dựng nhà ở: Đất ở mới trong phạm vi quy hoạch là đất nhóm nhà ở, đất nhà ở xã hội.

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình: lùi tối thiểu 10m (đối với nhà ở xã hội, quy mô diện tích các công trình được xác định cụ thể trong quá trình thực hiện dự án đầu tư) so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông.

c) Tầng cao, mật độ xây dựng công trình:

- Tầng cao công trình: Công trình nhà ở thấp tầng có tầng cao tối đa 5 tầng, nhà ở xã hội có tầng cao tối đa 15 tầng.

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp khoảng 60%.

6. Quy định đối với đất giáo dục:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình: lùi tối thiểu 6m so với ranh giới ô đất tiếp cận của đường giao thông, các cạnh còn lại của ô đất đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 05 tầng.

- Mật độ xây dựng: Tối đa là 40%.

d) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc hấp dẫn phù hợp với trẻ em.

- Không xây dựng tường rào kín, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...), mặt tiếp giáp với các công trình lân cận được phép xây dựng tường rào đặc. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, sân thể thao, sân chơi và chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

7. Cây xanh cách ly

- Cây xanh cách ly: không xây dựng công trình, trồng cây có tán cao, chống bụi và chống ồn tốt.

- Cây xanh đường giao thông: Được lựa chọn đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đảm bảo không che khuất biển báo, đèn tín hiệu giao thông, kết cấu rễ không ảnh hưởng đến vỉa hè và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

- Tuân thủ Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc ban hành “Danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế tại đô thị và khu chức năng trên địa bàn tỉnh Hà Nam”.

Điều 5. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất

- Các ô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của công trình đều không được vượt quá ranh giới của ô đất.

Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình

Đối với các khu chức năng được phép xây dựng tường rào: tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,2m, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,8m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng.

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc, trục không gian chính, điểm nhấn của khu vực

- Chiều cao các công trình nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, mái đón và các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng, đảm bảo cảnh quan môi trường xung quanh.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (*sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, kết hợp với hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường. Hạn chế dùng các màu tối, tâm lý phản cảm, khi cần thiết sử dụng các tông màu tối thì cần thiết phải có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

- Trục không gian chính xác định trên các trục đường giao thông chính gồm tuyến đường rộng 54m, 48m. Các công trình điểm nhấn được xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian như các công trình dịch vụ có quy mô, hình khối lớn, với hình thức kiến trúc hiện đại.

Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Khái niệm

- Chỉ giới đường đỏ (CGDD): là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

- Khoảng lùi: là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

2. Quy định cụ thể

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m) (lùi so với so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông)
I Giao thông trong KCN				
1	Tuyến 54m	1-1	54m = 7m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 19m (dải phân cách và kênh nước) + 10,5m (lòng đường) + 7m (hè).	- lùi 10m (đất dịch vụ) - lùi 6m (đất sản xuất công nghiệp)
2	Tuyến 54m	2-2	54m = 7m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 19m (dải phân cách và kênh nước) + 10,5m (lòng đường) + 7m (hè).	- lùi 10m (đất dịch vụ) - lùi 6m (đất sản xuất công nghiệp, HTKT)
3	Tuyến 36,5m	3-3	36,5m = 7m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 19m (dải phân cách và kênh nước).	- lùi 6m (đất sản xuất công nghiệp)
4	Tuyến 48m	4-4	48m = 5m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 17m (dải phân cách và kênh nước) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè)	- lùi 6m (đất sản xuất công nghiệp)
5	Tuyến 24,5m	5A-5A	24,5m = 7m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 7m (hè)	- lùi 6m (đất sản xuất công nghiệp)
6	Tuyến 20,5m	5B-5B	20,5m = 3m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 7m (hè)	- lùi 6m (đất sản xuất công nghiệp, HTKT)
II Giao thông ngoài KCN				

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m) (lùi so với so với ranh giới ô đất tiếp cận đường giao thông)
1	Tuyến 91m	A-A	91m = 20m (dải cây xanh và kênh nước)x2 + 6,5m (hè)x2 + 14,5m (lòng đường)x2 + 9m (dải phân cách)	- lùi 10m (đất dịch vụ) - lùi 6m (đất sản xuất công nghiệp, đất giáo dục)
2	Tuyến 24m	B-B	24m = 5m (hè) + 14m (lòng đường) + 5m (hè)	
3	Tuyến 15m	C-C	15m = 4m (hè) + 7m (lòng đường) + 4m (hè)	
4	Tuyến 20,5m	D-D	20,5m = 5m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè)	- lùi 10m (đất nhà ở xã hội) - lùi 0-6m (đất nhà ở thấp tầng)
5	Tuyến 16,5m	E-E	16,5m = 3m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 3m (hè)	

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

Khi thiết kế các tuyến hạ tầng kỹ thuật (Bao gồm: giao thông, thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh đường phố...) phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

Điều 9. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Cần thiết kế đấu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan khu công nghiệp, bố trí các đoạn dải trồng cây liên tục thiết kế theo hướng thoát nước bền vững.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Điều 10. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

Thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch và theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

Chương III XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 11. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà máy, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 12. Tổ chức thực hiện**

1. Quy định quản lý này gồm 04 Chương và 12 Điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phối kết hợp với Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này.

2. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải chấp hành các qui định trong Quy định quản lý này.

3. Các Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, Chủ đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.