

Số: 439/QĐ-UBND

Phủ Lý, ngày 07 tháng 02 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1)**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỦ LÝ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 1296/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 499/QĐ-UBND ngày 05/5/2023 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch



phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu 1 (Khu trung tâm hiện hữu) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1345/QĐ-UBND ngày 20/11/2023 của UBND tỉnh Hà Nam Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây QL21, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1); số 1488/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Tây QL21, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1);

Căn cứ các Quyết định của UBND thành phố Phủ Lý: số 251/QĐ-UBND ngày 17/01/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Nam đường Đinh Tiên Hoàng địa bàn xã Liêm Chung và xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý (PL -PK03.21); số 4766/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT3.21-1);

Căn cứ các Văn bản thỏa thuận, tham gia ý kiến của các sở, ngành về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT3.21-1: số 234/SXD-QHKT ngày 23/01/2025 của Sở Xây dựng; số 228/STN&MT-QH ngày 21/01/2025 của Sở Tài nguyên và môi trường; số 109/SNN-KHTC ngày 21/01/2025 của Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn; số 146/SGTVT-KHTC ngày 14/01/2025 của Sở Giao thông vận tải; số 97/SCL-QLNL ngày 22/01/2025 của Sở Công Thương; số 226/SKHĐT-KTN ngày 22/01/2025 của Sở Kế hoạch và đầu tư; số 161/STTTT-BCVTCNTT ngày 06/02/2025 của Sở Thông tin và truyền thông; số 139/BCH-PTM ngày 17/01/2025 của Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Hà Nam; số 194/CAT-ANKT ngày 20/01/2025 của Công an tỉnh Hà Nam;

Căn cứ Biên bản họp hội đồng thẩm định ngày 06/02/2025 đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL2, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1) kèm theo phiếu tham gia ý kiến của các thành viên Hội đồng thẩm định.

Căn cứ Biên bản hội nghị ngày 23/12/2024 lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL2, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1) kèm theo phiếu lấy ý kiến;

Căn cứ các Văn bản của UBND xã Liêm Chung: Thông báo số 23/TB-UBND ngày 23/12/2024 về việc lấy ý kiến công khai; Biên bản ngày 23/01/2025 về việc Kết thúc lấy ý kiến công khai; Biên bản tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL2, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1);

Căn cứ Tờ trình số 12/TTr-LD ngày 06/02/2025 của Liên danh Công ty cổ phần ĐTXD và DVTM Nam Hà – Công ty TNHH Hải Vương về việc thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT3.21-1);

Căn cứ Báo cáo số 11/BC-LD ngày 06/02/2025 về việc giải trình ý kiến các sở, ngành về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT3.21-1);

*Căn cứ Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL.21, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1) do công ty cổ phần tư vấn xây dựng Trần Anh lập;*

*Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 31/TTr-QLĐT ngày 07/02/2025, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 02/TĐQH-QLĐT ngày 07/02/2025 về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL.21, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL.21, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1), với những nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL.21, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1).

**2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và Dịch vụ thương mại Nam Hà.

### **3. Tính chất, mục tiêu, quy mô và phạm vi ranh giới lập quy hoạch**

**3.1. Tính chất:** Là Khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở.

#### **3.2. Mục tiêu**

- Từng bước cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Nam đường Đinh Tiên Hoàng, địa bàn xã Liêm Chung và xã Liêm Tiết, thành phố Phủ Lý; Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 10/9/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hà Nam về xây dựng và phát triển đô thị Phủ Lý đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; phấn đấu đến năm 2030 thành phố đạt tiêu chí đô thị loại I;

- Hình thành khu đô thị mới, đồng bộ, hiện đại, đảm bảo kết nối đồng bộ khớp nối hạ tầng kỹ thuật làm tiền đề để hình thành đô thị thông minh trong tương lai, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân, góp phần tăng thu ngân sách và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế;

- Làm cơ sở để quản lý xây dựng và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

#### **3.3. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch**

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1) có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường gom đường sắt Bắc - Nam và đường Đinh Tiên Hoàng (QL21 cũ);

+ Phía Nam: giáp xã Thanh Hà, huyện Thanh Liêm;

+ Phía Đông: giáp đường Lê Đức Thọ (QL21);

+ Phía Tây: giáp đường quy hoạch rộng 68m.

### 3.4. Quy mô

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 203.604,7 m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số khoảng: 3.400 người (*Khu nhà ở liền kề, biệt thự khoảng 1.320 người, Khu nhà ở xã hội khoảng 1.800 người, lô HH (Chung cư hỗn hợp) khoảng 280 người*).

## 4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan

### 4.1. Quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m <sup>2</sup> )	(%)
1	Đất chung cư hỗn hợp	9.655,8	4,74
2	Đất giáo dục	8.795,7	4,32
	<i>Trường mầm non</i>	4.248,8	2,09
	<i>Trường tiểu học</i>	4.546,9	2,23
3	Đất thương mại	2.995,7	1,47
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	40.070,7	19,68
5	Đất nhà ở	56.624,3	27,81
5.1	<i>Đất liền kề</i>	31.670,9	15,56
5.2	<i>Đất biệt thự</i>	12.835,6	6,30
5.3	<i>Đất nhà ở xã hội</i>	12.117,8	5,95
6	Đất HTKT	3.806,8	1,87
7	Hồ, ao, đầm	13.860,8	6,81
8	Sông, suối, kênh, rạch	2.651,8	1,30
9	Bãi đỗ xe	3.307,8	1,62
10	Đường giao thông	61.835,3	30,37
<b>Tổng cộng</b>		<b>203.604,7</b>	<b>100,0</b>

### 4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Đất nhà ở liền kề (*ký hiệu LK*). Tổng diện tích 31.670,9m<sup>2</sup>, chiếm 15,56% tổng diện tích đất quy hoạch bao gồm các ô đất có ký hiệu LK-01 đến LK-07: Tầng cao tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng: (77-100)%; Chỉ giới xây lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ (tuyến đường là đường 68m và tuyến QL21) và trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường nội bộ còn lại.

- Đất nhà ở biệt thự (*ký hiệu BT*). Tổng diện tích 12.835,6m<sup>2</sup>, chiếm 6,30% tổng diện tích đất quy hoạch bao gồm các ô đất từ BT-01, BT-02: Tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng: (60-65)%; Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường và lùi 1,5m so với ranh giới thửa đất đối với cạnh phía sau thửa đất. Các lô đất biệt thự được thiết kế theo hình thức hợp khối (*Biệt thự song lập*).

- Đất nhà ở xã hội (*ký hiệu OXH*): Gồm 2 lô đất (*OXH1, OXH2*) có tổng diện tích 12.117,8m<sup>2</sup> chiếm 5,95% tổng diện tích đất quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao tối đa 09 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

- Đất trường giáo dục (*ký hiệu MN và TH*): Có diện tích 8.795,7m<sup>2</sup> chiếm 4,3% tổng diện tích đất quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 03 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

- Đất thương mại (*ký hiệu TM*): Có diện tích 2.995,7m<sup>2</sup> chiếm 1,47% tổng diện tích đất quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 02 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường và các cạnh còn lại của lô đất.

- Đất công trình nhà ở chung cư hỗn hợp cao (*Ký hiệu HH*): Có diện tích 9.655,8 m<sup>2</sup> chiếm 4,7% diện tích đất quy hoạch: Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao công trình (09 ÷ 15) tầng nổi (*trong đó: khối đế cao 04 tầng làm dịch vụ, thương mại, sinh hoạt cộng đồng,...; (05 ÷ 11) tầng (từ tầng 05 đến tầng (09-15) làm căn hộ chung cư*) và 01 tầng hầm làm bãi đỗ xe. Công trình được bố trí mặt đường 68m, hình thành công trình kiến trúc điểm nhấn cấp đô thị trong khu vực cửa ngõ của thành phố Phủ Lý.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (*ký hiệu CX*): Tổng diện tích là 40.070,7m<sup>2</sup>, chiếm 19,68% tổng diện tích đất quy hoạch; Lô đất cây xanh CX14 và CX16 có mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 01 tầng và chỉ giới xây dựng lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

- Đất Hồ, ao, đầm (*ký hiệu HAD*): Tổng diện tích là 13.860,8m<sup>2</sup>, chiếm 6,81% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất Sông, suối, kênh, rạch (*ký hiệu K*): Tổng diện tích là 2.651,8m<sup>2</sup>, chiếm 1,30% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà (*ký hiệu HTKT*): Tổng diện tích 3.806,8m<sup>2</sup> chiếm 1,87% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Đất giao thông bao gồm đất đường giao thông nội bộ, bãi đỗ xe:

+ Đất giao thông có diện tích 61.835,3m<sup>2</sup>, chiếm 30,37%.

+ Đất bãi đỗ xe có diện tích 3.307,8m<sup>2</sup>, chiếm 1,62%.

## **5. Thiết kế đô thị:**

- Kiến trúc công trình định hướng theo phong cách tân cổ điển, hiện đại, sinh thái, ứng dụng công nghệ hiện đại văn minh, tạo điểm nhấn kiến trúc điển hình cho khu vực. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích sử dụng vật liệu tự nhiên (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...*).

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; Tổ chức không gian cảnh quan, kiến trúc, chiều cao công trình của từng lô đất được cụ thể hóa trong quy định quản lý theo đồ án và thực hiện theo dự án riêng.

- Khoảng lùi công trình trên từng tuyến phố và nút giao thông tuân thủ theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo sự thống nhất trên các tuyến, trục đường, xác định cụ thể theo bản vẽ chỉ giới xây dựng và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Sử dụng gam màu sáng tránh các màu quá sẫm, quá nóng; thiết kế công trình với các họa tiết, hoa văn, mái công trình và hình khối phù hợp với tính chất của từng loại công trình. Khuyến khích trồng cây xanh trang trí mái và mặt đứng công trình, khuyến khích dùng các vật liệu tái tạo, tiết kiệm năng lượng.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Hệ thống cây xanh: Các khu cây xanh, vườn hoa tạo các không gian cảnh quan, góp phần nâng cao môi trường sống cho người dân; Cây xanh đường phố, cây xanh công viên, vườn hoa được lựa chọn trồng phù hợp với mặt hè đường, vị trí trồng và quy định hiện hành (*Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh*).

## **6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### *6.1. Quy hoạch giao thông*

\* Hệ thống giao thông gồm các tuyến đường sau:

- Hệ thống giao thông đường đô thị:

+ Tuyến đường QL21 (*Mặt cắt 5-5*) có lộ giới 54,0m = 6,0m (*hè*) + 10,5m (*lòng đường*) + 2,5m (*DPC*) + 7,5m (*lòng đường*) + 1,0m (*phân cách giữa*) + 7,5m (*lòng đường*) + 2,5m (*DPC*) + 10,5m (*lòng đường*) + 6,0m (*hè*).

+ Tuyến đường gom đường 68m (*Mặt cắt 2-2*) có lộ giới 11,5m = 8,0m (*lòng đường*) + 3,5m (*hè*).

- Hệ thống giao thông đường nội bộ gồm các tuyến đường còn lại:

+ Tuyến đường D1 (*Mặt cắt 4-4*) có lộ giới 22,0m = 4,0m (*hè*) + 14,0m (*lòng đường*) + 4,0m (*hè*).

+ Tuyến đường D4 (*Mặt cắt 1A-1A*) có lộ giới 17,5m = 5,0m (*hè*) + 10,5m (*lòng đường*) + 2,0m (*hè*).

+ Tuyến đường N3, số 1, số 2, số 3, số 4, số 5, số 6 (*Mặt cắt 3-3*) có lộ giới 15,5m = 4,0m (*hè*) + 7,5m (*lòng đường*) + 4,0m (*hè*).

\* Mặt cắt ngang: Các tuyến đường trong khu đô thị thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang 2% hướng về hệ thống thoát nước mưa 2 bên, độ dốc ngang vỉa hè 1,5% hướng về phía lòng đường.

\* Bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung cho các nhóm nhà ở tại ô đất ký hiệu P với diện tích 3.307,8m<sup>2</sup>. Khu vực bãi đỗ xe thiết kế theo hướng bãi đỗ xe xanh, nghiên cứu các giải pháp sử dụng vật liệu thấm hút nước tốt, tăng khả năng thoát nước cho khu vực.

### *6.2. Quy hoạch san nền:*

- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án trong từng ô đất, trong các giai đoạn tiếp theo.

- Cao độ tim các tuyến đường giao thông từ +2,95m ÷ +3,40m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn cao độ tim đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng 0,07m, độ dốc san nền đảm bảo thoát nước nhanh chóng.

### 6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

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

- Hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam về hệ thống kênh tiêu phía Nam khu quy hoạch.

- Hệ thống thoát nước mưa được thu gom trên các trục đường theo nguyên tắc tự chảy, sử dụng cống tròn BTCT đường kính từ D400÷D1200, BxH (1,5m x1,5m) và rãnh B600.

- Hệ thống công thu nước mưa được bố trí đường công thu nước một bên đường, phía bên kia bố trí ga thu nước trực tiếp. Bố trí hố ga thăm thụt dọc tuyến công, khoảng cách trung bình 30m-40m/hố

- Độ dốc cống tròn thoát nước BTCT  $i \geq 1/D$  ( $D$  là đường kính ống).

- Hoàn trả kênh tưới phía Tây Bắc bằng cống D800 (hướng tuyến, quy mô kích thước cống được thỏa thuận với cơ quan chức năng theo quy định).

### 6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được đấu nối với hệ thống cấp nước theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước ngày lớn nhất: khoảng 967 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp sử dụng mạng vòng kết hợp với nhánh, ống cấp nước có đường kính từ  $\Phi 50 \div \Phi 110$ mm.

- Cấp nước cứu hỏa sử dụng nguồn nước từ ống cấp nước trên các tuyến đường có đường kính ống nước chữa cháy  $\Phi 110$ , các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách tối đa 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực vườn hoa, công trình cao tầng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, bố trí thêm điểm lấy nước tại hồ nước trong khu vực lập quy hoạch chi tiết làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

### 6.5. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

#### a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu nước thải ngày lớn nhất: khoảng 780m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Hướng thoát nước chính từ Nam lên Bắc, từ Đông sang Tây thu gom về trạm xử lý thải tập trung tại phường Thanh Châu qua Trạm bơm chuyển bậc phía đất tại lô đất cây xanh CX1.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng hoàn toàn, sử dụng có kích thước D300 ÷ D400 đi ngầm trên hè dọc theo các tuyến đường giao thông và tuyến hạ tầng kỹ thuật phía sau lô trong khu vực lập quy hoạch.

- Độ dốc dọc cống tối thiểu  $i=1/D$  ( $D$  là đường kính ống)

*b. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:*

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu vực lập quy hoạch khoảng 4,42 tấn/ngày đêm. Chất thải rắn thông thường và nguy hại được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà, đặt các thùng rác bán kính từ (200 ÷ 300)m (*ưu tiên đặt tại các khu vực cây xanh, khu đỗ xe, công trình công cộng đảm bảo mỹ quan, phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh*).

- Rác thải được thu gom qua dịch vụ của Công ty cổ phần Môi trường & công trình đô thị Hà Nam được đưa về điểm tập trung CTR của thành phố và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh để xử lý theo quy định.

*6.6. Quy hoạch cấp điện:*

- Nguồn điện đầu nối từ đường điện 22kV dọc theo tuyến đường QL21 theo đồ án Quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Tuyến 0,4kV hiện trạng đi qua khu vực lập quy hoạch được di chuyển, hạ ngầm trên hè đường quy hoạch.

- Bố trí 04 trạm biến áp công suất mỗi trạm 560kVA (22/0,4kV) đặt tại khu cây xanh và khu vực bãi đỗ xe, khu nhà ở xã hội tại trung tâm phụ tải dùng điện. Sử dụng trạm biến áp kiểu Kiot hoặc trạm trụ để đảm bảo mỹ quan khu đô thị "*Số lượng, vị trí, công suất trạm biến áp là định hướng để bố trí quỹ đất, hành lang tuyến và phương án đấu nối đường cấp cấp nguồn đến các trạm, việc xác định chính xác được thực hiện ở giai đoạn thiết kế lập dự án phù hợp với nhu cầu phát triển phụ tải và sự phát triển lưới điện khu vực*".

- Hệ thống điện chiếu sáng, điện sinh hoạt được quy hoạch đi ngầm.

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng.

*6.7. Hệ thống thông tin liên lạc:*

- Tổng nhu cầu thông tin: 1900 thuê bao.

- Nguồn cáp viễn thông được cấp từ hệ thống viễn thông của khu vực.

- Bố trí hệ thống mạng truyền dẫn cáp quang đi ngầm trong hệ thống ống lượn cáp đi ngầm trên vỉa hè hoặc đất hạ tầng phía sau ô đất. Trong quá trình đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan, đơn vị có liên quan để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục mạng truyền dẫn cáp quang đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

*6.8. Quy hoạch không gian ngầm*

Việc xây dựng các công trình ngầm, phân ngầm của các công trình xây dựng đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm được xác định theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý đảm bảo không vi phạm chỉ giới đường đỏ, hành lang bảo vệ các công trình hạ



tầng kỹ thuật theo quy định tại Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

Xây dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm bố trí đi dưới hè đường, lòng đường nhằm đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

#### 6.9. Đánh giá tác động môi trường:

- Các tác động và dự báo ảnh hưởng đến môi trường khu vực:

+ Các tác động do phát triển không gian đô thị: Khi khu nhà ở hình thành làm không gian, môi trường đô thị trong khu vực biến đổi. Gây ô nhiễm nước thải, chất thải rắn đô thị có thể ảnh hưởng đến môi trường sống của người dân; Ô nhiễm không khí, tiếng ồn từ hoạt động dân sinh, giao thông.

+ Các tác động do phát triển hạ tầng kỹ thuật: Thi công san nền, thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc làm thay đổi địa hình, ảnh hưởng đến dân cư khu vực.

- Các giải pháp quy hoạch, giảm thiểu và quản lý tác động môi trường:

+ Lập phương án thi công hợp lý, tiến hành thi công đồng bộ tránh tình trạng các hạng mục thi công sau ảnh hưởng tới các hạng mục thi công trước.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt đã đề xuất trong quy hoạch.

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường theo định kỳ.

**Điều 2:** 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 mới phía Tây QL.21, thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1)”.

#### **Điều 3: Tổ chức thực hiện:**

- Nhà đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần ĐTXD và DVTM Nam Hà – Công ty TNHH Hải Vượng.

+ Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác và hợp pháp của các thông tin, nội dung, số liệu và các nội dung khác có liên quan trong đồ án trình thẩm định, phê duyệt;

+ Tiếp thu ý kiến tham gia của các sở, ngành trong quá trình lập đồ án; Thực hiện thỏa thuận hoàn trả kênh mương, đấu nối với các đơn vị có liên quan.

+ Tổ chức lập, trình chấp thuận hồ sơ cấm mốc theo quy định; Phối hợp với phòng Quản lý đô thị, UBND phường Liêm Chính và các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

- Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Liêm Chính:

+ Phối hợp với Nhà đầu tư tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

+ Kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

**Điều 4:** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND - UBND thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài chính - kế hoạch, Tài nguyên - môi trường; Chủ tịch phường Liêm Chính; Thủ trưởng các đơn vị liên quan và nhà đầu tư chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

*Nơi nhận:*

- Như điều 4;
- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Xây dựng Hà Nam (để b/c);
- Chủ tịch UBND thành phố (để b/c);
- Lưu VT, QLĐT.

**KT CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hoàng Cao Liêm**

## **QUY ĐỊNH**

### **Quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1)**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2025  
của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý)*

## **CHƯƠNG I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi, 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 chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1), đã được phê duyệt tại Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý.

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 đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Phòng quản lý đô thị thành phố Phủ Lý, các phòng, ban, ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh trong phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phía Tây QL21 thành phố Phủ Lý (PL-ĐT03.21-1), chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

## CHƯƠNG II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### **Điều 2: Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:**

Theo Quyết định số số 439/QĐ-UBND ngày 07 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý.

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

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (*hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng*) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vuron của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt đường đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian chung nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Hè, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...*).

- Mặt ngoài công trình kiến trúc các công trình dịch vụ công cộng không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn lao động.

- Cây xanh trồng đường phố phải được trồng, cây xanh cảnh quan phải được 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 cây xanh (cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan...), 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, dọc các tuyến đường giao thông và các khu vực điểm nhấn.

#### **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. Quy định đối với lô đất xây dựng nhà ở liền kề:**

Đất nhà ở liền kề bố trí tại các ô đất ký hiệu từ LK1 ÷ LK7.

a. Diện tích khoảng 31.670,9m<sup>2</sup> (*Theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt*). Chiều rộng lô đất (thửa đất) điển hình từ 5,0-6,0m.

b. Mật độ xây dựng: Đảm bảo tuân thủ quy định tại Bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

c. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh lô đất:

- Chỉ giới xây dựng:

+ Mặt tiền, cạnh bên tiếp giáp với các tuyến đường: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường đô thị đường 68m, QL21 và trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường nội bộ còn lại.

+ Cạnh còn lại: chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của lô đất hoặc lùi để đảm bảo mật độ xây dựng của thửa đất.

+ Đối với những lô góc ngoài việc tuân thủ chỉ giới xây dựng mặt tiền thì phải đảm bảo mật độ xây dựng quy định tại bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD (*không có bộ phận nào của nhà vượt quá ranh giới thửa đất, kể cả bậc thềm, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà...*).

d. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 05 tầng.

- Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một cốt nền cao hơn cốt vỉa hè*): Cốt nền nhà ≤ 0,45m đối với lô đất có chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ và cốt nền cao hơn cốt vỉa hè ≤ 0,25m với lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá 18,0m (*tương đương với nhà 05 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng 5 cao 3,3m*).

- Trong cùng một dãy phố thống nhất cao độ nền nhà, tầng 01 và chiều cao các tầng của công trình, độ đua ra của sân ô, ban công, chiều cao ban công cũng như các chi tiết trang trí lớn khác.

- Nhà ở trong cùng tuyến phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền nhà, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

e. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng của công trình và thống nhất trên cùng đoạn phố, khuyến khích sử dụng chất liệu hoàn thiện với công nghệ sản xuất hiện đại, thân thiện với môi trường...

- Tường rào công trình: Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,0m để đảm bảo an ninh, an toàn giao thông (*không xây dựng tường rào kín, chỉ được phép 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...)*). Thiết kế cao độ phần sân của lô đất không tạo chên cốt lớn, không tạo chyen bậc so với hè bên ngoài nhằm đảm bảo kết nối thuận lợi.

## 2. Quy định đối với lô đất xây dựng nhà ở biệt thự:

Đất nhà ở biệt thự bố trí tại các ô đất ký hiệu từ BT1 ÷ BT2.

a. Diện tích khoảng 12.835,6m<sup>2</sup> (*Theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt*). Chiều rộng lô đất (*thửa đất*) điển hình từ 10,0m ÷ 15,0m.

b. Mật độ xây dựng: Đảm bảo tuân thủ quy định tại Bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

c. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh lô đất:

- Chỉ giới xây dựng:

+ Mặt tiền: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

+ Cạnh sau: Chỉ giới xây dựng lùi 1,5m so với ranh giới của lô đất.

+ Cạnh bên: Lùi một bên 2m so với ranh giới của lô đất, cạnh còn lại trùng với ranh giới lô đất hợp khối song lập.

+ Đối với những lô góc ngoài việc tuân thủ chỉ giới xây dựng mặt tiền thì phải đảm bảo mật độ xây dựng quy định tại bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD (*không có bộ phận nào của nhà vượt quá ranh giới thửa đất, kể cả bậc thềm, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà...)*).

d. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 03 tầng + mái.

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một cốt nền cao hơn cốt vỉa hè*): Cốt nền nhà cao hơn cốt vỉa hè ≤ 0,45m.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá 12,6m (*tương đương với nhà 03 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,3m; tầng mái cao 2,1m*).

- Trong cùng một dãy phố thống nhất cao độ nền nhà, tầng 01 và chiều cao các tầng của công trình, độ đua ra của sânô, ban công, chiều cao ban công cũng như các chi tiết trang trí lớn khác.

- Nhà ở trong cùng tuyến phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ

vào cao độ nền nhà, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

e. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng sử dụng của công trình và thống nhất trên cùng đoạn phố, khuyến khích sử dụng chất liệu hoàn thiện với công nghệ sản xuất hiện đại, thân thiện với môi trường...

- Tường rào công trình: Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,0m để đảm bảo an ninh, an toàn giao thông (*không xây dựng tường rào kín, chỉ được phép 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...)*). Thiết kế cao độ phần sân của lô đất không tạo chên cốt lớn, không tạo chuyển bậc so với hè bên ngoài nhằm đảm bảo kết nối thuận lợi.

### **3. Quy định đối với lô đất nhà ở xã hội:**

a. Diện tích: 12.117,8m<sup>2</sup> (*Theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt*).

b. Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi tối thiểu 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp và các cạnh còn lại của lô đất, đảm bảo mật độ xây dựng.

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

d. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tầng cao tối đa 09 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá 40m (*chi tiết chiều cao từng tầng sẽ được xác định theo dự án riêng*).

e. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Tường rào công trình: không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao phần đế xây kín dưới chân tường rào tối đa 0,4m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đấu nối êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, sân chơi, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

### **4. Quy định đối với lô đất giáo dục:**

Gồm 2 ô đất (*trường mầm non, trường tiểu học*).

a. Diện tích: Trường mầm non có diện tích 4.248,8m<sup>2</sup>, Trường tiểu học có diện tích 4.546,9m<sup>2</sup> (*Theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt*).

b. Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:  
Lùi tối thiểu 6,0 m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp, cạnh bên tiếp giáp giữa 2 trường trùng với ranh giới của lô đất, đảm bảo mật độ xây dựng.

c. Mật độ xây dựng công trình: tối đa 40%; hệ số sử dụng đất tối đa 1,2 lần.

d. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tầng cao tối đa 03 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá 15m (*chi tiết chiều cao từng tầng sẽ được xác định theo dự án riêng*).

e. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Tường rào công trình: không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao phần đế xây kín dưới chân tường rào tối đa 0,4m. 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 chơi, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

## **5. Quy định đối với lô đất hỗn hợp (HH).**

a. Diện tích: 9.655,8m<sup>2</sup> (*Theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt*).

b. Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:  
Lùi tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp và cạnh phía Nam của lô đất, cạnh sau lùi 3m so với ranh giới lô đất.

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

d. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tầng cao tối đa (09 ÷ 15) tầng nổi và 01 tầng hầm.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá 66m (*chi tiết chiều cao từng tầng sẽ được xác định theo dự án riêng*).

e. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Tường rào công trình: không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao phần đế xây kín dưới chân tường rào tối đa 0,4m. 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 chơi, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

#### **6. Quy định đối với lô đất thương mại:**

a. Diện tích: 2.995,7m<sup>2</sup> (Theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt).

b. Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:

Lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp và các cạnh còn lại của lô đất.

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

d. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tầng cao tối đa 02 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá 15m (chi tiết chiều cao từng tầng sẽ được xác định theo dự án riêng).

e. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Tường rào công trình: không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao phần đế xây kín dưới chân tường rào tối đa 0,4m. 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 chơi, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

#### **7. Quy định đối với lô đất cây xanh sử dụng công cộng:**

a. Khu cây xanh công cộng (CX14, CX16):

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6.0m với chỉ giới đường đỏ và ranh giới thửa đất. Khi trồng cây trong khu cây xanh cần lưu ý khoảng cách với công trình xung quanh tiếp giáp với cây trồng.

- Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.

- Được bố trí thành không gian mở, là khu vực giao lưu, sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí cho người dân trong khu vực. Không xây dựng công trình, chỉ bố trí tiểu cảnh nhỏ, bố trí sân chơi, đường dạo, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời cho người cao tuổi và người tàn tật; không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới, trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát, thảm cỏ...

- Bố cục cây xanh, vườn hoa:

+ Phải đảm bảo chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

+ Được bố trí tập trung trong khu đô thị hình thành không gian mở, là khu vực giao lưu, sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí cho người dân trong khu vực, không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới, trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát, thảm cỏ...

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, công trình kiến trúc...

#### b. Cây xanh giữa các dãy nhà

- Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh giữa các dãy nhà, cây xanh đường phố (loại cây xanh đô thị phải tuân thủ theo Quyết định 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” được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 38/2021/QĐ- UBND ngày 16/11/2021).

- Cây xanh giữa các dãy nhà ở: Không xây dựng tường rào và công trình, chỉ bố trí đường dạo, ghé nghỉ chân, trồng cây xanh cảnh quan có tán thấp và trung bình, cây bụi, tránh ảnh hưởng đến các lô đất ở liền kề lân cận.

#### c. Cây xanh đường phố:

- 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.

- Bố trí các bồn hoa, bồn cây tại khu vực mặt trước trên vỉa hè trước mỗi thửa đất, đảm bảo không cản trở giao thông ra vào.

- Đối với cây xanh khu vực mặt trước trên vỉa hè các công trình nhà biệt thự, công trình công cộng, bãi đỗ xe tập trung: bố trí bồn hoa, cây xanh dạng dải dài, đảm bảo cảnh quan sinh động phía trước công trình và thẩm thấu nước mặt tự nhiên.

- Bố trí cây xanh xen kẽ trong bãi đỗ xe tập trung đảm bảo bóng mát, cảnh quan tự nhiên và tiêu thoát, thẩm thấu nước mặt tự nhiên.

- Bố trí các bồn hoa, bồn cây tại khu vực mặt trước trên vỉa hè trước mỗi thửa đất, đảm bảo không cản trở giao thông ra vào.

### **8. Quy định đối với lô đất bãi đỗ xe:**

- Diện tích, kích thước lô đất: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tầng cao công trình tối đa 01 tầng.

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m với chỉ giới đường đỏ của ô đất, tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép; đồng thời phải bố trí hệ thống cây xanh

cách ly nội bộ của ô đất đối với các tuyến giao thông kề cận và các khu chức năng khác.

- Mật độ xây dựng: mật độ cây xanh tối thiểu trong khu đất 20%; mật độ xây dựng công trình tối đa 5% để bố trí cho phù hợp.

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Xây dựng tường rào bao quanh công trình. Xung quanh được trồng cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đấu nối êm thuận.

### **9. Đất hạ tầng kỹ thuật khác được bố trí tại ô đất ký hiệu HTKT .**

- Diện tích, kích thước ô đất: *theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.*

- Mật độ xây dựng: Không xây dựng công trình trong phạm vi này (*chỉ bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như cấp thoát nước, cấp điện..., cứng hóa mặt đường*).

### **Điều 5: Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất:**

1. Phải đảm bảo các quy định về chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường theo mục 2.6.7 tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD).

2. Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

3. Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (bể nước, tum thang, buồng thang máy...) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền  $\geq 3m$ .

### **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 2,0m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt).

### **Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc:**

- Chiều cao các công trình, mái đón và các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất với môi trường cảnh quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và an toàn khu vực.

- 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, sử dụng tiết kiệm năng lượng, kết hợp hệ thống cây xanh thảm cỏ vào thiết kế công trình...), cải thiện vi khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

**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 (CGĐĐ): 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:

ST T	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chỉ giới xây dựng (m)
<b>Đường cấp đô thị</b>				
1	Tuyến đường 68		Rộng 68m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lùi 3m đối với lô LK1.</li> <li>- Lùi 15m đối với lô HH.</li> <li>- Lùi 3m đối với lô CX14</li> </ul>
2	Tuyến đường QL21		Rộng 54m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lùi 3m đối với lô LK7.</li> <li>- Lùi 6m đối với lô OXH2.</li> <li>- Lùi 5m đối với lô TM.</li> <li>- Lùi 5m đối với lô P</li> <li>- Lùi 3m đối với lô CX16</li> </ul>
<b>Đường cấp nội bộ</b>				
3	Tuyến đường N1	1-1	Rộng 17,5m = 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 2,0m (hè).	Lùi 6m đối với các lô OXH1, OXH2.
4	Tuyến đường N3	3-3	Rộng 15,5m = 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lùi 0m đối với các lô LK1; LK4, LK5, LK6, LK7.</li> <li>- Lùi 15m đối với các lô HH.</li> <li>- Lùi 5m đối với lô P</li> <li>- Lùi 3m đối với lô</li> </ul>

ST T	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chỉ giới xây dựng (m)
				CX16
5	Tuyến đường D1	4-4	Rộng 22,0m = 4,0m (hè) + 14,0m (lòng đường) + 4,0m (hè).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lùi 0m đối với các lô LK3, LK4, LK5; BT1, BT2.</li> <li>- Lùi 5m đối với các lô MN, TH.</li> <li>- Lùi 6m đối với các lô OXH1, OXH2.</li> <li>- Lùi 3m đối với lô CX14, CX16</li> </ul>
6	Tuyến đường D4	1A-1A	Rộng 17,5m = 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 2,0m (hè).	Lùi 3m đối với các lô BT1, BT2.
7	Tuyến đường Số 1	3-3	Rộng 15,5m = 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Lùi 0m đối với các lô LK2, LK5, LK6, LK7.</li> <li>-Lùi 5m đối với các lô TH.</li> <li>-Lùi 6m đối với các lô OXH1, OXH2.</li> </ul>
8	Tuyến đường Số 2	3-3	Rộng 15,5m = 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lùi 0m đối với các lô LK1, LK2, LK3.</li> <li>- Lùi 5m đối với các lô MN.</li> </ul>
9	Tuyến đường Số 3	3-3	Rộng 15,5m = 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).	Lùi 0m đối với các lô LK3, LK4.
10	Tuyến đường Số 4	3-3	Rộng 15,5m = 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lùi 0m đối với các lô LK1, LK2, LK3, LK4.</li> <li>- Lùi 6m đối với các lô OXH1.</li> </ul>
11	Tuyến đường Số 5	3-3	Rộng 15,5m = 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).	Lùi 0m đối với các lô LK5, LK6.

ST T	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chỉ giới xây dựng (m)
12	Tuyến đường Số 6	3-3	Rộng 15,5m = 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).	Lùi 0m đối với các lô LK6, LK7.

### 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. Vị trí, quy mô các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan khu ở.

##### 2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

## CHƯƠNG III XỬ LÝ VI PHẠM

#### Điều 10: Xử lý vi phạm:

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, 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 11: Tổ chức thực hiện:

- Quy định quản lý này gồm 04 Chương và 11 Điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.

- Các cơ quan có liên quan đến UBND thành phố Phủ Lý, phòng Quản lý đô thị thành phố, đội quản lý trật tự xây dựng đô thị, UBND phường Liêm Chính có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này.

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

- Các Phòng, Ban, ngành của thành phố, Nhà đầu tư dự án, UBND phường Liêm Chính và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

- Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức cá nhân phản ánh kịp thời về phòng Quản lý đô thị thành phố Phủ Lý để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, phòng Quản lý đô thị sẽ tổng hợp báo các Ủy ban nhân thành phố Phủ Lý xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.

