

## QUY ĐỊNH

### Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực nhà thi đấu thể dục thể thao tỉnh phía Nam đường Võ Nguyên Giáp

(Ban hành kèm theo Quyết định số 336 /QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

## Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng các công trình theo đồ án duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực nhà thi đấu thể dục thể thao tỉnh phía Nam đường Võ Nguyên Giáp đã được phê duyệt tại Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Ngoài những nội dung tại Quy định này, việc quản lý xây dựng tại khu vực này còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định này phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

4. Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp, căn cứ vào Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực nhà thi đấu thể dục thể thao tỉnh phía Nam đường Võ Nguyên Giáp đã được phê duyệt và quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng quy định.

## Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

Theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 336 /QĐ-UBND ngày 21/02/2025.

### 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; 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, 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 trong toàn khu. Với các công trình bố trí tầng hầm, 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 đấu 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. Bố trí các vườn hoa, công viên nhỏ với tổ hợp cây xanh có hình dáng và màu sắc đa dạng, phong phú, kết hợp với không gian mặt nước, kiến trúc nhỏ, các tác phẩm nghệ thuật tạo hình để tạo điểm nhấn.

- Hồ cảnh quan cần thiết kế các biện pháp đảm bảo an toàn, tăng cường cây xanh đảm bảo mỹ quan.

- Hệ thống chiếu sáng phải được thiết kế chi tiết, đồng bộ, phù hợp không gian của đồ án quy hoạch và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Khu tập kết rác thải phải có các giải pháp trồng cây xanh che chắn hoặc được thiết kế đảm bảo mỹ quan và an toàn về môi trường.

#### **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 công trình thể dục thể thao xây dựng mới**

a) Diện tích, kích thước lô đất: theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Tầng cao công trình: tối đa 02 tầng.

c) Vị trí công trình lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của đường ngoài khu vực, tối thiểu 3m so với đường nội bộ: Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí 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 và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

d) Mật độ xây dựng: tối đa 25%.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình

- Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng sử dụng, thống nhất và hài hòa với kiến trúc tổng thể của khu vực. Màu sắc công trình sử dụng màu tươi sáng, không sơn quét màu đen và các chi tiết phản mỹ thuật.

- Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống bụi từ các khu chức năng khác trong khu, cải tạo vi khí hậu, không gây

độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường.

- Bố trí các sân tập thể thao, quảng trường, khu công viên cây xanh hợp lý, phù hợp cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng.

- Phải đảm bảo chỗ đỗ xe theo quy định; tổ chức công ra vào thuận tiện, không ảnh hưởng đến giao thông khu vực.

## **2. Quy định đối với đất công trình dịch vụ**

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Tầng cao công trình: tối đa 02 tầng.

c) Mật độ xây dựng: tối đa 80%.

d) Vị trí công trình: lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của đường ngoài khu vực, tối thiểu 3m so với đường nội bộ: Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí 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 và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, mái bằng (có thể kết hợp mái trang trí) phù hợp với chức năng sử dụng của công trình, màu sắc tươi sáng, khuyến khích sử dụng vật liệu hoàn thiện theo hướng xanh, thân thiện với môi trường.

- Tường rào công trình: không xây dựng tường rào đối với công trình dịch vụ để mọi đối tượng được tiếp cận dễ dàng.

## **3. Quy định đối với đất cây xanh, quảng trường**

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Mật độ xây dựng: tối thiểu 20%.

c) Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.

d) Quy định khác:

- Loại cây được lựa chọn phù hợp với chủng loại cây trồng trên địa bàn và các quy định có liên quan.

- Không gian cảnh quan: Vườn hoa, sân chơi 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, vườn hoa kết hợp đường dạo; bố trí hệ thống thùng rác (*khoảng cách 150m/thùng*) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác.

- Bố cục cây xanh, vườn hoa:

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường.

+ 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 tiêu cảnh, công trình kiến trúc...

#### 4. Quy định đối với đất bãi đỗ xe

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.
- b) Mật độ xây dựng: tối đa 5%.
- c) Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.
- d) Vị trí công trình: lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của đường ngoài khu vực, tối thiểu 3m so với đường nội bộ: Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí 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 và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

đ) Không gian bên ngoài:

-Hình thức kiến trúc: Thiết kế theo hướng bãi đỗ xe xanh, sử dụng vật liệu thấm hút nước tốt làm bề mặt bãi đỗ xe và bổ sung hệ thống cây xanh xung quanh đảm bảo cảnh quan, giảm thiểu ô nhiễm không khí và hiệu ứng đảo nhiệt.

-Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè (đường nội bộ) bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

#### 5. Quy định đối với khu đất hạ tầng kỹ thuật

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.
- b) Mật độ xây dựng: tối đa 60% (*tùy thuộc vào dây chuyên công nghệ xử lý để bố trí cho phù hợp*).
- c) Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.
- d) Quy định khác: Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp 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 tối đa 2,2m, chiều cao tối đa phần xây dựng kín là 0,6m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt đường nội bộ bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

#### 6. Quy định đối với các loại đất khác

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Mặt nước trong khu vực là hồ điều hòa, kết hợp với trồng cây xanh xung quanh tạo cảnh quan chung cho khu thể thao đồng thời phục vụ cung cấp nước cho phòng cháy chữa cháy khi có sự cố xảy ra.
- b) Mật độ xây dựng: Không xây dựng công trình trong phạm vi này (*được phép bố trí cầu cảnh quan, các công trình phục vụ hạ tầng trong phạm vi mặt nước*).

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

- Các lô 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 chỉ giới đường đỏ của lô đất.
- Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (*bể nước, tum thang,...*) 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**

- Tường rào công trình sử dụng hàng rào xanh chiều cao khoảng 0,5÷1,0m để tạo không gian mở cho các công trình trong khu thể thao.

- Đối với công trình dịch vụ các mặt tiếp giáp với đường giao thông cấp khu vực trở lên khuyến khích không xây dựng tường rào, khuyến khích xây dựng bồn hoa để ngăn cách, hạn chế giao thông. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ không tạo chướng ngại so với vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

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

- 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...*), tạo không gian thân thiện môi trường.

- Các công trình thể thao, dịch vụ được thiết kế riêng, tuân thủ các quy định liên quan. Không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan chung của khu vực.

### **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 tối thiểu cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất. Khuyến khích công trình có khoảng lùi lớn hơn so với quy định, đồng thời đảm bảo đồng bộ khoảng lùi đối với dãy nhà liền kề trên cùng một dãy phố, đoạn phố.

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

#### 2. Quy định cụ thể:

Các công trình xây dựng mới (các công trình thể thao, công trình dịch vụ, bãi đỗ xe) đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông ngoài khu, lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường nội bộ.

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,...*) 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 quy mô, mặt cắt theo hồ sơ

quy hoạch được duyệt (có thể có vi chỉnh đảm bảo các yếu tố kỹ thuật và cảnh quan trong quá trình lập, thực hiện dự án). 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.

**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**

Việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng các công trình thể thao, khai thác và sử dụng công trình 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 vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

### **Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 11. Tổ chức thực hiện**

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 11 Điều; có hiệu lực trong khuôn khổ phạm vi lập quy hoạch và kể từ ngày ký ban hành.

2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý phối kết hợp với các cơ quan liên quan có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này.

3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình trong khu vực lập quy hoạch phải chấp hành các quy định trong Quy định quản lý này.

4. Các Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

5. 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 tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.