

Số: **389** /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **26** tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Xây dựng 18/6/2014; Luật quy hoạch đô thị 17/6/2009;

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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; Số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Thông báo số 392-KL/TU ngày 02/01/2020 của Tỉnh ủy Hà Nam thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc nghiên cứu, khảo sát, quy hoạch và đề xuất dự án đầu tư Tổ hợp nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 14/02/2020 phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên; Văn bản số 192/UBND-GTXD ngày 22/01/2020 về việc chủ trương nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên; Thông báo số 223/TB-VPUB ngày 13/02/2020 thông báo kết luận của đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Hội nghị làm việc với Công ty Minexport về triển khai đầu tư dự án Tổ hợp nhà máy sản xuất, lắp ráp ô tô tại các phường: Mộc Bắc, Mộc Nam và Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Văn bản thẩm định số 283/SXD-QHKT ngày 24/02/2020).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên; với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng.

3. Tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu:

3.1. Tính chất: Là cụm công nghiệp ưu tiên thu hút các ngành cơ khí chế tạo, lắp ráp, linh kiện điện tử, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp ô tô, xe máy có công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường.

3.2. Phạm vi, quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Vị trí lập quy hoạch chi tiết thuộc các lô 02-OC26, 02-DTPT06 tại địa bàn phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên; có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dự trữ phát triển và khu dân cư hiện trạng theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang.

+ Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 15m (theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang).

+ Phía Đông giáp đất dự trữ phát triển theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang.

+ Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 28m (theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang).

- Quy mô diện tích:

+ Diện tích nghiên cứu trực tiếp lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khoảng 39,69ha.

+ Diện tích nghiên cứu gián tiếp định hướng kết nối và đường giao thông đối ngoại khoảng 29,6ha.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 và quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Châu Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 19/7/2019.

- Phân đầu chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa và thương mại dịch vụ có trình độ và chất lượng cao.

- Từng bước hình thành, phát triển đất công nghiệp (Khu công nghiệp, cụm công nghiệp), có các ngành công nghiệp tiên tiến, hiện đại, đặc biệt là ngành

công nghiệp ô tô; tạo điều kiện thuận lợi thu hút các nhà đầu tư đầu tư chiến lược góp phần phát triển kinh tế xã hội của khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Sự phù hợp và các nội dung điều chỉnh so với quy hoạch chung đô thị Duy Tiên và quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang đã được phê duyệt:

a) Sự phù hợp về quy hoạch, tính chất sử dụng đất:

- Theo quy hoạch chung đô thị Duy Tiên và quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang đã được phê duyệt, vị trí khu đất đề xuất được định hướng là đất dự trữ phát triển công nghiệp. Việc đề xuất hình thành cụm công nghiệp trong giai đoạn trước mắt nhằm thu hút đầu tư xây dựng các ngành công nghiệp công nghệ cao, lắp ráp và sản xuất ô tô tại khu vực là phù hợp với định hướng phát triển chung của tỉnh, phù hợp với tính chất sử dụng đất theo các quy hoạch cấp trên tại khu vực.

b) Các nội dung điều chỉnh so với quy hoạch đã được phê duyệt tại khu vực:

- Điều chỉnh mở rộng quy mô mặt cắt tuyến đường kết nối phía Bắc thôn Đông và thôn Nguộn đoạn từ nút N19 đến nút N21 từ 17m lên thành 20,5m để tăng kết nối cho khu vực.

- Điều chỉnh mở rộng quy mô mặt cắt tuyến đường kết nối Bắc Nam giữa thôn Đông và thôn Nguộn hiện trạng đoạn từ nút N20 đến đường tránh quốc lộ 38 từ 17m lên thành 58m để kết nối lối vào chính cho khu vực quy hoạch.

- Điều chỉnh giảm quy mô GPC phía Bắc của tuyến đường gom phía Bắc của đường tránh QL38, đồng thời mở rộng lòng đường gom phía Bắc của tuyến đường tránh QL38 từ 7,5m lên thành 10,5m đoạn từ thôn Đông đến thôn Nguộn, quy mô mặt cắt giữ nguyên 69m theo quy hoạch đã được phê duyệt.

5.2. Cơ cấu sử dụng đất:

a) Diện tích khu vực nghiên cứu trực tiếp lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phân bổ như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	21,98	55,4
2	Đất công cộng hành chính, dịch vụ	0,45	1,1
3	Đất hạ tầng kĩ thuật	0,78	2,0
4	Đất cây xanh	3,51	8,8
	- Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	2,06	
	- Đất cây xanh thể thao	1,45	
5	Đất cây xanh cách ly	7,16	18,0
6	Đất giao thông	5,81	14,6
	Tổng cộng	39,69	100,0

b) Diện tích khu vực nghiên cứu gián tiếp định hướng kết nối và đường giao thông đối ngoại:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	9,94	33,6
2	Đất ở	7,50	25,3
	- Đất ở mới	7,33	
	- Đất ở hiện trạng	0,17	
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,39	1,3
4	Đất cây xanh	2,09	7,0
5	Đất nghĩa địa	0,76	2,6
6	Đất giao thông	8,92	30,2
	Tổng cộng	29,60	100,0

5.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

- Trên cơ sở định hướng kết nối mạng lưới đường giao thông chính của khu đất theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang đã được phê duyệt, bố trí dải cây xanh kết hợp cây xanh cách ly dọc trục đường giao thông chính, trồng xen kẽ các hàng cây cao và hàng cây thấp tạo khoảng lùi đối với các công trình xây dựng trong khu công nghiệp.

- Cụm công trình công cộng hành chính, dịch vụ bao gồm 01 ô đất được bố trí tại khu vực lõi trung tâm, gắn với hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan, cây xanh thể dục thể thao, hình thành điểm nhấn trung tâm có không gian mở, nằm dọc trên chuỗi kết nối từ đường tránh QL38 tới khu vực phía Đông dự kiến phát triển trong các giai đoạn sau. Mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 1,2 lần, tầng cao công trình 03 tầng. Khoảng lùi xây dựng công trình: lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận.

- Hệ thống cây xanh mặt nước được bố trí xen kẽ giữa khu công cộng, dịch vụ với các khu vực công nghiệp nhằm tăng cường giá trị cảnh quan cho khu vực, đảm bảo hướng đến tiêu chí xanh, sạch, thân thiện với môi trường. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao công trình tối đa 01 tầng.

- Các ô đất công nghiệp: bao gồm 02 ô đất công nghiệp (CN-1, CN-2), và ô đất phụ trợ CNPT1, được bố trí tiếp giáp với các trục đường chính trong khu vực. Diện tích từng ô khoảng từ 2,02ha/lô ÷ 10,78ha/lô mật độ xây dựng 70%, tầng cao công trình 02 tầng, hệ số sử dụng đất 1,4 lần. khoảng lùi xây dựng công trình: Lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận. Đối với ô đất phụ trợ tùy thuộc vào nhu cầu vào quy mô đầu tư để bố trí công trình cho phù hợp, trong giai đoạn trước mắt có thể bố trí hệ thống cây xanh dự trữ phát triển trong các giai đoạn sau, tăng giá trị cảnh quan, đảm bảo hài hòa với không gian tổng thể của khu đất.

- Khu vực nghiên cứu kết nối phía Nam:

+ Dọc tuyến đường đường tránh quốc lộ 38 và tuyến đường D2 kết nối

với khu đất dự kiến bố trí cụm các công trình dịch vụ thương mại phụ trợ cho khu vực sản xuất phía Bắc, đáp ứng nhu cầu về dịch vụ thương mại chung cho khu vực trong giai đoạn sau khi hình thành cụm công nghiệp tại khu vực.

+ Khu vực tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng dự kiến bố trí quỹ đất ở mới đáp ứng nhu cầu về tái định cư, nhà ở phục vụ cho khu vực khi hình thành cụm công nghiệp tại khu vực.

+ Khu nghĩa trang hiện trạng đóng cửa, trồng cây xanh cách ly tạo khoảng cách ly môi trường với khu dân cư hiện trạng và các khu vực dự kiến bố trí đất ở mới.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

Các tuyến đường trong khu quy hoạch trên cơ sở hệ thống các tuyến đường quy hoạch theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang, điều chỉnh mở rộng quy mô mặt cắt một số tuyến đường nhằm tăng khả năng lưu thông tại khu vực, đồng thời bổ sung các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu đảm bảo mỹ quan khu vực, liên hệ thuận tiện giữa các lô đất. Quy mô mặt cắt cụ thể như sau:

a) Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1 (đường tránh QL38): lộ giới từ 69,0m = 6,0m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5,25m(dải cây xanh phân cách) + 11,25m(lòng đường) + 3,0m(GPC giữa) + 11,25m(lòng đường) + 8,25m(dải cây xanh phân cách) + 7,5m(lòng đường) + 6,0m(hè).

- Mặt cắt 2-2: (tuyến đường D2 đoạn kết nối Bắc Nam từ khu đất tới đường tránh QL38) lộ giới 58,0m = 6,0m(hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m(dải cây xanh) + 15m(lòng đường) + 5,0m(dải cây xanh) + 10,5m(lòng đường) + 6,0m(hè).

- Mặt cắt 4-4 (tuyến N4) lộ giới từ 20,5m = 5,0m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5,0m(hè).

b) Giao thông nội bộ:

- Mặt cắt 3-3 (tuyến đường D2 đoạn phía Bắc đường N4, tuyến N2) lộ giới 36,0m = 5m(hè) + 10,5m lòng đường + 5m(GPC giữa) + 10,5m(lòng đường) + 5,0m(hè).

- Mặt cắt 4-4 (tuyến đường D1) lộ giới từ 20,5m = 5,0m(hè) + 10,5m(lòng đường) + 5,0m(hè).

- Mặt cắt 5-5 (tuyến đường N1, N3, D3) lộ giới 17m = 5m(hè) (về phía đất công nghiệp) + 10,5(lòng đường) + 1,5m(hè) (về phía cây xanh cách ly).

6.2. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: từ Tây sang Đông.

- Cao độ đường giao thông: cao độ tim đường giao thông từ +3,45m đến

+3,5m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,1m. Cao độ san lấp thấp hơn nền hoàn thiện 0,3m.

6.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: từ nhà máy nước sạch tại xã Mộc Nam từ đường ống D300 dọc tuyến đường tránh QL38 phía Nam khu đất (theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang).

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: khoảng 900 m³/ngày.đêm.

- Hệ thống cấp nước: thiết kế mạng vòng cấp nước bằng đường ống HDPE D110, D200.

- Cấp nước chữa cháy: Trên mạng lưới cấp nước chính từ đường ống D110 trở lên, bố trí các trụ cứu hỏa nổi cách nhau 120m÷150m đặt 01 trụ. Lượng nước chữa cháy luôn được dự trữ trong bể chứa của trạm cấp nước khu công nghiệp, chỉ được dùng cấp cho các xe cứu hỏa khi có cháy, không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác.

6.4. Quy hoạch thoát nước:

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt được bố trí trên vỉa hè các tuyến đường.

6.4.1. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát chính: từ Nam lên Bắc, từ Tây sang Đông.

- Hệ thống mương tưới hiện trạng phía Nam tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng được công hóa trên hè tuyến đường N4 để đảm bảo phục vụ sản xuất nông nghiệp cho khu vực xen kẽ phía Nam khu đất với đường tránh quốc lộ 38 trong giai đoạn trước mắt.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống tròn D600 tới D1500. Trong giai đoạn trước mắt khi tuyến đường N2 kết nối về phía Đông chưa được hoàn thiện để đầu nối hệ thống thoát nước ra kênh tiêu A4-13, bố trí cửa xả thoát nước mưa của dự án ra hệ thống kênh tiêu hiện trạng phía Đông khu đất. Hệ thống mương tưới hiện trạng phía Nam khu đất được hoàn trả bằng hệ thống cống hộp BTCT có B×H=2000×2000 trên hè tuyến đường N4 nhằm đảm bảo việc tưới tiêu phục vụ nông nghiệp trong khu vực.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 50m, bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống...

6.4.2. Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước thải: hướng thoát chính từ Tây Nam lên Đông Bắc.

- Nước thải của các ô đất công nghiệp theo hệ thống cống chính D300 trên các tuyến đường; thu gom nước thải về trạm xử lý tập trung của khu đất đặt tại khu vực phía Đông Bắc khu đất có công suất khoảng 800,0m³/ng.đ để

xử lý đạt loại A trước khi thải ra môi trường.

- Hệ thống nước thải của khu dân cư trong khu vực được thu gom theo hệ thống cống D300 trên tuyến đường N4 để thoát về trạm xử lý nước thải chung của đô thị (*theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang*).

- Cống thoát nước thải bố trí trên vỉa hè, thiết kế cống D300.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 40m.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: từ trạm điện 110KV khu công nghiệp Hòa Mạc phía Đông Nam khu đất. Trong giai đoạn trước mắt đầu nối từ đường điện trung thế 22KV hiện trạng phía Nam khu đất.

- Trạm biến áp: Bố trí 01 trạm biến áp có công suất 1.400KVA cấp điện cho khu vực khu điều hành, dịch vụ và khu vực phụ trợ. Khu vực sản xuất tùy theo dây chuyền công nghệ và nhu cầu sử dụng để bố trí cụ thể trong quá trình tổ chức lập dự án.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện trong khu vực lập quy hoạch khoảng 15.000KVA.

- Mạng cấp điện 22KV trong khu đất được đi ngầm trên vỉa hè, cấp điện đến từng lô đất công nghiệp.

- Chiếu sáng: cấp điện chiếu sáng được đi ngầm tách riêng lưới điện 22KV và 0,4KV, cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép, cao 9m÷11m, khoảng cách từ 25m÷30m; đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn tiết kiệm năng lượng, đèn led.

6.6. Rác thải và vệ sinh môi trường:

Tổ chức thu gom rác trong từng lô đất nhà máy sản xuất, xí nghiệp, các khu vực chức năng khác, tổ chức đặt các thùng đựng rác tại các nơi công cộng, bán kính phục vụ từ 200m÷300m, sau đó hàng ngày và vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý chất thải tập trung của tỉnh để xử lý.

6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối từ hệ thống đường dây hiện có cung cấp cho khu vực. Hệ thống cáp truyền dẫn tới các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực được bố trí ngầm dưới hè các tuyến đường.

7. Đánh giá:

- Nội dung hồ sơ đồ án tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, đảm bảo phù hợp với các quy định về quy hoạch xây dựng có liên quan.

- Phương án đề xuất quy hoạch cao độ san nền, quy hoạch thoát nước, cấp điện, cấp nước của đồ án tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang đã được phê duyệt, đảm bảo các yêu cầu về tiêu thoát nước cho khu vực dân cư hiện trạng.

8. Các nội dung khác: đồng ý nội dung kiến nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản báo cáo kết quả thẩm định số 283/SXD-QHKT ngày 24/02/2020.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên”.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải; Ban quản lý các khu công nghiệp; Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Như Điều 2(10);
 - VPUB: LĐVP(3), GTXD, TN, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH. - D\1\QĐ\3\QH\2020\09.



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

KT. BỘP ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM
CƠ QUAN: TỈNH HÀ NAM
THỜI GIAN KÝ: 26/02/2020 11:25:23

Trương Minh Hiến

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc, tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 389 /QĐ-UBND
Ngày 26 tháng 02 năm 2020 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 quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình và thực hiện theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt tại Quyết định số:/QĐ-UBND ngày .../.../2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, 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 nhà đầu tư) trong phạm vi Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất phía Bắc khu công nghiệp Hòa Mạc tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên 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 khu vực lập quy hoạch:

1. Vị trí, ranh giới:

- Vị trí lập quy hoạch chi tiết thuộc các lô 02-OC26, 02-DTPT06 tại địa bàn phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên; có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dự trữ phát triển và khu dân cư hiện trạng theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang.

+ Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 15m (theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang).

+ Phía Đông giáp đất dự trữ phát triển theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang.

+ Phía Tây giáp đường quy hoạch rộng 28m (theo quy hoạch phân khu xây dựng phường Châu Giang).

2. Quy mô:

Quy mô diện tích: diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch 39,69ha.

3. Tính chất:

Là cụm công nghiệp ưu tiên thu hút các ngành cơ khí chế tạo, lắp ráp, linh kiện điện tử, công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp ô tô có công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường.

Điều 3. Các quy định chung về sử dụng đất và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	21,98	55,4
2	Đất công cộng hành chính, dịch vụ	0,45	1,1
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,78	2,0
4	Đất cây xanh	3,51	8,8
	- Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước	2,06	
	- Đất cây xanh thể thao	1,45	
5	Đất cây xanh cách ly	7,16	18,0
6	Đất giao thông	5,81	14,6
	Tổng cộng	39,69	100,0

2. 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 vươn 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; hố 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 kiến trúc công nghiệp, 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...*). Mật độ xây dựng trong các ô đất công nghiệp 70%, tầng cao trung bình 02 tầng, hệ số sử dụng đất 1,4 lần.

- 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 trong đường phố, cây xanh cảnh quan tập trung và cây xanh cách ly 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 cây xanh (*cây xanh cách ly, 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 công cộng, dịch vụ (*khu điều hành, dịch vụ...*):

1.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 01 ô đất có tổng diện tích 0,45 ha chiếm 1,1% diện tích đất dự án; tầng cao công trình trung bình 03 tầng.

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

- Mặt tiền: lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận.

- Đối với các cạnh còn lại của khu 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 cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

1.3. Mật độ xây dựng: mật độ xây dựng tối đa 40%.

1.4 Chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,45\text{m}$.

- Chiều cao tầng một là 3,9m; chiều cao của các tầng còn lại 3,6m.

(*Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, có tầng trệt $\leq 3,0\text{m}$ để bố trí chỗ đỗ xe ô tô, xe máy và các công trình phụ trợ*).

1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Không xây dựng tường rào kín đối với các cạnh tiếp giáp với đường giao thông, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh tạo không gian mở cho khu vực. Chiều cao tối đa 0,8m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

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

2. Quy định đối với các lô đất xây dựng nhà máy:

2.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 02 ô đất có tổng diện tích 12,8ha chiếm 32,2% diện tích đất dự án, tầng cao công trình trung bình 02 tầng. Tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất và cấp công trình để đề xuất cho phù hợp.

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

- Mặt tiền: lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận.

- Đối với các cạnh còn lại của từng khu 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, quy mô diện tích bãi đỗ xe và mật độ xây dựng chung cho phép.

2.3. Mật độ xây dựng: mật độ xây dựng tối đa 70%, tối thiểu đảm bảo 50%.

2.4 Chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\geq +0,45m$.

- Chiều cao công trình: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất để đề xuất cho phù hợp; tuy nhiên chiều cao không được cao quá chiều cao tổng thể của công trình nhà điều hành, văn phòng nếu hợp khối.

2.5. Không gian bên ngoài của khối 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 tối đa phần xây dựng kín là 0,6m. Chiều cao tối đa 2,2m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

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

3. Quy định đối với lô đất xây dựng các công trình phụ trợ:

3.1. Diện tích, kích thước lô đất: Bao gồm 01 ô đất có tổng diện tích 9,18ha chiếm 23,1% diện tích đất dự án.

- Đối với các công trình điều hành, văn phòng: tầng cao công trình trung bình 02 tầng.

- Đối với các công trình sản xuất, nhà kho...: tùy thuộc vào quy mô để đề xuất cho phù hợp; tuy nhiên chiều cao không được cao quá chiều cao tổng thể của công trình nhà điều hành, văn phòng nếu hợp khối.

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

- Mặt tiền: lùi 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường kề cận.

- Đối với các cạnh còn lại của từng khu 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.

3.3. Mật độ xây dựng: mật độ xây dựng tối đa 50%.

3.4 Chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,3m$.

- Chiều cao công trình:

+ Khu vực văn phòng, điều hành: chiều cao tầng một: 3,9m; chiều cao của các tầng còn lại: 3,6m.

(*Khuyến khích xây dựng cao tầng, công trình có tầng trệt $\leq 3,0m$ để bố trí chỗ đỗ xe ô tô, xe máy và các công trình phụ trợ*).

+ Khu vực sản xuất, nhà kho...: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất để đề xuất cho phù hợp; tuy nhiên chiều cao không được cao quá chiều cao tổng thể của công trình nhà điều hành, văn phòng nếu hợp khối.

3.5. Không gian bên ngoài của khối 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 tối đa 2,2m. 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.

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

4. Quy định đối với các lô đất cây xanh thể thao, cây xanh mặt nước cảnh quan:

4.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 03 ô đất có tổng diện tích 3,51ha chiếm 8,8% diện tích đất dự án; tầng cao công trình tối đa 01 tầng.

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

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của ô đất. Khi trồng cây trong khu cây xanh cần lưu ý khoảng cách với công trình xung quanh tiếp giáp với cây trồng.

4.3. Mật độ xây dựng: mật độ xây dựng tối đa 05%.

4.4. Tổ chức không gian:

- Không xây dựng tường bao quanh các ô đất trồng cây xanh. Thiết kế cột cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cột vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Bố cục cây xanh, vườn hoa, hồ cảnh quan, sân tập thể thao:

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý phù hợp trồng tại các khu công nghiệp; đồng thời thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các nhà máy sản xuất 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.

+ 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...

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

5. Quy định đối với khu đất cây xanh cách ly: Bao gồm 02 ô đất có tổng diện tích 7,16ha chiếm 14,6% diện tích đất dự án.

- Chỉ được phép trồng cây xanh để tạo khoảng cách ly vệ sinh, tiếng ồn đối với các khu chức năng khác ảnh hưởng tới dự án.

- Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý phù hợp trồng tại các khu vực có điều kiện hạn chế; đồng thời thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các tuyến đường 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.

6. Quy định đối với lô đất hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 02 ô đất có tổng diện tích 0,78ha chiếm 2,0% diện tích đất dự án; tầng cao công trình tối đa 01 tầng.

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

- Mặt tiền lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận.

- Các cạnh còn lại: 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.

6.3. Mật độ xây dựng: mật độ cây xanh tối thiểu trong khu đất: 20%; mật độ xây dựng công trình tùy thuộc vào dây chuyền công nghệ xử lý để bố trí cho phù hợp.

6.4 Chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,3m$.

- Chiều cao tầng một: 3,9m.

6.5. Không gian bên ngoài của khối 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 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 vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

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

1. Các lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

a) Mặt bậc thềm của nhà không được phép nhô ra ngoài chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ của lô đất (đối với các chi tiết có độ cao dưới +3m so với cốt $\pm 0,00m$).

b) Được phép xây dựng các phần đua ra kể từ tầng 2, các phần đua này được giới hạn theo qui định QCXDVN 01:2008/BXD lấy theo bảng 2.9 cụ thể qui định như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7m đến 12m	0,9
>12 đến 15m	1,2
>15m	1,4

c) Các bộ phận được phép nhô ra theo bảng 2.10 của QCXDVN 01:2008/BXD

Bảng 2.10 Các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Mái dù, cánh cửa		1,0

2. Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

Các lô đất được phép đua ra theo mục 2.8.11 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 01:2008/BXD).

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ trang trí, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà.

+ Ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn thành lô-gia hay thành buồng.

3. 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.

4. 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 2,2m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,6m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt*).

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc:

- Chiều các công trình nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, 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 thâm 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.

Chương III QUY ĐỊNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 9. Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật:

- Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống giao thông (*mặt đường, hè, biển báo giao thông...*), hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống quản lý các chất thải, vệ sinh môi trường, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh đường phố phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết và hồ sơ dự án được phê duyệt đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

- 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.

- Phải bố trí đầy đủ các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, thùng rác công cộng, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, 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; hố 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.

Điều 10. Quy định hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải:

- Thực hiện kiểm tra định kỳ, duy tu sửa chữa các đường ống cấp nước, thoát nước trong khu nhà ở.

- Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phối hợp với Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án tổ chức quản lý toàn bộ hệ thống cấp thoát nước trên các tuyến đường.

- Hàng năm lập kế hoạch duy tu, bảo dưỡng, nạo vét thông rãnh để đảm bảo hệ thống được vận hành tốt.

Điều 11. Quy định hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc

- Tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Quá trình tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành khai thác, Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án có trách nhiệm phối hợp với các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn để thực hiện theo quy định đảm bảo hành lang an toàn và mỹ quan toàn khu.

Điều 12. Quy định xử lý chất thải rắn đảm bảo vệ sinh môi trường

- Chất thải được thu gom bằng các thùng rác công cộng và được vận chuyển đi bãi rác chung của tỉnh bằng phương tiện của công ty môi trường đô thị. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định của khu vực.

- Đối với chất thải rắn nguy hại được thu gom riêng theo từng khu vực và từng cơ sở sản xuất trong khu.

Điều 13. Các quy định khác:

1. An toàn giao thông:

a) Công trình kiến trúc xây mới tại các lô đất có góc tạo bởi các cạnh đường phố giao nhau không được làm cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

b) Trồng cây xanh, xây dựng công trình không được làm hạn chế tầm nhìn và người tham gia giao thông, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

2. Quản lý cây xanh:

- Việc phát triển cây xanh của đô thị nhằm tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường, giữ gìn cân bằng sinh thái cho khu quy hoạch và khu vực lân cận.

- Hệ thống cây xanh trong khu vực quy hoạch bao gồm: các loại cây trồng theo quy hoạch cây xanh tại các khu sản xuất, khu phụ trợ, công trình công cộng, vườn hoa, công viên, thảm cỏ...

- Trong khu vực quy hoạch trồng cây xanh mang đặc trưng của đô thị, đảm bảo vệ sinh, môi trường, không gây nguy hiểm, ảnh hưởng sức khỏe cộng đồng (*cây không rụng lá nhiều, không tác động đến công trình ngầm, mùi hoa không gây dị ứng...*).

- Việc quản lý, bảo vệ, sử dụng hệ thống cây xanh trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về quản lý cây xanh đô thị và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân đầu tư trồng, chăm sóc cung ứng giống và cây con, tái tạo cây xanh công cộng trong khu vực quy hoạch phù hợp theo các quy định của Nhà nước.

- Việc trồng cây xanh chuyên dùng, cây xanh công cộng và cây xanh trong các khuôn viên công trình tiếp cận mặt phố trong khu vực quy hoạch phải được thực hiện theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo yêu cầu sử dụng, mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật dưới mặt đất cũng như trên không, không gây nguy hiểm và không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

- Nghiêm cấm mọi hành vi hủy hoại cây xanh.

- Việc phát triển, trồng mới, tỉa cành, chặt hạ cây xanh dọc theo hai bên vỉa hè, nơi công cộng, công viên, phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và được cấp có thẩm quyền cho phép.

3. Phòng cháy chữa cháy: các công trình công cộng, dịch vụ tập trung đông người phải có giải pháp phòng chống cháy nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy, được cơ quan chức năng về phòng cháy chữa cháy thẩm duyệt bằng văn bản.

Chương III XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 14. 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 15. Tổ chức thực hiện :

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 15 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.

2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân thị xã Duy Tiên phối kết hợp với Nhà đầu tư dự án 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 hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải chấp hành các qui định trong Quy định quản lý này.

4. Các Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, Nhà đầu tư dự án 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 sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.