



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch
chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng
hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý**

*(Ban hành kèm theo quyết định số 609 /QĐ-UBND
Ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý đã được phê duyệt tại Quyết định số:/QĐ-UBND ngày .../3/2020 của UBND 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới, 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 tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp kết hợp nhà ở cao cấp Việt Úc tại xã Tiên Tân, thành phố Phủ Lý 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. Phạm vi vị trí, ranh giới: Khu đất lập quy hoạch chi tiết thuộc một phần diện tích lô TH-17 - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đại học Nam Cao; có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp trường Học viện An ninh nhân dân.
- Phía Nam giáp đường quy hoạch rộng 25m.

- Phía Đông giáp đường quy hoạch rộng 68m.

- Phía Tây giáp khu đất hiện trạng của Trường Trung cấp nghề giao thông và xây dựng Việt Úc.

2. Quy mô: Tổng diện tích đất lập quy hoạch: khoảng 7,91ha.

3. Tính chất: Là khu trung tâm thương mại tổng hợp cấp vùng, kết hợp với khu nhà ở thấp tầng cao cấp có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

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 (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất quy hoạch chi tiết	72.620,1	100,00
1	Đất ở mới	27.193,8	37,45
	- Đất nhà ở phố thương mại	10.641,6	
	- Đất ở biệt thự	10.432,0	
	- Đất ở liền kề	6.120,2	
2	Đất thương mại dịch vụ	11.594,0	15,97
3	Đất nhà văn hóa	532,0	0,73
4	Đất cây xanh	6.066,7	8,35
5	Đất giao thông	27.233,6	37,50
	- Bãi đỗ xe	2.598,4	
	- Đất giao thông nội bộ	24.635,2	
B	Đất giao thông đối ngoại	6.524,7	
	Tổng cộng	79.144,8	

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 đô thị (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, lô đất quy hoạch 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 phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghé ngồi nghỉ, 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.

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

- 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.

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. 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 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 đô thị 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 đô thị 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 đô thị, khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

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 các lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở:

Đất ở đô thị trong phạm vi dự án là đất ở liền kề, đất ở biệt thự, đất nhà ở phố thương mại với tổng diện tích đất là 27.193,8m² chiếm 37,45% trên tổng số 79.144,8,0m² diện tích đất lập quy hoạch.

1.1. Đất ở liền kề:

1.1.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 06 ô đất từ LK01 ÷ LK06, Chiều rộng lô đất bám mặt đường trung bình 6m, tầng cao công trình 04 tầng.

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

- Mặt tiền: Trùng với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.
- Các cạnh bên: được xây dựng trùng với ranh giới của lô đất.
- Cạnh phía sau lô đất: lùi tối thiểu 1m so với ranh giới của lô đất.

(*Cụ thể theo bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*)

1.1.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo bảng 2.6 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 01: 2008/BXD):

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	75	100	200
Mật độ xây dựng tối đa (%)	90	80	70

1.1.4 Chiều cao công trình:

Trong cùng một dãy phố thống nhất cao độ nền 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.

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

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 14,1m (*tuong đuong với nhà 03 tầng + tum*).

Đối với các dãy nhà được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở, các dãy nhà ở mật 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, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vượn 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, tuân thủ thiết kế đô thị tại khu vực theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

1.2. Đất ở biệt thự:

1.2.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 04 ô đất từ BT01 ÷ BT04, Chiều rộng lô đất bám mặt đường trung bình 10,0m, tầng cao công trình 04 tầng.

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

- Mặt tiền: Lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

- Các cạnh bên và cạnh phía sau lô đất: lùi tối thiểu 1m so với các cạnh còn lại của lô đất.

1.2.3. Mật độ xây dựng công trình: khoảng 56% (*theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt*).

1.2.4. Chiều cao công trình:

Trong cùng một dãy phố thống nhất cao độ nền 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.

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

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 14,1m (*tuong đuong với nhà 03 tầng + tum*).

1.2.5. 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 0,8m.

1.3. Đất nhà ở phố thương mại:

1.3.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 04 ô đất từ SH01 ÷ SH04, chiều rộng tám mặt đường trung bình 6m, tầng cao công trình 04 tầng.

1.3.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đối với các ô đất nằm dọc tuyến đường N6 theo quy hoạch. Trùng với chỉ giới đường đỏ của đường đối với các ô đất còn lại.

1.3.3. Mật độ xây dựng công trình: 80% (theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt).

1.3.4. Chiều cao công trình:

Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,2m$.

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 14,1m (tương đương với nhà 03 tầng + tum).

2. Quy định đối với ô đất công cộng dự kiến xây dựng nhà văn hóa:

2.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 01 ô đất có diện tích 532,0m², Tầng cao công trình 02 tầng.

2.2. Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Lùi tối thiểu 3m so với các cạnh của lô đất. 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.

2.3. Mật độ xây dựng công trình: 40% (theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt).

2.4. Chiều cao công trình: Chiều cao tầng một là 3,9m, tầng hai là 3,6m.

2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình công cộng:

- Mặt tiếp giáp với đường xây dựng tường rào rỗng, mặt tiếp giáp tiếp giáp với các công trình lân cận xây dựng tường rào đặc, cao từ 1,8÷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 ô đất dịch vụ thương mại: Bao gồm 02 ô đất có diện tích 11.594,0m². Tầng cao công trình 07 tầng.

3.1. Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Lùi tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch

rộng 68m phía Đông khu đất, lùi 10m đối với chỉ giới đường đỏ của đường N6 phía Nam khu đất, lùi tối thiểu 7m so với các cạnh còn lại của lô đất. 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.

3.2. Mật độ xây dựng công trình: 40% (*theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt*).

3.3. Chiều cao tầng một tính từ cao độ nền nhà là 3,9m, chiều cao các tầng còn lại là 3,6m.

3.4. Không gian bên ngoài của khối công trình công cộng:

- Mặt tiếp giáp với đường xây dựng tường rào rỗng, mặt tiếp giáp tiếp giáp với các công trình lân cận xây dựng tường rào đặc, cao từ 1,8÷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.

4. Quy định đối với ô đất cây xanh cảnh quan: có tổng diện tích 6.066,7m², chiếm 8,35% tổng diện tích đất lập quy hoạch; bao gồm đất công viên cây xanh tập trung và đất cây xanh giữa các dãy nhà.

4.1. Đất công viên cây xanh tập trung: Bao gồm 02 ô đất có diện tích đất 3.577,6m².

- Tầng cao công trình: 0 tầng (*Không xây dựng công trình trên đất, chỉ bố trí đường dạo, tiểu cảnh, đài phun nước, ghế nghỉ chân...*).

- Mật độ xây dựng: tối đa 2%.

- Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Trùng với chỉ giới đường đỏ của ô đất.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu công viên: Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Phải bố trí sân chơi cho trẻ em, các hoạt động phục vụ người cao tuổi, người tàn tật (*sân tập thể dục, đường đi dạo, ghế nghỉ chân...*), trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát; bố trí các công trình mang tính mỹ quan phục vụ cho khu cây xanh (*đài phun nước, tiểu cảnh...*). Phải 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 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 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.

+ 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...

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

5. Quy định đối với ô đất bãi đỗ xe ngoài trời: Bao gồm 02 ô đất có diện tích 2.598,4m². Tầng cao công trình tối đa 01 tầng.

5.1. Vị trí xây dựng 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. Chỉ bố trí công trình tạm bảo vệ phục vụ trông giữ xe, không xây dựng công trình khác.

5.2. Mật độ xây dựng công trình: 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. Chiều cao công trình: tùy thuộc vào thiết kế của công trình tạm để bố trí, chiều cao không quá 3,0m.

7. Không gian bên ngoài của khối công trình công cộng: Khoảng xây dựng tường rào, có thể bố trí vườn hoa ngăn cách ranh giới. 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 ±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 QCVN 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 QCVN 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)
≥ 2.5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
≥ 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 đưa 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 thêm, vệt đất 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:

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 0,3m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, ino, gạch block trang trí thoáng...*).

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc:

1. Các công trình phải có hình thức phù hợp với văn hóa khu vực, đảm bảo gắn kết hài hòa với khu dân cư cũ và khu dân cư mới với tổng thể.

2. Không được xây dựng coi nói, nhà tạm, nhà bán kiên cố sai thiết kế được duyệt.

3. Tất cả các nhà liền kề, biệt thự phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận. Khuyến khích việc đầu tư xây dựng đồng bộ, hàng loạt để các công trình trên cùng tuyến phố có kiến trúc tương đồng, thống nhất. Trang trí mặt ngoài: không dùng các vật liệu hoàn thiện có màu đen, tối hoặc quá sặc sỡ, sử dụng quá nhiều màu trên một công trình, trang trí các chi tiết cầu kì, phản mỹ thuật.

Chương III

QUY ĐỊNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 8. 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.

- Hệ 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 9. 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 thành phố Phủ Lý 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 10. 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 11. 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 12. 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 IV XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 13. 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 V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện :

1. Quy định quản lý này gồm 05 chương và 14 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 dân thành phố Phủ Lý 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 thành phố Phủ Lý, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới, 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./.