

## QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội và nhà ở công nhân tại xã Lê Hồ, huyện Kim Bảng**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

### Chương I

#### QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội và nhà ở công nhân tại xã Lê Hồ, đã được phê duyệt tại Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.

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

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội và nhà ở công nhân tại xã Lê Hồ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh trong phạm vi Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội và nhà ở công nhân tại xã Lê Hồ, chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

### Chương II

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

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

Theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam phê duyệt tại Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024.

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

- Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối

với từng khu chức năng quy hoạch. Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (*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 trên tuyến phố. 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 lõi vào chính các công trình an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

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

- Tổ chức không gian các nhóm công trình gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan,... tạo môi trường có chất lượng.

#### **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 đất nhà ở**

Đất ở trong phạm vi dự án là đất nhà ở liền kề và nhà chung cư.

##### **1.1. Đất nhà ở liền kề:**

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

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

- Mặt tiền công trình: Chỉ giới xây dựng lùi 3m đối với tuyến đường 36m; lùi từ 0÷3m đối với các tuyến giao thông còn lại.

- Cạnh bên lô đất: Chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của lô đất đối với các lô có cạnh bên không tiếp giáp với mặt đường.

c) Mật độ xây dựng công trình: tối đa 80%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao: tối đa 03 tầng.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 11,5 m (*tương đương với nhà 3 tầng: tầng 1 cao 3,6 m; tầng 2 cao 3,3m; tầng 3 có mái dốc cao tối đa 4,6m*).

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện 0,15m.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc tươi sáng (nhận diện thương hiệu), phù hợp cảnh quan chung.

### **1.2. Đất nhà chung cư**

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

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

Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m đối với tuyến đường 36m, lùi tối thiểu 6m đối với các tuyến đường còn lại. 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.

c) Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao: tối đa 15 tầng.

- Chiều cao tối đa của công trình tính đến đỉnh mái tối đa không quá 58m (*tương đương với nhà 15 tầng: tầng 1 cao 4,1 m; tầng 2÷15 cao 3,3m; mái cao tối đa 4,4 m*).

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

e) Không gian bên ngoài của khối công trình

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

- Tường rào công trình: khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp với bồn hoa cây xanh, chiều cao phần đế xây kín 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.

- 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, các hạng mục công trình phục vụ người khuyết tật và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

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

## **2. Quy định đối với đất cây xanh sử dụng công cộng, cây xanh đường phố**

Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh giữa các dãy nhà, cây xanh đường phố và cây xanh cách ly (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 cảnh quan của khu vườn hoa: Không xây dựng tường rào, xây bồn hoa bằng gạch, bố trí đường dạo, 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. 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.

+ Cây xanh cần được nghiên cứu 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...

- Cây xanh giữa các dãy nhà ở: Không xây dựng tường rào và công trình, chỉ bố trí đường dạo, ghế 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.

- 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.

+ Đối với cây xanh khu vực mặt trước trên vỉa hè khu cây xanh, nghĩa trang, 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.

- Cây xanh cách ly: trồng bao quanh nghĩa trang hiện trạng, trồng cây xanh có tán cao, chống ồn, chống bụi.

- 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.

### **3. Quy định đối với đất bãi đỗ xe**

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

b) Vị trí công trình: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh của lô đất.

c) Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 01 tầng.
- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền không quá là 5m.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

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

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

- Tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, bố trí hệ thống cây xanh cảnh quan theo quy định; bãi đỗ xe được thiết kế theo hướng bãi đỗ xe xanh: Sử dụng vật liệu thấm hút nước tốt làm 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.

#### **4. Quy định đất công trình hạ tầng kỹ thuật (bể XLNT tạm)**

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

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng trùng với các cạnh của lô đất.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Công trình ngầm, tối đa 01 tầng.
- Chiều cao tối đa công trình ngầm không quá là 5m (*đối với các công trình đặc thù để đảm bảo các thông số kỹ thuật của thiết bị cho phép chiều cao >5m*).

d) Không gian bên ngoài của khối công trình:

Phía trên công trình có thể bố trí thảm cỏ, đường dạo đảm bảo cảnh quan khu vực.

#### **Điều 5. Các phần đưa 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 (nếu có): mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của công trình đều không được vượt quá ranh giới của lô đất.

#### **Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình**

Đối với các khu chức năng được phép xây dựng tường rào: Tường rào nghĩa trang được phép xây dựng cao tối đa 2,0m.

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

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

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung 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 hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện vi khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường. Sử dụng màu sắc tươi sáng, phù hợp với cảnh quan chung.

- Trục không gian, các điểm nhấn công trình kiến trúc được xác định tại các vị trí gần các trục đường lớn, lợi thế về không gian như các công trình có quy mô, hình khối lớn, với hình thức kiến trúc hiện đại.

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

**1. Khái niệm:**

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

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

**2. Quy định cụ thể:**

STT	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m) <i>(lùi so với so với ranh giới lô đất tiếp cận đường giao thông)</i>
1	A-A	36m = 5m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (PC) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè)	- 10m ( <i>đất nhà ở chung cư</i> ) - 3m ( <i>đất nhà ở liền kề</i> )
2	1-1	24m = 5m (hè) + 14m (lòng đường) + 5m (hè)	- 6m ( <i>đất nhà ở chung cư</i> ) - 0÷3m ( <i>đất nhà ở liền kề</i> )
3	2-2	17,5m = 5m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè)	- 0÷3m ( <i>đất nhà ở liền kề</i> )
4	3-3	17m = 3m (hè) + 7m lòng đường + 7m (hè)	- 3m ( <i>đất bãi đỗ xe</i> ) - 0÷3m ( <i>đất nhà ở liền kề</i> )

STT	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m) (lùi so với so với ranh giới lô đất tiếp cận đường giao thông)
5	4-4	13,5m = 3m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3m (hè)	- 6m (đất nhà ở chung cư) - 3m (đất bãi đỗ xe) - 0÷3m (đất nhà ở liền kề)
6	5-5	11,5m = 1m (hè) + 5,5m (lòng đường) + 5m (hè)	- 3m (đất bãi đỗ xe) - 0÷3m (đất nhà ở liền kề)

### 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 không nổi theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

#### Điều 9. Quy định chung về quản lý 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 bãi đỗ xe và 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.

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

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

### Chương III

#### XỬ LÝ VI PHẠM

#### Điều 11. Xử lý vi phạm

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

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 12. Tổ chức thực hiện**

1. Quy định quản lý này gồm 04 Chương và 12 Điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.
2. Các cơ quan có liên quan đến tỉnh Hà Nam, Ủy ban dân dân huyện Kim Bảng 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 quy định trong Quy định quản lý này.
4. Các Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng, Chủ 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 các Ủy ban nhân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.