

Số: ~~2124~~ QĐ-UBND

Hà Nam, ngày ~~14~~ tháng ~~11~~ năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở
đô thị tại các xã Đại Cương, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Tựu,
huyện Kim Bảng (KB-PK02.21)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; Nghị định 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; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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; số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông báo số 484-TB/TU ngày 14/10/2022 về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cương, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Tựu, huyện Kim Bảng;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Văn bản số 3340/UBND-GTXD ngày 03 tháng 12 năm 2021 về việc chủ trương lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cương, Nhật Tân, Lê Hồ, Đồng Hóa, Nhật Tựu, huyện Kim Bảng (KB-PK02.21); Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 về việc phê duyệt Nhiệm vụ

quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cường, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Trụ, huyện Kim Bảng (KB-PK02.21);

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3005/TTr-SXD ngày 11/11/2022, kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định số 3004/BC-SXD ngày 11/11/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch và quy định quản lý đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cường, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Trụ, huyện Kim Bảng (KB-PK02.21), với những nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cường, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Trụ, huyện Kim Bảng (KB-PK02.21).

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch điều chỉnh: Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng.

3. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được duyệt.

- Định hướng sử dụng đất và phát triển không gian, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và xã hội trong khu vực đảm bảo phù hợp với mục tiêu phát triển chung, nhằm khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế khi các khu, cụm công nghiệp trong khu vực được hình thành đáp ứng các nhu cầu về nhà ở, cung cấp các dịch vụ tiện ích, không gian công cộng cho người dân trong khu vực.

- Từng bước nâng cấp, cải tạo chỉnh trang hạ tầng khu vực dân cư hiện trạng theo tiêu chuẩn đô thị, tạo lập không gian sống, làm việc hài hòa với không gian sản xuất, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị hiện đại, đồng bộ.

- Làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, đề xuất dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

3.2. Tính chất:

- Là khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại gắn với các chức năng công cộng dịch vụ, công viên cây xanh cấp đô thị, khu nhà ở cán bộ công nhân Khu công nghiệp Kim Bảng I.

3.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích quy hoạch: Khoảng 299,83 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 30.000 người.

3.4. Vị trí nghiên cứu lập quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc các xã Đại Cường, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Trụ, huyện Kim Bảng có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: giáp khu công nghiệp Đồng Văn IV và Cụm công nghiệp Lê Hồ theo quy hoạch.

- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện trạng và đường ĐT.498.

- Phía Đông: giáp đường tránh QL.1 và khu dân cư hiện trạng.

- Phía Tây: giáp Khu công nghiệp Kim Bảng I và Cụm công nghiệp Đồng Hóa theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm ở	157,66	52,6
1.1	Đất nhóm ở mới	128,36	
1.2	Đất nhóm ở hiện trạng	29,30	
2	Đất công cộng đô thị	2,05	0,7
3	Đất công cộng đơn vị ở	4,74	1,6
4	Đất hỗn hợp (kinh doanh + ở)	20,43	6,8
5	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS)	5,50	1,8
5.1	Trường mầm non	1,94	
5.2	Trường tiểu học	1,94	
5.3	Trường trung học cơ sở	1,62	
6	Đất cây xanh, mặt nước, TDTT cấp đô thị	16,51	5,5
6.1	Đất cây xanh, TDTT	10,49	
6.2	Đất mặt nước đô thị	6,02	
7	Đất cây xanh đơn vị ở	7,42	2,5
8	Đất cây xanh cách ly	6,63	2,2
9	Đất mặt nước	10,19	3,4
10	Đất bến xe	2,11	0,7
11	Đất tôn giáo, di tích	0,83	0,3
12	Đất nghĩa trang	1,29	0,4
13	Đất giao thông và bãi đỗ xe	64,10	21,4
13.1	Đất giao thông	58,77	
13.2	Bãi đỗ xe	5,33	
14	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,36	0,1
TỔNG		299,83	100,0

4.2. Định hướng phát triển không gian:

Toàn bộ khu vực quy hoạch được xác định là một khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội, hiện đại gắn với các chức năng công cộng dịch vụ, công viên cây xanh cấp đô thị, được chia thành 2 đơn vị ở:

- Đơn vị ở số 1 (phía Tây): Ngoài các chức năng của đơn vị ở (đất nhóm ở mới, đất hỗn hợp, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, bãi đỗ xe, ..) Đơn vị ở phía Tây còn đảm nhiệm các chức năng được phân bổ theo

Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng (Công viên trung tâm, các công trình công cộng dịch vụ cấp đô thị (trung tâm thương mại, văn phòng, khách sạn..), bến xe). Với vị trí tiếp giáp với các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp trên địa bàn, đơn vị ở phía Tây bố trí khu vực đất dành có quy mô phù hợp phục vụ cho khu nhà ở cán bộ, công nhân phục vụ Khu công nghiệp Kim Bảng I và nhu cầu nhà ở xã hội khác trên địa bàn.

- Đơn vị ở số 2 (phía Đông): Tiếp giáp với tuyến đường tránh QL1A hiện trạng, bao gồm các chức năng sử dụng đất nhóm ở mới, đất hỗn hợp, đất công cộng đơn vị ở (nhà văn hóa, trạm y tế), trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, bãi đỗ xe, đất dân cư hiện trạng, nghĩa trang, đất tôn giáo thuộc thôn Siêu Nghệ, xã Nhật Tựu đảm bảo phục vụ các nhu cầu thiết yếu của đơn vị ở mới và khu dân cư hiện hữu. Tại khu vực nút giao giữa tuyến đường Đông Tây quy hoạch rộng từ 42÷55,5m với tuyến đường tránh QL1A, quy hoạch nút giao khác mức (hầm chui) với tầm nhìn dài hạn, đảm bảo không tạo nút nghẽn giao thông khi dân số khu vực được lấp đầy.

- Tuyến đường điện 110KV và các tuyến kênh I-323, A3-2 được nắn tuyến dọc theo các tuyến đường giao thông quy hoạch đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu.

4.3. Thiết kế đô thị:

- Đối với khu vực nhóm ở mới, chủ yếu bố trí các công trình nhà ở dạng phân tán, tầng cao từ 3÷5 tầng (nhà liên kế mặt phố, nhà liên kế có sân vườn, nhà biệt thự), mật độ xây dựng trung bình (mật độ xây dựng gộp từ 60÷80%), khoảng lùi xây dựng từ 0÷3m.

- Đối với các công trình công cộng, hỗn hợp, ưu tiên thu hút các công trình dạng tập trung, cao tầng, mật độ xây dựng khoảng 40%, mật độ cây xanh trong lô đất $\leq 20\%$, khoảng lùi xây dựng từ 5÷20m.

- Không gian, công trình điểm nhấn của khu vực được xác định là khu công viên trung tâm, các công trình công cộng dịch vụ, hỗn hợp trên các trục đường chính (đường tránh QL1A, Trục Đông Tây quy hoạch rộng từ 42÷55,5m).

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Quy hoạch giao thông và công trình đầu mối:

a) Giao thông: Giao thông đối ngoại (Đường QL.1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý): Tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đồng thời cập nhật một số đồ án, dự án đã triển khai trong khu vực lập quy hoạch (Khu nhà ở đô thị tại xã Nhật Tựu; Khu nhà ở Trung Đông tại xã Nhật Tân, huyện Kim Bảng), cụ thể:

- Mặt cắt 2A-2A (đoạn phía Bắc tuyến đường N3): 60,5m = 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường gom) + 1,0m (DPC) + 11,25m (lòng đường chính) + 10,0m (Kênh) + 11,25m (lòng đường chính) + 2,0m (DPC) + 7,5m (lòng đường gom) + 5,0m (hè).

- Mặt cắt 2-2 (đoạn phía Nam tuyến đường N3): 49,0m: 4,5m (hè) + 6,0m (lòng đường gom) + 2m (DPC) + 8m (lòng đường chính) + 3,0m (DPCG) + 8m (lòng đường chính) + 2m (DPC) + 10,5m (lòng đường gom) + 5,0m (hè).

b) Giao thông đô thị:

Tổ chức giao thông các đường cấp khu vực theo mạng lưới ô bàn cờ, đảm bảo an toàn giao thông, tính độc lập của từng cụm công trình, khả năng liên kết giữa các khu chức năng trong đô thị. Tuân thủ quy mô, hướng tuyến theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng được phê duyệt.

- Tuyến đường liên khu vực, đường chính khu vực (đường N3, D3, D2 theo QH chung đô thị Kim Bảng):

+ Mặt cắt 1-1 (đường N3) rộng 42,0m: 6,0m (hè) + 12,25m (lòng đường) + 5,5m (DPCG) + 12,25m (lòng đường) + 6,0m (hè) (*Khu vực nút giao với đường tránh QL1A sẽ được mở rộng để phù hợp với phương án tổ chức giao thông*).

+ Mặt cắt 1A-1A (đường D3) rộng 36,0m: 5,0m (hè) + 12,25m (lòng đường) + 1,5m (DPCG) + 12,25m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 (đường D2) rộng 30,0m: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (DPCG) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Tuyến đường khu vực, phân khu vực:

+ Mặt cắt 3-3 rộng 29,0m: 7,0m (hè + dải cây xanh) + 15,0m (lòng đường) + 7,0m (hè + dải cây xanh).

+ Mặt cắt 3A-3A rộng 25,0m: 3,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 7,0m (hè + dải cây xanh).

+ Mặt cắt 3B-3B rộng 23,0m: 3,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 35,0m: 5,0m (hè) + 11,0m (lòng đường) + 3,0m (DPCG) + 11,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 25,0m: 5,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 7-7 rộng 20,0m: 5,0m (hè) + 10,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 7A-7A rộng (69,0-72,0)m: 5,0m (hè) + (7,5-10,5)m (lòng đường) + 7,0m (hè + dải cây xanh) + 30,0m (kênh tưới + kênh tiêu) + 7,0m (hè + dải cây xanh) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 8-8 rộng 38,0m: 7,0m (hè + dải cây xanh) + 10,5m (lòng đường) + 3,0m (DPCG) + 10,5m (lòng đường) + 7,0m (hè + dải cây xanh).

+ Mặt cắt 9-9 rộng 17,5m: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 10-10 rộng 15,5m: 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

c) Bến xe, bãi đỗ xe:

- Xây dựng bến xe Nhật Tân (theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng) bố trí tại trung tâm đô thị vị trí nút giao giữa đường N3 với đường D3 đáp ứng nhu cầu của khu vực và toàn đô thị.

- Bố trí 17 bãi đỗ xe tập trung (trong đó khu phía Đông bố trí 10 bãi đỗ xe, khu phía tây bố trí 07 bãi đỗ xe) quy mô từ $0,05 \div 0,85$ ha, bố trí phân tán tại các khu vực trung tâm đô thị; các khu vực tập trung các công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng, gần với các cụm công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các bãi đỗ xe kết hợp với cây xanh vườn hoa được phân bổ đều trong các nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu vực.

d) Nút giao thông chính:

- Các nút giao thông chính gồm nút giao đường N3 với tuyến đường tránh QL.1A (khu vực giáp ranh giữa xã Nhật Tân và xã Nhật Tựu), nút giao đường nội bộ (mặt cắt 6-6) với tuyến đường tránh QL.1A và các nút giao tuyến đường giao thông cấp đô thị.

- Tổ chức các nút giao chính cùng mức trên các tuyến đường giao thông bằng đảo dẫn hướng kết hợp với đèn tín hiệu giao thông, biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

- Các nút giao nội bộ trong khu vực được bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

5.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

a) Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: Hướng từ Bắc xuống Nam, từ Nam lên Bắc và từ giữa lô đất ra phía các tuyến đường giao thông trong khu vực thoát về tuyến kênh A3-2 đi qua khu vực lập quy hoạch.

- Cao độ tim đường giao thông từ $+3,50\text{m} \div +4,20\text{m}$; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng $0,1\text{m}$. Cao độ san lấp khi thi công thấp hơn nền quy hoạch $0,3\text{m}$.

- Khu vực giáp ranh dân cư hiện trạng được bố trí hệ thống thu gom nước mặt phù hợp, đảm bảo không gây ngập úng cục bộ trong khu vực.

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát chính: Hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam, từ Nam lên Bắc, chia khu vực làm 2 lưu vực chính thoát ra sông Nhuệ thông qua Trạm bơm Hoàng Tây (công suất hiện trạng $3 \times 2.500\text{m}^3/\text{h}$; công suất quy hoạch $5 \times 8.000\text{m}^3/\text{h}$). Cụ thể như sau: :

+ Lưu vực 1 (phía Bắc tuyến kênh A3-2) hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam thoát về tuyến kênh A3-2 thoát về trạm bơm Hoàng Tây.

+ Lưu vực 2 (phía Nam tuyến kênh A3-2) hướng thoát nước từ Nam lên Bắc thoát về tuyến kênh A3-2 thoát về trạm bơm Hoàng Tây.

- Nước mưa được thu gom về cống thoát nước trên các tuyến đường chính và đường phân khu vực, các tuyến cống chính sử dụng cống tròn BTCT đường kính $D800 \div D1500$. Rãnh thoát nước được bố trí trên các tuyến đường trong các khu dân cư hiện trạng và thoát về khu vực rãnh ranh khu dân cư hiện trạng thoát vào hệ thống chung. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ($i_{\min} > 1/D$).

- Hồ cảnh quan được điều tiết thông qua hệ thống cống hộp BxH = 2000x2000 nối tiếp với kênh A3-2.

- Hoàn trả kênh mương:

+ Tuyến kênh tiêu A3-2 được hoàn trả bằng hệ thống mương hở hình thang rộng 20m (gồm cả mương và hành lang) chạy dọc tuyến mặt cắt 7A-7A đầu nối với kênh hiện trạng vị trí giao đường N3 và đường có mặt cắt 8-8.

+ Tuyến kênh tưới I-323 được hoàn trả bằng hệ thống mương hở rộng 8,0m dọc theo tuyến đường D3 và đường mặt cắt 7A-7A.

5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng 11.000 m³/ng.đ (gồm nước cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng, dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường, ... và dự phòng; nước chữa cháy sẽ được tính toán cụ thể và thỏa thuận về quy mô công suất, mạng lưới đường ống, điểm đầu nối, lưu lượng và cột áp nước cấp, các giải pháp chữa cháy với đơn vị có thẩm quyền).

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Kim Bình thông qua các đường ống Ø400mm (dọc đường D3) và Ø200mm (dọc theo đường N3, D2) và Nhà máy nước sông Hồng thông qua đường ống Ø600 (dọc tuyến đường tránh QL.1A).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: Thiết kế dạng mạng vòng (áp dụng cho tuyến ống cấp nước truyền dẫn cấp cho các khu chức năng) kết hợp mạng cụt (áp dụng cho tuyến ống dịch vụ tuyến nhánh cấp cho các hộ tiêu thụ) bố trí trên vỉa hè, các tuyến ống truyền dẫn và phân phối sử dụng ống HDPE có đường kính từ Ø110 ÷ Ø600mm.

- Cấp nước cứu hỏa: Nguồn nước lấy từ ống cấp nước trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực, đường kính ống nước chữa cháy > Ø110, các trụ cứu hỏa được bố trí với khoảng cách trung bình 150m/trụ và bố trí tại những vị trí ngã ba, ngã tư, khu vực công cộng thuận lợi cho việc chữa cháy. Ngoài ra, bố trí điểm lấy nước tại hồ nước trong khu quy hoạch làm nguồn nước sử dụng cứu hỏa.

5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện: Khoảng 46,2 MVA (gồm điện cấp cho sinh hoạt, các công trình công cộng - dịch vụ, chiếu sáng đường giao thông và vườn hoa, công viên,...).

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22kV trên tuyến đường tránh QL.1A, đường N3, đường D3 theo quy hoạch chung được duyệt, từ trạm 110kV KCN Đồng Văn IV.

- Lưới điện: Lưới điện 110kV hiện trạng được di chuyển và hoàn trả dọc theo tuyến đường D2. Đường điện 10kv cấp cho khu vực dân cư hiện trạng được tháo dỡ và hoàn trả bằng lưới điện 22kV quy hoạch mới, các trục chính đi ngầm, mạch vòng theo đường giao thông cấp cho toàn bộ khu vực, các tuyến rẽ nhánh đến trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

- Trạm biến áp: Bố trí các trạm biến áp tập trung 22/0,4kV (các trạm có thể bố trí nhiều máy để phù hợp với nhu cầu từng giai đoạn, nên dùng các máy có

công suất $\leq 1000\text{KVA}$, đối với ở hỗn hợp, khu nhà ở xã hội, công trình thương mại dịch vụ tập trung sẽ được tính toán và bố trí theo dự án), các trạm được đặt tại lô đất cây xanh tập trung giữa các nhóm nhà, trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế $\leq 300\text{m}$.

- Điện hạ thế và chiếu sáng: Được đi ngầm trong hào kỹ thuật trên hè dọc theo các tuyến đường, các lộ hạ thế từ TBA xây dựng mới; đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng, các khu sân chơi, công viên hồ nước bố trí thêm hệ thống chiếu sáng trang trí.

5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Khu vực xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa và nước thải được xây dựng riêng biệt; khu vực dân cư hiện trạng xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng, kết hợp giếng tách nước, đưa nước thải về trạm xử lý tập trung:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh trung bình: Khoảng $10.200\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (bao gồm nước thải sinh hoạt từ các nhóm nhà ở, các công trình công cộng - dịch vụ, ...).

- Trạm bơm chuyển bậc: Bố trí 05 trạm bơm chuyển bậc phục vụ cho khu vực dự án và các khu vực lân cận theo định hướng quy hoạch chung.

- Hệ thống cống thoát nước thải HDPE kích thước D300÷D500 dọc các tuyến đường để thu gom, vận chuyển nước thải sinh hoạt về trạm bơm chuyển bậc, từ trạm bơm chuyển bậc các tuyến ống áp lực loại HDPE kích thước D125. Độ dốc dọc cống được thiết kế đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy ($i_{\min} > 1/D$).

- Bố trí giếng tách nước thải từ điểm xả hệ thống thoát nước chung khu dân cư hiện trạng, theo các tuyến cống thoát nước riêng về trạm bơm nước thải tập trung. Sử dụng trạm bơm chuyển bậc loại nhỏ kết hợp kiểu giếng để giảm độ sâu chôn cống.

5.6. Hào kỹ thuật:

Hệ thống hào kỹ thuật được thiết kế nhằm phục vụ cho hệ thống đường dây cấp điện, thông tin liên lạc đi bên trong và thuận tiện trong việc vận hành, nâng cấp sửa chữa hệ thống đường dây. Phương án cụ thể sẽ được thực hiện trong bước sau của đồ án.

5.7. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Khu vực tổng đài bưu điện, cột Anten, nhu cầu phát triển (khoảng 20.900 thuê bao) phải phù hợp với quy hoạch ngành bưu chính viễn thông, theo từng giai đoạn phát triển, khuyến khích xã hội hóa và xây dựng hạ tầng chung của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Mạng ngoại vi: Hoàn thiện hệ thống ga hào kỹ thuật (bể cáp), các ống luồn cáp, tuyến cáp nội tỉnh được bố trí đi ngầm trên vỉa hè.

- Mạng internet: Truy cập internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 02 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

5.8. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Chất thải

- Tổng lượng CTR phát sinh trong khu vực khoảng 39,6 tấn/ngày.
- Tổ chức thu gom rác tại khu vực công cộng bằng các thùng đựng rác riêng. Trong các khu dân cư mới và cũ, bố trí các điểm tập kết chất thải rắn, bán kính phục vụ từ 100m/thùng, thu gom hàng ngày và được vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy hoạch của tỉnh.
- Phân loại CTR nguy hại tại nguồn và thu gom về các điểm tập kết tập trung (kết hợp với cây xanh cách ly quanh nghĩa trang) trước khi đưa về các khu xử lý CTR nguy hại.

b) Nghĩa trang: Đóng cửa nghĩa trang tập trung hiện có trong khu vực, trồng cây xanh cách ly, đồng thời di chuyển toàn bộ các mộ nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung trong khu vực theo quy định.

5.9. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

- Khu vực tạo ra tiếng ồn, khói bụi phải được bố trí các dải cây xanh cách ly. Khu nghĩa trang được đóng cửa, cải tạo chỉnh trang trồng cây xanh cảnh quan trong khu vực.
- Có chế độ thu gom và xử lý nghiêm ngặt các chất thải nguy hại phát sinh.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải sinh hoạt riêng biệt, giảm thiểu tối đa tác động đến hệ thống nước mặt và nước ngầm.
- Các dự án đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật. Kiểm soát và có giải pháp giảm thiểu các tác động khi triển khai xây dựng và khi đưa dự án vào hoạt động.

5.10. Đối với công trình ngầm:

Việc xây dựng các công trình ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng phải đảm bảo phù hợp với không gian xây dựng ngầm trong đồ án quy hoạch đô thị và quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị được quy tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

5.11. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật gắn với hoàn trả hướng tuyến một số tuyến đường để đảm bảo phục vụ tiêu thoát nước trong khu vực.
- Ưu tiên tập trung đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, các công trình công cộng, công viên cây xanh thể dục thể thao.
- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, khu nhà ở xã hội, nhà ở công nhân phục vụ khu công nghiệp.
- Xây dựng các công trình nhà ở mới, chỉnh trang cải tạo các khu vực dân cư hiện trạng.

6. Về quy định quản lý: Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cường, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Tựu, huyện Kim Bảng thuộc Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng, tỉnh Hà Nam”

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng:

- Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan: tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức lập hồ sơ cấm mốc giới và triển khai cấm mốc giới theo quy định.

2. Sở Xây dựng: kiểm tra, giám sát công các quản lý xây dựng trên địa bàn huyện theo quy hoạch được duyệt; tham gia quản lý xây dựng đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch theo phân cấp và các quy định hiện hành; có trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận vào bản vẽ quy hoạch theo đúng nội dung Quyết định được phê duyệt; đồng thời phối hợp với các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch được duyệt.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư: chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh các cơ chế, chính sách, nguồn lực để thực hiện các dự án đầu tư theo Quy hoạch được duyệt theo trình tự ưu tiên từng giai đoạn đảm bảo tiến độ và đúng quy định.

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 Chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - VPUB: LĐVP, GTXD, NN-TNMT, TH;
 - Lưu VT, GTXD_(TA).
- D:\QĐ\DTT\QHPK\7_22.11.14\PK299

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Chức

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ
1/2000 KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI CÁC XÃ ĐẠI CƯƠNG, NHẬT TÂN, ĐỒNG
HÓA, NHẬT TỰ, HUYỆN KIM BẢNG (KB-PK02.21)
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2124/QĐ-UBND ngày 14/11/2022
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

- 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 phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cương, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Tự, huyện Kim Bảng (KB-PK02.21), đã được phê duyệt tại Quyết định số 2124/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.
- 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.
- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cương, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Tự, huyện Kim Bảng (KB-PK02.21), được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.
- Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư, căn cứ vào đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu nhà ở khu nhà ở đô thị tại các xã Đại Cương, Nhật Tân, Đồng Hóa, Nhật Tự, huyện Kim Bảng (KB-PK02.21), 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 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 phân khu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2124/QĐ-UBND ngày 14/11/2022

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

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng) đã được xác định trong đồ

án. Tầng cao xây dựng trong các nhóm ở 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, chiều cao các tầng, chiều cao mái, cao độ nền nhà so với vỉa hè chiều cao và độ vượn 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 ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, tủ điện, 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.

- 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; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- 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 (công trình xanh, tiết kiệm năng lượng,...).

- 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 đất xây dựng nhà ở: Đất nhóm nhà ở trong phạm vi quy hoạch là đất nhóm nhà ở, làng xóm đô thị hóa, đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ....

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường: *(Chỉ giới xây dựng lùi từ $0 \div 6m$ so với chỉ giới đường đỏ của đường (tùy theo cấp đường và được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết.*

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: công trình nhà ở thấp tầng tầng cao tối đa 5 tầng, nhà ở cao tầng cao từ $9 \div 15$ tầng.

- Công trình nhà ở thấp tầng: cốt nền nhà *(được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một)* cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $+0,45m$ *(đối với công trình biệt thự, công trình có CGXD lùi so với CGĐĐ tối thiểu $3m$),* cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $+0,2m$

(đối với công trình liền kề, công trình có CGXD trùng với CGDD). Nhà ở cao tầng: Cốt nền nhà (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,45m.

d) Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng gộp khoảng 60%.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa đối với công trình nhà ở cao tầng: tối đa 50%

e) Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện trạng trong khu vực quy hoạch: Khi cải tạo chỉnh trang ngoài việc tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết, các nội dung có liên quan trong quy định này (đối với nhóm nhà ở mới) còn phải tuân thủ các quy định khác có liên quan.

2. Quy định đối với đất công cộng đơn vị ở:

Đất công trình công cộng đơn vị ở trong phạm vi quy hoạch là: Trụ sở uỷ ban nhân dân phường, chợ, trung tâm văn hóa thể thao cấp phường - cấp tổ dân phố, trạm y tế, đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở)...

2.1. Đất giáo dục:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp nhưng không được nhỏ hơn 3,5m và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 05 tầng (1÷4 tầng đối với trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở; 3÷5 tầng đối với trung học phổ thông).

- Chiều cao công trình: Từ cao độ nền nhà đến đỉnh mái không quá 20m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m (đối với trường mầm non là +0,36m).

d) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc hiện đại, hấp dẫn, phù hợp với trẻ em.

- Không xây dựng tường rào kín, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...), mặt tiếp giáp với các công trình lân cận được phép xây dựng tường rào đặc. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới Đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

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

f) Đối với công trình hiện trạng trong khu vực quy hoạch: Khi cải tạo chỉnh trang ngoài việc tuân thủ đồ án quy hoạch phân khu, các nội dung có liên quan trong quy định này còn phải tuân thủ các quy định khác về xây dựng có liên quan.

2.2. Đất y tế, trung tâm văn hóa, nhà văn hoá, chợ:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp nhưng không được nhỏ hơn 3,5m và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất; Bố trí đường dạo, sân chơi cho trẻ em, các hoạt động phục vụ người cao tuổi, người tàn tật (*sân tập thể dục, sân thể thao, sân cầu lông, sân bóng, bể bơi, chòi nghỉ, đường đi dạo, ghế nghỉ chân, bãi đỗ xe...*), trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát. Nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 03 tầng.

- Chiều cao công trình: Từ cao độ nền nhà đến đỉnh mái không quá 11m.

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

d) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản phù hợp với thiết chế văn hóa địa phương.

- Không xây dựng tường rào kín, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*), mặt tiếp giáp với các công trình lân cận được phép xây dựng tường rào đặc. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới Đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định, đảm bảo nhu cầu sử dụng của người dân.

f) Đối với công trình hiện trạng trong khu vực quy hoạch: Khi cải tạo chỉnh trang ngoài việc tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết, các nội dung có liên quan trong quy định này còn phải tuân thủ các quy định khác về xây dựng có liên quan.

2.3. Quy định đối với đất cơ quan:

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường:

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp nhưng không được nhỏ hơn 3,5m và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

c) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa 40%.

- d) Tầng cao, chiều cao công trình:
- Tầng cao công trình: tối đa 5 tầng.
 - Chiều cao công trình: Từ cao độ nền nhà đến đỉnh mái không quá 20m.
 - 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: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản phù hợp với thiết chế văn hóa địa phương.

- Không xây dựng tường rào kín, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*), mặt tiếp giáp với các công trình lân cận được phép xây dựng tường rào đặc. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới Đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định. Đảm bảo nhu cầu sử dụng của người dân.

f) Đối với công trình hiện trạng trong khu vực quy hoạch: Khi cải tạo chỉnh trang ngoài việc tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết, các nội dung có liên quan trong quy định này còn phải tuân thủ các quy định khác về xây dựng có liên quan.

3. Quy định đối với đất công trình hỗn hợp, công cộng dịch vụ, thương mại dịch vụ cấp đô thị: Đất thương mại dịch vụ bao gồm đất thương mại dịch vụ cấp đô thị và thương mại dịch vụ, hỗn hợp cấp đơn vị ở.

3.1. Đất công cộng dịch vụ, thương mại dịch vụ:

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.
- b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường:
- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6-10m so với chỉ giới đường đỏ của đường (*tùy theo cấp đường và được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết*).
 - Chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp nhưng không được nhỏ hơn 5m, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

- c) Tầng cao, chiều cao công trình:
- Tầng cao công trình: Tối đa 3-9 tầng.
 - Chiều cao công trình: Từ cao độ nền nhà đến đỉnh mái không quá 35m.
 - Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,75m;

d) Mật độ xây dựng: từ 40÷60%, đồng thời đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc tươi sáng, hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho khu vực.

- 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 bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

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

3.2. Đất hỗn hợp:

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.
- b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường:
 - Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của đường đối với công trình tập trung cao tầng, lùi tối thiểu 0-3m so với chỉ giới đường đỏ của đường đối với công trình thấp tầng (*tùy theo cấp đường và được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết*).
 - Chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp nhưng không được nhỏ hơn 5m, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.
- c) Tầng cao, chiều cao công trình:
 - Tầng cao công trình: Công trình thấp tầng có tầng cao tối đa 5 tầng, công trình nhà ở hỗn hợp (*TMDV- văn phòng- ở*) tập trung có tầng cao tối đa 9 tầng.
 - Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $+0,45 \div 0,75\text{m}$;
 - Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà không quá 35m.
- d) Mật độ xây dựng công trình: tối đa là 40-60% đồng thời đảm bảo theo quy định tại Bảng 2.10 QCVN 01:2021/BXD.
- e) Không gian bên ngoài của khối công trình:
 - Hình thức kiến trúc: Màu sắc tươi sáng, hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho khu vực.
 - Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới Đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.
 - Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

5. Quy định đối với đất bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe bố trí tại các khu vực tập trung các công trình dịch vụ thương mại, công trình công cộng, gần với các cụm công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các khu vực phát triển công nghiệp, bãi đỗ xe kết hợp với cây xanh vườn hoa được phân bố đều trong các nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu vực.

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.
- b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường: lùi 3m.
- c) Tầng cao công trình: được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu đối với từng khu vực, đảm bảo nâng cao hiệu quả khai thác và phù hợp với cảnh quan khu vực. Riêng đối với nhà quản lý cao tối đa 1 tầng, mật độ xây dựng không quá 5% diện tích bãi đỗ xe.
- d) Không gian bên ngoài của khối công trình:
 - Hình thức kiến trúc: 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.

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

6. Quy định đối với đất cây xanh, vườn hoa: Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh đô thị, cây xanh vườn hoa tập trung và cây xanh Đường phố loại cây xanh đô thị phải tuân thủ theo Quyết định ban hành “*Danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế tại đô thị và khu chức năng trên địa bàn tỉnh Hà Nam*” được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021).

a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt. Các chỉ tiêu sẽ được cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của cây xanh đô thị, cây xanh vườn hoa tập trung: 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, sân thể thao, sân cầu lông, sân bóng, bể bơi, chòi nghỉ, đường đi dạo, ghế nghỉ chân, bãi đỗ xe...*), 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. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng, bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.

- Đối với các lô đất cây xanh vườn hoa tập trung, mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- 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....

c) Cảnh quan cây xanh đường phố: Được lựa chọn đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đảm bảo không che khuất biển báo, đèn tín hiệu giao thông, kết cấu rễ không ảnh hưởng đến vỉa hè và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

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

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

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

d) Cây xanh TDTT: Đối với lô đất cây xanh TDTT các chỉ tiêu, công trình sẽ được cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

7. Quy định đối với đất nghĩa trang:

- Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.
- Đóng cửa nghĩa trang hiện trạng, quy tập nghĩa trang nhỏ lẻ vào nghĩa trang tập trung. Trồng cây xanh cách ly xung quanh nghĩa trang để đảm bảo yêu cầu môi trường cảnh quan, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

8. Quy định đối với đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng:

- Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, sẽ được cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.
- Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo quy định. Quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật di sản văn hóa, do cấp thẩm quyền phê duyệt. Nghiêm cấm hành vi xâm phạm di tích, tự ý cải tạo chỉnh trang không theo quy hoạch. Hạn chế phát triển, xây dựng mới trong vùng di tích và bảo tồn.

9. Quy định đối với đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt. Chức năng: Bến xe Nhật Tân; trạm xử lý nước thải cục bộ; bãi đỗ xe; trạm bơm chuyển bậc,...
- b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường: Chỉ giới đất trạm xử lý nước thải cục bộ (nếu có) xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường và với các cạnh còn lại của lô đất.
- c) Tầng cao, chiều cao công trình, mật độ xây dựng sẽ được xác định cụ thể ở quy hoạch chi tiết trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền, phù hợp với chức năng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- d) Các công trình đầu mối HTKT phải đảm bảo kết nối với hệ thống HTKT chung khu vực trên hệ thống. Khoảng cách cách ly an toàn và vệ sinh môi trường phải đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp với từng chuyên ngành. Kiểm soát phát triển đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo Luật định, không cho phép xâm phạm các công trình đầu mối, hành lang bảo vệ, hành lang an toàn của hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc chuyển đổi quỹ đất dự kiến cho các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sang mục đích sử dụng đất khác.

10. Quy định đối với đất cây xanh cây xanh cách ly:

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.
- b) Lựa chọn chủng loại cây xanh với chiều cao phù hợp, 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 trở cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trở cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; đảm bảo che chắn tốt, ngăn khói bụi, tiếng ồn.

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: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà 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, 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 và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đối với các dãy phố, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*).

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 cõ vào thiết kế công trình...*), cải thiện vi khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Tất cả các khu nhà ở thấp tầng phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận (*được quy định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt*). Các công trình công cộng - dịch vụ, thương mại được thiết kế riêng, không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan đô thị

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

1. Khái niệm:

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

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

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

2. Quy định cụ thể:

a) *Giao thông đối ngoại*: (Đường QL.1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý): Tuân thủ theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đồng thời cập nhật một số đồ án, dự án đã triển khai trong khu vực lập quy hoạch (Khu nhà ở đô thị tại xã Nhật Tựu; Khu nhà ở Trung Đông tại xã Nhật Tân, huyện Kim Bảng), cụ thể:

- Mặt cắt 2A-2A (đoạn phía Bắc tuyến đường N3): 60,5m = 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường gom) + 1,0m (DPC) + 11,25m (lòng đường chính) + 10,0m (Kênh) + 11,25m (lòng đường chính) + 2,0m (DPC) + 7,5m (lòng đường gom) + 5,0m (hè).

- Mặt cắt 2-2 (đoạn phía Nam tuyến đường N3): 49,0m: 4,5m (hè) + 6,0m (lòng đường gom) + 2m (DPC) + 8m (lòng đường chính) + 3,0m (DPCG) + 8m (lòng đường chính) + 2m (DPC) + 10,5m (lòng đường gom) + 5,0m (hè).

b) Giao thông đô thị:

Tổ chức giao thông các đường cấp khu vực theo mạng lưới ô bàn cờ, đảm bảo an toàn giao thông, tính độc lập của từng cụm công trình, khả năng liên kết

giữa các khu chức năng trong đô thị. Tuân thủ quy mô, hướng tuyến theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng được phê duyệt.

- Tuyến đường liên khu vực, đường chính khu vực (đường N3, D3, D2 theo QH chung đô thị Kim Bảng):

+ Mặt cắt 1-1 (đường N3) rộng 42,0m: 6,0m (hè) + 12,25m (lòng đường) + 5,5m (DPCG) + 12,25m (lòng đường) + 6,0m (hè) (*Khu vực nút giao với đường tránh QL1A sẽ được mở rộng để phù hợp với phương án tổ chức giao thông*).

+ Mặt cắt 1A-1A (đường D3) rộng 36,0m: 5,0m (hè) + 12,25m (lòng đường) + 1,5m (DPCG) + 12,25m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 4-4 (đường D2) rộng 30,0m: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (DPCG) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Tuyến đường khu vực, phân khu vực:

+ Mặt cắt 3-3 rộng 29,0m: 7,0m (hè + dải cây xanh) + 15,0m (lòng đường) + 7,0m (hè + dải cây xanh).

+ Mặt cắt 3A-3A rộng 25,0m: 3,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 7,0m (hè + dải cây xanh).

+ Mặt cắt 3B-3B rộng 23,0m: 3,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 35,0m: 5,0m (hè) + 11,0m (lòng đường) + 3,0m (DPCG) + 11,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 25,0m: 5,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 7-7 rộng 20,0m: 5,0m (hè) + 10,0m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 7A-7A rộng (69,0-72,0)m: 5,0m (hè) + (7,5-10,5)m (lòng đường) + 7,0m (hè + dải cây xanh) + 30,0m (kênh tưới + kênh tiêu) + 7,0m (hè + dải cây xanh) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 8-8 rộng 38,0m: 7,0m (hè + dải cây xanh) + 10,5m (lòng đường) + 3,0m (DPCG) + 10,5m (lòng đường) + 7,0m (hè + dải cây xanh).

+ Mặt cắt 9-9 rộng 17,5m: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

+ Mặt cắt 10-10 rộng 15,5m: 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

d) Công trình đầu mối:

- Xây dựng bến xe Nhật Tân (theo Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng) bố trí tại trung tâm đô thị vị trí nút giao giữa đường N3 với đường D3 đáp ứng nhu cầu của khu vực và toàn đô thị.

- Bố trí 17 bãi đỗ xe tập trung (trong đó khu phía Đông bố trí 10 bãi đỗ xe, khu phía tây bố trí 07 bãi đỗ xe) quy mô từ 0,05÷0,85ha, bố trí phân tán tại các khu vực trung tâm đô thị; các khu vực tập trung các công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng, gắn với các cụm công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và

các bãi đỗ xe kết hợp với cây xanh vườn hoa được phân bố đều trong các nhóm nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu vực.

Nút giao thông:

- Các nút giao thông chính gồm nút giao đường N3 với tuyến đường tránh QL.1A (khu vực giáp ranh giữa xã Nhật Tân và xã Nhật Tựu), nút giao đường nội bộ (mặt cắt 6-6) với tuyến đường tránh QL.1A và các nút giao tuyến đường giao thông cấp đô thị.

- Tổ chức các nút giao chính cùng mức trên các tuyến đường giao thông bằng đảo dẫn hướng kết hợp với đèn tín hiệu giao thông, biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

- Các nút giao nội bộ trong khu vực được bố trí biển báo và vạch sơn kẻ đường theo quy định.

e) Chỉ giới xây dựng:

- Tuyến đường QL.1A (khu vực giáp ranh giữa xã Nhật Tân và xã Nhật Tựu): Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6-10m; đối với công trình công cộng, cơ quan lùi tối thiểu 3-6m, công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m (*chỉ giới các cạnh còn lại của lô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích lô đất và chiều cao công trình phải đảm bảo các quy định*).

- Tuyến đường 30m÷66m: Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị, công trình công cộng, thương mại dịch vụ chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6-10m; đối với công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 2m.

Tuyến đường còn lại: Đối với các công trình công cộng - dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao tập trung chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3-6m; công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 0÷3m.

Điều 9. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Vị trí, quy mô 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. Vía hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo hồ sơ điều chỉnh quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Chương III XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 10. Xử lý vi phạm

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

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 11 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.
2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng 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 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 tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.