CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phía Đông Bắc nút giao Phủ Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên.

(theo Quyết định số: 2127/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2022 của UBND tỉnh Hà Nam v/v phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/20000 Khu vực phía Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố phủ Lý, thị xã Duy Tiên)

Hà Nam, tháng 11 năm 2022

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnhphúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000 KHU VỰC PHÍA ĐÔNG BẮC NÚT GIAO PHÚ THỨ THUỘC ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ PHỦ LÝ, THỊ XÃ DUY TIÊN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2127/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 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

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 phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2022 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 theo các quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. 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 1/2.000 Khu vực Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên 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 tỷ lệ 1/2.000 Khu vực Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên tại Quyết định số 2127/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.

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, thửa 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 ghế ngồi nghỉ, lối đi bộ 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 công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Hè phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong khu quy hoạch; 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.

- Hình thức kiến trúc công trình: phù hợp với công năng sử dụng của công trình, 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,...)* và phong cách kiến trúc hiện đại đối với các công trình được xác định là công trình điểm nhấn cho toàn khu vực.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc 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.

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

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

- 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.

- Cây xanh sử dụng công cộng trong công viên, vườn hoa đóng vai trò cải tạo vi khí hậu, 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, tính chất của khu vực và 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 đô thị.

- Cây xanh đường phố: Lựa chọn chủng loại cây xanh với chiều cao phù hợp tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường. Cây chịu được gió, bụi, sâu bệnh, không hấp dẫn côn trùng có hại, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành.

- Cây xanh cách ly: cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò cải tạo vi khí hậu, trang trí, phân tầng cao thấp để ngăn cản tiếng ồn, khói, bụi từ hoạt động giao thông vào khu vực dân cư, cũng cư cản trở tầm nhìn vào khu vực nghĩa trang.

- Cây xanh trong các ô đất công cộng, dịch vụ, nhà ở,...: Lựa chọn cây xanh đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đồng thời đảm bảo các yêu cầu: cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành.

- 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; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không trồng cây rễ nổi; 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.

- 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 tại các khu vực công cộng.

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

- Đối với công trình hiện trạng khi cải tạo chỉnh trang ngoài việc tuân thủ các quy định tại đồ án QHPK, các nội dung có liên quan trong quy định này còn phải tuân thủ các quy định khác về xây dựng có liên quan.

Điều 4. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, chiều cao công trình và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định đối với Đất Nhóm nhà ở

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: Đất ở làng xóm cải tạo chỉnh trang, đô thị hóa; Đất nhóm nhà ở xây mới: đất ở thấp tầng, đất ở cao tầng, đất ở cao tầng hỗn hợp (TMDV – văn phòng - ở). Các chức năng cụ thể từng ô đất sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi từ 0÷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 - QHCT)*.

- Chỉ giới các cạnh còn lại của ô đất được xác định cụ thể trong đồ án QHCT, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án QHCT được duyệt.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Công trình nhà ở thấp tầng có tầng cao tối đa 5 tầng, công trình nhà ở cao tầng, nhà ở cao tầng hỗn hợp có tầng cao tối đa 25 tầng.

- Chiều cao công trình: tính từ cao độ (cốt) nền công trình đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng). Công trình nhà ở thấp tầng tối đa 19m. Công trình nhà ở cao tầng, nhà ở hỗn hợp (TMDV- văn phòng- ở) tối đa 95m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,2m *(quy định cụ thể trong đồ án QHCT)*.

e) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp từ 40-80%.

f) 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 QHCT, 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 đô thị

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: công cộng dịch vụ, thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, căn hộ lưu trú, bệnh viện đa khoa, rạp chiếu phim, vui chơi, giải trí, siêu thị, trung tâm thương mại, nhà hàng... Tại ô đất ký hiệu D.CCD-01 bố trí phòng trực cho đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy. Các chức năng cụ thể từng lô đất sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi từ 3÷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 - QHCT).*

- Chỉ giới các cạnh còn lại của ô đất được xác định cụ thể trong đồ án QHCT, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án QHCT được duyệt.

d) Tầng cao, chiều cao công trình

- Tầng cao công trình: tối đa 9 tầng.

- Chiều cao công trình: tính từ cao độ (cốt) nền công trình đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) tối đa 35m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,45m *(quy định cụ thể trong đồ án QHCT).*

e) Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

f) 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.

- Khuyết khích 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 đấu nối êm thuận.

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

3. Quy định đối với Đất thương mại, dịch vụ

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: Nhà hàng, siêu thị, ki ốt, cửa hàng, chợ, trung tâm thương mại, vui chơi giải trí; khách sạn; công trình liền kề với chức năng nhà hàng, cửa hàng, văn phòng, khách sạn, mini hotel. Các chức năng cụ thể từng ô đất sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi từ 3÷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 - QHCT).

- Chỉ giới các cạnh còn lại của ô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích ô đất 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 QHCT được duyệt.

d) Tầng cao, chiều cao công trình

- Công trình nhà thương mại, dịch vụ thấp tầng có tầng cao tối đa 9 tầng, công trình thương mại, dịch vụ cao tầng có tầng cao tối đa 25 tầng.

- Chiều cao công trình: tính từ cao độ (cốt) nền công trình đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng). Công trình thương mại, dịch vụ thấp tầng có tầng tối đa 35m. Công trình thương mại, dịch vụ cao tầng tối đa 95m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,45m với công trình bố trí tập trung và tối thiểu +0,2m với công trình bố trí dạng thương mại liền kề thấp tầng.

e) Mật độ xây dựng: tối đa 40% với công trình bố trí tập trung cao tầng và tối đa 80% với công trình thương mại thấp tầng liền kề.

f) 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 đấu nối êm thuận.

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

4. Quy định đối với Đất công cộng đơn vị ở

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: nhà văn hóa, y tế, thư viện, thể dục thể thao, ki ốt, cửa hàng tiện ích, chợ. Đối với ô đất có chức năng nhà văn hóa cần bố trí đa chức năng đáp ứng nhu cầu cho mọi đối tượng cư dân *(sân tập thể dục thể thao, sân cầu lông, bán bàn, bể bơi, chòi nghỉ, bãi đỗ xe,..)*. Các chức năng cụ thể từng ô đất sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m 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 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 QHCT được duyệt.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 3 tầng.

- Chiều cao công trình: tính từ cao độ (cốt) nền công trình đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) tối đa 8,0m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,15m *(quy định cụ thể trong đồ án QHCT)*.

e) Mật độ xây dựng: tối đa 40%

f) 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 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 đấu nối 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.

5. Quy định đối với Đất trường học:

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: trường trung học phổ thông, trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m 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 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 QHCT được duyệt.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 4 tầng (trường trung học phổ thông, trường trung học cơ sở cao tối đa 4 tầng; trường tiểu học cao tối đa 3 tầng, trường mầm non cao tối đa 2 tầng).

- Chiều cao công trình: tính từ cao độ (cốt) nền công trình đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) tối đa 17,0m. *(quy định cụ thể trong đồ án QHCT).*

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,15m; tối thiểu +0,12m với trường mầm non *(quy định cụ thể trong đồ án QHCT).*

e) Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

f) 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 công trình giáo dục.

- 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 đấu nối 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.

g) 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.

6. Quy định đối với Đất cơ quan

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: UBND xã Tiên Ngoại hiện trạng, trụ sở công an xã dự kiến.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Chỉ giới các cạnh còn lại của ô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích ô đất 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 QHCT được duyệt.

d) Tầng cao, chiều cao công trình

- Tầng cao công trình: tối đa 5 tầng.

- Chiều cao công trình: tính từ cao độ (cốt) nền công trình đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) tối đa 19m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,15m.

e) Mật độ xây dựng: tối đa 40%

f) 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 đấu nối 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.

g) 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.

7. Quy định đối với Đất trung tâm thể dục thể thao

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: Nhà thi đấu, sân bóng đá, sân tennis, sân cầu lông, bể bơi,... phục vụ nhu cầu rèn luyện và tổ chức các hoạt động thể dục thể thao của người dân địa phương.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Chỉ giới các cạnh còn lại của ô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích ô đất 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 QHCT được duyệt.

d) Tầng cao, chiều cao công trình

- Tầng cao công trình: tối đa 5 tầng.

- Chiều cao công trình, cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một): sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư phù hợp với yêu cầu kỹ thuật và dây chuyền hoạt động của từng công nghệ sử dụng trong công trình và được thỏa thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

e) Mật độ xây dựng: tối đa 25%

f) 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 công năng và tính chất công trình.

- 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 đấu nối 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.

8. Quy định đối với Đất cây xanh mặt nước

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Chức năng: Đất cây xanh mặt nước trong phạm vi quy hoạch gồm Đất cây xanh mặt nước đô thị và Đất cây xanh mặt nước đơn vị ở với chức năng: công viên, vườn hoa, mặt nước, sân chơi, sân thể thao, khu vui chơi, sân tập luyện, sân đa năng, chòi nghỉ,... kết hợp các bãi đỗ xe tĩnh phục vụ cho người dân trong khu vực. Chủng loại cây xanh 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.

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

- Khuyến khích lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận và các cạnh của ô đất.

- Chỉ giới các cạnh còn lại của ô đất được xác định cụ thể trong đồ án QHCT, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án QHCT được duyệt.

d) Tầng cao, chiều cao công trình

- Tầng cao công trình: Tối đa 1 tầng.

- Chiều cao công trình: tính từ cao độ (cốt) nền công trình đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) tối đa 3,9m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,15m (quy định cụ thể trong đồ án QHCT).

e) Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

f) Bố trí bồn hoa, đường dạo, sân chơi cho trẻ em, sân tập thể dục (cầu lông, bóng rổ,..), các công trình phục vụ hoạt động vui chơi, giải trí, sinh hoạt văn hóa (quầy hàng lưu niệm, chòi nghỉ, bể bơi, nhà vệ sinh), ghế nghỉ chân, bãi đỗ xe nhỏ...cho mọi đối tượng sử dụng. Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát kết hợp mặt nước tạo không gian sinh động trong các khu công viên, vườn hoa. 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. (Các không gian mặt nước, chi tiết cảnh quan sẽ được xác cụ thể trong quá trình triển khai dự án và thiết kế cơ sở).

- 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….

- 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 đấu nối êm thuận.

g) 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.

9. Quy định đối với Đất cây xanh chuyên đề

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Chức năng: công viên dịch vụ tổng hợp, công viên vui chơi giải trí. Các chức năng công trình sẽ được cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận và các cạnh của ô đất.

d) Tầng cao, chiều cao công trình

- Tầng cao công trình: Tối đa 1 tầng.

- Chiều cao công trình, cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một): sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư phù hợp với yêu cầu kỹ thuật và dây chuyền hoạt động của từng công nghệ sử dụng trong công viên chuyên đề và được thỏa thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

e) Mật độ xây dựng: Tối đa 25%.

f) 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 công năng và tính chất công trình, tạo điểm nhấn về vui chơi, giải trí cho khu vực.

- 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 đấu nối êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

10. Quy định đối với Đất cây xanh cách ly

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Chức năng: cây xanh cách ly xung quanh nghĩa trang hiện trạng, trạm xử lý nước thải cục bộ, hai bên đường dẫn tại nút giao khác mức.

c) Lựa chọn cây xanh đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đồng thời đảm bảo các yêu cầu: cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành.

- Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, phân tầng cao thấp để cản trở tầm nhìn vào khu vực nghĩa trang.

11. Quy định đối với Đất hành lang đường sắt

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Chức năng: hành lang cây xanh hai bên đường sắt đảm bảo an toàn vận hành đường sắt.

12. Quy định đối với Đất mặt nước, kênh mương

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Chức năng: mặt nước cảnh quan xung quanh khu ở; ao hồ hiện trạng; kênh tưới, tiêu thủy lợi hiện trạng và hoàn trả theo quy hoạch.

c) Quy định chung: Mọi hoạt động xây dựng tại kênh tưới, tiêu thủy lợi phải được cấp thẩm quyền phê duyệt. Khai thác các hoạt động dịch vụ trên mặt nước tại khu mặt nước cảnh quan xung quanh khu ở.

13. Quy định đối với Đất tôn giáo, di tích

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: công trình chùa, đình làng, miếu hiện trạng.

c) Quy định chung: 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 theo đồ án QHCT 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 lấn chiếm, 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.

14. Quy định đối với Đất nghĩa trang

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: Nghĩa trang hiện trạng; dự án đầu tư mở rộng nghĩa trang nhân dân Đông Hới tại xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý.

c) Quy tập các mộ và nghĩa trang nhỏ lẻ vào các nghĩa trang tập trung được định hướng trong bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Từng bước đóng cửa, di dời về khu nghĩa trang tập trung của thị xã và thành phố theo Nghị quyết số 18/2015/NQ-HĐND ngày 02/7/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh về quy định quản lý quy hoạch, xây dựng và sử dụng nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

- Xây dựng tường rào, khuyến khích sử dụng hàng rào kết hợp với bồn hoa cây xanh.

- Lựa chọn cây xanh đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đồng thời đảm bảo các yêu cầu: cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành.

- Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, phân tầng cao thấp để cản trở tầm nhìn vào khu vực nghĩa trang.

15. Quy định đối với Đất hạ tầng kỹ thuật

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: trạm xử lý nước thải cục bộ, trạm bơm chuyển bậc, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật khác.

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

- Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của đường, đối với trạm xử lý nước thải cục bộ chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh còn lại của lô đất.

- Chỉ giới các cạnh còn lại của ô đất được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng theo diện tích ô đất 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 QHCT được duyệt.

c) Tầng cao, chiều cao công trình

- Tầng cao công trình: tối đa 3 tầng.

- Chiều cao công trình, cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một): sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư phù hợp với yêu cầu kỹ thuật và dây chuyền hoạt động của từng công nghệ sử dụng và được thỏa thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

d) Mật độ xây dựng: tối đa 40%

- Các công trình đầu mối HTKT phải đảm bảo kết nối với hệ thống HTKT chung của khu vực. Khoảng 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.

16. Quy định đối với Đất bãi đỗ xe

a) Vị trí, ranh giới, diện tích: Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chức năng: bãi đỗ xe tập trung trên mặt đất và bãi đỗ xe xây dựng ngầm, nhiều tầng. Khuyến khích sử dụng vật liệu thấm hút nước tốt làm bề mặt bãi đỗ xe, bố trí bãi đỗ xe ngầm để tăng diện tích phủ xanh cho bề mặt đô thị.

c) 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 và các cạnh còn lại của ô đất.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 3 tầng.

- Chiều cao công trình, cốt nền công trình (được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một): sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư phù hợp với yêu cầu kỹ thuật và dây chuyền hoạt động của từng công nghệ sử dụng và được thỏa thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

e) Mật độ xây dựng: Tối đa 60%.

f) 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 phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đấu nối êm thuận.

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

- Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Các lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

- 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 ≥3m.

Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình

- Các công trình phụ trợ như nhà thường trực, nhà bảo vệ, cổng, hàng rào, trạm biến áp...có thể xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Hàng rào công trình: Toàn bộ chân tường hàng rào phải xây dựng trong phần đất sở hữu công trình. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đấu nối êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện. Phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao, hình thức đối với từng dãy phố, tuyến đường.

+ Các công trình sử dụng hàng rào (nhà ở, cơ quan, trường học, trung tâm thể dục thể thao, di tích, tôn giáo, cây xanh chuyên đề): khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng (hàng rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...), hàng rào bằng cây xanh, chiều cao tối đa 2,0m so với mặt hè. Phần đế xây kín dưới chân tường rào (nếu có) tối đa cao 0,4m so với mặt hè.

+ Các công trình khuyến kích không xây dựng hàng rào: dịch vụ, thương mại; các ô đất có chức năng công cộng (nhà văn hóa, y tế); công viên cây xanh

đô thị, cây xanh đơn vị ở; bãi đỗ xe công cộng. Có thể xây dựng bồn hoa, hàng rào cây xanh để ngăn cách ranh giới giữa các ô đất.

+ Các công trình bắt buộc xây dựng hàng rào: tại ô đất xây dựng trạm XLNT cục bộ, nghĩa trang phải xây dựng tường rào kín, chiều cao tối đa 2,0m đồng thời tổ chức trồng cây xanh xung quanh nhằm hạn chế các ảnh hưởng về môi trường ra khu vực xung quanh và đảm bảo mỹ quan môi trường đô thị

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình phải phù hợp với công năng sử dụng chính của công trình, hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực. Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về hình thức, phong cách kiến trúc trên cùng một tuyến phố hoặc đoạn phố.

+ Đối với công trình thương mại, dịch vụ cao tầng; công trình công cộng; giáo dục, thể dục thể thao: khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, 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 thảm cỏ vào thiết kế công trình...) nhằm cải thiện khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

+ Đối với công trình điểm nhấn (thương mại, dịch vụ, nhà ở cao tầng, công trình công cộng) được thiết kế riêng tuân thủ quy định của Luật Kiến trúc (thi tuyển phương án kiến trúc trước khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng).

+ Đối với công trình nhà ở, dịch vụ thương mại thấp tầng liền kề khuyến kích sử dụng hình thức kiến trúc phù hợp với văn hóa, lối sống địa phương. Các công trình thấp tầng phân lô xây dựng trên tuyến đường cảnh quan, đường khu vực trở lên phải có hình thức kiến trúc, thiết kế mặt ngoài công trình được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Tất cả công trình phải có thiết kế của đơn vị tư vấn đủ năng lực theo quy định trước khi xây dựng.

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:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
A	**Giao thông đối ngoại**			
1	D1	1-1 (99,5m)	6m*(hè)* + 10,5m*(lòng đường)* + 8m*(GPC)* + 11,25m*(lòng đường)* + 28m*(mương)* + 11,25m*(lòng đường)* + 8m(GPC) + 10,50m*(lòng đường)*+ 6m*(hè)*	Công trình cao tầng *(Thương mại dịch vụ)* lùi 10m; công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3m
2	D1	1'-1' (86,5m)	6m*(hè)* + 10,5m*(lòng đường)* + 8m*(GPC)* + 11,25m*(lòng đường)* + 15m*(GPC)* + 11,25m*(lòng đường)* + 8m(GPC) + 10,50m*(lòng đường)*+ 6m*(hè)*	Công trình cao tầng *(Thương mại, dịch vụ)* lùi 10m; công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3m
3	T1A	5C-5C (36,0m)	4,5m*(hè)* + 10,5m*(lòng đường)* + 6,0m*(GPC)* + 10,5m*(lòng đường)* + 4,5m*(hè))*	Công trình cao tầng *(Thương mại, dịch vụ)* lùi 10m; công trình thấp tầng (*Thương mại, dịch vụ, trường học, công cộng đô thị)* lùi tối thiểu 5m; công trình nhà ở lùi từ 0- 3m
4	ĐT493	10-10 (15,0m)	3,75m*(hè)* + 7,5m*(lòng đường)* + 3,75m*(hè*	Công trình công cộng đô thị lùi tối thiểu 5m; công trình nhà ở lùi từ 0-3m
B	**Giao thông đối nội**			
B1	**Đường cấp đô thị**			
1	N1, N2	2-2 (42m)	6m*(hè)* + 12,25m*(lòng đường)* + 5,50m*(GPC)* + 12,25m*(lòng đường)* + 6m*(hè)*	Công trình cao tầng *(nhà ở, dịch vụ, thương mại, công cộng đô thị)* lùi 10m; công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3m

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
B2	**Đường cấp khu vực**			
1	T3	3-3 (36m)	6m*(hè)* + 11,25m*(lòng đường)* + *1,5m(GPC)*+ *11,25m(lòng đường)*+6m*(hè)*	Công trình cao tầng *(nhà ở, dịch vụ, thương mại, công cộng đô thị)* lùi 10m; công trình thấp tầng *(nhà ở, thương mại dịch vụ)* lùi tối thiểu 3m
2	T12	4-4 (35m)	5m*(hè)* + 7,5m*(lòng đường)* + 10m*(kênh nước)* + 7,5m*(lòng đường)* + 5m*(hè)*	Công trình công cộng, trường học, thương mại, dịch vụ lùi tối thiểu 5m; Công trình nhà ở thấp tầng lùi từ 0- 3m.
3	T2, T5 (từ T1 đến T2) T6.1 (đoạn từ T3 đến D1), T9, T11, T12.1, T13 (đoạn từ T2 đến T3)	5-5 (25m)	5m*(hè)* + 15m*(lòng đường)* + 5m*(hè)*	Công trình cao tầng *(dịch vụ, thương mại, công cộng đô thị)* lùi tối thiểu 10m; Công trình công cộng, trường học, thương mại, dịch vụ thấp tầng lùi tối thiểu 5m; Công trình nhà ở thấp tầng lùi 0- 3m.
4	T1	5A-5A (22,0m)	2m*(hè) về phía đường cao tốc* + 15m*(lòng đường)* + 5m*(hè)*	Công trình thương mại, dịch vụ, trường học, công cộng đơn vị ở lùi tối thiểu 5m; công trình nhà ở lùi từ 0- 3m
5	T2	5B-5B (22,5m)	5m*(hè)* + 15m*(lòng đường)* + 2,5m*(hè) về phía kênh nước*	Công trình trường học, lùi tối thiểu 5m;
6	T6.1 (đoạn từ đường T2 đến T6 và đoạn từ	6-6 (17,5m)	5m*(hè)* + 7,5m*(lòng đường)* + 5m*(hè)*	Công trình cao tầng *(dịch vụ, thương mại)* lùi tối thiểu 10m; Công trình trường học,

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
	đường T8 đến đường T3); T13.1; T14; T15			công cộng đơn vị ở, thể dục thể thao lùi tối thiểu 5m; Công trình thương mại, dịch vụ thấp tầng lùi 3m Công trình nhà ở thấp tầng lùi 0- 3m.
7	T6.1 (đoạn từ T6 đến T8)	10-10 (15,0m)	3,75m*(hè)* + 7,5m*(lòng đường)* + 3,75m*(hè*	Công trình nhà ở thấp tầng hiện trạng lùi 0-3m.
8	T7	7-7 (15,0m)	5m*(hè)* + 7,5m*(lòng đường)* + 2,5m*(hè)*	Công trình cao tầng (dịch vụ, thương mại) lùi tối thiểu 10m; Công trình thấp tầng (thương mại, dịch vụ, trường học, công cộng đơn vị ở) lùi 5m; Công trình nhà ở thấp tầng lùi 0- 3m.
B3	**Đường cấp nội bộ**			
1	T1.1 đến T1.4; T2.1 đến T2,4; T4, T4.1 đến T4.3 T5.1, T5.2 T7.2, T7.3 T8, T8.1 T9.1 đến T9.3, T10, T10.2 đến T10.9 T11.1 T12.2,	6-6 (17,5m)	5m*(hè)* + 7,5m*(lòng đường)* + 5m*(hè)*	Công trình dịch vụ, thương mại cao tầng lùi tối thiểu 10m. Công trình công cộng, trường học lùi tối thiểu 5m. Công trình thương mai, dịch vụ thấp tầng lùi tối thiểu 3m Công trình nhà ở thấp tầng lùi 0- 3m.

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
	T14.1 đến T14.3			
2	T6 T7.1 T10.1 T13.2	7-7 (15,0m)	5m*(hè)* + 7,5m*(lòng đường)* + 2,5m*(hè)*	Công trình thể dục thể thao, cây xanh chuyên đề, cơ quan, công trình công cộng, trường học lùi tối thiểu 5m. Công trình nhà ở thấp tầng lùi 0- 3m.
3	T7.5	8-8 (25,0m)	5m(hè) + 7,0m(lòng đường) + 1,0m (GPC) + 7,0m(lòng đường) + 5m(hè)	Công trình công cộng lùi tối thiểu 5m. Công trình nhà ở thấp tầng lùi 0- 3m.
4	T7.4 T9.4 T12.3	9-9 (13,5m)	3m(hè) + 7,5m(lòng đường) + 3m(hè)	Hành lang đường sắt không xây dựng công trình

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 khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

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

1. Giao thông: Hệ thống giao thông đảm bảo 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 đấu 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. Vỉa 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 quy hoạch được duyệt.

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 10.Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền

phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Tổ chức thực hiện

- Quy định quản lý này gồm 04 chương và 11 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ đồ án quy hoạch phân khu và kể từ ngày ký ban hành.

- Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Sở Xây dựng 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.

- Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu phải chấp hành các quy định trong Quy định quản lý này.

- Các Sở, ngành của tỉnh, Nhà đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

- Trong quá trình thực hiện nếu có 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./.