

## QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở dân cư tại thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT09.22)**

*(Ban hành kèm theo quyết định số: 1964/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 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 Khu nhà ở dân cư thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT09.22) đã được phê duyệt tại Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của UBND 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 Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở Khu nhà ở dân cư thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT09.22) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh (gọi tắt là nhà đầu tư) trong phạm vi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở dân cư thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng (KB-ĐT09.22) chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

### Chương II

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

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

Theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1964/QĐ-UBND ngày 24/10/2022.

### 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, 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 như ghé 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 công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

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

- Hệ thống cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho 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 ở trong phạm vi dự án là đất ở mới dạng nhà ở liền kề và nhà biệt thự.

##### **1.1. Đất ở liền kề:**

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

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

- Mặt tiền: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của đường.

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

c) Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn	<90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 04 tầng.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 14,4m (*tương đương với nhà 3 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3.3m*).

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

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, không xây dựng tường rào kín, chiều cao tối đa 2m, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. 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.

### 1.2. Đất ở biệt thự:

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

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

- Mặt tiền: Chỉ giới xây dựng lùi 2,5m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Cạnh bên: các công trình hợp khối có các cạnh tiếp giáp nhau có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Cạnh phía sau: lùi tối thiểu 1m so với chỉ giới đường đỏ của lô đất.

c) Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD):

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn	<90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 04 tầng.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 14,4m (*tương đương với nhà 3 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3.3m*).

- 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:

Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, đối với các vị trí tiếp giáp với

đường giao thông của khu vực, không xây dựng tường rào kín, chiều cao tối đa 2m, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. 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.

## 2. Quy định đối với lô đất thương mại dịch vụ:

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

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

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

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 1 tầng.

- Chiều cao công trình từ cao độ nền nhà lên đến đỉnh mái tối đa không quá 6m.

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,75m.

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.

- Tường rào công trình: không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao phần đế xây kín dưới chân tường rào tối đa 0,4m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, 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.

## 3. Quy định đối với lô đất cây xanh:

Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh vườn hoa, cây xanh giữa các dãy nhà và cây xanh đường phố.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vườn hoa: Không xây dựng tường rào, xây bồn hoa bằng gạch, bố trí đường dạo, sân chơi cho trẻ em, các hoạt động phục vụ người cao tuổi, người tàn tật (*sân tập thể dục, đường đi dạo, ghế nghỉ chân...*), trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát. Phải bố trí hệ thống thùng rác (*khoảng cách 150m/thùng*) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. 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.

- 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 trở cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trở cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiêu cảnh, công trình kiến trúc...

- Tại các dải cây xanh dọc tuyến đường gom đường quốc lộ 21 và khu vực phía Đông, hệ thống cây xanh được thiết kế kết hợp xen kẽ với các điểm đỗ xe phục vụ cho khu ở.

- 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 trước mỗi thửa đất, đảm bảo không cản trở giao thông ra vào.

+ Đối với cây xanh khu vực mặt trước trên vỉa hè các công trình nhà biệt thự, công trình công cộng, 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.

- Hệ thống cây xanh phải phù hợp với thiết kế đô thị và danh mục các loại cây trồng theo quy định tại Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

#### **4. Quy định đối với lô đất bãi đỗ xe:**

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

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

c) Tầng cao, chiều cao công trình: Chỉ bố trí công trình nhà bảo vệ tối đa 01 tầng. Tùy theo yêu cầu và thiết kế công năng của bãi đỗ xe để bố trí kiến trúc công trình cho phù hợp.

d) Không gian bên ngoài của lô đất: Không xây dựng tường rào. Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đấu nối êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

#### **5. Quy định đối với lô đất hạ tầng kỹ thuật:**

- a) Diện tích: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.
- b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh của khu đất.
- c) Tầng cao, chiều cao công trình: tối đa 01 tầng.
- d) Không gian bên ngoài của lô đất:
- Không xây dựng tường rào. Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.
  - Bố trí hệ thống cây xanh cách ly xung quanh khu đất đảm bảo vệ sinh môi trường.

#### **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 2m 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 cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.
- Tất cả các nhà liên kế, biệt thự phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận. Các công trình trường học, công cộng được thiết kế riêng tuân thủ quy định của Luật Kiến trúc, không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

#### **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:

STT	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
1	1-1	$H_{5,0} + L_{10,5} + H_{5,0} = 20,5m$	- Lùi 3m (TMDV) - Trùng với CGĐĐ (nhà liền kề, cây xanh) - Lùi 2,4m (nhà biệt thự)
2	2-2	$H_{5,0} + L_{7,5} + H_{6,0} = 18,5m$	- Trùng với CGĐĐ (nhà liền kề)
3	3-3	$H_{3,0} + L_{7,0} + H_{3,0} = 13,0m$	- Lùi 3m (TMDV) - Trùng với CGĐĐ (nhà liền kề, cây xanh, bãi đỗ xe, HTKT) - Lùi 2,4m (nhà biệt thự)

**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 đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan khu ở.

**2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:** Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

## 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**

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 qui định trong Quy định quản lý này.
4. Các Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện Kim Bảng, Chủ đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.
5. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.