

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
xung quanh tuyến đường N2 thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000**

Khu đô thị Nam Thanh Châu, thành phố Phủ Lý

*(Ban hành kèm theo quyết định số: ~~1946~~ /QĐ-UBND
ngày 09 tháng 11 năm 2021 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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xung quanh tuyến đường N2 thuộc QHPK tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị Nam Thanh Châu đã được phê duyệt tại Quyết định số ~~1946~~ /QĐ-UBND ngày 09/11/2021 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 các Nhà nước có liên quan.
3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xung quanh tuyến đường N2 thuộc QHPK tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị Nam Thanh Châu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.
4. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh (*gọi tắt là nhà đầu tư*) trong phạm vi Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xung quanh tuyến đường N2 thuộc QHPK tỷ lệ 1/2.000 khu đô thị Nam Thanh Châu 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 ~~1946~~ /QĐ-UBND ngày 09/11/2021.

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 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 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 (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...*).

- 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 các thửa đất quy hoạch xây dựng nhà ở:

Đất ở trong phạm vi dự án là đất ở mới dạng nhà ở liền kề và đất ở hiện trạng với tổng diện tích đất là 58.273,0m² chiếm 40,36% trên tổng số 144.395,6m² diện tích đất lập quy hoạch.

1.1. Đất ở liền kề: Bao gồm 23 lô đất từ LK01÷LK10 và từ LK13÷LK25, tầng cao công trình 04 tầng.

1.1.1. Diện tích, kích thước thửa đất: 26.481,7m² (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

Các thửa đất liền kề có chiều rộng thửa đất từ 5m đến 10,2m, tầng cao công trình 04 tầng.

1.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất (bậc thêm ra vào công trình không vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ):

- Đối với các thửa đất nằm trên trục đường N2 và D3: Lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ đối với các cạnh giáp mặt đường N2. Cạnh phía sau và cạnh bên: được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất.

- Đối với các thửa đất có hành lang kỹ thuật phía sau nhà 4m, mặt trước không nằm trên trục đường N2 (gồm các thửa LK4 từ 7 đến 10, từ 16 đến 22; LK24 từ 10 đến 11; LK25 từ 13 đến 32): cạnh trước, cạnh phía sau và cạnh bên được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất.

- Đối với các thửa đất còn lại: cạnh trước tiếp giáp đường, cạnh bên được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất; cạnh phía sau lùi 2,0m so với chỉ giới đường đỏ của thửa đất.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật)

1.1.3. 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 ² /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60

1.1.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 17,4m (tương đương với nhà 4 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3,3m, tum 3m sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sân mái và cứu nạn cứu hộ).

1.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

Không khuyến khích xây dựng tường rào, có thể xây dựng tường rào bằng cây xanh hoặc tường rào thoáng cao tối đa 2,0m và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đối với các dãy phố. Đối với hàng rào thoáng, 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...). 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.

1.2. Đất ở tái định cư: Bao gồm 01 lô đất, tầng cao công trình 04 tầng.

1.2.1. Tổng diện tích đất: 790,0m² (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

1.2.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất (bậc thềm ra vào công trình không vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ):

- Các cạnh tiếp giáp với các tuyến đường chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Cạnh phía sau thửa đất: Lùi 2,0m so với chỉ giới đường đỏ của thửa đất.

- Cạnh bên: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật)

1.2.3. 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 ² /căn nhà)	<90	100	200	300	500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50

1.2.4 Chiều cao công trình:

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

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 17,4m (tương đương với nhà 4 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3,3m, tum 3m sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sân mái và cứu nạn cứu hộ).

1.2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

Không khuyến khích xây dựng tường rào, có thể xây dựng tường rào bằng cây xanh hoặc tường rào thoáng cao tối đa 2,0m và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đối với các dãy phố. Đối với hàng rào thoáng, 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...). 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.

1.3. Đất nhà ở xã hội: Bao gồm 02 lô đất NOXH4 và OXH5, tầng cao công trình 05 tầng.

1.3.1. Tổng diện tích đất: 6.831,4m² (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

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

- Đối với lô đất NOXH4: lùi 5,0m đối với tất cả các cạnh.
- Đối với lô đất NXH5: Lùi 5,0m đối với cạnh tiếp giáp các tuyến đường N21, D21; lùi 3,0m đối với các cạnh còn lại.

(Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật)

1.3.3. Mật độ xây dựng công trình: Mật độ xây dựng tối đa 50%.

1.3.4 Chiều cao công trình:

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

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái *(đỉnh tầng trên cùng)* từ cao độ nền nhà là 18,3m *(đối với lô NOXH4, tương đương với nhà 05 tầng)*. Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,9m, tầng 2, 3, 4, 5 là 3,6m.

1.3.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

Không khuyến khích xây dựng tường rào, có thể xây dựng tường rào bằng cây xanh hoặc tường rào thoáng cao tối đa 2,0m và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đối với các dãy phố. Đối với hàng rào thoáng, 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...). 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.

1.4. Đất nhà ở hiện trạng:

1.4.1. Tổng diện tích đất: 24.169,9m² *(theo đồ án quy hoạch chi tiết)*.

1.4.2. Vị trí công trình, mật độ xây dựng:

Hạn chế tăng mật độ xây dựng, chỉ cải tạo, chỉnh trang đất xây dựng trong khu đất, không xây dựng trên đất vườn hiện trạng.

1.4.3 Chiều cao công trình:

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

Chiều cao công trình tối đa tính đến đỉnh mái *(đỉnh tầng trên cùng)* từ cao độ nền nhà là 17,4m *(tương đương với nhà 4 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m, tầng 4 cao 3,3m, tum 3m sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sân mái và cứu nạn cứu hộ)*.

1.4.4. Không gian bên ngoài của khối công trình:

Không khuyến khích xây dựng tường rào, có thể xây dựng tường rào bằng cây xanh hoặc tường rào thoáng cao tối đa 2,0m và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đối với các dãy phố. Đối với hàng rào thoáng, 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...). 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.

2. Quy định đối với lô đất công cộng:

2.1. Đất trạm y tế phường:

2.1.1 Diện tích, kích thước thửa đất: Bao gồm 01 lô đất có diện tích 1998,3m², tầng cao công trình: 03 tầng.

2.1.2 Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với 5,0m chỉ giới đường đỏ trên đường D3, D2-1; lùi vào 3,0m trên các cạnh còn lại.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, các hạng mục công trình phục vụ người khuyết tật và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

2.1.3. Mật độ xây dựng công trình: tối đa 40% (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

2.1.4. Chiều cao công trình:

- Chiều cao công trình tối đa tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 11,1m (tương đương với nhà 03 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,9m, tầng 2, 3 là 3,6m.

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

2.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m, hàng rào bằng 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. 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.

- Phải đảm bảo chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

2.2. Đất giáo dục (trường mầm non hiện trạng):

2.2.1 Diện tích, kích thước thửa đất: Bao gồm 01 lô đất có diện tích 4.900,6m², tầng cao công trình: 03 tầng.

2.2.2 Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng lùi vào so với 5,0m chỉ giới đường đỏ trên đường N2, đường N22, lùi 3m so với các cạnh còn lại. Trường hợp các công trình hiện trạng đã xây dựng chưa đảm bảo khoảng lùi xây dựng theo quy định, trong quá trình cải tạo hoặc xây dựng mới phải bố trí công trình đảm bảo chỉ giới xây dựng.

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy

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

2.2.3. Mật độ xây dựng công trình: tối đa 40% (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

2.2.4. Chiều cao công trình:

- Chiều cao công trình từ cao độ nền nhà là 11,1m (tương đương với nhà 3 tầng: tầng 1 cao 3,9m, tầng 2,3 cao 3,6m).

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

2.2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m, hàng rào bằng 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. 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.

- Phải đảm bảo chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

3. Quy định đối với lô đất cây xanh: cây xanh trong khu quy hoạch bao gồm cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh giữa các dãy nhà.

3.1. Cây xanh vườn hoa tập trung:

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.

- Tầng cao công trình: tối đa 01 tầng.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu công viên: 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...) bằng sân lát gạch Tezzarro; phải đảm bảo diện tích tối thiểu 25% theo quy định tại QCVN 01: 2021/BXD, 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. Phải bố trí các hạng mục phụ trợ phục vụ người khuyết tật.

- Bố cục cây xanh, vườn hoa:

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý phù hợp trồng tại các khu dân cư; đồng thời thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các khu chức năng khác trong khu, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu: cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây

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

4.2. Đất cây xanh giữa các dãy nhà kết hợp cây xanh nhóm nhà ở: không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới; trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát, thảm cỏ, vườn hoa kết hợp đường dạo; phải bố trí hệ thống thùng rác có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác.

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

1. Các thửa đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

a) Mặt bậc thềm của nhà không được phép nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ của lô đất (đối với các chi tiết có độ cao dưới +3m so với cốt ±0,00m).

b) Được phép xây dựng các phần đưa ra kể từ tầng 2, các phần đưa này được giới hạn theo cụ thể qui định như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7m đến 12m	0,9
>12 đến 15m	1,2
>15m	1,4

c) Các bộ phận được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Mái dù, cánh cửa		1,0

2. Các thửa đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng:

+ Bậc thềm, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ trang trí, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà.

+ Ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m.

3. Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

4. Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (bể nước, tum thang, buồng thang máy...) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền $\geq 3m$.

Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình:

Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng 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 cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Tất cả các nhà liền kề 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, 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 phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng (*CGXD*): là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà ở, các công trình trên lô đất.

- Khoảng lùi: là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

1. Quy định cụ thể:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
1	Đường N2, D3	1-1	5m (Hè) + 10,5m (Lòng đường) + 5m (GPC) = 20,5m	- Lùi 3m (<i>nhà liền kề</i>) - Lùi 5m (<i>trạm y tế, trường học, nhà ở xã hội</i>)
2	Đường A4	2-2	5m (Hè) + 7,5m (Lòng đường) + 5m (Hè) = 17,5m	Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
3	Đường N11, D1	3-3	5m (Hè) + 7,0m (Lòng đường) + 5m (Hè) = 17,0m	Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
4	Đường D31	3A-3A	5m (Hè) + 7,0m (Lòng đường) + 4m (Hè) = 16,0m	Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
5	Đường N2-1	3B-3B	4m (Hè) + 7,0m (Lòng đường) + 5m (Hè) = 15,0m	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (<i>nhà liền kề</i>) - Lùi 3m (<i>trạm y tế</i>)
6	Đường N24, D23	3C-3C	4m (Hè) + 7,0m (Lòng đường) + 3m (Hè) = 14,0m	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (<i>nhà liền kề</i>)

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
				- Lùi 5m (nhà ở xã hội)
7	Đường N21, D21	3D-3D	3m (Hè) + 7,0m (Lòng đường) + 3m (Hè) = 13,0m	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (nhà liên kế) - Lùi 5m (nhà ở xã hội) - Lùi 3m (trường học)
8	Đường D11, D3A	4-4	3m (Hè) + 5,5m (Lòng đường) + 3m (Hè) = 11,5m	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (nhà liên kế) - Lùi 3m (trạm y tế)
9	Đường N22, D22, D23, F4, F5, F11, , một phần đường D23 đoạn phía Bắc đường N2-1, một phần đường D21 đoạn phía Bắc đường N2	4A-4A	2m (Hè) + 5,5m (Lòng đường) + 2m (Hè) = 9,5m	- Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (nhà liên kế) - Lùi 5m (trường học, nhà ở xã hội)
10	Đường F6	5-5	3m (Hè) + 5,0m (Lòng đường) + 3m (Hè) = 11m	Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
11	Đường F12	6-6	1m (Hè) + 3,5m (Lòng đường) + 2m (Hè) = 6,5m	Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
12	Đường hiện trạng	7-7	Từ 2,0-6,0m lòng đường	Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

2. 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 thành phố Phủ Lý phối kết hợp với Nhà đầu tư dự án có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này.
3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải chấp hành các qui định trong Quy định quản lý này.
4. Các Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới, Nhà đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.
5. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.