

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU CÔNG NGHIỆP, ĐÔ THỊ,
DỊCH VỤ PHÍA ĐÔNG (PK4) THUỘC QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ KIM BẢNG.
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 17/11/2023
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 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Đông (PK4) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đã được phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 17/11/2023 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 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 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Đông (PK4) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng 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 1/2000 Khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ phía Đông (PK4) thuộc quy hoạch chung đô thị Kim Bảng 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 1337/QĐ-UBND ngày 17/11/2023

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 rộng, 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.

- Hè 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÷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 có tầng cao tối đa 5 tầng.

- Chiều cao công trình: Công trình nhà ở thấp tầng có cao độ từ nền nhà đến đỉnh mái không quá 20,5m.

- 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 có CGXD lùi so*

với CGDD), cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,2m (đối với công trình có CGXD trùng với CGDD), (Quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết).

d) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng gộp khoảng 60-80%.

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, công an - quân sự 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: lùi từ 3÷6m

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 13m.

- 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 thuần tối đa là 40%.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc hấp dẫn phù hợp với học sinh.

- 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 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 từ 3÷6m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Các cạnh còn lại: 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 (đối với công trình nhà văn hóa của các tổ dân phố có diện tích nhỏ, chỉ cần lùi so

với chỉ giới đường đỏ của đường) 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 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 thuần 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 phân khu, các nội dung 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:

Đất cơ quan trong phạm vi quy hoạch là: các khối cơ quan khối cơ quan đoàn thể, ngân hàng nông nghiệp, bưu điện, trụ sở công ty, văn phòng đại diện, công an thị xã, ban chỉ huy quân sự.

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 từ tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần 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 phân khu, các nội dung liên quan trong quy định này còn phải tuân thủ các quy định khác về xây dựng có liên quan.

(Cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị)

3. Quy định đối với đất công trình hỗn hợp, công cộng đô thị, thương mại dịch vụ cấp đô thị:

3.1. Đất hỗn hợp, 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 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 củ lô đất đượ 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 đượ duyệt và không gian cảnh quan tổng thể củ lô đất

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối thiểu 5 tầng, tối đa 25 tầng.

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

d) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần tối đa là 40% 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 công cộng đô thị:

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 tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 5 tầng.

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà không quá 19m.

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

(Cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị).

4. Quy định đối với đất công nghiệp: Các chỉ tiêu về quy hoạch được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt 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 hạ tầng xã hội, công trình công cộng, gắn 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 bổ 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 5m.**

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.

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 và các quy định hiện hành*).

a) 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, 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.

- Đối với các lô đất cây xanh thể thao, 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 tiêu cảnh, công trình kiến trúc....

b) 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 dài 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.

7. Quy định đối với đất nghĩa trang:

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

- Đóng cửa nghĩa trang nhỏ lẻ hiện trạng, quy tập nghĩa trang vào nghĩa trang tập trung của Tổ dân phố và nghĩa trang đô thị của thị xã, bổ sung hệ thống cây xanh cách ly xung quanh đảm bảo 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.

- 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 mặt bằng quy hoạch 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 lấn 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 mỗi hạ tầng kỹ thuật:

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 đất trạm bơm chuyên bậc và trạm xử lý nước thải tập trung xây dựng lùi 6m 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 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 trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; đảm bảo che chắn tốt, ngăn khói bụi, tiếng ồn. Tại đây khuyến khích tổ chức các khu công viên cây xanh, kết hợp các bãi đỗ xe tĩnh phục vụ cho người dân trong khu vực.

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

- Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Phần ngầm dưới mặt đất: 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 cỏ 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:

STT	Tên đường	Kích thước (m)	CGXD (m)
I	Giao thông đối ngoại		
1	Vành đai 5	Quy mô đường cao tốc 6 làn xe có đường gom song hành và đường gom đô thị 2 bên	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m; đối với công trình công cộng, công trình thấp tầng lùi tối thiểu 3m.
2	Đường tránh QL1A	Quy mô 66m: Hè (6mx2) + Đường gom (7,5mx2) + DPC bên (6,75mx2) + Đường chính (11,25mx2) + DPC (3m)	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m; công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m.

II		Giao thông cấp đô thị	
1	Đường T3	Quy mô 46m: Hè (7,5mx2) + Lòng đường (10,5mx2) + DPC (10m), bố trí dải cây xanh cảnh quan tối thiểu 25m và hệ thống đường gom song hành dọc hai bên tuyến đường	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m; công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m.
2	Đường D1	Quy mô 42m: Hè (6mx2) + Lòng đường (12,25mx2) + GPC(5,5m).	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m; Bến xe, bãi đỗ xe chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m.
3	Đường N4, N6	Quy mô 36m: Hè (5mx2) + Lòng đường (12,25mx2) + DPC(1,5m).	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công nghiệp, lùi tối thiểu 10m, công trình công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m; công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m.
III		Giao thông cấp khu vực, nội bộ	
		Quy mô 29,5-35,5m: Hè (3÷5m x2) + Lòng đường (7mx2) + Mương (11,5÷13m)	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m, các công trình công cộng – dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao phục vụ đơn vị ở lùi tối thiểu 5m, công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m, công trình nhà ở hiện trạng cải tạo lùi từ 0÷3m.

		Quy mô 30m: Hè (5m x 2) + Lòng đường (7,5m x 2) + DPC (5m)	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m; Bến xe, bãi đỗ xe chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m các công trình công cộng – dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao phục vụ đơn vị ở lùi tối thiểu 5m, công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m, công trình nhà ở hiện trạng cải tạo lùi từ 0÷3m.
		Quy mô 22,5m: Hè (5÷6m x 2) + Lòng đường (10,5m)	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m, các công trình công cộng – dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao phục vụ đơn vị ở lùi tối thiểu 5m, công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m, công trình nhà ở hiện trạng cải tạo lùi từ 0÷3m.
		Quy mô 13,5÷17,5m: Hè (0÷7m) + Lòng đường (7,5m) + Hè (1÷6m)	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m, các công trình công cộng – dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao phục vụ đơn vị ở lùi tối thiểu 5m, công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m, công trình nhà ở hiện trạng cải tạo lùi từ 0÷3m.
		Quy mô 15m: Hè (4m x 2) + Lòng đường (7m)	Đối với công trình hỗn hợp cao tầng, công trình công cộng đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m, các công trình công cộng – dịch vụ, trường học, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao phục vụ đơn vị ở lùi tối thiểu 5m, công trình nhà ở thấp tầng lùi tối thiểu 3m, công trình nhà ở hiện trạng cải tạo lùi từ 0÷3m.

**Quy định cụ thể thể hiện trong phần bản vẽ của đồ án quy hoạch được duyệt.*

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. 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./.