

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 và Quyết định số 1688/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân đã được phê duyệt tại Quyết định số: 1038/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 và Quyết định số: 1688/QĐ-UBND ngày 07/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư và du lịch làng nghề gỗ mỹ nghệ Lý Nhân 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

1. Phạm vi lập quy hoạch: thuộc địa bàn thị trấn Vĩnh Trụ và xã Nhân Khang, huyện Lý Nhân. Vị trí cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp kênh Đại Dương;
- Phía Tây: Giáp đường quốc lộ 38B và khu dân cư;
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp xã Nhân Khang;

- Phía Đông: Giáp tuyến đường nối ĐT.492 với ĐT.499.
- 2. Quy mô diện tích: 40,37ha.
- 3. Tính chất: Là khu dân cư và làng nghề du lịch được đầu tư xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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 đô thị (*hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ 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 ghé ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, 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 (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...*).

- 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.

- 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 ở trong phạm vi quy hoạch là đất ở hiện trạng được cải tạo chỉnh trang và đất ở mới dạng nhà ở liền kề.

1.1 Đất ở hiện trạng: Bao gồm 02 lô đất từ OC 01, OC 02.

- a) Diện tích: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp.
- b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:
- Đối với nhà ở xây dựng theo dạng liền kề: Mặt tiền công trình, cạnh bên và các cạnh phía sau lô đất được xây dựng trùng với ranh giới lô đất (sát nhà bên cạnh), các lô đầu hồi cạnh tiếp giáp với đường giao thông được xây dựng trùng với chỉ giới xây dựng.
 - Đối với nhà ở xây dựng theo dạng biệt thự, nhà vườn: Mặt tiền công trình lùi 2,4m so với chỉ giới đường đỏ của đường; cạnh bên có thể trùng với ranh giới thửa đất; cạnh phía sau chỉ giới xây dựng lùi để đảm bảo mật độ xây dựng công trình.
- c) Mật độ xây dựng công trình:
- Đối với nhà ở xây dựng theo dạng liền kề: Tối đa 100%.
 - Đối với nhà ở xây dựng theo dạng biệt thự, nhà vườn: Tối đa 70%
- d) Tầng cao, chiều cao công trình:
- Đối với nhà ở xây dựng theo dạng liền kề: Tầng cao công trình 04 tầng. Chiều cao công trình tối đa tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 14,1m. Trong đó chiều cao tầng một là 3,9m; tầng 2 là 3,6m; tầng 3,4 là 3,3m;
 - Đối với nhà ở xây dựng theo dạng biệt thự, nhà vườn: Tầng cao công trình 03 tầng. Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 13,65m (*trương đương với nhà 3 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m, tum 2,55m*).
 - Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,20m.
 - Trong cùng một dãy phố thông nhất cao độ nền tầng 1 và chiều cao các tầng của công trình, độ đua ra của senô, ban công, chiều cao ban công cũng như các chi tiết trang trí lớn khác.
 - Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè tối thiểu 20cm, trường hợp cao hơn 20cm thì công trình xây dựng lùi vào đảm bảo bậc thềm không vượt qua chỉ giới đường đỏ.
 - Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh trên cùng*).
- 1.2. Đất ở liền kề quy hoạch mới: Bao gồm 13 lô đất từ OM 01÷ OM13, tổng diện tích theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 57.626,5m², chiếm 14,27% trên tổng số 403.756,0m² diện tích đất lập quy hoạch.
- a) Diện tích: Theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết được duyệt. Chiều rộng bóm mặt đường trung bình 5m.
- b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh thửa đất (*bậc thềm ra vào công trình không vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ*):
- Mặt tiền công trình: Chỉ giới xây dựng lùi 2,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Riêng khu vực tiếp giáp với tuyến đường nối QL.38B qua ĐT.491 kết nối ĐT.499 chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Các cạnh bên của thửa đất: Các thửa đất được xây dựng trùng với ranh giới thửa đất (sát nhà bên cạnh); các thửa đất có cạnh tiếp giáp với phần đất cây xanh, chỉ giới xây dựng lùi 2,0m so với cạnh của lô đất.

b) 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	90	70	60

c) 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 17,4m (*trương đương với nhà 5 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,3m*).

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

2. Quy định đối với đất sản xuất làng nghề

2.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Bao gồm 06 lô đất (XN 01 ÷ XN 06) với tổng diện tích đất theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 67.176,8m², chiếm 16,64% trên tổng số 403.756,0m² diện tích đất lập quy hoạch.

- Đối với các công trình điều hành, văn phòng: tầng cao công trình trung bình 03 tầng, chiều cao không quá 11m.

- Đối với các công trình sản xuất, nhà kho và các công trình phụ trợ: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất và cấp công trình để đề xuất cho phù hợp. Tầng cao công trình 01 tầng.

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

- Mặt tiền: Lùi tối thiểu 8,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường kề cận.

- Đối với các cạnh còn lại của từng khu đất tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, quy mô diện tích bãi đỗ xe và mật độ xây dựng chung cho phép.

2.3. Mật độ xây dựng: Tối đa 70%.

2.4. Chiều cao công trình:

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

+ Khu vực văn phòng, điều hành: Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) không quá 11m (*trương đương với nhà 3 tầng*).

(*Khuyến khích xây dựng cao tầng, công trình có tầng trệt ≤3,0m để bố trí chỗ đỗ xe ô tô, xe máy và các công trình phụ trợ*).

+ Khu vực sản xuất, nhà kho: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất để đề xuất cho phù hợp; tuy nhiên chiều cao không được cao quá chiều cao tổng thể của công trình nhà điều hành, văn phòng nếu hợp khối.

2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

Xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, chiều cao 2,0m. 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.

(Cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị)

3. Quy định đối với đất dịch vụ

3.1 Đất trưng bày và giới thiệu sản phẩm:

- Diện tích, kích thước lô đất: Bao gồm 06 lô đất (DV 02 ÷ DV 07) với tổng diện tích đất theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch là: 16.419,3m²; chiếm 4,06% trên tổng số 403.756,0m² diện tích đất lập quy hoạch, tầng cao trung bình 3 tầng.

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

+ Lùi tối thiểu 2,0m so với chỉ giới đường đỏ đối với cạnh phía Nam giáp đường N2 (đối với lô DV 02 ÷ DV 06) và đường N3 (đối với lô DV 07); lùi tối thiểu 2,0m đối với cạnh phía Bắc tiếp giáp khu đất cây xanh.

+ Đối với các cạnh còn lại của khu tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

- Mật độ xây dựng: tối đa 60%.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,45m$ hoặc được xác định theo phương án thiết kế kiến trúc được duyệt.

+ Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 10,8m (*tương đương với nhà 3 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,3m*).

- Không gian bên ngoài của khối công trình:

+ Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản phù hợp cảnh quan chung của khu vực.

+ Tường rào công trình được phép cao tối đa 2,0m, phía các mặt đường xây kín đến độ cao 0,3m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*), khuyến khích không xây tường rào hoặc sử dụng tường rào mềm bằng các bồn hoa, dải cây bụi. 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 và chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

(Cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị).

3.2 Đất điều hành, quản lý, thương mại dịch vụ, trưng bày tập trung sản phẩm:

- Diện tích, kích thước lô đất: Lô đất DV 01 với diện tích đất 4.016,9m²; chiếm 0,99% trên tổng số 403.756,0m² diện tích đất lập quy hoạch, tầng cao tối đa 9 tầng.

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

+ Lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường đối với cạnh tiếp giáp đường nối ĐT.492 và ĐT.499; lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường đối với cạnh tiếp giáp đường N1, N2.

+ Đối với cạnh còn lại của khu tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

- Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

- Chiều cao công trình:

+ Cột nền nhà (*được tính là cột nền tầng một*) cao hơn cột vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,75m$ hoặc được xác định theo phương án thiết kế kiến trúc được duyệt.

+ Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 36,5m (*tương đương với nhà 9 tầng: tầng 1 cao 4,8m; tầng 2-9 cao 3,6m; tầng tum 2,9m*).

- Không gian bên ngoài của khối công trình:

+ Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản phù hợp cảnh quan chung của khu vực.

+ Tường rào công trình được phép cao tối đa 2,0m, phía các mặt đường xây kín đến độ cao 0,3m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*), khuyến khích không xây tường rào hoặc sử dụng tường rào mềm bằng các bồn hoa, dải cây bụi. 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 và 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 nhà văn hóa (CC 01)

- Diện tích, kích thước lô đất: Đất nhà văn hóa mới trong phạm vi quy hoạch với tổng diện tích đất là 773,0m² chiếm 0,14% trên tổng số 403.756,0m² diện tích đất lập quy hoạch, tầng cao 2 tầng.

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

+ Mặt tiền: Lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

+ Đối với các cạnh còn lại của khu đất tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

- Mật độ xây dựng: Khoảng 40%.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,45\text{m}$.

+ Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 9,0m (*trương đương với nhà 2 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; mái cao 1,5m*).

- Không gian bên ngoài của khối công trình:

+ Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản phù hợp cảnh quan chung của khu vực.

+ Tường rào công trình được phép cao tối đa 2,0m, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,3m 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 và chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

(*Cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

5. Quy định đối với lô đất trường mầm non

- Diện tích, kích thước lô đất: Gồm 01 lô đất (CC 04) có diện tích đất 2.286m², chiếm 0,57% trên tổng số 403.756,00m² diện tích đất lập quy hoạch, tầng cao trung bình 3 tầng.

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

+ Mặt tiền: Lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

+ Đối với các cạnh còn lại của khu đất tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

- Mật độ xây dựng: Khoảng 40%.

- Chiều cao công trình:

+ Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,45\text{m}$.

+ Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 12,0m (*trương đương với nhà 3 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3 cao 3,3m; mái cao 1,5m*).

- Không gian bên ngoài của khối công trình:

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

+ Không xây dựng tường rào kín, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể kết hợp với bồn hoa cây xanh, chiều cao tối đa phần xây dựng là 0,3m, chiều cao tối đa tường rào là 2,0m. 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.

(*Cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

6. Quy định đối với đất cây xanh mặt nước

- Có diện tích đất 77.081,6m², chiếm 19,09% trên tổng số 403.756,0m² diện tích đất lập quy hoạch.

- Gồm các lô đất cây xanh công viên (CX08) có diện tích: 10.410,2m², cây xanh vườn hoa nhóm ở (CX11, CX12, CX17÷CX35, CX37÷CX39) có tổng diện tích: 12.217,73 m². Cây xanh cách ly gồm có; cây xanh hành lang bảo vệ kênh (CX01÷CX07) tổng diện tích: 24.412m², cây xanh cách ly khu vực sản xuất (CX13÷CX16, CX36) tổng diện tích: 8.407,7m², mặt nước (tuyến kênh Đại Dương và các tuyến mương tưới tiêu hoàn trả) có tổng diện tích: 21.634m².

- Mật độ xây dựng: tối đa 5% đối với đất cây xanh công viên (CX08), tầng cao không quá 4,5m (tương ứng với 01 tầng).

- Các khu vực cây xanh vườn hoa nhóm ở, cây xanh cách ly: Mật độ xây dựng 0%.

- Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh giữa các dãy nhà và cây xanh đường phố. Loại cây được lựa chọn tuân thủ theo 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 ban hành (tại Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Đất cây xanh nhóm nhà ở phải dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời; 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 (khoảng cách 150m/thùng) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác.

+ 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...

- Đất cây xanh giữa các dãy nhà ở: Không xây dựng tường rào và công trình, chỉ bố trí đường dạo, ghé nghỉ chân, trồng cây xanh cảnh quan có tán thấp và trung bình, tránh ảnh hưởng đến các thửa đất ở liền kề lân cận.

- 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.

7. Quy định đối với đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải)

- Diện tích, kích thước lô đất: Lô đất XLNT có diện tích 3.925,2m².

- Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường, các cạnh còn lại của lô đất lùi để đảm bảo mật độ xây dựng cho phép .

- Mật độ xây dựng: Khoảng 60%.

- Chiều cao công trình:

- Tùy vào công nghệ xử lý nước thải ở bước dự án mà quy định hình khối kiến trúc, chiều cao công trình. Tuy nhiên khuyến khích sử dụng công nghệ xử lý mới, hiện đại với hình khối công trình và màu sắc tạo cảm giác dễ chịu, thân thiện với môi trường.

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng có thể 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.

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

1. 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.

2. 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.

3. 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 0,3m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, ino, 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 thẩm cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện vi 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 thương mại, dịch vụ, công trình chợ 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.

2. Quy định cụ thể:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chỉ giới xây dựng
I. Giao thông đối ngoại				
1	Đường nối ĐT 491 và ĐT.499	-		10m (DV 01); 3m (OM 20)
II. Giao thông đối nội				
1	Tuyến D3 (đoạn nắn tuyến QL.38B)	1-1	H6+ L7,5 + PC3 + L7,5 +H6 = 30,0m.	2m (DV 07)
2	Tuyến N1	3 - 3	H5+L10,5+H5=20,5m	8m (XN 01 - XN 04, DV 01); 6m (HTKT)
3	Tuyến N2	2 - 2	H5+L15+H5=25m	2m (DV 02÷DV 06, OM 05, OM 08, OM 09, OM 12, OM 13, OM 19, OM 20); 6m(DV 01);
4	Tuyến N3	4 - 4	H5+L15+H5=15m	2m (OM 05 ÷OM 19); 5m (CC04)
5	Tuyến N4	3 - 3	H5+L10,5+H5=20,5m	2m (OM 06, OM 07, OM 10, OM 11, OM 14, OM 15, OM 20); 5m (CC01, CC 04)
6	Tuyến D2	4 - 4	H4+L7+H4=15m	8m (XN 05, XN 06)
7	Tuyến D4	4 - 4	H4+L7+H4=15m	5m (CC 01); 2m (OM 05, OM 06)
8	Tuyến D5	3 - 3	H5+L10,5+H5=20,5m	8m (XN 02, XN 03); 2m (DV 04, DV05, OM 07÷OM 10)
9	Tuyến D6	3 - 3	H5+L10,5+H5=20,5m	8m (XN 01, XN 02); 2m (DV 02, DV03, OM 11÷OM 14)
10	Tuyến D7	4 - 4	H4+L7+H4=15m	2m (OM 15, OM 19, OM 20)

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. Via 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

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 Lý Nhân 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 Lý Nhân, 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./.