

Số: /QĐ-UBND

Thanh Liêm, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thôn Gừa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22)

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH LIÊM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019; Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Văn bản số 1877-TB/VPTU ngày 28/11/2023 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về các nội dung Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh báo cáo, xin ý kiến tại Hội nghị giao ban Thường trực Tỉnh ủy tuần 49

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 21/9/2021 phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các Văn bản của UBND tỉnh: Số 2367/UBND-GTXD ngày 05/9/2022 của UBND tỉnh Hà Nam v/v chủ trương nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thôn Gừa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22); số 2385/UBND-GTXD ngày 05/12/2023 của

UBND tỉnh V/v chủ trương về Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thôn Giữa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm;

Căn cứ Văn bản số 2908/SXD-PTĐT ngày 15/11/2023 của Sở Xây dựng V/v ý kiến thống nhất về nội dung đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 khu dân cư thôn Giữa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22);

Theo các Quyết định của UBND huyện Thanh Liêm: Số 172/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 v/v phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2030; số 232/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 v/v phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thôn Giữa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22);

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng (tại Tờ trình số 73/TTr-KT&HT ngày 13/12/2023 và báo cáo kết quả thẩm định số 60/BC-KT&HT ngày 13/12/2023).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thôn Giữa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22) với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thôn Giữa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22).

2. Cơ quan lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm.

3. Địa điểm lập quy hoạch: xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm

4. Quy mô, tính chất, phạm vi nghiên cứu:

a) Mục tiêu

- Cụ thể hóa định hướng phát triển của quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung xây dựng xã Liêm Thuận đến năm 2030 đã được phê duyệt.

- Hình thành khu nhà ở thấp tầng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; kết nối đồng bộ với khu dân cư hiện trạng và các dự án đã, đang triển khai trong khu vực; có không gian kiến trúc hài hoà với cảnh quan chung, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho khu vực.

- Góp phần đô thị hóa, đẩy nhanh quá trình nâng cấp huyện Thanh Liêm theo lộ trình phát triển đã đề ra. Khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần phát triển kinh tế của khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được duyệt.

b) Tính chất: Là khu dân cư nông thôn mới có mật độ xây dựng trung bình; được đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật.

c) Quy mô, phạm vi nghiên cứu:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam. Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc ô được quy hoạch là đất ở mới. Cụ thể:

+ Phía Bắc: giáp đình Giữa Ngoài và đất nông nghiệp;

- + Phía Nam: giáp đường hiện trạng (đường trục xã XL3);
- + Phía Đông: giáp nghĩa trang và đất nông nghiệp;
- + Phía Tây: giáp đường và kênh hiện trạng.
- Quy mô: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch trực tiếp: khoảng 3,5ha (*theo đúng diện tích được UBND tỉnh chấp thuận*).
- Quy mô dân số: Khoảng 250 người.

5. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan.

a) Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

ST T	Chức sử dụng đất	năng	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
				(m²)	(%)
1	Đất ở		BT	21.830,0	62,4
2	Đất cây xanh, thể dục thể thao		CX	3.164,6	9,0
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm XLNT cục bộ)		HTKT	131,2	0,4
4	Đất bãi đỗ xe		BĐX	946,0	2,7
5	Đất giao thông			8.928,2	25,5
	Tổng diện tích quy hoạch			35.000,0	100,0

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu dân cư được quy hoạch gồm 32 lô đất ở có diện tích khoảng từ 360 m² - 930m²; tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%; Chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của đường và lùi 2m so với các cạnh của lô đất.

- Đất cây xanh, thể dục thể thao: Bố trí kết hợp sân chơi, không gian thể thao, giải trí ngoài trời, chòi nghỉ, nhà sinh hoạt cộng đồng,... đáp ứng nhu cầu sử dụng chung cho khu vực, đồng thời tạo lập môi trường trong lành cho tổng thể khu vực nghiên cứu.

- Đất bãi đỗ xe: Bố trí 01 bãi đỗ xe tiếp giáp khu cây xanh tập trung.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu: thống nhất với các tuyến đường trong phạm vi nghiên cứu, kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh, phù hợp với công năng sử dụng và văn hóa của địa phương.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Giao thông:

* Hệ thống đường đối ngoại:

- Tuyến đường liên thôn (Mặt cắt 1-1) - Đường X1. Mặt cắt rộng 14,0m bao gồm: 3,5m (hè đường) + 7,0m (lòng đường) + 3,5m (hè đường).

* Hệ thống đường nội bộ:

- Đường D1, D2 (Mặt cắt 1-1), Đường N2 (Mặt cắt 1B-1B, Mặt cắt 1C-1C) Mặt cắt rộng 14,0m bao gồm: 3,5m (hè đường) + 7,0m (lòng đường) + 3,5m (hè đường).

- Đường N1 (Mặt cắt 2-2) Mặt cắt rộng 14,5m bao gồm: 3,5m (hè đường) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè đường).

- Cao độ tim đường quy hoạch từ +2,25m đến +2,35m.

* Bãi đỗ xe: Trong phạm vi khu quy hoạch, bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung phía Tây, diện tích 946,0 m² phục vụ cho việc đỗ xe của khu quy hoạch và khách vãng lai.

b. Chuẩn bị kỹ thuật

* *San nền:*

- Thiết kế san nền phù hợp với định hướng thoát nước và tuân thủ cao độ không chế. Khu vực Quy hoạch tiếp giáp với đường liên xã và khu dân cư hiện trạng phía Nam do đó cao độ nền quy hoạch mới được thiết kế để đảm bảo khớp nối với cao độ tuyến đường bê tông và khu dân cư hiện có để đảm bảo kết nối về mặt giao thông và thoát nước thuận lợi.

- Cao độ nền quy hoạch các lô đất từ +2,3m đến +2,60m.

* *Thoát nước mưa:*

- Khu vực dân cư mới thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng với nước thải. Thiết kế các tuyến cống được đặt dọc các trục đường giao thông, nằm dưới phần đường xe chạy, gần mép bó vỉa.

- Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu trực tiếp và ga thăm kết hợp cửa thu trực tiếp, khoảng cách các ga theo tiêu chuẩn đảm bảo tiêu thoát nước nhanh chóng và quản lý vận hành về sau. Đối với các tuyến đường có độ dốc đường thiết kế $i < 0,4\%$ nước mưa được thu theo các rãnh biên có độ dốc $i = 0,4\%$. Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu $i = 1/D$.

- Mạng lưới đường ống thoát nước mưa: Dựa vào cao độ san nền của từng khu vực sử dụng mạng lưới đường ống phân tán, đảm bảo thoát nước nhanh ra hệ thống mương tiêu phía Nam, không gây ngập úng cục bộ cho các lô đất xây dựng.

- Sử dụng cống tròn BTCT có kích thước D600 và rãnh nắp đan B1000mm.

* *Hoàn trả hệ thống kênh tưới tiêu:*

- Xây dựng hoàn trả tuyến mương tưới B=1m dọc theo tuyến đường quy hoạch (Đường N1-mặt cắt 2-2) giáp ranh giới phía Bắc đảm bảo hoàn trả mương tưới cho khu phía Bắc. Tuyến mương xây B=1,0m đi dọc theo hè đường phía Bắc tuyến đường N1.

- Các tuyến cống ngang đường liên thông hệ thống mương tiêu sử dụng cống hộp BxH=1,5x1,5m.

c. Cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước ngày đêm khoảng: 60 m³/ngđ (*Chưa bao gồm nước cho PCCC*).

- Nguồn cấp: Nguồn cấp nước lấy từ nhà máy nước Đình Xá - Phủ Lý (*theo QHC xã Liêm Thuận*) thông qua đường ống phân phối D110mm trên trục đường phía Đông và phía Nam.

- Giải pháp:

+ Từ đường ống phân phối D110mm thiết kế 02 điểm đầu nối cấp vào khu

quy hoạch. Mạng lưới tuyến ống chính khu quy hoạch thiết kế theo dạng vòng, đường kính D110mm. Các tuyến ống dịch vụ đường kính D40mm thiết kế dạng nhánh cụt cấp đến chân các công trình xây dựng tại điểm dân cư quy hoạch theo nguyên tắc: Nước sẽ được cấp trực tiếp từ các tuyến ống dịch vụ vào đến các công trình.

+ Đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè. Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

+ Cấp nước chữa cháy: Theo QHC xã Liêm Thuận đã xác định. Trên tuyến ống phân phối có đường kính D110mm phía Nam sẽ đặt các trụ cứu hỏa với khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa từ 100m - 150m. Các trụ cứu hỏa đặt ở ngã 3, ngã 4 đường để thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước chữa cháy. Lưu lượng nước chữa cháy: $Q_{cc} = (3 \times 60 \times 60 \times 10) / 1000 = 108 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

d. Cấp năng lượng và chiếu sáng:

** Cấp điện.*

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: khoảng 180 KVA.

- Nguồn cấp điện của dự án được lấy từ lưới điện 22KV trong khu vực (*sau khi di dời tuyến điện hiện trạng*) tại phía Đông khu vực lập quy hoạch.

* *Hoàn trả lưới điện 22KV:* Tuyến điện hiện hữu trung, hạ thế và TBA nằm trong khu vực lập quy hoạch sẽ được di dời vào vị trí hè đường phía Nam theo quy hoạch. Dự kiến tuyến hoàn trả đi nổi trên cột bê tông ly tâm.

** Chiếu sáng.*

- Toàn bộ lưới điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm hạ thế luôn trong ống nhựa đặt dưới vỉa hè các tuyến đường. Khoảng cách giữa các cột đèn chiếu sáng từ 25 - 35m. Đèn chiếu sáng sử dụng bóng led tiết kiệm điện, hệ thống chiếu sáng điều khiển tự động theo thời gian.

e. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR):

- Tổng lưu lượng thoát nước thải: khoảng 40 m³/ngđ.

- Nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong từng công trình sau đó chảy vào hệ thống thu gom nước thải bên ngoài nhà và dẫn về bể xử lý nước thải cục bộ được quy hoạch đặt ngầm tại lô đất HTKT phía Tây Nam khu quy hoạch. Công suất bể Xử lý nước thải cục bộ khoảng 40m³/ngđêm. Nước thải trước khi xả ra kênh mương phải xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo quy định tại TCKT 01:2018/TCTL của Bộ NN&PTNT quy định kỹ thuật xả nước thải vào công trình thủy lợi.

- Hệ thống thoát nước thải quy hoạch riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa. Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

- Cống thoát nước thải tự chảy sử dụng vật liệu HDPE có đường kính D250mm. Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-30m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới thoát nước thải.

** Thu gom CTR*

- Tổng lượng CTR phát sinh dự kiến khoảng: 250 kg/ngđ.

- Rác thải tại khu vực lập quy hoạch được thu gom về điểm tập kết rác của địa phương trước khi vận chuyển về nhà máy xử lý rác thải tập trung.

f. Thông tin liên lạc:

- Tổng nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc khoảng: 64 thuê bao.
- Xây dựng mới tuyến cáp quang đầu nối từ mạng viễn thông khu vực đến tủ cáp tổng trong khu vực lập quy hoạch, từ tủ cáp tổng đến các hộ tiêu thụ.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng viễn thông bao gồm ống luồn cáp, hố ga kéo cáp đồng bộ với hệ thống đường giao thông.

7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

- Xác định các vấn đề về môi trường chính: Chất lượng không khí, tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm (*xác định nguồn gây ô nhiễm và khoảng cách ly, phạm vi an toàn vệ sinh*).

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định này “Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại thôn Gừa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22)”. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, UBND xã Liêm Thuận có trách nhiệm công bố công khai Quy hoạch chi tiết và quản lý việc xây dựng, thực hiện đầu tư xây dựng và quản lý việc đầu tư xây dựng tuân thủ đúng quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Thủ trưởng các Phòng : Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND xã Liêm Thuận và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Sở xây dựng;
- TT Huyện ủy;
- Các PCT UBND huyện;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Mạnh Dũng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH LIÊM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

**Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
tại thôn Gừa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22)**

(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND

ngày tháng năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1.1. 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 Khu dân cư thôn Gừa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22) đã được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày ... tháng năm 2023 của UBND huyện Thanh Liêm.

1.2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi đồ án còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

1.3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

1.4. Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Liêm; Ủy ban nhân dân xã Liêm Thuận và 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 Khu dân cư thôn Gừa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22) trên địa bàn xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Gừa Sông, xã Liêm Thuận, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT.18.22) đã được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày ... tháng năm 2023.

Điều 3: Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Phải đảm bảo tuân thủ 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 ô đất quy hoạch cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa về không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Chiều cao 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 phố hoặc đoạn phố.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Các tiện ích như 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.

- Hè phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, đoạn phố 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.

- 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. Lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho từng khu vực.

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

Các lô đất chức năng phải được đầu tư xây dựng theo đúng quy định, không vượt các chỉ tiêu về quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất đã được phê duyệt. Các chỉ tiêu cụ thể sẽ được xác định chính xác chính xác trong giai đoạn lập dự án và thiết kế cơ sở được cơ quan chức năng có thẩm quyền xác nhận.

4.1. Quy định đối với Đất ở:

a) Vị trí, ranh giới: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. (xem phụ lục 01).

b) Quy mô diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tại các lô đất.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất ở	BT	21.830,0			
1.1		BT-01	1.522,0	40,0	3	1,2
1.2		BT-02	20.308,0	40,0	3	1,2

c) Chức năng: đất ở mới (công trình nhà ở, công trình phụ trợ, sân vườn,...).

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

- Đối với thửa đất có hai cạnh liền kề tiếp giáp với đường giao thông thì cạnh ngắn công trình được tính là mặt tiền của thửa đất, cạnh còn lại được tính là cạnh bên.

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

- Cạnh bên: Chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh của lô đất/thửa đất.

- Cạnh phía sau: Lùi 2m so với ranh giới/cạnh của lô đất/thửa đất.

e) Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất: tối đa 40%

f) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 3 tầng không bao gồm tầng tum, tầng mái tum (diện tích tầng tum, tầng mái tum không vượt quá 30% diện tích của sàn mái) và tầng áp mái.

- Chiều cao công trình tính từ cao độ (cột) nền công trình đến đỉnh mái (đỉnh tầng mái trên cùng) là 10,8m (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,3m) và 13,8m khi công trình có sử dụng tầng tum, tầng mái tum (tầng tum, tầng mái tum cao 3,0m).

- Cột nền công trình (được tính là cột nền tầng một) cao hơn cột vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,45m.

g) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng (sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...). Chiều cao hàng rào không quá 2m, 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 cột cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cột vỉa hè hoàn thiện.

4.2. Quy định đối với đất cây xanh, thể dục thể thao:

a) Vị trí, ranh giới: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. (xem phụ lục 02).

b) Quy mô diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tại các lô đất.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
2	Đất cây xanh, thể dục thể thao	CX	3.164,6			
2.1		CX-01	2.872,8	5,0	1	0,05
2.2		CX-02	291,8	5,0	1	0,05

c) Chức năng: Cây xanh, vườn hoa, đường dạo, nhà vệ sinh, nhà sinh hoạt cộng đồng, sân tập thể dục thể thao, sân chơi trẻ em, bể bơi, bãi đỗ xe nhỏ, điểm

tập kết chất thải rắn tạm thời.

d) Cây xanh vườn hoa tập trung:

- Việc xây dựng, khai thác và sử dụng trên ô đất phải tuân thủ theo đúng Quy hoạch được duyệt.

- Khi thiết kế, xây dựng phải đảm bảo cao độ cốt san nền, xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng, đường dạo, các công trình thể thao vui chơi giải trí.

- Không xây tường rào xung quanh ô đất cây xanh tập trung.

- Các khu vực cây xanh tập trung chủ yếu trồng các loại cây cảnh quan và cây xanh bóng mát kết hợp đường dạo, sân chơi cho mọi đối tượng sử dụng.

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

e) Cây xanh đường phố:

- Lựa chọn cây xanh 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.

- 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 16/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4.3. Quy định đối với đất bãi đỗ xe:

a) Vị trí, ranh giới: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. (xem phụ lục 03).

b) Quy mô diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tại các lô đất.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
3	Đất bãi đỗ xe	BĐX	946,0	25,0	1	0,25

c) Chức năng: bãi đỗ xe, công trình phụ trợ (khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm và cơ khí để tăng diện tích phủ xanh cho khu vực).

d) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Khuyến khích lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận và các cạnh của khu đất.

e) Mật độ xây dựng công trình: Tối đa 25%.

f) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 1 tầng.

- Chiều cao công trình: không quy định (*tùy thuộc vào yêu cầu kỹ thuật của từng loại công trình*).

- Cốt nền công trình (*được tính là cốt nền tầng một*) không quy định (*tùy thuộc vào yêu cầu kỹ thuật của từng loại công trình*).

g) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng tường rào. Trường hợp sử dụng hàng rào khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng (*sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*). Chiều cao hàng rào không quá 2m, 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. Bố trí kết hợp trồng cây xanh bên trong ô đất tạo bóng mát, cảnh quan tự nhiên và tiêu thoát, thấm thấu nước mặt tự nhiên.

- Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đấu nối êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

4.4. Quy định đối với đất hạ tầng kỹ thuật:

a) Vị trí, ranh giới: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. (xem phụ lục 04).

b) Quy mô diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tại các lô đất.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	131,2	25,0	1	0,25

c) Chức năng: Trạm xử lý nước thải cục bộ, hạ tầng kỹ thuật khác.

d) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Khuyến khích lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận và các cạnh của khu đất.

e) Mật độ xây dựng công trình: Tối đa 25%.

f) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 1 tầng.

- Chiều cao công trình: không quy định (*tùy thuộc vào yêu cầu kỹ thuật của từng loại công trình*).

- Cốt nền công trình (*được tính là cốt nền tầng một*) không quy định (*tùy thuộc vào yêu cầu kỹ thuật của từng loại công trình*).

g) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Xây dựng tường rào kín chiều cao tối đa 2,0m, trồng cây xanh xung quanh nhằm hạn chế các ảnh hưởng về môi trường ra khu vực xung quanh.
- 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.

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 phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.
- 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. 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. 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 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 công trình nhà ở phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận ở các giai đoạn tiếp theo, không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.
- Mặt ngoài công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người; đảm bảo yêu cầu về vệ sinh và an toàn lao động.

Điều 7. 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

7.1. 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.

7.2. Quy định cụ thể:

TT	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	Khoảng lùi (m)
1	Đường X1	1-1	3,5m (hè) + 7,0 m (lòng đường) + 3,5m (hè) =14m.	Lùi 2m (công trình nhà ở)
2	Đường D1, D2, N2	1-1 1B-1B 1C-1C	3,5m (hè) + 7,0 m (lòng đường) + 3,5m (hè) =14m.	Lùi 2m (công trình nhà ở)
3	Đường N1	2-2	4,0m (hè) + 7,0 m (lòng đường) + 3,5m (hè) =14,5m.	Lùi 2m (công trình nhà ở)
4	Đường X2 (giáp ranh khu vực lập QH)	3-3	4,5m (hè) + 5,0 m (lòng đường) + 2,0m (hè) =11,5m.	Lùi 2m (công trình nhà ở)

7.3. 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 8. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. 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 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.

8.2. 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 9. 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 10. Tổ chức thực hiện

10.1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 10 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ đề án quy hoạch và kể từ ngày ký ban hành.

10.2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân dân xã Liêm Thuận phối kết hợp với Nhà đầu tư thực hiện dự án có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này.

10.3. 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.

10.4. Các Phòng, Ban của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm, Chủ đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

10.5. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thanh Liêm để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thanh Liêm sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.