

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ
1/500 KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG TIÊN NỘI, THỊ XÃ DUY TIÊN**
(Ban hành kèm theo quyết định số /QĐ-UBND
ngày tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện theo đúng nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt.

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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên 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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên 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 chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt.

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 ghế 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, 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 mới dạng nhà ở biệt thự, liên kế và tái định cư.

1.1. *Đất ở biệt thự (biệt thự song lập):* Bao gồm 6 lô đất từ BT-01 ÷ BT-06.

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

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

- Mặt tiền công trình và các cạnh tiếp giáp với các tuyến đường: Lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Cạnh bên: Có ít nhất 1 cạnh lùi vào tối thiểu 2m.

- Cạnh phía sau: Chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của thửa đất.

c) Mật độ xây dựng công trình: Tối đa 70%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- 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 cao 3,6m; tầng 3 đến mái cao 6,15m*).

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

1.2. Đất ở liên kế: Bao gồm 58 lô đất từ LK-01÷LK-58.

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

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

- Mặt tiền công trình và các cạnh tiếp giáp với các tuyến đường: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Cạnh bên: Được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất.

- Cạnh phía sau: Đối với những thửa đất có diện tích >90m² xây lùi so với ranh giới của thửa đất, đảm bảo mật độ xây dựng.

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

| | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|
| Diện tích lô đất (m ² /căn nhà) | ≤90 | 100 | 200 | 300 |
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 90 | 70 | 60 |

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 05 tầng.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 17,7m (*trương đương với nhà 5 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng tum cao 3,0m*).

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

1.3. Đất ở tái định cư: Bao gồm 01 lô đất TDC.

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

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

- Mặt tiền công trình và các cạnh tiếp giáp với các tuyến đường: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của đường.

- Cạnh bên: Được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất.

- Cạnh phía sau: Đối với những thửa đất có diện tích $>90m^2$ xây lùi so với ranh giới của thửa đất, đảm bảo mật độ xây dựng.

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

| | | | | |
|------------------------------------|-----------|-----|-----|-----|
| Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà) | ≤ 90 | 100 | 200 | 300 |
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 90 | 70 | 60 |

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 05 tầng.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 17,7m (*tương đương với nhà 5 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng tum cao 3,0m*).

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

2. Quy định đối với đất công cộng:

Đất công cộng trong phạm vi quy hoạch là đất xây dựng trạm y tế và nhà văn hóa.

2.1. Đất y tế:

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

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

Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Đối với các cạnh còn lại của lô đất, tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

c) Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 03 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 13m (*cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

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

c) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc phù hợp với công trình kiến trúc đặc trưng của ngành.

- Tường rào công trình: 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.

2.2. Đất nhà văn hóa:

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

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

Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Đối với các cạnh còn lại của lô đất, tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

a) Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

b) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 02 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 10m (*cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

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

c) 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.

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng được phép cao tối đa 2m, 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, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.\

3. Quy định đối với đất trường học:

Đất trường học trong phạm vi quy hoạch là đất xây dựng trường trung học cơ sở, tiểu học và mầm non.

3.1. Đất trường trung học cơ sở:

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

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Đối với các

cạnh còn lại của lô đất, tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất (*đối với công trình hiện trạng không đảm bảo chỉ giới xây dựng, cần nghiên cứu các giải pháp tổ chức không gian, đảm bảo chống ồn, bụi... cho các lớp học*).

c) Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 03 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 13m (*cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

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

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc hiện đại phù hợp cảnh quan chung của khu vực.

- Tường rào công trình được phép cao tối đa 2m, 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 đủ nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, sân chơi, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

3.2. Đất trường tiểu học:

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

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Đối với các cạnh còn lại của lô đất, tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

c) Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 03 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 13m (*cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

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

đ) 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.

- Tường rào công trình được phép cao tối đa 2m, 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 chơi, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

3.3. Đất trường mầm non:

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

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

Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Đối với các cạnh còn lại của lô đất, tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

c) Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 02 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 10m (*cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,6m.

đ) 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.

- Tường rào công trình được phép cao tối đa 2m, 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 chơi, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

4. Quy định đối với đất cơ quan, công an:

Đất cơ quan, công an trong phạm vi quy hoạch là đất xây dựng Ủy ban nhân dân phường và công an phường Tiên Nội.

4.1. Đất cơ quan:

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

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Đối với các cạnh còn lại của lô đất, tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

c) Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 03 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 13m (*cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

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

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc điển hình phù hợp cảnh quan chung của khu vực.

- Tường rào công trình được phép cao tối đa 2m, 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 đủ 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.

4.2. Đất công an phường:

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

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

Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Đối với các cạnh còn lại của lô đất, tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

c) Mật độ xây dựng: Tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 03 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 13m (*cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

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

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc điển hình theo ngành, phù hợp cảnh quan chung của khu vực.

- Tường rào công trình được phép cao tối đa 2m, 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 đấu nối 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.

5. Quy định đối với đất thương mại dịch vụ:

Đất thương mại dịch vụ trong phạm vi quy hoạch là đất xây dựng nhà thương mại liên kế và trung tâm thương mại.

5.1. *Đất nhà thương mại liên kế:* Bao gồm 01 lô đất TMDV-01.

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

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

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

- Cạnh bên và cạnh phía sau: Được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất, đối với những thửa đất có diện tích $>90m^2$ xây lùi so với ranh giới của thửa đất, đảm bảo mật độ xây dựng.

c) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 05 tầng.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 17,7m (*tương đương với nhà 5 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2,3,4 cao 3,6m; tầng tum cao 3,0m*).

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

5.2. *Đất trung tâm thương mại:* Tại Lô đất TMDV-02.

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

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

- Mặt tiền: Lùi 20m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

- Đối với các cạnh còn lại của lô đất: Lùi 5m so với ranh giới của lô đất, 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) Mật độ xây dựng: Tối đa 60%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: 09÷12 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 43m (*cụ thể theo bản vẽ thiết kế đô thị*).

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +1,05m.

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc tươi sáng, hình thức kiến trúc hiện đại.

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

6. Quy định đối với đất cây xanh:

Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh đô thị, cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh giữa các dãy nhà 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*).

- Cây xanh cảnh quan của khu vườn hoa: Không xây dựng tường rào, xây bồn hoa bằng gạch, bố trí đường dạo, sân chơi cho trẻ em, các hoạt động phục vụ người cao tuổi, người tàn tật (*sân tập thể dục, đường đi dạo, ghế nghỉ chân...*), trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát. Phải bố trí hệ thống thùng rác (*khoảng cách 150m/thùng*) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng, bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Trong đó:

+ 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...

- Cây xanh giữa các dãy nhà ở: Không xây dựng tường rào và công trình, chỉ bố trí đường dạo, ghế 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.

- 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

Điều 5. Các phần đua 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.

b) Được phép xây dựng các phần đua ra kể từ tầng 2 đối với mặt ngoài tiếp giáp các tuyến đường và cây xanh, các phần đua này được giới hạn theo cụ thể qui định như sau (*đối với các chi tiết có độ cao dưới +3m so với cốt ±0,00m*).

| 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) |
|--------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| ≥ 2.5 | Gờ chỉ, trang trí | 0,2 | |
| ≥ 2.5 | Mái dù, cánh cửa | | 1,0 |

Chú thích: Độ vươn ra được tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra.

d) Không xây dựng các phần đua ra ngoài công trình (*bao gồm bậc thềm, gờ chỉ trang trí, mái dù, cánh cửa, lan can...*) đối với công trình có mặt tiếp xúc với tuyến HTKT sau lô.

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 dất 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.

- Không xây dựng các phần đua ra ngoài công trình (*bao gồm bậc thềm, gờ chỉ trang trí, mái dù, cánh cửa, lan can...*) đối với công trình có mặt tiếp xúc với tuyến HTKT sau lô.

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 hàng rào thoáng cao 2m, hàng rào bằng cây xanh 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, inol, 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 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 cộng, giáo dục, cơ quan,... 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 (*CGDD*): 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 | Mặt cắt | Kích thước (m) | CGXD (m) |
|-----|--|---------|---|--|
| 1 | Đường gom phía Tây cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình | 1-1 | 5m(hè) + 15m(lòng đường) + 2m(hè) = 22,0m | - Lùi 20m (<i>TMDV</i>) - Lùi 0÷3m (<i>thương mại liên kế và nhà ở liên kế</i>) |
| 2 | Đường N6 | 2-2 | 5m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3m (DPC giữa) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè) = 28m | - Lùi 2m (<i>nhà ở biệt thự</i>) |
| 3 | Đường N11 | 3-3 | 5m (hè) + 15m (lòng đường) + | - Lùi 5m (<i>tôn giáo</i>) |

| Stt | Tên đường | Mặt cắt | Kích thước (m) | CGXD (m) |
|-----|----------------------------------|---------|--|---|
| | | | 5m (hè) = 25m | |
| 4 | Đường D1 | 4-4 | $5m \div 7,25m$ (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5m (hè) = 20,5m ÷ 22,75m | - Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ |
| 5 | Đường N2,D5 | 5-5 | 5m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5m (hè) = 17,5m | - Lùi 5m (<i>trường trung học, tiểu học, y tế, cơ quan, thể dục thể thao</i>) |
| 6 | Đường N3,N4,N5, N7,N8,N10, D3,D6 | 6-6 | 4m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4m(hè) = 15,5m | - Lùi 5m (<i>trường mầm non, tiểu học, trung học, công an, thể dục thể thao</i>) - Lùi 2m (<i>nhà ở biệt thự</i>) |
| 7 | Đường N1,N8, N9,D2 | 7-7 | $0 \div 3m$ (hè) + 7,5m(lòng đường) + 4m (hè) = 11,5m ÷ 14,5m | - Lùi 5m (<i>cơ quan, thể dục thể thao</i>) - Lùi 2m (<i>nhà ở biệt thự</i>) |

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường: Khi thiết kế các tuyến hạ tầng kỹ thuật (*Bao gồm giao thông, thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh đường phố...*) phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

Điều 9. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông: Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Chú ý thiết kế đảm bảo người già, người khuyết tật, trẻ em dễ dàng tiếp cận, sử dụng. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan 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 Sở, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phối hợp với Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện 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 thị xã Duy Tiên, 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./.