

(DỰ THẢO)

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU CÔNG NGHIỆP THÁI HÀ - GIAI ĐOẠN II TẠI HUYỆN LÝ NHÂN, TỈNH HÀ NAM

(Ban hành kèm theo quyết định số: .../QĐ-UBND

Ngày ... tháng ... 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II đã được phê duyệt tại Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../2022 của UBND tỉnh Hà Nam.

2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng trong khu vực dự án còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác của các Nhà nước có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh (gọi tắt là nhà đầu tư) trong phạm vi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích và tính chất của khu vực lập quy hoạch

Theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .../.../2022.

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

- Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng quy hoạch. 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 công trình theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng đồng thời đảm bảo độ cao tối thiểu không cho phép trong khu vực.

- Hình dáng của các công trình xây dựng sẽ được thực hiện cụ thể ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng và phải được nghiên cứu tổng thể để tạo thành tổ hợp hoàn chỉnh, thống nhất về hình thức kiến trúc. Khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, các yêu cầu đã không chế trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch được ban hành kèm theo.

- Các công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đã xác định trong đồ án quy hoạch và các quy định theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Với các công trình bố trí tầng hầm (nếu có), chỉ giới xây dựng công trình ngầm trùng với chỉ giới xây dựng.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc xanh đối với các công trình xây dựng. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (công trình xanh, tiết kiệm năng lượng,...).

- Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lõi vào chính các công trình an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn.

- Hệ thống cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho khu công nghiệp.

- Tổ chức không gian các nhóm công trình gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan,... tạo môi trường có chất lượng cao cho cán bộ, công nhân trong Khu công nghiệp Thái Hà - Giai đoạn II.

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. Đất xây dựng TT điều hành, dịch vụ

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 tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của 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 và mật độ xây dựng cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

c) Mật độ xây dựng công trình: Khoảng 50%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 08 tầng.
- Chiều cao công trình từ cao độ nền nhà: Tối đa 32m.
- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,75m.

e) 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 cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

2. Đất xây dựng nhà máy

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 tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của 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 và mật độ xây dựng cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

c) Mật độ xây dựng công trình: Khoảng 60%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: Tối đa 04 tầng.
- Chiều cao công trình (*khu vực văn phòng, điều hành*) từ cao độ nền nhà: Tối đa 16m.

- Chiều cao công trình (*khu vực sản xuất*) từ cao độ nền nhà: Tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất để đề xuất chiều cao cho phù hợp.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Khu vực sản xuất có hình thức kiến trúc nhà công nghiệp, màu sắc phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, chiều cao tối đa 2,2m. 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. Quy định đối với lô đất cây xanh

Đất cây xanh trong phạm vi quy hoạch bao gồm cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vườn hoa: Không xây dựng tường rào, xây bồn hoa bằng gạch, bố trí đường dạo, sân chơi, các hoạt động phục vụ người lao động trong khu công nghiệp (*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.

+ 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 cách ly: Không xây dựng tường rào và công trình, trồng cây xanh cảnh quan có tán cao, chống bụi và chống ồn tốt.

- 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.

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 công trình đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình

Đối với các khu chức năng được phép xây dựng tường rào: Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,2m, phía các mặt đường chỉ được phép xây dựng kín đến độ cao 0,6m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt).

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc

- Chiều cao các công trình nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, mái đón và các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng, đảm bảo cảnh quan môi trường xung quanh.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (*sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng,*

kết hợp với hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...), cải thiện khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường. Hạn chế dùng các màu tối, tâm lý phản cảm, khi cần thiết sử dụng các tông màu tối thì cần thiết phải có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn.

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	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
I	Giao thông ngoài KCN			
1	Đường ĐT499	1-1	70m = 6m(hè) + 7m(lòng đường) + 9,5m(DPC bên) + 12m(lòng đường) + 1m(GPC giữa) + 12m(lòng đường) + 9,5m(DPC bên) + 7m(lòng đường) + 6m(hè)	
2	Đường M1 (<i>kết nối 2 đèn Trần</i>)	2-2	68m = 6m(hè) + 10m(lòng đường) + 0,5m(DPC bên) + 16m(lòng đường) + 3m(GPC giữa) + 16m(lòng đường) + 0,5m(DPC bên) + 10m(lòng đường) + 6m(hè)	- Lùi 10m (<i>đất xd nhà máy</i>)
3	Đường ĐT495B	3-3	68m = 5m(hè) + 11m(lòng đường) + 0,5m(DPC bên) + 16m(lòng đường) + 3m(GPC giữa) + 16m(lòng đường) + 0,5m(DPC bên) + 11m(lòng đường) + 5m(hè)	- Lùi 10m (<i>đất xd nhà máy</i>)
4	Đường đô thị N2	4-4	54m = 5m(hè) + 7m(lòng đường) + 2m(DPC bên) + 10,5m(lòng đường) + 5m(DPC giữa) + 10,5m(lòng đường) + 2m(DPC bên) + 7m(lòng đường) + 5m(hè)	- Lùi 10m (<i>đất xd nhà máy</i>)
II	Giao thông trong KCN			
5	Đường N2	5-5	36m = 5m(hè) + 11,25m(lòng đường) + 3,5m(GPC) + 11,25m(lòng đường) + 5m(hè)	- Lùi 10m (<i>đất xd nhà máy</i>)

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
6	Đường D4	6-6	32,5m = 5m(hè) + 22,5m(lòng đường) + 5m(hè)	- Lùi 10m (đất xd TT điều hành) - Lùi 10m (đất xd nhà máy)
7	Đường N1	7-7	21,25m = 5m(hè) + 11,25m(lòng đường) + 5m(hè)	- Lùi 10m (đất xd TT điều hành) - Lùi 10m (đất xd nhà máy)
8	Đường D2, D3	8-8	18,25m = 2m(hè phía mương tiêu) + 11,25m(lòng đường) + 5m(hè)	- Lùi 10m (đất xd nhà máy)

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. Cần thiết kế đấu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan khu công nghiệp.

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 máy, 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, 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 sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.