

Số: *1175* /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày *12* tháng *7* năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới
Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Xây dựng năm 2014; Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; số 02/2017/TT-BXD hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn; số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 134-TB/TU ngày 01 tháng 7 năm 2021 về quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 một số dự án đô thị;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 về việc ban hành “Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam”; Quyết định số 2277/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Bình Lục đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Văn bản số 3981/UBND-GTXD ngày 30/12/2019 về việc chủ trương khảo sát, nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục; Quyết định số 1211/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục;

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục (tại Tờ trình số 225/TTr-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2021), của Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 1500/BC-SXD ngày 09 tháng 7 năm 2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục.

3. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu:

3.1 Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch vùng huyện Bình Lục và Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Đồn Xá, huyện Bình Lục.

- Hình thành khu ở mới có hạ tầng kỹ thuật - xã hội đồng bộ phục vụ người dân xã Đồn Xá và các khu vực xung quanh trên địa bàn huyện Bình Lục, đáp ứng quá trình đô thị hóa trên địa bàn nông thôn.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

3.2. Tính chất: Là khu ở mới có hạ tầng kỹ thuật - xã hội đồng bộ.

3.3. Vị trí ranh giới nghiên cứu quy hoạch: Thuộc xã Đồn Xá, huyện Bình Lục, có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường trục xã và các công trình khu trung tâm xã;

- Phía Nam giáp lưu không QL21B;

- Phía Đông giáp kênh Đông;

- Phía Tây giáp QL37B và khu dân cư hiện trạng.

3.4. Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 13,2ha.

- Dân số: Khoảng 1.500 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.1. Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất/Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dân dụng		102,644.0	100.00
1	Đất ở	OM	39,007.4	38.00
	Đất ở liền kề	LK	37,475.4	36.51
	Đất ở biệt thự	BT	1,532.0	1.49
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	2,008.8	1.96
3	Đất công cộng	CC	908.2	0.88
	Đất nhà văn hóa		707.8	

	<i>Đất chốt vận hành điện lực</i>		200.4	
4	Đất cây xanh, mặt nước		9,830.4	9.58
	<i>Đất cây xanh công cộng</i>	<i>CX</i>	6,448.9	6.28
	<i>Đất mặt nước</i>	<i>MN</i>	3,381.5	3.29
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,311.9	1.28
6	Đất giao thông - bãi đỗ xe	GT	49,577.3	48.30
	<i>Đất giao thông nội bộ</i>		47,910.8	46.68
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>P</i>	1,666.5	1.62
II	Đất ngoài dân dụng		29,663.4	
1	Đất tôn giáo	TG	606.6	
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	13,467.1	
3	Đất mặt nước	MN	9,971.8	
4	Đất giao thông đối ngoại		5,617.9	
Tổng cộng			132,307.4	

4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

* Trên cơ sở khung giao thông đối ngoại và trục giao thông chính nội khu, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hình thành khu ở hoàn chỉnh với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cơ bản đối với một khu dân cư mới. Tổ chức các khu chức năng:

- Khu ở: Tổng diện tích 39.007,4m², gồm 408 lô đất liền kề diện tích mỗi lô từ 82 m² đến 126,2m² mật độ xây dựng tối đa từ 78%-100% và 08 lô đất biệt thự với diện tích từ 180m² đến 208m², mật độ xây dựng tối đa từ 70-72%, tầng cao từ 2-4 tầng.

- Khu công cộng: Tổng diện tích 908,2m² gồm khu nhà văn hóa và khu chốt vận hành điện lực, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 2 tầng.

- Khu trung tâm thương mại: Diện tích 2.008,8m², mật độ xây dựng ≤60%, tầng cao tối đa 7 tầng.

- Các khu cây xanh công cộng: Tổng diện tích 6.448,9m² gồm khu cây xanh tập trung kết hợp hồ cảnh quan và các khu cây xanh phân tán trong các lô đất ở. Khu cây xanh tập trung bố trí sân chơi nhóm nhà ở, không gian hoạt động thể thao ngoài trời tại khu vực cây xanh ven hồ, mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

- Các khu cây xanh cách ly: Tổng diện tích 13.467,1m², trồng cây xanh theo nhiều tầng bậc đảm bảo khả năng cách ly, giảm thiểu tiếng ồn, bụi từ các tuyến đường đối ngoại, khu trạm xử lý nước thải, ngoài ra bố trí hệ thống cống, rãnh hoàn trả kênh mương bị ảnh hưởng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích 1.311,9m² bao gồm khu xử lý nước thải - trạm bơm thủy lợi - điểm tập kết CTR và khu Trạm viễn thông lắp đặt thiết bị truy nhập MSAN kết hợp BTS (VNPT).

* Định hướng hình thức kiến trúc: Công trình có kiến trúc hiện đại hoặc tân cổ điển, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường

trong khu dự án, phù hợp với kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường QL21B và đường gom (*Mặt cắt 1-1*): lộ giới 57m.
- Đường QL37B (*Mặt cắt 2-2*), lộ giới 14,5m: 5,0m hè + 7,0m lòng đường + 2,5m hè.
- Đường trục xã (*Đường N8 - Mặt cắt 6-6*), lộ giới 11,5m: 2,0m hè + 7,5m lòng đường + 2m hè.

b) Đường nội bộ:

- Đường N5 (*Mặt cắt 3-3*), lộ giới 20,5m: 2x5,0m hè + 10,5m lòng đường.
- Đường D1, N1 (*Mặt cắt 4-4*), lộ giới 18,0m: 2,5m hè + 10,5m lòng đường + 5,0m hè.
- Đường D4 (*Mặt cắt 5-5*): lộ giới 15,5m: 2x4,0m hè + 7,5m lòng đường.
- Đường N2, N3, N4, N6, D2, D3, D5 (*Mặt cắt 7-7*), lộ giới 15,0m: 2x4,0m hè + 7,0m lòng đường.
- Đường D6, N7 (*Mặt cắt 8-8*), lộ giới 13,0m: 4,0m hè + 7,0m lòng đường + 2,0m hè.

c) Bãi đỗ xe: quy hoạch 01 bãi đỗ xe tập trung với diện tích 1.666,5m².

5.2. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính từ Tây sang Đông.
- Cao độ tim đường thiết kế: (+2,80)m ÷ (+2,90)m.
- Cao độ san nền các lô: (+2,90)m ÷ (+3,00)m.

5.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước: Từ Tây sang Đông, từ Nam về Bắc, thu nước dọc các tuyến đường sau đó chảy về các cửa xả ra kênh tiêu phía Đông dự án, kết nối với kênh BH9 phía bắc dự án.

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế chia nhỏ thành nhiều lưu vực để giảm kích thước đường cống và độ sâu chôn cống. Hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn D600-D1250.

- Hoàn trả hệ thống mương hiện trạng phía Tây khu đất bằng tuyến cống hộp BTCT đúc sẵn BxH = (3x3)M, hoàn trả tuyến mương tưới phía Bắc khu đất bằng hệ thống rãnh xây BxH=(1,2x1,5)M.

5.4. Quy hoạch thoát nước thải: Nước thải được thu gom bằng hệ thống cống riêng HDPE D300 về trạm xử lý đặt trong khu Hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc khu đất với công suất khoảng 250m³/ngđ, sau khi xử lý đạt quy chuẩn thoát ra kênh tiêu phía Đông. Trạm xử lý xây dựng kín, có thiết bị thu, xử lý mùi đảm bảo quy định.

5.5. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Từ nhà máy nước Đồng Du, điểm đầu nối từ đường ống hiện trạng D160 trên đường QL37B.
- Mạng lưới cấp: Sử dụng mạng vòng kết hợp nhánh cụt.
- Loại ống sử dụng: ống nhựa HDPE $\Phi 110$, $\Phi 75$, $\Phi 50$.
- Cấp nước cứu hỏa: Bố trí các trụ cứu hỏa trên các tuyến ống cấp D110 với khoảng cách trung bình khoảng 150m/trụ. Bố trí điểm lấy nước chữa cháy tại khu vực hồ cảnh quan.

5.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện: Lấy từ đường dây 22kV hiện trạng phía Bắc khu đất.
- Trạm điện: Bố trí 03 trạm biến áp 22/0,4kV phục vụ sinh hoạt, khu thương mại dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật.
- Mạng lưới: Toàn bộ hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế và cáp chiếu sáng đi ngầm trong ống nhựa HDPE đặt trong hào cáp, có mốc định vị cáp ngầm.
- Hệ thống chiếu sáng sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, có khả năng tự động hóa chiếu sáng theo khung thời gian.

5.7. Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn thông thường, chất thải rắn nguy hại được phân loại riêng và thu gom định kỳ theo loại rác, đưa về điểm tập trung CTR của xã và vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của tỉnh. Điểm tập kết chất thải rắn nguy hại đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật phía Đông Bắc.

5.8. Quy hoạch hệ thống Thông tin liên lạc:

- Di chuyển trạm viễn thông lắp đặt thiết bị truy nhập MSAN kết hợp BTS (VNPT) về vị trí lô HTKT2.
- Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được đầu nối từ hệ thống tuyến thông tin liên lạc hiện trạng trên đường QL37B và đường trục xã. Các đường dây được đi ngầm trong ống nhựa đặt trong hào cáp, có mốc định vị cáp ngầm.

6. Đánh giá môi trường chiến lược: Các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung đạt quy chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
- Trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly trong dự án đảm bảo tỷ lệ yêu cầu.
- Bố trí khu tập kết, thu gom CTR nguy hại trong khu vực dự án.

7. Các nội dung khác

Thực hiện theo kiến nghị của của Sở Xây dựng (tại Báo cáo định số 127/BC-SXD ngày 20 tháng 01 năm 2021).

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đồn Xá, huyện Bình Lục”.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 286/QQD-UBND ngày 08 tháng 02 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh và có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương, Giao thông Vận tải; Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Lục và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: 

- Như Điều 3(10);
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - VPUB: LĐVP(3), GTXD, TN, TH;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH. - D\1\QĐ

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Anh Chức

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đôn Xá, huyện Bình Lục

(Ban hành kèm theo quyết định số: **M15/QĐ-UBND**
Ngày **12** tháng **7** năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi, 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, bảo vệ, sử dụng các công trình và thực hiện theo đúng nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đôn Xá, huyện Bình Lục đã được phê duyệt tại Quyết định số **M15/QĐ-UBND** ngày **12** / **7** /2021 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 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 dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đôn Xá, huyện Bình Lục đã 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 Khu dân cư mới Bắc Bình Mỹ tại xã Đôn Xá, huyện Bình Lục 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 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số **M15/QĐ-UBND** ngày **12** / **7** /2021.

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

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (*hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng*) 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 như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, tủ điện, 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 công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

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

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (*công trình xanh, tiết kiệm năng lượng, ...*).

- Mặt ngoài công trình kiến trúc 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.

- 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 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 các thửa đất quy hoạch xây dựng nhà ở:

Đất ở trong phạm vi dự án là đất ở mới dạng liền kề và đất ở biệt thự với tổng diện tích đất là 39.007,4m² chiếm 38,00% trên tổng số 132.307,4m² diện tích đất lập quy hoạch.

1.1. Đất ở liền kề: Bao gồm 21 lô đất từ LK01÷LK21.

1.1.1. Tổng diện tích đất: 37.475,4m², tầng cao công trình 04 tầng

1.1.2. 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: chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng.

(*Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật*)

1.1.3. 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

1.1.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 16,5 m (*ương đương với nhà 04 tầng*). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,9 m; tầng 2, 3, 4 là 3,6 m; phân mái cao 1,8 m.

1.2. Đất ở biệt thự: Bao gồm 02 lô đất BT-1 và BT-2.

1.2.1. Tổng diện tích đất: 1.532m², tầng cao công trình tối đa 04 tầng.

1.2.2. 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 vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường D3.

- Cạnh phía sau và các cạnh bên: Lùi vào 1,5m so với cạnh sau thửa đất (*giáp các lô đất ở liền kề*).

(*Cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ hạ tầng kỹ thuật*)

1.2.3. 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

1.1.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 16,5 m (*ương đương với nhà 04 tầng*). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,9 m; tầng 2, 3, 4 là 3,6 m; phân mái cao 1,8 m.

2. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng:

2.1. Diện tích, kích thước thửa đất: Bao gồm 02 lô đất có diện tích 908,2m² gồm khu nhà văn hóa (*lô CC1*) và khu chốt vận hành điện lực (*lô CC2*), tầng cao tối đa 02 tầng.

2.2. Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các khu đất lân cận: Đối với nhà văn hóa lùi tối thiểu 5m mặt tiền so với chỉ giới đường đỏ của đường N1 và 3m cho các đường D3, D4 và khu đất xây dựng nhà ở. Đối với khu chốt vận hành điện lực chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng. 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 phân đất dành cho

cây xanh cách ly theo quy định của nhà nước, bố trí phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

2.3. Mật độ xây dựng công trình: tối đa 40%.

2.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao tầng 01 là 4,5m, tầng 02 là 3,9m, phần mái cao 1,8 m.

2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m, chiều cao tối đa phần xây dựng kín là 0,8m, 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 bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận. 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.

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

3. Quy định đối với lô đất xây dựng khu trung tâm thương mại:

3.1. Diện tích, kích thước thửa đất: Bao gồm 01 lô đất (*lô TMDV*) có diện tích 2.008,8m², tầng cao tối đa 07 tầng.

3.2. Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Lùi tối thiểu 5m mặt tiền so với chỉ giới đường đỏ của đường N1 và 3m cho các đường N2, D3 và bãi đỗ xe. 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.

3.3. Mật độ xây dựng công trình: tối đa 60% (*theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt*).

3.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 26,1 m (*tương đương với nhà 07 tầng*). Chiều cao tầng 01 là 4,5 m, tầng 2,3,4,5,6,7 là 3,6m.

3.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng cao 2m, chiều cao tối đa phần xây dựng kín là 0,8m, 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 bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận. 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.

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

4. Quy định đối với lô đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (*trạm xử lý nước thải, trạm bơm thủy lợi, điểm tập kết CTR - lô HTKT1 và khu trạm viễn thông lắp đặt thiết bị truy nhập MSAN kết hợp BTS(VNPT)- lô HTKT2*):

- Bao gồm 02 ô đất có tổng diện tích 1.311,9m² chiếm 1,28 % diện tích đất dự án.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 60%, tùy thuộc vào dây chuyền công nghệ, thiết bị để bố trí cho phù hợp và sẽ được xem xét cụ thể trong dự án.

- 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 chung cho phép, bố trí làm đường vào, sân đường nội bộ; đồng thời phải bố trí hệ thống cây xanh cách ly nội bộ của ô đất đối với các tuyến giao thông kề cận và các khu chức năng khác.

- Đối với khu trạm xử lý nước thải, điểm tập kết chất thải rắn phải trồng cây cách ly xung quanh đảm bảo tối thiểu 10m; trạm xử lý nước thải thiết kế dạng kín, xây dựng ngầm, có hệ thống thu gom, xử lý mùi đảm bảo quy định về môi trường.

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao tối đa 2,0m, chiều cao tối đa phần xây dựng kín là 0,8m, 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 bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

5. Đất bãi đỗ xe (*lô P*): Xây dựng một bãi đỗ xe tập trung với diện tích 1.666,5m², được thiết kế theo hướng bãi đỗ xe xanh: sử dụng vật liệu thấm hút nước tốt làm mặt bãi đỗ xe và bổ sung hệ thống cây xanh xung quanh đảm bảo cảnh quan, giảm thiểu ô nhiễm không khí và hiệu ứng đảo nhiệt.

6. Quy định về cây xanh: Bao gồm cây xanh trong khu quy hoạch bao gồm cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh giữa các dãy nhà, cây xanh cách ly, cây xanh đường phố, trong đó:

6.1. Cây xanh vườn hoa (*lô CX-1*): Có diện tích đất 4.799,0m²

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.

- Tầng cao công trình: Tối đa 01 tầng.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu công viên: 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...*); phải đảm bảo diện tích tối thiểu 25% theo quy định tại điều 2 mục 2.2, QCVN 01: 2021/BXD, 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.

- Bố cục cây xanh, vườn hoa:

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý phù hợp trồng tại các khu dân cư; đồng thời 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...

6.2. Đất cây xanh giữa các dãy nhà kết hợp cây xanh nhóm nhà ở: có diện tích đất 1.649,9m². Không xây dựng tường rào và công trình trong ô đất, chỉ bố trí đường dạo, ghé nghỉ chân, trồng cây xanh cảnh quan có tán thấp và trung bình; tránh ảnh hưởng đến các lô đất ở liền kề lân cận.

6.3. Đất cây xanh cách ly (*các lô CXCL-1 đến CXCL-5*): Có tổng diện tích 13.467,1m², trồng cây xanh theo nhiều tầng, bậc kết hợp cây bụi và cây bóng mát đảm bảo khả năng cách ly, giảm thiểu tiếng ồn, khói bụi từ các tuyến đường đối ngoại có mật độ giao thông lớn, khu trạm xử lý nước thải, ngoài ra còn bố trí hệ thống cống, rãnh hoàn trả kênh mương bị ảnh hưởng.

6.4. Cây xanh đường phố: Cây xanh đường phố 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

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 0,8m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*).

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc công trình xanh, sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả, khuyến khích *kết hợp với hệ thống cây xanh tham cổ vào thiết kế công trình...*

- Công trình thương mại, dịch vụ được thiết kế riêng tuân thủ quy định của Luật Kiến trúc, 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 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 N1	4-4	Hè 2,5m + Lòng đường 10,5m + Hè 5,0m = 18,0m	Lùi 5m (<i>khu TMDV, nhà văn hóa, khu công viên</i>)
2	Đường D1	4-4	Hè 2,5m + Lòng đường 10,5m + Hè 5,0m = 18,0m	Lùi 3m (<i>khu nhà liền kề</i>)
3	Đường N5	3-3	Hè 5,0m + Lòng đường 10,5m + Hè 5,0m = 18,5m	Trùng CGĐĐ
4	Đường D4	5-5	Hè 4,0m + Lòng đường 7,5m + Hè 4,0m = 15,5m	Lùi 3m (<i>nhà văn hóa, khu TMDV</i>)
5	Đường D2, D3, D5, N2, N3, N4, N6	7-7	Hè 4,0m + Lòng đường 7,0m + Hè 4,0m = 15,0m	Lùi 3m (<i>nhà văn hóa, khu TMDV, khu nhà biệt thự</i>)
6	Đường D6, N7	8-8	Hè 4,0m + Lòng đường 7,0m + Hè 2,0m = 13,0m	Trùng CGĐĐ

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 kỹ thuật và các quy định pháp luật hiện hành về phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật, 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