

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn
Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21)**

CHỦ TỊCH ỦY 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về việc 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 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 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 tháng 6 năm 2016 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 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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 1140/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2013 ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2019 phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị huyện lỵ Thanh Liêm đến năm 2040; Văn bản số 485/UBND-GTXD ngày 03 tháng 3 năm 2021 về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới tại Thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21); Quyết định số 663/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2021 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21);

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm (tại Tờ trình số 161/TTr-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2021); của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1344/TTr-SXD ngày 24 tháng 6 năm 2021, kèm theo Báo cáo thẩm định số 1333/BC-SXD ngày 23 tháng 6 năm 2021).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21); với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21).

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

3. Tính chất, phạm vi, quy mô khu vực nghiên cứu

3.1. Tính chất: Là khu nhà ở đô thị có mật độ trung bình, có các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích đô thị đồng bộ.

3.2. Phạm vi, quy mô ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch:

- Vị trí nghiên cứu thuộc các lô đất HH9, DT7, DT8 và một phần lô MN12
- Quy hoạch chung xây dựng đô thị huyện lỵ Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2040, vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp lô đất thương mại dịch vụ DV-13;

+ Phía Nam giáp các lô đất DT10 và DT11;

+ Phía Tây giáp đường vành đai kinh tế T-4;

+ Phía Đông giáp kênh KT6 và đường quy hoạch rộng 25,0m.

- Quy mô:

+ Quy mô diện tích: Diện tích nghiên cứu trực tiếp lập quy hoạch khoảng 11,9ha (tăng 0,4ha từ 11,5ha theo nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt).

+ Quy mô dân số: khoảng 1.300 người.

4. Mục tiêu

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị huyện lỵ Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2040.

- Hình thành khu vực đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo kết nối với khu dân cư hiện trạng và các dự án đã, đang triển khai trong khu vực.

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

5. Quy hoạch sử dụng đất:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|----------|---|-----------------------------|--------------|
| A | Đất dân dụng | 112.777,3 | 94,49 |
| 1 | Đất công cộng | 838,8 | 0,70 |
| 2 | Đất ở | 45.132,6 | 37,82 |
| | <i>Đất ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ</i> | 7.027,3 | 5,89 |

| | | | |
|----------|--|------------------|---------------|
| | <i>Đất ở liền kề</i> | 27.077,2 | 22,69 |
| | <i>Đất ở biệt thự</i> | 11.028,1 | 9,24 |
| 3 | Đất giáo dục (<i>trường mầm non</i>) | 3.102,9 | 2,60 |
| 4 | Đất cây xanh, mặt nước | 13.124,8 | 11,00 |
| | <i>Đất công viên cây xanh</i> | | |
| | <i>Đất mặt nước</i> | | |
| 5 | Đất bãi đỗ xe | 3.456,6 | 2,90 |
| 6 | Đất giao thông | 47.121,6 | 39,48 |
| B | Đất ngoài dân dụng | 6.570,8 | 5,51 |
| | Đất mặt nước (<i>kênh mương</i>) | 6.570,8 | 5,51 |
| | Tổng cộng | 119.348,1 | 100,00 |

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung của khu vực tuân thủ theo quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở. Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ.

- Các công trình công cộng cấp khu ở (*nhà trẻ, nhà văn hóa*) được bố trí tại khu vực lõi phía Đông Bắc khu đất, bán kính phục vụ đảm bảo 500m theo quy định, mật độ xây dựng từ 30÷35%, tầng cao công trình 02 tầng, chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của cạnh tiếp giáp với các tuyến đường kề cận, lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ các cạnh còn lại của lô đất.

- Hệ thống cây xanh công cộng: hệ thống cây xanh được bố trí tập trung tại khu vực lõi trung tâm khu ở được bố trí kết hợp với hồ cảnh quan. Bố trí cây xanh vườn hoa kết hợp khoảng ngắt giữa các dãy nhà nhằm tăng cường diện tích cây xanh cho khu ở, đáp ứng nhu cầu và đảm bảo bán kính phục vụ chung cho khu vực, đồng thời nâng cao cảnh quan cho khu vực. Bố trí trục cảnh quan kết nối từ tuyến đường giao thông chính đến lõi không gian cây xanh mặt nước trung tâm, hình thành không gian mở tạo điểm nhấn và phục vụ nhu cầu sinh hoạt, giao lưu của người dân trong khu vực.

- Khu nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại dạng liền kề được bố trí giáp trục đường ĐT4 nhằm tận dụng lợi thế về vị trí tiếp cận, phát huy ưu thế về dịch vụ thương mại, hình thành tuyến phố đồng bộ về hạ tầng và kiến trúc tạo lập bộ mặt kiến trúc theo định hướng phát triển chung của đô thị. Mật độ xây dựng 75%, tầng cao công trình 04 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 06m so với chỉ giới đường đỏ của đường ĐT4, lùi 03m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp còn lại.

- Khu nhà ở thấp tầng (*bao gồm đất ở biệt thự và đất ở liền kề*) được bố trí thành từng dãy tạo nên các tuyến phố đồng bộ về tầng cao, khoảng lùi xây dựng và hình khối kiến trúc công trình trong quy hoạch.

+ Khu nhà ở liền kề được bố trí chủ yếu tại khu vực phía Tây khu công viên cây xanh tập trung, mật độ xây dựng 80%, tầng cao công trình 04 tầng. chỉ

giới xây dựng lùi 03m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, D1, D2, D4, cạnh phía sau lô lùi tối thiểu 1m so với chỉ giới đường đỏ của thửa đất. Đối với các thửa đất có cạnh tiếp giáp với phần đất cây xanh giữa các dãy nhà, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của lô đất, đồng thời nghiên cứu phương án kiến trúc để tạo mỹ quan đối với mặt tiếp giáp với khoảng ngắt giữa các dãy nhà.

+ Khu nhà ở biệt thự được bố trí tại khu vực phía Đông khu đất bao quanh khu công viên cây xanh tập trung nhằm tận dụng các lợi thế về cảnh quan. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao công trình 04 tầng, chỉ giới xây dựng lùi 03m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường kề cận, lùi tối thiểu 1,5m so với các cạnh còn lại của thửa đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch san nền:

- Hướng dốc chính: từ Bắc xuống Nam.

- Cao độ tim đường giao thông từ 2,4m÷2,6m; cao độ san nền hoàn thiện cao hơn tim độ đường giao thông tại các vị trí tương ứng 0,15m. Cao độ san lấp khi thi công thấp hơn nền quy hoạch 0,3m.

6.2. Quy hoạch giao thông:

- Các tuyến đường bố trí kết nối các khu chức năng và đấu nối với các tuyến đường khu vực; bao gồm:

+ Mặt cắt A-A rộng 68,0m (*đường DT4*) với quy mô: 10m(*hè*) + 15m(*lòng đường*) + 18m(*GPC giữa*) + 15m(*lòng đường*) + 10m(*hè*).

+ Mặt cắt 1-1 rộng 17,5m (*tuyến N3*) với quy mô: 5m(*hè*) + 7,5m(*lòng đường*) + 5m(*hè*).

+ Mặt cắt 2-2 rộng 33,5m (*tuyến N7*) với quy mô: 5,0m(*hè*) + 7,5m(*lòng đường*) + 3m(*hè*) + 18m(*murong phía Nam*).

+ Mặt cắt 3-3 rộng 30,0m (*tuyến N5*) với quy mô: 6,0m(*hè*) + 7m(*lòng đường*) + 4m(*GPC giữa*) + 7m(*lòng đường*) + 6,0m(*hè*).

+ Mặt cắt 4-4 rộng 25m (*tuyến D2*) với quy mô: 4m(*hè*) + 7m(*lòng đường*) + 3m(*GPC giữa*) + 7m(*lòng đường*) + 4m(*hè*).

+ Mặt cắt 5-5 rộng 15m (*các tuyến N1, N2, N4, N6, D1, D3*) có quy mô: 4m(*hè*) + 7m(*lòng đường*) + 4m(*hè*).

+ Mặt cắt 6-6 rộng 21m (*tuyến D4*) có quy mô: 4m(*hè*) + 7m(*lòng đường*) + 3m(*hè*) + 2m(*cây xanh*) + 5m(*murong phía Đông*).

- Bãi đỗ xe: bố trí 01 bãi đỗ xe tập trung tại khu vực phía Bắc khu đất tiếp giáp với khu công cộng, nhằm đáp ứng nhu cầu cho khu vực.

6.3. Quy hoạch thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải đi riêng.

6.3.1. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát chính: từ Bắc xuống Nam. Nước mưa được thu gom theo các tuyến cống dọc theo các trục đường nội bộ trong khu đất rồi thoát ra hệ

thông kênh KB6 trong khu vực. Điều chỉnh điểm xả từ thoát ra hệ thống kênh KB6 (theo quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Thanh Liêm) thành thoát ra kênh KB6 phía Nam.

- Mạng lưới thoát nước mưa nội bộ được bố trí trên vỉa hè, gồm các tuyến cống tròn D600, D800, D1000, hệ thống cống hộp qua đường có B×H = 2×(2000×3000), cống thu nước ngang đường D400.

- Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo cống, khoảng cách giữa các hố ga trung bình khoảng 30m (bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyển hướng, thay đổi tiết diện cống...).

- Tuyến kênh tưới được hoàn trả lên hệ tuyến đường nội bộ trong khu đất bằng hệ thống cống hộp: tuyến kênh tưới TN11 phía Nam được hoàn trả bằng hệ thống rãnh BTCT có B×H=1000×1250 tại bờ phía Nam tuyến kênh KB6 hoàn trả, tuyến kênh tưới TN9 được hoàn trả bằng hệ thống cống BTCT có B×H=1200×1200 trên hè phía Bắc tuyến đường N3 để đảm bảo việc tưới tiêu cho khu vực lân cận.

6.3.2. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hướng thoát chính từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam.

- Tổng lưu lượng nước thải của toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 205,0m³/ng.đ.

- Nước thải được thu gom từ các nhóm nhà vào tuyến cống thoát chính về trạm xử lý nước thải tập trung của đô thị qua trạm bơm chuyển bậc đặt tại khu vực phía Đông Nam khu đất (theo quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Thanh Liêm).

- Mạng lưới thoát nước thải được bố trí trên vỉa hè, gồm hệ thống cống có kích thước D300.

- Rác thải và vệ sinh môi trường: tổ chức thu gom rác trong các nhóm nhà, tổ chức đặt các thùng đựng rác bán kính từ 200m÷300m, kết hợp với các đơn vị thu gom rác hàng ngày và vận chuyển bằng xe rác đến khu xử lý tập trung của tỉnh để xử lý.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: từ nhà máy nước Thanh Phong theo quy hoạch chung đô thị huyện lỵ Thanh Liêm từ đường ống Φ160 đặt trên hè đường ĐT4 theo quy hoạch.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: Khoảng 400,0m³/ng.đ.

- Hệ thống mạng lưới cấp nước: thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạch nhánh, cấp nước bằng đường ống HDPE Φ50, Φ75, Φ110. Hệ thống ống lồng qua đường Φ150.

- Cấp nước cứu hỏa: bố trí trên hè đường, nước được lấy từ đường ống D110 trở lên. Hạng cứu hỏa đặt tại các ngã ba, ngã tư, dọc các tuyến đường chính trong khu quy hoạch, khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa trung bình khoảng 75m/hạng. Ngoài ra, hồ nước trong khu quy hoạch cũng được sử dụng làm nguồn nước cứu hỏa.

6.5. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: lấy đường điện trung thế hiện trạng đi qua khu vực.
- Trạm biến áp: bố trí mới 02 trạm biến áp dạng kios có công suất 630kVA/trạm được đặt tại ô đất cây xanh tập trung giữa khu đất.
- Mạng lưới đường dây cấp điện sinh hoạt và điện chiếu sáng sử dụng loại dây đồng Cu/XLPE//PVC/DSTA/PVC và đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng loại tiết kiệm năng lượng, đèn led. Chiếu sáng cảnh quan tuyến phố đi bộ, công viên, vườn dạo sẽ tiếp tục được cụ thể hoá trong các bước thiết kế tiếp theo.
- Tuyến đường điện hiện trạng phía Đông Nam được hạ ngầm dưới hè tuyến đường N7, D4, đồng thời đấu nối hoàn trả tại khu vực phía ngoài phạm vi lập quy hoạch.

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Dây điện thoại, internet và truyền hình cáp được đi đi ngầm trong hào kỹ thuật trên vỉa hè của các tuyến đường giao thông.
- Trong quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, Chủ đầu tư làm việc với cơ quan cung cấp hệ thống thông tin để phối hợp thực hiện việc đầu tư hạng mục thông tin liên lạc đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21)”.

Điều 3. Quyết định này 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm 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, TNMT, 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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21)

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

Ngày tháng năm 2021 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 tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21) đã được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày/6/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới, 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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21) 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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại thị trấn Tân Thanh, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT02.21) được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày/6/2021.

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, chỉ giới 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 ghé ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, 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.

- 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 (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...*).

- 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 nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ với tổng diện tích đất là 45.132,6m² chiếm 37,82% trên tổng số 119.384,1m² diện tích đất lập quy hoạch.

1.1. Đất ở liền kề kết hợp thương mại dịch vụ: Bao gồm 06 lô đất từ OTM01÷OTM06, tầng cao công trình 04 tầng.

1.1.1. Tổng diện tích đất: 7.027,3m² (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

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: Lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của đường ĐT4, lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến N1, N3, N5, N7.

- Cạnh phía sau: trùng với chỉ giới đường đỏ của lô đất.

(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: 2019/BXD):

| | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|
| Diện tích lô đất (m ² /căn nhà) | <90 | 100 | 200 | 300 |
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 80 | 70 | 60 |

1.1.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 14,1m (tương đương với nhà 04 tầng). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,9m, tầng 2, 3 là 3,6m, tầng 4 cao 3m.

1.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

Không sử dụng hàng rào để tạo bộ mặt tuyến phố gắn với phát triển thương mại dọc tuyến, tăng khả năng tiếp cận đối với công trình. 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.

1.2. Đất ở liền kề: Bao gồm 20 lô đất từ LK01÷LK20, tầng cao công trình 04 tầng.

1.2.1. Tổng diện tích đất: 27.077,2m² (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

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

- Mặt tiền công trình: Lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường kề cận.

- Cạnh phía sau: Lùi 1,0m so với chỉ giới đường đỏ của thửa đất.

(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: 2019/BXD):

| | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|
| Diện tích lô đất (m ² /căn nhà) | <90 | 100 | 200 | 300 |
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 80 | 70 | 60 |

1.2.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 14,1m (*tương đương với nhà 04 tầng*). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,9m, tầng 2, 3 là 3,6m, tầng 4 cao 3m.

1.2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, không xây dựng tường rào kín, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao tối đa 2m. Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

1.3. Đất ở biệt thự: Bao gồm 04 lô đất từ BT01÷BT04, tầng cao công trình 04 tầng.

1.3.1. Tổng diện tích đất: 11.028,1m² (*theo đồ án quy hoạch chi tiết*).

1.3.2. 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 tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường kề cận.

- Cạnh phía sau và các cạnh bên: Lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ của thửa đất.

(*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*)

1.3.3. Mật độ xây dựng công trình: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2019/BXD):

| | | | | | |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| Diện tích lô đất (m ² /căn nhà) | <90 | 100 | 200 | 300 | 500 |
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 80 | 70 | 60 | 50 |

1.3.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà là 14,1m (*tương đương với nhà 04 tầng*). Trong đó chiều cao tầng 01 là 3,9m, tầng 2, 3 là 3,6m, tầng 4 cao 3m.

1.3.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, không xây dựng tường rào kín, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao tối đa 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.

2. Quy định đối với lô đất công trình dịch vụ công cộng (*dự kiến bố trí công trình nhà văn hóa*):

2.1. Diện tích, kích thước thửa đất: Bao gồm 01 lô đất có diện tích 838,8m², tầng cao công trình: tối đa 02 tầng.

2.2. Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ của lô đất, 3,0m so với các khu chức năng khác. 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.

2.3. Mật độ xây dựng công trình: tối đa 30% (*theo đồ án quy hoạch chi tiết*).

2.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao tầng 01 là 3,9m, tầng 02 là 3,6m.

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. 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 công trình trường mầm non:

3.1. Diện tích, kích thước thửa đất: Bao gồm 01 lô đất có diện tích 3.102,90m², tầng cao công trình: tối đa 02 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 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của lô đất, 3,0m so với các khu chức năng khác

- 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, không gian cảnh quan tổng thể của khu đất và khoảng cách đối với các công trình lân cận.

3.3. Mật độ xây dựng công trình: tối đa 35% (theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt).

3.4. Chiều cao công trình:

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

- Chiều cao tầng 01 là 3,9m, tầng 02 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. Thiết kế cốt cao độ phân 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.

4. Quy định đối với lô đất cây xanh: cây xanh trong khu quy hoạch bao gồm cây xanh vườn hoa tập trung, cây xanh giữa các dãy nhà.

4.1. Cây xanh vườn hoa tập trung: có tổng diện tích đất 9.183,70m² chiếm 7,69% diện tích đất dự án.

- 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...) bằng sân lát gạch Tezzarro; phải đảm bảo diện tích tối thiểu 25% theo quy định tại QCVN 01: 2019/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...

4.2. Đất cây xanh giữa các dãy nhà kết hợp cây xanh nhóm nhà ở: có diện

tích đất 4.089,9m², chiếm khoảng 3,43% diện tích đất dự án. 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.

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, ino, gạch block trang trí thoáng...*).

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (*sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, kết hợp với hệ thống cây xanh thâm cõ vào thiết kế công trình...*), cải thiện 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 trường học, công cộng được thiết kế riêng, không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Khái niệm:

- Chỉ giới đường đỏ (*CGĐĐ*): là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng (*CGXD*): là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà ở, các công trình trên lô đất.

- Khoảng lùi: là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

2. Quy định cụ thể:

| STT | Tên đường | Mặt cắt | Kích thước (m) | CGXD (m) |
|-----|------------------------------|---------|--|--|
| 1 | Đường ĐT4 | A-A | Hè 10,0m + Lòng đường 15,0m + 18m (GPC giữa) + Lòng đường 15,0m + Hè 10,0m = 68,0m | Lùi tối thiểu 6m (khu nhà liền kề kết hợp thương mại dịch vụ) |
| 2 | Đường N3 | 1-1 | Hè 5,0m + Lòng đường 7,5m + Hè 5,0m = 17,5m | Lùi 3m (khu nhà ở liền kề) Lùi 6,0m (khu đất nhà trẻ) |
| 3 | Đường N7 | 2-2 | Hè 5,0m + Lòng đường 7,5m + Hè 3,0m = 15,5m | Lùi 3m (khu nhà ở liền kề) |
| 4 | Đường N5 | 3-3 | Hè 6,0m + Lòng đường 7,0m + 4,0m (GPC giữa) + Lòng đường 7,0m + Hè 6,0m = 30,0m | Lùi 3m (khu nhà ở liền kề) Lùi 6,0m (khu đất nhà trẻ, công trình công cộng) |
| 5 | Đường D2 | 4-4 | Hè 4,0m + Lòng đường 7,0m + 3,0m (GPC giữa) + Lòng đường 7,0m + Hè 4,0m = 25,0m | Lùi 3m (khu nhà ở liền kề) |
| 6 | Đường N1, N2, N4, N6, D1, D3 | 5-5 | Hè 4,0m + Lòng đường 7,0m + Hè 4,0m = 15,0m | Lùi 3m (khu nhà ở liền kề, nhà biệt thự) Lùi 6m (đất nhà trẻ, công trình công cộng) |
| 7 | Đường D4 | 6-6 | Hè 4,0m + Lòng đường 7,0m + Hè 3,0m = 14,0m | Lùi 3m (khu nhà liền kề, nhà biệt thự) Lùi 6m (khu đất nhà trẻ, công trình công cộng) |

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 khu ở.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 10. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 11 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.

2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm 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 Thanh Liêm, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới, Nhà đầu tư dự án và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

5. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.