

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ THỜI ĐẠI VÀ ĐỔI MỚI SÁNG TẠO
(PL-ĐT12.22)

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024
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 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thời Đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) đã được phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 của Ủy ban nhân dân 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 tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, các phòng, ban, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh, Công ty cổ phần Mặt trời Hà Nam (gọi tắt là Nhà đầu tư) trong phạm vi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thời đại và đổi mới sáng tạo (PL-ĐT12.22) 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 Hà Nam phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 29/02/2024.

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 đường 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 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 lập 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 các công trình dịch vụ công cộng 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 trồng đường phố, cây xanh cảnh quan tập trung và cây xanh cách ly 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 cây xanh (*cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan...*), 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, dọc các tuyến đường giao thông và các khu vực điểm nhấn.

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 thấp tầng:

Đất ở thấp tầng trong phạm vi dự án là đất ở mới dạng nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự, nhà ở tái định cư.

1.1. Đất ở liền kề:

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 giao thông và các cạnh khu đất:

- Mặt tiền công trình: Trùng với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

- Cạnh bên công trình: Được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất đối với các thửa có cạnh bên không tiếp giáp với mặt đường.

- Cạnh phía sau công trình: lùi 2m so với ranh giới thửa đất.

c) Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 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: tối đa 5 tầng.

- Đối với phần xây dựng công trình ngầm: tối đa 2 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ độ cao nền nhà là 19,8m (tương đương với nhà 5 tầng: tầng 1 cao tối đa 4,5m; tầng 2,3,4 cao tối đa 3,9m, tầng 5 cao tối đa 3,6m).

- Cột nền nhà (được tính là cột nền tầng một) cao hơn cột vỉa hè hoàn thiện +0,2m.

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Không sử dụng hàng rào đối với các vị trí có khoảng lùi xây dựng tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. 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.

- Phần ram dốc xuống hầm phải nằm trong ranh giới của lô đất, không vượt quá chỉ giới đường đỏ; đồng thời bố trí đảm bảo sự an toàn cho xe khi đi từ tầng hầm lên trên mặt đường phải đảm bảo khoảng đoạn đệm dừng xe và đảm bảo gia tăng tầm quan sát với các phương tiện giao thông cũng như người tham gia giao thông khác ở trên đoạn đường tiếp giáp với tầng hầm.

1.2. Đất ở biệt thự:

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 giao thông và các cạnh khu đất:

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

- Cạnh phía sau công trình: Trùng với ranh giới thửa đất.

- Đối với phần diện tích xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới xây dựng của lô đất.

c) Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 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: Tối đa 4 tầng.

- Đối với phần xây dựng công trình ngầm: tối đa 2 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ độ cao nền nhà là 16,2m (*tương đương với nhà 4 tầng: tầng 1 cao tối đa 4,5m; tầng 2,3,4 cao tối đa 3,6m*).

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

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Không sử dụng hàng rào đối với các vị trí có khoảng lùi xây dựng tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. 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.

- Phần ram dốc xuống hầm phải nằm trong ranh giới của lô đất, không vượt quá chỉ giới đường đỏ; đồng thời bố trí đảm bảo sự an toàn cho xe khi đi từ tầng hầm lên trên mặt đường phải đảm bảo khoảng đoạn đệm dừng xe và đảm bảo gia tăng tầm quan sát với các phương tiện giao thông cũng như người tham gia giao thông khác ở trên đoạn đường tiếp giáp với tầng hầm.

1.3. Đất ở tái định cư:

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

b) Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng 2.8 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCXDVN 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: 5 tầng.

- Chiều cao tối đa công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ độ cao nền nhà là 19,8m (*tương đương với nhà 5 tầng: tầng 1 cao tối đa 4,5m; tầng 2,3,4 cao tối đa 3,9m, tầng 5 cao tối đa 3,6m*).

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

e) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Không sử dụng hàng rào đối với các vị trí có khoảng lùi xây dựng tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. 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.

2. Quy định đối với đất xây dựng nhà ở cao tầng:

Nhà ở cao tầng trong phạm vi dự án là nhà chung cư hỗn hợp và nhà ở xã hội cao tầng.

2.1. Đất nhà chung cư hỗn hợp:

a) Tổng diện tích đất: 26.793,20m² (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

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

- Lùi 6,0m so với chỉ giới đường đỏ của lô đất. Đối với phần diện tích xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới xây dựng 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, đồng thời đảm bảo diện tích bãi đỗ xe và cây xanh theo quy định.

c) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa 60%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Chiều cao tầng: tối đa 9 tầng.

- Đối với phần xây dựng công trình ngầm: tối đa 2 tầng.

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

- Chiều cao tối đa công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ độ cao nền nhà không quá 55m (tương đương với nhà 9 tầng).

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng bằng cây xanh. 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.

- 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, các hạng mục công trình phục vụ người khuyết tật và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

- Phần ram dốc xuống hầm phải nằm trong ranh giới của lô đất, không vượt quá chỉ giới đường đỏ; đồng thời bố trí đảm bảo sự an toàn cho xe khi đi từ tầng hầm lên trên mặt đường phải đảm bảo khoảng đoạn đệm dừng xe và đảm bảo gia tăng tầm quan sát với các phương tiện giao thông cũng như người tham gia giao

thông khác ở trên đoạn đường tiếp giáp với tầng hầm.

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

2.2. Đất nhà ở xã hội:

a) Tổng diện tích đất: 90.023,71m² (theo đồ án quy hoạch chi tiết).

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

- Lùi 6,0m đối với cạnh tiếp giáp các tuyến đường vành đai 5; đường 36m, Đường ĐT493B, lùi tối thiểu 3m đối với các cạnh tiếp giáp còn lại.

- 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, đồng thời đảm bảo diện tích bãi đỗ xe và cây xanh theo quy định.

c) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa 60%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình:

- Chiều cao tầng: tối đa 9 tầng.

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

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ độ cao nền nhà không quá 36m (tương đương với nhà 5 tầng).

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng bằng cây xanh. 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, các hạng mục công trình phục vụ người khuyết tật và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

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

3. Quy định đối với lô đất công cộng.

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

b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường giao thông và các cạnh khu đất: lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ của đường vành đai 5, lùi tối thiểu 3,0m so với ranh giới thửa đất đối với các cạnh của khu 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 công trình: Tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình.

- Tầng cao công trình: 3 tầng.
- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ độ cao nền nhà là 12m.
- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m.

đ) 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 bằng cây xanh. 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, các hạng mục công trình phục vụ người khuyết tật và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

4. Quy định đối với lô đất trường học.

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

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

- Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và so với ranh giới thửa đất đối với các cạnh của khu 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 công trình: Tối đa 40%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình.

- Đối với trường mầm non ký hiệu DGD.01, DGD.02, DGD.03:

- + Tầng cao công trình 3 tầng.

- + Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ độ cao nền nhà là 12m.

- Đối với trường học liên cấp ký hiệu DGD.04:

- + Tầng cao công trình 5 tầng.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ độ cao nền nhà là 20m.

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

đ) 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 bằng cây xanh. 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, các hạng mục công trình phục vụ người khuyết tật và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

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

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

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

- Đối với các lô đất TMD.01, TMD.04 đến TMD.17: Lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh của khu đất.

- Đối với lô đất ký hiệu TMD.02, TMD.03: Lùi vào tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của đường Điện Biên Phủ (68m); lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ của đường quy hoạch rộng 18,5m.

- Đối với phần diện tích xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới xây dựng 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 công trình:

- Các lô đất thương mại TMD.01, TMD.02 và TMD.03: mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Các lô đất thương mại từ TMD.04 đến TMD.17: mật độ xây dựng tối đa 60%.

d) Tầng cao, chiều cao công trình.

- Lô đất thương mại TMD.01:

+ Tầng cao công trình 3 tầng.

+ Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ độ cao nền nhà là 12m.

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

- Lô đất thương mại TMD.02 và TMD.03:

- + Tầng cao công trình: Tối đa 20 tầng.
- + Chiều cao công trình tối đa tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ độ cao nền nhà tối đa 76m.
- Đối với phần xây dựng công trình ngầm: tối đa 2 tầng.
- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m.
- Lô đất thương mại từ TMD.04 đến TMD.17:
- + Tầng cao công trình 3 tầng.
- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ độ cao nền nhà là 12m.
- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,45m.

đ) 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 bằng cây xanh. 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, các hạng mục công trình phục vụ người khuyết tật và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

- Phần ram dốc xuống hầm phải nằm trong ranh giới của lô đất, không vượt quá chỉ giới đường đỏ; đồng thời bố trí đảm bảo sự an toàn cho xe khi đi từ tầng hầm lên trên mặt đường phải đảm bảo khoảng đoạn đệm dừng xe và đảm bảo gia tăng tầm quan sát với các phương tiện giao thông cũng như người tham gia giao thông khác ở trên đoạn đường tiếp giáp với tầng hầm.

6. Quy định đối với lô đất trụ sở cơ quan.

- a) Tổng diện tích đất: Theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
- b) Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất:
 - Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường xung quanh ô đất.
 - Đối với phần diện tích xây dựng công trình ngầm: trùng với chỉ giới xây dựng của lô đất.
- c) Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa 40%.
- d) Tầng cao, chiều cao công trình:
 - Tầng cao công trình: tối đa 15 tầng.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ độ cao nền nhà không quá 60m (*tương đương với nhà 15 tầng*).

- Đối với phần xây dựng công trình ngầm: tối đa 2 tầng.

đ) Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Khuyến khích không sử dụng hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thoáng bằng cây xanh. 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, các hạng mục công trình phục vụ người khuyết tật và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

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

e) Việc xác định phương án kiến trúc công trình cho phép được cụ thể hóa khi lập dự án đầu tư xây dựng các công trình trụ sở (*tổ chức thi tuyển để lựa chọn phương án tối ưu, đảm bảo tuân thủ theo quy định của Luật Kiến trúc*).

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

7.1 Cây xanh tập trung:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu công viên: Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới; 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 di động, 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...

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

7.2. Đất cây xanh giữa các dãy nhà kết hợp cây xanh nhóm nhà ở: Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới; trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát, thảm cỏ, vườn hoa kết hợp đường dạo; phải

bố trí hệ thống thùng rác có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác.

8. Quy định đối với lô đất bãi đỗ xe.

- Bố trí bãi đỗ xe kết hợp cây xanh bóng mát đảm bảo cảnh quan, mỹ quan đô thị, kết hợp sử dụng bãi đỗ xe thông minh, cơ động trong việc lắp đặt và tháo dỡ, nhằm tận dụng tối đa không gian đỗ xe cho khu vực.

- Tổ chức giao thông lối ra, vào riêng biệt, bố trí hệ thống cây xanh cảnh quan theo quy định; bãi đỗ xe 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.

Điều 5. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất:

1. Phải đảm bảo các quy định về chi tiết kiến trúc của công trình tiếp giáp với tuyến đường theo mục 2.6.7 tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2021/BXD).

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:

Đối với các khu chức năng được phép xây dựng tường rào: Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,0m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,6m so với mặt hè hoặc bố trí kết hợp với hệ thống cây xanh, phần trên là rào thoáng.

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc:

- Chiều cao các công trình, mái đón và các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất với môi trường cảnh quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và an toàn khu vực.

- 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, sử dụng tiết kiệm năng lượng, kết hợp hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện vi khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

- Hình thức kiến trúc công trình hành chính sẽ được xác định thông qua kết quả thi tuyển phương án kiến trúc

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 hạ tầng kỹ thuật.

- 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 tuyến	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
Đường vành đai 5 – Vùng thủ đô Hà Nội				
1	Đường Vành đai 5	A' – A'	$H5,0 + DG11,0 + H4,5 + L14,25 + DPC55,5 + L14,25 + H4,5 + DG11,0 + H5,0 = 125,0M$	- Lùi 6m
2	Đường Vành đai 5	A - A	$H5,0 + DG11,0 + DPC4,5 + L14,25 + DPC15,0 + L14,25 + DPC4,5 + DG11,0 + H5,0 = 84,5M$	- Lùi 6m
Đường phố chính khu dân cư				
3	Đường Điện Biên Phủ (68m)	2 - 2	$H12,0 + L15,0 + DPC14,0 + L15,0 + H12,0$	- Lùi 3m (Nhà biệt thự, thương mại thấp tầng) - Lùi tối thiểu 10m (Đất cơ quan, trụ sở, thương mại dịch vụ cao tầng)
Đường phố gom khu dân cư				
4	Đường Nguyễn Văn Linh (150m)	3 - 3	$H5,0 + L7,5 + H10,0 + DPC90,0 + H10,0 + L7,5 + H5,0$	- Lùi 0m (nhà ở liền kề) - Lùi 3m (nhà biệt thự), - Lùi tối thiểu 10m đối với đất cơ quan, trụ sở
5	Đường QH 42,0M	4-4	- Đoạn phía Tây đường Điện Biên Phủ: $H6,0 + L15,0 + L15,0 + H6,0$ - Đoạn phía Tây đường Điện Biên Phủ: $H6,0 + L15,0 + L15,0 + H6,0$	- Lùi 3m (thương mại dịch vụ thấp tầng) - Lùi 10m (thương mại dịch vụ cao tầng)
6	Đường QH 36,0M	5-5	$H6,0 + L10,5 + DPC3 + L10,5 + H6,0$	- Lùi 6m (Nhà ở xã hội)
6	Đường QH 35,0M	5A-5A	$H5,0 + L2,5 + L12,5 + H5,0$	- Lùi 3m (thương mại dịch vụ thấp tầng)

STT	Tên tuyến	Mặt cắt	Kích thước (m)	CGXD (m)
7	Đường QH 32,0M	6-6	H5,5+L10,50+L10,50+H5,5	- Lùi 0 m (nhà ở liền kề)
8	Đường QH 32,0M	6A-6A	H5,0+L10,05+DPC1,0+L10,05+H5,0	- Lùi 0m (nhà ở liền kề) - Lùi 6m (trường học) - Lùi 10m (đất cơ quan, trụ sở)
Đường giao thông nội bộ				
9	Đường QH 27,0M	7-7	H6,0+L7,5+L7,5+H6,0	- Lùi 3m (nhà ở biệt thự, thương mại dịch vụ) - Lùi 6m (nhà chung cư hỗn hợp, trường học) - Lùi 0m (nhà ở liền kề)
10	Đường QH 23,0M	8-8	H4,5+L7,0+L7,0+H4,5	
11	Đường QH 18,50M	11-11	H3,00+L5,25+ L5,25+H3,00	
11	Đường QH 16,50M	9-9	H3,00+L5,25+ L5,25+H3,00	
12	Đường QH 13,50M	10A-10A	H3,00+L3,75+ L3,75+H3,00	
13	Đường QH 13,0M	10B-10B	H3,00+L3,50+ L3,50+H3,00	

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. Quy định chung về quản lý 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. Vía 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 thành phố Phủ Lý 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 thành phố Phủ Lý, 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./.