

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

Số: /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nam, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Xây dựng 18/6/2014; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 của luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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;

Theo Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 03/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1761/SXD-QHKT ngày 20/8/2020).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. 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 đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Ban Quản lý phát triển Khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên; Nhà đầu tư và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 2;
- VPUB: CPVP, GTXD, KT, TH;
- Lưu VT, GTXD.

DH. - D:\1\QĐ\3\2020\06.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Xuân Dưỡng

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND

Ngày tháng năm 2020 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, bảo vệ, sử dụng các công trình và thực hiện theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 03/1/2017.

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. Đối với các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao công trình và mặt cắt giao thông trong hồ sơ bản vẽ quy hoạch không đồng nhất với quy định quản lý thì thực hiện theo quy định quản lý.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Quy định quản lý này phải dựa trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

5. Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên, 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 đô thị thương mại Hòa Mạc, huyện Duy Tiên 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 khu vực lập quy hoạch:

Theo Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 03/01/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Tổ chức 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 ô đất quy hoạch cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với không gian cảnh quan kiến trúc chung, tính chất và loại hình công trình trong đồ án.

- 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.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian chung nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Hè, 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.

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

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn lao động.

- Cây xanh trên 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. Các chỉ tiêu 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 công trình hỗn hợp:

1.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Gồm 01 ô đất có diện tích đất 254,5m², chiếm 0,14% diện tích đất dự án.

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

- Mặt tiền: Cạnh tiếp giáp với đường D5 lùi 5m và đường quốc lộ 38 lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ.

- 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, mật độ xây dựng cho phép

và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

1.3. Mật độ xây dựng: mật độ xây dựng tối đa 40%.

1.4. Chiều cao công trình:

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

- Công trình 3 tầng: Chiều cao tầng 1 là 3,9m, tầng 2 là 3,6m, tầng 3 là 3,3m và tum là 3,0m.

1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Không xây dựng tường rào kín, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể kết hợp với bồn hoa cây xanh, chiều cao tối đa phần xây dựng là 0,6m, chiều cao tối đa tường rào là 1,8m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đấu nối êm thuận.

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

2. Quy định đối với công trình dịch vụ, thương mại (*Chợ dân sinh*):

2.1. Diện tích, kích thước lô đất:

Gồm 01 ô đất có diện tích đất 14.118,3m², chiếm 8,03% diện tích đất dự án.

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

- Mặt tiền: Cạnh tiếp giáp với đường D5 lùi 5,0m, các cạnh còn lại chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường.

- Khoảng lùi được bố trí trong quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết sao cho phù hợp, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng cho phép và không gian xanh quan tổng thể của khu đất.

2.3. Mật độ xây dựng: mật độ xây dựng 60,35%.

2.4. Chiều cao công trình:

- Đình chợ chính:

+ Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,6\text{m}$.

+ Công trình 2 tầng: Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái là 12,1m (*tầng 1 cao 3,3m; tầng 2 cao 3,6m; mái cao 3,6m*).

- Ki ốt bán hàng thoáng:

+ Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,1\text{m}$.

+ Công trình 1 tầng: Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái là 12,5m (*công trình 1 tầng cao 12,5m*).

- Ki ốt bán hàng 2 tầng:

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

+ Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái là 10,0m (tầng 1 và lửng cao 4,8m; tầng 2 cao 3,3m; mái cao 1,9m).

- Ki ốt bán hàng 1 tầng:

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

+ Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái là 6,7m (tầng 1 và lửng cao 4,8m; mái cao 1,9m).

2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Mặt tiền các dãy kios có thiết kế hiện đại, màu sắc, vật liệu đảm bảo chống cháy. Thiết kế cốt cao độ phân sân chợ bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

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

3. Quy định đối với lô đất xây dựng nhà ở:

3.1. Đất ở liền kề:

3.1.1. Diện tích, kích thước lô đất: Bao gồm 21 ô đất từ LK-01 ÷ LK-21 gồm 562 lô đất ở, có tổng diện tích 55.038,4m², chiếm 31,3% diện tích đất dự án, tầng cao công trình 05 tầng.

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

- Mặt tiền: Được xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.

- Các cạnh bên được xây dựng trùng với ranh giới của lô đất.

- Cạnh phía sau lô: Lùi vào 2,0m so với ranh giới của lô đất.

3.1.3. Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng 2.6 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2008/BXD):

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	75	100	200
Mật độ xây dựng tối đa (%)	90	80	70

3.1.4. Chiều cao công trình:

- Trong cùng một dãy phố thống nhất cao độ nền tầng 01 và chiều cao các tầng của công trình, độ đua ra của sân, ban công, chiều cao ban công cũng như các chi tiết trang trí lớn khác.

- Cốt nền nhà (được tính là cos nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,20\text{m}$.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 17,1m (tương đương với nhà 05 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3,4 cao 3,3m; tầng 5 đến đỉnh mái cao 3,0m).

- Nhà ở mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài

việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

3.2. Đất ở biệt thự song lập:

3.2.1. Diện tích, kích thước lô đất: Bao gồm 02 ô đất từ BT-1 ÷ BT-2 gồm 72 lô đất ở, có tổng diện tích 14.732,0m², chiếm 8,38% diện tích đất dự án, tầng cao công trình 03 tầng.

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

- Mặt tiền: Lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường.
- Cạnh phía sau lùi vào 2m so với ranh giới lô đất.
- Cạnh bên xây dựng mặt tường chung, cạnh còn lại xây dựng lùi tối thiểu 2m.

3.2.3. Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng 2.6 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN 01: 2008/BXD):

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

3.2.4. Chiều cao công trình:

- Trong cùng một dãy phố thống nhất cao độ nền tầng 01 và chiều cao các tầng của công trình, độ đua ra của sân, ban công, chiều cao ban công cũng như các chi tiết trang trí lớn khác.

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,36\text{m}$.

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ nền nhà là 14,23m (tương đương với nhà 03 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 đến đỉnh mái cao 6,73m).

- Nhà ở mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

3.2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng có thể kết hợp với bồn hoa cây xanh, đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực không xây dựng tường rào kín, chiều cao hàng rào tối đa 1,8m. Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đấu nối êm thuận.

4. Khu đất cây xanh cảnh quan, mặt nước, cây xanh cách ly: bao gồm đất cây xanh mặt nước tập trung, vườn hoa...

4.1. Đất cây xanh cảnh quan, mặt nước: có tổng diện tích 6.804,2m², chiếm

3,87% diện tích đất dự án.

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.
- Tầng cao công trình: 01 tầng.
- Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

- 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; dành tối thiểu 25% diện tích để bố trí sân chơi cho trẻ em, sân thể thao ngoài trời, các sân tập thể dục dưỡng sinh phục vụ người cao tuổi, người tàn tật (*sân tập thể dục, đường đi dạo, ghế nghỉ chân...*); trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát, thảm cỏ, vườn hoa kết hợp đường dạo; hồ nước được kè xung quanh đến cao độ mặt nước, phía trên tạo độ thoải trồng hoa, cỏ tạo cảnh quan; 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.

- Bố cục cây xanh, vườn hoa:

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý, phù hợp trồng tại các khu đô thị, 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 chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi, thân đẹp, dáng đẹp, phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, công trình kiến trúc; cây lá xanh quanh năm, ít rụng lá, không hấp dẫn côn trùng có hại.

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

4.2. Đất cây xanh cách ly: cây xanh cách ly quanh nghĩa trang tập trung được trồng có tán cao và trung bình, cốt nền phù hợp đảm bảo thu và thoát nước được nhanh chóng. Tường rào xung quanh được xây kín, chiều cao tối đa 2,5m.

5. Bãi đỗ xe: có diện tích đất 599,3m², chiếm 0,34% diện tích đất dự án.

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%.

- Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Trùng chỉ giới đường đỏ của đường. Chỉ được bố trí công trình bảo vệ, không xây dựng công trình khác, phải đảm bảo mật độ xây dựng chung cho phép.

- Chiều cao công trình được phép xây dựng phục vụ công tác quản lý, bảo vệ tính từ cao độ nền nhà không quá 2,4m.

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng có thể 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.

6. Đất hạ tầng kỹ thuật (*trạm xử lý nước thải*): có diện tích đất 1.286,2m², chiếm 0,73% diện tích đất dự án.

- Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

- Tùy vào công nghệ xử lý nước thải ở bước dự án mà quy định hình khối kiến trúc, chiều cao công trình. Tuy nhiên khuyến khích sử dụng công nghệ xử lý mới, hiện đại với hình khối công trình và màu sắc tạo cảm giác dễ chịu, thân thiện với môi trường.

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng có thể 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.

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

1. Các lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (*Đối với các lô đất có cạnh sau tiếp giáp với đất hạ tầng sau các dãy nhà*): Không được phép đưa bất kỳ bộ phận nào của công trình ra ngoài cạnh của lô đất.

2. 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.

3. Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

4. Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (*bể nước, tum thang, buồng thang máy...*) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền $\geq 3\text{m}$.

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 1,8m (*trừ trường rào nghĩa trang*), phía các mặt đường chỉ được phép xây 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:

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (*sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, kết hợp với hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện vi khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Tất cả các nhà liền kề phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận. Các công trình dịch vụ - 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 (KL): là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

2. Quy định cụ thể:

Tên đường	Mặt cắt	Mặt cắt lộ giới (m) CGĐĐ				CGXD
		Mặt đường	Hè đường	Phân cách	Lộ giới	
Đường D5	1-1	2x7,5	2x(5-6,5)	3,0	28,0-29,5	5,0m (TMDV, HH))
Đường N1, N3, N8	2-2	10,5	2x5		20,5	3,0m (BT)
Đường N9	2-2	10,5	2x4		18,5	
Đường N5, D2	3-3	7,0	2x5		17,0	3,0m (BT)
Đường N2, N4, N6, N7, D1, D3, D4	4-4	7,0	2x4		15,0	3,0m (BT)

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. Vía hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan đô thị.

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

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 10. Xử lý vi phạm:

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

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Tổ chức thực hiện:

1. Quy định quản lý này gồm 04 chương và 11 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.
2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên 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.
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, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới, Ủy ban nhân dân huyện Duy Tiên, 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./.