

**ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH HÀ NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /QĐ-UBND Hà Nam, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 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/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về 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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 21/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN 04:2019/BXD;*

*Theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 14/9/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;*

*Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 2189/TTr-SXD ngày 20 tháng 9 năm 2021).*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; 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:***

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: CPVP, GTXD, TH;
- Lưu VT, GTXD.

DH - QĐ.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Anh Chức**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**      **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**QUY ĐỊNH**

**Quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên**

*(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 xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt tại Quyết định số: 1629/QĐ-UBND ngày 14/9/2021 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 Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

4. Ủy ban nhân dân thị xã 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 tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã 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 và tính chất của khu vực lập quy hoạch:** Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 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 đô thị (*hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi*) 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, chiều cao các tầng, chiều cao mái, cao độ nền nhà so với vỉa hè 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 đô thị như ghế ngồi nghỉ, lối đi 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 đô thị 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 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 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 trong đô thị 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 đô thị, khu vực đô thị, 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 đất xây dựng nhà ở: Đất ở mới trong phạm vi quy hoạch là đất ở chung cư – nhà ở xã hội, đất ở liền kề mặt phố.

1.1. Đất ở chung cư – nhà ở xã hội:

1.1.1. Diện tích, kích thước thửa đất:

- Diện tích theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Gồm 4 tòa nhà, trong đó 2 tòa chung một khối đế, tầng cao 9 tầng.

1.1.2. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Lùi 15m so với chỉ giới đường đỏ của đường.

1.1.3. Chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền tầng một*) tùy thuộc vào phương án thiết kế kiến trúc và tối thiểu  $\geq +0,45\text{m}$ .

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*) từ cao độ nền nhà không quá 38,4m (*chiều cao các tầng: tầng 1 cao 7,0m; tầng 2÷9 cao 3,3m; tầng tum kỹ thuật cao 5,0m*).

1.1.4. Mật độ xây dựng: khoảng 26%

1.1.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc hiện đại phù hợp với công trình chung cư.

- **Tường rào công trình:** Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

1.2. Đất ở liên kế mặt phố:

1.2.1. Diện tích, kích thước thửa đất:

- Diện tích theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Các thửa đất ở liên kế có chiều rộng thửa đất trung bình từ 5,4÷9,7m, tầng cao công trình 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 2m so với chỉ giới đường đỏ của đường .

- Cạnh phía sau và cạnh bên: lùi 2,0m so với cạnh phía sau, đối với cạnh bên được xây dựng trùng với ranh giới của thửa đất.

1.2.3. Chiều cao công trình:

- Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền hoàn thiện 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 14,35m (*chiều cao các tầng: tầng 1 cao 3,6m; tầng 2,3 cao 3,6m; tầng 4 cao 3,1m*).

1.2.4. Mật độ xây dựng: tuân thủ theo bảng 2.8 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	<b>≤90</b>	<b>100</b>	<b>200</b>
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70

2. Quy định đối với đất trường mầm non

2.1. Diện tích, kích thước lô đất: theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

2.2. Mật độ xây dựng: tối đa 40%.

2.3. Tầng cao, chiều cao công trình:

- Tầng cao công trình: tối đa 03 tầng.

- **Cột nền nhà (được tính là cột nền tầng một): cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện +0,36m.**

- Chiều cao tối đa công trình cao nhất tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá là 12m.

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

- Mặt tiền: chỉ giới xây dựng lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường;

- Đối với các cạnh còn lại của khu đất tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, mật độ xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và không gian cảnh quan tổng thể của lô đất.

2.5. Không gian bên ngoài của khối công trình:

- Hình thức kiến trúc: Màu sắc, hình thức kiến trúc đơn giản phù hợp với công trình trường học.

- **Tường rào công trình:** Không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định.

3. Quy định đối với đất cây xanh

- Diện tích, kích thước lô đất: Gồm các lô đất cây xanh nhóm nhà ở có diện tích đất theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Không gian cảnh quan: Vườn hoa, sân chơi trong các nhóm nhà ở đảm bảo bán kính phục vụ, dành tối thiểu 25% diện tích tạo không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời; không xây dựng tường rào, có thể xây dựng bồn hoa để ngăn cách ranh giới; phải 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 đá 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.

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

1. Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng:

+ Bậc thềm, vệt dặt xe, bậu cửa, gờ trang trí, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà.

+ Ban công không được nhô 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 (đôi với trụ sở công an phường hiện trạng và nhà ở liên kế mặt phố) và phải đảm bảo xây dựng đồng nhất về chiều cao đôi với các dãy phố, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,4m 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 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 liên kế phải có hình thức kiến trúc như mẫu thiết kế mặt ngoài công trình được chấp thuận. Các công trình thương mại, dịch vụ, công trình chợ 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*): 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*): Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa 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	D1*	1-1	6,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 16,0m (dải phân cách) + 7,0m lòng đường + 6,0m (hè) = 42,0m	2,0m (nhà liên kế mặt phố)

2	N1	2-2	4,0m (hè đường) + 5,5m (lòng đường) + 13,5m (dải phân cách, dưới cổng hóa mương) + 10,5m (lòng đường phía dự án) + 5,0m (hè đường phía dự án) = 38,5m	15,0m (NOXH) 2,0m (nhà liên kế mặt phố)
3	Đường N3	3-3	5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 3,0m (dải phân cách) + 7,5m lòng đường + 5,0m (hè) = 28,0m	2,0m (nhà liên kế mặt phố)
4	Đường, D4, N5	4-4	4,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 4,0m (hè) = 15,0m	15,0m (NOXH) 2,0m (nhà liên kế mặt phố) 5,0m (trường mầm non) 3,0m (công an phường)
5	Đường D1, D3	5-5	3,0m (hè) + 6,0m (lòng đường) + 3,0m (hè) = 12,0m	3,0 (nhà biệt thự) 3,0m (nhà liên kế) đối với tuyến N1 5,0m (trường mầm non, nhà văn hóa)
6	Đường D2, N2, N4	6-6	40,0m (hè phía đất xây dựng nhà chung cư) + 6,0m (lòng đường) + 3,0m (hè đường phía nhà liên kế mặt phố) = 9,0m	15,0m (NOXH) 2,0m (nhà liên kế mặt phố)

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 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 thị xã 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 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 thị xã 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./.