

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tiên Hiệp
thuộc địa bàn xã Tiên Ngoại, xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên và
phường Tân Hiệp, thành phố Phủ Lý (DT-ĐT28.22)
(nay là phường Tiên Sơn, phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình)**
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026
của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý

1. Đối tượng áp dụng

a) Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến việc quản lý, đầu tư xây dựng, khai thác và sử dụng các công trình trong phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tiên Hiệp thuộc địa bàn xã Tiên Ngoại, xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên và phường Tân Hiệp, thành phố Phủ Lý (DT-ĐT28.22) (nay là phường Tiên Sơn, phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình) đã được phê duyệt.

b) Ngoài những nội dung tại Quy định này, việc quản lý xây dựng tại khu vực này còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của Nhà nước có liên quan.

c) Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở đề án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Phân công quản lý

Việc tổ chức quản lý, đầu tư xây dựng và thực hiện Quy hoạch chi tiết được thực hiện theo Quyết định phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết, Quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch

1. Vị trí: Khu vực lập quy hoạch nằm tại địa giới hành chính phường Tiên Sơn và phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình.

2. Ranh giới và phạm vi khu quy hoạch: Thuộc đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ

Lý, thị xã Duy Tiên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2022 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu đô thị số 7 thuộc Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đã được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phê duyệt tại quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2024.

- Vị trí giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đất cây xanh, mặt nước và đất nhóm nhà ở mới theo quy hoạch;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và đường ĐT.493B;

+ Phía Đông: Đến hết ranh giới đường gom tuyến đường quy hoạch rộng 86,5 m;

+ Phía Tây: Giáp đường gom phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình (*quy hoạch rộng 36m*), Trường THPT C Phủ Lý.

- Quy mô: Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: Khoảng 66,45 ha. Quy mô dân số theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Tính chất: Là khu đô thị mới có mật độ trung bình, được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật tạo môi trường sống và làm việc hiện đại; điểm nhấn về phát triển đô thị phía Đông Bắc nút giao Phú Thứ.

Điều 3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất

- 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, 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.

- Cao độ san nền hoàn thiện cao hơn cao độ tim đường giao thông tại các vị trí tương ứng khoảng 0,1 m.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi, chỉ giới xây dựng của từng lô đất thực hiện theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

Điều 4. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình

1. Chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng

a) Công trình thương mại dịch vụ (cấp đô thị), đất công trình dịch vụ.

- Tầng cao công trình (*không bao gồm tầng áp mái, tum*): 06 tầng nổi và 01 tầng hầm, các công trình phụ trợ trong phạm vi lô đất (*nhà để xe, nhà bảo vệ...*) cao tối đa 01 tầng.

- Chiều cao công trình (*được tính từ cao độ nền công trình đến sàn mái tum, không gồm chiều cao chi tiết trang trí trên mái*): Cao 28,8 m (*tùy theo yêu cầu và thiết kế công năng của công trình để bố trí chiều cao sàn từng tầng cho phù hợp và được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án*), tầng 1 cao tối đa 5,4 m, tum thang (*nếu có*) cao tối đa 5,4 m; chi tiết trang trí trên mái, bể nước (*nếu có*) cao tối đa 1,5 m.

- Cốt nền công trình (*được tính là cốt nền tầng một*): Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối đa +0,75 m.

b) Công trình nhà ở liền kề

- Tầng cao công trình (*không bao gồm tầng áp mái, tum*): 04 tầng.

- Chiều cao công trình (*được tính từ cao độ nền công trình đến sàn mái tum, không gồm chiều cao chi tiết trang trí trên mái*): Cao 18,2 m (*tầng 1 cao 4,2 m; tầng 2,3,4 cao 3,6 m*); tum thang (*nếu có*) cao tối đa 3,2 m; chi tiết trang trí trên mái, bể nước (*nếu có*) cao tối đa 1,5 m.

- Cốt nền công trình (*được tính là cốt nền tầng một*): Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,20 m tối đa +0,45 m.

- Trong cùng một dãy phố, cần thống nhất cao độ nền công trình, tầng một 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.

c) Công trình nhà ở biệt thự

- Tầng cao công trình (*không bao gồm tầng áp mái, tum*): 03 tầng, các công trình phụ trợ trong phạm vi lô đất (*nhà để xe, nhà bảo vệ*) cao tối đa 1 tầng.

- Chiều cao công trình (*được tính từ cao độ nền công trình đến sàn mái tum, không gồm chiều cao chi tiết trang trí trên mái*): Cao 11,4 m (*tầng 1 cao 4,2m; tầng 2,3 cao 3,6 m*); tum thang (*nếu có*) cao tối đa 3,0 m; chi tiết trang trí trên mái, bể nước (*nếu có*) cao tối đa 1,5 m.

- Cốt nền công trình (*được tính là cốt nền tầng một*): Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối thiểu +0,45 m tối đa +0,75 m.

- Trong cùng một dãy phố, cần thống nhất cao độ nền công trình, tầng một 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.

d) Công trình nhà chung cư (*nhà ở xã hội*).

- Tầng cao công trình (*không bao gồm tầng áp mái, tum*): 12 tầng, các công trình phụ trợ trong phạm vi ô đất (*nhà để xe, nhà bảo vệ, khu hạ tầng kỹ thuật...*) cao tối đa 1 tầng.

- Chiều cao công trình (*được tính từ cao độ nền công trình đến sàn mái tum, không gồm chiều cao chi tiết trang trí trên mái*): Cao 47,40 m, tầng 1 cao tối đa 5,4 m, tum thang (*nếu có*) cao tối đa 5,1 m (*chiều cao các tầng sẽ được cụ thể ở giai đoạn lập dự án*).

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền tầng một): Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện từ +0,15 m, tối đa +0,75 m.

đ) Công trình hạ tầng xã hội (Nhà văn hóa, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở).

- Tầng cao công trình (không bao gồm tầng áp mái, tum): Từ 02 đến 04 tầng (theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt), các công trình phụ trợ trong phạm vi ô đất (nhà để xe, nhà bảo vệ, khu hạ tầng kỹ thuật,...) cao tối đa 1 tầng.

- Chiều cao công trình (được tính từ cao độ nền công trình đến sàn mái tum, không gồm chiều cao chi tiết trang trí trên mái): Cao 11,4 m với trường mầm non, nhà văn hóa; 15,3 m với trường tiểu học; 19,2 m với trường trung học cơ sở (chiều cao các tầng đảm bảo tuân thủ yêu cầu về thiết kế trường học, công trình công cộng và được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án); tầng 1 cao tối đa 4,5 m, tum thang (nếu có) cao tối đa 3,0 m; chi tiết trang trí trên mái, bể nước (nếu có) cao tối đa 1,5 m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền tầng một): Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện + 0,36 m đối với trường mầm non và +0,45 m đối với các công trình còn lại.

e) Công trình trong ô đất cây xanh sử dụng công cộng, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải cục bộ).

- Tầng cao công trình (không bao gồm tầng áp mái, tum): Tối đa 01 tầng.

- Chiều cao công trình (được tính từ cao độ nền công trình đến sàn mái tum, không gồm chiều cao chi tiết trang trí trên mái): Cao 6,5 m đối với công trình trong ô đất cây xanh và 5,4 m đối với công trình trong ô đất bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải cục bộ (tùy theo yêu cầu và thiết kế công năng của công trình để bố trí kiến trúc công trình cho phù hợp).

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền tầng một): Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối đa +0,45 m (sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập dự án đầu tư phù hợp với yêu cầu kỹ thuật và dây chuyền hoạt động của từng công nghệ sử dụng và được thỏa thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền nếu có).

g) Công trình công cộng đô thị (Đất hạ tầng PCCC)

- Tầng cao công trình (không bao gồm tầng áp mái, tum): Tối đa 03 tầng, các công trình phụ trợ trong phạm vi lô đất (nhà để xe, nhà bảo vệ,...) cao tối đa 01 tầng.

Chiều cao công trình (được tính từ cao độ nền công trình đến sàn mái tum, không gồm chiều cao chi tiết trang trí trên mái): cao 15,3 m (tùy theo yêu cầu và thiết kế công năng của công trình để bố trí chiều cao sàn từng tầng cho phù hợp và được xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án), tầng 1 cao tối đa 4,5 m, tum thang (nếu có) cao tối đa 3,0 m; chi tiết trang trí trên mái, bể nước (nếu có) cao tối đa 1,5 m.

- Cốt nền công trình (được tính là cốt nền tầng một): cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối đa +0,45 m.

h) Quy định khác

- Không xây dựng công trình trong phạm vi mặt nước cảnh quan, kênh mương (được phép bố trí cầu cảnh quan, chòi nghỉ, thềm nghỉ chân, các công trình phục vụ hạ tầng,... trong phạm vi mặt nước).

- Không xây dựng công trình trong phạm vi đất hạ tầng kỹ thuật sau lô (*chỉ bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật như cấp thoát nước, cấp điện, thoát nước, cây xanh, đường dạo,..., cứng hóa mặt đường*).

- Quy mô tầng hầm, tầng tum sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Diện tích sàn mái tum, tum thang có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

2. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình

- Khuyến khích hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc Tân cổ điển, hiện đại hoặc kiến trúc kết hợp với truyền thống, kiến trúc mái bằng, mái dốc,... phù hợp với công năng sử dụng của công trình, điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Khuyến khích đồng nhất phong cách, màu sắc, vật liệu chung cho từng đoạn phố, tuyến phố, 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.

- Việc lắp đặt biển quảng cáo phải tuân thủ Luật Quảng cáo và các quy định hiện hành; biển quảng cáo phải bảo đảm mỹ quan đô thị, an toàn kết cấu và phù hợp kiến trúc công trình.

- Hàng rào, tường rào và cổng:

+ Tường rào, hàng rào, cổng, bể bơi, nhà bảo vệ, nhà để xe, công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ bản thân công trình (*nếu có*) được phép bố trí trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

+ Cao độ hàng rào, tường rào tối đa 2,0 m để đảm bảo an ninh, an toàn giao thông. Khuyến khích không xây dựng tường rào kín, phần chân hàng rào xây dựng kín (*gạch, bê tông...*) đến độ cao 0,4 m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*).

+ Khuyến khích không xây dựng hàng rào, tường rào với công trình dịch vụ thương mại, nhà văn hóa có mặt công trình tiếp giáp đường giao thông.

+ Không xây dựng hàng rào, tường rào xung quanh đất hạ tầng kỹ thuật sau lô và ô đất cây xanh sử dụng công cộng có các mặt tiếp giáp đường giao thông.

+ Đối với ô đất không xây dựng tường rào, hàng rào có thể xây dựng bồn hoa, vật liệu lát nền,... để ngăn cách ranh giới với vỉa hè và khu vực tiếp giáp.

+ Tường rào xung quanh nghĩa trang và trạm xử lý nước thải cục bộ khuyến khích sử dụng hàng rào kết hợp cây xanh. Bố trí trồng cây xanh kết hợp với các giải pháp về kiến trúc, cảnh quan xung quanh nghĩa trang nhằm đảm bảo mỹ quan môi trường đô thị.

+ Trong giai đoạn thi công, hàng rào tạm cần được sơn màu nhã nhặn (*xanh nhạt, vàng nhạt...*) hoặc trang trí hình ảnh dự án để tăng mỹ quan.

- Thiết kế cao độ phần sân của lô đất không tạo chênh cốt lớn, không tạo chuyển bậc so với hè bên ngoài nhằm đảm bảo kết nối thuận lợi.

3. Vật liệu xây dựng của các công trình

- Sử dụng 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...*).

- Màu sắc mặt ngoài công trình: Hòa hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình; không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người (*màu sắc quá sặc sỡ hoặc phản quang mạnh gây chói mắt*), yêu cầu về vệ sinh và an toàn lao động. Ưu tiên sử dụng màu sắc tươi sáng, có tông màu nhã nhặn, trung tính (*trắng, kem, vàng, ghi, xám*).

Điều 5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm.

1. Chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ được xác định trên nguyên tắc:

a) Định vị mạng lưới đường từ đường đối ngoại đến đường nội bộ, từ đường lớn đến đường nhỏ.

b) Đảm bảo khớp nối các chỉ giới đường đỏ đã xác định.

c) Tim các tuyến đường được định vị bằng toạ độ kết hợp với các thông số kỹ thuật được quy định cụ thể tại bản vẽ “*Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng*” theo hồ sơ quy hoạch.

2. Chỉ giới xây dựng và khoảng lùi

Chỉ giới xây dựng và khoảng lùi của công trình tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và theo Quy hoạch phân khu Khu vực phía Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phủ Lý, thị xã Duy Tiên; Quy hoạch phân khu đô thị số 7 thuộc quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến đường. Cụ thể như sau:

+ Đối với công trình dịch vụ, thương mại dịch vụ (*cấp đô thị*), nhà chung cư (*nhà ở xã hội*), công trình trường học, văn hóa, công trình công cộng đô thị (*đất hạ tầng PCCC*): Lùi tối thiểu 10m đối với công trình tiếp giáp tuyến đường rộng từ 36 m trở lên; lùi tối thiểu 6m đối với công trình tiếp giáp với tuyến đường còn lại.

+ Đối với công trình xây dựng trong bãi đỗ xe: Lùi tối thiểu 3m.

+ Đối với công trình nhà ở riêng lẻ (*nhà ở liền kề, biệt thự*): Lùi tối thiểu 3m đối với công trình tiếp giáp tuyến đường rộng từ 36 m trở lên; lùi từ 1÷3m đối với công trình tiếp giáp tuyến đường còn lại (*theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết được duyệt*).

Khuyến khích công trình có khoảng lùi lớn hơn so với quy định, đồng thời lùi để đảm bảo mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng (*QCVN 01:2021/BXD*).

(*Khu vực nhà bảo vệ, nhà để xe, tường rào, cổng được phép bố trí trùng với chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất. Ngoài các quy định chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường giao thông, các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư (nhà ở xã hội), thương mại dịch vụ, hạ tầng xã hội, ... phải đảm bảo mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD*).

3. Các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ

- Xây dựng mạng lưới giao thông tuân thủ theo Quy hoạch phân khu Khu vực phía Đông Bắc nút giao Phú Thứ thuộc địa bàn thành phố Phú Lý, thị xã Duy Tiên; Quy hoạch phân khu đô thị số 7 thuộc quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt, đồng thời khớp nối với mạng lưới giao thông khu vực lân cận.

- Đối với các thửa đất/lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới lô đất có chức năng sử dụng đất như vườn hoa, công viên, hạ tầng kỹ thuật sau lô, bãi đỗ xe, bãi đất trống:

+ Được phép mở cửa sổ; cánh cửa khi mở ra không được vượt quá ranh giới lô đất.

+ Từ độ cao trên 3,6m (*tính từ mặt vỉa hè*) các chi tiết kiến trúc, bộ phận cố định của công trình (*ô văng, sê nô, bậu cửa, gờ chỉ, mái đua, mái đón, mái dốc,..*) được phép vượt quá ranh giới lô đất tối đa 0,35m.

- Đối với các thửa đất, lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ:

+ Không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ;

+ Các bộ phận của công trình như bậc thềm, vệt dãi xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng.

+ Ban công được vượt quá chỉ giới xây dựng tối đa 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lôgia.

- Các chi tiết kiến trúc, bộ phận cố định của công trình (*ô văng, sê nô, bậu cửa, gờ chỉ, mái đua, mái đón, mái dốc,..*) được phép vượt quá ranh giới lô đất tối đa 0,2m từ độ cao $> 0,4\text{m}$ so với mặt vỉa hè.

- 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, tum thang và lùi vào so với mặt tiền $\geq 3\text{m}$.

4. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm

Được phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm tại ô đất thương mại dịch vụ (*cấp đô thị*), đất công trình dịch vụ và phần ngầm của công trình tại ô đất xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ.

Ranh giới phân ngầm: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của công trình đều không được vượt quá phạm vi sử dụng đất của lô đất và được quy định cụ thể tại bản vẽ “*Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm*” theo hồ sơ quy hoạch, đảm bảo theo các quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

Điều 6. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

Trong khu vực lập quy hoạch không có di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Điều 7. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường

1. Quản lý nước thải: Trạm xử lý nước thải cục bộ đảm bảo chất lượng nước đầu ra đạt tiêu chuẩn Cột A theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt (QCVN 14:2025/BTNMT).

2. Quản lý chất thải rắn: Phân loại rác tại nguồn. Bố trí các điểm thu gom rác kín tại các khu vực dịch vụ, công cộng...

3. Quản lý thi công: Trong quá trình thi công dự án các phương tiện chuyên chở phải che chắn, thường xuyên phun nước chống bụi. Hạn chế sử dụng máy móc cũ gây tiếng ồn và phát thải lượng khí thải lớn.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 8. Trách nhiệm tổ chức thực hiện; nguyên tắc để tổ chức thực hiện và triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết được phê duyệt và Quy định này.

2. Sở Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch; phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân phường Tiên Sơn và Ủy ban nhân dân phường Hà Nam tổ chức quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo đồ án được duyệt.

4. Trường hợp cần điều chỉnh Quy hoạch chi tiết hoặc Quy định này thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn giải quyết theo quy định./.