

QUY ĐỊNH

Quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở phía Bắc đường T3 tại địa bàn xã Đồng Hóa, huyện Kim Bảng (nay là phường Lê Hồ và phường Nguyễn Úy) thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối đường Vành đai 4 với đường Vành đai 5 trên địa bàn tỉnh Hà Nam - vị trí 2 (KB-ĐT19.22-2)

(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 nhà ở phía Bắc đường T3 tại địa bàn xã Đồng Hóa, huyện Kim Bảng (nay là phường Lê Hồ và phường Nguyễn Úy) thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối đường Vành đai 4 với đường Vành đai 5 trên địa bàn tỉnh Hà Nam - vị trí 2 (KB-ĐT19.22-2) 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 đồ án Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Phân công quản lý

Việc tổ chức quản lý, thực hiện quy hoạch được thực hiện theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 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 Lê Hồ và phường Nguyễn Úy, tỉnh Ninh Bình.

2. Ranh giới và phạm vi khu quy hoạch: Thuộc đồ án Điều chỉnh quy hoạch

phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối đường Vành đai 4 với đường Vành đai 5 trên địa bàn tỉnh Hà Nam - vị trí 2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2022.

- Vị trí giới hạn cụ thể như sau:
 - + Phía Bắc: Giáp đất ở mới và đất giao thông theo quy hoạch phân khu;
 - + Phía Nam: Giáp đường T3;
 - + Phía Đông: Giáp đường rộng 17,5m và mương theo quy hoạch;
 - + Phía Tây: Giáp khu đất dự kiến hoàn trả dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối đường vành đai 4 với đường vành đai 5.
- Quy mô: Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 213.384,31 m².
- Tính chất: Là khu nhà ở mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

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 0,1m.

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 dịch vụ

- Tầng cao xây dựng tối đa là 25 tầng. Tầng cao công trình bao gồm các tầng nổi, không bao gồm tầng hầm. Quy mô tầng hầm và tum thang sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tổng chiều cao công trình: Độ cao tính không xây dựng công trình tối đa là 93m.

- Chiều cao tầng 1 tối đa là 6m;

b) Công trình nhà ở liền kề

- Quy mô tầng cao: Công trình có tầng cao tối đa là 4 tầng. Diện tích tum thang phải đảm bảo theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái công trình tối đa không quá 18m.

- Cốt nền tầng 1 (Cốt ± 0.000): Phải được thiết kế đồng bộ trên toàn tuyến phố, quy định cao hơn cốt vỉa hè liền kề 0,2m (*trong đó cốt sân cao hơn cốt vỉa hè 0,05m; cốt nền tầng 1 cao hơn cốt sân 0,15m*).

- Chiều cao tầng 1: Chiều cao tầng 1 (*tính từ mặt sàn tầng 1 đến mặt sàn tầng 2*) được quy định thống nhất 3,9m.

- Độ vươn của ban công, lô gia không được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ.

c) Công trình hạ tầng xã hội

- Quy mô tầng cao: Tầng cao tối đa là 3 tầng đối với cả công trình văn hóa và trường mầm non.

- Tổng chiều cao công trình: Tính từ cốt vỉa hè đến đỉnh mái công trình tối đa không quá 16,5m.

- Cốt nền tầng 1 cao hơn cốt sân đường nội bộ hoàn thiện kề cận (*hoặc so với cốt vỉa hè/cốt san nền khu vực quy hoạch*) 0,36m.

- Chiều cao tầng 1: Chiều cao tầng 1 (*tính từ mặt sàn tầng 1 đến mặt sàn tầng 2*) được quy định thống nhất tối đa 4,5 m.

d) Công trình hạ tầng kỹ thuật khác

- Quy mô tầng cao: Tầng cao tối đa là 1 tầng.

- Chiều cao công trình: Tuân thủ theo tiêu chuẩn thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật.

e) Đất cây xanh sử dụng công cộng và đất bãi đỗ xe

- Quy mô tầng cao: Tầng cao tối đa là 1 tầng.

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

- Chiều cao tối đa công trình tính đến đỉnh mái từ cao độ nền nhà không quá 6,0m (*tùy theo yêu cầu và thiết kế công năng của công trình để bố trí kiến trúc công trình cho phù hợp*).

2. Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình

- Đề xuất hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại hoặc kiến trúc kết hợp với truyền thống; kiến trúc mái dốc hoặc mái bằng, cốt cao độ của các tầng, hình thức cửa, ban công, lô gia;

- Đề xuất các quy định bắt buộc đối với các kiến trúc nhỏ khác về: kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình.

3. Vật liệu xây dựng của các công trình

Ưu tiên màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc tạo sự thống nhất không gian chung toàn khu vực, phù hợp với chức năng sử dụng của công trình.

Ưu tiên màu sắc nhẹ, sáng, trung tính.... tránh sử dụng các vật liệu tạo cảm giác nóng, nặng nề, để người sử dụng luôn có cảm giác nhẹ nhàng, dễ chịu khi sử dụng công trình.

Khuyến khích công trình xây dựng với hình thức kiến trúc hiện đại, thanh thoát. Sử dụng vật liệu mới hoàn thiện công trình gần gũi với tự nhiên.

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:

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

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

- Tim, nút giao 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 công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, 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 điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối Vành đai 4 với đường Vành đai 5 trên địa bàn tỉnh Hà Nam - vị trí 2 được phê duyệt tại Quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND tỉnh Hà Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến đường. Cụ thể như sau:

- Đối với các công trình nhà ở liền kề: Lùi từ 1,5÷3,0m so với chỉ giới đường đỏ;

- Đối với các công trình hạ tầng xã hội: Lùi $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ;

- Đối với các công trình dịch vụ: Lùi $\geq 10m$ so với chỉ giới đường đỏ.

(Ghi chú: Các công trình phụ trợ như nhà thường trực, cổng, nhà bảo vệ, hàng rào, trạm biến áp...có thể xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tuy nhiên phải đảm bảo mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng)

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 Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối đường vành đai 4 với đường vành đai 5 trên địa bàn tỉnh Hà Nam - vị trí 2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (cũ) phê duyệt tại quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2022 và đồng thời khớp nối với mạng lưới giao thông khu vực lân cận.

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 2 tầng hầm tại các công trình dịch vụ, giáo dục, hạ tầng kỹ thuật được xây dựng công trình với tối đa 2 tầng ngầm;

Ranh giới phần ngầm không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất của lô đất.

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 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 Lê Hồ và Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Úy 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./.