

Số: **13** /2017/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **05** tháng 5 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

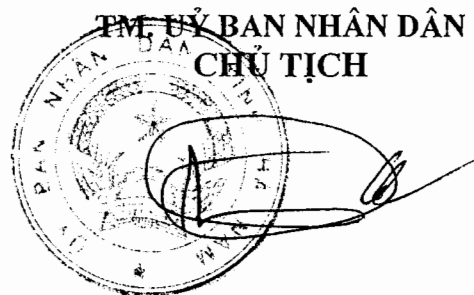
**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2017.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trên địa bàn thành phố Phủ Lý và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Các Bộ: XD, TP; Cục KTVBQPPL (Bộ TP);
- Công TTĐT Chính phủ;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- VPUB: CPVP, GTXD, NN, TNMT, CT, NV, TH;
- CB Hà Nam; Báo Hà Nam, Đài PTTH tỉnh;
- Lưu: VT, GTXD.



**Nguyễn Xuân Đông**

## QUY CHẾ

**Quản lý quy hoạch, kiến trúc Thành phố Phủ Lý**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số **13** /2017/QĐ-UBND  
ngày **05** tháng **5** năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1. Mục tiêu**

a) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thành phố Phủ Lý (sau đây gọi tắt là Quy chế) nhằm quản lý về thực hiện theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thành phố; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền của thành phố.

b) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Phủ Lý là cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

#### **Điều 2. Phạm vi điều chỉnh**

##### 1. Phạm vi áp dụng:

a) Quy chế này được ban hành và thực hiện trên phạm vi ranh giới hành chính của thành phố Phủ Lý, phù hợp Nghị quyết 89/NQ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2013 của Chính phủ.

b) Quy chế này quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan thành phố Phủ Lý; quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan thành phố Phủ Lý.

c) Những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng; chưa có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng thì thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Quy chế này. Đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, quy chế quản lý riêng và cụ thể hơn thì áp dụng theo quy định riêng của khu vực đó.

d) Những quy hoạch, dự án, công trình đã được phê duyệt, cấp Giấy phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp thẩm quyền chấp thuận. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện phù hợp theo Quy chế này.

e) Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy chế này cho phép.

##### 2. Đối tượng áp dụng:

a) Các tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức cá nhân ở nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan thành phố Phủ Lý có

trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

b) Các cơ quan Sở, Ban, Ngành, UBND thành phố, phường, xã thuộc địa giới hành chính thành phố Phú Lý giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng những quy định của quy chế này.

c) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị áp dụng đối với tổ chức, cá nhân thực hiện việc đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị và phải phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị và đồ án thiết kế đô thị được duyệt.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Quy chế này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. Thiết kế đô thị: Là việc cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị về kiến trúc các công trình trong đô thị, cảnh quan cho từng khu chức năng, tuyến phố và các khu không gian công cộng khác trong đô thị.

2. Quy chuẩn xây dựng: Là các quy định bắt buộc áp dụng trong hoạt động xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về xây dựng ban hành.

3. Tiêu chuẩn xây dựng: Là các quy định về chuẩn mực kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật, trình tự thực hiện các công việc kỹ thuật, các chỉ tiêu, các chỉ số kỹ thuật và các chỉ số tự nhiên được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền ban hành hoặc công nhận để áp dụng trong hoạt động xây dựng. Tiêu chuẩn xây dựng gồm tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng và tiêu chuẩn khuyến khích áp dụng.

4. Công trình công cộng được phân loại theo Quy chuẩn Việt Nam 03:2012/BXD gồm: Công trình giáo dục; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình thương mại và dịch vụ; Công trình dịch vụ công cộng; Văn phòng, trụ sở cơ quan; Nhà ga; Công trình thông tin liên lạc, viễn thông; Các công trình công cộng khác.

5. Cốt xây dựng không chế: Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

6. Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường (ATVSMT): Là khoảng cách an toàn để bảo vệ nguồn nước, từ nguồn phát thải (trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, hồ sinh học, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, bãi chôn lấp chất thải rắn, nghĩa trang, lò hỏa táng, công trình sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp) đến các công trình hạ tầng xã hội.

7. Hành lang bảo vệ an toàn lưới điện: Là khoảng không gian lưu không về chiều rộng, chiều dài và chiều cao chạy dọc theo công trình đường dây tải điện hoặc bao quanh trạm điện.

8. Quy hoạch chung thành phố Phú Lý: Là điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phú Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 13/6/2016.

9. Các từ ngữ, thuật ngữ kỹ thuật khác được sử dụng theo định nghĩa trong các văn bản quy phạm pháp luật: Luật Xây dựng, nghị định, thông tư và Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam đã được ban hành (bao gồm: Quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết; không gian đô thị; kiến trúc đô thị; cảnh quan đô thị; công trình xây dựng; giấy phép xây dựng; nhà ở riêng lẻ; nhà ở liên kế; nhà ở liên kế có sân vườn; nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố); biệt thự; nhà chung cư; công trình đa năng; lộ giới (chi giới đường đỏ); chi giới xây dựng; khoảng lùi; chiều cao

nhà; số tầng nhà (tầng cao); tầng hầm; tầng nửa hầm; tầng kỹ thuật; tầng áp mái; mái đua; hành lang đi bộ; khu đô thị mới; di tích lịch sử - văn hóa; danh lam thắng cảnh; khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật).

#### **Điều 4. Nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc**

##### **1. Quản lý thống nhất quy hoạch, kiến trúc**

a) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thành phố Phủ Lý được lập trên cơ sở phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

b) Đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

c) Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Phủ Lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải phù hợp với các quy định trong Nghị định 38/2010/NĐ- CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị.

d) Phù hợp với những quy định của pháp luật.

##### **2. Quản lý theo phân cấp:**

a) Các Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, công trình và dự án phát triển nhà ở phải được xem xét kỹ trên cơ sở bảo đảm sự đồng bộ giữa phân bố quy mô dân số với phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy chuẩn, tiêu chuẩn (đường giao thông, cấp thoát nước; trường học, công trình công cộng, thương mại - dịch vụ) và bảo vệ môi trường, cảnh quan.

b) Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích thì phải tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, Quy hoạch xây dựng và Quy chế này.

c) Xác định mức độ chi tiết về nội dung quy hoạch, kiến trúc của một khu vực được phân cấp theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc;
- Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/500;
- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;
- Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000);
- Quy hoạch chung khu đô thị mới;
- Quy hoạch chung thành phố.

d) Trường hợp trên cùng một khu đất, có nhiều đồ án quy hoạch cùng tỷ lệ có hiệu lực thì áp dụng theo đồ án được duyệt mới nhất, nhưng phải phù hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất đã được cấp trên phê duyệt. Trường hợp không phù hợp các chỉ tiêu sử dụng đất thì phải điều chỉnh, bổ sung các quy hoạch có liên quan cho phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

#### **Điều 5. Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

1. UBND thành phố chủ động có kế hoạch tổ chức lập các quy hoạch phân

khu, quy hoạch chi tiết đô thị nhằm tạo điều kiện triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị và cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ.

2. Hạn chế việc triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong các khu vực chưa có quy hoạch phân khu được duyệt, ngoại trừ những dự án đã được duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc phê duyệt tổng mặt bằng trước khi ban hành quy chế này.

3. Các công trình và dự án đầu tư xây dựng công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) tại khu vực chưa có đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc phải thực hiện thủ tục cấp Giấy phép quy hoạch theo quy định.

4. Các dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực chưa có đồ án quy hoạch phân khu, tuy nhiên đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng được cơ quan thẩm quyền phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng này để triển khai các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng.

5. Cơ quan đầu mối được UBND Tỉnh giao quản lý quy hoạch theo phân cấp có trách nhiệm xây dựng hồ sơ quản lý đô thị thống nhất để cung cấp các thông tin gồm: giới thiệu địa điểm, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, chỉ giới đường đỏ, cung cấp thông tin hạ tầng kỹ thuật khác... phục vụ phát triển đô thị.

6. Khuyến khích sử dụng các nguồn vốn xã hội hóa để tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo quy định.

#### **Điều 6. Triển khai thực hiện quy hoạch chung Thành phố**

Trên cơ sở nội dung đồ án quy hoạch chung được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt, giao Ủy ban nhân dân Thành phố chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên môi trường và các sở ngành có liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố, công khai đồ án Quy hoạch chung theo quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Phú Lý.

2. Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố.

3. Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc theo đúng phân khu chức năng và quy mô dân số được quy định trong quy hoạch chung. Đối với các khu đô thị mới, quản lý chặt chẽ nhằm bảo đảm chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phải kết nối được với mạng lưới hạ tầng chung của đô thị và bàn giao đúng quy định với chất lượng tốt.

4. Rà soát và triển khai lập, điều chỉnh: quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật để cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng, làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

5. Lập danh mục các dự án, chương trình đầu tư, các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội theo thứ tự ưu tiên nhằm hiện thực hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng.

6. Rà soát quy hoạch, phối hợp các phường, xã và Sở Xây dựng đề xuất kế hoạch lập các quy hoạch phân khu hợp lý hơn trên cơ sở kết nối về hạ tầng kỹ thuật, không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị.

7. Kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

**Điều 7. Triển khai thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết 1/2000**

1. Triển khai thực hiện 07 đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Phủ Lý theo Quy hoạch chung đã phê duyệt sau đây:

- QHPK Đô thị Phủ Lý hiện hữu (trung tâm lịch sử);
- QHPK Đô thị Hành chính- chính trị mới của tỉnh;
- QHPK Đô thị Đại học (Giáo dục đào tạo nguồn nhân lực);
- QHPK Đô thị Y tế chất lượng cao, Tài chính ngân hàng, thương mại dịch vụ và Ga đầu mối vùng (Trung tâm động lực mới phía Đông);
- QHPK Phân khu Du lịch sinh thái gắn với nông nghiệp chất lượng cao;
- QHPK Phân khu Công nghiệp xanh;
- QHPK Khu dự trữ phát triển và nông nghiệp đô thị ...;

Các đồ án quy hoạch phân khu khác sẽ được bổ sung theo Quyết định của UBND tỉnh.

1. Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân Thành phố hoàn tất việc rà soát, xác định quy mô và lập các đồ án quy hoạch phân khu để khớp nối, điều chỉnh tất cả các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt trước đây không còn phù hợp theo Quy hoạch chung.

2. Đối với các đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện, Ủy ban nhân dân Thành phố cần thực hiện những nội dung sau:

a) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, phải tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu theo Luật Quy hoạch đô thị và Quy định về công bố công khai; cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Phủ Lý; xác định và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt.

b) Phối hợp chặt chẽ cùng các Sở, ngành có liên quan để quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đúng mục đích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống sông, kênh, mương.

c) Kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; trong đó các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

d) Phối hợp với Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan quản lý chặt chẽ việc tuân thủ chỉ giới hành lang sông, kênh, mương và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

đ) Lập kế hoạch triển khai xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi đồ án quy hoạch, và công bố cho người dân được biết.

e) Rà soát quy hoạch, phối hợp các phường, xã và Sở Xây dựng đề xuất kế hoạch lập các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, hợp lý hơn trên cơ sở kết nối về hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

**Điều 8. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo quy hoạch chi tiết 1/500**

1. Những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như: trung tâm hành chính; khu trung tâm đô thị hiện hữu và phát triển mới; khu vực đô thị hiện hữu cần chỉnh trang; các khu vực đô thị xung quanh công trình bảo tồn; khu vực cửa ngõ; khu vực quảng trường công cộng; các trục đường chính đô thị, trục đường thương mại dịch vụ; các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần nghiên cứu để



xuất lập quy hoạch chi tiết 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đô thị.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5ha (nhỏ hơn 2ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) mà chỉ cần lập bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các dự án được lập mới quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và Quy chế này.

4. Trong ranh giới các dự án đầu tư phát triển đô thị mới đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình thì việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng, khai thác, sử dụng công trình và nhà ở riêng lẻ thực hiện như sau:

a) Tổ chức không gian, hệ thống giao thông, phân bố chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình và hạ tầng kỹ thuật, thiết kế các công trình kiến trúc thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc phương án quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt.

b) Các nội dung quy định khác về kiến trúc, cảnh quan phải thực hiện theo Quy chế này.

c) Những nội dung mâu thuẫn giữa quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc phương án tổng mặt bằng với Quy chế này cần phải được chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

d) Chủ đầu tư các dự án đầu tư phát triển đô thị mới chịu trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng tiến độ, tuân thủ đúng hồ sơ được duyệt. Trong quá trình thực hiện phải bảo đảm vệ sinh, môi trường, an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình và khu vực lân cận. Bảo đảm chất lượng công trình, tiến hành nghiệm thu, bàn giao cơ sở hạ tầng chung cho cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định. Tổ chức quản lý, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên những hạng mục công trình được giao quản lý.

5. Điều kiện riêng để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ: Phòng quản lý đô thị căn cứ vào quy hoạch chi tiết, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, Quy chế này và các quy định hiện hành để xem xét cấp giấy phép xây dựng công trình.

6. Ủy ban nhân dân Thành phố chịu trách nhiệm chính và phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải thường xuyên kiểm tra việc triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng của các dự án đầu tư phát triển đô thị nhằm bảo đảm tiến độ, chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, môi trường cảnh quan, sử dụng đất, sử dụng công trình đúng mục đích được duyệt.

#### **Điều 9. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo đồ án thiết kế đô thị riêng**

1. Nội dung thiết kế đô thị trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết không được trái với Quy hoạch chung thành phố và Quy chế này.

2. Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố, đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng. Những khu vực quan trọng trên địa bàn thành phố cần lập thiết kế đô thị riêng bao gồm:

- a) Các khu vực đã được xác định trong Quy hoạch chung:
- Các khu trung tâm mới: Trung tâm Hành chính- chính trị của tỉnh; Trung tâm thành phố mới; Khu vực dọc các sông Châu Giang, sông Đáy, sông Nhuệ;
  - Các tuyến trục chính đô thị: Tuyến đường 68m (Đại lộ Hà Nam); Trục đường vành đai N1; Trục đường vành đai N2; Tháp truyền hình trên tuyến 68m;
  - Các điểm nhấn đô thị: Điểm nhấn biểu tượng ngã Ba sông; Điểm nhấn kiến trúc mở đô thị ra với dòng sông phía Bắc cầu Liêm Chính;

b) Các khu vực khác do Ủy ban nhân dân Thành phố quy định và đảm bảo một trong những điều kiện sau đây:

- Khu vực trung tâm đô thị hiện hữu;
- Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan.
- Khu vực kiến trúc đô thị cần bảo tồn.
- Trục đường quan trọng của thành phố.
- Khu vực cửa ngõ đô thị.
- Quảng trường và công viên lớn.

3. Trong các khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo Đồ án thiết kế đô thị và Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

#### **Điều 10. Quản lý dân số trong đồ án quy hoạch**

1. Các đồ án Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải tuân thủ phân bố dân cư theo đồ án Quy hoạch chung và quy hoạch cấp trên khác có hiệu lực. Phân bố dân cư tại các đồ án quy hoạch cấp dưới được phép chính xác hóa trên cơ sở không làm thay đổi cơ cấu dân cư của mỗi phân khu đã phê duyệt và không phá vỡ quy mô đơn vị ở đã xác định.

2. Ủy ban nhân dân các phường, xã thường xuyên theo dõi nắm bắt tình hình diễn biến dân số trên toàn địa bàn, hàng năm lập báo cáo gửi Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng để tổng hợp. Đồng thời có các kiến nghị các nội dung liên quan đến quy hoạch đô thị và phân bố dân cư để bảo đảm cân đối giữa mật độ cư trú và các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong từng khu vực quy hoạch.

3. Trên cơ sở dân số theo quy hoạch được duyệt và tình hình dân số hiện trạng hàng năm, Ủy ban nhân dân Thành phố chịu trách nhiệm đề xuất xác định kế hoạch triển khai, các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật và xã hội cho khu vực quản lý theo phân cấp phù hợp.

#### **Điều 11. Những khu vực có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng**

1. Đối với các khu vực đặc biệt quan trọng trên địa bàn Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố chủ trì lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Gồm:

- Khu trung tâm đô thị Phủ Lý hiện hữu (trung tâm lịch sử);
- Khu trung tâm Hành chính- chính trị mới của tỉnh;
- Khu trung tâm Đô thị Đại học.

2. Danh sách những khu vực đặc biệt quan trọng khác sẽ được bổ sung theo quyết định của Ủy ban nhân dân Tỉnh.



3. Trong các khu vực có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo Quy hoạch được duyệt và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng.

**Điều 12. Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch phân khu**

1. Trong các khu vực đô thị hóa theo Quy hoạch chung thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố phối hợp với Sở Xây dựng đề xuất kế hoạch và tổ chức lập các quy hoạch phân khu nhằm tạo cơ sở lập quy hoạch chi tiết, cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ.

2. Hạn chế việc triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong các khu vực chưa có quy hoạch phân khu được duyệt (ngoại trừ những dự án đã được duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng trước khi ban hành quy chế này).

3. Các quy hoạch chi tiết 1/500, công trình và dự án đầu tư xây dựng công trình phát triển mới có quy mô hơn 5ha (nhỏ hơn 2ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) tại khu vực chưa có đồ án quy hoạch phân khu được duyệt phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận vị trí.

4. Các dự án đầu tư phát triển đô thị tại khu vực chưa có đồ án quy hoạch phân khu nhưng đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy chế quản lý đô thị hoặc thiết kế đô thị riêng được cơ quan thẩm quyền phê duyệt thì căn cứ vào quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy chế quản lý, thiết kế đô thị riêng này để triển khai các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng.

**Điều 13. Quy định về thi tuyển quy hoạch, kiến trúc công trình**

1. Quy định chung:

a) Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao.

b) Việc tổ chức thi tuyển thiết kế quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn Thành phố được thực hiện theo quy định hướng dẫn về thi và tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc hiện hành.

c) Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển thiết kế quy hoạch, kiến trúc theo hình thức thi tuyển rộng rãi.

2. Các khu vực cần phải tổ chức thi tuyển về quy hoạch đô thị:

- Khu Trung tâm thành phố;
- Khu trung tâm hành chính – chính trị của tỉnh;
- Khu trung tâm thương mại tập trung...

3. Danh sách những khu vực cần tổ chức thi tuyển nêu trên sẽ được bổ sung theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Các công trình cần phải tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc: (ngoại trừ nhà ở riêng lẻ):

- Công trình mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị hoặc các công trình có yêu cầu đặc thù như tượng đài, cổng chào, nhà ga

đường sắt trung tâm, tháp truyền hình;

- Công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hoá và lịch sử có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với thành phố Phủ Lý;

- Các công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng, thể hiện quyền lực như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, Trung tâm hành chính - chính trị cấp tỉnh trở lên;

- Công trình giao thông đô thị có yêu cầu thẩm mỹ cao như cầu qua sông trong đô thị;

- Danh sách những khu vực đặc biệt quan trọng nêu trên sẽ được bổ sung theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc công trình do yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố để tạo ra dấu ấn, góp phần tạo diện mạo, cảnh quan đô thị.

## **Chương II**

### **QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THÀNH PHỐ PHỦ LÝ**

#### **Điều 14. Đối với các khu ở hiện hữu**

1. Phạm vi: Gồm các khu vực hiện trạng đã xây dựng công trình dân dụng thuộc 11 phường và 10 xã trong ranh giới hành chính Thành phố Phủ Lý, với tổng diện tích khu vực quản lý và chỉnh trang khoảng 1.353,09 ha.

2. Quy định đối với khu vực khi chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt:

a) Đối với những dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung và dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ, trừ nhà ở tại khu vực này phải xin cấp giấy phép quy hoạch.

b) Yêu cầu đảm bảo mặt cắt lộ giới và các quy định khác về hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung được duyệt. Khi điều chỉnh cục bộ cần được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Yêu cầu tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng về quy hoạch QCVN 04:2008 về các chỉ tiêu kiến trúc và công trình chính, bao gồm mật độ, tầng cao, khoảng lùi, mái đua và mái vẩy (nếu có).

3. Tổ chức không gian:

a) Tổ chức sắp xếp lại hệ thống giao thông. Hạn chế mở rộng lộ giới các tuyến đường mang tính kém phát triển, trừ những trục chính. Triển khai mở rộng các tuyến đường hẻm hiện hữu bảo đảm giao thông và an toàn PCCC trong các khu dân cư hiện hữu.

b) Đối với các trục đường phố hiện hữu, bắt buộc các chủ đầu tư khi đầu tư xây dựng mới phải lùi theo đúng chỉ giới xây dựng, phần ngoài chỉ giới xây dựng khuyến khích không cải tạo, sửa chữa; tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, để chủ đầu tư xây dựng vỉa hè theo thiết kế mẫu và được sử dụng kinh doanh nhưng không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

c) Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư lụp xụp, kênh mương ô nhiễm, khuyến khích di dời các cơ sở sản xuất ra các cụm công nghiệp tập trung để chuyển đổi công năng sang thương mại, dịch vụ và công trình công cộng.

d) Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công

viên, vườn hoa, trường phổ thông các cấp, công trình dịch vụ y tế công cộng phục vụ khu dân cư, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư.

e) Hạn chế xây dựng các công trình nhà ở cao tầng và các công trình thương mại dịch vụ quy mô lớn trên các khu đất nhỏ hơn 1000m<sup>2</sup>, trên tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20m trong các khu dân cư hiện hữu.

#### 4. Về kiến trúc:

a) Công tác quản lý cần tạo điều kiện tăng cường sự đồng bộ về tầng cao, cao độ, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố.

b) Khuyến khích việc nhập các thửa đất để có các lô đất lớn hơn. Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ.

c) Hạn chế việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại dịch vụ trên những trục đường không phải thương mại dịch vụ và không bảo đảm công năng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

d) Khuyến khích kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

e) Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nửa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

#### 4. Về cảnh quan đô thị:

a) Trồng mới và bổ sung hoàn thiện cây xanh trên các tuyến đường trong khu dân cư.

b) Lập dự án cải tạo chỉnh trang các sân chơi, hoa viên trong khu dân cư hiện hữu.

c) Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh, mương ô nhiễm kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị.

d) Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, thiết kế bố trí cây xanh trên công trình.

#### 5. Công trình xây dựng trong khu ở hiện hữu:

a) Công trình được phép xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ;
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao;
- Công trình giáo dục phổ thông các cấp;
- Công trình y tế: trạm xá, phòng khám;
- Công trình hành chính;
- Công trình văn hóa;
- Công trình dịch vụ, thương mại.

b) Công trình được phép xây dựng có điều kiện: Gồm các công trình diện đặc thù phải được sự chấp thuận của UBND tỉnh, như sau:

- Công trình trong diện trùng tu, bảo tồn di tích, danh lam thắng cảnh;
- Công trình tôn giáo hiện hữu, cải tạo;
- Công trình dịch vụ, thương mại;
- Khu phức hợp;

- Khách sạn cao tầng;
- Chung cư cao tầng.
- c) Công trình không được phép xây dựng mới:
  - Nhà máy, kho tàng tập trung
  - Cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng, gia công kim loại sắt nhôm
  - Cơ sở thu mua phế liệu, cơ sở mua bán thuốc trừ sâu
  - Cây xăng.

**Điều 15. Đối với các khu ở mới**

1. Phạm vi: Các dự án Quy hoạch đã đầu tư xây dựng hoặc đã triển khai từng phần và các dự án quy hoạch đã phê duyệt nhưng chưa thực hiện.

2. Quy định chung về quản lý quy hoạch:

a) Tất cả các công trình thuộc các khu đô thị thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt của thành phố Phú Lý. Ngoài ra, phải tuân thủ quy chế quản lý riêng của từng khu vực và quy hoạch chuyên ngành (nếu có).

b) Đối với khu vực đô thị mới chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt việc quy định quản lý tuân thủ theo Quy hoạch chung Thành phố Phú Lý và theo Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn.

c) Việc thực hiện quản lý đầu tư các dự án Khu đô thị mới được thực hiện theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị.

d) Tổng hợp các Khu đô thị mới, đánh giá, rà soát, xây dựng chương trình, kế hoạch cho các đô thị mới nêu trên. Trên cơ sở rà soát, căn cứ vào tình hình phát triển kinh tế xã hội, nhu cầu thực tế của người dân để xác định các Khu đô thị mới tiếp tục được triển khai trong giai đoạn đến năm 2020 và đến năm 2030.

3. Tổ chức không gian:

a) Hệ thống giao thông, trong khu ở mới cần được quy hoạch và xây dựng đồng bộ, kết nối liên hoàn với các khu đô thị kế cận, tuân thủ đúng tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng Việt nam, được xây dựng với chất lượng tốt, được cơ quan quản lý quy hoạch nghiệm thu và bàn giao theo quy định.

b) Vị trí lô đất phải nằm trong khu vực quy hoạch chức năng là đất nhà ở phát triển mới (đất dân cư phát triển mới) theo đồ án quy hoạch phân khu hoặc được chấp thuận bằng giấy phép quy hoạch.

c) Khu đất thực hiện dự án nhà ở phải có tính kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến các quyền lợi phát triển của các khu đất kế cận theo định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu của khu vực. Khi chấp thuận địa điểm hoặc công nhận chủ đầu tư dự án, cơ quan quản lý quy hoạch có quyền từ chối hoặc yêu cầu mở rộng ranh dự án nếu nhận thấy ranh giới khu đất chưa phù hợp.

d) Hạn chế phát triển các dự án nhà ở mới tại các khu vực cách xa khu dân cư đô thị hiện hữu (trên 200m), chưa có đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị kết nối.

d) Các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu nhà ở mới phải được thiết kế

ngâm hóa toàn bộ.

đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải hoàn thiện trước khi bắt đầu khai thác kinh doanh dự án. Khuyến khích xây dựng sớm các công trình công cộng như y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ phù hợp quy hoạch.

4. Yêu cầu về quy mô diện tích của dự án phát triển nhà (tính trên diện tích đất xây dựng đã trừ lộ giới):

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở và công trình có diện tích đất trên 2000m<sup>2</sup> phải lập thủ tục trình duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định.

b) Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới  $\geq 20m$ , phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

- Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình  $\geq 45m^2$ ;
- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 5m$ ;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 5m$ .

c) Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới  $< 20m$ , phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

- Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình  $\geq 36m^2$ ;
- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 4m$ ;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 4m$ .

5. Về kiến trúc:

a) Trường hợp chuyển đổi chức năng kiến trúc nhà ở trong các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc thỏa thuận tổng mặt bằng sang thương mại dịch vụ thì phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực quy hoạch nhà ở mới trừ lán trại tạm dành cho thi công công trình.

6. Về cảnh quan:

a) Tạo lập cảnh quan khu nhà ở mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

b) Tiêu chuẩn sử dụng cây xanh trong dự án nhà ở mới:

- Đảm bảo tiêu chuẩn cây xanh trên đầu người theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu;

- Tối thiểu đạt 2m<sup>2</sup>/người đối với đơn vị ở và 1m<sup>2</sup>/người đối với nhóm ở.

c) Dự án nhà ở với bất kỳ quy mô nào cũng phải thiết kế một khu cây xanh công cộng cho mục đích giải trí, sân chơi cho trẻ em. Nếu không có thành phần này dự án sẽ không được chấp thuận. Một đơn vị ở từ 4000 dân trở lên cần phải có sân chơi, thể dục thể thao và cây xanh tập trung có diện tích tối thiểu 5000m<sup>2</sup>.

d) Đối với những nhóm ở kiểu nhà liên kế có quy mô nhỏ không đủ quy mô để bố trí công viên lớn, cần bố trí những khu đất sân vườn nhỏ kết hợp sân chơi cho trẻ em, diện tích sân vườn tỷ lệ khoảng 10% diện tích khu đất không vi phạm lộ giới.

đ) Vị trí công viên, sân vườn phải thuận tiện tiếp cận cho tất cả mọi người, có ít nhất 2 mặt trực tiếp với đường giao thông hoặc 1 mặt với đường giao thông và 1 mặt liên hợp với các công trình có tính chất công cộng.

e) Bảo vệ nghiêm hệ thống kênh mương, sông ngòi, vùng ngập nước, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh mương để phát triển các dự án; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan đô thị mới.

f) Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng dự án, từng khu vực nhà ở mới.

g) Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu ở mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

7. Công trình xây dựng trong khu ở mới.

a) Công trình được phép xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ, chung cư theo quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Công viên cây xanh, thể dục thể thao;

- Các công trình được duyệt theo quy hoạch chi tiết 1/500 các dự án đầu tư, hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được phê duyệt.

b) Công trình được phép xây dựng có điều kiện (được cấp giấy phép quy hoạch trước khi cấp GPXD). Bao gồm các công trình không thuộc phạm vi các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới, cụ thể:

- Công trình giáo dục phổ thông các cấp

- Công trình y tế: trạm xá, phòng khám, bệnh viện

- Công trình hành chính

- Công trình văn hóa.

c) Công trình có thể được phép xây dựng (công trình đặc thù, phải được sự chấp thuận của UBND Tỉnh).

- Công trình trong diện trùng tu, bảo tồn di tích, danh lam thắng cảnh

- Công trình tôn giáo

- Công trình dịch vụ, thương mại

- Trường đại học, cao đẳng, bệnh viện đa khoa

- Khu phức hợp

- Khách sạn cao tầng

- Nhà để xe công cộng

- Cây xăng.

d) Công trình không được phép xây dựng mới:

- Nhà máy, kho tàng.

8. Quản lý các dự án phát triển nhà trong khu ở mới.

a) Đối với dự án phát triển khu nhà ở trong khu ở mới, chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo nội dung dự án đã được phê duyệt. Trong trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quyết



định phê duyệt dự án hoặc theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư phải thực hiện theo đúng nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc được chấp thuận đầu tư.

b) Chủ đầu tư cấp I của dự án phát triển khu nhà ở được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để xây dựng nhà ở sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung, tiến độ của dự án và phải tuân thủ nội dung dự án đã được phê duyệt, nội dung chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chủ đầu tư cấp I có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phát triển khu nhà ở khi chưa bàn giao cho chính quyền địa phương, thực hiện cung cấp điện, nước để chủ đầu tư cấp II xây dựng nhà ở và tổ chức kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, nội dung đầu tư mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép và tiến độ xây dựng các công trình kỹ thuật trong phạm vi dự án của chủ đầu tư cấp II.

c) Chủ đầu tư cấp II không phải đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư nhưng phải thực hiện xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với chủ đầu tư cấp I, tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, tiến độ của dự án đã được phê duyệt và nội dung đầu tư mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép đối với chủ đầu tư cấp I.

d) Trường hợp chủ đầu tư cấp II có hành vi vi phạm về quy hoạch, trật tự xây dựng, nội dung đầu tư trong quá trình thực hiện xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác thì chủ đầu tư cấp I có quyền yêu cầu chủ đầu tư cấp II tạm dừng việc xây dựng và báo cáo với cơ quan có thẩm quyền để xử lý các hành vi vi phạm này.

#### 9. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

a) Phần hạ tầng kỹ thuật trong các khu đô thị mới được thực hiện theo các quy hoạch đã được phê duyệt của từng dự án. Trường hợp chưa triển khai lập quy hoạch chi tiết thì tuân thủ đầu nối và định hướng chính của quy hoạch phân khu, quy hoạch chung và các nội dung của quy chế này.

b) Các hạng mục hạ tầng khu đô thị mới phải tuân thủ:

- Hệ thống giao thông chính và giao thông nội bộ phải đảm bảo lưu thông thuận tiện, nhanh chóng, an toàn cho người dân. Đầu nối với hệ thống đường chính đô thị, đường khu vực phải được cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Lộ giới đường giao thông trong nhóm nhà ở phải đảm bảo  $\geq 11,5\text{m}$  đối với các tuyến đường phục vụ cho 02 dãy nhà. Trường hợp đường cắt vào nhóm nhà ở nhỏ hơn 20 hộ dân cư không bắt buộc phải xây vỉa hè. Các đường cắt một làn xe không được dài quá 150m và phải có điểm quay xe.

- Hệ thống cấp nước cung cấp đảm bảo đủ chỉ tiêu và áp lực và chất lượng theo quy định. Khi triển khai dự án phải xin cấp phép điểm đầu với cơ quan quản lý nước chuyên ngành.

- Hệ thống thoát nước đảm bảo xây dựng đồng bộ với đường giao thông dự án. Phải xây dựng hệ thống cống riêng cho các khu đô thị mới để phân tách các loại nước khác nhau.

- Phải có giải pháp thu gom, xử lý nước thải sơ bộ cho các công trình hoặc cụm công trình mỗi dự án. Khi đầu nối vào hệ thống thu gom xử lý nước thải

phải tuân thủ tiêu chuẩn xả thải do Bộ Tài nguyên môi trường quy định. Nước thải sau xử lý nếu không đảm bảo tiêu chuẩn loại A thì không được phép xả ra các điểm xả là vùng cảnh quan môi trường.

- Các khu đô thị mới khi triển khai xây dựng hệ thống phân phối điện, thông tin liên lạc phải thực hiện đi ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị.

10. Quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt;

a) Ủy ban nhân dân Tỉnh và Thành phố lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đối với các khu đô thị mới theo thẩm quyền.

b) Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng gồm: Danh mục, trình tự triển khai; Dự kiến nhu cầu vốn; các cơ chế chính sách xác định nguồn lực theo kế hoạch và khả năng huy động nguồn lực; mô hình quản lý và giám sát thực hiện quy hoạch và các nội dung khác có liên quan.

c) Các chủ đầu tư có đủ điều kiện năng lực thực hiện đầu tư xây dựng dự án đầu tư khu đô thị mới phải đề xuất và xin cấp Giấy phép quy hoạch trước khi triển khai lập Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới.

d) Yêu cầu khi triển khai xây dựng theo quy hoạch phải: phù hợp với quy hoạch chi tiết và tiến độ dự án đã được phê duyệt; đảm bảo đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh; đáp ứng diện tích đất đã có hạ tầng để tạo quỹ xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; cung cấp dịch vụ quản lý nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các dịch vụ đô thị khác thuộc phạm vi dự án trong thời gian chưa bàn giao; Quản lý vận hành và bảo đảm chất lượng các công trình không chuyển giao hoặc chưa chuyển giao cho chính quyền địa phương.

11. Trình tự xây dựng trong khu đô thị mới

a) Phát triển theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

b) Bảo đảm phát triển đô thị mới phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và kết nối hài hòa với các dự án lân cận.

c) Bảo đảm quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm ngầm hóa toàn bộ.

d) Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải hoàn thiện trước khi bắt đầu khai thác kinh doanh dự án. Khuyến khích xây dựng các công trình công cộng như y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ phù hợp quy hoạch.

e) Xây dựng các công trình nhà ở phải được xây dựng đồng bộ với công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu vực đó và cần tuân thủ theo phân kỳ xây dựng của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

f) Cây xanh trồng trong khu đô thị phải đảm bảo tiêu chuẩn. Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3m hoặc bị khống chế về mặt bằng và không gian thì cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thưa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có.

g) Đảm bảo hè phố trồng được cây tiêu chuẩn có sự kết hợp đồng bộ ngay từ ban đầu trên từng đường phố (cơ quan quản lý xây dựng hạ tầng kỹ thuật).

h) Khi tiến hành đầu tư xây dựng trong Khu vực đô thị mới, chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục theo quy định hiện hành:

- Cung cấp thông tin về kiến trúc, quy hoạch;
- Trình cấp thẩm quyền xem xét cho phép đầu tư;
- Cấp giấy phép quy hoạch;
- Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;
- Lập, phê duyệt dự án đầu tư, lấy ý kiến về thiết kế cơ sở;
- Chấp thuận đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư;
- Bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- Lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất;
- Cấp giấy phép xây dựng;
- Xây dựng, chuyển giao và khai thác, sử dụng.

12. Cơ chế khuyến khích và hướng dẫn các chủ đầu tư đầu tư xây dựng các khu đô thị mới theo tiêu chí Khu đô thị mới kiểu mẫu;

a) Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị và theo quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Phủ Lý đến năm 2030.

b) Khuyến khích các chủ đầu tư xây dựng khu đô thị mới theo tiêu chí khu đô thị mới kiểu mẫu hướng dẫn tại Thông tư số 15/2008/TT-BXD ngày 17/6/2008 về Hướng dẫn đánh giá công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu và các hướng dẫn theo tiêu chí tiên tiến của quốc tế khác nếu được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

**Điều 16. Đối với khu trung tâm đô thị Phủ Lý hiện hữu (trung tâm lịch sử)**

1. Vị trí, quy mô, tính chất

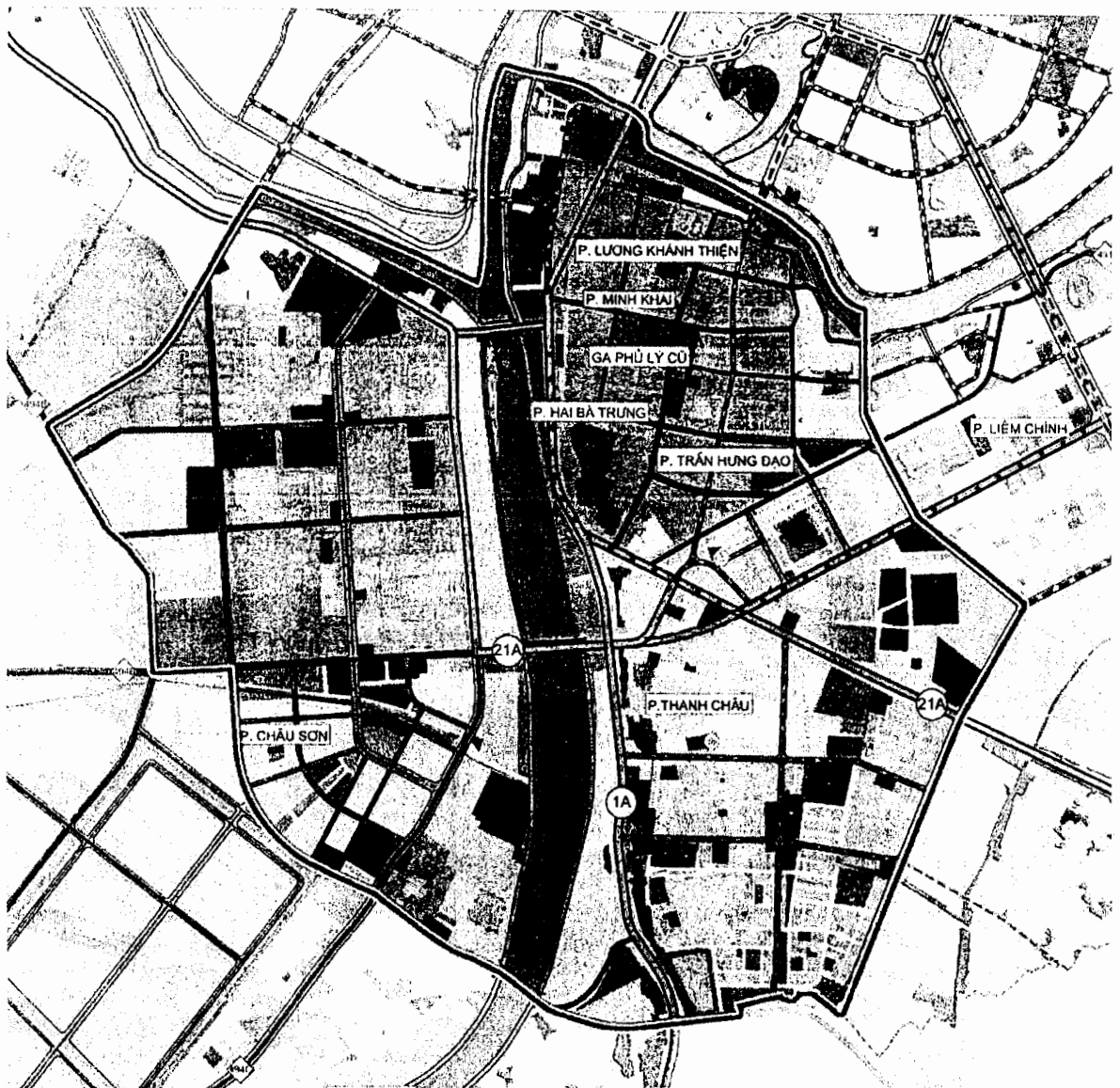
a) Vị trí, quy mô đất đai và dân số:

- Thuộc các phường Lê Hồng Phong, Châu Sơn, Thanh Châu, Trần Hưng Đạo, Minh Khai, Lương Khánh Thiện, Hai Bà Trưng. Phía Bắc giáp Phân khu sinh thái Phủ Vân và sông Châu, phía Nam và Tây giáp Phân khu Công nghiệp xanh, phía Đông giáp Phân khu đô thị Y tế.

- Diện tích khu vực đô thị hiện hữu khoảng 908 ha; Dân số quy hoạch: 61.210 người.

b) Tính chất chức năng:

- Là trung tâm hành chính, văn hóa, thương mại dịch vụ của thành phố Phủ Lý.



2. Quy định cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ:

a) Khuyến khích các dự án tái phát triển đô thị để hình thành các khu vực cải tạo chỉnh trang đồng bộ theo hướng tái điều chỉnh đất đô thị (Land Readjustment), cụ thể:

- Chuyển các lô đất đa sở hữu, đất có hình dáng không thuận lợi, đất tiếp giáp với dự án đường chính đô thị thành đất gộp. Khai thác bằng việc xây dựng nhà cao tầng hoặc chia lại theo hình dáng thuận lợi. Quỹ đất sau phân chia được xây dựng các công trình mang tính sử dụng chung, công cộng, hạ tầng.

- Chủ sở hữu nhà và chủ sử dụng đất trong khu vực dự án được nhận diện tích sàn hoặc diện tích đất tái phát triển tương xứng với giá trị đã được đánh giá của tài sản cũ trên cơ sở đồng thuận cao nhất.

- Diện tích sàn hoặc đất dôi dư sẽ được bán theo giá thị trường để bù đắp kinh phí thực hiện dự án.

b) Cơ chế thực hiện:

- UBND tỉnh khuyến khích các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng vào khu đô thị hiện hữu, đặc biệt là các dự án tham gia cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp,

tái phát triển các khu vực dân cư hiện trạng. Nhà đầu tư được hưởng tất cả các chính sách ưu đãi hiện hành khi tham gia đầu tư xây dựng vào khu vực này.

- Các vấn đề được hỗ trợ, ưu đãi khi tham gia đầu tư xây dựng chỉnh trang trong khu vực đô thị hiện hữu: Khi tham gia đầu tư xây dựng chỉnh trang trong khu vực đô thị hiện hữu chủ đầu tư sẽ được chính quyền, cơ quan quản lý nhà nước hỗ trợ tối đa trong việc thực hiện các thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng; ngoài ra còn hưởng một số ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp; miễn, giảm tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao; chính sách hỗ trợ đào tạo nghề... theo quy định về chính sách thu hút đầu tư của Chính phủ và UBND tỉnh Hà Nam.

### 3. Quy định với các khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang

a) Cải tạo và nâng cấp các khu dân cư cũ theo hướng khu đô thị tập trung, hiện đại, đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội với các dịch vụ cao cấp. Khi thực hiện quy hoạch cải tạo xây dựng lại các khu nhà ở cũ xuống cấp phải đảm bảo triển khai theo hướng phục vụ tái định cư tại chỗ, không tăng dân số, khuyến khích tăng thêm tiện ích công cộng (chỗ để xe, cây xanh, vườn hoa, sân chơi) và hạ tầng xã hội;

b) Cải tạo và chỉnh trang các tuyến đường chính đô thị, thiết lập chuỗi các công trình công cộng, phát triển các trung tâm thương mại chính mới và các chức năng chuyên ngành quy mô lớn. Trong đó ưu tiên xây dựng tuyến đường trở thành tuyến trọng điểm về kiến trúc cảnh quan của thành phố.

c) Cải tạo kiến trúc cảnh quan ở nút giao thông.

d) Duy trì, quản lý có hiệu quả các hoạt động buôn bán, dịch vụ thương mại dọc phố cũ.

e) Tổ chức cải tạo các công trình trong các ô phố. Trồng cây xanh hai bên đường và hình thành các tuyến đi bộ gắn với trung tâm sinh hoạt văn hóa địa phương.

f) Khuyến khích cải tạo chỉnh trang các kiến trúc dọc phố cũ theo hướng đồng bộ về hình thức kiến trúc, màu sắc công trình.

g) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần được cải tạo đồng bộ, giới hạn mặt cắt ngang đường giao thông trong nhóm nhà ở hiện trạng bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy và giảm thiểu ô nhiễm môi trường của khu vực cải tạo, chỉnh trang.

### 4. Tổ chức không gian đô thị:

a) Bảo tồn cấu trúc đô thị cũ tạo thành một trung tâm có bản sắc đặc trưng và đa chức năng: chính trị, hành chính, thương mại, dịch vụ, văn hóa giải trí. Cải thiện điều kiện sống dân cư. Nâng cấp cơ sở hạ tầng cơ bản gồm cả quản lý giao thông.

b) Chỉnh trang hệ thống giao thông với mặt cắt đường đã ổn định dân cư được giữ nguyên trạng; Các trục Trần Hưng Đạo, Trường Chinh, Lê Công Thanh, Lý Thái Tổ, Biên Hòa ...được giữ ổn định về lộ giới và tính chất là các trục trung tâm thương mại, dịch vụ, hỗn hợp của đô thị.

c) Tổ chức cải tạo các công trình trong các ô phố, đặc biệt là khu vực phường Lương Khánh Thiện, Minh Khai, Hai Bà Trưng, Trần Hưng Đạo. Cải tạo không gian từng tuyến phố theo giải pháp thiết kế đô thị cụ thể, trong đó thực hiện quản lý chặt đối với các công trình nhà ở dân tự xây trên các mặt phố.

d) Hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước hạ ngầm các

đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc, chiếu sáng).

e) Các cơ sở xuất có nguy cơ hoặc gây ô nhiễm cần có lộ trình di dời ra các khu công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung; Ưu tiên chuyển đổi quỹ đất này sau khi di dời thành các công viên cây xanh, bến bãi đỗ xe, các tiện ích công cộng.

f) Không khuyến khích xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất xen kẹt trong khu vực lõi đô thị; tại một số địa điểm có vị trí phù hợp, đáp ứng đủ các tiêu chí về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, UBND thành phố xem xét, quyết định cho phép xây dựng công trình có tầng cao nổi trội hơn, phù hợp theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt.

5. Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc theo từng đường phố trong khu phố cũ

a) Quy định về mật độ xây dựng:

- Chỉ tiêu sử dụng đất các loại công trình trong các khu vực quy hoạch cải tạo được phép giảm nhưng tối thiểu phải đạt 50% so với các chỉ tiêu sử dụng đất tương ứng của các khu vực xây dựng mới, trừ các công trình giáo dục phải đảm bảo chuẩn quốc gia do Bộ Giáo dục và Đào tạo quy định;

- Các quy định về mật độ xây dựng thuần net-tô tối đa trong các khu quy hoạch cải tạo tuân thủ quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD và quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng quá 20% hệ số sử dụng đất và tầng cao xây dựng thì có thể giữ nguyên mật độ xây dựng hiện trạng;

- Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao xây dựng hoặc phá đi xây lại, phải tuân theo các quy định về mật độ xây dựng thuần net-tô tối đa trong các khu quy hoạch cải tạo theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD và quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Mật độ xây dựng net-tô tối đa của các công trình công cộng trong các khu vực quy hoạch cải tạo từ 40 - 70%. Ngoài ra, việc quy hoạch xây dựng các công trình này phải tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Đối với các trường hợp đặc biệt có sự thay đổi về mật độ xây dựng cần có sự nghiên cứu được chấp thuận của cấp có thẩm quyền.

b) Quy định chiều cao:

- Chiều cao công trình yêu cầu tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì quy định như sau:

+ Đối với khu vực có mặt tiền công trình tiếp giáp với đường có lộ giới  $\leq 11,5m$  thì chiều cao công trình tối đa là 20m (5 tầng).

+ Đối với khu vực có mặt tiền tiếp giáp với đường có lộ giới 11,5m - 16,5m thì chiều cao công trình tối đa là 28m (7 tầng).

+ Đối với khu vực có mặt tiền tiếp giáp với đường có lộ giới  $\geq 16,5m$  thì chiều cao công trình tối đa tùy thuộc vào điều kiện, tính chất của công trình được cấp thẩm quyền xem xét.

- Khu vực sông Đáy, sông Châu Giang, sông Nhuệ trong bán kính 500m tính từ mép bờ sông được kiểm soát nghiêm ngặt về tầng cao để khống chế các chỉ tiêu xây dựng, tạo các không gian mở liên kết với mặt nước.



c) Hình thức kiến trúc:

- Công trình xây dựng đang tồn tại phù hợp với quy hoạch nhưng chưa phù hợp với các quy định về kiến trúc, cảnh quan khu vực của cơ quan có thẩm quyền ban hành, trường hợp chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp, sửa chữa thì phải thực hiện theo đúng các quy định của Luật Xây dựng và các quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

- Loại bỏ các kiến trúc công trình xây dựng bằng các vật liệu tạm. Các công trình có cùng tính chất ở cạnh nhau không được xây dựng chênh lệch quá về chiều cao.

- Hạn chế xây dựng nhà ở có kiến trúc mặt đứng, màu sắc và vật liệu xây dựng không đồng nhất và có khác biệt lớn về tỷ lệ kiến trúc giữa các công trình xây gần nhau.

- Công trình công cộng cải tạo chỉnh trang: đảm bảo hình dáng phù hợp với công năng công trình, điều kiện hiện trạng cũng như quy hoạch xây dựng của các khu vực lân cận về mật độ và tầng cao xây dựng, cảnh quan đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội và các chức năng sử dụng đất khác.

- Các công trình xây dựng mới: Hình thức kiến trúc phải được kiểm duyệt chặt chẽ, đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, màu sắc, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

d) Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ:

- Các công trình hiện trạng theo chỉ giới xây dựng hiện trạng.

- Các công trình mới phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

- Các quy định khác về chiều cao, phần nhà được phép nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, quan hệ với các công trình bên cạnh, ki ốt, biển quảng cáo, cây xanh tuân thủ các quy định như đối với các khu vực quy hoạch xây dựng mới.

- Chỉ tiêu quy hoạch các tuyến đường chính theo quy hoạch được duyệt.

6. Quy định quản lý đối với các công trình nằm trong danh mục bảo tồn:

a) Nghiêm cấm việc xây dựng coi rới, chõng lãn làm biến dạng kiến trúc ban đầu đối với các danh mục công trình bảo tồn, di tích đã được xếp hạng, kiến trúc đặc thù có giá trị.

b) Việc cải tạo, tu sửa hoặc phá dỡ xây dựng lại thì phải được các cơ quan có thẩm quyền cho phép, đảm bảo phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có.

c) Các công trình cần bảo tồn nguyên trạng kiến trúc thực hiện theo danh mục bảo tồn chi tiết, được phép bổ sung cập nhật theo quy định pháp luật.

7. Quy định thời gian bảo trì định kỳ:

a) Các công trình phải được theo dõi, chăm sóc, sửa chữa những hư hỏng nhỏ, duy tu thiết bị lắp đặt vào công trình thường xuyên, định kỳ để duy trì công trình ở trạng thái khai thác, sử dụng bình thường và hạn chế phát sinh các hư

hông công trình. Quy định về bảo trì công trình tuân thủ theo Nghị định 46/2015/NĐ-CP Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng cũng như các quy định hiện hành.

b) Thời gian phải kiểm tra định kỳ được quy định cụ thể:

- Từ 3 đến 5 năm/1 lần đối với các đối tượng: nhà hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc, trường học, bệnh viện, sân vận động, nhà thi đấu, siêu thị và các công trình xây dựng có chức năng tương tự, các công trình chịu tác động môi trường cao.

- Không quá 5 năm/1 lần đối với các công trình dân dụng khác (nhà chung cư cao tầng, khách sạn, công sở, nhà làm việc), công trình công nghiệp vật liệu xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Không quá 1 năm/1 lần đối với các công trình di sản văn hóa đã được xếp hạng cấp quốc gia.

c) Sau khi có kết quả kiểm tra định kỳ, tùy theo thực trạng chất lượng công trình mà chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng quyết định chọn cấp bảo trì cho phù hợp.

d) Công tác bảo dưỡng công trình phải được quy định cụ thể các bước thực hiện phù hợp với từng bộ phận công trình, loại công trình và thiết bị lắp đặt vào công trình.

8. Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố trong khu vực:

a) Cải tạo nâng cấp mở rộng hệ thống giao thông nội bộ theo quy hoạch, đảm bảo lưu thông thuận tiện, nhanh chóng, an toàn cho người dân.

b) Lộ giới đường giao thông trong nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo phải đảm bảo  $\geq 4,0m$ , đường cụt một làn xe không được dài quá 150m và phải có điểm quay xe.

c) Hệ thống cấp nước cung cấp đảm bảo đủ chỉ tiêu và áp lực và chất lượng theo quy định. Thực hiện quy hoạch cấp nước chi tiết cho từng khu vực.

d) Hệ thống thoát nước đảm bảo xây dựng đồng bộ với đường giao thông khu vực. Nâng cấp, cải tạo hệ thống thoát nước khu phố hiện hữu đảm bảo thu gom hết nước thải sinh hoạt cũng như đảm bảo tiêu thoát kịp thời nước mưa tránh ngập lụt cho khu vực.

e) Tiến tới ngầm hóa hệ thống cung cấp điện và thông tin liên lạc đảm bảo mỹ quan đô thị.

#### **Điều 17. Khu đô thị Đại học (giáo dục đào tạo nguồn nhân lực)**

1. Vị trí, tính chất, quy mô của khu vực

a) Vị trí, quy mô:

- Vị trí: Nằm ở phía Bắc thành phố, thuộc các phường Lam Hạ, xã Tiên Tân, xã Tiên Hiệp. Phía Bắc giáp huyện Duy Tiên, phía Nam giáp Phân khu Hành chính, phía Đông giáp Phân khu Dự trữ phát triển và Nông nghiệp đô thị và huyện Bình Lục, phía Tây giáp Phân khu Sinh thái Phù Vân.

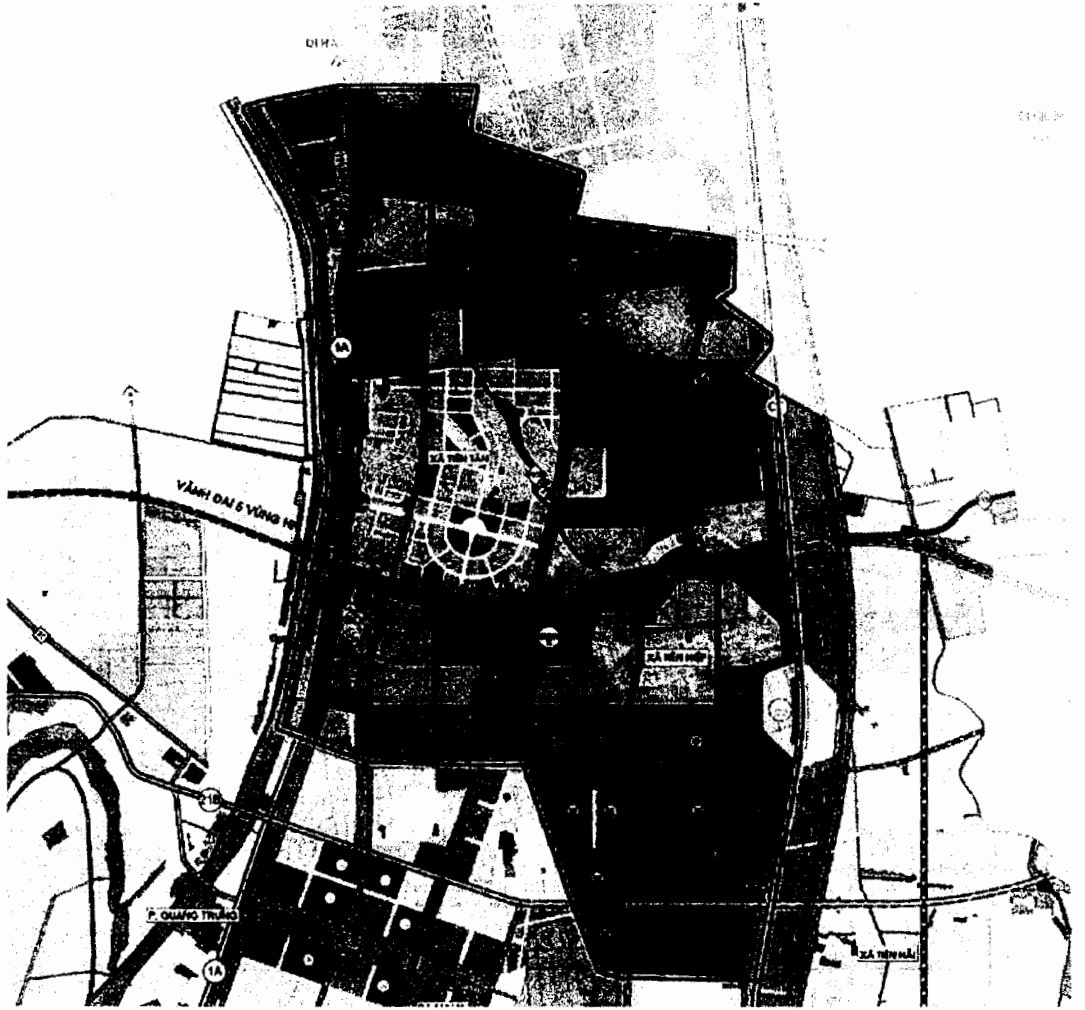
- Diện tích khu vực đô thị đại học khoảng 926ha;

- Dân số quy hoạch: 41.250 người, trong đó sinh viên lưu trú tại khu vực khoảng 19.000-21.000 người.

- Sinh viên dung nạp: 91.000 (đến 2030) và 140.000 (2050).

b) Tính chất chức năng:

Là khu vực xây dựng và phát triển các trường trọng điểm ngành nghề mũi nhọn cho vùng Thủ đô Hà Nội và cả nước. Tập trung nâng cao chất lượng lao động, kết nối các trung tâm nghiên cứu công nghệ cao với các trường đại học. Tạo dựng “vườn ươm doanh nghiệp – các công ty khởi nghiệp” và đào tạo nguồn nhân lực có tay nghề cho các công ty, nhà máy và doanh nghiệp trong tỉnh.



2. Quy định về quản lý quy hoạch:

a) Kiểm soát tính chất và loại công trình xây dựng phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Phú lý được phê duyệt, cho phép các dự án, hạng mục công trình là:

- Trường đại học, học viện đào tạo và công trình phục vụ đào tạo nguồn nhân lực có trình độ cao;
- Trung tâm nghiên cứu, trung tâm dịch vụ ứng dụng khoa học công nghệ;
- Công trình phụ trợ cho hoạt động đào tạo và nghiên cứu sử dụng chung như: khu nhà ở công vụ cho chuyên gia và giảng viên; khu ký túc xá tập trung; khu thể chất; khu giáo dục an ninh quốc phòng.
- Khu liên hợp thể dục thể thao tỉnh Hà Nam;
- Công trình dân dụng, công cộng, dịch vụ đồng bộ với công tác cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu tại xã Tiên Tân, xây dựng khu đô thị mới tại

xã Tiên Tân và phường Lam Hạ.

b) Quy định kiểm soát không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực các trường đại học, học viện đào tạo, khu nghiên cứu phát triển:

- Giới hạn sự phát triển đô thị lan tỏa vào trong khu vực dự án, dịch chuyển các luồng giao thông quá cảnh qua khu vực dự án. Hạn chế các giao thông cơ giới làm ảnh hưởng đến yêu cầu yên tĩnh và an toàn hoạt động của môi trường học tập, nghiên cứu;

- Tăng cường các công trình sử dụng chung đặt tại các dự án thành phần theo mô hình phổ đại học. Hình thành các không gian công cộng, không gian mở cho các hoạt động đa dạng của sinh viên, cán bộ giảng viên, nhà khoa học theo các chủ đề.

- Khai thác chiều cao công trình, giải pháp kiến trúc và tổ hợp không gian để làm điểm nhấn và định hướng không gian kiến trúc cho khu vực. Trong phạm vi khu, cụm nhiều trường đại học, sử dụng công trình điểm nhấn tại khu trung tâm, trên các trục không gian và trong từng khối trường thành viên.

- Ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc chủ đạo mỗi trường trong một cụm trường phải cơ bản đồng nhất và đảm bảo khoảng lùi, mật độ trên các trục phố chính.

- Các công trình trong mỗi trường phải được liên kết, tổ hợp tạo không gian kiến trúc cảnh quan, phù hợp với kiến trúc trường học, đặc điểm khí hậu của địa phương. Dọc các trục chính ưu tiên bố trí các công trình phục vụ cho sử dụng chung như các công trình thư viện, dịch vụ công cộng, dịch vụ đào tạo và các nhu cầu sử dụng thường xuyên của sinh viên.

- Tại các khu vực quảng trường, các trục giao thông chính, khi triển khai dự án cần phải đảm bảo liên kết và thống nhất với nhau về tổ hợp không gian.

c) Quản lý các khu vực nhà ở cần cải tạo, chỉnh trang

- Quy mô, ranh giới các khu vực nhà ở cần cải tạo chỉnh trang được xác định theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất kèm theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý.

- Quy định về tuân thủ quy hoạch đối với khu nhà ở cải tạo tuân thủ theo các nguyên tắc chung của Điều 14 của quy chế này.

d) Quản lý các khu ở mới

- Quy mô, ranh giới các khu đô thị mới được xác định theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất kèm theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phủ Lý.

- Quy định về tuân thủ quy hoạch đối với khu đô thị mới tuân thủ theo các nguyên tắc chung của Điều 16 của quy chế này.

### **Điều 18. Khu Trung tâm Hành chính- chính trị của tỉnh**

1. Vị trí, tính chất, chức năng

a) Vị trí, quy mô:

Nằm trong địa giới hành chính của phường Lam Hạ. Phía Bắc giáp khu đô thị đại học, phía Đông giáp trục cao tốc Bắc Nam, phía Nam giáp sông Châu, giáp khu đô thị trung tâm lịch sử hiện hữu, phía Tây giáp sông Nhuệ;

- Quy mô đất đai: 635 ha; Quy mô dân số: khoảng 18.710 người.

b) Tính chất chức năng:

Là nơi làm việc giao dịch của Tỉnh uỷ, các tổ chức CT- XH, HĐND tỉnh,

UBND tỉnh và các sở, ban ngành của tỉnh; nơi tiến hành các hội nghị, hội thảo, tổ chức họp báo, mít tinh, diễu hành và các hoạt động khác; nơi đón tiếp phục vụ nhân dân đến giao dịch công việc; nơi trưng bày, lưu giữ hình ảnh truyền thống và là điểm nhấn quan trọng, mang tính đặc thù về kiến trúc của tỉnh, thành phố.



2. Quy định kiểm soát khu vực trung tâm hành chính – chính trị của tỉnh:

a) Tính chất và loại công trình xây dựng phải tuân thủ theo quy hoạch chung thành phố Phú lý được phê duyệt. Cho phép phát triển các hạng mục dân dụng, không phát triển công nghiệp tại khu vực.

b) Khu vực Trung tâm hành chính- chính trị phải tuân thủ theo các điều kiện sau:

- Khu trung tâm hành chính- chính trị và các cơ quan mang tính đối ngoại phải được bố trí theo hướng tập trung, cho phép đan xen nhất định với một số chức năng khác để tạo sự sống động.

- Hệ thống công trình chính quyền gồm: Ủy ban nhân dân, Hội đồng nhân dân, Đoàn đại biểu quốc hội, Khối Đảng và Đoàn thể.

- Phát triển các công trình phụ trợ sử dụng chung như Thư viện hành chính, Trung tâm Hội nghị Tỉnh.

- Triển khai đồng bộ các công trình công cộng như Nhà văn hóa, Nhà hát, Bảo tàng.

3. Quy định kiểm soát không gian kiến trúc, cảnh quan:

a) Bố trí hệ thống không gian mở công cộng bao gồm: Hệ thống mặt nước, các khu cây xanh sinh thái, các khu quảng trường chuyên đề. Khu vực quảng trường chính phải được thiết kế đa chức năng, hoành tráng, nơi có nhiều hoạt động lễ hội, giao lưu. Bố cục công trình xung quanh khu quảng trường chính cần đảm bảo kang trang nhưng không làm mất đi sự hấp dẫn và thân thiện.

b) Công trình hành chính- chính trị được sử dụng các vật liệu hiện đại, thân thiện với môi trường, giúp cách âm, cách nhiệt và tạo chất cảm cho bề mặt. Màu sắc công trình được sử dụng chủ yếu với nền sáng hoặc xanh, có kết hợp với các mảng cây xanh tự nhiên tạo cảm giác tự nhiên thân thiện.

c) Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn kiến trúc xanh tiến bộ, thân thiện môi trường. Sử dụng mái xanh, tấm nan chắn nắng, có bố cục và khoảng cách giữa các công trình hợp lý để giảm nhiệt tự nhiên, bố trí nhiều khu vực có cây xanh và tụ chứa nước mưa.

d) Phương tiện giao thông chủ đạo là giao thông công cộng, các phương tiện cá nhân thân thiện với môi trường và đi bộ. Hạn chế tối đa các phương tiện giao thông gây tiếng ồn, các trục chính giao thông lưu lượng lớn đi qua khu lõi. Kiểm soát phương tiện giao thông trong toàn khu vực, cũng như các phương tiện như bãi đỗ xe, nhà chờ ... hỗ trợ cho các phương tiện giao thông đặc thù

e) Kiểm soát, nghiêm cấm các biển quảng cáo thương mại quá to hay có đèn quá sáng làm mất sự tập trung của người đi đường cũng như người điều khiển các phương tiện giao thông.

f) Hình thành các đơn vị cung cấp dịch vụ công gắn với ban quản lý của toàn dự án. Khuyến khích phát triển đô thị thông minh, sử dụng thẻ thông minh để đi vào các khu chức năng, khu vực sử dụng chung, sử dụng riêng, thanh toán, vào cổng... để kiểm soát người sử dụng trong toàn khu vực.

g) Thực hiện các cuộc thi tuyển ý tưởng kiến trúc, quy hoạch để lựa chọn giải pháp kiến trúc phù hợp cho các loại hình công trình chủ đạo trong khu quy hoạch.

h) Các khu vực nhà ở cần cải tạo, chỉnh trang; các khu ở mới trong khu vực (Áp dụng theo quy định tại các Điều 14 và Điều 15 của quy chế này).

### **Điều 19. Khu Y tế - Thương mại dịch vụ chất lượng cao**

#### **1. Vị trí, tính chất, chức năng**

##### **a) Vị trí, quy mô:**

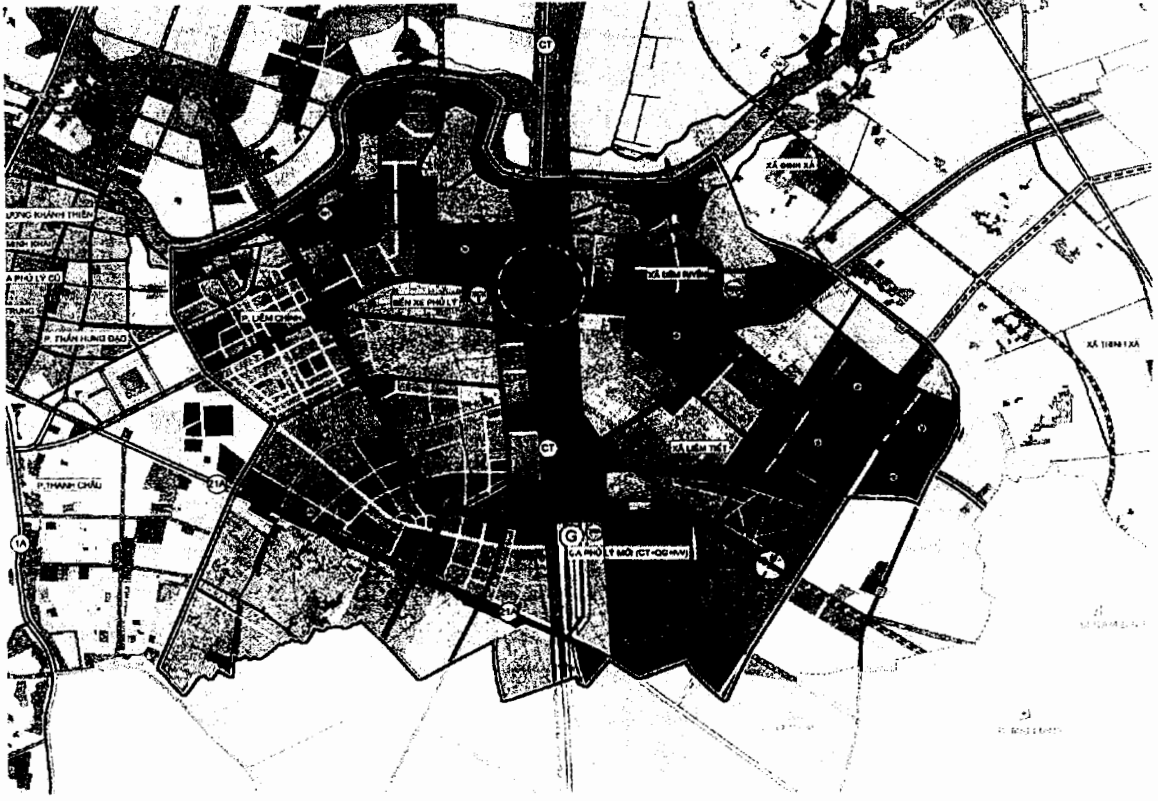
- Nằm trong địa giới hành chính của các phường Liêm Chính, xã Liêm Chung, Liêm Tuyền, Liêm Tiết, phía Bắc giáp sông Châu Giang, phía Nam giáp huyện Thanh Liêm, phía Đông giáp Phân khu Dự trữ phát triển và Nông nghiệp đô thị, phía Tây giáp Phân khu đô thị Lịch sử;

- Quy mô: Khu vực nội thành có diện tích 941 ha, dân số khoảng 34.920 người trong đó đất Y tế khoảng 64 ha; Khu vực ngoại thành có diện tích 572 ha, dân số khoảng 9.140 người trong đó đất Y tế là 48 ha.

##### **b) Tính chất chức năng:**

- Là phân khu động lực mới về phía Đông thành phố với các chức năng lớn liên Vùng như hệ thống Y tế chăm sóc sức khỏe chất lượng cao, Trung tâm tài chính ngân hàng TMDV và Ga đầu mối trung chuyển đa phương tiện TOD.





## 2. Quy định về kiểm soát tính chất và loại công trình xây dựng:

### a) Khuyến khích:

- Xây dựng mô hình đô thị y tế với hạt nhân là các bệnh viện lớn đầu ngành (Việt Đức, Bạch Mai) và các bệnh viện đã có tại địa phương (bệnh viện mắt, y học cổ truyền...), tập trung một số bệnh viện đã có trong quy hoạch cũ (điều trị HIV, tâm thần) về khu vực này để quản lý và kết nối tổng thể tốt hơn.

- Ưu tiên xây dựng trung tâm nghiên cứu sinh học công nghệ cao.

- Xây dựng trung tâm tài chính ngân hàng, TMDV cấp vùng, hệ thống chợ đầu mối.

- Xây dựng mới Nhà ga đầu mối trung chuyển đa phương tiện phía Đông đường cao tốc (TOD - tổ hợp trung chuyển đường sắt, đường bộ, giao thông công cộng, phương tiện cá nhân, dịch vụ thương mại phụ trợ) nhằm phát huy hiệu quả hoạt động thương mại dịch vụ, tài chính ngân hàng và hỗ trợ chức năng y tế chất lượng cao.

- Xây dựng các khu đô thị mới tiện nghi với hệ thống dịch vụ nhà hàng, khách sạn, siêu thị, phố thuốc và nhà ở để phục vụ bệnh nhân, người nhà bệnh nhân và các y, bác sỹ. Đảm bảo không gian xanh, công viên mặt nước gắn với chức năng y tế, hỗ trợ tốt cho hoạt động khám chữa bệnh.

- Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, xây dựng mới các khu ở, khu đô thị mới theo mô hình TOD gắn với các nút giao thông đa phương thức.

### b) Ngăn cấm:

- Phát triển các chức năng đô thị tại các khu vực có nguy cơ tai biến môi trường, các khu vực đệm, cách ly hạ tầng và các vùng tầm nhìn cảnh quan cần phải hạn chế xây dựng cao tầng.

- Các loại hình dự án có nguy cơ gây tác động tiêu cực tới hành lang các tuyến đường bộ cao tốc QL1, các tuyến đường sắt, ga, trung tâm dịch vụ thương mại tại địa phương.

- Các dự án làm thay đổi cấu trúc không gian và đặc điểm tự nhiên hiện có của khu vực.

- Phát triển các dự án sản xuất công nghiệp gây ô nhiễm tới môi trường sống, môi trường du lịch của địa phương.

### 3. Quy định kiểm soát không gian kiến trúc, cảnh quan:

a) Tầng cao đặc trưng khu vực các công trình y tế, công cộng từ 5-7 tầng, khu dân cư khoảng từ 2-5 tầng. Chiều cao tháp truyền hình được xác định trong dự án riêng.

b) Tại khu vực ga, công trình công cộng, thương mại hỗn hợp phải xây dựng mật độ cao, áp dụng mô hình TOD để tăng hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo quy mô cung cấp dịch vụ cạnh tranh.

c) Hình thức kiến trúc công trình cho phép đa dạng, khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn kiến trúc xanh, thân thiện môi trường.

d) Hệ thống không gian mở công cộng bao gồm: Hệ thống mặt nước, các khu cây xanh sinh thái, các khu quảng trường chuyên đề. Khu vực ga đầu mối, khu TOD phải có các quảng trường đa chức năng với không gian cao tầng lân cận.

đ) Công trình hỗn hợp, tài chính ngân hàng, thương mại dịch vụ cấp vùng được thiết kế với hình thái công trình hiện đại, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường. Màu sắc công trình được sử dụng chủ yếu với nền sáng, có kết hợp với các mảng cây xanh tự nhiên tạo cảm giác tự nhiên thân thiện.

e) Phương tiện giao thông chủ đạo là giao thông công cộng. Tổ chức các tuyến đường có làn dành riêng cho phương tiện cá nhân thân thiện với môi trường và đi bộ. Kiểm soát, quản lý hệ thống giao thông trong toàn khu vực, tránh xung khắc với giao thông đối ngoại. Tổ chức bãi đỗ xe, nhà chờ, khu trung chuyển phục vụ phát triển giao thông đa phương thức cấp vùng.

f) Cho phép phát triển các biển quảng cáo thương mại cỡ lớn trên các tòa nhà hoặc bố trí độc lập. Kiểm soát từng vị trí đặt để tránh làm ảnh hưởng đến người điều khiển các phương tiện giao thông.

g) Hình thành các đơn vị cung cấp dịch vụ công gắn với ban quản lý của toàn dự án. Khuyến khích phát triển đô thị thông minh, sử dụng thẻ thông minh để đi vào các khu chức năng, khu vực sử dụng chung, sử dụng riêng, thanh toán, vào cổng...để kiểm soát người sử dụng trong toàn khu vực.

h) Thực hiện các cuộc thi tuyển ý tưởng kiến trúc, quy hoạch để lựa chọn giải pháp kiến trúc phù hợp cho các loại hình công trình chủ đạo trong khu quy hoạch.

4. Các khu vực nhà ở cần cải tạo, chỉnh trang; các khu ở mới trong khu vực (*Áp dụng theo quy định tại các Điều 14 và Điều 15 của quy chế này*).

### **Điều 20. Khu du lịch sinh thái Phù Vân gắn với nông nghiệp chất lượng cao**

#### 1. Vị trí, quy mô và tính chất:

- Vị trí: Nằm trong địa giới hành chính của xã Phù Vân, xã Kim Bình, phường Quang Trung. Phía Bắc giáp huyện Duy Tiên, phía Nam giáp sông Đáy và sông Nhuệ, phía Đông giáp Phân khu Hành chính, phía Tây giáp huyện Kim Bảng.



tích hộ có thể linh hoạt hơn, nhưng mật độ xây dựng không được quá cao. Hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, đặc biệt đất sản xuất nông nghiệp năng suất cao.

e) Những điểm dân cư thuộc phường Quang Trung, gần đường giao thông lớn có thể xây dựng nhà vườn, nhà liên kế (chia lô) để thay thế cho nhà ở nông thôn truyền thống; nhưng tổ chức không gian phải đảm bảo yêu cầu tổ chức hạ tầng kỹ thuật về lâu dài, đảm bảo vệ sinh môi trường khu ở và phù hợp với cảnh quan kiến trúc nông thôn trong khu vực.

g) Nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở tại khu vực đất nông nghiệp đô thị, sát các tuyến sông kết nối sông Đáy và sông Nhuệ trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

### 3. Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu du lịch sinh thái:

#### a) Kiểm soát hình thức kiến trúc

- Khu du lịch sinh thái tại Phù Vân phải bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan địa hình, cây xanh mặt nước của khu vực. Đảm bảo kết nối không gian du lịch với không gian làng xóm và các vùng sinh thái tự nhiên.

- Hình thức kiến trúc công trình phải phù hợp với tổng thể khu du lịch, hài hòa với cảnh quan đô thị. Khuyến khích sử dụng các khu du lịch dạng resort thấp tầng với các công trình mang họa tiết, mẫu dạng có tính truyền thống.

- Phải có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn tạo điều kiện cho nghỉ ngơi, giải trí du lịch, đồng thời phải có cá không gian đệm cách ly với các khu dân cư lân cận.

- Cao độ không chế xây dựng khu vực du lịch sinh thái không vượt quá 05 tầng, mật độ xây dựng thấp  $\leq 30\%$ .

b) Khu du lịch sinh thái tại Phù Vân phải đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường, văn minh đô thị. Không phát triển các loại hình du lịch có nguy cơ gây xáo trộn văn hóa và các vấn đề khác về an ninh trật tự xã hội.

c) Chỉ giới xây dựng, cốt nền tại khu vực du lịch phải hài hòa với tuyến QL21B và các tuyến đường chính qua khu vực. Không làm ảnh hưởng đến hệ thống mặt nước tự nhiên giữ lại đã được xác định theo quy hoạch chung.

d) Phải thực hiện quy hoạch chi tiết khu vực trình cấp có thẩm quyền quyết định trước khi đầu tư xây dựng.

### 4. Cụm công nghiệp Kim Bình:

a) Cụm công nghiệp Kim Bình được phép điều chỉnh mở rộng lên phía Bắc, thuận lợi tiếp cận đường vành đai 5, quy mô tuân thủ theo quy hoạch đã duyệt.

b) Công trình kiến trúc công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

c) Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

d) Các nhà máy phải có xử lý vệ sinh khói bụi, các hơi độc và các chất ô nhiễm nước thải cục bộ theo yêu cầu của Luật Bảo vệ môi trường. Đảm bảo thoát nước mặt và vệ sinh tốt.

e) Tất cả các nhà máy sản xuất công nghiệp phải có trạm xử lý nước thải,

nguồn nước thải ra môi trường phải đảm bảo 100% đã qua xử lý và đảm bảo tiêu chuẩn nước thải công nghiệp.

g) Chất thải rắn phải được thu gom xử lý hợp vệ sinh đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

h) Phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường đối với công trình công nghiệp. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và bảo đảm khoảng cách ly.

#### 5. Khu nông nghiệp chất lượng cao:

a) Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại xã Phù Vân cho phép phát triển các chức năng nông nghiệp đô thị phục vụ du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm.

b) Bảo vệ các khu vực đất đai nông nghiệp đã phê duyệt trong quy hoạch, cấm lấn chiếm, chuyển đổi chức năng sử dụng.

c) Hình thành khu sản xuất các sản phẩm nông nghiệp công nghệ cao (hoa, rau quả sạch...) phục vụ thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam và cung cấp cho vùng thủ đô Hà Nội. Ưu tiên phát triển trồng hoa trên cơ sở làng nghề hiện tại.

d) Kiểm soát hoạt động sử dụng phân bón, hóa chất phục vụ cho nông nghiệp để sản xuất sạch, không ảnh hưởng đến môi trường và các khu dân cư lân cận.

#### 6. Quy định về hạ tầng kỹ thuật:

a) Duy trì, củng cố và nâng cấp mạng lưới giao thông nông thôn, đáp ứng yêu cầu cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp, nông thôn. Cải tạo và xây dựng hệ thống cầu, cống đạt tiêu chuẩn kỹ thuật;

b) Tập trung cải tạo nâng cấp các tuyến đường liên xã đạt tiêu chuẩn đường cấp IV và cấp V đồng bằng và kết nối thống nhất với hệ thống đường tỉnh.

c) Cao độ nền xây dựng khu vực Bắc đê sông Đáy  $\geq 3,0\text{m}$ ; Cao độ nền xây dựng khu vực phía Nam đê sông Đáy  $\geq 3,5\text{m}$ ; các khu vực xây dựng mới tập trung quy mô lớn xây dựng hệ thống thoát nước riêng, hệ thống thoát nước chung trong các khu hiện hữu cải tạo thành hệ thống thoát nước nửa riêng. Hình thức tiêu: tự chảy và động lực. Hướng tiêu thoát: Nước tập trung về các trục tiêu thoát chính (kênh A3-4, sông Cụt...) và thoát ra sông Nhuệ, sông Đáy.

d) Nguồn cấp nước từ: NMN Kim Bình.

e) Hệ thống thoát nước thải:

- Xử lý nước thải tập trung tại trạm làm sạch nước thải SH5. Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý: theo kênh tiêu nội đồng thoát ra sông Đáy. Nước thải trong cụm công nghiệp được xử lý riêng đảm bảo tiêu chuẩn TCVN 1945-1995 (Giới hạn B), trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

g) Quản lý nước thải theo hướng phân tán như bể tự hoại, xí 2 ngăn, hầm biogas, xử lý sinh học tự nhiên như hồ sinh học hoặc cánh đồng lọc để xử lý sinh học nước thải kết hợp nuôi trồng thủy sản-cá và tưới ruộng nông nghiệp, kết hợp xây dựng các trạm xử lý theo cụm bằng kênh ôxy hoá tuần hoàn, aeroten.

h) Sử dụng nghĩa trang tập trung Châu Sơn và nghĩa trang nông thôn mới.

i) Thu gom và xử lý chất thải

- Thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải theo công nghệ sản xuất phân hữu cơ. Định hướng sử dụng mô hình hầm biogas giảm thiểu ô nhiễm về mùi hôi, ô

nhiệm nguồn nước và mang lại hiệu quả sử dụng khí đốt phục vụ cho sinh hoạt gia đình.

- Phân cụm các hộ sản xuất để xử lý chất thải, đặc biệt là nước thải. Công nghệ xử lý có quy mô nhỏ theo hộ gia đình hoặc cụm sản xuất, kết hợp với xử lý tự nhiên của môi trường.

- Xử lý triệt để các nguồn ô nhiễm do công nghiệp, sinh hoạt, làng nghề đến môi trường.

### **Điều 21. Khu công nghiệp xanh**

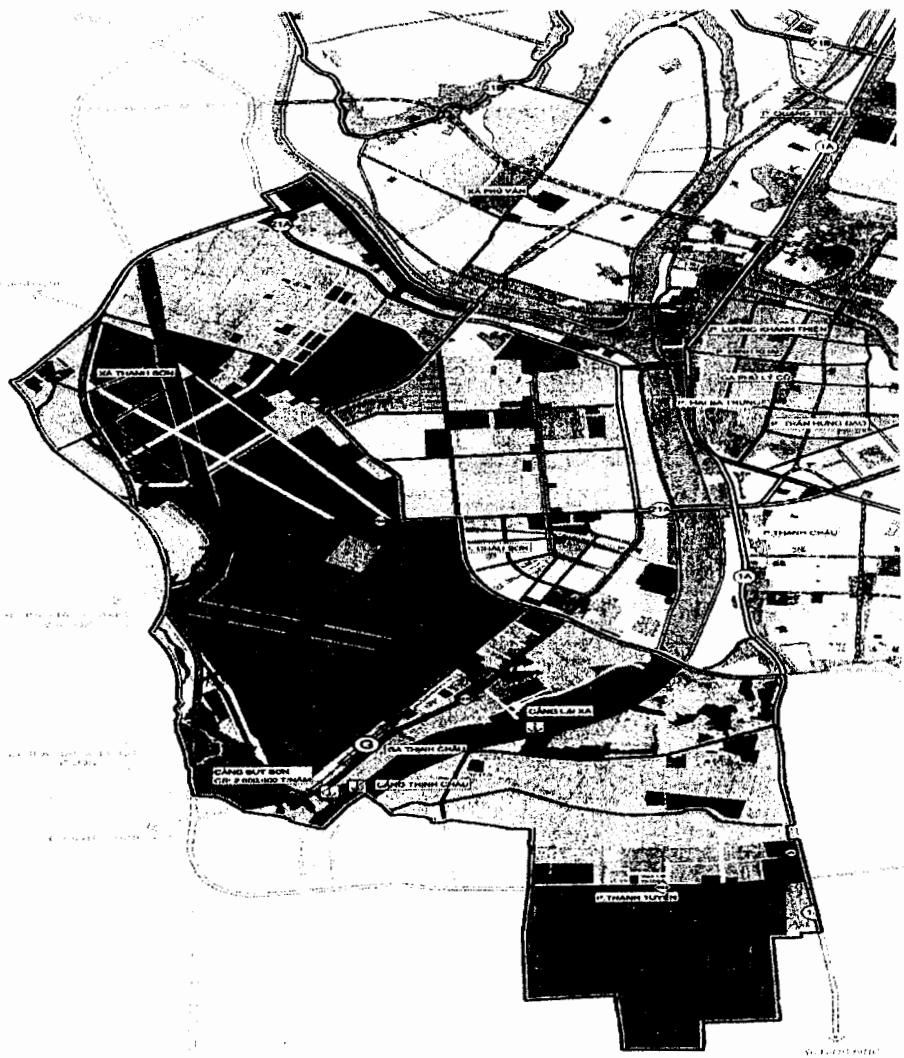
#### **1. Vị trí, quy mô và tính chất:**

- Vị trí: Nằm trong địa giới hành chính của xã Thanh Sơn, phường Châu Sơn, phường Thanh Tuyên. Phía Bắc giáp Phân khu sinh thái Phù Vân và huyện Kim Bảng, phía Nam giáp huyện Thanh Liêm, phía Tây giáp huyện Kim Bảng, phía Đông giáp Phân khu Đô thị Lịch Sử.

- Quy mô đất đai: 1492ha, trong đó khu vực nội thành là 1.399ha, khu vực ngoại thành là 93ha.

- Quy mô dân số: 23.390người, trong đó khu vực nội thành là 17.340 người, khu vực ngoại thành là 6.050 người.

- Tính chất: Là khu, cụm công nghiệp hoạt động tập trung theo mô hình công nghệ cao, xanh, sạch thân thiện với môi trường.





2. Quy định về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan khu công nghiệp:

a) Đối với khu công nghiệp KCN Liêm Phong, Liêm Cần, Thanh Liêm phía Đông Nam thành phố, điều chỉnh ra hai hướng: về cụm CN Thanh Liêm đường 494 và về nút giao Thái Hà theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

b) Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch cho các khu công nghiệp thay đổi ranh giới và quy mô, đảm bảo kiểm soát không chế theo đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt.

c) Công trình kiến trúc công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

d) Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

e) Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan trong môi trường công nghiệp.

g) Bổ sung, trồng mới những loại cây chịu được gió, bụi, sâu bệnh, có rễ ăn sâu vào các khu vực đệm, khu cách ly giữa các nhà máy của khu công nghiệp.

h) Khuyến khích xây dựng khu công nghiệp sạch chất lượng cao. Từng bước chuyển đổi mô hình sản xuất và đầu tư để có các nhà máy công nghiệp vật liệu xây dựng thân thiện môi trường.

3. Quy định về môi trường trong khu công nghiệp:

a) Đảm bảo thoát nước nước mặt và vệ sinh tốt.

b) Nhất thiết các nhà máy phải có xử lý vệ sinh khói bụi, các hơi độc và các chất ô nhiễm nước thải cục bộ theo yêu cầu của Luật Bảo vệ môi trường.

c) Tất cả các nhà máy sản xuất công nghiệp phải có trạm xử lý nước thải, nguồn nước thải ra môi trường phải đảm bảo 100% đã qua xử lý và đảm bảo tiêu chuẩn nước thải công nghiệp.

d) Chất thải rắn phải được thu gom xử lý hợp vệ sinh đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

e) Phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường đối với công trình công nghiệp. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và bảo đảm khoảng cách ly.

4. Quy định về chuyển đổi, di dời khu, cụm công nghiệp

a) Phải có lộ trình thực hiện việc di dời và chuyển đổi mục đích sử dụng theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030.

b) UBND thành phố thực hiện rà soát và lập tiến độ thực hiện lộ trình này đến năm 2030 trình UBND tỉnh phê duyệt.

5. Quy định về khu dân cư tại phân khu công nghiệp xanh

a) Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, xây dựng hình ảnh khu vực làng xóm đô thị hóa có bản sắc, đồng thời đảm bảo văn minh đô thị và hoạt động đô thị hiệu quả.

b) Xây dựng các khu dân cư mới đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển; ưu tiên quỹ đất xây dựng khu ở mới cho công nhân và chuyên gia.

c) Khai thác quỹ đất xen kẹt hoặc bố trí vào khu vực dân cư mới để bố

sung hạ tầng xã hội đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn, nâng cao chất lượng đời sống văn hóa, tinh thần cho công nhân và nhân dân.

## **Điều 22. Khu dự trữ phát triển và nông nghiệp đô thị**

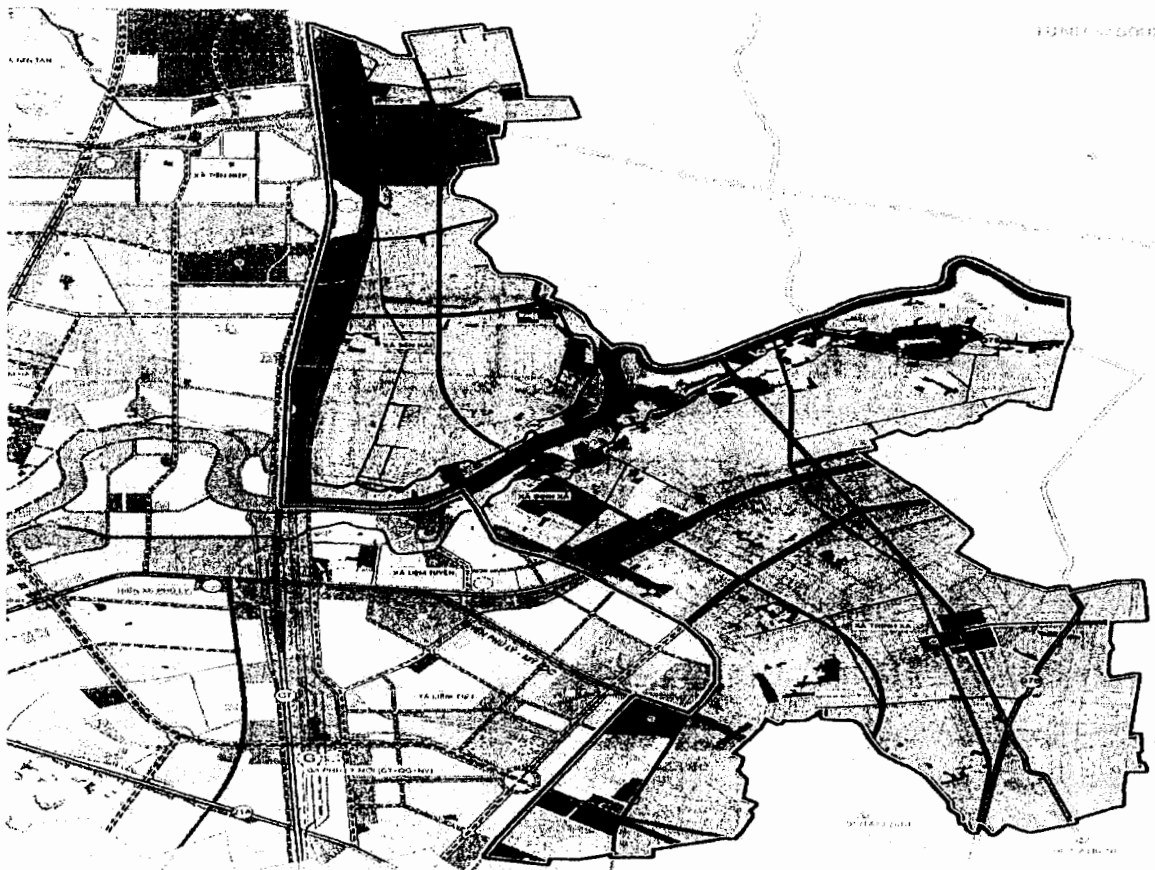
### **1. Vị trí, quy mô và tính chất:**

- Vị trí: Nằm trong địa giới hành chính của xã Phù Vân, xã Kim Bình. Phía Bắc giáp huyện Duy Tiên, phía Nam giáp Phân Khu Y tế và huyện Thanh Liêm, phía Đông giáp Huyện Bình Lục, phía Tây giáp Phân khu Đại Học, Phân Khu Y tế và Phân khu Hành chính.

- Quy mô đất đai: 1.848ha;

- Quy mô dân số: 19.510 người;

- Tính chất: Là khu vực dự trữ phát triển đô thị (phía Nam xã Tiên Hải, xã Đinh Xá và Trịnh Xá) và dự trữ đất giáo dục đào tạo sau năm 2030 (phía Bắc xã Tiên Hải).



### **2. Quy định quản lý quy hoạch kiến trúc:**

#### **a) Quy định về chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt**

- Xây dựng công viên vui chơi giải trí cấp Vùng trên tuyến TL491, ven sông Châu hài hòa với cảnh quan xanh mặt nước phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi thư giãn, dịch vụ vui chơi giải trí cho người dân trong và ngoài Tỉnh.

- Cải tạo chỉnh trang các điểm dân cư nông thôn theo Quy hoạch xây dựng nông thôn mới gắn với vùng sinh thái nông nghiệp, tương lai khu vực này dự trữ phát triển đô thị, đào tạo nghề.

- Khai thác quỹ đất nông nghiệp hiện có để đầu tư mô hình nông nghiệp chất lượng cao (vd: trồng hoa màu, rau sạch..v..v.). Cải thiện môi trường sống nông thôn. Hình thành các trung tâm dịch vụ để tăng cường khả năng tiếp cận

của khu vực nông thôn với các dịch vụ đô thị.

- Xây mới một trung tâm dịch vụ trung chuyển hàng hóa logistic có tính chất liên Vùng nằm ở vị trí giao thoa giữa đường cao tốc, đường sắt hàng hóa Bắc Nam với đường vành đai 5.

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc

- Tầng cao đặc trưng 1-3 tầng.

- MĐXD: giữ nguyên MĐXD hiện hữu, chủ yếu cải tạo trên cơ sở hiện có.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ QCVN và quy định nông thôn mới.

c) Quy định về hạ tầng kỹ thuật liên quan:

- Đảm bảo hành lang xây dựng và hành lang an toàn đường bộ. Hệ thống giao thông nông thôn phải được kiểm soát chặt chẽ trong quá trình quy hoạch xây dựng theo QCVN 14: 2009/BXD.

- Tập trung cải tạo nâng cấp các tuyến đường liên xã đạt tiêu chuẩn đường cấp IV và cấp V đồng bằng và kết nối thống nhất với hệ thống đường tỉnh.

- Duy trì, củng cố và nâng cấp mạng lưới giao thông nông thôn, đáp ứng yêu cầu cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp, nông thôn. Cải tạo và xây dựng hệ thống cầu, cống đạt tiêu chuẩn kỹ thuật;

- Cao độ nền xây dựng bám sát địa hình tự nhiên. Hình thức tiêu: tự chảy và động lực. Hướng tiêu thoát: Nước tập trung về các trục tiêu thoát chính (kênh BH 8, BH10, sông Biên Hòa... ) và thoát ra sông Châu.

- Sử dụng nghĩa trang tập trung Châu Sơn và nghĩa trang nông thôn mới.

- Đối với các điểm dân cư có quy mô nhỏ sẽ liên hợp các điểm dân cư kề cận và kết hợp với các khu vực gần nhất để cùng xử lý các vấn đề về môi trường.

- Xây dựng và lựa chọn mô hình thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải khu vực nông thôn theo công nghệ sản xuất phân hữu cơ.

- Định hướng sử dụng mô hình hầm biogas giảm thiểu ô nhiễm về mùi hôi, ô nhiễm nguồn nước và mang lại hiệu quả sử dụng khí đốt phục vụ cho sinh hoạt gia đình.

- Quản lý nước thải theo hướng phân tán như bể tự hoại, xí 2 ngăn, hầm biogas, xử lý sinh học tự nhiên như hồ sinh học hoặc cánh đồng lọc để xử lý sinh học nước thải kết hợp nuôi trồng thủy sản-cá và tưới ruộng nông nghiệp, kết hợp xây dựng các trạm xử lý theo cụm bằng kênh ôxy hoá tuần hoàn, aeroten .

- Việc xử lý chất thải cần theo hướng phân cụm các hộ sản xuất để xử lý chất thải, đặc biệt là nước thải. Công nghệ xử lý có quy mô nhỏ theo hộ gia đình hoặc cụm sản xuất, chi phí thấp, dễ vận hành và kết hợp được với xử lý tự nhiên của môi trường.

- Xử lý triệt để các nguồn ô nhiễm do công nghiệp, sinh hoạt, làng nghề đến môi trường.

### **Điều 23. Đối với các trục đường, tuyến phố chính:**

1. Kế hoạch lập thiết kế đô thị:

a) Xác định kế hoạch theo thứ tự ưu tiên các tuyến trục chính của đô thị cần lập thiết kế đô thị để thống nhất quản lý.

b) Ngoài ra khi đầu tư xây dựng các khu vực công viên, quảng trường thành phố cần phải lập thiết kế đô thị.

2. Có kế hoạch ưu tiên cải tạo, chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật dưới hè đường đảm bảo tiêu chuẩn về độ sâu; đảm bảo các chỉ tiêu cấp thoát nước, cấp điện theo Quy hoạch đối với các tuyến đường sau:

- QL1A đoạn qua trung tâm thành phố Phù Lý;

- Tuyến đường 68m;

- Đường Lê Chân đi qua cầu Phù Lý.

- Vành đai 1: Đường phía Bắc khu đô thị Lam Hạ, tuyến đường 68m, tuyến quy hoạch mới phía Đông Nam phường Thanh Châu, tuyến vượt sông Đáy ở khu vực cầu Độ Xá, tuyến đi tiếp về phía Bắc và qua sông Đáy sang xã Phù Vân, tuyến vượt sông Nhuệ tại cầu Phù Vân và đi theo tuyến đường phía Bắc khu di tích 10 cô gái Lam Hạ để khép kín tuyến.

- Vành đai 2: Dự kiến sử dụng tuyến tránh quốc lộ 1, đường N2 đường gom phía Đông cao tốc và tuyến giao thông phía Bắc khu trung tâm hành chính tỉnh và tuyến quốc lộ 21B cũ.

3. Quy định về công trình kiến trúc trên tuyến:

a) Loại công trình xây dựng hai bên tuyến đường thực hiện theo quy hoạch chung hoặc Quy hoạch phân khu. Hình dáng kiến trúc công trình đảm bảo yếu tố hài hòa với cảnh quan khu vực đó như màu sắc, hình dáng mặt đứng, chiều cao công trình

b) Công trình xây dựng phải đảm bảo yêu cầu thiết kế phù hợp đồng bộ với kết cấu hạ tầng đường đô thị, đảm bảo an toàn giao thông cho người tham gia giao thông.

4. Quy định về khoảng lùi:

a) Chi giới xây dựng được xác định riêng cho từng tuyến đường tùy theo chức năng tuyến đường, các công trình được xây dựng và tính đặc thù của tuyến đường đó.

b) Khoảng lùi tối thiểu của các công trình trên trục đường được quy định theo các đồ án quy hoạch chi tiết và đồ án thiết kế đô thị được duyệt.

c) Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD”.

d) Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

5. Quy định về tầng cao:

a) Tầng cao tối thiểu công trình xây mới là 2 tầng, tối đa 30 tầng (không kể tầng hầm, tầng lửng), cụ thể tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Chiều cao tầng 1 tối đa là 7,0 m (bao gồm cả tầng lửng).

c) Chiều cao thông thủy của tầng hầm không thấp hơn 2,2m.

d) Các công trình nằm hai bên các tuyến trục của đô thị tuân thủ theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

e) Đối với các nút giao cắt giữa các đường vành đai và đường trục chính

xuyên tâm, công trình phải hợp khối tạo lập cảnh quan điểm nhấn cho các cửa ngõ vào khu vực trung tâm nội đô, tạo lập được hình ảnh mới cho Thủ Lý phát triển mới hiện đại, văn minh.

#### 6. Quy định về hình thức kiến trúc:

a) Yêu cầu chung là hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, xây dựng bền vững, hạn chế các khối tường đặc hoặc mảng kính lớn, không sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà, hạn chế các chi tiết nhại kiến trúc cổ phương Tây như con tiện, chi tiết đầu trụ, hoa văn trang trí...

b) Khuyến khích các hình thức kiến trúc truyền thống mang đặc trưng của tuyến phố (theo chức năng công trình).

c) Khuyến khích các dạng công trình hợp khối, cao tầng, đặc biệt là khu vực trung tâm đô thị mới.

d) Vị trí công trình hài hoà với các công trình xung quanh tạo sự kết nối theo tuyến và theo diện, tạo không gian phố.

e) Các khu có công trình to lớn đồ sộ và các khu xây dựng thấp tầng dày đặc cần có sự chuyển tiếp rõ ràng.

g) Công trình cao tầng mang tính dẫn hướng, các công trình thấp tạo nên sự đồng nhất cho các diện và các tuyến phố.

h) Các công trình tạo điểm nhấn đô thị, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho đô thị.

k) Khoảng cách giữa các công trình cao tầng phải đảm bảo thông thoáng cho các không gian đệm, đảm bảo diện đổ bóng nhiều nhất tạo không gian mát cho mùa hè.

l) Trước các công trình trọng điểm phải có vườn hoa hoặc quảng trường công cộng.

m) Hạn chế sử dụng các màu tối hoặc màu gây chói cho bề mặt ngoài công trình, không sử dụng quá 3 màu chủ đạo trên mặt đứng công trình (kể cả màu trắng). Không sử dụng các màu đen, cam, đỏ, màu đậm và tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

n) Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời...

p) Các công trình ở góc phố: Đối với các nút giao cắt giữa các đường trục chính công trình phải hợp khối tạo lập cảnh quan điểm nhấn cho các cửa ngõ vào khu vực trung tâm nội đô. Xử lý các vùng đệm tại các nút giao cắt.

q) Đối với công trình có tầng lửng: Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình. Diện tích xây dựng tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng tầng trệt.

r) Đối với công trình có tầng hầm: Phần nổi của tầng hầm không quá 1,2m so với cao độ của vỉa hè hiện hữu. Vị trí đường xuống hầm (ram dốc) cách lộ giới tối thiểu 3m.

#### 7. Quy định về cảnh quan:

##### a) Cây xanh:

- Việc quản lý hệ thống cây xanh đô thị cần tuân thủ triển khai theo Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính Phủ về quản lý cây xanh đô thị.

- Cây xanh được trồng và bố trí đảm bảo mỹ quan đô thị, không ảnh hưởng đến giao thông hè phố và tầm nhìn giao thông, đáp ứng các chức năng khác như hút bụi, giảm tiếng ồn giao thông.

- Cây xanh đường phố trong khu đô thị, thảm cỏ phải được trồng trong phạm vi chỉ giới đường đỏ. Tất cả các tuyến đường cấp phân khu vực trở lên đều phải trồng cây xanh đường phố.

- Trên một tuyến phố có thể trồng nhiều chủng loại, điểm xuyết hoặc xen lẫn hoặc từng đoạn kế tiếp một vài cây có hoa, lá khác màu, các nút giao thông bố trí cây có hoa lá đặc trưng.

- Cải tạo và hoàn thiện, thay thế dần các loại cây không phù hợp. Trồng bổ sung cây xanh trên vỉa hè ở những đoạn mật độ trồng còn thưa, đảm bảo phủ bóng mát cho đường phố. Loại cây trồng xen đảm bảo phù hợp với tổng thể toàn tuyến, lấy cây ưu thế làm cơ sở.

- Khuyến khích người dân thay thế các loại cây không phù hợp, trồng các loại cây phù hợp trước nhà mình. Tuy nhiên, việc này phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đồng ý trước khi thực hiện.

- Không bố trí vị trí trồng cây gần sát nhà dân, chính diện nhà, lối đi chung.

- Thống kê và gắn biển để quản lý các cây trồng hè phố.

- Chỉ trồng 1 loại cây có cùng chiều cao, rễ cọc, có tuổi thọ cao; bố trí thành 1 hàng để hình thành phong cảnh đường phố đặc sắc và không gian đi bộ thoải mái, khoảng cách giữa 2 gốc cây cách nhau từ 8m đến 15m. Chiều cao tối thiểu cây xanh là 3,0m.

- Khuyến khích việc thiết kế hố trồng cây và trồng thảm cỏ hoặc hoa tại các hố trồng cây tạo cảnh quan đẹp cho các tuyến phố chính.

b) Hàng rào: Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

- Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực.

- Hàng rào thoáng, sử dụng vật liệu bền chắc, khuyến khích sử dụng sắt, gang đúc, chiều cao tối đa là 2,4m, phần chân tường rào xây kín không vượt quá 0,9m so với cốt vỉa hè. Sát hàng rào yêu cầu trồng cây cắt xén (*chiều cao cây không quá 1/3 chiều cao hàng rào*) hoặc cây leo tạo cảnh quan đẹp cho đường phố.

8. Quy định biển báo, biển quảng cáo:

a) Các yêu cầu chung:

- Biển quảng cáo và hình thức quảng cáo được xác định riêng cho từng đoạn đường, tuyến đường và tuân theo Luật Quảng cáo, Nghị định số 181/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quảng cáo.

- Bảng biển quảng cáo các loại đảm bảo không ảnh hưởng đến tầm nhìn và sự tập trung của người tham gia giao thông. Kết hợp hài hòa với cảnh quan đường phố và công trình hai bên đường.

- Vị trí đặt biển không làm ảnh hưởng đến giao thông đường phố. Hình thức bảng biển tuân theo QCVN 17:2013/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời được ban hành kèm



theo thông tư số 19/2013/TT-BXD ngày 31/10/2013 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phương tiện quảng cáo ngoài trời.

b) Quảng cáo trên đường phố:

- Biển quảng cáo tổng hợp đặt trên vỉa hè, nhưng đảm bảo mỹ quan và giao thông đi lại (có thể kết hợp giữa biển quảng cáo và thùng rác, quảng cáo kết hợp trạm dừng xe buýt).

- Biển quảng cáo tấm cứng gắn trên cột đèn chiếu sáng ở dải phân cách: 1 cột đèn cho phép sử dụng 1 biển, độ cao tính từ mép dưới biển đến chân cột đèn không nhỏ hơn 4,75m, độ vươn không lớn hơn 0,6m.

- Biển quảng cáo ở dải phân cách: cho phép đặt biển quảng cáo, phải thống nhất loại biển, mẫu biển trên cả tuyến đường. Chiều cao tối đa của biển không vượt quá 5m, tính từ mép trên biển tới mặt nền dải phân cách và chiều rộng không vượt quá 2m

- Về an toàn đô thị: phải đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng trong mọi trường hợp. Đặc biệt chú ý đến kết cấu neo đỡ bằng, biển quảng cáo.

c) Quảng cáo trên công trình:

- Không lắp đặt bảng quảng cáo vượt quá tầng 10.

- Đối với các toà nhà cao tầng là khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm tài chính - ngân hàng, cao ốc trụ sở - văn phòng cho thuê được lắp đặt biển quảng cáo hoặc biển hiệu tại tầng trên cùng bằng đèn neon uốn chữ. Chiều cao của các chữ tối đa là 2,5m, có diện tích tối đa dưới 40m<sup>2</sup> với nội dung quảng cáo cho tên gọi và lô gô của chính tổ chức, cá nhân là chủ toà nhà hợp pháp.

- Biển quảng cáo sử dụng bóng đèn chiếu có hiệu suất cao, tiết kiệm điện, đảm bảo ánh sáng không gây chói mắt cho người tham gia giao thông. Biển quảng cáo phải có nội dung lành mạnh, dễ đọc. Không được đặt trong hành lang an toàn giao thông, không được che khuất biển báo, đèn tín hiệu giao thông, bảng chỉ dẫn công cộng.

- Màu sắc, kiểu dáng: phải phù hợp với màu sắc, hình khối công trình. Không được sử dụng biển có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Kiểu dáng: Yêu cầu biển có khung biển, viền biển trang trí. Diện tích hình ảnh quảng cáo nhỏ hơn 90% diện tích biển.

d) Quảng cáo tại các nhà chờ:

- Không quảng cáo trên nóc nhà chờ.

- Diện tích mặt bảng quảng cáo chỉ được thực hiện trong phần diện tích khung nhà chờ xe buýt và phải được sự cho phép của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

9. Quy định bố trí hạ tầng kỹ thuật trên tuyến phố:

a) Hè phố:

- Số làn dành cho người đi bộ theo thiết kế chi tiết tuyến đường và phải đảm bảo chiều rộng của mỗi làn từ 0,75m đến 0,8m; đảm bảo độ dốc dọc của hè đi bộ và đường đi bộ; độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ từ 1 đến 3%.

- Khi thiết kế xây dựng, cải tạo hè phố cần chú ý đến các cấu tạo tiện ích (lối lên xuống, chỗ dừng) dành riêng cho người già, người khuyết tật đi xe lăn, người khiếm thị.

- Cài tạo xây dựng hệ phố trên một tuyến đường phải đồng bộ, thống nhất về vật liệu, màu sắc, có khả năng chống trơn, rêu mốc, bền và tạo hoa văn hài hòa với bố cục. Gạch lát tạo độ dốc thoát nước thích hợp, có độ phẳng thuận tiện cho đi bộ và đặc biệt cho người tàn tật.

b) Nắp hố ga: Bố trí đồng bộ với vỉa hè về hình dáng kích thước, vị trí đặt phải dễ quan sát thuận tiện cho việc sửa chữa.

c) Miệng thu nước thải, nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác: Phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn với người, phương tiện giao thông.

d) Giếng thu nước mưa: Bố trí theo quy hoạch chi tiết tuyến đường, khoảng cách giữa các giếng từ 50m đến 80m.

e) Ga thăm: Bố trí theo quy hoạch chi tiết tuyến đường, khoảng cách giữa các ga thăm là 50m.

g) Bó vỉa: Sử dụng loại bó vỉa liền đan rãnh bằng bê tông xi măng đá 1x2 mac 250 trở lên hoặc bó vỉa đúc sẵn bằng bê tông xi măng đá 1x3 mac 300 trở lên. Đinh bó vỉa cao hơn mép đường tối thiểu là 12cm đối với vỉa hè rộng lớn hơn 2m và tối thiểu 5,6cm đối với vỉa hè rộng nhỏ hơn 2m.

h) Các bãi đỗ xe thời gian ngắn: Bố trí dọc theo đường, sử dụng hình thức bãi đỗ xe song song. Sử dụng vạch sơn để xác định vị trí các đoạn cho phép đỗ xe được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Bề rộng dải đỗ xe tối thiểu 2,5m. Ngoài ra tại các khu trung tâm thương mại, các công trình công cộng phải có bãi đỗ xe riêng cho từng công trình.

k) Điểm dừng xe buýt:

- Vị trí tuân thủ theo quy định của quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt.

- Khoảng cách giữa 2 điểm dừng không lớn hơn 700m.

- Chỗ dừng xe buýt của hướng giao thông đối diện bố trí lệch so với chỗ dừng xe buýt của giao thông ngược lại ít nhất 10m.

- Điểm dừng xe buýt đặt cách xa tối thiểu 20m so với nút giao thông có vạch cho bộ hành qua đường.

l) Nhà chờ xe buýt:

- Thống nhất thiết kế lại mẫu nhà chờ xe buýt được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của Sở Giao thông vận tải.

- Trong nhà chờ xe buýt phải niêm yết đầy đủ nội dung thông tin về các tuyến xe buýt như: Số hiệu tuyến, tên tuyến, hành trình, tần suất chạy xe, thời gian hoạt động trong ngày của tuyến, số điện thoại cơ quan quản lý tuyến, bản đồ hoặc sơ đồ mạng lưới tuyến.

- Tại nhà chờ xe buýt các thông tin quảng cáo phải thực hiện theo đúng quy định hiện hành về quảng cáo.

m) Đường đi bộ:

- Chiều rộng đường đi bộ qua mặt đường xe chạy ở cùng độ cao phải đảm bảo không nhỏ hơn 3m.

- Khoảng cách giữa hai đường đi bộ qua đường xe chạy ở cùng độ cao phải lớn hơn 150m.

p) Biển báo giao thông:

- Theo QCVN 41:2012/BGTVT-Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Báo hiệu đường bộ.

- Phải đảm bảo kích thước biển báo, chiều cao của chữ, số lượng chữ và khoảng cách cắm biển, vị trí lắp đặt sao cho dễ nắm bắt thông tin, không bị che khuất bởi các công trình khác của đường bộ.

- Biển báo giao thông phải đặt ở vị trí không làm cản trở đến tầm nhìn cần thiết của lái xe. Đặc biệt phải lưu ý vị trí chính xác của biển chỉ hướng và các biển hướng dẫn khác.

- Không nên cắm quá nhiều biển báo tại một vị trí hoặc xung quanh một nút giao.

- Cần bảo đảm yêu cầu chiếu sáng đối với biển báo.

q) Đèn tín hiệu giao thông: Sử dụng đèn tín hiệu 3 màu (đỏ, vàng, xanh) có đèn giờ.

r) Chiếu sáng đường phố:

- Đảm bảo cho giao thông an toàn, tạo cảnh quan môi trường đô thị.

- Hệ thống đường giao thông được chiếu sáng bằng đèn hiệu suất cao, tiết kiệm điện.

- Thiết bị chiếu sáng và các thiết bị đi kèm (đèn, cột đèn, cần đèn) phải có tính thẩm mỹ, phù hợp với cảnh quan môi trường và đáp ứng lĩnh vực bảo vệ môi trường.

#### **Điều 24. Khu cây xanh công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly**

1. Cây xanh cảnh quan thành phố Phù Lý bao gồm:

- Lâm viên;
- Công viên tập trung;
- Công viên chuyên đề;
- Quảng trường
- Khu sinh thái núi
- Cây xanh ven sông
- Nông lâm nghiệp đô thị

2. Phân loại hệ thống công viên, cây xanh:

a) Phân loại công viên:

- Công viên trung tâm thành phố và các vườn hoa trong khu đô thị trung tâm;
- Công viên trong các khu đô thị mới;
- Dải công viên ven sông và trên đảo.

b) Phân loại cây xanh:

- Cây xanh sử dụng công cộng (*quảng trường, công viên, vườn hoa, vườn dạo... bao gồm cả diện tích mặt nước nằm trong các khuôn viên các công trình này và diện tích cây xanh cảnh quan ven sông được quy hoạch xây dựng thuận lợi cho người dân đô thị tiếp cận và sử dụng cho mục đích luyện tập thể dục thể thao, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn...).* Đối với các diện tích mặt nước không thường xuyên có nước, cần phải có các giải pháp quy hoạch đảm bảo cảnh quan môi trường khi không có nước.

- Cây xanh đường phố (*cây xanh, thảm cỏ trồng trong phạm vi chỉ giới đường đỏ*). Tất cả các tuyến đường cấp phân khu vực trở lên đều phải trồng cây xanh đường phố. Hình thức này còn được tổ chức trên các tuyến đi bộ chính trong khu ở, trên các trục trung tâm đi bộ có xen kẽ các kiến trúc nhỏ, ghế đá nghỉ chân...

- Cây xanh sử dụng hạn chế: Là khu cây xanh công cộng chỉ phục vụ hạn chế cho một số đối tượng mang tính chuyên dùng như cây xanh trong trường học, bệnh viện, trong các khu công nghiệp...

- Cây xanh có chức năng đặc biệt: Cây xanh chuyên dụng là khu cây xanh tổ chức theo yêu cầu riêng của quy hoạch, bao gồm các khu cây xanh mang tính nghiên cứu khoa học, vườn thực vật, vườn thú, vườn ươm, các khu cây xanh cách ly...

3. Quy định quản lý về việc trồng cây mới, chăm sóc cây xanh hiện có:

a) Quản lý cây xanh đô thị bao gồm các thảm cỏ, cây xanh công cộng, cây xanh trên các tuyến phố, hai bên đường, giải phân cách, trong công viên và trong khuôn viên các cơ quan, công sở và gia đình.

b) Việc trồng mới, dịch chuyển, chặt hạ cây xanh, chăm sóc, bảo vệ được thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị và đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

c) Cây xanh phải được tuyển chọn chủng loại cây đáp ứng các yêu cầu cụ thể cho từng khu vực trong đô thị như tạo bóng mát, chắn gió, ngăn cản bụi, tiếng ồn hoặc tạo cảnh quan kiến trúc đô thị...

d) Huy động mọi tổ chức, cá nhân tích cực tham gia trồng cây xanh trong khuôn viên cơ quan gia đình theo chủng loại phù hợp.

e) Tổ chức gắn mã số quản lý cây xanh đường phố và phân cấp quản lý tới cấp cơ sở phường, xã. Khuyến khích các hoạt động tự quản nhằm bảo trì và bảo vệ cây xanh đường phố. Khuyến khích các hoạt động tình nguyện trồng cây.

g) Hàng năm tổ chức ngày trồng cây tại địa phương được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Quy định về quản lý cây xanh, hệ thống công viên lớn, nhỏ:

a) Chỉ cho phép xây dựng sân chơi, sân bãi, công trình phục vụ cho vui chơi. Có thể được phép xây dựng một số công trình dịch vụ quy mô nhỏ nhưng đảm bảo mật độ xây dựng tối đa từ 5 đến 15% và được cấp có thẩm quyền quy định.

b) Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc trái phép, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian xung quanh hành lang vỉa hè, dọc tường rào và bên trong công viên.

c) Nghiêm cấm mọi loại hình quảng cáo trong khu vực công viên cây xanh.

d) Không đốn hạ, di dời trái phép, tự ý leo trèo, khắc, lột vỏ thân cây, chặt/bẻ cành, nhánh, hái hoa, trái, lá, làm thiệt hại đến cây xanh công viên.

e) Nghiêm cấm đổ rác, chất độc hại vào gốc cây và các hành vi khác gây chết hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của môi trường, cây xanh khu vực công viên.

g) Nghiêm cấm trồng các loại cây ăn quả, cây có độc tố, cây có khuyết tật, có khả năng xảy ra rủi ro khi cây hoặc một phần của cây gãy/đổ có khả năng gây nguy hiểm tới môi trường, con người và sinh hoạt cộng đồng của khu vực công viên.

5. Bảo tồn hệ thống sông hồ và cảnh quan xung quanh:

a) Đối với các khu vực sinh thái bên bờ sông Châu Giang, sông Đáy, sông Nhuệ hiện đang là khu vực đất nông nghiệp, không có dân cư sinh sống duy trì hoạt động sản xuất nông nghiệp sinh thái trồng các loại cây trồng khác nhau tạo lập trên nền cảnh quan thành những mảng màu khác nhau.

b) Đối với các khu đất đã được quy hoạch trồng cây xanh hai bên bờ sông, cần chăm sóc, quản lý và trồng mới các cây xanh tạo thêm không gian xanh cho tuyến đường.

c) Yêu cầu kẻ các hồ trên toàn thành phố và chú ý tạo lập cảnh quan xung quanh hồ nhằm bảo vệ diện tích các hồ và cảnh quan xung quanh.

d) Tổ chức quản lý và chăm sóc, trồng mới cây xanh dọc theo hai tuyến đường bên bờ sông, đặc biệt khu vực mặt tiền bờ sông.

e) Cấm các hình thức và hành động sau: xả chất thải ô nhiễm ra hồ, sông; bán hàng hai bên bờ sông.

### **Điều 25. Khu đất ở nông thôn**

1. Phân định giới hạn khu vực quản lý:

a) Khu vực giáp ranh nội, ngoại thành, làng xóm trong nội thành bao gồm những khu vực hiện hữu và giáp ranh giữa các khu đô thị mới và khu trung tâm thành phố.

b) Khu vực làng xóm trong nội và ngoại thành tập trung rải rác ở các phường và xã do lịch sử hình thành và phát triển của thành phố.

2. Quy định về quy hoạch - kiến trúc

a) Công trình xây dựng mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

b) Duy trì các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

c) Không khuyến khích xây dựng các công trình nhà ở nông thôn có mật độ xây dựng cao, nhà cao tầng, nhà ống, nhà mái bằng, nhà liền kề kiểu nhà phố trong khu vực làng xóm cũ. Tại các khu ở mới cho phép diện tích hộ có thể linh hoạt hơn, nhưng mật độ xây dựng không được quá cao.

d) Sử dụng đất xây dựng hiện có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, đặc biệt đất sản xuất nông nghiệp năng suất cao.

e) Những điểm dân cư gần đường giao thông lớn hoặc ở khu vực ven đô có thể xây dựng nhà vườn, nhà liền kề (chia lô) để thay thế cho nhà ở nông thôn truyền thống; nhưng tổ chức không gian phải đảm bảo yêu cầu tổ chức hạ tầng kỹ thuật về lâu dài, đảm bảo vệ sinh môi trường khu ở và phù hợp với cảnh quan kiến trúc nông thôn trong khu vực.

g) Nghiêm cấm việc xây dựng nhà ở ven các trục đường giao thông trái với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

### Chương III

## QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

### Điều 26. Quy định chung đối với công trình công cộng

1. Đối với công trình công cộng trên địa bàn thành phố Phủ Lý khi xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo phải tuân thủ quy hoạch xây dựng được duyệt, công trình có hình thức kiến trúc đẹp, thể hiện bản sắc riêng, phù hợp truyền thống văn hóa địa phương, công năng sử dụng hợp lý tận dụng tối đa các điều kiện về thông gió, chiếu sáng tự nhiên, tiết kiệm năng lượng đảm bảo sử dụng an toàn, bền vững, an toàn phòng cháy chữa cháy.

2. Đối với các công trình công cộng trong khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, khi xây dựng mới, sửa chữa cải tạo phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được quy định tại Quy chế này.

3. Trong khuôn viên các công trình công cộng đang được sử dụng ổn định, các cơ quan đơn vị được giao quản lý sử dụng có trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn, thực hiện chế độ bảo dưỡng, bảo trì công trình kiến trúc, vườn hoa cây xanh theo quy định, việc xây dựng thêm các công trình (tạm - kiên cố) trong không gian sân trồng, vườn hoa, phải được sự thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền, không được tự ý coi nới chông lán (kể cả bằng vật liệu tạm, nhẹ...) trên công trình kiến trúc hiện hữu làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình. Khi cải tạo chỉnh trang cần đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu đạt bằng 50% chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt của khu vực đó.

4. Các dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng có tính chất quan trọng, là điểm nhấn của khu đô thị mới, khu vực cảnh quan đô thị, khu vực cửa ngõ đô thị, khu vực đặc thù về thể thao, du lịch: Trước khi thẩm định, phê duyệt, chủ đầu tư phải tổ chức lấy ý kiến đóng góp của Hội đồng kiến trúc quy hoạch tỉnh nhằm đảm bảo công trình hoàn thành đạt giá trị thẩm mỹ kiến trúc, hài hòa cảnh quan khu vực, tăng mỹ quan chung cho đô thị.

5. Đối với công trình kỷ niệm, biểu tượng kiến trúc tại các khu vực công cộng, các giao lộ quan trọng để kỷ niệm các sự kiện lịch sử của nhân dân thành phố, của dân tộc: Chủ đầu tư công trình phải tổ chức thi tuyển kiến trúc với sự tham gia, đóng góp của nhiều tác giả là kiến trúc sư, họa sỹ, nhà nghiên cứu để chọn ra những tác phẩm kiến trúc có giá trị nghệ thuật thẩm mỹ cao, quy mô hợp lý, thể hiện được ý nghĩa lịch sử các sự kiện làm tăng thêm vẻ mỹ quan và tính nhân văn của đô thị.”

6. Các công trình cải tạo, chỉnh trang phải đảm bảo không phá vỡ cảnh quan xung quanh và chức năng sử dụng, kết cấu của công trình và những quy định khác về trật tự xây dựng trên địa bàn. Khi cải tạo chỉnh trang cần đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu đạt bằng 50% chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt của khu vực đó. Cần nghiên cứu mặt đứng hợp lý với chức năng sử dụng, quy mô và vị trí cũng như các giải pháp kết cấu phù hợp đảm bảo hài hòa với các công trình lân cận. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, hạn chế sử dụng kính.

7. Các công trình công cộng xây mới tổ chức bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu đỗ xe cho công trình.

8. Mật độ cây xanh tối thiểu trong công trình xây mới phải đạt 20%, trong công trình cải tạo phải đạt 10%. Hình thức trồng và bố trí cây xanh phù hợp với



cảnh quan và công trình.

### **Điều 27. Quy định về hình thức kiến trúc ngoài công trình**

1. Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa lá) trong khu vực đô thị; nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Riêng đối với nhà ở, các công trình du lịch ở nông thôn, thì khuyến khích sử dụng vật liệu theo truyền thống địa phương (tranh, tre, nứa, lá...) nhưng phải đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

2. Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công.

3. Ngoài ra, còn phải tuân theo các quy định hiện hành của chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị.

4. Hình thức kiến trúc và phong cách trang trí:

a) Hình thức kiến trúc hiện đại, hạn chế các chi tiết rườm rà, uốn lượn và trang trí quá nặng nề.

b) Hình thức kiến trúc cần đồng nhất cho một khu vực, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc chung theo phương ngang, phương đứng.

c) Không sử dụng các chi tiết trang trí phản mỹ thuật, rối rắm; kiến trúc không phù hợp với kiến trúc truyền thống cụ thể: chi tiết tam giác trang trí mặt tiền, mái hình thuyền, mái chóp, mái chồng nhiều tầng, nhón chính của công trình vuông góc với mặt tiền thừa đất hướng ra đường chính;

5. Bố cục kiến trúc các mặt quay ra đường:

a) Cần có sự đồng bộ giữa các công trình đứng cạnh nhau, ít nhất là đồng bộ đối với các phân vị ngang của công trình. Khuyến khích đồng bộ về chiều cao tầng, kể cả tầng trệt đối với các công trình trên cùng một dãy phố.

b) Cấu trúc mặt quay ra phố của công trình cần có sự tách biệt về đường nét giữa các tầng. Tuân thủ các quy định của khu vực về cao độ các tầng nhà cho phép.

c) Không được sơn quét các màu đen, màu sẫm tối, màu phản quang, lờ lợt.

d) Phải có sự hài hòa về màu sắc giữa các công trình kế cận, giữa khuôn cửa với công trình.

6. Bố cục kiến trúc các mặt bên và mặt sau của công trình:

a) Không bố trí cửa các loại hình cửa không theo quy luật chiều cao chung và không phù hợp với mặt đứng công trình.

b) Không để các bức tường đầu hồi kín và không hoàn thiện khi những bức tường này có thể nhìn thấy từ không gian công cộng.

c) Màu sắc, kiểu dáng của lan can và các khuôn cửa phải đồng bộ với chi tiết ở mặt quay ra phố. Các cửa sổ cần phải có sự cân đối hài hòa với các phòng.

7. Vật liệu và màu sắc của các công trình:

a) Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

b) Phải có sự hài hòa về màu sắc trong bản thân công trình giữa các chi tiết thành phần; và giữa các công trình hoặc khối công trình kế cận nhau.

c) Không dùng các màu sắc sau đây cho toàn công trình: màu đen, các

tông màu quá mạnh.

d) Khuyến khích sử dụng các màu sơn hoàn thiện mặt tường công trình theo các tông màu nhạt trong bảng màu, hài hòa, nhẹ nhàng.

e) Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình nhà ở riêng lẻ.

f) Đối với các công trình văn hóa, giáo dục, sử dụng màu sắc công trình tươi sáng nhẹ nhàng. Không sử dụng quá 05 màu sơn tường ngoài cho một công trình.

g) Khôi để các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

h) Không dùng các vật liệu sau đây: các loại kính màu hoặc phản quang, gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng mặt ngoài công trình và hạn chế lắp đặt cửa kính, tường kính.

i) Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

8. Phần công trình hướng ra ngoại thất:

a) Mặt quay ra đường phố:

- Tầng 1: Không được phép xây lấn tạo thành các không gian kín đưa ra ngoài khoảng lùi xây dựng. Trong phần diện tích khoảng lùi xây dựng, cho phép xây dựng tam cấp, mái đón, khuyến khích trồng cây xanh và làm giàn hoa trang trí.

- Được phép xây các phần đưa ra kể từ tầng 2 hoặc từ chiều cao 3.5m tính từ sàn tầng trệt. Phần công trình đưa ra phải thống nhất trên toàn dãy phố và tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

b) Dọc theo ranh giới cạnh bên của khu đất:

- Nếu công trình có khoảng lùi biên  $>4m$  thì ở mặt bên được phép xây các phần đưa ra như ban công hoặc hành lang với chiều rộng không quá 1,5m.

- Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên lớn hơn hoặc bằng 2m thì ở mặt bên được xây các phần đưa ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,50m).

- Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên nhỏ hơn 2m nhưng lớn hơn 1m thì ở mặt bên được xây các phần đưa ra như ban công với chiều rộng không quá 0,8m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,50m).

c) Ngoại trừ các thiết bị bất khả kháng phải lắp lộ thiên, tất cả các hạng mục, thiết bị khác phải bố trí bên trong hệ mái của công trình.

9. Mái công trình:

a) Hình thức mái có thể sử dụng mái bằng hoặc mái dốc nhưng không được phép khác biệt với phong cách và hình thức kiến trúc chung của công trình.

b) Các phần chòi lên khỏi mái (bể chứa nước, khung thang máy, v.v.) cần phải được bố trí khuất tầm nhìn từ các khu vực công cộng, hoặc phải được bố trí kín vào một tầng.

10. Với lô đất tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định.

**Điều 28. Quy định về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi biên**

1. Chi giới xây dựng:

a) Khoảng lùi đường thực hiện theo điều lệ xây dựng được duyệt.

b) Trường hợp đường hẻm theo hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, đất quá nhỏ không thể bố trí khoảng lùi được thì chi giới xây dựng được trùng với chi giới đường đỏ nhưng vẫn phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định của nhà nước, những trường hợp cụ thể thì sẽ được UBND tỉnh xem xét.

c) Tùy theo chiều cao công trình, bề rộng đường phố (theo chi giới đường đỏ) và các yếu tố liên quan nhưng khoảng lùi tối thiểu là 3m.

d) Dưới hành lang bảo vệ an toàn lưới điện, không được che chắn thường xuyên bằng các vật liệu có tính dẫn điện.

2. Khoảng lùi biên

a) Đối với các khu đô thị mới:

- Với hình thức kiến trúc nhà biệt thự (chỉ áp dụng với các lô đất có chiều ngang mặt tiền  $\geq 15,0m$ ): áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu 2m.

- Với hình thức kiến trúc nhà song lập: áp dụng khoảng lùi biên tối thiểu 2m.

- Với hình thức kiến trúc nhà vườn, nhà biệt lập: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu 1m.

- Đối với các lô đất có chiều ngang lô đất từ 6m đến  $\leq 10m$  áp dụng như đối với khu đô thị chỉnh trang.

b) Đối với các khu đô thị chỉnh trang: Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 15m trở lên: Áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m; có thể cho phép qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3m.

**Điều 29. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất**

1. Mặt quay ra đường phố: Tất cả các công trình không được phép đưa bất kỳ bộ phận nào ra ngoài khoảng lùi xây dựng, trong phần diện tích này khuyến khích làm giàn hoa.

2. Dọc theo ranh giới cạnh bên của mảnh đất:

a) Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên nhỏ hơn 2m nhưng lớn hơn hoặc bằng 1m thì ở mặt bên được xây các phần đưa ra như ban công với chiều rộng không quá 0,8m (chiều dài không lớn kích thước cửa mỗi bên là 0,50m).

b) Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên lớn hơn hoặc bằng 2m thì ở mặt bên được xây các phần đưa ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,50m). Các phần đưa ra này không được bít kín hoặc ốp bằng kính mỏng lớn. Chiều rộng phần mái đưa ra ngoài khoảng lùi biên không lớn hơn 30cm.

c) Ngoại trừ các thiết bị bất khả kháng phải lắp lộ thiên như các loại ăng ten thu phát sóng..., tất cả các hạng mục, thiết bị khác phải bố trí bên trong hệ mái của công trình như buồng kỹ thuật thang máy, bồn nước....

**Điều 30. Bãi đỗ xe trong khuôn viên công trình xây dựng**

1. Diện tích bãi đỗ xe phải được tính toán đầy đủ và phù hợp với quy mô sử dụng của công trình và phải được bố trí trong khuôn viên diện tích xây dựng công trình.

2. Đối với các lô đất có chiều rộng nhỏ hơn 8m tiếp giáp đường của các loại hình trình công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị, công trình thương mại, dịch vụ công cộng, công trình nhà ở chung cư, công trình đa năng thì không bắt buộc có bãi đậu xe trong khuôn viên lô đất.

3. Việc xây dựng tầng hầm để xe ô tô chỉ áp dụng khi: Công trình xây dựng có khoảng lùi tối thiểu 2,5m (kể từ ranh lộ giới đường đến mép đường dẫn xuống hầm) để đảm bảo việc xe ô tô lên xuống hầm không ảnh hưởng đến việc lưu thông trên đường.

4. Lộ giới đường giao thông:

- Đối với công trình công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị, công trình thương mại, dịch vụ công cộng > 7m.

- Đối với công trình nhà ở chung cư, công trình đa năng, công trình nhà ở riêng lẻ > 6m

### **Điều 31. Hàng rào**

1. Điều kiện để xây dựng hàng rào:

a) Hàng rào chỉ được xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

b) Không một bộ phận nào của hàng rào được phép xây dựng vượt ra ngoài ranh đất hợp pháp và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

c) Trường hợp một bộ phận hoặc toàn bộ hàng rào nằm trong ranh đất hợp pháp nhưng nằm ngoài chỉ giới xây dựng, không phù hợp Quy hoạch thì chỉ xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Việc cấp phép có thời hạn vẫn phải đảm bảo các quy định tại mục 2 Điều này. Đồng thời chủ đầu tư phải có cam kết tháo dỡ không yêu cầu bồi thường khi nhà nước thực hiện quy hoạch mở rộng lộ giới đường, ngõ.

d) Đối với các lô đất có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng không có đất phù hợp với mục đích xây dựng thì chỉ cho phép làm hàng rào tạm để bảo vệ ranh đất bằng các vật liệu giản đơn như gỗ, kẽm gai, lưới sắt ...nhưng phải đảm bảo thẩm mỹ và kiến trúc cảnh quan khu vực. Trường hợp này không phải xin phép xây dựng nhưng chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho chính quyền địa phương (UBND phường, xã) để theo dõi và quản lý.

2. Về hình thức kiến trúc

a) Đối với tường rào trước nhà (giáp ranh với đường giao thông công cộng):

- Được phép sử dụng các loại vật liệu sau: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép uốn hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép, hàng rào gỗ, tre nứa, nhựa.

- Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2m, và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 1,2m.

b) Đối với hàng rào bên hông và phía sau:

- Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3m, và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 2m.

- Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

c) Đối với góc vát nơi đường giao nhau:

- Tại các góc đường, phải tạo góc thoáng tầm nhìn cho người di chuyển trên đường, hẻm. Đối với đoạn tường rào này chỉ cho phép làm hàng rào thoáng với phần xây dựng đặc có chiều cao lớn hơn 1,2m.

- Việc bảo trì và bảo dưỡng tường bên ngoài là cần thiết, nhằm bảo đảm

thâm mỹ cho bộ mặt đường phố đô thị. Tường rào bằng gỗ hoặc kim loại cần được sơn phết thường xuyên.

### **Điều 32: Công trình giáo dục phổ thông**

1. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

a) Việc bố trí các công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch mạng lưới giáo dục của tỉnh và thành phố Phú Lý.

b) Diện tích khuôn viên công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ quy định về chỉ tiêu đất giáo dục trong nhóm ở theo Quy chuẩn xây dựng trường học và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với các trường hợp xây dựng trong khu đô thị cũ hiện hữu, quy mô công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế, phần tăng thêm chỉ sử dụng làm chức năng hành chính, phục vụ, kho, không bố trí các lớp học.

d) Khuyến khích phương án thiết kế để trống tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, bãi tập.

2. Quy định về cảnh quan:

a) Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

b) Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

3. Quy định về giao thông: Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe, khu vực đưa đón, tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến trường hoặc ra về.

### **Điều 33: Công trình trường đại học, cao đẳng**

1. Quy định về địa điểm xây dựng:

a) Việc bố trí địa điểm xây dựng các trường đại học, cao đẳng phải tuân thủ theo quy hoạch hệ thống các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn tỉnh, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt, tạo thành các trung tâm đào tạo, hỗ trợ và kết hợp sử dụng chung các công trình phục vụ công cộng.

b) Quy mô đất xây dựng trường đại học, cao đẳng mới cần tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Đối với các trường đại học và cao đẳng hiện hữu, không áp dụng quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Khuyến khích thiết kế kiến trúc hiện đại và thân thiện với môi trường. Kiến trúc các trường đại học và cao đẳng cần đa dạng, có tính sáng tạo và tạo được đặc trưng riêng của từng trường.

b) Cảnh quan của các trường đại học và cao đẳng cần được quan tâm tổ

chức theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận đồng thời tạo được môi trường cảnh quan trong khuôn viên trường sinh động, thân thiện, phù hợp với các hoạt động giáo dục.

4. Quy định về giao thông:

a) Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các trường đại học, cao đẳng.

b) Lối ra vào các trường cần có vịnh đậu xe, khu vực tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

#### **Điều 34: Công trình y tế**

1. Quy định về bố trí địa điểm và diện tích khuôn viên:

a) Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

b) Đối với các công trình y tế hiện hữu, không quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.

2. Quy định về chỉ tiêu xây dựng: các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

b) Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế.

4. Quy định về giao thông:

a) Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế.

b) Lối ra vào công trình y tế cần có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

#### **Điều 35. Đối với công trình nhà ở chung cư cao tầng hoặc Công trình phức hợp thương mại - nhà ở**

1. Quy định chung:

a) Quản lý theo đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

b) Quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác) thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung của nhà chung cư; cung cấp các dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác) đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.

c) Việc vận hành nhà chung cư phải do chủ đầu tư quản lý hoặc thuê lại doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà chung cư thực



hiện và được cấp có thẩm quyền công nhận.

d) Khuyến khích thành lập các dạng Ban tự quản nhà chung cư, ban quản lý nhà chung cư được cấp có thẩm quyền công nhận.

## 2. Bảo trì nhà chung cư:

a) Bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn công tác bảo trì công trình xây dựng.

b) Việc bảo trì nhà chung cư phải do tổ chức có tư cách pháp nhân và có chức năng về hoạt động xây dựng phù hợp với nội dung công việc bảo trì được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

## 3. Những hành vi bị nghiêm cấm trong sử dụng nhà chung cư:

a) Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư.

b) Phân chia, chuyển đổi phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung trái quy định.

c) Gây tiếng ồn quá mức quy định, làm ảnh hưởng đến trật tự, trị an của nhà chung cư.

d) Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung.

e) Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với phần sở hữu chung, đục phá căn hộ, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức).

g) Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sở hữu chung trái với mục đích quy định.

k) Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác).

k) Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô, lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác).

m) Sử dụng không đúng mục đích kinh phí quản lý vận hành và kinh phí bảo trì nhà chung cư.

## 4. Quy định về mật độ dân cư trong công trình:

a) Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

b) Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

5. Quy định về quy mô xây dựng bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và các quy định sau:

a) Tầng cao: Tối đa 30 tầng.

b) Mật độ xây dựng: tối đa 40% đối với block chung cư thuần ở. Đối với chung cư có khối đế thương mại, mật độ xây dựng tối đa đối với khối đế không quá 60%.

c) Khoảng lùi tối thiểu: Tối thiểu 3,7m (tương đương chiều rộng đường phòng cháy chữa cháy theo quy định). Đối với các chung cư có tầng một bố trí thương mại, khoảng lùi tầng một tối thiểu 10m.

d) Tầng hầm: Tầng hầm phải xây cách mọi ranh đất tối thiểu 1m. Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

#### 6. Quy định về kiến trúc

a) Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cao tầng cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, có phương án giảm bức xạ mặt trời đối với hướng tây. Hình thức kiến trúc chung cư cao tầng cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng không phù hợp, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lô gia, sân thượng của công trình.

b) Tường rào: khuyến khích không làm tường rào, hàng rào đối với chung cư hoặc thiết kế tường rào - hàng rào thấp kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động.

c) Từ tầng thứ 6 trở lên chỉ làm lô gia, không được làm ban công. Từ tầng 20 trở lên không được làm ban công hay lô gia.

d) Màu sắc: màu sắc công trình kiến trúc nhà chung cư cao tầng phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng màu với gam lạnh. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình.

e) Vật liệu: không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

g) Các hệ thống kỹ thuật: của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

h) Tầng hầm: lối vào tầng hầm lùi so với ranh khuôn viên tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào, cao độ trần tầng hầm không vượt quá 1,4m so với cao độ vỉa hè.

k) Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

#### 7. Quy định về cảnh quan

a) Quảng cáo, biển hiệu:

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư cao tầng.

- Cho phép quảng cáo trên khối bộ thương mại, dịch vụ của công trình chung cư. Tổng diện tích quảng cáo trên khối bộ không quá 20m<sup>2</sup>. Các bảng

quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối bê và không vượt quá cao độ 12m. Các bảng quảng cáo không được phép che khuất cửa sổ, lối thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy, lối đi bộ, không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình, chiều dày của phần nhô ra không quá 0,2m.

- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên chung cư cao tầng.

b) Chiếu sáng công trình:

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, lối ra vào, lối xuống hầm chung cư cao tầng; chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng hiệu, sân vườn, quảng cáo. Màu sắc ánh sáng ấm, dịu.

- Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser cho chiếu sáng chung cư. Không được phép sử dụng đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông.

c) Cây xanh, cảnh quan:

- Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu 1 m<sup>2</sup>/người.

- Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tàn thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, ban công, lôgia của chung cư cao tầng.

- Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư cao tầng như ghế đá, sọt rác, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

8. Quy định về giao thông nội bộ

a) Chiều rộng lối vào khu nhà ở cao tầng

- Trường hợp chỉ bố trí một lối ra vào: tối thiểu 10,5m.

- Trường hợp bố trí từ hai lối ra vào: chiều rộng lối ra vào chính tối thiểu 6,5m; lối ra vào phụ tối thiểu 6m.

b) Chỗ để xe có thể đặt trong hoặc ngoài công trình, tối thiểu phải bảo đảm:

- Xe ô tô: 4-6 hộ/1 chỗ/25m<sup>2</sup>.

- Xe gắn máy: 2 xe/1 hộ và 2,5-3,0m<sup>2</sup>/xe.

**Điều 36. Đối với nhà ở sinh viên, nhà ở công nhân và nhà ở thu nhập thấp**

1. Khuyến khích chủ đầu tư tổ chức thi tuyển thiết kế điển hình cho dạng nhà này và công bố rộng rãi cho nhân dân biết.

2. Cần căn cứ vào điều kiện tự nhiên tại khu vực xây dựng để lựa chọn, vận dụng các thiết kế điển hình, thiết kế mẫu phù hợp nhằm đảm bảo an toàn cho công trình. Riêng với nền móng công trình cần được thiết kế trên cơ sở kết quả khảo sát địa chất tại địa điểm xây dựng.

3. Ngoài các quy định trong các Quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn quốc gia về xây dựng có liên quan dùng để lập thiết kế cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thể áp dụng các tiêu chuẩn sau đây:

a) Điều chỉnh tăng mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất lên 1,5 lần so với Quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành, không khống chế số tầng.

b) Hệ số sử dụng (*diện tích ở và diện tích các khu chức năng/diện tích sàn xây dựng*) cho các loại nhà ở từ 0,7 - 0,8.

c) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở sinh viên được thiết kế tối thiểu là

4m<sup>2</sup>/1 sinh viên; tối đa 8 sinh viên/1 phòng.

d) Tiêu chuẩn diện tích ở đối với nhà ở công nhân khu công nghiệp được thiết kế tối thiểu là 5m<sup>2</sup>/1 người tối đa 8 người/căn hộ.

e) Nhà ở thu nhập thấp là loại nhà ở căn hộ chung cư được thiết kế với diện tích tối đa không quá 70m<sup>2</sup>/1 căn hộ.

### **Điều 37. Đối với nhà ở riêng lẻ**

1. Quản lý theo quy hoạch được duyệt:

a) Mọi tổ chức, cá nhân khi xây dựng phải tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt và quy chế này.

b) Trường hợp tại khu vực xây dựng công trình chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt thì thực hiện theo các nội dung được quy định tại Chương này. Quy định này chỉ áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ.

2. Quy định quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

a) Chỉ giới xây dựng được xác định riêng cho từng tuyến đường.

b) Khoảng lùi của các công trình nhà ở so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD”.

c) Các phần đua ra ngoài công trình:

- Đối với mặt tiền công trình, từ tầng 2 trở lên được phép xây dựng các phần đua ra như ô văng, sê-nô, ban công, mái đua... Phải thống nhất về hình thức, màu sắc, vị trí độ cao, độ vươn ra hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, hài hòa với tổng thể công trình và các công trình xung quanh. Độ vươn ra của ban công tuân theo quy định, tùy thuộc lộ giới từng tuyến đường.

- Dọc theo ranh giới cạnh bên của công trình: Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dắt xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua, nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới xây dựng theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới xây dựng tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.

+ Khi cấp Giấy phép xây dựng, phần nhô ra làm ban công được phép che chắn tạo thành buồng ở hoặc lô-gia (nhưng không được vượt quá 70% diện tích bề mặt tiền công trình). Việc tạo thành buồng ở hoặc lô-gia phải đảm bảo an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

### 3. Quy định quản lý cốt không chế xây dựng:

a) Đối với các nhà ở riêng lẻ có mặt tiền trên các đường phố đã có vỉa hè ổn định:

- Trường hợp xây dựng ngay chỉ giới xây dựng hoặc chỉ giới đường đỏ nếu chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ thì cốt nền công trình cao từ 0,15m đến 0,3m so với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ thì cốt nền công trình cao tối thiểu 0,3m so với cốt vỉa hè hoàn thiện.

b) Đối với các nhà ở riêng lẻ trong các đường hẻm: Cốt nền được phép cao tối thiểu 0,3m.

c) Quy định này không áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ có bố trí tầng hầm.

### 4. Quy định quản lý về diện tích đất tối thiểu được phép xây dựng:

a) Diện tích, kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới phải đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2008/BXD.

b) Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong các khu dân cư đô thị hiện trạng mật độ cao, chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, có kích thước, diện tích lô đất không đủ điều kiện xây dựng (diện tích nhỏ hơn 15m<sup>2</sup> hoặc có chiều rộng mặt tiền hay chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m hoặc những lô đất có quá nhiều góc cạnh, tỷ lệ chiều dài, chiều rộng không hợp lý ...), mà Chủ đầu tư có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở thì xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

### 5. Quy định quản lý tầng cao:

a) Nhà ở riêng lẻ có mặt tiền xây dựng giáp lộ giới: Số tầng và chiều cao phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường và phải đảm bảo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ xây dựng trên lô đất thuộc trường hợp quy định tại điểm b, khoản 4 điều này thì xây dựng không quá 2 tầng (kể cả tầng lửng).

b) Quy định về tầng hầm:

- Tầng hầm là tầng mà quá nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất công trình theo quy hoạch được duyệt. Trường hợp công trình có tầng hầm, phải đảm bảo theo quy định sau:

- Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

- Chiều cao thông thủy của tầng hầm tối thiểu 2,5m.

- Đối với nhà ở có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 11,5m và vỉa hè nhỏ hơn 3m thì không được thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.

c) Quy định về tầng lửng:

- Diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng một;

- Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng lửng từ 2,7m - 3,0m.

6. Quy định quản lý mật độ xây dựng:

Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt thì khi phá xây lại công trình khuyến khích các chủ đầu tư áp dụng mật độ xây dựng tối đa theo quy định tại Phụ lục. Trong trường hợp không áp dụng thì phải có giải pháp hợp lý về thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

7. Quy định hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng, màu sắc công trình:

a) Không được xây dựng các kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá) trong khu vực đô thị, trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

b) Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

c) Mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố chính, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực công cộng không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày vật dụng làm mất mỹ quan đô thị.

d) Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

đ) Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.

e) Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà. Việc sử dụng vật liệu phản quang trên mặt tiền nhà không được làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận và người đi đường.

9. Quy định về bố trí hạ tầng kỹ thuật:

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà (kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất) được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

b) Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

c) Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

d) Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

e) Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà ở riêng lẻ nếu đảm bảo các yêu cầu sau:

- Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước,... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt).

- Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất và phải đảm bảo các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.



## 10. Quy định về cảnh quan:

### a) Quảng cáo, biển hiệu, biển báo:

- Trên hàng rào của công trình nhà ở liên kế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Diện tích biển số nhà không vượt quá  $0,2m^2$ .

- Đối với nhà ở liên kế (không bao gồm nhà phố liên kế), được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 4,5m và không thấp hơn 3,0m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa  $3m^2$ , Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trong của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối PCCC.

- Đối với nhà phố liên kế, được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 7m và không thấp hơn 3,0m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa  $6m^2$ . Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trong của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối PCCC.

### b) Chiếu sáng công trình:

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Sử dụng màu sắc ánh sáng ấm, dịu;

- Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn, có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser, đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và nhà kế cận.

c) Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

## 11. Quy định nhà ở nông thôn ngoại thành:

a) Cải thiện nâng cấp kiến trúc nhà ở gia đình đáp ứng yêu cầu sinh hoạt văn minh.

b) Việc quản lý không gian cảnh quan, kiến trúc phải tuân thủ định hướng quy hoạch chung xây dựng được duyệt, khuyến khích duy trì và phát triển các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hài hoà cảnh quan khu vực. Hạn chế xây dựng nhà ở mật độ cao, nhà liên kế kiểu nhà phố ở.

c) Tầng cao tối đa 4 tầng (tương đương 16m).

d) Chiều cao tầng 1: 3.9m, tầng 2 trở lên 3.6m.

### **Điều 38: Công trình công nghiệp**

#### 1. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

a) Tầng cao, chiều cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp.

b) Khoảng lùi công trình: đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

- Khoảng lùi so với lộ giới đường: Tối thiểu 6m.

- Khoảng lùi so với ranh đất xung quanh: Tối thiểu 4m.

c) Khoảng cách ly vệ sinh: Đối với các công trình không xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh đảm bảo theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

2. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Khuyến khích sáng tác kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

b) Các công trình công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

c) Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

### **Điều 39. Đối với công trình có tính đặc thù**

1. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng, di tích lịch sử văn hóa

a) Là các công trình đã được xếp hạng di tích và các công trình tôn giáo tín ngưỡng khác chưa được xếp hạng (đình, chùa, miếu, nhà thờ họ, nhà thờ các dòng đạo...) nhưng được dân cư địa phương công nhận.

b) Đối với các công trình đã xếp hạng di tích tuân thủ theo quy định tại của Quy chế này.

c) Đối với các công trình chưa xếp hạng di tích nhưng có ý nghĩa về mặt văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng cần lập hồ sơ công trình và đăng ký với cơ quan chính quyền địa phương.

d) Phạm vi bảo vệ của thể loại công trình này chính là ranh giới khuôn viên đất xây dựng công trình. Nghiêm cấm xây dựng xen cấy các công trình không đúng chức năng và ảnh hưởng tới mỹ quan và cảnh quan của công trình.

e) Chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích trong trường hợp cần thiết và phải lập thành dự án. Việc tu sửa cấp thiết di tích chỉ được tiến hành sau khi có quyết định của cấp có thẩm quyền. Dự án và thiết kế bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích hoặc báo cáo tu sửa cấp thiết di tích phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

f) Nghiêm cấm mọi hành vi hành nghề mê tín dị đoan và các hoạt động gây rối trật tự, bán hàng gây mất mỹ quan trong công trình.

2. Quy định đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm:

a) Là các công trình tượng đài và các công trình kỷ niệm, các công trình có ý nghĩa tạo lập cảnh quan tại các điểm nút cửa ngõ vào đô thị...

b) Thành phố cần có kế hoạch về xây dựng các khu vực tượng đài, cổng chào hay tranh hoành tráng tại khu vực cửa ngõ vào thành phố và thông qua cộng đồng, nhằm tạo được ấn tượng đẹp về thành phố Phú Lý từ các khu vực cửa ngõ, tạo được đặc trưng riêng của từng khu vực đô thị cũng như bản sắc của thành phố Phú Lý.

c) Các công trình tượng đài, công, tranh hoành tráng cần được kết hợp với các khu vực cây xanh cảnh quan, các trục đường đôi chính của đô thị, nhằm liên kết thành một hệ thống cảnh quan đậm bản sắc cho thành phố.

d) Phải tổ chức thi tuyển phương án thiết kế, thi công công trình dạng này. Khuyến khích cộng đồng tham gia.

e) Các công trình xây dựng xung quanh các công trình tượng đài phải hạn chế số tầng, chiều cao, phải có giấy phép xây dựng.

## **Chương IV**

### **QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG**

#### **Điều 40. Quy định chung**

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm công trình cấp năng lượng, chiếu sáng, công trình giao thông, cấp nước, thoát nước, thông tin viễn thông, vệ sinh đô thị trên địa bàn thành phố Phủ Lý được xây dựng đồng bộ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt, quy hoạch chuyên ngành (nếu có), đảm bảo đầu nối vào hệ thống hạ tầng chung đạt yêu cầu kỹ thuật, an toàn đối với từng loại công trình theo quy định.

2. Sau khi hoàn thành xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn thành phố, các chủ đầu tư, các Ban Quản lý dự án phải bàn giao hồ sơ hoàn công và hiện trạng công trình cho UBND thành phố Phủ Lý và đơn vị có liên quan để thực hiện quản lý.

3. Các đơn vị, tổ chức được giao quản lý vận hành khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện công tác bảo trì, duy tu, bảo dưỡng đúng quy định đảm bảo hệ thống được vận hành liên tục, thông suốt, an toàn, đáp ứng tốt nhất nhu cầu sử dụng của các tổ chức, cá nhân trong thành phố.

4. Việc đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật từ đường địa phương vào đường quốc gia, từ các đơn vị cơ quan hoặc từ nhà dân vào hệ thống công trình công cộng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và chịu sự giám sát thực hiện của đơn vị quản lý vận hành, đảm bảo các yêu cầu sau:

- Vị trí đầu nối kỹ thuật phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt, trường hợp công trình chưa được xác định trong quy hoạch xây dựng thì phải có văn bản thỏa thuận của cơ quan quản lý công trình hạ tầng.

- Bảo đảm các yêu cầu kỹ thuật theo quy định phù hợp nhu cầu sử dụng của từng công trình, đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị khác.

- Khi thực hiện đầu nối công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo về kế hoạch và tiến độ thi công đầu nối công trình đến cơ quan, đơn vị thỏa thuận để giám sát và phối hợp thực hiện.

- Không thực hiện việc đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật đối với công trình xây dựng không theo quy hoạch được duyệt, không có giấy phép xây dựng.

#### **Điều 41. Công trình giao thông đô thị**

1. Giao thông đường bộ:

a) Quy định chung:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị

phải được thiết kế đồng bộ, đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn đường đô thị bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực.

- Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

- Công trình đường giao thông khi xây dựng mới phải có hệ thống tuynen, hào kỹ thuật, cống, bể với kích thước phù hợp để hạ ngầm các công trình hạ tầng kỹ thuật. Tiến tới tất cả các đơn vị có công trình ngầm nằm trong hệ thống tuynen, hào kỹ thuật phải trả tiền thuê theo cơ chế chung.

- Trong các khu đô thị, đơn vị và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí bãi đỗ xe công cộng đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các công trình công cộng và nhà ở theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Khi cải tạo, nâng cấp đường, phải tính toán cao độ mặt đường phù hợp với nền đường hiện trạng; nền nhà, công trình dọc hai bên tuyến phố và cao độ quy hoạch.

#### b) Trang thiết bị đường phố

- Trên từng tuyến đường phải bố trí đầy đủ các biển báo, chỉ dẫn, tên đường lộ giới, hướng lưu thông, vạch sơn, tim đường, phân làn đường dành cho người đi bộ qua đường và bố trí hệ thống đèn tín hiệu, đảo giao thông tại các giao lộ có mật độ giao thông cao, dễ gây xung đột để điều tiết giao thông. Biển báo, hệ thống đèn tín hiệu được lắp đặt đầy đủ tại vị trí phù hợp để người tham gia giao thông dễ nhận biết, đảm bảo tiện dụng và mỹ quan cho đường phố.

- Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông ưu tiên trong đô thị; chỉ sơn vạch, gờ giảm tốc tại các vị trí tiềm ẩn nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

- Các nút giao thông có đảo vòng xuyên phải đảm bảo thoát nước, điện chiếu sáng, hoa, thảm cỏ trong đảo; sử dụng viên block bó xung quanh đảo, có mũi tên dẫn hướng phản quang.

- Nhà chờ xe buýt, lối lên xuống ga BRT, cột đèn, lan can, rào chắn, các chi tiết kiến trúc của công trình phụ trợ được thiết kế đồng bộ, dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, đặc trưng của đường phố và khu vực.

#### c) Các công trình ngầm:

- Việc thi công lắp đặt các công trình ngầm trong lòng đường, vỉa hè, phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý, đồng thời phải có biện pháp thi công bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và tái lập mặt đường, vỉa hè đúng nguyên trạng ban đầu;

- Trong vòng 3 năm kể từ ngày hoàn thành rải thảm mặt đường, nghiêm cấm tất cả các trường hợp đào đường để xây dựng mới các công trình cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc (trừ trường hợp bất khả kháng được cấp thẩm quyền chấp thuận).

#### d) Vỉa hè:

- Việc xây dựng bó vỉa hè thực hiện theo quy định, nghiêm cấm các cơ

quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân tự tạo vệt đất xe từ lòng đường lên vỉa hè và làm thay đổi cao độ vỉa hè hiện có.

- Thiết kế xây dựng vỉa hè theo hướng ưu tiên dành cho người đi bộ, vỉa hè đảm bảo bằng phẳng và thoát nước. Kết cấu vỉa hè thiết kế đảm bảo bền vững, đồng bộ về chủng loại vật liệu, cao độ, độ dốc. Độ dốc ngang của vỉa hè giới hạn từ 1% đến 2% có hướng dốc ra mặt đường. Mặt vỉa hè sử dụng vật liệu có độ nhám, chống trơn trượt phù hợp tiêu chuẩn quy định.

- Trên vỉa hè nghiêm cấm xây dựng bục bê, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng hóa, làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan đô thị;

- Việc sử dụng tạm vỉa hè để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang do cơ quan được giao quản lý quy định nhưng phải đảm bảo trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố.

e) Bảng hiệu, quảng cáo, pa-nô tuyên truyền:

- Việc quảng cáo tuyên truyền bằng hình thức Pa-nô, băng-rôn trên các dãy phân cách, vỉa hè các đường phố, đảm bảo tuân thủ theo Luật Quảng cáo.

- Đối với bảng hiệu, bảng quảng cáo của các cơ sở kinh doanh, thương mại dịch vụ, văn phòng: Phải đảm bảo vị trí lắp đặt áp sát vào phần tường nhà, không lắp đặt trên ban công tạo thành buồng hoặc khối nhô ra hè phố, không lắp đặt các bảng quảng cáo trên mái nhà, hai bên tường đầu hồi nhà, quảng cáo trên thân cây, cột điện ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

2. Giao thông đường sắt

a) Hệ thống đường sắt qua thành phố Phú Lý gồm:

- Hệ thống đường sắt quốc gia: Ga Phú Lý và hệ thống đường sắt, dải an toàn 2 bên đường sắt.

b) Phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn giao thông đường sắt đô thị tuân thủ theo quy định tại Luật đường sắt số 35/2005/QH11 ngày 14/6/2005 và Thông tư số 37/2014/TT-BGTVT ngày 03/9/2014 của Bộ Giao thông Vận tải quy định về phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn giao thông đường sắt đô thị.

c) Tại các điểm giao cắt giữa đường sắt với đường bộ phải tổ chức barie chắn tàu và đèn báo hiệu, chuông báo hiệu.

3. Giao thông đường thủy:

a) Sông Đáy, sông Nhuệ, sông Châu Giang xác định là tuyến giao thông thủy nội địa, luồng tàu sau nạo vét đạt cấp III.

b) Bố trí đầy đủ bảng chỉ dẫn, phao dẫn luồng tại vị trí dễ quan sát, nhận biết để tàu thuyền được lưu thông dễ dàng, neo đậu đúng theo chỉ dẫn.

c) Nghiêm cấm việc đóng đáy, dùng ngư cụ, xung điện, hóa chất độc hại để khai thác thủy hải sản gây cản trở giao thông, ảnh hưởng môi trường sinh thái trên tuyến giao thông này.

d) Nghiêm cấm việc đào bới, nạo hút hai bên bờ sông; không được thả, giăng lưới trên luồng tàu chạy; việc nạo vét, khai thác vật liệu dưới lòng sông phải có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

e) Không được mở các bến bãi, neo đậu tàu, sà lan lâu dài khi chưa có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đối với các cầu bến đã xây

dựng không được phép sử dụng làm bến bãi neo đậu tàu thuyền, các bến khách được phép sử dụng làm bến neo đậu phục vụ tham quan du lịch.

f) Đối với các bến khách và cầu bến, cảng đường thủy xây mới cần xin phép cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trước khi xây dựng.

#### **Điều 42. Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác**

##### **1. Thoát nước mưa:**

a) Các khu vực đã xây dựng: khu thành phố cũ, khu dân cư ngoại thị, các làng xóm, khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.

b) Các khu công nghiệp phải đảm bảo cao độ nền thiết kế  $>0,5m$  so với mực nước ngập ứng tính toán của hệ thống tiêu thoát thủy lợi.

c) Các kênh mương chính thoát nước và các hồ điều hoà, trạm bơm tiêu có một khoảng cách ly để làm đường kè bờ trồng cây  $>8m$ .

d) Khoảng cách ly hồ điều hoà, hồ tự nhiên qua khu dân cư tập trung và khu đô thị  $> 10m$ (từ mép ngoài hồ).

e) Các trạm bơm tiêu thoát nước phải có tường bao quanh cách ly khu dân cư tập trung và đô thị, khoảng cách từ mép chân tường công trình trạm bơm đến tường bao quanh  $> 3,5m$ .

f) Không được xây dựng các công trình lên hệ thống thoát nước, không được đổ phế thải, rác thải vào hệ thống thoát nước.

g) Khoảng cách xây dựng công trình cách mép ngoài của mương  $>5m$ , đối với mương chính thoát nước qua khu dân cư tập trung và khu đô thị  $>10m$ .

g) Hệ thống đê kè sông qua đô thị phải đảm bảo đường nét cảnh quan tự nhiên hai bên sông. Bề mặt kè phải được tạo màu xanh tự nhiên của cây cỏ (trừ những khu vực bên sông). Khoảng cách hành lang an toàn bảo vệ các công trình kè sông qua khu dân cư tập trung và khu đô thị  $>50m$  tính từ mép ngoài phần xây đúc công trình kè.

h) Hệ thống thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

##### **2. Cấp nước:**

a) Khu vực bảo vệ vệ sinh nguồn nước tại vị trí đặt công trình thu nước trên sông: Từ điểm lấy nước lên thượng nguồn là  $200- 500m$  và xuống dưới hạ nguồn từ  $100 - 200m$ . Nghiêm cấm xây dựng công trình, xả nước thải, cấm chăn nuôi, tắm giặt và các hoạt động khác có thể gây ô nhiễm nguồn nước.

b) Khu vực bảo vệ vệ sinh nhà máy nước khai thác nguồn nước mặt sông: Trong phạm vi  $30m$  kể từ chân tường các công trình xử lý, phải xây tường rào bảo vệ xung quanh khu vực xử lý nước. Phía bên trong tường rào, không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi sinh hoạt, nhà vệ sinh, không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật.

c) Các loại họng cứu hỏa bố trí trên phố phải có khoảng cách thích hợp, được đánh số kiểm soát, sơn màu dễ nhận biết, bố trí nơi đủ rộng để xe cứu hỏa ra vào.

d) Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước: Đảm bảo khoảng cách từ  $0.5- 3.0m$  tính từ thành ống ra hai bên, tùy theo đường kính ống và mức độ quan



trọng của đường ống. (Đối với tuyến ống cấp 1 có đường kính lớn hơn 600mm làm nhiệm vụ truyền tải nước, khoảng cách bảo vệ bắt buộc phải đạt được là 3.0m từ thành ống ra hai bên).

### 3. Cấp điện

#### a) Quy định chung

- Việc thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của Tỉnh và quy hoạch không gian kiến trúc đô thị, thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hoặc tiêu chuẩn nước ngoài, quốc tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng tại Việt Nam và phải đảm bảo các yêu cầu an toàn về điện, phòng chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, theo Luật Điện lực và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

- Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

- Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

- Về cảnh quan đô thị: tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên hành lang an toàn điện.

- Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp.

#### b) Trạm điện:

- Nguồn điện từ trạm 220kV và 110kV khu vực. Các trạm trung gian 110/22KV phải có hàng rào bảo vệ và đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định.

- Các trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV kiểu treo hiện có phải được cải tạo thành kiểu kín hoặc trạm ngầm, các trạm biến áp xây mới phải sử dụng trạm kín, kích thước nhỏ gọn, bố trí trong các khu đất công cộng, khuôn viên công trình đảm bảo mỹ quan đô thị. Trường hợp bố trí trên dải phân cách, hè đường phố phải phê duyệt thiết kế kiến trúc và ngoài công trình phù hợp cảnh quan đô thị của tuyến phố và công trình mặt phố.

c) Lưới điện cao thế: Các tuyến đường dây 220kV, 110kV yêu cầu dành quỹ đất cho hành lang an toàn lưới điện theo đúng quy định của Luật Điện lực.

#### d) Lưới điện trung thế:

- Khu vực nội thành giai đoạn đầu vẫn được sử dụng các tuyến đường dây nổi hiện có. Các tuyến đường dây xây dựng mới sẽ được đi ngầm. Giai đoạn dài hạn, hạ ngầm toàn bộ mạng lưới điện trung thế nội thành để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn trong vận hành, quản lý lưới điện trung thế.

- Khu vực ngoại thành và các khu công nghiệp có thể sử dụng đường dây nổi.

e) Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ thế cấp cho khu vực nội thành và các khu đô thị xây dựng mới sử dụng cáp ngầm.

### 4. Chiếu sáng

a) Quy định chung:

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, sử dụng thiết bị tiết kiệm điện, đồng bộ với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho thành phố, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chiếu sáng phù hợp quy chuẩn xây dựng hiện hành và tiết kiệm năng lượng.

- Hệ thống chiếu sáng tượng đài, đài kỷ niệm, công trình đặc biệt phải được thiết kế và thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ kiến trúc, nghệ thuật chiếu sáng của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các Sở, ngành có liên quan.

- Hệ thống chiếu sáng của thành phố Phù Lý khi được các đơn vị và cá nhân đầu tư xây dựng và cải tạo mở rộng đều phải tuân thủ theo các văn bản pháp luật có liên quan của Nhà nước đã ban hành và phải tuyệt đối đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.

b) Lưới điện chiếu sáng

- Lưới điện chiếu sáng trong các khu dân cư được bố trí đi cùng với lưới điện hạ thế, phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo tuân thủ TCXDVN 259:2001- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị (do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo quyết định số 28/2001/QĐ-BXD ngày 13/11/2001 về việc ban hành định mức và đơn giá thí nghiệm vật liệu và cấu kiện xây dựng) và TCXDVN 333-2005-Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị (do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo quyết định số 08/2005/QĐ-BXD ngày 4/4/2005 về việc ban hành TCXDVN 333-2005- Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - tiêu chuẩn thiết kế).

- Sử dụng các mẫu đèn chiếu sáng đẹp, hiện đại, phù hợp với tính chất chức năng của từng khu vực và từng loại hình chiếu sáng. Khu vực công viên, quảng trường, các công trình lớn sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

- Hệ thống cột và công trình chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công trình phải đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ về kiến trúc, hình thức, kích thước, màu sắc, vận hành an toàn.

5. Thông tin liên lạc:

- Cột ăng-ten thu, phát sóng của các tổ chức, doanh nghiệp phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành được duyệt, đảm bảo khoảng cách an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật, việc xây dựng lắp đặt các công trình cột ăng-ten, trạm thu phát sóng nhằm mục đích thương mại phải thực hiện đúng theo nội dung giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp. Không lắp đặt các ăng-ten thu phát sóng trên các đường phố chính, khu vực cảnh quan, khu vực bảo tồn, các khu vực công cộng như chợ, trường học, bệnh viện, trên mái nhà, sân thượng các công trình nhà ở và công trình công cộng khác.

- Đường dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet trên không, mỗi loại dây phải tập hợp thành tổ hợp dây được lắp đặt trên các trụ đỡ đảm bảo độ thẳng, khoảng cách các loại dây dẫn theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành. Dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới

ngâm hóa toàn bộ.

- Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên vỉa hè, đường phố phải được bố trí theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở, người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, đảm bảo tầm nhìn được thông suốt.

#### 6. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

##### a) Thoát nước bản:

- Sử dụng hệ thống thoát nước riêng cho thành phố. Riêng khu đô thị trung tâm hiện trạng đường phố hẹp, không đủ rộng để bố trí hệ thống thoát nước riêng, sử dụng hệ thống thoát nước riêng một nửa (hệ thống công bao) tách, thu nước thải rồi bơm về trạm xử lý nước thải để xử lý làm sạch.

- Các hộ dân cư, các công trình công cộng và công nghiệp phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.

- Tuyệt đối không xả nước thải chưa qua xử lý xuống lòng sông, hồ, kênh mương trong đô thị.

- Nước thải từ các xí nghiệp trong cụm công nghiệp tập trung cần được xử lý theo hai bước: Bước 1: XLNT cục bộ trong xí nghiệp. Bước 2: Làm sạch nước thải tại trạm XLNT tập trung của khu, cụm công nghiệp. Nước thải từ các nhà máy xí nghiệp phân tán, độc lập phải có công trình XLNT riêng trong nhà máy đạt tiêu chuẩn môi trường. Chất lượng nước thải công nghiệp sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN: 24-2009, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

##### b) Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn phải được thu gom và phân loại và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố.

- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng trong khuôn viên. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

- Trên các đường phố phải bố trí các thùng rác công cộng có nắp đậy đúng quy cách, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết với cự ly hợp lý để thu rác của người đi bộ. Sử dụng một loại thùng rác có dung tích tối thiểu là 300l và không lớn hơn 1000l.

- Chất thải nguy hại được thu gom theo quy định hiện hành. Chất thải y tế cần được xử lý bằng biện pháp thiêu đốt.

- Không được tổ chức đặt điểm trung chuyển chất thải rắn trong khu vực ô phố.

- Xây nhà vệ sinh công cộng dưới dạng xí tự hoại tại chợ, bến tàu, bến xe và các tuyến phố chính gần các tụ điểm tập trung đông người và khách vắng lui. Đảm bảo khoảng cách giữa 2 nhà vệ sinh công cộng trên tuyến phố chính không quá 3km.

- Chuồng trại chăn nuôi không được xả trực tiếp nước phân tiểu xuống ao hồ và xả trực tiếp vào cống thoát nước chung.

#### 7. Trạm xăng dầu:

a) Trạm cung cấp xăng dầu được xây dựng phù hợp quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng được duyệt, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định chuyên ngành hiện hành, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị, đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu với khu dân cư theo quy định.

b) Vị trí đặt trạm xăng trong đô thị tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD.

#### 8. Nghĩa trang, nghĩa địa:

a) Việc hung táng, cát táng theo phong tục tập quán, truyền thống văn hóa của địa phương nhưng phải đảm bảo vệ sinh môi trường, phù hợp với quy hoạch nghĩa trang đã được phê duyệt và phải tuân thủ Nghị định 35/2008/NĐ-CP ngày 25/3/2008 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang. Xây dựng mô hình nghĩa trang công viên, nhà hỏa táng để đảm bảo vệ sinh môi trường.

b) Nghiêm cấm mọi hành vi xây dựng mồ mã trong khu vực trung tâm đô thị; chỉ được cải tạo sửa chữa theo hiện trạng. Khuyến khích di dời mồ mã vào nghĩa địa tập trung của thành phố.

#### c) Quy định về khoảng cách ly an toàn:

- Khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường (ATVSMT) nhỏ nhất từ đường bao khu dân cư, trường học, bệnh viện, công sở đến nghĩa trang cát táng là 100m; đến nghĩa trang hung táng có hệ thống xử lý thu gom nước thải từ mộ hung táng là 500m.

- Đối với nghĩa trang chôn cất một lần, khoảng cách ATVSMT tối thiểu là 500m.

- Khoảng cách ATVSMT nhỏ nhất đến công trình khai thác nước sinh hoạt tập trung là 2.500m.

- Khoảng cách ATVSMT nhỏ nhất từ nghĩa trang đến mép nước gần nhất của mặt nước không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt là 300m với nghĩa trang hung táng, 100m với nghĩa trang cát táng.

- Khoảng cách ATVSMT nhỏ nhất từ công trình hỏa táng xây dựng mới đến khu dân cư, công trình công cộng và dân dụng là 500m.

- Trong vùng ATVSMT của nghĩa trang được thực hiện các hoạt động canh tác nông nghiệp, được xây dựng các công trình, hạ tầng kỹ thuật như giao thông, thủy lợi, tuyến và trạm điện, truyền tải xăng dầu, hệ thống thoát nước.

- Trong đơn vị quản lý nghĩa trang phải có bộ phận chuyên trách về vệ sinh, môi trường.

- Việc sử dụng đất trong nghĩa trang phải đúng theo quy hoạch, theo vị trí khu mộ, hàng mộ và phần mộ. Trường hợp chưa có quy hoạch thì diện tích sử dụng đất cho mộ hung táng và chôn cất 1 lần tối đa không quá 5m<sup>2</sup>; Mộ cát táng tối đa không quá 3m<sup>2</sup>.

- Đối với các nghĩa địa do tồn tại cũ hiện nay có vị trí không phù hợp quy hoạch phải được quản lý nguyên trạng và đóng cửa, từng bước có kế hoạch di chuyển vào các nghĩa trang nhân dân theo quy hoạch được duyệt.

## Chương V

### QUY ĐỊNH TRÁCH NHIỆM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY CHẾ

#### **Điều 43. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND thành phố Phù Lý xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị (*theo quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị*).

- Hướng dẫn UBND thành phố Phù Lý thực hiện các quy định về thực hiện theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thành phố; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị; quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; trả lời các yêu cầu của các cơ quan, tổ chức, cá nhân về quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi chức năng.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND thành phố Phù Lý tổ chức tập huấn, hướng dẫn thi hành, tuyên truyền, phổ biến và tổ chức thực hiện Quy chế này và các văn bản, quy định của Chính phủ và Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các quy định khác có liên quan.

- Hướng dẫn UBND thành phố Phù Lý, Ban quản lý Khu đô thị mới, Ban quản lý Khu Công nghiệp, Ban quản lý Khu đại học Nam Cao lập quy chế riêng đối với khu vực được UBND tỉnh giao quản lý; quy chế riêng phải được lập trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với Quy chế chung của thành phố.

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Hướng dẫn, cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Tổ chức ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ thông tin địa lý (GIS) vào công tác quản lý quy hoạch và kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

- Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các bộ, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện có khó khăn vướng mắc theo đề nghị của các cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố.

#### **Điều 44. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên môi trường**

- Trực tiếp xem xét, quyết định theo thẩm quyền về các nội dung liên quan đến quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường. Thẩm định và đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng theo thẩm quyền

- Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất. Kiểm tra tiến độ đầu tư các dự án đã có quyết định

giao đất, cho thuê đất;

- Thực hiện công tác lập quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất.

- Thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất, xây dựng đúng mục đích được duyệt. Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý nếu vượt thẩm quyền;

#### **Điều 45. Trách nhiệm Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn**

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng kế hoạch, khoanh vùng sản xuất nông nghiệp ổn định, qui hoạch, bố trí dân cư, di dân tái định cư trong nông nghiệp, nông thôn; xây dựng mô hình nông thôn mới.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

#### **Điều 46. Trách nhiệm của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch**

- Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư chuyên ngành về văn hoá thể thao du lịch của tỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý về quy hoạch, kiến trúc các công trình quảng cáo.

- Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về di sản văn hóa, hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích trên địa bàn thành phố theo thẩm quyền.

- Thanh tra, kiểm tra phát hiện sai phạm đối với di sản văn hoá, trong hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích...

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

#### **Điều 47. Trách nhiệm của Sở Thông tin và Truyền thông**

- Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư chuyên ngành về thông tin và truyền thông ở địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và theo phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Tổ chức thực hiện cấp quang hóa và ngầm hóa đường cáp để đảm bảo chất lượng dịch vụ và mỹ quan đô thị. Triển khai thực hiện đề án dùng chung hạ tầng viễn thông, đưa vào sử dụng tổng đài tiếp nhận thông tin về quản lý hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Xây dựng và triển khai thực hiện Quy hoạch hạ tầng Viễn thông thụ động bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong đầu tư xây dựng và thuận tiện cho việc thiết lập cơ sở hạ tầng viễn thông và cung cấp, sử dụng dịch vụ viễn thông trong quy hoạch xây dựng công trình giao thông, khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

- Đảm bảo an toàn an ninh thông tin; ứng dụng công nghệ thông tin trong giáo dục, trong doanh nghiệp; GIS trong quản lý nhà nước...

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

#### **Điều 48. Trách nhiệm của Ban quản lý Khu công nghiệp, Ban quản lý Khu đô thị mới; Ban quản lý Khu đại học Nam Cao**

- Tổ chức lập quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đối riêng với khu vực và địa bàn quản lý, quy chế riêng cần phải được lập trên cơ sở tuân thủ và phù



hợp với Quy chế chung của thành phố Phủ Lý.

- Xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị; quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế trong phạm vi địa bàn quản lý.

- Trực tiếp xem xét, quyết định theo thẩm quyền về các nội dung liên quan đến quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị như: chủ trương đầu tư xây dựng công trình; cơ chế hỗ trợ người dân; nội dung dự án, quy trình xây dựng; quản lý, khai thác, bảo trì, sửa chữa, cải tạo công trình, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa bàn quản lý.

- Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn. Thông báo cho chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng tình trạng xuống cấp, hư hỏng của cảnh quan, kiến trúc đô thị; xử lý các thông tin phản ánh của người dân về việc thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng mới, sở hữu, sử dụng công trình kiến trúc đô thị; xử lý các trường hợp vi phạm Quy chế quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo quy định pháp luật.

- Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn được giao quản lý.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất về quản lý xây dựng theo giấy phép. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong các hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền.

#### **Điều 49. Trách nhiệm của các Sở, Ngành và tổ chức liên quan**

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở - ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch ngành đã được phê duyệt; hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành để nhà đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định.

- Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

- Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

#### **Điều 50. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý**

- Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý chịu trách nhiệm toàn diện về quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; tổ chức thực hiện các quy định của Quy chế và xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý;

- Tổ chức lập các quy chế riêng đối với khu vực trung tâm thành phố, các điểm nhấn về kiến trúc, quy chế riêng phải được lập trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với Quy chế chung của thành phố.

- Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị; quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế trong phạm vi địa bàn quản lý.

- Chỉ đạo các phòng chuyên môn trực thuộc triển khai việc thực hiện quy hoạch đô thị được duyệt, đề xuất yêu cầu về nội dung của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo chức năng, nhiệm vụ; có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, giám sát, tổ chức việc thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Trực tiếp xem xét, quyết định theo thẩm quyền về các nội dung liên quan đến quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị như: chủ trương đầu tư xây dựng công trình; cơ chế hỗ trợ người dân; nội dung dự án, quy trình xây dựng; quản lý, khai thác, bảo trì, sửa chữa, cải tạo công trình, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa bàn quản lý.

- Cập nhật bản đồ : chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; hành lang bảo vệ các công trình giao thông (cầu, đường bộ, đường sắt), các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường điện, trạm điện; hệ thống cấp nước, thoát nước); hành lang bảo vệ bên bờ sông, kênh, rạch; phạm vi bảo vệ các công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và thực hiện đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo theo quy định.

- Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn được giao quản lý.

- Quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Phù Lý. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn mình quản lý. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

#### **Điều 51. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường, xã**

- Ủy ban nhân dân phường - xã, tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định.

- Niêm yết công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ dân phố và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này.

- Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, khu dân cư và các hộ gia đình trên địa bàn.

#### **Điều 52. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy chế khác**

- Trường hợp phát hiện Quy chế có nội dung khác biệt với các quy định của văn bản quy phạm pháp luật khác thì cơ quan, người phát hiện thực hiện việc rà soát, kiểm tra văn bản theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, kiểm tra lại quy chế.

- Sở Xây dựng rà soát phối hợp với các cơ quan có liên quan, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý những quy định trong Quy chế không còn phù hợp văn bản theo quy định của pháp luật. Quy định chỉnh sửa, điều chỉnh nội dung của quy chế cần được ban hành bằng hình thức văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

#### **Điều 53. Xử lý chuyển tiếp**

Trong quá trình thực hiện, trường hợp các văn bản viện dẫn áp dụng trong

Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng các văn bản mới thì được dẫn chiếu áp dụng theo các văn bản mới đó.

**Điều 54. Khen thưởng, xử phạt**

1. Tổ chức, cá nhân có thành tích xuất sắc trong việc tuyên truyền, phổ biến, thực hiện các quy định tại Quy chế này sẽ được biểu dương, khen thưởng theo quy định của pháp luật.

2. Mọi vi phạm các điều, khoản của Quy chế này, tùy theo mức độ, tính chất vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.



**Nguyễn Xuân Đông**