

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1 ha tại Khu đô thị Bắc tại Bắc thành phố Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500.

GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Quyết định số 14/2009/QĐ-UBND ngày 04/6/2009 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức của bộ máy Sở Xây dựng Hà Tĩnh;

Căn cứ Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1 ha tại khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Công văn góp ý của UBND thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh số 2355/UBND-QLĐT ngày 26/11/2015;

Xét đề nghị của phòng Kiến trúc-Quy hoạch Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

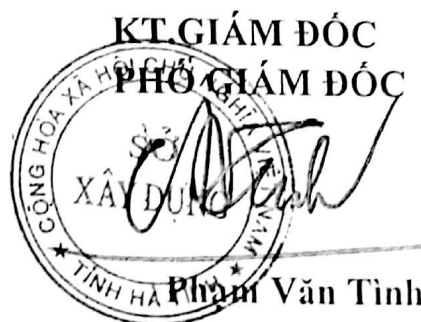
Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý quy hoạch xây dựng Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1 ha tại khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh;

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

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà ở và đô thị; Chủ tịch UBND thành phố Hà Tĩnh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lưu VT-KTQH.



QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

**Dự án: Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1 ha
tại khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh**
(Ban hành theo Quyết định số/ QĐ-SXD, ngày...../...../2015.
của Sở Xây dựng Hà Tĩnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Quy định này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1ha tại Khu đô thị mới Bắc thành phố Hà Tĩnh đã được phê duyệt tại Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2: Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực Khu đô thị mới còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

Điều 3: Tất cả các cá nhân và tổ chức, cơ quan Trung ương và địa phương trong và ngoài nước kể cả các lực lượng vũ trang có liên quan đến Điều 1 đều phải thực hiện theo Quy định này.

Điều 4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định phải được Sở Xây dựng xem xét, quyết định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1ha tại Khu đô thị mới Bắc thành phố Hà Tĩnh được phê duyệt.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Vị trí, giới hạn khu đất và quy mô.

Vị trí: Tại phường Nguyễn Du - Thành phố Hà Tĩnh - Tỉnh Hà Tĩnh;

Ranh giới: Được xác định như sau:

- **Lô đất 01:** (Phía Tây đường Lê Ninh) có diện tích: 36.345 m².
- + Phía Bắc giáp : Đường Nguyễn Huy Oánh;
- + Phía Nam giáp: Đường La Sơn Phu Tử;
- + Phía Tây giáp: Đường QH 18m;
- + Phía Đông giáp: Đường Lê Ninh;

- **Lô đất 02:** (Phía Đông đường Lê Ninh) có diện tích: **54.911 m²**.

+ Phía Bắc giáp : Đường Nguyễn Huy Oánh;

+ Phía Nam giáp: Đường La Sơn Phu Tử;

+ Phía Tây giáp: Đường Lê Ninh;

+ Phía Đông giáp: Đường QH 18m;

Quy mô:

- Xác định theo ranh giới quy hoạch là: **91.256 m²**. Trong đó:

+ **Đất chi cục thuế (đã cấp): 4.965 m²**.

+ **Đất phát triển dự án: 86.291 m²**.

- Quy mô dân số quy hoạch: **2.200 người**.

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng	DT lô đất (m ²)	MĐXD	TCTB (tầng)	HSSDD (lần)	Tỷ lệ
Tổng diện tích nghiên cứu QH			91.256				100,00
a	Đất chi cục thuế (đã cấp)		4.789	23,61	4,32	1,02	5,25
b	Đất xây dựng khu dân cư		86.467				94,75
I		Đất ở xây mới	59.786				65,51
1.1	CT	Đất ở chung cư cao tầng	10.824				11,86
1.1.1	CT-01	Đất ở chung cư cao tầng	10.824	40,0	12,0	3,36	
1.2	BT	Đất ở dạng biệt thự	12.239				13,41
1.2.1	BT-01		7.052	40,0	3,0	1,20	
1.2.2	BT-02		5.187	40,0	3,0	1,20	
1.3	LK	Đất ở dạng liền kề	36.723				40,24
1.3.1	LK-01		4.868	75,0	3,0	2,25	
1.3.2	LK-02		4.311	75,0	3,0	2,25	
1.3.3	LK-03		4.121	75,0	3,0	2,25	
1.3.4	LK-04		5.075	75,0	3,0	2,25	
1.3.5	LK-05		3.360	75,0	3,0	2,25	
1.3.6	LK-06		2.915	75,0	3,0	2,25	

1.3.7	LK-07		3,366	75,0	3,0	2,25	
1.3.8	LK-08		4,053	75,0	3,0	2,25	
1,8,9	LK-09		4,654	75,0	3,0	2,25	
II	CDTDTT	Đất cây xanh + TDTT	3.552				3,89
2.1	CXTDTT-01	Đất cây xanh TDTT kết hợp dịch vụ	3.552	5,0	1,0	0,05	
2.2	CX-01	Đất cây xanh					
III		Đất giao thông, bãi đỗ xe	23.129				25,35
3.1		Đất giao thông nội bộ	19.606				
3.2	CX-P	Bãi đỗ xe	3.523	10,0	1,0	0,10	

Điều 6: Các công trình trước khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và các Quy định khác về cấp giấy phép xây dựng

Điều 7: Các yêu cầu về kiến trúc công trình, màu sắc và vật liệu hoàn thiện:

- Đối với công trình công cộng: Đáp ứng về công năng của công trình và hài hoà với cảnh quan kiến trúc của khu vực. Màu sắc và vật liệu hoàn thiện đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ, bền vững và phù hợp với đặc điểm địa phương.

- Đối với công trình nhà ở thấp tầng: Hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, màu sắc trong sáng. Các lô phố thống nhất về chiều cao công trình và các tầng, hình thức mái, khoảng lùi, hàng rào và tông màu trang trí hoàn thiện nhằm tạo ra phong cách riêng nhưng vẫn đảm bảo tính nhất quán. Vật liệu hoàn thiện bền vững, sử dụng các loại vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, đảm bảo yêu cầu mỹ quan và đáp ứng được các tiêu chuẩn kinh tế - kỹ thuật.

- Đối với các công trình nhà ở chung cư cao tầng: Hình thức kiến trúc hiện đại, thiết kế an toàn, đảm bảo tính thẩm mỹ và tính kỹ thuật. Vật liệu hoàn thiện đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ, tính thích ứng với môi trường nhiệt đới nóng ẩm.

Điều 8: Chỉ giới xây dựng.

- Khoảng lùi của công trình sẽ tùy theo lộ giới của mỗi con đường và loại công trình được quy định trong đồ án được duyệt. Khoảng lùi được tính từ ranh giới lô đất đến chỉ giới xây dựng công trình (mép ngoài công trình), cụ thể:

Nước thải sinh hoạt: Phải có biện pháp xử lý trước khi thoát ra mương thoát nước chung, mương thoát nước xây dựng đúng quy hoạch, đảm bảo các tiêu chuẩn về độ dốc, kích thước ...

Chất lượng nước sau khi xả vào hệ thống thoát nước khu vực phải đạt giá trị B theo TCVN 5945 – 2005 và các quy định khác có liên quan.

11.5 Cấp điện, phòng cháy, thông tin liên lạc: - Hệ thống điện đảm bảo đủ công suất. Điện chiếu sáng và điện dân dụng được phép đấu nối từ trực đường trước cổng công trình, việc đấu nối phải đúng Quy định và đảm bảo mỹ quan.

- Phòng cháy, chữa cháy: Khi triển khai các hạng mục dự án trong quy hoạch phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về phòng chống cháy nổ.

- Thông tin liên lạc: Các tuyến cáp phải đảm bảo đủ dung lượng cho toàn dự án. Hệ thống thông tin liên lạc được kéo đến các hộp cáp của từng nhóm nhà và từng công trình cao tầng để từ đó dẫn đến các hộ thuê bao. Tất cả các tuyến cáp đều phải đi ngầm dưới vỉa hè, trong các ống PVC chuyên dùng. Tại các vị trí cắt ngang đường, ngoài ống PVC bảo vệ chuyên dùng, các tuyến cáp phải được tăng cường bằng các ống thép hoặc đặt trong các tuyến tuynel kỹ thuật.

Điều 12: Bảo vệ môi trường:

- Đối với dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1 ha tại khu đô thị Bắc thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường tuân thủ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính Phủ. Quy định về bảo vệ môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 9/8/2006 của Chính phủ về “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường”, Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/2/2008 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 9/8/2006 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

- Đối với các công trình nhà ở các loại, thoát nước bẩn phải xử lý cục bộ tại các công trình bằng các bể xử lý sau đó thoát ra theo hệ thống mương thoát nước chung của khu dân cư.

- Xử lý chất thải rắn theo hướng thu gom đưa về xử lý hệ thống xử lý chất thải tại khu xử lý tập trung.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13: Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Mọi quy định trái với các điều trong Quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 14: Các cơ quan các tổ chức, cá nhân có liên quan đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1ha tại Khu đô thị mới Bắc thành phố Hà Tĩnh thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định này.

Điều 15: Mọi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo pháp luật hiện hành.

Điều 16: Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị trên khu đất 9,1ha tại Khu đô thị mới Bắc thành phố Hà Tĩnh và bản Quy định này được ấn hành và lưu giữ tại:

- Văn phòng UBND tỉnh Hà Tĩnh;
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Sở xây dựng;
- Các Sở Ban ngành có liên quan;
- CĐT : Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD).

Ngày 12 tháng 11 năm 2015

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
SỞ
XÂY DỰNG
TỈNH HÀ TĨNH

Phạm Văn Tình

- Đối với công trình nhà ở chung cư cao tầng và công trình công cộng có khoảng lùi xây dựng so với đường đỏ là: 6m.

- Đối với nhà ở thấp tầng (biệt thự, liền kề) khoảng lùi xây dựng so với đường đỏ là: 3m.

Điều 9: Chiều cao công trình.

- Chiều cao nền nhà được xác định từ cao độ sân nội bộ trong khu đất xây dựng công trình. Cao độ sân, đường nội bộ được tính toán trên cơ sở san nền và cao độ mặt đường theo quy hoạch được duyệt; chiều cao nền nhà trên một dãy nhà phải được thống nhất cùng một cao độ.

- Chiều cao tầng nhà: Phù hợp với giải pháp kiến trúc khu vực được nêu trong Điều 5 tại Quy định này.

- Mái nhà: Các công trình áp dụng mái ngói, mái bằng tùy theo giải pháp kiến trúc.

- Không dùng kiến trúc mái phi tiêu chuẩn.

Điều 10: Trang trí mặt ngoài: Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu sắc quá sặc sỡ, màu đen, màu tối sẫm. Các công trình không được dùng kính phản quang.

Điều 11: Hệ thống mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

11.1 San nền: San nền: Đảm bảo các cao độ không chế tim đường và các cao độ xây dựng các khu chức năng theo đồ án được duyệt.

11.2 Giao thông: Đảm bảo các chỉ giới, tim tuyến và hành lang theo đúng bản vẽ được phê duyệt.

11.3 Cấp nước: Các công trình công cộng, dịch vụ, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự... chỉ được đấu nối từ mạng cấp nước trước các lô đất. Sau khi đấu nối, các công trình phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng hệ thống vỉa hè, lề đường và phải báo với cơ quan chức năng có thẩm quyền nghiệm thu. Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nối D100 đảm bảo "Tiêu chuẩn PCCC TCVN 2626-1995".

11.4 Thoát nước: Hệ thống mạng lưới thoát nước mưa được chọn là các tuyến ống đặt dưới lòng đường dùng ống BTCT cấp tải C. Thu nước mưa được chọn là các hố ga thu nước lòng đường, được đặt bằng các tấm ghi gang, chịu lực.