

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo quy hoạch tiết xây dựng Khu tái định cư thuộc dự án
Đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Đồng Đăng (tỉnh Lạng Sơn) - Trà Lĩnh
(tỉnh Cao Bằng) theo hình thức đối tác công tư (PPP) (giai đoạn 1),
địa phận huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2558/QĐ-UBND ngày 05 / 11/2024 của
UBND huyện Văn Lãng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình kiến trúc, bảo vệ và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Đồng Đăng (tỉnh Lạng Sơn) - Trà Lĩnh (Tỉnh Cao Bằng) theo hình thức đối tác công tư (PPP) (giai đoạn 1), địa phận huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc xây dựng công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch chịu trách nhiệm việc quản lý xây dựng trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Đồng Đăng (tỉnh Lạng Sơn) - Trà Lĩnh (Tỉnh Cao Bằng) theo hình thức đối tác công tư (PPP) (giai đoạn 1), địa phận huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500 trong thời gian chưa bàn giao cơ sở hạ tầng dự án cho địa phương.

Điều 5. Quy định quản lý này là căn cứ để đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với Ủy ban Nhân dân xã Hoàng Việt, Ủy ban nhân dân xã Bắc Việt công bố, công khai theo quy định; làm căn cứ để tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Ranh giới, phạm vi quản lý quy hoạch.

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Đồng Đăng (tỉnh Lạng Sơn) - Trà Lĩnh (Tỉnh Cao Bằng) theo hình thức đối tác công tư (PPP) (giai đoạn 1), địa phận huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500. Vị trí cụ thể như sau:

- Vị trí 1 tại thôn Nà Phai, xã Hoàng Việt có diện tích 1,71ha:
 - + Phía Bắc, phía Tây giáp đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa;
 - + Phía Đông giáp đất ở hiện trạng và đất trồng cây hàng năm khác;
 - + Phía Nam giáp đất ở hiện trạng, đất trồng cây hàng năm khác và đất rừng sản xuất;
- Vị trí 2 tại thôn Vạn Xuân, xã Bắc Việt có diện tích 2,99ha:
 - + Phía Bắc giáp suối Pác Măng, đất trồng cây hàng năm khác;
 - + Phía Nam giáp đất rừng tự nhiên, đất trồng cây hàng năm khác;
 - + Phía Đông giáp đất trồng cây hàng năm khác và dân cư hiện trạng;
 - + Phía Tây giáp đất trồng cây hàng năm, đất rừng sản xuất.

Điều 7. Các quy định quản lý.

1. Phân khu chức năng

1.1. Khu vực 01 thuộc xã Hoàng Việt: Tổng diện tích đất khu vực 01 thuộc xã Hoàng Việt có diện tích khoảng: 17.079,65m² (khoảng 1,71 ha). Trong đó:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí Hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô
			(m2)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(%)	(Lô)
	Tổng diện tích đất quy hoạch		17.079,65				100,00	
1	Đất ở tái định cư	OM	5.230,51	90	5	4,5	30,62	44
2	Đất cây xanh	CX	3.254,63	5	1	0,05	19,06	
3	Đất bãi đỗ xe	P	524,88	-	-	-	3,07	-
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	1.137,36	-	-	-	6,66	-
5	Đất giao thông		6.932,27	-	-	-	40,59	-

1.2. Khu vực 02 thuộc xã Bắc Việt: Tổng diện tích đất khu vực 01 thuộc xã Bắc Việt có diện tích khoảng: 29.944,44m² (khoảng 2,99 ha). Trong đó:

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí Hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD	Tỷ lệ	Số lô	
			(m2)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(%)	(Lô)	
	Tổng diện tích đất quy hoạch		29.944,44				100,00		
1	Đất ở tái định cư	OM	11.080,00	90	5	4,5	37,00	88	
2	Đất cây xanh	CX	6.699,91	5	1	0,05	22,37	-	
3	Đất bãi đỗ xe	P	1.314,01	-	-	-	4,39	-	

4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	1.454,60	-	-	-	4,86	-	
5	Đất giao thông		9.395,92	-	-	-	31,38	-	

2. Các thông số kinh tế - kỹ thuật các lô đất

Lô đất xây dựng công trình triển khai các dự án thành phần tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các quy định hiện hành.

a. Đất ở:

- Khu vực 01 thuộc xã Hoàng Việt: Đất ở tái định cư (Được ký hiệu OM): Có tổng diện tích 5.230,51m², chiếm 30,62% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Khu vực 02 thuộc xã Bắc Việt: Đất ở tái định cư (Được ký hiệu OM): Có tổng diện tích 11.080,00m², chiếm 37% tổng diện tích đất quy hoạch. Mật độ xây dựng: 90%, Tầng cao tối đa 5 tầng.

Đây là khu vực xây dựng công trình nhà liền kề thấp tầng, tạo không gian sống cho dân cư với chỉ tiêu tương ứng đảm bảo khai thác hiệu quả kinh tế của dự án và kết nối với các khu chức năng lân cận. Mặt tiền rộng 8m, chiều sâu nhà 15m.

b. Đất cây xanh

- Khu vực 01 thuộc xã Hoàng Việt: Đất cây xanh (Được ký hiệu CX): Có tổng diện tích là 3.254,63m², chiếm 19,06% tổng diện tích đất quy hoạch.

- Khu vực 02 thuộc xã Bắc Việt: Đất cây xanh (Được ký hiệu CX): Có tổng diện tích là 6.699,91m², chiếm 22,37% tổng diện tích đất quy hoạch.

Đây là khu cây xanh tạo lập nên không gian kiến trúc cảnh quan phục vụ cho toàn khu vực, là khu sân chơi, vườn hoa nhằm tạo ra không gian mở riêng cho khu dân cư và kết hợp với các sân thể dục thể thao để đáp ứng nhu cầu của người dân.

c. Đất hạ tầng kỹ thuật – giao thông:

- Khu vực 01 thuộc xã Hoàng Việt:

Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) (Được ký hiệu HTKT): Có diện tích 1.137,36m². Trong đó có bố trí 01 trạm xử lý nước trong khu đất HTKT nhằm đáp ứng và đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải cho toàn dự án.

Đất bãi đỗ xe (có ký hiệu P): tổng diện tích 524,88m² đáp ứng nhu cầu đỗ xe của dân cư.

Đất giao thông có tổng diện tích là 6.932,27m².

- Khu vực 02 thuộc xã Bắc Việt:

Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải) (Được ký hiệu HTKT): Có diện tích 1.454,60m². Trong đó có bố trí 01 trạm xử lý nước trong khu đất HTKT nhằm đáp ứng và đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải cho toàn dự án.

Đất bãi đỗ xe (có ký hiệu P): tổng diện tích 1.314,01m² đáp ứng nhu cầu đỗ xe của dân cư.

Đất giao thông có tổng diện tích là 9.395,92m².

3. Giao thông

- *Giao thông đối ngoại:*

Khu Bắc Việt: đường huyện ĐH12 đi qua phía Đông và Bắc dự án có quy mô mặt cắt rộng 14,0m (8,0m lòng và 3,0m hè mỗi bên)

Khu Hoàng Việt: đường huyện 19A đi qua phía Bắc và Tây dự án, quy mô mặt cắt thuộc phần ranh giới dự án rộng 12,5m (6,5m lòng và 3,0m hè bên dự án).

- *Giao thông đối nội:*

Hệ thống giao thông đối nội được thiết kế hợp lý, phục vụ giao thông đến từng công trình, tổ chức bán kính cong nhằm đảm bảo quy định. Quy mô mặt cắt giao thông được thiết kế theo cấp đường giao thông phục vụ trong tiểu khu. Bao gồm các loại đường chính có mặt cắt từ 10,50m đến 14,00m.

Bảng thống kê khối lượng giao thông xã Bắc Việt

Stt	Hạng mục	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Tổng bề rộng (m)	Diện tích (m ²)
				Lòng đường	Phân cách	Hè đường		
1	Mạng lưới đường	1--1	345,41	8,00	-	2x3,0	14,00	3.759,16
		2--2	469,73	6,00		2x3,0	12,00	5.636,76
2	Bãi đỗ xe							1.314,01
3	Tổng							10.790,93

Bảng thống kê khối lượng giao thông xã Hoàng Việt

Stt	Hạng mục	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Tổng bề rộng (m)	Diện tích (m ²)
				Lòng đường	Phân cách	Hè đường		
1	Mạng lưới đường	3--3	288,39	6,50	-	2x3,0	12,50	3.604,85
		4--4	151,50	6,00	-	3,0+1,5	10,50	1.590,75
		4a--4a	50,00	6,00		3,0+2,5	11,50	575,00
		5--5	53,41	18,75	-	3,00	21,75	1.161,67
2	Bãi đỗ xe							524,88
3	Tổng							7.457,15

- **Tổ chức giao thông:**

Để đảm bảo vận hành giao thông trong khu cần kẻ vạch sơn phân luồng, đặt biển báo, biển hạn chế tốc độ tại các nút giao thông theo đúng tiêu chuẩn.

4. Vị trí, ranh giới lô đất, ô đất

- Cắm mốc đường:
- + Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường trong bản đồ quy hoạch giao thông và lộ giới tỉ lệ 1/500.
- + Tọa độ Y và X của các mốc thiết kế được xác định trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ VN2000 do chủ đầu tư cung cấp.
- + Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500
- + Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng đất phân cấp hạng tuyến đường.
- Chỉ giới đường đỏ:
- + Chỉ giới đường đỏ của mạng đường được xác định trên cơ sở các mặt cắt ngang điển hình và thể hiện chi tiết trên bản đồ quy hoạch giao thông, bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- + Lập bản vẽ chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường giao thông trong khu vực nhằm tạo cơ sở cho việc xác định các tuyến đường ngoài thực tế trên cơ sở các tọa độ tim đường thiết kế và kích thước các mặt cắt ngang của mỗi loại đường.

5. Khoảng lùi và chỉ giới xây dựng

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 cảnh quan, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới đường, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng và thỏa mãn quy định trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

Chỉ giới xây dựng của công trình xây dựng trong khu hạ tầng kỹ thuật đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Chỉ giới xây dựng của các công trình nhà ở liền kề thấp tầng trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau dãy nhà lùi 1m.

Khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

Xây dựng mật độ tối đa 90% đối với các công trình nhà liền kề.

Xây dựng mật độ 40% đối với khu hạ tầng kỹ thuật.

Xây dựng mật độ 5% đối với công trình khu cây xanh, bãi đỗ xe.

6. Chiều cao và tầng cao của công trình

Công trình nhà ở tái định cư: 5 tầng;

Công trình trong các khu cây xanh: 1 tầng;

Công trình trong khu hạ tầng kỹ thuật: 1 tầng.

7. Quy định về kiến trúc

7.1. Cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dãi xe, bồn hoa ở mặt trước nhà:

Cao độ nền nhà: Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè: 0,45m; tùy theo điều kiện địa hình, vị trí ô đất.

Bậc tam cấp, vệt dãi xe không được xây dựng nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

7.2. Mái đón, ô văng, sê - nô máng nước, mái đua:

Chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt vỉa hè tối thiểu 3,0m. Chiều dài của mái đón được nhô ra quá vỉa hè không lớn hơn 0,3m. Không được trồng cột trên vỉa hè.

Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dãi 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.

Bên trên mái đón, mái hè phố không được làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh.

Tất cả các bộ phận nhô ra của ngôi nhà ở độ cao dưới 3m và trên 1,0 m cách mặt vỉa hè chỉ được phép nhô ra khỏi đường tối đa là 0,2m.

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

7.3. Ban công:

Từ tầng hai trở lên được đua ban công, độ vươn ra tối đa (đo từ đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô ra) là 1,2m. Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng.

7.4. Móng công trình kiến trúc và các công trình ngầm:

Móng công trình: Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chiều sâu chôn móng và kết cấu móng phải tuân thủ theo thiết kế, phải đảm bảo đảm an toàn cho hộ liền kề.

Bể tự hoại: Thiết kế theo tiêu chuẩn ba ngăn, thoát ra cống thoát nước thải chung của khu.

7.5. Hàng rào và cổng:

Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan.

Mỗi một nhà ở chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn... phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

7.6. Vỉa hè:

Đoạn vỉa hè phía trước mặt tiền ngôi nhà được coi như là một bộ phận của ngôi nhà. Chủ sở hữu ngôi nhà có nghĩa vụ bảo quản đoạn vỉa hè này, bao gồm cả trụ điện và cây xanh. Mọi thay đổi kết cấu vỉa hè phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền. Không xây bậc tam cấp trong phạm vi vỉa hè.

7.7. Các quy định khác:

Màu sắc các công trình: Mặt ngoài các công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây chói lóa hoặc phản xạ quá tiêu chuẩn về vệ sinh và an toàn cho sức khỏe con người.

Mặt sau của hai dãy nhà được phép mở cửa đi, cửa sổ thông gió ở độ cao trên 2,0 m so với sàn nhà; không được vươn các chi tiết kiến trúc, kết cấu ra không gian hành lang kỹ thuật phía sau (kể cả phần ngầm).

Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến hệ thống kỹ thuật hạ tầng và cây xanh đô thị tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

Không được coi nói, chấp vá vào công trình khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

Vị trí đặt điều hòa không khí và các khu phụ không làm ảnh hưởng tới mặt đứng kiến trúc công trình và phải có các giải pháp che chắn hợp lý.

Các chi tiết dự kiến gắn trên mặt đứng công trình (như biển quảng cáo, các tác phẩm điêu khắc,...) phải được UBND huyện Văn Lãng và các cơ quan chức năng quản lý cho phép.

Không được xả khói, khí thải quá quy định cho phép. Miệng ống xả khói, ống thông hơi hầm vệ sinh không được hướng ra đường phố, nhà chung quanh.

Nghiêm cấm đổ rác thải, phế thải vào hệ thống thoát nước, các cửa xả gây cản trở dòng chảy.

8. Quy định về Hạ tầng kỹ thuật – An toàn vệ sinh môi trường

Ngoài các yêu cầu theo quy định hiện hành, khi triển khai cần tuân thủ các điểm sau:

Đầu nối với hạ tầng kỹ thuật: Theo thiết kế được duyệt và phù hợp với quy hoạch, lưu ý các vấn đề sau:

- + Hệ thống cấp điện, cấp nước: Theo hướng dẫn của Chủ dự án, cơ quan Điện lực quản lý và phải nối vào vị trí qui định theo thiết kế.

- + Điện thoại, internet: Theo hướng dẫn của Chủ dự án và phải nối vào vị trí qui định theo thiết kế.

- + Thoát nước: Phải nối vào vị trí đã qui định theo thiết kế trong hệ thống thoát nước của khu vực và không được lắp đặt bất kỳ hệ thống thoát nước thải nào trên mặt đất.

- + Tất cả các công trình sau khi đấu nối xong phải hoàn thiện lại mặt bằng và lập bản vẽ hoàn công.

- Quy định về an toàn và vệ sinh môi trường:

+ Đất thừa khi đào móng, phế thải xây dựng phải được gom gọn và chở đi đúng nơi quy định.

+ Vật tư, thiết bị khi vận chuyển đến công trường không được đổ trực tiếp xuống mặt đường, vỉa hè mà phải bốc dỡ thủ công để đúng nơi quy định, tránh gây hư hại cho mặt đường, vỉa hè.

+ Không trộn vữa, kê chặt sắt trực tiếp trên nền đường, mặt cống và vỉa hè, phải trộn vữa trên các tấm lót. Nếu làm hư hỏng phải làm đền lại như cũ.

+ Trong suốt quá trình xây dựng phải có biện pháp che chắn; không làm vương bụi bẩn gây ô nhiễm môi trường làm ảnh hưởng tới các hộ liền kề nói riêng và trong khu vực nói chung.

9. Yêu cầu về công tác hoàn thiện và cảnh quan đô thị

- Xây dựng đúng hồ sơ thiết kế được thoả thuận, đảm bảo yêu cầu về mỹ quan đô thị.

- Trong mọi trường hợp không được chia nhỏ ô để xây dựng hoặc chia nhỏ ô đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Các cơ quan quản lý nhà nước theo chức năng có trách nhiệm quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu tái định cư thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Đồng Đăng (tỉnh Lạng Sơn) - Trà Lĩnh (Tỉnh Cao Bằng) theo hình thức đối tác công tư (PPP) (giai đoạn 1), địa phận huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500.

Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 9. Mọi vi phạm các điều, khoản của Quy định quản lý kiến trúc này sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy tố trước pháp luật theo quy định.

Điều 10. Quy định quản lý này được ấn hành, lưu giữ, phổ biến tại các cơ quan, đơn vị dưới đây để Nhân dân và các chủ đầu tư thứ cấp biết và thực hiện:

- UBND huyện Văn Lãng.
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Văn Lãng.
- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Văn Lãng.
- Ủy ban nhân dân các xã Hoàng Việt và Bắc Việt./.