

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 76 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 07 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn 1, tỉnh Hà Nam

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009 và Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Theo Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn 1, tỉnh Hà Nam;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp và Đô thị Thái Hà (tại Văn bản số 123/CV-TH ngày 3/12/2019); của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1016/TTr-SXD ngày 19/6/2019).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định Quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn 1, tỉnh Hà Nam”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân; Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, Nhà đầu tư và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Như điều 3;
 - Lưu VT, GTXD.
- DH. - D\1\QĐ\42019\08.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trương Minh Hiến

QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà – giai đoạn 1, tỉnh Hà Nam.

(Ban hành kèm theo Quyết định số **76** /QĐ-UBND ngày **07** tháng **01** năm **2020**
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện:

- Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà – giai đoạn 1, tỉnh Hà Nam đã được phê duyệt tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Các cơ quan, ban, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng các công trình trong phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà – giai đoạn 1, tỉnh Hà Nam phải tuân theo các nội dung tại quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Các Sở, ngành của tỉnh, Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh, UBND huyện Lý Nhân, UBND các xã Bắc Lý, Nhân Đạo, Chân Lý huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam và Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp và đô thị Thái Hà chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quản lý xây dựng trong phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Thái Hà - giai đoạn 1, tỉnh Hà Nam theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam xem xét, quyết định.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 2. Ranh giới, phạm vi và tính chất khu vực lập quy hoạch:

1. Ranh giới, phạm vi khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa phận các xã Bắc Lý, Nhân Đạo, Chân Lý huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam. Có vị trí cụ thể:

- Phía Bắc: giáp đường ĐT.499;

- Phía Nam: Giáp đất công nghiệp (theo quy hoạch);

- Phía Đông: Giáp đất công nghiệp (theo quy hoạch);
- Phía Tây: Giáp đường rộng 36m (theo quy hoạch).
- Tổng diện tích QH: 43,638 ha.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Là Khu công nghiệp đa ngành, có công nghệ sạch và tác động an toàn đến môi trường; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Điều 3. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất quy hoạch khu công nghiệp	1.000.000,0	100,0
1	Đất công nghiệp, kho bãi	724.653,0	72,5
	- Đất công nghiệp	694.180,0	
	- Kho bãi	30.473,0	
2	Đất công cộng, dịch vụ (khu điều hành, dịch vụ...)	13.715,0	1,4
3	Đất cây xanh, mặt nước	105.599,0	10,6
	- Đất cây xanh cách ly	68.370,0	
	- Đất mặt nước	37.229,0	
4	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	13.352,0	1,3
5	Đất giao thông	142.681,0	14,3
	- Bãi đỗ xe	18.589,0	
	- Đất giao thông nội bộ	124.092,0	
II	Đất ngoài khu công nghiệp (đất giao thông đối ngoại cấp đô thị)	151.519,0	
	Tổng	1.151.519,0	

Điều 4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (*hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng*) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt đường đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian chung nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Hè, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với kiến trúc công nghiệp, điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Khuyến khích ứng dụng

công nghệ và vật liệu mới (*sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường ...*).

- Mặt ngoài công trình kiến trúc các công trình dịch vụ công cộng không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu vệ sinh và an toàn lao động.

- Cây xanh trong đường phố, cây xanh cảnh quan tập trung và cây xanh cách ly phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

- Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của cây xanh (*cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan...*), đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực, dọc các tuyến đường giao thông và các khu vực điểm nhấn.

Điều 5. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật:

1. Quy định đối với lô đất công cộng, dịch vụ (*khu điều hành, dịch vụ...*):

- Ô đất có diện tích 13.715,0 m², chiếm 1,4% diện tích đất dự án, mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao công trình tối đa 08 tầng.

- Khoảng lùi mặt tiền: lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường kề cận.

- Đối với các cạnh còn lại của khu đất tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,45\text{m}$.

- Chiều cao tầng trệt khoảng 3,9m; chiều cao của các tầng khoảng 3,6m.

(*Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, có tầng trệt $\leq 3,0\text{m}$ để bố trí chỗ đỗ xe ô tô, xe máy và các công trình phụ trợ*).

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào bao quanh công trình, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phân sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

2. Quy định đối với các lô đất xây dựng nhà máy:

- Bao gồm 06 ô đất có diện tích 694.180,0 m² chiếm 69,42% diện tích đất dự án, mật độ xây dựng tối đa 70%, tối thiểu đảm bảo 50%.

- Đối với các công trình điều hành, văn phòng: tầng cao công trình trung bình 03 tầng (Khuyến khích xây dựng công trình có tầng trệt $\leq 3,0\text{m}$ để bố trí chỗ đỗ xe ô tô, xe máy và các công trình phụ trợ).

- Đối với các công trình phụ trợ: tầng cao công trình trung bình 01 tầng.
- Đối với các công trình sản xuất, nhà kho: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất và cấp công trình để đề xuất cho phù hợp.

- Khoảng lùi mặt tiền: Lùi tối thiểu 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường kề cận.

- Đối với các cạnh còn lại của từng khu đất tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, quy mô diện tích bãi đỗ xe và mật độ xây dựng chung cho phép.

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\geq +0,45\text{m}$.

- Khu vực văn phòng, điều hành: chiều cao tầng một: 3,9m; chiều cao của các tầng còn lại: 3,6m.

(Khuyến khích xây dựng cao tầng, công trình có tầng trệt $\leq 3,0\text{m}$ để bố trí chỗ đỗ xe ô tô, xe máy và các công trình phụ trợ).

- Khu vực sản xuất, nhà kho: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất để đề xuất cho phù hợp; tuy nhiên chiều cao không được cao quá chiều cao tổng thể của công trình nhà điều hành, văn phòng nếu hợp khối.

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh, chiều cao tối đa phần xây dựng kín là 0,6m. Chiều cao tối đa 2,2m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

3. Quy định đối với lô đất xây dựng kho bãi:

- Bao gồm 01 ô đất có diện tích 30.473,0 m² chiếm 3,05% diện tích đất dự án, mật độ xây dựng tối đa 60%.

- Đối với các công trình điều hành, văn phòng: tầng cao công trình trung bình 03 tầng.

- Đối với các công trình sản xuất, nhà kho: tùy thuộc vào quy mô để đề xuất cho phù hợp; tuy nhiên chiều cao không được cao quá chiều cao tổng thể của công trình nhà điều hành, văn phòng nếu hợp khối.

- Đối với các công trình phụ trợ: tầng cao công trình trung bình 01 tầng.

- Khoảng lùi mặt tiền: lùi 10,0m so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường kề cận.

- Đối với các cạnh còn lại của từng khu đất tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép.

- Cốt nền nhà (được tính là cốt nền tầng một) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,3\text{m}$.

- Khu vực văn phòng, điều hành: chiều cao tầng một: 3,9m; chiều cao của các tầng còn lại: 3,6m.

(Khuyến khích xây dựng cao tầng, công trình có tầng trệt $\leq 3,0\text{m}$ để bố trí chỗ đỗ xe ô tô, xe máy và các công trình phụ trợ).

- Khu vực sản xuất, nhà kho: tùy thuộc vào quy mô và dây chuyền sản xuất để đề xuất cho phù hợp; tuy nhiên chiều cao không được cao quá chiều cao tổng thể của công trình nhà điều hành, văn phòng nếu hợp khối.

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao tối đa 2,2m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nối êm thuận.

4. Quy định đối với các lô đất cây xanh:

- Bao gồm 12 ô đất có tổng diện tích 68.370,0 m² chiếm 6,84% diện tích đất dự án, tầng cao công trình tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 05%.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của ô đất. Khi trồng cây trong khu cây xanh cần lưu ý khoảng cách với công trình xung quanh tiếp giáp với cây trồng.

- Không xây dựng tường bao quanh các ô đất trồng cây xanh. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nối êm thuận.

- Bố cục cây xanh, vườn hoa:

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý phù hợp trồng tại các khu công nghiệp; đồng thời thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các nhà máy sản xuất trong khu, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu: cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành; không hấp dẫn côn trùng có hại; phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, công trình kiến trúc...

5. Quy định đối với lô đất hạ tầng kỹ thuật:

- Bao gồm 01 ô đất có diện tích 13.352,0 m² chiếm 1,34% diện tích đất dự án, tầng cao công trình tối đa 01 tầng.

- Mật độ xây dựng: mật độ cây xanh tối thiểu trong khu đất: 20%; mật độ xây dựng công trình tùy thuộc vào dây chuyền công nghệ xử lý để bố trí cho phù hợp.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của ô đất. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép; đồng thời phải bố trí hệ thống cây xanh cách ly nội bộ của ô đất đối với các tuyến giao thông kề cận và các khu chức năng khác.

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,3m$.

- Chiều cao tầng một: 3,9m.

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực, khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, có thể bố trí kết hợp với bồn hoa cây xanh. Chiều cao tối đa 2,2m, chiều cao tối đa phần xây dựng kín là 0,6m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận.

6. Quy định đối với lô đất bãi đỗ xe:

- Bao gồm 01 ô đất có diện tích 18.589,0m² chiếm 1,86% diện tích đất dự án.

(*Khuyến khích xây dựng công trình đỗ xe cao tầng phục vụ đỗ xe chung cho toàn khu vực*).

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của ô đất. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí khoảng lùi công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép.

- Mật độ xây dựng: mật độ cây xanh trong lô đất tối thiểu 20%; mật độ xây dựng tối đa 50% trong trường hợp xây dựng công trình đỗ xe cao tầng; tối đa 10% trong trường hợp không xây dựng công trình, chỉ bố trí bãi đỗ xe.

- Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện $\leq +0,3m$.

- Chiều cao các tầng: chiều cao 3,9m (*đối với các công trình xây dựng 01 tầng trong phạm vi dự án chỉ bố trí bãi đỗ xe*); hoặc có chiều cao tương đương với các tầng tương ứng (*nếu bố trí công trình đỗ xe cao tầng*).

- Không gian bên ngoài của khối công trình: Không xây dựng tường rào bao quanh khu đất. Thiết kế cốt cao độ đảm bảo phù hợp với cao độ mặt đường giao thông đảm bảo việc tiếp cận thuận tiện. Bố trí hệ thống bảo vệ phục vụ trông giữ xe qua đêm, có hệ thống chiếu sáng phù hợp.

Điều 6. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất:

1. Các lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

a) Mặt bậc thêm của công trình không được phép nhô ra ngoài chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ của lô đất (*đối với các chi tiết có độ cao dưới +3m so với cốt ±0,00m*).

b) Được phép xây dựng các phần đua ra kể từ tầng 2, các phần đua này được giới hạn theo qui định QCVN 01:2008/BXD lấy theo bảng 2.9 cụ thể qui định như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7m đến 12m	0,9
>12 đến 15m	1,2
>15m	1,4

c) Các bộ phận được phép nhô ra theo bảng 2.10 của QCVN 01:2008/BXD

Bảng 2.10. Các bộ phận nhà được phép nhô ra

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Mái dù, cánh cửa		1,0

2. Các lô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Các lô đất được phép đua ra theo mục 2.8.11 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (*QCVN 01:2008/BXD*).

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:

+ Bậc thêm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ trang trí, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà.

+ Ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn thành lô-gia hay thành buồng.

3. Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

4. Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (*bể nước, tum thang, buồng thang máy...*) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền $\geq 3m$.

Điều 7. Xử lý không gian ngoài công trình:

Đối với các khu chức năng được phép xây dựng tường rào: Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,2m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,6m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt*).

Điều 8. Quy định về hình thức kiến trúc:

- Chiều các công trình nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, mái đón và các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất với môi trường cảnh quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và an toàn khu vực.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (*sử dụng vật liệu, sử dụng tiết kiệm năng lượng, kết hợp hệ thống cây xanh thâm cỏ vào thiết kế công trình...*), cải thiện vi khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường.

- Không sử dụng màu sắc gây phản cảm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, ảnh hưởng mỹ quan.

Chương III QUY ĐỊNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 9. Quy định chung về quản lý hạ tầng kỹ thuật:

Hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Hệ thống giao thông (*mặt đường, hè, biển báo giao thông,...*), hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống quản lý các chất thải, vệ sinh môi trường, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh đường phố phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và hồ sơ dự án đảm bảo khớp nối theo quy định chung tổng thể toàn khu vực.

Điều 10. Quy định hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, nước thải:

- Thực hiện kiểm tra định kỳ, duy tu sửa chữa các đường ống cấp nước, thoát nước trong khu công nghiệp.

- Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hà Nam phối hợp với Đơn vị kinh doanh, khai thác hạ tầng khu công nghiệp tổ chức quản lý toàn bộ hệ thống cấp thoát nước trên các tuyến đường.

- Hàng năm lập kế hoạch duy tu, bảo dưỡng, nạo vét thông rãnh để đảm bảo hệ thống được vận hành tốt.

Điều 11. Quy định hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc

- Tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

- Quá trình tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành khai thác, Công ty cổ phần đầu tư Khu công nghiệp và đô thị Thái Hà có trách nhiệm phối hợp với các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn để thực hiện theo quy định đảm bảo hành lang an toàn và mỹ quan toàn khu.

Điều 12. Quy định xử lý chất thải rắn đảm bảo vệ sinh môi trường

- Chất thải được thu gom bằng các thùng rác công cộng và được vận chuyển đi bãi rác chung của tỉnh bằng phương tiện của công ty môi trường đô thị. Tổ chức thu gom và xử lý rác thải theo quy định của khu vực.

- Đối với chất thải rắn nguy hại được thu gom riêng theo từng khu vực và từng cơ sở sản xuất trong khu.

Chương IV **ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG, XỬ LÝ VI PHẠM**

Điều 13. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi Khu công nghiệp Thái Hà – giai đoạn 1, tỉnh Hà Nam thực hiện theo đúng bản Quy định này.

Điều 14. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng công trình trong phạm vi Khu Công nghiệp, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương V **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 15. Tổ chức thực hiện

1. Quy định quản lý này gồm 05 chương và 15 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành.

2. Các Sở, ngành của tỉnh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hà Nam, UBND huyện Lý Nhân, Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp và đô thị Thái Hà và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này.

3. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hà Nam, UBND huyện Lý Nhân, UBND các xã Bắc Lý, Nhân Đạo, Chân Lý phối kết hợp với Công ty cổ phần đầu tư khu công nghiệp và đô thị Thái Hà có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong quy định quản lý này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.