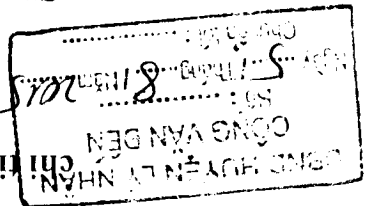


QUYẾT ĐỊNH

Ban hành "Điều lệ Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bắc Lý, huyện Lý Nhân"

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM



Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định số 02/2006/NĐ-CP; Theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2012 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2012 cho phép đầu tư Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Bắc Lý, huyện Lý Nhân;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Dầu từ Địa ốc Mạnh Hùng Hà Nam (tại Tờ trình số 28.5.15/TT-MHHN ngày 28 tháng 5 năm 2015) và đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 690/TT-SXD ngày 26 tháng 6 năm 2015),

QUYẾT ĐỊNH:

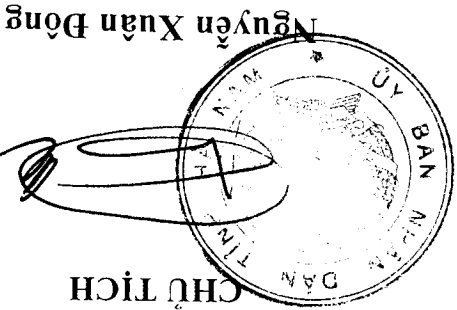
Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Điều lệ Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bắc Lý, huyện Lý Nhân".

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Ngành; Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Phát triển khu đô thị mới; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân; Giám đốc Công ty cổ phần Dầu từ Địa ốc Mạnh Hùng Hà Nam; Thủ trưởng các đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Noti nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 2 (6);
- VPUB: CPVP(3), TN(L), XD(2);
- Lưu VT, XD.

QV. - D:\QD\2014\1043



CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Đông

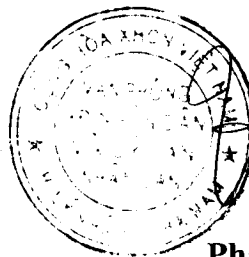
UBND HUYỆN LÝ NHÂN
VĂN PHÒNG

Số : 191 /SY

SAO Y BẢN CHÍNH
Lý Nhân, ngày 6 tháng 8 năm 2015
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ VĂN PHÒNG

Nơi nhận:

- Lãnh đạo UBND huyện;
- Các cơ quan: TN&MT,CT;**QLDA**;
- UBND xã Bắc Lý
- LĐVP;
- Lưu:VT.



Phạm Thị Lợi

ĐIỀU LỆ

Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bắc Lý, huyện Lý Nhân

(Ban hành kèm theo Quyết định số 861/QĐ-UBND

ngày 31 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Hướng dẫn việc quản lý quy hoạch xây dựng

Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng và thực hiện Dự
án Hà tăng kỳ thuật Khu dân cư Bắc Lý theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ
1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam phê duyệt tại Quyết định số
473/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2012.

Điều 2. Tuân thủ các quy định

Ngoài những quy định trong Điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong khu
vực còn phải tuân theo các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Điều lệ

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của Điều lệ này
phải dựa trên cơ sở điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Bắc Lý
được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và quyết định.

Điều 4. Quản lý quy hoạch xây dựng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam thông nhất việc quản lý xây dựng trên
địa bàn tỉnh. Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân tỉnh
hiện việc quản lý quy hoạch xây dựng trong khu vực đã được phê duyệt.
2. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về quản lý quy hoạch đã được phê duyệt,
chất lượng xây dựng các hạng mục thuộc Dự án.
3. Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân và Chủ đầu tư, các Sở, Ngành có liên
quan thực hiện việc quản lý quy hoạch, chất lượng xây dựng theo quy định hành.

Điều 5. Phạm vi áp dụng của Điều lệ

Ban Điều lệ này được áp dụng để thực hiện việc quản lý xây dựng theo
quy hoạch đối với tất cả các công trình của Dự án theo phạm vi mốc giới đã
được giao và Đồ án Quy hoạch khu dân cư Bắc Lý đã được Ủy ban nhân dân
tỉnh Hà Nam phê duyệt.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Vị trí, ranh giới, diện tích

1. Vị trí: Khu dân cư Bắc Lý thuộc địa bàn xã Bắc Lý, Đức Lý, huyện Lý Nhân. Được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp ruộng 2 lúa xã Đức Lý;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng và đường ĐT491;
- Phía Đông: Giáp Trường tiểu học và ruộng 2 lúa xã Bắc Lý;
- Phía Tây: Giáp Kho Dự trữ Quốc gia và khu dân cư hiện trạng.

2. Tổng diện tích: 159.655 m² (theo Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

Điều 7. Số liệu sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	86.163	53,97
	- Đất ở liền kề	55.154	
	- Đất ở biệt thự	16.873	
	- Đất nhà vườn	14.136	
2	Đất nhà điều hành, ban quản lý	1.704	1,07
3	Đất công trình công cộng	4.522	2,83
	- Đất xây dựng nhà văn hóa	1.117	
	- Đất xây dựng nhà trẻ	3.405	
4	Đất cây xanh, mặt nước, đường dạo	11.085	6,94
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.049	0,66
	- Đất xây dựng trạm cấp nước sạch	498	
	- Đất xây dựng trạm xử lý nước thải và bãi tập kết trung chuyên rác	551	
6	Đất giao thông	55.132	34,53
	Tổng cộng	159.655	100

2. Các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống giao thông nội bộ.
- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.
- Hệ thống cấp nước sạch, cứu hỏa.
- Hệ thống đường dây và trạm biến áp cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.
- Hệ thống thông tin liên lạc.
- Hệ thống cây xanh, đường đi dạo.

Điều 8. Kích thước các lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở

1. Diện tích của một lô đất nhà ở biệt thự trong Dự án 156,6÷364,1 m²/hộ; chiều rộng bóm mặt đường tối thiểu 10m.

2. Diện tích của một lô đất nhà vườn trong Dự án 184,3÷274,8 m²/hộ; chiều rộng bóm mặt đường tối thiểu 10m.

3. Diện tích của một lô đất nhà liền kề 83,8÷201,5 m²/hộ; chiều rộng bóm mặt đường khoảng 5m.

Điều 9. Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ (chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ)

1. Nhà ở liền kề được bố trí mặt tiền sát với chỉ giới xây dựng (chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 2m);

2. Nhà ở biệt thự và nhà vườn được bố trí mặt tiền sát với chỉ giới xây dựng (chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2m); mặt sau cách chỉ giới của lô đất tối thiểu 2m.

Điều 10. Vị trí công trình so với ranh giới phân cách

1. Nhà ở liền kề được xây dựng sát vách nhà bên cạch, phía sau nhà tuyệt đối không được xây dựng lấn chiếm phần đất và không gian lưu không dưới bất kỳ hình thức nào, phần đất lưu không này để làm hệ thống kỹ thuật cấp điện, đảm bảo thông gió chiếu sáng cho cả hai dãy nhà, đồng thời có thể mở cửa ra phần hành lang này, đây là lối đi chung và tất cả các hộ gia đình đều phải có trách nhiệm quản lý và vệ sinh chung.

2. Nhà ở biệt thự chỉ được phép xây dựng một cạnh sát vách nhà bên cạch, cạnh phía sau nhà phải xây dựng lùi vào một khoảng tối thiểu 1,5m. Hàng rào xung quanh xây sát với chỉ giới đường đỏ.

Điều 11. Mật độ xây dựng nhà ở

- Nhà ở liền kề có mật độ xây dựng 80%÷90%;
- Nhà ở biệt thự, nhà vườn có mật độ xây dựng 60÷80 %.

Điều 12. Chiều cao công trình

1. Cốt nền nhà: Tính từ cao độ nền tầng 1, cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tại vị trí tiếp giáp với lô đất tối đa 45cm .

2. Chiều cao nhà:

a) Nhà liền kề: Có chiều cao tối đa tính đến đỉnh mái (đỉnh tầng trên cùng) từ cao độ vỉa hè là 17,85m (tương đương với 4,5 tầng). Trong đó chiều cao tầng một là 3,9 m; tầng 2,3,4 là 3,6m; tầng mái 2,7m.

b) Nhà ở biệt thự: Biệt thự có chiều cao tối đa tính đến đỉnh mái (đỉnh tum cầu thang tầng trên cùng) đến cốt nền nhà hoàn thiện là 14,25m (tương

đương với 3,5 tầng). Trong đó chiều cao tầng một là 3,9m; tầng 2, 3 là 3,6m; tum cầu thang là 2,7m.

c) Nhà vườn: Có chiều cao tối đa tính đến đỉnh mái (đỉnh tum cầu thang tầng trên cùng) đến cốt nền nhà hoàn thiện là 10,65m (tương đương với 2,5 tầng). Trong đó chiều cao tầng một là 3,9m; tầng 2 là 3,6m; tum cầu thang là 2,7m.

Điều 13. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất

1. Mặt bậc thêm của nhà được phép nhô quá chỉ giới xây dựng là 0,3m (đối với trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).

2. Được phép xây dựng các phần đưa ra (ban công, mái hắt) kể từ tầng 2, các phần đưa này được giới hạn theo quy định của QCVN 01:2008/BXD lấy theo Bảng 2.9, cụ thể như sau:

Bảng 2.9

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

3. 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

Điều 14. Xử lý không gian ngoài công trình

Chiều cao của hàng rào được phép xây dựng cao tối đa 2m và phần chân chỉ được phép rào kín đến chiều cao 0,9m;

Điều 15. Khu nhà ở

Đất ở bao gồm các loại nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà vườn.

1. Nhà liền kề: Tổng diện tích đất 55.154 m², chiếm 33,54 % diện tích đất của Dự án, gồm 483 lô.

2. Nhà ở biệt thự: Tổng diện tích đất 16.873 m², chiếm 10,57 % diện tích đất của Dự án, gồm 77 lô.

3. Nhà vườn: Tổng diện tích đất 14.136 m², chiếm 8,85% diện tích đất của Dự án, gồm 60 lô.

Điều 16. Các công trình công cộng, nhà điều hành, quản lý

1. Nhà quản lý: Diện tích đất 1.704 m², chiếm 1,07 % diện tích đất của Dự án, sẽ được cụ thể trong hồ sơ xin thoả thuận kiến trúc quy hoạch và thiết kế tổng mặt bằng. Trong đó: Mật độ xây dựng tối đa 30%; tầng cao ≥ 3 tầng.

2. Nhà văn hóa: Diện tích 1.117m²; mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao ≤ 2 tầng.

3. Khu cây xanh, mặt nước cảnh quan diện tích 11.085 m², chiếm 6,94%, mật độ xây dựng công trình <5%, kết hợp với bãi đỗ xe.

Điều 17. Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật

Thiết kế thi công xây dựng theo chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Dự án đầu tư xây dựng và hồ sơ được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 18. Chỉ giới quy hoạch (chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng)

1. Khái niệm:

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): Là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà ở, các công trình trên lô đất.

- Khoảng lùi (KL): Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

2. Quy định cụ thể:

a) Hệ thống giao thông trong khu nhà ở:

- Lộ giới đường D1: $B = 15,5 \text{ m} (4 \text{ m} + 7,5 \text{ m} + 4 \text{ m})$, lùi 2m đối với công trình nhà ở và 4m đối với công trình công cộng.

- Lộ giới đường D2: $B = 14\text{m} (3,5\text{m} + 7\text{m} + 3,5\text{m})$, lùi 2m đối với công trình nhà ở và 4m đối với công trình công cộng.

- Lộ giới đường D3: $B = 15,5 \text{ m} (4 \text{ m} + 7,5 \text{ m} + 4 \text{ m})$, lùi 2m đối với công trình nhà ở.

- Lộ giới đường N1: $B = 12\text{m} (1,5\text{m} + 7\text{m} + 3,5\text{m})$, lùi 2m đối với công trình nhà ở.

- Lộ giới đường N2, N3, N4, N6, N7, N8, N9: $B = 14\text{m} (3,5\text{m} + 7\text{m} + 3,5\text{m})$, lùi 2m đối với công trình nhà ở và 4m đối với công trình công cộng.

- Lộ giới đường N5: $B = 14,5 \text{ m} (3,5 \text{ m} + 7,5 \text{ m} + 3,5 \text{ m})$, lùi 2m đối với công trình nhà ở và 4m đối với công trình công cộng.

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đường (bao gồm thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh): Xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối theo quy định chung trong tổng thể toàn khu vực.

Chương III
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU CÁC NGÔI NHÀ
VÀ CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, HẠ TẦNG KỸ THUẬT
ĐƯỢC XÂY DỰNG TRONG DỰ ÁN

Điều 19. Đối với chủ sở hữu căn hộ nhà ở

1. Thực hiện đầy đủ các điều khoản của Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng. Hoàn thiện công trình theo thiết kế mẫu và tuân theo các quy định của bản Điều lệ và các quy định liên quan khác.

2. Nghiêm cấm:

a) Thay đổi kiến trúc, chiều cao, ban công, ô văng, màu sắc, đặc biệt là thay đổi có ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà. Trong trường hợp có yêu cầu thay đổi bố cục mặt bằng, nội thất, màu sắc hoàn thiện phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan chức năng sở tại.

b) Lấn chiếm vỉa hè, đổ rác thải, nước thải ra hè phố, lấn chiếm đất công của khu vực gần căn hộ ở, xây cất và làm các công việc gây ảnh hưởng đến các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Các chủ hộ phải tuân theo các quy định của Nhà nước, của pháp luật hiện hành đối với nguồn điện, nguồn cấp nước sạch, nguồn thoát nước và quản lý đô thị... Nghiêm cấm các chủ hộ tự ý đục phá, sử dụng tùy tiện các hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu Dự án (*hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật, cây xanh, biển báo...*).

4. Chủ hộ mỗi lô đất phải chấp hành nghiêm các quy định trong Điều lệ này.

Điều 20. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân hướng dẫn các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở cho các chủ hộ theo quy định của Nhà nước.

Điều 21. Chuyển giao công trình hạ tầng kỹ thuật và quản lý hành chính

Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của Dự án, Công ty cổ phần Địa ốc Mạnh Hùng thực hiện chuyển giao các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống điện, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, hào kỹ thuật v.v...(theo quy định tại Điều 19, Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ) cho Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân, các cơ quan chức năng của tỉnh Hà Nam quản lý về hành chính và khai thác sử dụng.

Chương IV XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 22. Xử lý vi phạm

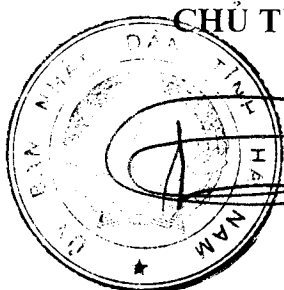
Mọi việc đầu tư thực hiện Dự án, xây dựng nhà ở, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo Quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Điều lệ này. Tổ chức, cá nhân vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 23. Tổ chức thực hiện

1. Điều lệ này gồm 05 chương và 23 điều; có hiệu lực trong khuôn khổ Dự án và kể từ ngày ký ban hành.
2. Các cơ quan có liên quan của tỉnh Hà Nam, Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân, phối kết hợp với Công ty cổ phần Địa ốc Mạnh Hùng có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Điều lệ.
3. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong Dự án phải chấp hành các quy định trong Điều lệ.
4. Các Sở, Ngành của tỉnh: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường; Ủy ban nhân dân huyện Lý Nhân và Công ty cổ phần Địa ốc Mạnh Hùng có trách nhiệm thực hiện Điều lệ này. *CH*

CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Đông