

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THANH HÀ

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN
CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ SỐ 2), THỊ TRẤN THANH HÀ,
HUYỆN THANH HÀ, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~2633~~ QĐ-UBND ngày ~~14~~ tháng ~~8~~ năm 2023
của Chủ tịch UBND huyện Thanh Hà).

Hải Dương, năm 2023

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ SỐ 2), THỊ TRẤN THANH HÀ, HUYỆN THANH HÀ, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2633/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Chủ tịch UBND huyện Thanh Hà).

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH HÀ



CHỦ TỊCH
VŨ VIỆT ANH

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TÀNG



TRƯỞNG PHÒNG
TRẦN VĂN TÂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC

LẬP QUY HOẠCH

UBND THỊ TRẤN THANH HÀ



CHỦ TỊCH
TRẦN VĂN TUẤN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

TRUNG TÂM QUY HOẠCH

ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN



GIÁM ĐỐC
TRẦN VIỆT THẮNG

CHƯƠNG I:

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Khu 8 và Khu 5 (vị trí số 2) thị trấn Thanh Hà, huyện Thanh Hà, (tỷ lệ: 1/500) được UBND huyện Thanh Hà phê duyệt tại Quyết định số 2633/QĐ-UBND ngày 14/8/2023.

Điều 2. Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng các hạng mục trong đồ án còn phải tuân thủ các quy định khác của nhà nước hiện hành.

Điều 3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 4. Trưởng các phòng : Kinh tế - Hạ tầng; Tài Chính – Kế Hoạch; Tài Nguyên – Môi Trường; Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thị trấn Thanh Hà; chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND huyện về việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Vị trí quy hoạch: Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc khu 8 và khu 5, thị trấn Thanh Hà. Có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác;
- Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng khu 8;
- Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng khu 5;
- Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng khu 8 và ruộng canh tác.

Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 66.123,8 m².

Điều 6: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 66.123,8 m²; Bao gồm đất ở, đất công cộng, đất sân thể thao, đất bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông..., được phân chức năng và sử dụng đất như sau:

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	20.452,4	30,93
1,1	Đất ở liền kề	15.036,1	22,74
1,2	Đất ở nhà vườn	5.416,3	8,19
2	Đất dịch vụ thương mại	2.711,1	4,10
3	Đất công cộng	860,0	1,30

4	Đất cây xanh công viên	6.445,2	9,75
5	Đất sân thể thao	2.127,9	3,22
6	Đất bãi đỗ xe	2.069,4	3,13
7	Đất hạ tầng kĩ thuật	2.998,1	4,53
7,1	Đất đầu mối hạ tầng kĩ thuật	877,7	1,33
7,2	Đất rãnh hạ tầng kĩ thuật	2.120,4	3,21
8	Đất giao thông	28.459,7	43,04
Tổng		66.123,8	100

Điều 7. Nhà ở

7.1. Các quy định chung trong khu nhà ở:

* Các yêu cầu về kiến trúc khu nhà ở:

- Chỉ giới xây dựng: Để đảm bảo kiến trúc cảnh quan đồng bộ trên các tuyến đường, các công trình nhà ở khi triển khai việc xây dựng đều phải thực hiện theo đúng chỉ giới xây dựng tại các tuyến đường được quy định theo đồ án Quy hoạch được duyệt.

- Số tầng tối đa: Đối với các công trình nhà ở liên kế, nhà ở riêng lẻ có tầng cao xây dựng tối đa không quá 5 tầng.

- Cao độ nền cao hơn so với hè phố hiện trạng 30cm hoặc cao hơn so với mặt đường tối đa 50cm (đối với tuyến chưa có hè phố).

- Kết cấu chịu lực, vật liệu xây dựng và hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài.

+ Nhà khung bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch chịu lực.

+ Nhà ở trên các tuyến đường đô thị: không được xây bao và lợp mái bằng vật liệu tạm, thô sơ, đắp đất, ghép gỗ, tôn, tre, nứa, phibroximăng, giấy dầu, mái lá, rơm rạ.

+ Không sử dụng những loại vật liệu có độ phản quang lớn để trang trí bề mặt công trình. Vật liệu và màu sắc trang trí cho công trình phải phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung toàn tuyến phố.

+ Không được gắn các hình tượng trang trí trên mái nhà, ban công.

- Kích thước ban công: độ vron tối đa 1,4m; chiều cao từ 0,8m đến 1,2m.

- Hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Việc xây cổng, tường rào:

+ Không xây dựng cổng, tường rào mới tại các phố trong đô thị (trừ trường hợp có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt phải đảm bảo có kiến trúc thoáng, mỹ quan, cao không quá 2m, trong đó phần xây đặc không quá 0,8m.)

- Xây dựng nhà ở tại vị trí góc ô phố:

+ Hình thức kiến trúc công trình phải được bố trí hài hoà, phù hợp với cảnh quan khu vực và kiến trúc công trình xung quanh. Phần tiếp giáp với 2 tuyến đường cần tuân thủ theo góc vát vĩa hè đã được quy định trong từng ô đất.

- Nhà riêng lẻ xây dựng mới bắt buộc phải thiết kế bể tự hoại đảm bảo yêu cầu vệ sinh mới được cấp phép đấu nối vào hệ thống chung (*nội dung cấp phép đấu nối nằm trong Giấy phép xây dựng*).

- Các yêu cầu về diện tích xây dựng:

Đối với trường hợp sau giải phóng mặt bằng:

+ Không được phép xây dựng mới (*kể cả xây dựng tạm*) nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn $15m^2$ có chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 3m hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m.

+ Nếu phần diện tích đất còn lại từ $15m^2$ đến nhỏ hơn $40m^2$ đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng.

Với khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì việc xây dựng công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt.

* Các yêu cầu về mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường trong khu nhà ở:

Để đảm bảo an toàn sức khỏe, duy trì về mỹ quan, vệ sinh môi trường và chất lượng cuộc sống cũng như nâng cao giá trị khu nhà ở, các chủ căn hộ và các cư dân khác trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào dưới đây không được phép:

- Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực tài sản riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của cư dân khác và khu vực công cộng. Nếu nuôi vật cảnh phải tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật.

- Xả rác, bụi đất, các đồ dơ bẩn, các thứ bỏ đi hay bất kỳ đồ vật gì tương tự ra xung quanh khu vực thuộc tài sản chung làm ảnh hưởng tới việc sử dụng bình thường của cư dân khác. Khi đi đổ rác tại nơi quy định nếu để rơi ra xung quanh các công trình tiện ích công cộng thì các cư dân đó phải có trách nhiệm quét dọn sạch ngay.

- Phơi vải vóc, quần áo, chăn màn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng khác tương tự ra khu vực chung làm mất mỹ quan cho khu vực.

- Để những mùi bất thường, khó chịu, hôi thối phát ra hoặc lan tỏa từ căn hộ của mình mà có thể gây phiền hà cho các cư dân khác.

- Lắp đặt đĩa ăng ten hoặc các thiết bị khác để nhận các tín hiệu truyền hình, truyền dữ liệu thông qua vệ tinh một cách bất hợp pháp.

- Sử dụng hoặc chứa trong căn hộ của mình bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các vật liệu dễ cháy khác, trừ các hóa chất, chất lỏng gas, hoặc các vật liệu khác được sử dụng cho các mục đích gia đình hoặc chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc.

- Gây ra tiếng ồn quá mức quy định làm ảnh hưởng tới khu vực xung quanh.

- Vi phạm quy định về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ. Vi phạm quy định về màu sắc công trình.

* Các công trình nhà ở:

- Nhà liền kề: mật độ xây dựng cụ thể theo diện tích từng lô đất, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; tầng cao: tối đa 5 tầng, chiều cao tầng 1: 3,9m, các tầng còn lại 3,6m.

- Nhà biệt thự, nhà vườn, mật độ xây dựng $\leq 80\%$; chỉ giới xây dựng đảm bảo $B \geq 2,5m$, Tầng cao: tối đa 3 tầng + 1 tum, chiều cao tầng 1: 3,9m, các tầng còn lại 3,6m.

Điều 8. Công trình công cộng, dịch vụ thương mại:

- Thiết kế công trình hiện đại, tuân thủ các chỉ tiêu khống chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Nếu có thay đổi so với quy định, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể đảm bảo nguyên tắc: không vượt quá chỉ tiêu cho phép tại Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phải được cấp thẩm quyền cho phép.

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định (diện tích tối thiểu cho 1 chỗ đỗ xe là: ô tô con $25m^2$, ô tô buýt $40m^2$, ô tô tải $30m^2$, xe máy $3m^2$, xe đạp $0,9m^2$).

Quy định cụ thể

+ Đất dịch vụ mại: mật độ xây dựng 70%, số tầng cao: tối đa 7 tầng.

+ Đất nhà văn hóa: mật độ xây dựng 40%, số tầng cao: tối đa 2 tầng.

- Cao độ nền công trình chênh cao so với vỉa hè tối đa là 0,75m (nếu không có tầng hầm) và không lớn hơn 2,5m (nếu có tầng hầm). Cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện khớp nối với cao độ vỉa hè.

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

- Chỉ được mở 01 lối ra vào công trình tiếp giáp mặt đường. Trường hợp nhiều tổ chức, cá nhân sử dụng chung 1 công trình hoặc chung khuôn viên đất, vẫn phải sử dụng chung 01 lối ra vào công trình hoặc khuôn viên đất (trừ trường hợp đặc biệt được cấp thẩm quyền cho phép).

- Khuyến khích không xây tường rào; tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m (trong đó chiều cao tường xây đặc không quá 0,8m).

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo các quy định có liên quan tại Quy định này và những Tiêu chuẩn chuyên ngành, cốt san nền theo yêu cầu thiết kế, xây dựng hệ thống thoát nước cùng với hệ thống chiếu sáng và sân đường dạo.

Điều 9. Khu cây xanh cảnh quan, sân thể thao

* Cây xanh cảnh quan:

- Các sân thể thao kết hợp trồng cây xanh, thảm cỏ và có thể bố trí xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ như: tượng đài, vòi phun nước,... tuân thủ các chỉ tiêu đó để không chế về chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất. Nếu có thay đổi so với quy định, cần được xem xét theo thiết kế cụ thể đảm bảo nguyên tắc: không vượt quá chỉ tiêu cho phép tại Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và phải được cấp thẩm quyền cho phép.

- Việc trồng các loại cây, hoa trong công viên theo phân nhóm sau:

+ Cây thân gỗ: sử dụng loại cây thân thẳng, không phân nhánh ngang, chiều cao từ 20 đến 30m.

+ Nhóm cây bụi: sử dụng các loại cây để tạo hình như ngâu, tùng, sanh.

+ Nhóm cây có hoa: sử dụng loại cây có sức sống khoẻ, không tốn nhiều công chăm sóc, có hoa quanh năm như: lan ý, lan đỏ, hồng, dâm bụt, kết hợp với các loại cây có lá đẹp.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo các quy định có liên quan tại Quy định này và những Tiêu chuẩn chuyên ngành, đảm bảo an toàn trong sử dụng, hoàn thiện hệ thống thoát nước cùng với chiếu sáng sân thể thao và vườn hoa, cây xanh.

- Cây xanh trồng trên các tuyến phố phải tuân theo các quy định hiện hành và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Điều 10. Hệ thống giao thông:

- Tuyến đường trục chính hướng Đông Tây cũng là tuyến đường trục thị trấn đi Khu 9 có chỉ giới đường đỏ 21,5m. Chi tiết mặt cắt ngang (1-1) gồm có thành phần như sau:

+ Mặt đường chính: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$.

+ Hè đường: $7,0\text{m} + 7,0\text{m} = 14,0\text{m}$.

- Các tuyến đường nội bộ trong từng khu được thiết kế 17,5m. Chi tiết mặt cắt ngang: MC 2-2 gồm có thành phần như sau:

+ Mặt đường: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$.

+ Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$

Điều 11. San nền, hệ thống thoát nước mưa:

* *San nền*: Thiết kế san nền được xác định trên cơ sở cao độ hiện trạng của khu dân cư cũ, khu đô thị mới, với cao độ cao nhất + 2,3m và thấp nhất +2,2m;

* *Thoát nước mưa*:

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng, nước mưa và nước thải chảy trong hai hệ thống công riêng.

- Hướng thoát: Nước mưa được thoát về mương thoát nước hiện trạng nằm ở phía Đông Bắc của dự án.

- Hiện trạng trong khu vực quy hoạch có hệ thống mương đất tưới trạm bơm Đồng Hâu do UBND thị trấn Thanh Hà quản lý. Kích thước mương từ 1,0m - 1,5m; chiều dài khoảng 500m.

- Xây dựng hoàn trả hệ thống mương tưới đất trạm bơm Đồng Hâu bằng hệ thống mương xây B800 chạy sau khe hạ tầng kỹ thuật sau lô đất, đảm bảo nước tưới cho diện tích đất nông nghiệp còn lại ở phía Tây Nam dự án.

Điều 12. Cấp nước:

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước phân phối hiện có chạy dọc trên đường trục thị trấn đi khu 9.

- *Mạng lưới đường ống*:

+ Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước chữa cháy cho khu vực quy hoạch theo nguyên tắc mạng lưới vòng.

+ Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110; Mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính D50.

+ Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận tiện cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hỏa được bố trí trên phần vỉa hè của các tuyến đường, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới $\leq 120m$

+ Xây dựng bể nước ngầm dự trữ nước chữa cháy tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật.

* *Cấp nước cứu hoả*

Bố trí các họng cứu hoả trên các đoạn ống $\Phi 110$, khoảng cách các họng cứu hoả 150m. Sử dụng hệ thống cứu hoả áp lực thấp. Các họng cứu hoả này sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy. Đối với các công trình cao tầng cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình. Đối với khu ở cũ có thể lấy nước từ các ao hồ giữ lại cải tạo theo quy hoạch.

Điều 13. Cấp điện:

* *Nguồn điện*: nguồn cấp điện trung áp lấy từ đường trung áp đi qua khu vực quy hoạch.

** Lưới trung áp 35kV :*

- Lưới điện 35kV trong khu vực quy hoạch giai đoạn đầu có thể đi nổi, tương lai sẽ đi ngầm.

- Để nâng cao độ tin cậy cung cấp điện trong khu vực nội thị kết cấu lưới 35kV theo mạng kín chế độ bình thường vận hành hở.

** Lưới hạ áp 0,4 kV :*

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V được thiết kế trên nguyên tắc đi ngầm toàn bộ trong hào cáp hoặc trong ống tuynel tổng hợp, bán kính phục vụ cho phụ tải mỗi tuyến không quá lớn(dưới 300m) để đảm bảo tổn thất điện áp cho phép.

** Lưới chiếu sáng:*

- Chiếu sáng cho khu đô thị phải phù hợp với thiết kế đô thị của toàn khu, ngoài ra cần có phương án phù hợp với bản sắc riêng của từng khu.

- Chiếu sáng chủ yếu sử dụng đèn Sodium cao áp làm nguồn sáng để chiếu sáng đường, hè đường, công viên, cảnh quan...

- Chiếu sáng đường dùng đèn Natri cao áp 250W-125 W/220 V

- Chiếu sáng vườn hoa công viên dùng đèn chùm đèn nấm và các loại đèn trang trí .

Thiết bị chiếu sáng dùng loại đèn hiện đại tiết kiệm điện năng.

Điều 14. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

** Thoát nước thải*

- Khu vực quy hoạch nằm trong thị trấn Thanh Hà, định hướng quy hoạch khu dân cư đô thị mới nên tiêu chuẩn thải nước lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước (tỷ lệ thu gom đạt 100%).

- Hướng thoát nước chính của mạng lưới thoát nước thải cũng được xác định tương tự hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải sinh hoạt trong khu vực dân cư sẽ được xử lý qua bể tự hoại đúng tiêu chuẩn. Nước sau khi xử lý qua bể tự hoại sẽ xả vào hệ thống thoát nước thải.

- Nước thải các công trình dịch vụ, các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp được xử lý đến giới hạn cho phép (giới hạn B của QCVN 24-2009 BTNMT) sau đó mới được thải vào hệ thống cống thoát nước thải.

- Căn cứ vào độ dốc thiết kế , tổ chức mạng lưới đường ống thoát nước thải hoạt động theo chế độ tự chảy. Với các khu vực có độ dốc địa hình lớn sẽ đạt cống có độ dốc bám sát với độ dốc địa hình ($i_{\text{cống}} > i_{\text{đh}}$) ; Các khu vực có độ dốc địa hình nhỏ sẽ đạt cống có độ dốc sát với độ dốc tối thiểu ($i_{\text{cống}} > i_{\text{min}} = 1/d$).

- Toàn bộ nước thải được thu gom về khu đầu mối hạ tầng (ký hiệu HTKT-1) để xử lý trước khi xả ra môi trường.

** Vệ sinh môi trường:*

Rác thải:

- Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng: Cần có hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Rác thải sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng rác và công ten nơ kín dung tích 0,4 - 1 m³ được các đơn vị có chức năng thu gom hàng ngày. Số lượng và vị trí các thùng và công ten nơ chứa rác được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m.

- Tổ chức mạng lưới thu gom rác cho các điểm dân cư. Tại các điểm thu gom rác đặt các thùng đựng rác có thể tích từ 0,4 đến 1m³, bán kính phục vụ 100 đến 200m. Hàng ngày xe ô tô chở rác làm nhiệm vụ chuyên chở số rác này đến bãi tập kết rác trong khu đầu mối hạ tầng để xử lý.

- Các công trình công cộng đều có thùng đựng rác riêng, lượng rác hàng ngày sẽ được thu gom và chuyên chở đến bãi rác theo quy định.

Nhà vệ sinh công cộng

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng đặt tại các vị trí đông người qua lại và gần các khu vui chơi, giải trí.

Điều 15. Chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và thể hiện trong bản đồ "Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng" tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến.

- Các tuyến đường chính:

+ Các công trình, công cộng, dịch vụ có chỉ giới xây dựng lùi 3-5m so với chỉ giới đường đỏ..

- Trong khu ở:

+ Nhà vườn, biệt thự: chỉ giới xây dựng lùi 3-5m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Nhà ở liền kề chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định này đều bị bãi bỏ.

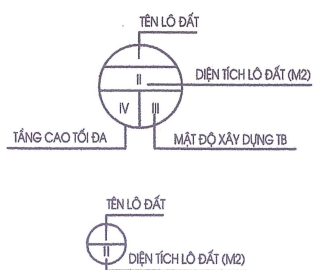
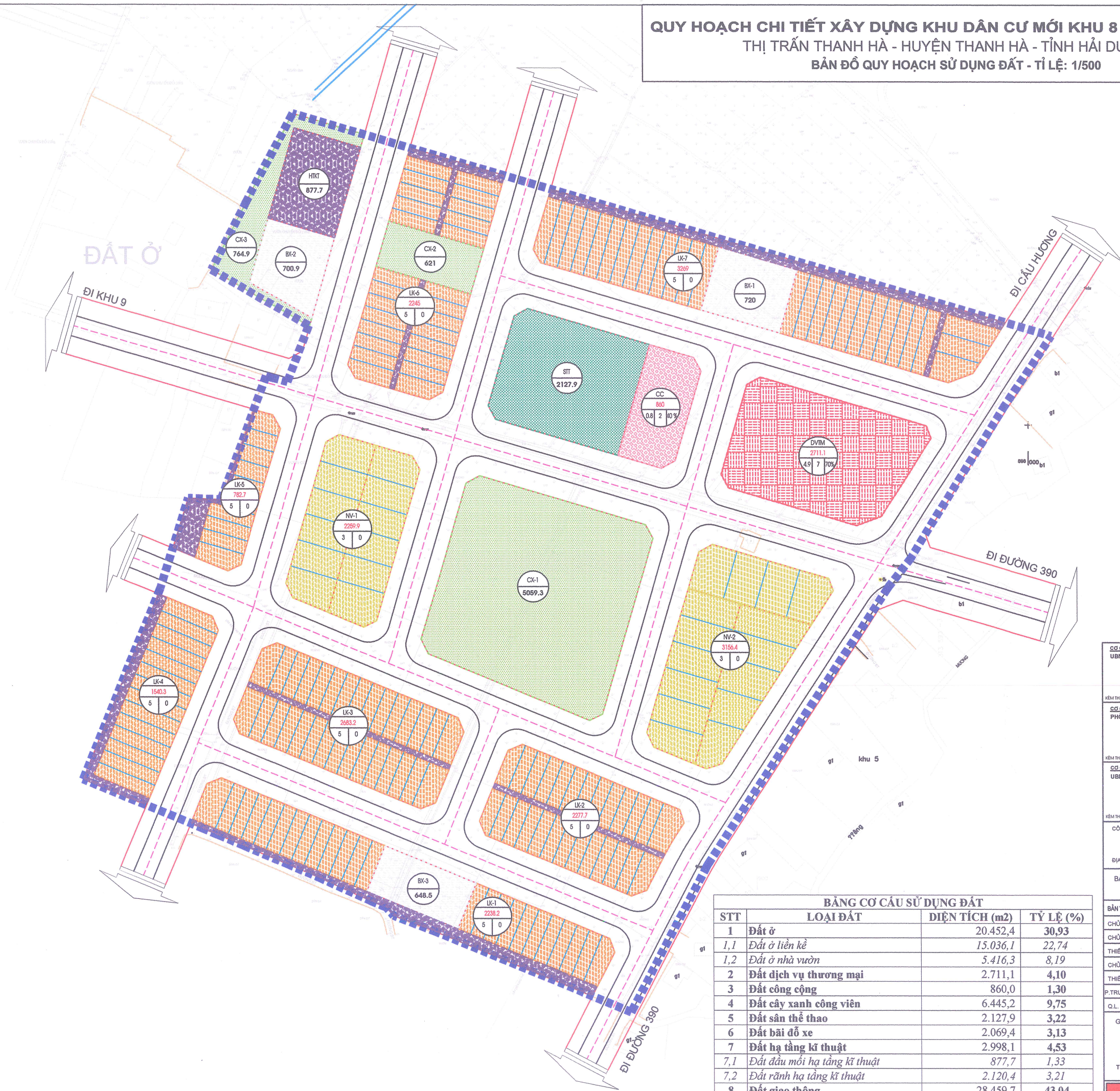
Điều 18. Các trường hợp vi phạm các điều khoản tại quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 19. Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới Khu 8 và Khu 5 (vị trí số 2) thị trấn Thanh Hà, huyện Thanh Hà, tỷ lệ 1/500 và bản điều lệ này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND huyện Thanh Hà;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng
- UBND thị trấn Thanh Hà;

Thanh Hà, ngày.. 14 ..tháng... 8... năm 2023

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ 2)
THỊ TRẤN THANH HÀ - HUYỆN THANH HÀ - TỈNH HẢI DƯƠNG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT - TỈ LỆ: 1/500



- KÝ HIỆU:
- ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
 - ĐẤT CÔNG CỘNG (NHÀ VĂN HÓA)
 - ĐẤT BÀI ĐỖ XE
 - ĐẤT Ở NHÀ VƯỜN, BIỆT THỰ
 - ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ
 - ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN
 - ĐẤT SÂN THỂ THAO
 - ĐẤT DẦU MỎ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - RANH GIỚI QUY HOẠCH

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	20.452,4	30,93
1,1	Đất ở liền kề	15.036,1	22,74
1,2	Đất ở nhà vườn	5.416,3	8,19
2	Đất dịch vụ thương mại	2.711,1	4,10
3	Đất công cộng	860,0	1,30
4	Đất cây xanh công viên	6.445,2	9,75
5	Đất sân thể thao	2.127,9	3,22
6	Đất bãi đỗ xe	2.069,4	3,13
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.998,1	4,53
7,1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	877,7	1,33
7,2	Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật	2.120,4	3,21
8	Đất giao thông	28.459,7	43,04
Tổng		66.123,8	100

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND HUYỆN THANH HÀ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:.....QĐ-UBND NGÀY THÁNG..... NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:.....TR-KHT, NGÀY THÁNG..... NĂM 2023

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, TRÌNH DUYỆT:
UBND THỊ TRẤN THANH HÀ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:..... NGÀY THÁNG..... NĂM 2023

CÔNG TRÌNH:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ SỐ 2)

ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN THANH HÀ - HUYỆN THANH HÀ - TỈNH HẢI DƯƠNG

BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-03

GHÉP: 1A0

TỈ LỆ: 1/500

HT: NĂM 2023

CHỦ NHIỆM ĐẠ:

KTS.NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG

CHỦ TRÌ TK:

KTS.NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG

THIẾT KẾ QH:

KTS.NGUYỄN VIỆT ANH

CHỦ TRÌ HTKT:

KS.NGUYỄN THỨC PHONG

THIẾT KẾ HTKT:

KS.NGUYỄN THỨC PHONG

P.TRƯỞNG PHÒNG:

THS.KS.PHẠM QUANG ĐỨC

Q.L. KỸ THUẬT:

THS.KS.PHẠM QUANG ĐỨC

GIÁM ĐỐC:

THS.KTS TRẦN VIỆT THẮNG

SỞ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
TRUNG TÂM QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN
ĐỊA CHỈ: SỐ 05 ĐƯỜNG THANH NIÊN, THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG - TEL: 02203.855.952 - 02203.851.911



KHU THƯƠNG MẠI



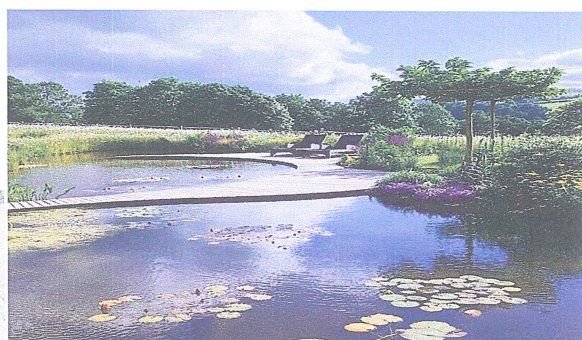
NHÀ VƯỜN



NHÀ VĂN HÓA - SÂN THỂ THAO



CÔNG VIÊN CÂY XANH



NHÀ LIỀN KỀ



- 1 Đất nhà liền kề
- 2 Đất nhà vườn
- 3 Công viên cây xanh
- 4 Bãi đỗ xe xanh
- 5 Thương mại dịch vụ
- 6 Sân thể thao
- 7 Đất công cộng

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 UBND HUYỆN THANH HÀ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ GD-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2023

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
 PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ TT-KHT, NGÀY THÁNG NĂM 2023

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, TRÌNH DUYỆT
 UBND THỊ TRẤN THANH HÀ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2023

CÔNG TRÌNH:
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ SỐ 2)

ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN THANH HÀ - HUYỆN THANH HÀ - TỈNH HẢI DƯƠNG

BẢN VẼ: SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

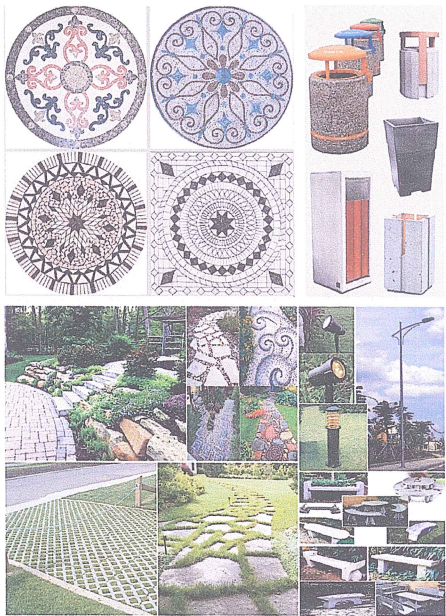
BẢN VẼ: QH-05	GHÉP: 1A0	TỈ LỆ: 1/1000	HT: NĂM 2023
CHỦ NHIỆM ĐA	KTS. NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG		
CHỦ TRÌ TK	KTS. NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG		
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN VIỆT ANH		
CHỦ TRÌ HTKT	KS. NGUYỄN THỨC PHONG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. NGUYỄN THỨC PHONG		
P. TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. PHẠM QUANG ĐỨC		
Q.L. KỸ THUẬT	THS. KS. PHẠM QUANG ĐỨC		

GIÁM ĐỐC:
 THS. KTS. TRẦN VIỆT THẮNG

SỞ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
 TRUNG TÂM QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN
 ĐỊA CHỈ: SỐ 65 ĐƯỜNG THANH NIÊN, THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG - TEL: 02203.855.952 - 02203.851911



TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ



TRANG TRÍ NGHỆ THUẬT

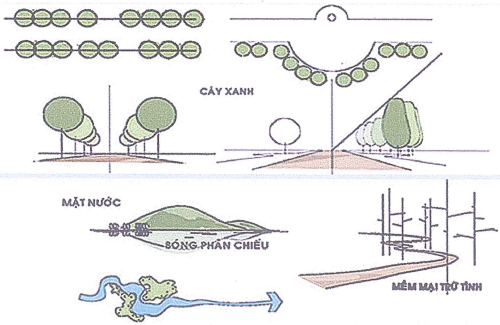
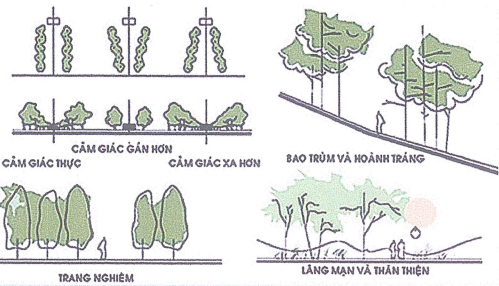
- CHIẾU SÁNG ĐÔ THỊ: THÔNG THƯỜNG, CÁC HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐƯỢC BỐ TRÍ ĐỂ PHỤC VỤ ĐƯỜNG GIAO THÔNG CƠ GIỚI, TRONG ĐÓ THỊ, CHIẾU SÁNG CẦN NÂNG LÊN THÀNH MỘT NGHỆ THUẬT VÀ TRANG HOÀNG CHO CÔNG TRÌNH, CHO KHÔNG GIAN, VUA CHIẾU SÁNG CHO CẢ NGƯỜI ĐI BỘ VÀ CÁC PHƯƠNG TIỆN CƠ GIỚI.
- TRANG THIẾT BỊ ĐƯỜNG: ĐƯỢC BỐ TRÍ THUẬN TIỆN CHO NGƯỜI SỬ DỤNG.
- + GHE NGỒI: NHỮNG ĐỒ VẬT NÀY CẦN THIẾT KẾ ĐƠN GIẢN, DỄ KÈ, GẮN, PHẢN ÁNH TÍNH DƯƠNG ĐẠI, HÀI HÒA VỚI CẢNH QUAN XUNG QUANH, TẠO RA ẢN TƯỢNG CHO TỪNG KHU VỰC, KHOẢNG CÁCH TỐI THIỂU LÀ 100M BỐ TRÍ MỘT CỤM GHE NGỒI.
- + THÙNG RÁC: HÌNH THỨC CÓ THỂ THAY ĐỔI PHÙ HỢP VỚI TỪNG KHU VỰC; MÀU SẮC NHÀ NHẪN, HIỆN ĐẠI, BÁT MẬT, DỄ NHẬN THẤY, BỐ TRÍ 100M -150M ĐẶT MỘT THÙNG.
- + KHÔNG GIAN NGOÀI TRỜI: SỬ DỤNG KẾT CẤU NHIE, THÔNG THOÁNG KHÔNG CHE LẤP TẦM NHIN.
- + HÀNG RÀO, CÔNG: CÔNG RA VÀO TẠO THÀNH ĐIỂM NHÃN, CÓ PHONG CÁCH RIÊNG RÀO TRONG KHU VỰC KHÔNG ĐƯỢC QUÁ CAO, HÌNH THỨC PHÙ HỢP VỚI CẢNH QUAN XUNG QUANH, KHUYẾN KHÍCH SỬ DỤNG HÀNG RÀO ƯỚC LẺ, CÓ THỂ BẰNG CÂY XANH CẮT XẼN, KHÔNG LIỀN TỤC HOẶC BẰNG ĐÓN CÂY HOA KẾT HỢP VỚI HÀNG RÀO HOA SẮT THẤP ĐỂ KHÔNG TẠO CẢM GIÁC NGĂN CÁCH KHÔNG GIAN.

TRANG TRÍ NGHỆ THUẬT TRONG ĐÔ THỊ

- TƯỜNG SẼ ĐƯỢC ĐẶT Ở NHỮNG VỊ TRÍ DỄ NHIN THẤY TỪ MỌI HƯỚNG, NƠI MỌI NGƯỜI CÓ THỂ GẶP GỖ, GIAO LƯU.
- KÍCH THƯỚC CHIỀU CAO TƯƠNG TỬ 1-3.5M MÀU SẮC PHÙ HỢP VỚI CẢNH QUAN XUNG QUANH.



NGUYÊN TẮC BỐ TRÍ CÂY XANH



MỘT SỐ TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ
 KHUYẾN NGHỊ SỬ DỤNG



PHỐI CẢNH

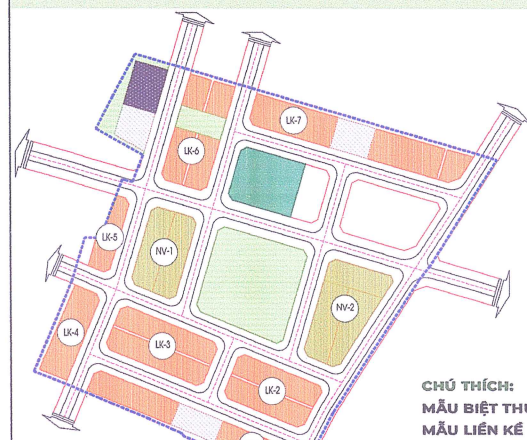


CƠ QUAN PHÊ DUYỆT UBND HUYỆN THANH HÀ			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ.....QĐ-UBND NGÀY THÁNG....., NĂM 2023			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....TTR-KTHT, NGÀY THÁNG....., NĂM 2023			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, TRÌNH DUYỆT UBND THỊ TRẤN THANH HÀ			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY THÁNG....., NĂM 2023			
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ SỐ 2)			
ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN THANH HÀ - HUYỆN THANH HÀ - TỈNH HẢI DƯƠNG			
BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ KHÔNG GIAN, CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHÃN, HỆ THỐNG CÂY XANH			
BẢN VẼ: QH-06	GHÉP: 1A0	TỈ LỆ: 1/1000	HT: NĂM 2023
CHỦ NHIỆM ĐA	KTS. NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG		
CHỦ TRÌ TK	KTS. NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG		
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN VIỆT ANH		
CHỦ TRÌ HTKT	KS. NGUYỄN THỨC PHONG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. NGUYỄN THỨC PHONG		
P. TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. PHẠM QUANG ĐỨC		
Q.L. KỸ THUẬT	THS. KS. PHẠM QUANG ĐỨC		
GIÁM ĐỐC: THS. KTS. TRẦN VIỆT THẮNG			
SỞ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG TRUNG TÂM QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN ĐỊA CHỈ: SỐ 05 ĐƯỜNG THANH NIÊN, THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG - TEL: 02203.855.562 - 02203.851911			

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ 2)
THỊ TRẤN THANH HÀ - HUYỆN THANH HÀ - TỈNH HẢI DƯƠNG
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



SƠ ĐỒ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

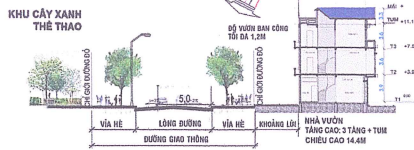


CHÚ THÍCH:
MẪU BIỆT THỰ
MẪU LIÊN KẾ

- LÀ KHU DÂN CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ SỐ 2) BAO GỒM KHU DÂN CƯ MỚI VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI. VỊ TRÍ TẠI THỊ TRẤN THANH HÀ, NGOÀI CÁC CHỨC NĂNG Ở, CÔNG CỘNG VÀ HẠ TẦNG CƠ SỞ ĐỒNG BỘ CỦA MỘT KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ TƯƠNG ĐỐI ĐỘC LẬP VÀ HOÀN CHỈNH, KHU DÂN CƯ MỚI CÒN CÓ VAI TRÒ RẤT LỚN TRONG VIỆC TẠO LẬP KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI, CẢI TẠO CẢNH QUAN MÔI TRƯỜNG, GIẢI QUYẾT MỘT PHẦN NHU CẦU VỀ ĐẤT Ở CHO NGƯỜI DÂN THỊ TRẤN THANH HÀ, LÀ ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN KINH TẾ, XÃ HỘI CHO KHU VỰC.

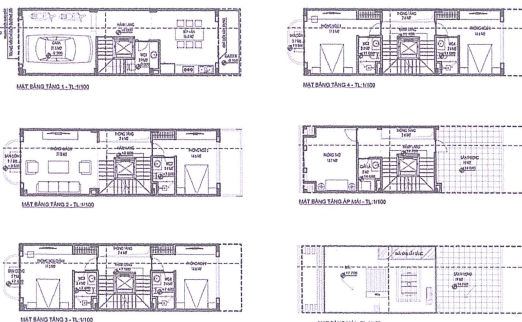
- PHÁT TRIỂN HƯỚNG TỚI HÌNH ẢNH ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI, NĂNG ĐỘNG.
- KHU VỰC VỚI CÁC CÔNG TRÌNH, CẢNH QUAN ĐIỂM NHẮN: KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI CAO TẦNG HIỆN ĐẠI VÀ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI, CÔNG CỘNG. NGOÀI RA CÁC KHÔNG GIAN XANH, CÔNG VIÊN LÀ ĐIỂM NHẤN CHÍNH CHO KHU DÂN CƯ NỔI RIÊNG VÀ CHO TOÀN KHU VỰC THỊ TRẤN NÓI CHUNG.
- KHU DÂN CƯ MỚI HÌNH THÀNH VỚI CẤU TRÚC XEN KẼ CÂY XANH VÀ CÔNG TRÌNH CÓ KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI, HOÀNH TRÁNG, KẾT HỢP VỚI TIỂU CẢNH SÂN VƯỜN TẠO NÊN HÌNH ẢNH RIÊNG CHO KHU DÂN CƯ MỚI.

- **QUY CÁCH MÀU SƠN:**
+ **BIỆT THỰ (PHONG CÁCH TÂN CỔ):** TƯỜNG PHỐI MÀU TRẮNG, MÁI NGÓI MÀU ĐỎ; ÁP DỤNG CÁC LỖ NV1-NV2.
+ **LIÊN KẾ (PHONG CÁCH TÂN CỔ):** TƯỜNG PHỐI MÀU TRẮNG, MÁI NGÓI BITUM PHỦ ĐÁ MÀU GHI; ÁP DỤNG CHO CÁC LỖ LK1-LK7.

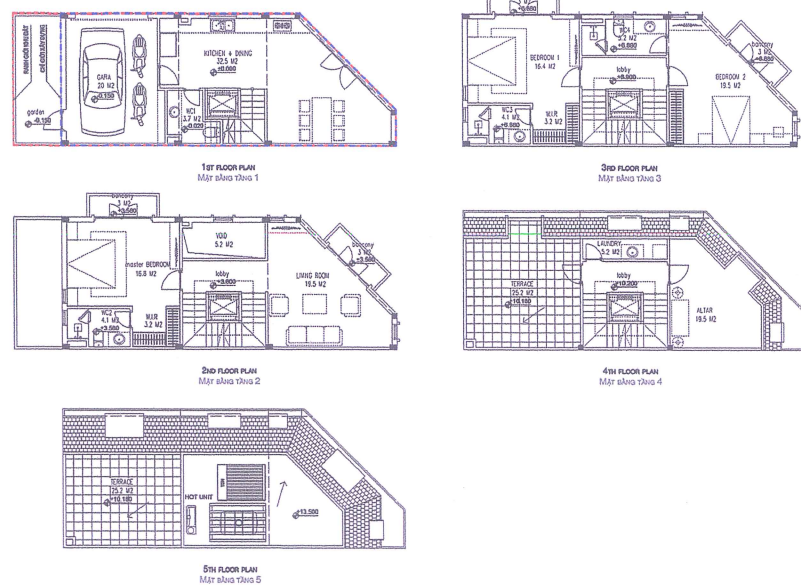


HỆ THỐNG MẪU NHÀ ĐIỂN HÌNH

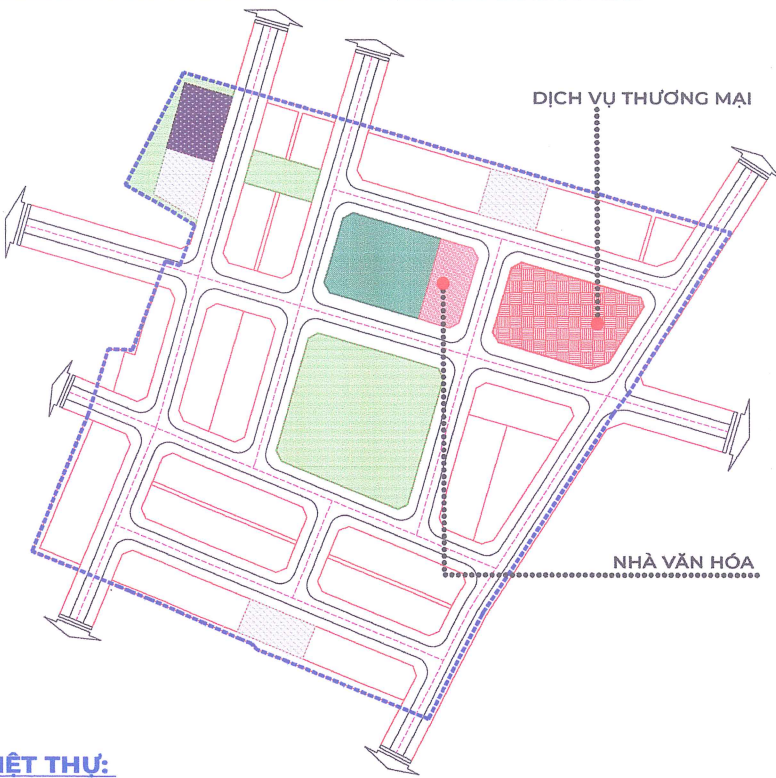
MẪU LIÊN KẾ:



MẪU LIÊN KẾ (LÒ GÓC):



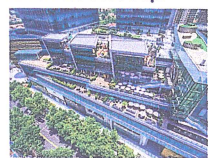
SƠ ĐỒ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI



CÔNG VIÊN CÂY XANH



KHU THƯƠNG MẠI



MẪU BIỆT THỰ:



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT UBND HUYỆN THANH HÀ			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ.....QĐ-UBND NGÀYTHÁNG..... NĂM 2023			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ.....TTR-KHT, NGÀYTHÁNG..... NĂM 2023			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH, TRÌNH DUYỆT UBND THỊ TRẤN THANH HÀ			
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀYTHÁNG..... NĂM 2023			
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI KHU 8 VÀ KHU 5 (VỊ TRÍ SỐ 2)			
ĐỊA ĐIỂM: THỊ TRẤN THANH HÀ - HUYỆN THANH HÀ - TỈNH HẢI DƯƠNG			
BẢN VẼ: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ HÌNH THỨC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC, KHOẢNG LỬ, CHIỀU CAO XÂY DỰNG			
BẢN VẼ: QH-07	GHEP: 1A0	TỈ LỆ: FIT	HT: NĂM 2023
CHỦ NHIỆM ĐA	KTS. NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG		
CHỦ TRÌ TK	KTS. NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG		
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN VIỆT ANH		
CHỦ TRÌ HTKT	KS. NGUYỄN THỨC PHONG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. NGUYỄN THỨC PHONG		
P. TRƯỞNG PHÒNG	THS. KS. PHẠM QUANG ĐỨC		
QL. KỸ THUẬT	THS. KS. PHẠM QUANG ĐỨC		
GIÁM ĐỐC: THS. KTS. TRẦN VIỆT THẮNG			
SỞ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG TRUNG TÂM QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN ĐỊA CHỈ: SỐ 08 ĐƯỜNG THANH NIÊN, THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG - TEL: 02203.855.952 - 02203.851911			