

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN MẠC XÁ, XÃ QUANG PHỤC, HUYỆN TỨ KỶ;
TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Quyết định số...../QĐ-UBND
ngày tháng.....năm 2023 của Chủ tịch UBND huyện Tứ Kỳ).

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TỨ KỶ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG
HUYỆN TỨ KỶ

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ QUANG PHỤC



CHỦ TỊCH

NGUYỄN VĂN THƯỚC

TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
TRUNG TÂM QUY HOẠCH
ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN



Trần Việt Thắng

GIÁM ĐỐC

TRẦN VIỆT THẮNG

CHƯƠNG I:

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định 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 điểm dân cư mới thôn Mạc Xá, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, được Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày...../...../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 các cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

Điều 4. Các phòng ban của huyện, UBND xã Quang Phục, giúp UBND huyện hướng dẫn việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng những quy định này.

CHƯƠNG II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Ranh giới, phạm vi điểm dân cư:

- + Phía Bắc: Giáp đường tỉnh 391;
- + Phía Nam: Giáp dân cư thôn Mạc Xá;
- + Phía Đông: Giáp dân cư thôn Mạc Xá;
- + Phía Tây: Giáp công ty Lilama.

Tổng diện tích quy hoạch là 48.662,8 m²

Điều 6: Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất

Khu vực quy hoạch bao gồm các lô đất như sau: đất nhà ở, đất nhà văn hóa, đất cây xanh công cộng, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất bãi đỗ xe, đất giao thông... được phân chức năng và có quy mô như sau:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH (I+II)		48.662,8	
I	DIỆN TÍCH QUY HOẠCH ĐIỂM DÂN CƯ		44.615,4	100,00
1	Đất ở quy hoạch		13.682,7	30,67
1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	13.682,7	30,67
2	Đất cây xanh công cộng	CX	6.789,2	15,22
3	Đất bãi đỗ xe	BDX	1.283,0	2,88
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.949,4	4,37
4.1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	623,5	1,40
4.2	Đất khe hạ tầng		1.325,9	2,97
5	Đất nhà văn hóa	NVH	562,0	1,26
6	Đất giao thông		20.349,1	45,61

II	DIỆN TÍCH GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		4.047,4	
1	Cây xanh hành lang TL391	CXHL	2.205,3	
2	Đất giao thông đối ngoại (TL391)		1.842,1	

Điều 7: Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

a. Nhà ở (liền kề)

- Mật độ xây dựng 80-100% tùy từng vị trí
- Hệ số sử dụng đất 3,3-4 tùy từng vị trí .
- Cốt xây dựng: +2.21 đến +2.30
- Chiều cao công trình: đối với nhà ở liền kề (không tính tầng tum thang): tối đa 04 tầng, chiều cao công trình tối đa 18m. Cốt sàn tầng một cao 3,9m; các tầng 2+3+4 cao 3,6m; tầng tum cao 3,0m.

- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình:

+ Đồng nhất trên cùng một tuyến phố.

+ 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 vỉa hè đã được quy định trong từng ô đất.

+ 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.

+ Cao độ nền: cao hơn so với mặt hè đường hoàn thiện 30cm

+ Kích thước ban công: độ vươn tối đa 1,2m;

+ Không bố trí hàng rào đối với nhà ở liền kề.

- Vật liệu xây dựng công trình.

+ 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.

b. Nhà văn hóa

- Mật độ xây dựng: 40%

- Hệ số sử dụng đất: 0,4.

- Cốt xây dựng: +2.21 đến +2.23

- Chiều cao công trình: 01 tầng, chiều cao công trình tối đa 8m; cốt sàn cao 4,5m.

- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình:

+ Cao độ nền cao hơn so với mặt hè đường hoàn thiện 75cm

- + Chỉ được mở 01 lối ra vào công trình tiếp giáp mặt đường.
- + 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.
- + Đối với nhà văn hóa 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).
- Vật liệu xây dựng công trình.
- + 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.

c. Khu cây xanh công cộng

- Mật độ xây dựng: 0%
- Hệ số sử dụng đất: 0.
- Cốt xây dựng: +2.21 đến +2.25
- Vật liệu xây dựng:
- + Thiết kế đường dạo xung quanh khu vực cây xanh.
- + Việc trồng cây, hoa trong khu vực cây xanh theo phân nhóm sau:
 - * Cây thân gỗ (lấy bóng mát): sử dụng loại cây thân thẳng, không phân nhánh ngang, chiều cao từ 7 đến 10m.
 - * Nhóm cây bụi: sử dụng các loại cây để tạo hình như ngẫu, tùng, cọ...
 - * Nhóm cây có hoa: sử dụng loại cây có sức sống khỏe, không tốn nhiều công chăm sóc, có hoa quanh năm như: lan ý, lan đỏ, hồng môn... kết hợp với các loại cây có lá đẹp.

d. Khu đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng: 63%
- Hệ số sử dụng đất: 0,63
- Cốt xây dựng: +2.21 đến +2.25
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình:
- + Chỉ được mở 01 lối ra vào công trình tiếp giáp mặt đường.
- + Hình khối kiến trúc: không quy định.
- + Không khuyến khích 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).
- Vật liệu xây dựng công trình.

+ 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.

e. Bãi đỗ xe

- Mật độ xây dựng: 0%
- Hệ số sử dụng đất: 0
- Cốt xây dựng: +2.21 đến +2.25

Điều 8. Quy định về quản lý chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường

* Đường Tỉnh 391: Quy mô cấp III, Chi tiết mặt cắt ngang (MC 1-1, MC 2-2), gồm có thành phần như sau:

- + Lộ giới: 45m
- + Đường gom: 7,5m (nằm ngoài hành lang).
- + Hè đường: 5,0m (nằm ngoài hành lang).
- + Chỉ giới đường đỏ (về phía khu quy hoạch): 35m từ tim đường tỉnh 391 hiện trạng.

+ Chỉ giới xây dựng xác định theo từng lô đất (theo bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT)

+ Thiết kế làn chuyển tốc tại khu vực nút giao của đường nội bộ điểm dân cư với đường tỉnh 391.

* Tuyến đường kết nối đường tỉnh 391 đến khu cây xanh: Chi tiết mặt cắt ngang (MC 3-3) gồm có thành phần như sau:

Chỉ tiêu tuyến:

- Vận tốc thiết kế: $V = 40 \text{ km/h}$;
- Độ dốc dọc tối đa: $i = 4 \%$;
- Độ dốc ngang mặt đường: $i = 2 \%$;
- Độ dốc ngang vỉa hè: $i = 1,5 \%$;
- Bán kính bó vỉa: $R = 8- 20\text{m}$.
- Mặt đường: $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$.
- Phân cách cứng: $= 2,0\text{m}$
- Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.
- Chỉ giới đường đỏ: 27m (13,5m từ tim đường).
- Chỉ giới xây dựng: xác định theo từng lô đất (theo bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT)

- Vía hè đường lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

* Các tuyến đường nội bộ khác trong khu quy hoạch: Chi tiết mặt cắt ngang (MC 4-4) gồm có thành phần như sau

Chỉ tiêu tuyến:

- Vận tốc thiết kế: $V = 40 \text{ km/h}$;

- Độ dốc dọc tối đa: $i = 4 \%$;

- Độ dốc ngang mặt đường: $i = 2 \%$;

- Độ dốc ngang vỉa hè: $i = 1,5 \%$;

- Bán kính bó vỉa: $R = 8 - 20\text{m}$.

- Mặt đường: $= 7,5\text{m}$.

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

- Chỉ giới đường đỏ: $17,5\text{m}$ ($8,75\text{m}$ từ tim đường).

- Chỉ giới xây dựng: xác định theo từng lô đất (theo bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT)

- Vía hè đường lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

Điều 9. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

* Giao thông: Hành lang an toàn đường bộ được quy định theo Điều 14, Điều 15 của Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

* Cấp nước: Độ sâu đặt đường ống cấp nước tối thiểu $0,3\text{m}$ tính từ mặt vỉa hè và $0,5\text{m}$ từ mặt đường đến đỉnh ống cấp nước.

* Cấp điện: Cấp cấp điện hạ áp và chiếu sáng được chôn ngầm ở độ sâu $0,7\text{m}$ so với mặt vỉa hè, có băng và sứ bảo cấp.

* Viễn thông: Độ sâu chôn ống luồn cáp thông tin liên lạc tối thiểu từ mặt đường (vía hè) đến mép trên của ống luồn cáp: đối với ống đi trên vỉa hè là $0,3\text{m}$; đối với ống đi dưới lòng đường là $0,5\text{m}$.

* Thoát nước mưa và thoát nước thải: Độ sâu chôn cống thoát nước tối thiểu từ mặt đường (vía hè) đến mép trên của ống luồn cáp: đối với ống đi trên vỉa hè là $0,3\text{m}$; đối với ống đi dưới lòng đường là $0,5\text{m}$.

Điều 10. Các quy định về bảo tồn, tôn tạo, cải tạo và chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch không có các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

Điều 11. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

Để đảm bảo an toàn sức khỏe, duy trì vẻ 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.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12: 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 13: 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 14: Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mạc Xá, xã Quang Phục, huyện Tứ Kỳ, tỷ lệ 1/500 và bản Quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND huyện Tứ Kỳ;
- UBND xã Quang Phục./.