

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH GIANG

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐIỂM
DÂN CƯ VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI THÔN NGỌC HÒA, XÃ VĨNH
HÒA, HUYỆN NINH GIANG, TỈNH HẢI DƯƠNG, TỶ LỆ 1/500
(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~452~~⁴⁵²/QĐ-UBND ngày ~~15~~¹⁵ tháng ~~12~~¹² năm 2023
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Giang).

Hải Dương, năm 2023

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN
CƯ VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI THÔN NGỌC HÒA, XÃ VĨNH HÒA,
HUYỆN NINH GIANG, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~4529~~ /QĐ-UBND ngày ~~15~~ tháng ~~12~~ năm 2023
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ninh Giang).

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

ỦY BAN NHÂN DÂN

HUYỆN NINH GIANG



CHỦ TỊCH
PHAN NHẬT THANH

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TÀNG



TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN HOÀI THU

CƠ QUAN TỔ CHỨC

LẬP QUY HOẠCH

UBND XÃ VĨNH HÒA



CHỦ TỊCH
NGUYỄN XUÂN THIÊM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

TRUNG TÂM QUY HOẠCH

ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN



GIAM 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 và dịch vụ thương mại thôn Ngọc Hòa, xã Vĩnh Hòa, huyện Ninh Giang, được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Giang phê duyệt tại Quyết định số ~~4529~~ 4529/QĐ-UBND ngày ~~15~~ 12/2023.

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 Vĩnh Hòa, 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:

- Khu vực quy hoạch Điểm dân cư và dịch vụ thương mại thôn Ngọc Hòa, xã Vĩnh Hòa, huyện Ninh Giang (tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500), với quy mô diện tích quy hoạch là: 99.500m² thuộc xã Vĩnh Hòa, huyện Ninh Giang, với ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp Quốc lộ 37 mới;
- + Phía Nam: Giáp đường vào khu trung tâm xã Vĩnh Hòa;
- + Phía Đông: Giáp khu chuyển đổi;
- + Phía Tây: Giáp khu chuyển đổi.

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 dịch vụ thương mại, đất nhà văn hóa, đất giáo dục, đất cây xanh công cộng, mặt nước, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất bãi đỗ xe, đất giao thông... được phân chức năng và có quy mô như sau:

BẢNG TỔNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (A+B)			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Diện tích đất quy hoạch	83.953,0	100
1	Đất ở (235 lô)	26.218,9	31,23
1.1	Đất ở liền kề (203 lô)	19.489,7	23,22
1.2	Đất ở nhà vườn (32 lô)	6.729,2	8,02
2	Đất dịch vụ thương mại	2.136,4	2,54
3	Đất giáo dục	1.695,6	2,02

4	Đất công cộng	879,4	1,05
5	Đất cây xanh công cộng	6.540,4	7,79
6	Đất mặt nước	2.080,8	2,48
7	Đất bãi đỗ xe	2.939,0	3,50
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.281,2	2,72
8.1	Đất đầu mối HTKT	757,9	0,90
8.2	Đất rãnh HTKT	1.523,3	1,81
9	Đất giao thông	39.181,3	46,67
II	Đất phụ cận kết nối hạ tầng kỹ thuật	15.547,0	
1	Diện tích kênh mương	5.565,3	
2	Diện tích hành lang QL37	5.549,6	
3	Diện tích hành lang giao thông	4.432,1	
Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch		99.500,0	

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU A			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Diện tích đất quy hoạch	55.908,0	100
1	Đất ở (156 lô)	15.963,1	28,55
1.1	Đất ở liền kề (148 lô)	14.187,3	25,38
1.2	Đất ở nhà vườn (8 lô)	1.775,8	3,18
2	Đất dịch vụ thương mại	2.136,4	3,82
3	Đất giáo dục	1.695,6	3,03
4	Đất công cộng	879,4	1,57
5	Đất cây xanh công cộng	3.639,5	6,51
6	Đất bãi đỗ xe	1.627,2	2,91
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.887,0	3,38
7.1	Đất đầu mối HTKT	757,9	1,36
7.2	Đất rãnh HTKT	1.129,1	2,02
8	Đất giao thông	28.079,8	50,23
II	Đất phụ cận kết nối hạ tầng kỹ thuật	10.684,9	
1	Diện tích kênh mương	3.190,5	
2	Diện tích hành lang QL37	5.549,6	
3	Diện tích hành lang giao thông	1.944,8	
Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch		66.592,9	

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU B			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
I	Diện tích đất quy hoạch	28.045,0	100

1	Đất ở (79 lô)	10.255,8	36,57
1.1	Đất ở liền kề (55 lô)	5.302,4	18,91
1.2	Đất ở nhà vườn (24 lô)	4.953,4	17,66
2	Đất cây xanh công cộng	2.900,9	10,34
3	Đất mặt nước	2.080,8	7,42
4	Đất bãi đỗ xe	1.311,8	4,68
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	394,2	1,41
6	Đất giao thông	11.101,5	39,58
II	Đất phụ cận kết nối hạ tầng kỹ thuật	4.862,1	
1	Diện tích kênh mương	2.374,8	
2	Diện tích hành lang giao thông	2.487,3	
	Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch	32.907,1	

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, nhà vườn)

- Đất ở được xây dựng dưới dạng nhà ở liền kề, nhà vườn (biệt thự), mặt tiền lô có kích thước tối thiểu 5m. Mặt trước nhà đều tiếp xúc với đường giao thông.

- Đất ở liền kề (203 lô): Tổng diện tích là 19.489,7m², diện tích các lô từ 80m²-185,8m², mật độ xây dựng từ 72,8-100%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Mặt tiền (mặt trước nhà) của các lô đất ở có chỉ giới xây dựng trung với chỉ giới đường đỏ, mặt sau của các lô đất ở có chỉ giới xây dựng lùi lại 1,0m – 2,3m so với ranh giới lô đất.

- Đất ở nhà vườn (32 lô): Tổng diện tích là 6.729,2m², diện tích các lô từ 187m²-334m², mật độ xây dựng từ 67-75,4%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng. Mặt tiền (mặt trước nhà) của các lô đất ở có chỉ giới xây dựng lùi lại 2,7m – 3m, mặt sau của các lô đất ở có chỉ giới xây dựng lùi lại 2m so với ranh giới lô đất.

BẢNG SỐ LIỆU CHI TIẾT CHIA LÔ

NHÀ Ở LIỀN KỀ							
STT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
1	Nhà liền kề LK1		3255,6	33	91,12	5	4,5
	LK1	LK1-1	102,3	1	89,7	5	4,5
		LK1-2 ÷ LK1-17	105	16	89,1	5	4,5
		LK1-18 ÷ LK1-23	87,5	6	94,3	5	4,7
		LK1-24	105	1	89,1	5	4,5
		LK1-25 ÷ LK1-32	87,5	8	94,3	5	4,7

		LK1-33	143,3	1	81,9	5	4,1
2	Nhà liên kề LK2		3407,6	34	90,95	5	4,5
	LK2	LK2-1 ÷ LK2-11	105	11	89,1	5	4,5
		LK2-12	156,7	1	79,0	5	3,9
		LK2-13	132,8	1	86,8	5	4,3
		LK2-14 ÷ LK2-27	87,5	14	94,3	5	4,7
		LK2-28	88,1	1	94,2	5	4,7
		LK2-29	108,3	1	88,2	5	4,4
		LK2-30 ÷ LK2-33	108	4	88,9	5	4,4
		LK2-34	109,7	1	88,0	5	4,4
3	Nhà liên kề LK3		1108,3	9	85,75	5	4,5
	LK3	LK3-1	166,5	1	76,7	5	3,8
		LK3-2 ÷ LK3-8	108	7	88,9	5	4,4
		LK3-9	185,8	1	72,8	5	3,6
4	Nhà liên kề LK4		3325,9	38	92,32	5	4,5
	LK4	LK4-1	88,6	1	93,8	5	4,7
		LK4-2 ÷ LK4-16	80	15	93,8	5	4,7
		LK4-17	109,6	1	88,1	5	4,4
		LK4-18	147,9	1	80,7	5	4,0
		LK4-19 ÷ LK4-32	80	14	93,8	5	4,7
		LK4-33	97,8	1	93,8	5	4,7
		LK4-34	119,2	1	81,2	5	4,1
		LK4-35 ÷ LK4-37	104,8	3	89,2	5	4,5
		LK4-38	128,4	1	84,2	5	4,2
5	Nhà liên kề LK5		3089,9	34	93,00	5	4,5
	LK5	LK5-1	80,6	1	93,7	5	4,7
		LK5-2 ÷ LK5-15	80	14	93,8	5	4,7
		LK5-16	86	1	93,7	5	4,7
		LK5-17	108,1	1	88,8	5	4,4
		LK5-18 ÷ LK5-31	96	14	93,8	5	4,7
		LK5-32	87,2	1	93,1	5	4,7
		LK5-33	119	1	86,5	5	4,3
		LK5-34	145	1	81,2	5	4,1
6	Nhà liên kề LK6		2433,4	25	91,68	5	4,5
	LK6	LK6-1	135,3	1	83,8	5	4,2
		LK6-2 ÷ LK6-11	96	10	93,8	5	4,7
		LK6-12	126,4	1	85,0	5	4,3
		LK6-13	147,2	1	80,6	5	4,0

7		LK6-14 ÷ LK6-22	80	9	93,8	5	4,7
		LK6-23	80,5	1	93,7	5	4,7
		LK6-24	119	1	86,5	5	4,3
		LK6-25	145	1	81,2	5	4,1
	Nhà liền kề LK7		2869	30	92,53	5	4,5
	LK7	LK7-1	146,7	1	80,6	5	4,0
		LK7-2÷LK7-11	90	10	94,4	5	4,7
		LK7-12	119,7	1	86,1	5	4,3
		LK7-13	103,6	1	89,4	5	4,5
		LK7-14÷LK7-17	96	4	93,8	5	4,7
		LK7-18	90	1	93,8	5	4,7
		LK7-19	136,9	1	83,1	5	4,2
		LK7-20÷LK7-29	85	10	94,1	5	4,7
		LK7-30	138,1	1	82,4	5	4,1

NHÀ VƯỜN							
STT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
1	Nhà vườn NV1		1775,8	8	69,28	3	4,5
	NV1	NV1-1	334	1	67,7	3	2,0
		NV1-2÷NV1-7	203,5	6	69,7	3	2,1
		NV1-8	220,8	1	68,2	3	2,0
2	Nhà vườn NV2		2186,6	10	67,37	3	4,5
	NV2	NV2-1	214,6	1	67,0	3	2,0
		NV2-2	222,4	1	67,6	3	2,0
		NV2-3	223,1	1	67,7	3	2,0
		NV2-4	222	1	67,6	3	2,0
		NV2-5÷NV2-6	214,7	2	66,5	3	2,0
		NV2-7	222	1	67,6	3	2,0
		NV2-8	223,5	1	67,5	3	2,0
		NV2-9	222,4	1	67,6	3	2,0
		NV2-10	207,2	1	68,1	3	2,0
1	Nhà vườn NV3		2766,8	14	70,30	3	4,5
	NV3	NV3-1	221,7	1	67,2	3	2,0
		NV3-2÷NV3-6	187	5	72,4	3	2,2
		NV3-7	210,9	1	67,1	3	2,0
		NV3-8	231,7	1	67,1	3	2,0

	NV3-9÷NV3-13	187	5	69,1	3	2,1
	NV3-14	232,5	1	75,4	3	2,3

THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ							
STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDĐ (LẦN)	
1	DVTM	2136,4	1	50	7	3,5	
ĐẤT CÂY XANH, BÃI ĐỖ XE, CÔNG CỘNG, GIÁO DỤC....							
STT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDĐ (LẦN)
	Cây xanh		6540,4	7			
1	LÔ CX	CX1	340	1			
		CX2	2804,5	1			
		CX3	175	1			
		CX4	160	1			
		CX5	160	1			
		CX6	190,8	1			
		CX7	2710,1	1			
	Mặt nước		2080,8	1			
1	LÔ MN	MN	2080,8	1			
	Bãi xe		2939	4			
2	LÔ BX	BX1	1101,2	1			
		BX2	526	1			
		BX3	774,8	1			
		BX4	537	1			
	Kênh mương		5565,3	5			
3	LÔ TL	TL1	1111,9	1			
		TL2	1230	1			
		TL3	848,6	1			
		TL4	864,3	1			
		TL5	1510,5	1			
4	LÔ CC	CC	879,4	1	40	2	0,8
5	LÔ GD	GD	1695,6	1	40	3	1,2
6	LÔ HTKT	HTKT	757,9	1			

- Các hộ dân cư khi xây dựng tại khu đất quy hoạch phải tuân thủ theo đúng hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt.

- Về cấp phép xây dựng: thực hiện đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Khi xây dựng công trình phải đảm bảo tuyệt đối an toàn và không được làm ảnh hưởng tới công trình của khu đất liền kề.

- Số tầng xây dựng không vượt quá 5 tầng. Chiều cao tổng thể của toàn nhà không vượt quá 15,15m so với mặt vỉa hè.

- Thống nhất cao độ nền nhà toàn khu vực là: 0,45m so với mặt vỉa hè hoàn thiện.

- Bậc lên xuống của các nhà là 2 bậc, có chiều rộng là: 0,3m so với mặt tường ngoài cùng của nhà.

- Chỉ giới xây dựng theo chỉ giới quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Các hộ phải xây dựng nhà ở ≥ 2 tầng, phải có bản vẽ thiết kế bảo đảm kết cấu chắc chắn, an toàn, kiểu dáng kiến trúc phải đảm bảo tạo vẻ đẹp chung cho khu vực. Bản vẽ thiết kế trước khi xây dựng phải được thẩm định của cơ quan chuyên môn.

- Quy định kích thước của các chi tiết kiến trúc như sau: Nền nhà cao 0,45m so với mặt vỉa hè. Tầng 1 cao 3,9m; các tầng trên cao 3,6m. Các ban công phải bằng nhau và phải có kết cấu chắc chắn đảm bảo an toàn, mỹ quan. Ban công, mái hắt các tầng phía trước nhà có chiều rộng $\leq 1,2$ m, phía sau nhà có chiều rộng $\leq 0,5$ m so với tim tường ngoài nhà và cao $\geq 3,5$ m so với vỉa hè. Nghiêm cấm việc xây khối lồi, lấn chiếm không gian tại mặt phía trước và sau nhà.

- Các chi tiết kiến trúc khác không vượt quá chỉ giới xây dựng 0,2m và không làm ảnh hưởng đến việc đi lại của người đi trên vỉa hè, cũng như đi trên rãnh kỹ thuật mương nước phía sau.

- Xây dựng trong ranh giới của lô đất phải quan tâm tới sự thống nhất giữa cấp thoát nước từng loại riêng biệt với hệ thống chung của khu vực quy hoạch. Vì vậy đường cống thoát nước của từng hộ dân trước khi nối vào hệ thống thoát nước chung phải có lưới chắn rác chắc chắn, an toàn để tránh ách tắc cho đường thoát nước chung.

- Các hộ dân cư khi xây dựng công trình phải có trách nhiệm tuân theo quy chế quy định được ban hành.

- Xây dựng đúng ranh giới đất được cấp quyền sử dụng đất.

- Không mở cửa thông gió, cửa sổ sang phía đất nhà liền kề nếu không có sự thoả thuận của chủ hộ liền kề. Nếu không thoả thuận được, chủ hộ liền kề có quyền yêu cầu bịt cửa lại.

b. Nhà văn hóa

- Mật độ xây dựng: 40%

- Cốt xây dựng: +2.60 đến +2.65

- Chiều cao công trình: tối đa 2 tầng.
- 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%
- Cốt xây dựng: +2.60 đến +2.75
- Vật liệu xây dựng:
 - + Thiết kế đường đường dạo xung quanh khu vực cây xanh.
 - + Việc trồng cây, hoa trong khu 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 ngâu, 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

- Cốt xây dựng: +2.60 đến +2.65
- 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: +2.60 đến +2.65

f. Đất dịch vụ thương mại

- Mật độ xây dựng: 50%
- Cốt xây dựng: +2.60 đến +2.65
- Chiều cao công trình: tối đa 7 tầng.
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình:
 - + Cao độ nền cao hơn so với mặt hè đường hoàn thiện 75cm
 - + 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.
 - + 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.

g. Đất giáo dục

- Mật độ xây dựng: 40%
- Cốt xây dựng: +2.60 đến +2.65
- Chiều cao công trình: tối đa 3 tầng.
- Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình:
 - + Cao độ nền cao hơn so với mặt hè đường hoàn thiện 75cm
 - + 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.
 - + 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.

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 trục xã hướng Đông Tây:

- Đoạn không có làn tăng giảm tốc MC 1-1 gồm có những thành phần như sau $(5+7,5+5+7(\text{bờ kè})+9,4(\text{mương})+2,75(\text{bờ kè})+7,5(\text{đường trục xã})+6,25(\text{vía hè}))$.

- Đoạn có làn tăng giảm tốc MC 1'-1' gồm có những thành phần như sau $(5+7,5+5+7(\text{bờ kè})+5,9(\text{mương})+2,75(\text{thảm cỏ bờ kè})+3,5(\text{làn tăng giảm tốc})+7,5(\text{đường trục xã})+6,25(\text{vía hè}))$

- Đường gom QL37 mới MC 2-2 có chỉ giới đường đỏ 35m $(6+16,5(\text{hành lang đường})+7,5+5))$.

- Đường trục chính cảnh quan Bắc Nam của khu dân cư MC 3-3 quy mô 28m $(5+7,5+3(\text{dải phân cách})+7,5+5)$.

- Đường nội bộ khu dân cư MC4-4 quy mô 17,5m $(5+7,5+5)\text{m}$; MC5-5 quy mô 13,5m $(5+7,5+1)$.

- 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 0,3m tính từ mặt vỉa hè và 0,5m từ mặt đường đến đỉnh ống cấp nước.

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

* 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 0,3m; đối với ống đi dưới lòng đường là 0,5m.

* 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 0,3m; đối với ống đi dưới lòng đường là 0,5m.

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 và dịch vụ thương mại thôn Ngọc Hòa, xã Vĩnh Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, 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 Ninh Giang;

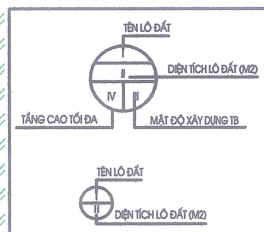
- UBND xã Vĩnh Hòa./.

BẢNG TỔNG CẤU SỬ DỤNG ĐẤT (A+B)			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
I	Diện tích đất quy hoạch	83.953,0	100
1	Đất ở (235 lô)	26.218,9	31,23
1.1	Đất ở liền kề (203 lô)	19.489,7	23,22
1.2	Đất ở nhà vườn (32 lô)	6.729,2	8,02
2	Đất dịch vụ thương mại	2.136,4	2,54
3	Đất giáo dục	1.695,6	2,02
4	Đất công cộng	879,4	1,05
5	Đất cây xanh công cộng	6.540,4	7,79
6	Đất mặt nước	2.080,8	2,48
7	Đất bãi đỗ xe	2.939,0	3,50
8	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.281,2	2,72
8.1	Đất đầu mối HTKT	757,9	0,90
8.2	Đất rãnh HTKT	1.523,3	1,81
9	Đất giao thông	39.181,3	46,67
II	Đất phụ cận kết nối hạ tầng kỹ thuật	15.547,0	
1	Diện tích kênh mương	5.565,3	
2	Diện tích hành lang QL37	5.549,6	
3	Diện tích hành lang giao thông	4.432,1	
Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch		99.500,0	

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT PHẦN KHU A			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
I	Diện tích đất quy hoạch	55.908,0	100
1	Đất ở (156 lô)	15.963,1	28,55
1.1	Đất ở liền kề (148 lô)	14.187,3	25,38
1.2	Đất ở nhà vườn (8 lô)	1.775,8	3,18
2	Đất dịch vụ thương mại	2.136,4	3,82
3	Đất giáo dục	1.695,6	3,03
4	Đất công cộng	879,4	1,57
5	Đất cây xanh công cộng	3.639,5	6,51
6	Đất bãi đỗ xe	1.627,2	2,91
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.887,0	3,38
7.1	Đất đầu mối HTKT	757,9	1,36
7.2	Đất rãnh HTKT	1.129,1	2,02
8	Đất giao thông	28.079,8	50,23
II	Đất phụ cận kết nối hạ tầng kỹ thuật	10.684,9	
1	Diện tích kênh mương	3.190,5	
2	Diện tích hành lang QL37	5.549,6	
3	Diện tích hành lang giao thông	1.944,8	
Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch		66.592,9	

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT PHẦN KHU B			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)
I	Diện tích đất quy hoạch	28.045,0	100
1	Đất ở (79 lô)	10.255,8	36,57
1.1	Đất ở liền kề (55 lô)	5.302,4	18,91
1.2	Đất ở nhà vườn (24 lô)	4.953,4	17,66
2	Đất cây xanh công cộng	2.900,9	10,34
3	Đất mặt nước	2.080,8	7,42
4	Đất bãi đỗ xe	1.311,8	4,68
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	394,2	1,41
6	Đất giao thông	11.101,5	39,58
II	Đất phụ cận kết nối hạ tầng kỹ thuật	4.862,1	
1	Diện tích kênh mương	2.374,8	
2	Diện tích hành lang giao thông	2.487,3	
Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch		32.907,1	

- GHI CHÚ**
- LC: ĐẤT Ở LIỀN KỀ
 - NV: ĐẤT Ở NHÀ VƯỜN
 - DVMT: ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
 - CC: ĐẤT CÔNG CỘNG NHÀ VĂN HÓA
 - CX: CÔNG VIÊN ĐẤT CÂY XANH, CÂY XANH MẶT NƯỚC
 - GD: ĐẤT GIÁO DỤC (MẦM NON)
 - BC: ĐẤT BÀI ĐỖ XE
 - HTKT: ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - HIC: ĐẤT RÀNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - TL: ĐẤT KÊNH MƯƠNG
 - MN: ĐẤT MẶT NƯỚC



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH GIANG

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

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN NINH GIANG

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ:/BC-KTHT, NGÀY THÁNG NĂM 2023

CƠ QUAN THỎA THUẬN
PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HUYỆN NINH GIANG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:/TTR-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2023

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ VINH HÒA

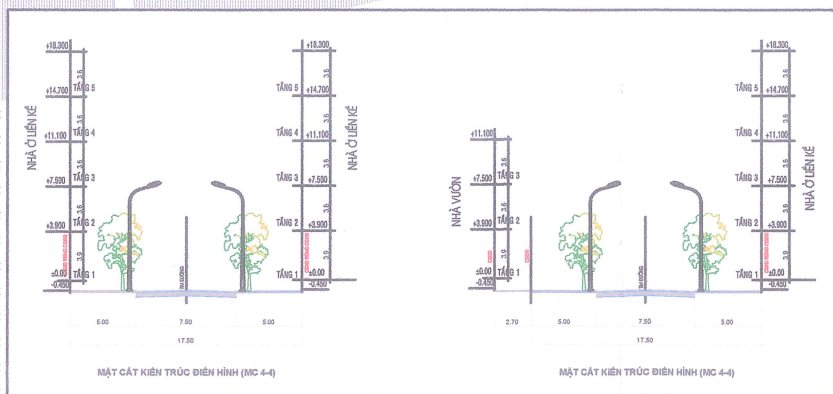
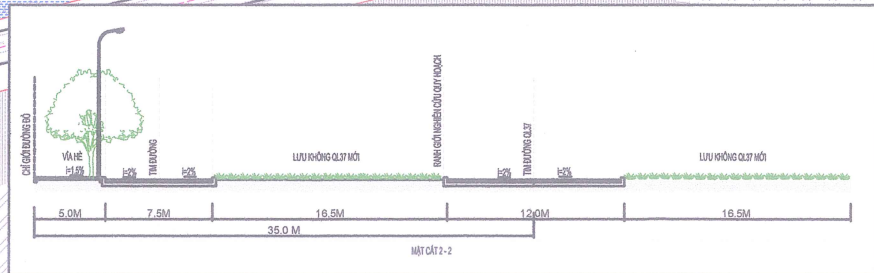
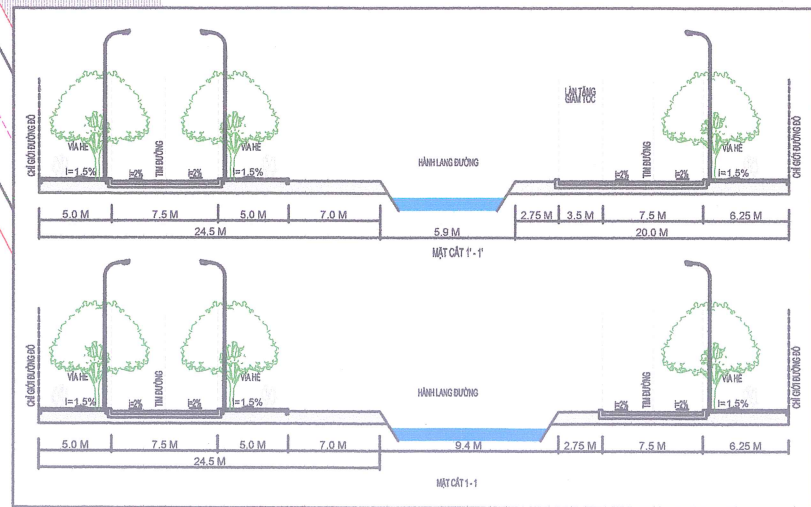
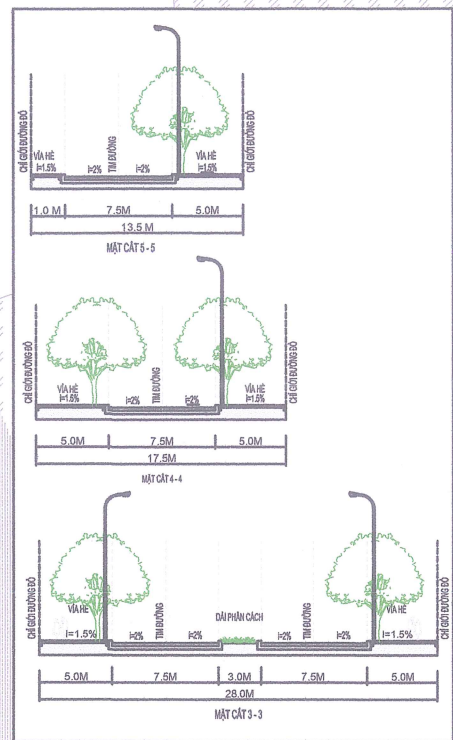
CÔNG TRÌNH:
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
ĐIỂM DÂN CƯ VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI THÔN NGỌC HÒA
ĐỊA ĐIỂM: XÃ VINH HÒA - HUYỆN NINH GIANG - TỈNH HẢI DƯƠNG

BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-03	GHEP: 1A0	TỈ LỆ: 1/500	HT: NĂM 2023
CHỦ NHIỆM ĐẠ	CHỦ TRÌ TK	THIẾT KẾ QH	CHỦ TRÌ HTKT
KTS. NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG	KTS. NGUYỄN HOÀNG DƯƠNG	KTS. NGUYỄN VIỆT ANH	KS. NGUYỄN THỨC PHONG
THIẾT KẾ HTKT	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 HÈN, THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG - TEL: 0220.855.802 - 0220.855.911



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH
- RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN
- ① NHÀ Ở LIỀN KẾ
- ② NHÀ VƯỜN, BIỆT THỰ
- ③ ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
- ④ ĐẤT GIÁO DỤC
- ⑤ ĐẤT CÔNG CỘNG (NHÀ VĂN HÓA)
- ⑥ BÃI ĐỖ XE
- ⑦ CÂY XANH CÔNG VIÊN, HỒ CẢNH QUAN
- ⑧ ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ⑨ CỐNG CHÀO DỰ ÁN
- ⑩ LỐI TIẾP CẬN VÀ BÃI XE PCCC
- ĐƯỜNG TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH GIANG	
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:/QĐ-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2023	
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN NINH GIANG	
KÈM THEO BÁO CÁO SỐ:/BC-KHT, NGÀY THÁNG NĂM 2023	
CƠ QUAN THỎA THUẬN PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HUYỆN NINH GIANG	
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH PHÊ DUYỆT ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ VINH HÒA	
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:/TTR-UBND NGÀY THÁNG NĂM 2023	
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ VÀ DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI THÔN NGỌC HÒA ĐỊA ĐIỂM: XÃ VINH HÒA - HUYỆN NINH GIANG - TỈNH HẢI DƯƠNG	
BẢN VẼ: SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	
BẢN VẼ: QH-05	GHÉP: 1A0
TỈ LỆ: 1/500	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