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 Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3) được UBND Phường Tứ Minh phê duyệt tại Quyết định số: /QĐ-UBND ngày / /2026.

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 Uỷ ban nhân dân phường xem xét, quyết định.

Điều 4. Trưởng phòng: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường và Công ty cổ phần Đại An chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND phường 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: Phạm vi, ranh giới: Khu đất quy hoạch điều chỉnh thuộc địa bàn phường Tứ Minh, Phường Tứ Minh. Ranh giới khu đất có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp Quốc lộ 5;
- Phía Nam giáp Tổ dân phố Thượng Xuân Dương;
- Phía Đông giáp Tổ dân phố Cẩm Khê;
- Phía Tây giáp khu công nghiệp Đại An.

Điều 6: Tổng diện tích quy hoạch là 17,5203ha; chi tiết sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**		**6,3319**	**36,14**
	Đất ở biệt thự	BT, NV	0,8616	4,92
	Đất ở liền kề	LK	4,2032	23,99
	Đất nhà ở xã hội		1,2671	7,23
-	*Đất nhà ở thấp tầng*	*OTT*	*0,2628*	*1,50*
-	*Đất chung cư cao tầng*	*CT*	*1,0043*	*5,73*
2	**Đất công cộng**		**2,9532**	**16,86**
	Đất dịch vụ thương mại	DV	1,0532	6,01
	Đất trường học (cấp1)	TH	0,5493	3,14
	Đất Nhà trẻ	NT	0,2201	1,26

	Đất nhà truyền thống		-	0,00
	Đất bãi đỗ xe	BGX	1,0506	6,00
	Đất nhà văn hóa	VH	0,0800	0,46
3	**Đất cây xanh mặt nước**		**3,1084**	**17,74**
	Đất cây xanh	CX	2,8384	16,20
	Đất mặt nước	MN	0,2700	1,54
4	**Đất giao thông**		**5,1268**	**29,26**
	Tổng cộng		**17,5203**	**100,0**

Điều 7. 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, phibrôximăng, 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 vươn 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 vỉa 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 mầu sắc công trình.

* Các công trình nhà ở:

Nhà ở liền kề: Tổng diện tích: 4,2032 ha.

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

Nhà ở biệt thự, nhà vườn.

- Tổng diện tích: 0,8616 ha.

Nhà biệt thự, nhà vườn, mật độ xây dựng ≤ 70 %; Chỉ giới xây dựng tuân thủ theo bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Tầng cao: 2 - 3 tầng + 1 tum, chiều cao tầng 1: 3,9m, các tầng còn lại 3,6m.

Nhà ở xã hội.

- Tổng diện tích: 1,2671 ha bao gồm:

+ Nhà ở thương mại: 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 ở xã hội, mật độ xây dựng ≤ 50 %; Tầng cao: 5 - 15 tầng chỉ giới xây dựng lùi 3m với chỉ giới đường đỏ với tòa nhà 5 tầng và lùi 6 m so với chỉ giới đường đỏ đối với tòa nhà cao 15 tầng

Điều 8. Đất công trình dịch vụ thương mại.

- Thiết kế công trình hiện đại, tuân thủ các chỉ tiêu đó 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.

Quy định cụ thể

+ Đất dịch vụ thương mại: mật độ xây dựng 40%, số tầng cao tối đa: 21 tầng.

- 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. Đất công trình công cộng, văn hóa, giáo dục.

- Thiết kế công trình hiện đại, tuân thủ các chỉ tiêu đó 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.

Quy định cụ thể

+ Đất trường học: mật độ xây dựng 40%, số tầng cao: 2-3 tầng.

+ Đất nhà văn hóa: mật độ xây dựng 40%, số tầng cao 1-2 tầng.

- 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 10. Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan

1. Khu vực chuyển đổi chức năng; Khu phát triển mới; Khu cấm xây dựng,

- UBND Phường giao các phòng, ban, căn cứ quy hoạch xác định các khu vực đất dành cho dự trữ phát triển, khu vực chưa triển khai đầu tư xây dựng. Trên cơ sở xác định khu vực đó, có biện pháp khoanh vùng bảo vệ.

- Trong thời gian lập quy hoạch không được xây dựng công trình kiên cố trong phạm vi khu vực quy hoạch.

Các khu vực cấm xây dựng

Khu vực hành lang an toàn giao thông, hành lang bảo vệ đường điện, góc vát giao lộ, phần hè đường cho người đi bộ thuộc đất giao thông công cộng, các phần đất

cây xanh và hạ tầng chung,… là khu vực tuyệt đối không được xây dựng công trình kiến trúc, nghiêm cấm việc lấn chiếm các loại đất nói trên để xây dựng công trình.

2. Khu công viên, cây xanh,vườn hoa.

- Mật độ xây dựng gộp trong các khu cây xanh: ≤ 5%.

- Thiết kế đường giao thông hoặc đường dạo xung quanh khu vực cây xanh.

- Bờ hồ: Phải được kè mái. rào chắn, lan can, miệng xả nước cần có thiết kế kiến trúc phù hợp, đảm bảo an toàn, vệ sinh, phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

- Việc trồng cây, hoa trong khu cây xanh, mặt nước theo phân nhóm sau:

+ Cây thân gỗ: sử dụng loại cây thân thẳng, không phân nhánh ngang, chiều cao từ 15 đến 30m.

+ Nhóm cây bụi: sử dụng các loại cây dễ 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,.. kết hợp với các loại cây có lá đẹp.

- Việc bố trí công viên phải đảm bảo mỗi công viên có thể phát huy hiệu quả các chức năng: bảo vệ môi trường, nghỉ ngơi, phòng chống thiên tai, hình thành cảnh quan…

- Cần dựa trên định hướng bố trí dưới đây, có tính đến hiện trạng tự nhiên và quy hoạch sử dụng đất, hiện trạng và quy hoạch các công trình giao thông để bố trí.

- Đối với công viên cây xanh thì vườn hoa, vườn dạo có thể làm trùng với chỉ giới xây dựng nhưng không được phép làm hàng rào.

- Hình thức và chủng loại cây xanh công viên

+ Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá… để tăng hiệu quả sử dụng.

+ Không gian trống ngoài công trình phải được bố trí sân vườn, đường đi nội bộ, bãi đỗ xe và trồng cây xanh.

Được phép/ Khuyến khích

Lập quy hoạch chi tiết, thiết kế riêng cho hệ thống công viên, cây xanh, thể dục thể thao trong vực quy hoạch.

Ngăn cấm/ Hạn chế:

- Xây dựng công trình với mục đích khác hay giảm diện tích đất cây xanh công viên.

- Nghiêm cấm các hành vi sau đây làm xâm hại đến công viên:

+ Lấn chiếm, chiếm dụng, xây dựng, cư trú trái phép trong công viên;

+ Các hành vi làm mất mỹ quan, trật tự trong công viên như : nấu nướng, tắm giặt, phơi phóng, cờ bạc, mê tín dị đoan và các hành vi liên quan đến tệ nạn xã hội, mại dâm, ma túy;

+ Đậu xe trái phép trên vỉa hè, trên thảm cỏ công viên; buôn bán, tụ tập trái phép trong công viên; điều khiển phương tiện lưu thông vào khu vực cấm trong công viên;

+ Vứt xả rác bừa bãi, khạc nhổ, tiểu tiện, đại tiện không đúng nơi quy định;

+ Các hành vi trang trí, tuyên truyền, quảng cáo làm mất mỹ quan, gây hư hại cây xanh và các công trình kiến trúc trong công viên;

+ Sinh hoạt, hội họp trái phép trong công viên;

+ Hành vi xâm hại đến cây thuộc danh mục cây cổ thụ, cây cần bảo tồn

+ Các hành vi khác vi phạm pháp luật và nội quy bảo vệ công viên.

4. Các khu vực khác.

- Khu vực giáp ranh khu ở hiện hữu: Khuyến khích việc trồng cây xanh góp phần nâng cao giá trị thẩm mỹ chung.

- Tạo điểm nhấn tại mỗi khu vực, Tạo các không gian mở kết hợp chức năng dịch vụ với chức năng ở tạo sự phong phú hấp dẫn theo dọc tuyến.

Điều 11. Hệ thống giao thông:

1. Quy định về các chỉ tiêu kỹ thuật

- Vận tốc thiết kế: V = 40 km/h;

- Độ dốc dọc tối đa: i = 5 %;

- Độ dốc ngang mặt đường: i = 2 %;

- Độ dốc ngang vỉa hè: i = 1,5 %;

- Bán kính bó vỉa R = 8- 20m.

2. Quy mô mặt cắt:

* Đường giao thông đối ngoại:

- Phía Bắc khu dân cư là đường QL5

- Phía Tây là Đường Thượng Đạt mặt cắt 1-1 đường của khu công nghiệp Đại An có mặt cắt ngang như sau :

+ Lộ giới: 20,5 m

+ Lòng đường: 10,5 m

+ Vỉa hè: 2x5 m

* Các đường nội bộ khu dân cư:

Đường chính: mặt cắt 2-2; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 28 m

+ Lòng đường: 2x7,5 m

+ Vỉa hè: 2x5 m

+ Dải phân cách 3 m

Đường chính: mặt cắt 3-3; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 15,25 m – 16,25m

+ Lòng đường: 8,25 m

+ Vỉa hè: 2-3m +5 m

Đường nhánh: mặt cắt 4-4; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 15,5 m

+ Lòng đường: 7,5 m

+ Vỉa hè: 2x4 m

Đường nhánh: mặt cắt 4*-4*; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 13,5 m

+ Lòng đường: 7,5 m

+ Vỉa hè: 4+2 m

Đường nội bộ: mặt cắt 5-5; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 11,5 m

+ Lòng đường: 5,5 m

+ Vỉa hè: 2x3 m

Đường nội bộ: mặt cắt 5*-5*; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 10,5 m

+ Lòng đường: 5,5 m

+ Vỉa hè: 2+3 m

Đường nội bộ: mặt cắt 6-6; Quy mô mặt cắt ngang:đường đi bộ

+ Lộ giới: 7; 7,5; 8,5 m

+ Lòng đường: 7; 7,5; 8,5 m

Đường nội bộ: mặt cắt 7-7; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 11,5 m

+ Lòng đường: 7,5 m

+ Vỉa hè: 2x2 m

Đường nội bộ: mặt cắt 8-8; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 13,5 m

+ Lòng đường: 5,5 m

+ Vỉa hè: 5+3 m

Đường nội bộ: mặt cắt 8*-8*; Quy mô mặt cắt ngang:

+ Lộ giới: 13,5 m

+ Lòng đường: 5,5 m

+ Vỉa hè: 2x4 m

- Vỉa 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 12. San nền, hệ thống thoát nước mưa:

1. San nền

- Cao độ nền được thiết kế trên cơ sở cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.

- Độ dốc dần san nền: Hướng dốc dần về phía Nam, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.

- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mái dốc phù hợp, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của từng công trình cụ thể.

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.

2. Thoát nước mưa:

2.1. Quy định chung

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn (nước mưa và nước thải được thiết kế riêng biệt).

- Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến cống thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

- Hạn chế giao cắt của hệ thống cống thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

- Độ dốc cống thoát nước cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thuỷ lực cũng như giảm khối lượng đào đắp cống.

2.2. Lưu vực thoát nước

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được thoát nước về phía Nam để thoát ra sông Sặt

2.3. Bố trí mạng lưới đường ống

- Theo từng lưu vực, các tuyến cống thoát nước được bố trí theo mạng lưới xương cá, thu gom về đường cống thoát nước chính đổ ra hệ thống mương thoát nước.

- Sử dụng cống bê tông cốt thép, đường kính cống thoát nước từ D400 ÷ D1000 (theo tính toán tại từng khu vực).

- Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè (khoảng cách tới mép ngoài Block bó vỉa đường trung bình là 1,5m).

2.4. Độ dốc đáy cống, nối cống, bố trí ga thu, thăm

- Độ dốc đáy cống thiết kế: đảm bảo tuân thủ theo quy phạm i ≥1/D (D: đường kính cống)

- Nối cống: thiết kế theo nguyên tắc nối bằng đỉnh

- Bố trí ga thăm, ga thu: Ga thu được thiết kế kiểu ga thu trực tiếp có miệng thu bằng sắt.

- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa đối với đường cống đặt trên vỉa hè so với cao độ mặt đất hoàn thiện ≥ 0,3m.

- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa đối với đường cống đặt dưới lòng đường xe chạy so với cao độ mặt đất hoàn thiện ≥ 0,5m.

Điều 13. Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước tính toán lưu lượng cấp nước: 150 (l/người.ngày đêm)

- Nguồn nước: Lấy từ đường ống cấp nước phân phối chạy dọc trục đường Thượng Đạt

1. Cấp nước sinh hoạt:

+ 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 kết hợp mạng lưới cụt.

+ Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110mm; Mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính từ D50 mm

+ Tuyến ống cấp nước phân phối và tuyến ống dịch vụ được đi trên vỉa hè.

+ Trong giải pháp thiết kế này chỉ thiết kế mạng truyền dẫn, mạng phân phối và dịch vụ trong các lô đất. Việc cấp nước cho từng công trình sau họng chờ lấy

nước từ mạng dịch vụ qua đồng hồ khi có nguồn nước sẽ được thiết kế cụ thể sau, tuỳ thuộc vào mặt bằng bố trí của các công trình đó.

- Cấp nước cho phòng cháy chữa cháy.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy cho khu vực quy hoạch là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xảy ra, xe chữa cháy sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường.

+ Các họng cứu hỏa được đấu 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 bố trí trên phần vỉa hè của các tuyến đường, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới ≤ 150m (TCVN 2622 - 1995).

2. Thiết bị cấp nước

+ Đường kính ống cấp nước: D = 110mm.

+ Họng chữa cháy: D = 100mm.

+ Các phụ kiện kèm theo(Van, tê, cút, côn...) phải đồng nhất, chất lượng phải đảm bảo theo quy phạm.

+ Tại một số điểm đấu nối có sử dụng vật liệu gang cầu và thép đen như: (Điểm đấu nối, họng chờ phát triển tuyến, họng lắp trụ cứu hoả...).

Điều 14. Cấp điện:

- Nguồn điện: Điện cấp cho điểm dân cư lấy từ đường điện 22KV tại phía Tây khu vực quy hoạch.

- Chỉ tiêu cấp điện: 5140KVA

- Xây dựng 1 trạm biến áp 2x1000KVA, 02 trạm biến áp 1000KVA và 1 trạm biến áp 2x750KVA với tổng công suất là 5500 KVA

- Hệ thống điện hạ áp: Sử dụng cáp ngầm được luồn trong ống nhựa chôn ngầm dưới đất.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Đi trên vỉa hè, các khu công viên cây xanh và công trình công cộng sử dụng đèn Led-100W, cột đèn cao 8m và 10m.

Điều 15. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

1. Thoát nước thải.

1.1. Quy định chung

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, xử lý giao cắt giữa thoát nước mưa và thoát nước thải bằng hệ thống ga giao cắt.

- Mạng lưới thiết kế mạch lạc thuận tiện cho công tác thi công, đồng thời giảm độ sâu chôn cống.

- Đảm bảo tính hiệu quả kinh tế trong đầu tư xây dựng.

- Tỷ lệ thu gom nước thải lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt, công cộng và dịch vụ (theo Nghị định 80/2014/NĐ-CP).

- Nước thải của toàn khu vực sẽ được đưa về trạm xử lý nước thải của Phường Tứ Minh đặt tại phường Tứ Minh.

1.2. Các yêu cầu kỹ thuật

Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các ga thu nước trực tiếp từ các đơn vị xả nước (công trình công cộng, dịch vụ, ...), thu nước thải bằng cống tròn đường kính D300 về trạm xử lý.

Nước thải sau khi xử lý tại trạm xử lý sẽ thoát ra hệ thống mương thoát nước của khu vực

- Cống thoát nước thải được đặt đi trên vỉa hè.

- Cống được nối bằng phương pháp bằng đỉnh.

- - Ga thăm đặt ở các vị trí: Nối các tuyến cống; Đường cống chuyển hướng, thay đổi độ dốc hoặc đường kính; Trên các đoạn cống thẳng theo khoảng cách quy định: Cống D300 khoảng cách là 30m/giếng;

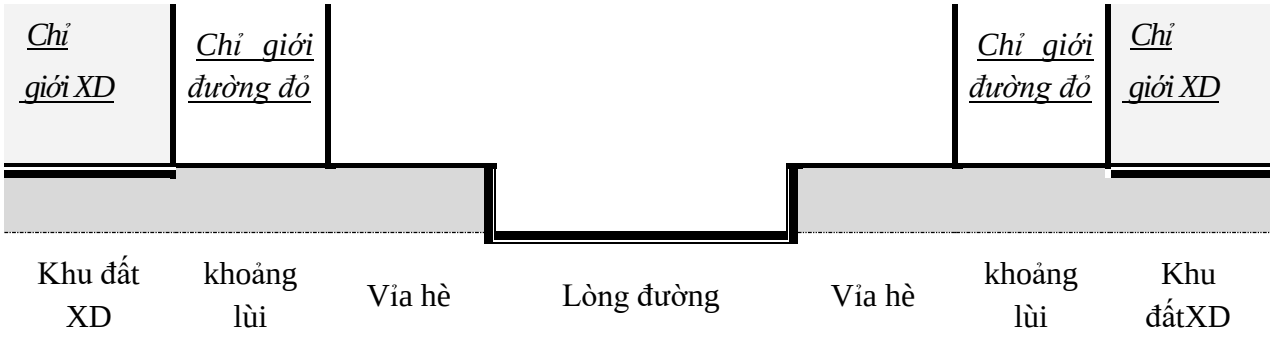
2. Quản lý chất thải rắn

- CTR tại khu vực tập kết phải được thu gom ngay trong ngày vào những khoảng thời gian hợp lý

- Toàn bộ lượng CTR phát sinh tại khu vực nghiên cứu sẽ được vận chuyển đến xử lý tại khu xử lý CTR của khu vực.

Điều 16. Chỉ giới xây dựng.

Sơ đồ điển hình chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng



- Chỉ giới xây dựng xác định theo từng tuyến đường và không vượt quá chỉ giới xây dựng. Một số tuyến chính cần thống nhất quản lý từ chỉ giới xây dựng 02 bên đường.

- Đối với nhà văn hóa, giáo dục: Khoảng lùi tối thiểu ≥4,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chi tiết được cụ thể tại bản vẽ Quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Điều 17. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.

- 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.

Khuyến khích.

- Khuyến khích mở rộng hành lang an toàn đường bộ làm đất dữ trữ phát triển cho các công trình đầu mối giao thông, công trình thương mại dịch vụ…

- Khuyến khích tạo trục đường chính, trục giao thông công cộng trong khu vực, khuyến khích mở rộng khu đường dạo phục vụ cho mục đích công cộng.

Hạn chế:

- Xâm phạm hành lang an toàn đường bộ, hành lang đất đã được xác định là đất dự trữ phát triển dưới mọi hình thức.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18: Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi quy định có liên quan đến khu vực lập quy hoạch trước đây trái với các quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 19: Các trường hợp vi phạm các điều khoản tại quy định này tuỳ theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 20: Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Đại An, phường Tứ Minh, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh lần 3) và bản Quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;

- Công ty cổ phần Đại An và các đơn vị có liên quan./.