

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ TRIỆU VIỆT VƯƠNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1952/QĐ-UBND

Triệu Việt Vương, ngày 21 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Dạ Trạch, xã Triệu Việt Vương

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRIỆU VIỆT VƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2025; Luật Sửa đổi một số điều của Luật quy hoạch và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Luật quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2331/QĐ-UBND ngày 06/10/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Khoái Châu (nay là các xã Khoái Châu, Triệu Việt Vương, Việt Tiến, Chí Minh, Châu Ninh) đến năm 2050;

Căn cứ Thông báo số 459/TB-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận chủ trương cho UBND xã Dạ Trạch – huyện Khoái Châu làm chủ đầu tư xây dựng khu đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở;

Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 14/04/2023 của Hội đồng nhân dân xã Dạ Trạch về việc phê duyệt chủ trương đầu tư công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở xã Dạ Trạch, huyện Khoái Châu;

Căn cứ Quyết định số 3091/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của UBND xã Triệu Việt Vương về việc phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư nông thôn mới Dạ Trạch, xã Triệu Việt Vương để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 07/5/2026 của UBND xã Triệu Việt Vương về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn mới Dạ Trạch, xã Triệu Việt Vương để đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở;

Căn cứ Công văn số 3358/SXD-QHKT&PTĐT ngày 01/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Dạ Trạch, xã Triệu Việt Vương;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã tại Tờ trình số 315/TTr-BQLDA ngày 18/9/2026 và Báo cáo thẩm định số 44/BCTĐ-KT ngày 21/9/2026 của phòng Kinh tế về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Dạ Trạch, xã Triệu Việt Vương.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Dạ Trạch, xã Triệu Việt Vương, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch.

- Phạm vi địa lý và ranh giới cụ thể: Khu đất thuộc địa bàn quản lý hành chính xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên.

+ Phía Bắc giáp đường giao thông;

+ Phía Nam giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Đông giáp đất nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp Kênh Tây và đường giao thông.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 38.835,8m².

- Thời hạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030, dài hạn định hướng kết nối đô thị đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch.

- Quan điểm: Thiết lập một khu dân cư đồng bộ, kết hợp hài hòa giữa không gian nhóm nhà ở liền kề mới và không gian cảnh quan xanh, sinh thái tự nhiên, không làm phá vỡ cấu trúc làng xóm hiện hữu lân cận.

- Mục tiêu quy hoạch: Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng vùng huyện Khoái Châu; Bố trí các công trình ở, công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư khu vực; đáp ứng nhu cầu ở ngày càng cao của người dân với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại đầy nổi hợp lý với khu vực xung quanh; lập kế hoạch khai thác và quản lý sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với sự phát triển của khu vực;

Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa địa phương, giải quyết vấn đề nhà ở làm tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Là khu dân cư mới hiện đại của xã Triệu Việt Vương, đóng vai trò hạt nhân thúc đẩy quá trình đô thị hóa nông thôn, cung cấp không gian ở chất lượng cao, đồng bộ về hạ tầng giao thông, điện, nước và cảnh quan môi trường.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Dự báo quy mô dân số: Khoảng 740 người.

Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đạt được:

Đất ở liền kề: 47,33% (Chỉ tiêu diện tích trung bình ~99,35 m²/lô).

Đất nhà văn hóa: 1,59%.

Đất cây xanh: 6,46% (Đạt ~ 3,39 m²/người).

Đất hạ tầng kỹ thuật: 0,71%.

Đất bãi đỗ xe: 4,78% (Đạt ~ 2,51 m²/người).

Đất giao thông: 39,13%.

Đánh giá sự phù hợp: Tất cả các chỉ tiêu về mật độ xây dựng (86 - 100%), tầng cao tối đa (5 tầng) và tỷ lệ giao thông, cây xanh hoàn toàn tuân thủ, phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Phân khu và chức năng sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất: Phân bổ cụ thể gồm Đất ở liền kề (18.379,26 m²); Đất cây xanh (2.507,28 m²); Đất nhà văn hóa (620,44m²); Đất bãi đỗ xe (1.859,6 m²); Đất hạ tầng kỹ thuật (274,4 m²) và Đất giao thông (15.194,82 m²).

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
A	Diện tích đất	38.835,80	100,00	-	-
1	Đất ở (185 lô)	18.379,26	47,33	86 - 100	-
	Lô LK-A	907,26	-	-	5
	Lô LK-B	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-C	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-D	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-E	2.184,00	-	-	5

	<i>Lô LK-F</i>	2.184,00	-	-	5
	<i>Lô LK-G</i>	2.184,00	-	-	5
	<i>Lô LK-H</i>	2.184,00	-	-	5
	<i>Lô LK-I</i>	2.184,00	-	-	5
2	Đất Nhà văn hóa	620,44	1,59	40	2
3	Đất cây xanh	2.507,28	6,46	5	-
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	274,4	0,71	-	-
5	Đất bãi đỗ xe	1.859,6	4,78	-	-
6	Đất giao thông	15.194,82	39,13	-	-

Tổ chức không gian, thiết kế đô thị: Các dãy nhà liền kề cấu trúc mặt đứng thống nhất, khoảng lùi công trình tuân thủ chỉ giới quy định. Bố trí lõi cây xanh và bãi đỗ xe tại trung tâm tạo khoảng mở cảnh quan.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật san nền:

Căn cứ theo cao độ Quy hoạch xây dựng vùng huyện Khoái Châu, thiết kế san nền dự án trên cơ sở tính chất khu vực hiện có. Chọn cao độ san nền theo hướng về phía đường giao thông. Cốt san nền không chế thấp nhất khu là +6,00m. Cốt san nền không chế cao nhất khu là +6,75m. Độ dốc san nền trung bình $i = 0,5\%$.

5.3. Hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Phía Bắc, Tây đều là tuyến đường hiện trạng kết nối trực tiếp khu đất.

- Mặt cắt 1-1 lộ giới 12,5m, cụ thể:

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

+ Bề rộng hè đường: $4,0 + 1,0 = 5\text{m}$.

- Mặt cắt 7-7 có lộ giới 12,5m, cụ thể:

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

+ Bề rộng hè đường: 5m .

b. Đường giao thông nội bộ:

Quy hoạch mạng lưới giao thông nội bộ gồm 05 tuyến đường có lộ giới từ 12,50m – 25,50m.

5.4 Thoát nước mưa:

- Nguyên tắc thiết kế: Tuyến cống dẫn xả ra nguồn gần nhất; thời gian thoát nước nhanh nhất; hạn chế tình trạng ngập úng trên đường; các tuyến cống có độ dốc phù hợp đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, kinh tế; các tuyến cống thu nước mặt trên các lưu vực tối đa để không tạo thành vũng tại các điểm trũng; phù hợp hiện trạng, thuận lợi phân kỳ đầu tư dự án.

- Giải pháp thiết kế: Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng, độc lập với thoát nước thải. Nước mưa trong khu đất được thu gom qua hệ thống cửa thu, vào các tuyến cống chính D600 và D1000, rồi thoát qua mạng lưới đường cống thoát nước mưa dọc đường quy hoạch thoát ra các trục thoát nước chính của khu vực.

5.5. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho dự án được lấy từ trục đường phía Tây dự án do công ty nước sạch Dạ Trạch cung cấp.

- Đường ống cấp nước được quy hoạch là đường ống cấp nước kết hợp: cấp nước sinh hoạt và chữa cháy chạy theo các trục đường.

- Mạng phân phối là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. Trên mạng phân phối này chủ yếu là mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng vận chuyển đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục.

- Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ DN110 trở lên sẽ bố trí các họng cứu hỏa cung cấp nước chữa cháy cho dự án khoảng cách các trụ cứu hỏa 100-150m ưu tiên đặt tại các vị trí ngã 3, ngã 4 trên trục đường chính.

5.6. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Hệ thống thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa.

- Giải pháp thoát nước thải.

+ Nước thải khu vực quy hoạch được thu gom bằng cống D400 sau đó được đưa về bể ngầm xử lý nước thải đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật.

+ Độ dốc của cống thoát nước được thiết kế sao cho vận tốc nước thải đủ lớn để đảm bảo khả năng tự làm sạch của cống và không nhỏ hơn $1/D$ (D: đường kính của cống thoát nước).

+ Lắp đặt các đường ống chờ từ lô đất bằng ống uPVC D110 tới hố ga và rãnh nước thải.

+ Nước thải được thu gom sau đó đưa về 1 khu xử lý nước thải của xã, tổng quy mô công suất của dự án $Q=300,0\text{m}^3/\text{ngđ}$.

b. Vệ sinh môi trường:

Rác thải thường xuyên thu gom kết hợp đồng với công ty môi trường đô thị để vận chuyển ra khu vực quy định.

5.7. Hệ thống cấp điện:

- Hệ thống điện trung thế:

- Hệ thống điện hạ thế:

+ Xây dựng mới tuyến cáp ngầm 0,4kV và các tủ phân phối cấp điện cho các hộ dân.

+ Tủ phân phối: Sử dụng loại tủ chứa được tối đa công tơ. Tủ được lắp đặt trên các trụ bê tông, đặt dọc theo các hệ đường quy hoạch

+ Hệ thống tiếp đất:

Hệ thống tiếp đất an toàn các thiết bị điện, điện trở tiếp địa phải $\leq 10\Omega$.

5.8. Hệ thống quy hoạch chiếu sáng:

Tất cả các tuyến đường trong khu dân cư đều được thiết kế điện chiếu sáng. Các tuyến đường có bề rộng lòng đường 7,5m được chiếu sáng bằng đèn LED lắp trên cột thép. Cột đèn bố trí so le 2 bên đường. Công suất đèn, chiều cao cột đèn được tính toán lựa chọn tùy theo bề rộng lòng đường.

5.9. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống cáp thông tin liên lạc được quy hoạch tập trung vào việc xây dựng hệ thống hố ga và đặt ống luồn cáp thông tin. Việc triển khai xây dựng tủ điện tổng và tủ đầu nối sẽ được ngành viễn thông đầu tư trong giai đoạn sau.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế: Tổ chức kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ đồ án Quy hoạch chi tiết và Quy định quản lý kèm theo đồ án phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND xã; lưu trữ hồ sơ theo quy định; hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng các quy định hiện hành.

2. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã: Chủ trì, phối hợp với phòng Kinh tế tổ chức công bố, công khai quy hoạch; phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định về xây dựng hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng các phòng: Kinh tế, Văn hóa - Xã hội; Giám đốc Ban QLDA đầu tư xây dựng xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



KỶ LỆ ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRIỆU
VIỆT VƯƠNG
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
HUNG YÊN
Thời gian ký: 22/09/2026 10:45:11

Lê Khánh Duy

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

Khu dân cư Dạ Trạch xã Triệu Việt Vương

Địa điểm: Thôn Yên Vĩnh, xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2026
của Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình kiến trúc, bảo vệ và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Dạ Trạch xã Triệu Việt Vương

Điều 2. Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc xây dựng công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước có liên quan.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch chịu trách nhiệm việc quản lý xây dựng trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Dạ Trạch xã Triệu Việt Vương trong thời gian chưa bàn giao cơ sở hạ tầng dự án cho địa phương.

Điều 5. Quy định quản lý này là căn cứ để đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương công bố, công khai theo quy định; làm căn cứ để tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Ranh giới, phạm vi quản lý quy hoạch.

Phạm vi ranh giới lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Dạ Trạch xã Triệu Việt Vương thuộc địa bàn quản lý xã Triệu Việt Vương, tỉnh Hưng Yên.
Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường giao thông;
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp
- Phía Tây giáp: Kênh Tây và đường giao thông nội đồng;

* Diện tích lập quy hoạch khoảng 38.835,8m².

Quy mô dân số: Dân cư trong khu vực lập quy hoạch là khoảng 740 người.

Điều 7. Các quy định quản lý.

1. Phân khu chức năng

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất					
Stt	Chức năng lô đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
A	Diện tích đất theo trích lục	38.835,80	100,00	-	-
1	Đất ở (185 lô)	18.379,26	47,33	86 - 100	-
	Lô LK-A	907,26	-	-	5
	Lô LK-B	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-C	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-D	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-E	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-F	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-G	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-H	2.184,00	-	-	5
	Lô LK-I	2.184,00	-	-	5
2	Đất Nhà văn hóa	620,44	1,59	40	2
3	Đất cây xanh	2.507,28	6,46	5	-
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	274,4	0,71	-	-
5	Đất bãi đỗ xe	1.859,6	4,78	-	-
6	Đất giao thông	15.194,82	39,13	-	-

2. Các thông số kinh tế - kỹ thuật các lô đất

Lô đất xây dựng công trình triển khai các dự án thành phần tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các quy định hiện hành.

3. Giao thông

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa khu vực với bên ngoài, giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật.

- Đảm bảo an toàn cho người và phương tiện trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo thuận tiện với mạng giao thông bên ngoài.

- Khai thác triệt để hệ thống giao thông đối ngoại.

- Bố trí hợp lý mạng lưới giao thông làm cơ sở để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác trong khu vực.

- Tạo nên mối quan hệ đồng bộ thích hợp giữa giao thông đối nội và đối ngoại nhằm đảm bảo tốt sự liên hệ giữa khu quy hoạch với các vùng phụ cận và các đô thị bên ngoài.

- Mạng lưới cần đơn giản, phân cấp đường chính, đường phụ rõ ràng nhằm tạo cho công tác tổ chức giao thông an toàn, thông suốt, phù hợp với địa hình và đặc thù riêng của khu quy hoạch để đảm bảo các yêu cầu kinh tế kỹ thuật cũng như cảnh quan môi trường.

4. Vị trí, ranh giới lô đất, ô đất

- Xác định mốc của từng ô đất ngoài thực địa: Dùng điểm định vị để xác định vị trí, ranh giới ô đất (được Cơ quan tổ chức lập quy hoạch quy định bằng các cọc theo quy định).

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch được giao thực hiện dự án phối hợp với UBND xã Triệu Việt Vương xác định, kiểm tra tìm mốc trước khi làm biên bản bàn giao đất cho chủ sở hữu thứ cấp.

5. Khoảng lùi và chỉ giới xây dựng

- Nhà ở chia lô: Các lô nhà liền kề lùi sau 2,0m (xác định cụ thể theo Bản đồ quy hoạch chia lô và chỉ giới đường đỏ);

- Đối với lô đất có diện tích $\leq 90m^2$ mật độ xây dựng tối đa 100%. Đối với lô đất có diện tích $\leq 100m^2$ mật độ xây dựng tối đa 90%. Đối với lô có diện tích $\leq 150m^2$ mật độ xây dựng tối đa 80%. Đối với lô có diện tích $\leq 200m^2$ mật độ xây dựng tối đa 70%

- Các công trình sẽ triển khai theo dự án thành phần tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND xã phê duyệt và các quy định hiện hành.

6. Chiều cao và tầng cao của công trình

- Đất ở (185 lô): 05 tầng;

- Đất Nhà văn hóa: 02 tầng;

Các công trình sẽ triển khai theo dự án thành phần tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được UBND xã phê duyệt và các quy định hiện hành.

7. Quy định về kiến trúc

7.1. Cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dất xe, bồn hoa ở mặt trước nhà:

- Cao độ nền nhà:

+ Nhà ở: Cao hơn so với cao độ vỉa hè 0,2m. Tùy theo điều kiện địa hình, vị trí ô đất.

- Bậc tam cấp, vệt dất xe không được xây dựng nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

7.2. Mái đón, ô văng, sê - nô máng nước, mái đua:

- Chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt vỉa hè tối thiểu 3,0m. Chiều dài của mái đón được nhô ra quá vỉa hè không lớn hơn 0,3m. Không được trồng cột trên vỉa hè.

- Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dất xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Bên trên mái đón, mái hè phố không được làm ban công, sân thượng, sân bầy chầu cánh.

- Tất cả các bộ phận nhô ra của ngôi nhà ở độ cao dưới 3m và trên 1,0 m cách mặt vỉa hè chỉ được phép nhô ra khỏi đường tối đa là 0,2m.

- Đường ống đứng thoát nước mưa gắn vào mặt ngoài nhà được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

7.3. Ban công:

- Từ tầng hai trở lên được đua ban công, độ vươn ra tối đa (đo từ đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô ra) là 1,2m. Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng.

7.4. Móng công trình kiến trúc và các công trình ngầm:

- Móng công trình: Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chiều sâu chôn móng và kết cấu móng phải tuân thủ theo thiết kế, phải đảm bảo đảm an toàn cho hộ liền kề.

- Bể tự hoại: Thiết kế theo tiêu chuẩn ba ngăn, thoát ra cống thoát nước thải chung của khu.

7.5. Hàng rào và cổng:

- Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan.

- Mỗi một nhà ở chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn... phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

7.6. Vỉa hè:

- Đoạn vỉa hè phía trước mặt tiền ngôi nhà được coi như là một bộ phận của ngôi nhà. Chủ sở hữu ngôi nhà có nghĩa vụ bảo quản đoạn vỉa hè này, bao gồm cả trụ điện và cây xanh. Mọi thay đổi kết cấu vỉa hè phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền. Không xây bậc tam cấp trong phạm vi vỉa hè.

7.7. Các quy định khác:

- Màu sắc các công trình: Mặt ngoài các công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây chói lóa hoặc phản xạ quá tiêu chuẩn về vệ sinh và an toàn cho sức khỏe con người.

- Mặt sau của hai dãy nhà được phép mở cửa đi, cửa sổ thông gió ở độ cao trên 2,0m so với sàn nhà; không được vượt các chi tiết kiến trúc, kết cấu ra không gian hành lang kỹ thuật phía sau (kể cả phần ngầm).

- Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến hệ thống kỹ thuật hạ tầng và cây xanh đô thị tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

- Không được coi nới, chắp vá vào công trình khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Vị trí đặt điều hòa không khí và các khu phụ không làm ảnh hưởng tới mặt đứng kiến trúc công trình và phải có các giải pháp che chắn hợp lý.

- Các chi tiết dự kiến gắn trên mặt đứng công trình (như biển quảng cáo, các tác phẩm điêu khắc,...) phải được UBND xã Triệu Việt Vương và các cơ quan chức năng cho phép.

- Không được xả khói, khí thải quá quy định cho phép. Miệng ống xả khói, ống thông hơi hầm vệ sinh không được hướng ra đường phố, nhà chung quanh.

- Nghiêm cấm đổ rác thải, phế thải vào hệ thống thoát nước, các cửa xả gây cản trở dòng chảy.

8. Quy định về Hạ tầng kỹ thuật - An toàn vệ sinh môi trường

Ngoài các yêu cầu theo quy định hiện hành, khi triển khai cần tuân thủ các điểm sau:

- Đầu nối với hạ tầng kỹ thuật: Theo thiết kế được duyệt và phù hợp với quy hoạch, lưu ý các vấn đề sau:

+ Hệ thống cấp điện, cấp nước: Theo hướng dẫn của Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, Điện lực Hưng Yên và phải nối vào vị trí quy định theo thiết kế.

+ Điện thoại, internet: Theo hướng dẫn của Cơ quan tổ chức lập quy hoạch và phải nối vào vị trí quy định theo thiết kế.

+ Thoát nước: Phải nối vào vị trí đã quy định theo thiết kế trong hệ thống thoát nước của khu vực và không được lắp đặt bất kỳ hệ thống thoát nước thải nào trên mặt đất.

+ Tất cả các công trình sau khi đấu nối xong phải hoàn thiện lại mặt bằng và lập bản vẽ hoàn công.

- Quy định về an toàn và vệ sinh môi trường:

+ Đất thừa khi đào móng, phế thải xây dựng phải được gom gọn và chở đi đúng nơi quy định.

+ Vật tư, thiết bị khi vận chuyển đến công trường không được đổ trực tiếp xuống mặt đường, vỉa hè mà phải bốc dỡ thủ công để đúng nơi quy định, tránh gây hư hại cho mặt đường, vỉa hè.

+ Không trộn vữa, kê chặt sắt trực tiếp trên nền đường, mặt công và vỉa hè, phải trộn vữa trên các tấm lót. Nếu làm hư hỏng phải làm đền lại như cũ.

+ Trong suốt quá trình xây dựng phải có biện pháp che chắn; không làm vương bụi bẩn gây ô nhiễm môi trường làm ảnh hưởng tới các hộ liền kề nói riêng và trong khu vực nói chung.

9. Yêu cầu về công tác hoàn thiện và cảnh quan

- Xây dựng đúng hồ sơ thiết kế được thoả thuận, đảm bảo yêu cầu về mỹ quan đô thị.

- Trong mọi trường hợp không được chia nhỏ ô để xây dựng hoặc chia nhỏ ô đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 8: Trách nhiệm của Cơ quan tổ chức lập quy hoạch được giao thực hiện dự án và các đơn vị liên quan

1. Trách nhiệm Cơ quan tổ chức lập quy hoạch được giao thực hiện dự án.

- Tiếp nhận hồ sơ, bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư thứ cấp phải rõ ràng, chính xác, đúng theo quy định.

- Kết hợp cùng với UBND xã Triệu Việt Vương cùng các tổ chức có liên quan trong việc hướng dẫn, giám sát việc thực hiện xây dựng; kiểm tra và xử lý nghiêm những trường hợp cố tình vi phạm quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý này.

2. Trách nhiệm của Cơ quan tổ chức lập quy hoạch

- Thực hiện đúng các quy định và chịu trách nhiệm nếu xây dựng không đúng quy hoạch và quy định quản lý này.

- Đối với công trình công cộng: Trước khi xây dựng phải có hồ sơ thiết kế do đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm về an toàn công trình xây dựng và thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Bồi thường các hư hỏng đối với cơ sở hạ tầng do việc xây dựng gây ra theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Các cơ quan quản lý nhà nước theo chức năng có trách nhiệm quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 *Khu dân cư Dạ Trạch xã Triệu Việt Vương* và Quy định quản lý (được UBND xã phê duyệt tại Quyết định số...../QĐ-UBND ngày...../...../20.....)

Điều 10. Mọi vi phạm các điều, khoản của Quy định quản lý này sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy tố trước pháp luật theo quy định.

Điều 11. Quy định quản lý này được ấn hành, lưu giữ, phổ biến tại các cơ quan, đơn vị dưới đây để nhân dân và các chủ đầu tư thứ cấp biết và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân xã Triệu Việt Vương.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch

TM. UBND XÃ TRIỆU VIỆT VƯƠNG

Theo hệ tọa độ VN-2000

Số thứ định	Tọa độ		Cạnh (m)
	X	Y	
1	2308451.63	546339.53	90.58
2	2308456.935	546429.95	90.58
3	2308462.24	546520.37	75.64
4	2308466.76	546595.875	75.64
5	2308471.26	546671.38	1.99
6	2308471.795	546673.305	5.19
7	2308466.82	546674.92	55.26
8	2308431.77	546690.38	29.77
9	2308385.13	546699.495	23.77
10	2308356.49	546706.61	3.79
11	2308355.59	546702.83	10.04
12	2308354.76	546692.92	6.86
13	2308354.43	546696.07	4.73
14	2308353.87	546679.51	6.58
15	2308353.55	546673	4.82
16	2308353.36	546668.18	11.57
17	2308352.56	546656.64	5.48
18	2308352.03	546651.94	8.09
19	2308351.29	546643.88	6.04
20	2308350.59	546637.48	5.44
21	2308350.29	546632.01	11.65
22	2308349.62	546620.38	6
23	2308349.27	546614.29	9.46
24	2308348.77	546604.94	11.27
25	2308348.06	546593.69	6.39
26	2308347.69	546587.31	6.46
27	2308347.22	546586.59	14.33
28	2308346.77	546566.59	4.65
29	2308346.77	546561.95	5.38
30	2308346.46	546556.38	17.05
31	2308344.06	546539.59	29.7
32	2308341.54	546610	29.7
33	2308339.02	546480.41	21.45
34	2308337.24	546459.036	21.45
35	2308335.46	546437.66	1.34
36	2308333.19	546436.35	1.34
37	2308333.07	546435.02	4.47
38	2308334.7	546430.57	6.03
39	2308334.48	546424.54	6.24
40	2308334.13	546418.31	6.3
41	2308333.91	546412.01	7.65
42	2308333.65	546404.36	7.25
43	2308332.72	546397.17	3.45
44	2308334.77	546394.35	22.55
45	2308334.935	546394.405	37.83
46	2308386.79	546367.52	23.69
47	2308401.065	546357.335	23.69
48	2308441.34	546347.15	11.37
49	2308442.41	546344.55	7.23
50	2308449.26	546342.25	3.61
1	2306451.63	546339.53	

- KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH THUỘC ĐỊA BÀN QUẢN LÝ XÃ TRIỆU VIỆT WUONG,

+ PHÍA BẮC GIÁP: ĐƯỜNG GIAO THÔNG;

+ PHÍA TÂY GIÁP: KÊNH TÂY VÀ ĐƯỜNG GIAO THÔNG NỘI ĐỒNG.

- DÀNH GIẢ DẦU XÂY DỰNG

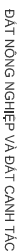
- DÀNH GIẢ DẦU XÂY DỰNG

- KHÔ KHẨN: HỆ THỐNG HÀ TẦNG KỸ THUẬT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CHƯA CÓ CHỦ YẾU LÀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP

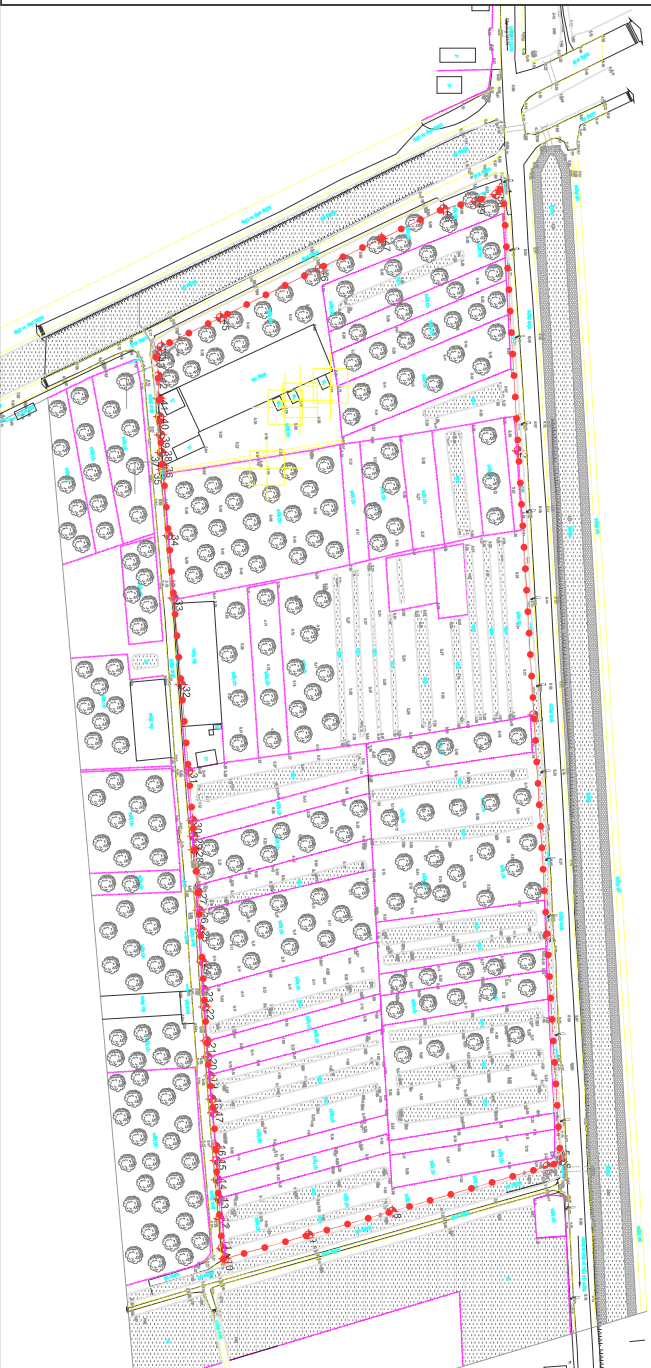
CẦN PHẢI ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ VÀ XÁC ĐỊNH MÔI HOÀN TOÀN NÊN ĐÒI KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LÊN VÀ THEO SỰ
HOẠCH ĐỒNG BỘ, BÊN CẠNH ĐÓ VIỆC KIỂM SOÁT VÀ ĐẢM BẢO MÔI TRƯỜNG, ĐIỀU KIỆN SINH HOẠT CÙNG LÀ
VẤN ĐỀ THÁCH THỨC LỚN.

KỶ HIỆU

RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN



BẢNG DANH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU DẤT			
STT	LOẠI DẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	DANH GIÁ
1	DẤT NÔNG NGHIỆP (TRỒNG CÂY AN QUẢ)	36,714.53	THUẬN LỢI
2	DẤT GIAO THÔNG NỘI DONG	121.27	THUẬN LỢI
TỔNG			-
			36,835.80



--	--



HIỆN TRẠNG GỐC NHÌN TỪ HƯỚNG BẮC XUỐNG KHU ĐÀ



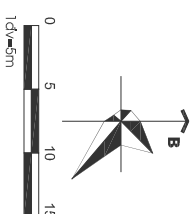
HIỆN TRẠNG GỐC NHÌN TỪ HƯỚNG NAM LÊN KHU DẤT



HIỆN TRẠNG GỐC NHÌN TỪ HƯỚNG ĐÔNG VÀO KHU ĐÃ



HIỆN TRẠNG GỐC NHÌN TỪ HƯỚNG TÂY VÀO KHU ĐẤT

[illegible]

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG NICE WORK
 địa chỉ: THÔN TÊN CẦU, XÃ HIỆP CƯỜNG, THỊNH HƯƠNG YÊN
 ĐT: 0968.989.988 EMAIL: ECOA.SSC@GMAIL.COM

