

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÍ LINH

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU
PHƯỜNG HOÀNG TIỀN, THÀNH PHỐ CHÍ LINH,
TỈNH HẢI DƯƠNG - TỶ LỆ 1/2000

CHÍ LINH, NĂM 2019

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU
PHƯỜNG HOÀNG TIẾN, THÀNH PHỐ CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG
TỶ LỆ 1/2000**

(Ban hành kèm theo Quyết định số ~~1223~~ /QĐ-UBND ngày ~~04~~ tháng ~~12~~ năm 2019
của Chủ tịch UBND thành phố Chí Linh)

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÍ LINH**



**CHỦ TỊCH
NGUYỄN ĐỨC HOÀ**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ CHÍ LINH**



**TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN VĂN THẨM**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC
LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH
PHÂN KHU THÀNH PHỐ CHÍ LINH**



**PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN VĂN CƯƠNG**

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



**GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TUẤN LONG**

CHƯƠNG I:
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng, sử dụng các công trình trên địa bàn phường Hoàng Tiến theo đúng đồ án Quy hoạch phân khu phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ: 1/2.000) được UBND thành phố Chí Linh phê duyệt tại Quyết định số 1823/QĐ-UBND ngày 04/12/2019.

Điều 2. Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng trên địa bàn phường Hoàng Tiến 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 thành phố xem xét, quyết định.

Điều 4. Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và phát triển nông thôn và các phòng ban liên quan, Giám đốc Ban quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, Chủ tịch UBND phường Hoàng Tiến chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND thành phố Chí Linh về việc quản lý quy hoạch, xây dựng tại phường theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II:
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Quy hoạch phân khu phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 được lập theo ranh giới hành chính của phường, với vị trí xác định như sau:

- Phía Đông giáp xã An Sinh và xã Bình Dương, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh;
- Phía Tây giáp phường Hoàng Tân;
- Phía Nam giáp xã Bình Dương, thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh;
- Phía Bắc giáp phường Bến Tắm.

Điều 6: Tổng diện tích quy hoạch theo địa giới hành chính phường là 1570,53ha, được phân chức năng và sử dụng đất như sau:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng diện tích đất tự nhiên	1570,53	100,00	
I	Đất dân dụng	581,37	37,02	562,7
1	Đất ở	102,10	6,50	98,8
1,1	Đất ở hiện trạng	63,04	4,01	
1,2	Đất ở mới	39,06	2,49	

2	Đất công cộng	10,62	0,68	10,3
3	Đất trường học	4,20	0,27	4,1
4	Đất cây xanh	35,78	2,28	34,6
4,1	Đất cây xanh - công viên	4,43	0,28	4,3
4,2	Đất cây xanh cách ly	31,35	2,00	30,3
5	Đất chợ, dịch vụ thương mại	92,92	5,92	
6	Đất giao thông	335,75	21,38	325,0
6,1	Đất giao thông nội bộ	330,43	21,04	319,8
6,2	Đất giao thông tỉnh	5,32	0,34	5,1
II	Đất ngoài dân dụng	477,23	30,39	461,9
1	Đất cơ quan	0,75	0,05	
2	Đất y tế	13,81	0,88	
3	Đất thể dục thể thao	5,81	0,37	
5	Đất an ninh quốc phòng	68,84	4,38	
6	Đất tôn giáo, di tích	113,27	7,21	
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,27	0,14	
8	Đất giao thông ngoài dân dụng	44,81	2,85	
9	Đất nghĩa trang nghĩa địa	15,94	1,01	
10	Đất tiểu thủ công nghiệp, công nghiệp	90,56	5,77	
11	Đất sản xuất vật liệu xây dựng	31,20	1,99	
12	Đất du lịch - nghỉ dưỡng	89,96	5,73	
III	Đất khác	511,93	32,60	
1	Đất nông nghiệp	331,55	21,11	
2	Đất lâm nghiệp	169,89	10,82	
3	Đất mặt nước	71,32	4,54	
4	Đất dự trữ phát triển	10,49	0,67	

Điều 7: Các khu ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang

- Diện tích đất: 63,04 ha;
- Mật độ xây dựng nhà ở liền kề theo diện tích đất sử dụng (đối với nhà liền kề, nhà chia lô, mặt phố); chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng nhà biệt thự, nhà vườn: $\leq 60\%$; chỉ giới xây dựng đảm bảo $B \geq 3,0m$.
- Tầng cao: 1 - 5 tầng (đối với nhà liền kề, nhà chia lô, mặt phố).
- Tầng cao: 2 - 3 tầng (đối với nhà biệt thự, nhà vườn).

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 lần.
- Đất giao thông khu ở: >25% (đất sử dụng)
- Đất cây xanh và đất khác >25% (đất sử dụng)
- Cao độ nền cao hơn so với hệ phổ hiện trạng 30cm hoặc cao hơn so với mặt đường tối đa 50cm (đối với tuyến chưa có hệ phổ).
- Xây dựng nhà ở tại vị trí góc phố: mặt trước ngôi nhà (nhà góc) phải được cắt vát góc với kích thước tối thiểu 1,0mx1,0m (lộ giới đường nhỏ hơn 20m); 1,5mx1,5m (lộ giới đường từ 20m trở lên).

Điều 8: Các khu ở mới

- Diện tích đất: 39,06 ha
- Đất xây dựng nhà ở $\leq 60\%$ (đất sử dụng)
- Đất công cộng khu ở (Phục vụ hàng ngày) 10-15%
- Đất giao thông khu ở: $\geq 20\%$ (đất sử dụng)
- Đất cây xanh khu ở $\geq 10\%$ (đất sử dụng)
- Mật độ xây dựng theo diện tích đất sử dụng (đối với nhà liền kề) 60 – 90%; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng nhà nhà biệt thự, nhà vườn: $\leq 60\%$; chỉ giới xây dựng đảm bảo $B \geq 3,0m$.
- Mật độ xây dựng theo lô: $\leq 60\%$ (Đối với nhà chung cư).
- Tầng cao: 1 - 5 tầng (đối với nhà liền kề).
- Tầng cao: 2 - 3 tầng (đối với nhà biệt thự, nhà vườn).
- Tầng cao tối đa: 15 tầng (Đối với nhà chung cư).
- Cốt cao độ nền so với vỉa hè: +0,30m;
- Với các khu đô thị, khu dân cư mới đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết: mật độ, số tầng cao, chỉ giới xây dựng... xác định theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 9: Khu đất các công trình công cộng gồm : Trụ sở hành chính, Công an phường, Nhà văn hoá, Trường học, Trạm y tế, Trung tâm thể dục thể thao, vui chơi giải trí...

- Đất giao thông: >25% (đất sử dụng)
- Đất cây xanh >20% (đất sử dụng)
- Mật độ xây dựng theo lô: 30-40%.
- Tầng cao: 1 - 9 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu $\geq 3,0m$ so với chỉ giới đường đỏ. Đối với các tuyến đường chính đô thị có chiều rộng mặt cắt $\geq 17,5m$ thì khoảng lùi tối thiểu $\geq 6,0m$.

- Khoảng cách giữa các dãy trong cùng thửa đất tùy thuộc vào chiều cao, chiều dài các dãy nhà, nhưng tối thiểu là 4m (giữa 2 cạnh dài dãy nhà) và 3,5m (giữa 2 đầu hồi).

- Cao độ nền công trình chên 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).

Điều 10: Khu cây xanh

- Diện tích: 35,78ha

- Mật độ xây dựng trong các khu cây xanh: $\leq 10\%$.

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

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

- Bờ hồ, bờ sông cần kè mái. Rào chắn, lan can, miệng xả nước cần có kiến trúc, 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 khi trưởng thành từ 20 đến 50m.

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

+ 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, kết hợp với các loại cây có lá đẹp.

Điều 11 : Khu đất hạ tầng kỹ thuật, nghĩa trang nhân dân.

- Các khu vực nghĩa trang cũ đóng cửa, không thực hiện hung táng ở đây; chỉnh trang trồng thêm cây xanh cách ly.

- Đảm bảo cách ly các khu đầu môi kỹ thuật hạ tầng trong đô thị và khu tập kết rác tạm thời bố trí trong các khu dân cư.

Điều 12: Khu đất các cơ sở sản xuất kinh doanh

- Đất giao thông: $>25\%$ (đất sử dụng)

- Đất cây xanh $>20\%$ (đất sử dụng)

- Mật độ xây dựng theo lô: 60-80% (đất sử dụng)
- Tầng cao: 3 - 15 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 9 lần.
- Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi tối thiểu $\geq 3,0\text{m}$ so với chỉ giới đường đỏ. Đối với các tuyến đường chính đô thị có chiều rộng mặt cắt $\geq 17,5\text{m}$ thì khoảng lùi tối thiểu $\geq 6,0\text{m}$.

- Khoảng cách giữa các dãy trong cùng thửa đất tùy thuộc vào chiều cao, chiều dài các dãy nhà, nhưng tối thiểu là 4m (giữa 2 cạnh dài dãy nhà) và 3,5m (giữa 2 đầu hồi).

- 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).

Điều 13: Hành lang an toàn lưới điện:

- Tuyệt đối không được xây dựng các công trình dưới hành lang an toàn lưới điện.

Điều 14: Thông số về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất các lô chức năng thuộc khu Đô thị mới được thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt và tại quy định này.

Điều 15: Quy định chung về quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, kỹ thuật và vệ sinh môi trường, cụ thể:

1. Các quy định về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan:

a. Kiến trúc công trình

- Tất cả các công trình không được xây quá tầng cao cho phép; đối với công trình nhà ở chung cư khuyến khích xây dựng cao tầng.

- Tổ chức không gian các khu ở mới phải được tổ chức thống nhất từ khu ở đến từng công trình. Đối với nhà ở tư nhân tổ chức thành nhóm khoảng 10-20 nhà là đơn vị cơ sở thống nhất thiết kế tổng thể kiến trúc đô thị. Đối với nhà chung cư lấy đơn vị cơ sở thống nhất kiến trúc tổng thể 3-5 công trình. Trong đó bố trí đầy đủ các dịch vụ cộng đồng hàng ngày. Đối với các tuyến phố (lưới 200x200m) Không được phép bố trí các công trình bám mặt đường với chiều dài > 60% độ dài tuyến phố.

- Các khu ở cũ tùy từng trường hợp cụ thể các cơ quan có thẩm quyền sẽ quy định tại hồ sơ cấp phép xây dựng.

- Các công trình công cộng, cơ quan: Khuyến khích hợp khối lớn và cao tầng để giảm mật độ xây dựng và tiện ích cho dân chuyên sử dụng

- Kiến trúc công nghiệp phải mỹ quan, hài hoà với môi trường và đảm bảo khoảng không gian xung quanh.

- Số tầng tối đa: Đối với các công trình nhà ở liên kế, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đất ở cũ và đất ở mới thì số tầng cao tối đa xây dựng 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, quốc lộ, tỉnh lộ: không được xây bao và lợp mái bằng vật liệu tạm, thô sơ, đắp đất, ghép gỗ, tôn, tre, nứa, phibêximăng, 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 chính trong đô thị (*trừ trường hợp có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt*).

+ Trên các tuyến phố khác, nếu xây dựng tường rào 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 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.

+ Mặt trước ngôi nhà (nhà góc) phải được cắt vát góc với kích thước tối thiểu 1,0mx1,0m (*lộ giới đường nhỏ hơn 20m*), 1,5mx1,5m (*lộ giới đường từ 20m trở lên*) hoặc phù hợp với bán kính block vỉa hè; đồng thời đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng.

- 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 15m² 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 15m² đến nhỏ hơn 40m² 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.

- Đối với nhà ở liên kế hiện có cải tạo: Không cho phép xây dựng nhà ở trên thửa đất vi phạm một trong ba yếu tố: diện tích nhỏ hơn 25m², chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 2,5m. UBND phường Hoàng Tiến có trách nhiệm xem xét việc bồi thường, tái định cư đối với các trường hợp này khi tiếp nhận đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng.

- 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.

b. Cây xanh, cảnh quan

- Các công trình đều có khoảng không gian thoáng sân vườn xung quanh (trừ nhà liền kề mặt phố)

- Hệ thống cây xanh nghiên cứu sử dụng các loại cây phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng của vùng. Cây xanh bóng mát phải sử dụng các loại cây lâu năm, tán trung bình, rễ cọc, phải có tán cây màu sắc đẹp, hoa theo mùa hoặc quanh năm, không ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường và sức khỏe của nhân dân. Hệ thống cây xanh đường phố phải đảm bảo chủng loại, kích thước và khoảng cách theo quy hoạch. Cây xanh trong vườn hoa, công viên phải nghiên cứu thành quần thể, có ý tưởng tạo hình để phục vụ cảnh quan đô thị được tốt hơn. Đặc biệt trong các dịp kỷ niệm của đất nước. Chòi nghỉ trong các khu cây xanh: Không được thiết kế có tường kín bao quanh (cho phép tường kính, hoặc các vật liệu trong suốt)

c. Màu sắc công trình : Phải được nghiên cứu trước khi xây dựng, tránh tạo phản cảm và gây mất mỹ quan đô thị. Các công trình có yêu cầu sử dụng đặc biệt thì phải có thiết kế được phê duyệt của các cơ quan quản lý.

d. Vật liệu : Không sử dụng các loại vật liệu tạm, vật liệu dễ gây cháy nổ, vật liệu có tính phản quang mạnh dạng mảng lớn...

e. Cổng và hàng rào: Phải xây dựng trong phần đất sở hữu công trình, được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị.

2. Các quy định về kỹ thuật và vệ sinh môi trường:

- Đảm bảo phòng cháy, chữa cháy kịp thời, hiệu quả khi có sự cố.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu đô thị phải trên nguyên tắc thống nhất, đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan.

- Mỗi công trình đều có điểm thu gom rác thải, chất thải được thu gom bắt buộc phải sử dụng thùng kín hoặc thùng rác di động có nắp, khối tích từ 0,3-0,5m³.

- Trong các khu dân cư hiện tại: nước thải sinh hoạt bắt buộc phải xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống nước thải của Thành phố. Không chăn nuôi gia súc, gia cầm riêng lẻ trong các hộ gia đình.

- Các xí nghiệp công nghiệp cần bố trí phân các khu vực thứ tự ưu tiên theo mức độ độc hại tránh ảnh hưởng cục bộ lẫn nhau. Mỗi nhà máy đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh quy định theo mức độ độc hại.

- Nước thải công nghiệp phải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thải ra hệ thống tiếp nhận chung.

- Các khu vực cây xanh vườn hoa phải có hệ thống chiếu sáng và tưới tiêu hoàn chỉnh.

- Khi thiết kế phải có bãi đỗ xe ô tô trong ranh giới từng khu đất đối với các công trình công cộng, công nghiệp, các cơ sở sản xuất kinh doanh. Khuyến khích xây dựng công trình ngầm, tầng trệt, bãi xe ngầm.

Điều 16: Các quy định về hạ tầng kỹ thuật.

1. Giao thông:

- Bó vỉa tại các lô đất ở dùng vỉa vát tạo sự thuận tiện cho việc đưa xe lên hè. Cấm tuyệt đối việc tự xây dựng con nê làm lối lên xuống.

- Khi thiết kế đường và hè phố phải đảm bảo cho người tàn tật tiếp cận sử dụng. Bề mặt đường không trơn trượt, không có sự thay đổi cao độ đột ngột.

- Bắt buộc phải có gờ giảm tốc đối với các tuyến đường đông dân cư hoặc có vận tốc thiết kế $\geq 40\text{km}$.

- Lối lên vỉa hè: Khoảng cách lối lên vỉa hè tối thiểu là 40m

2. Công trình hạ tầng kỹ thuật khác:

- Không xây dựng các công trình lên hệ thống thoát nước, không được đổ phế thải, rác thải vào hệ thống thoát nước.

- Mặt nước đô thị phải được thường xuyên làm sạch bằng hệ thống liên hoàn, nhằm mục đích tạo cảnh quan và bảo vệ môi trường đồng thời vẫn phải đảm bảo thoát nước mưa tự nhiên theo thiết kế quy hoạch được duyệt.

- Khi xây dựng công trình triệt để tận dụng địa hình, địa chất thủy văn của khu vực. Nghiêm cấm việc san gạt, lấp đất nơi này đắp sang nơi khác ngoài quy hoạch và làm biến đổi lớn về địa hình và các công trình lân cận.

- Công trình và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ phương án quy hoạch và chịu sự giám sát của các cơ quan chuyên trách.

- Các điểm đấu nối hệ thống hạ tầng phải đảm bảo kỹ thuật, an toàn và mỹ quan đô thị.

Điều 17: Các công trình cảnh quan đô thị, hệ thống phụ trợ ngoài công trình và các công trình khác.

- Các công trình biển quảng cáo, Đường ống kỹ thuật, Điều hoà nhiệt độ....vv. Cần phải được xác định là một tiêu chí duyệt cấp phép xây dựng và thoả thuận phương án kiến trúc.

- Khuyến khích xây dựng các công trình như: Tượng đài, Phù điêu... tại các khu vực tập trung nhiều hoạt động công cộng của Thành phố (có sự thoả thuận của cơ quan có thẩm quyền ngành văn hoá), các khu vực đầu mỗi giao

thông đối ngoại. Khuyến khích xây dựng các công cảnh quan phù hợp trong các khu đô thị mới.

- Bậc thềm: Không quy định đối với bậc thềm của các công trình trong ranh giới sở hữu đất. Các công trình xây dựng tiếp xúc trực tiếp với không gian sử dụng chung cho phép nhô ra tối đa 30 cm so với ranh giới đất kể cả đối với nhà cao tầng, nhà công cộng.

- Ban công: Các loại ban công công trình phải là ban công hở (không che phủ xung quanh quá độ cao 1,2m so với cốt sàn. Khoảng đua tối đa cho các loại ban công là 1,4m.

- Điều hoà và hệ thống đường dây đường ống kỹ thuật ngoài nhà phải thiết kế tránh ảnh hưởng đến hình thức công trình và mỹ quan đô thị.

Điều 18 : Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường

1. Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh

- Giữ nguyên vị trí các công trình tôn giáo như: Đình, chùa, đền, nhà thờ... Tạo hành lang bảo vệ theo luật di sản. Cải tạo, nâng cấp các di tích đã được xếp hạng.

- Đối với khu di tích Ngũ Đài Sơn hành lang bảo vệ khu di tích theo quy hoạch riêng của ngành văn hóa, luật di sản.

2. Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên và cảnh quan môi trường

- Tất cả các dự án đầu tư xây dựng phải có cam kết đảm bảo môi trường và được cơ quan chức năng chấp thuận thì mới được triển khai thực hiện (trừ nhà ở tư nhân).

- Triệt để tận dụng địa hình, địa chất thủy văn của khu vực. Nghiêm cấm việc san gạt, lầy đất nơi này đắp sang nơi khác ngoài quy hoạch và làm thay đổi lớn về địa hình.

3. Bảo vệ cảnh quan trong quá trình thi công

- Khi thi công, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải thực hiện các quy định về trật tự, vệ sinh, an toàn lao động.

- Nhà tạm phục vụ cho quá trình thi công phải đảm bảo yếu tố mỹ quan, vệ sinh, không gây ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực xung quanh.

- Thực hiện việc che chắn, chống rác bụi và an toàn cho các công trình lân cận.

- Bụi trong quá trình thi công xây dựng đều phải được làm sạch trong ngày.

- Các phương tiện vận chuyển vật liệu và rác thải xây dựng không được gây bẩn cho khu du lịch và môi trường sinh thái trong đô thị.

- Trường hợp thi công gây ô nhiễm, độc hại phải có biện pháp khắc phục kịp thời theo quy định của pháp luật.

- Nếu trong xây dựng gây ô nhiễm, nguy hiểm cho hoạt động của con người hoặc làm giảm vẻ đẹp cảnh quan đô thị thì chủ đầu tư và đơn vị thi công tùy mức độ vi phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự.

- Nước rửa dụng cụ cần phải được thu về hầm lắng, không được cho thoát tự nhiên trên mặt địa hình.

- Vật tư phải được tập trung đúng nơi quy định, tránh gây ô nhiễm làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Phải trồng cây và cỏ lại cho những khu vực mặt bằng bị thay đổi lớp cây xanh phủ mặt trong quá trình vận chuyển.

- Trước khi nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng, đơn vị thi công phải thu dọn mặt bằng, dỡ bỏ lán trại, rửa sạch bụi bám trên cây, thảm cỏ và hoàn thiện khu vực xây dựng.

- Những phương tiện vận chuyển vật liệu quá khổ, quá tải, dễ gây ô nhiễm, gây tiếng ồn thì thời gian vận chuyển được quy định từ 22 giờ đêm đến 5 giờ sáng hôm sau.

4. Các khu vực cấm xây dựng

- Khu vực hành lang an toàn giao thông, 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 nhà tạm, nhà lán chiếm, nhà có diện tích quá nhỏ v.v..

CHƯƠNG III:

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 19: 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 20: 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 21: Đồ án quy hoạch phân khu phường Hoàng Tiến, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương - tỷ lệ 1/2000 và bản điều lệ này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND thành phố Chí Linh;
- Phòng Quản lý đô thị thành phố Chí Linh;
- Ban Quản lý các đồ án quy hoạch phân khu thành phố Chí Linh;
- UBND phường Hoàng Tiến.