

UBND HUYỆN THANH HÀ

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

TRƯỜNG THPT HÀ ĐÔNG, HUYỆN THANH HÀ

*(Ban hành kèm theo Quyết định số. 378/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2025
của Chủ tịch UBND huyện Thanh Hà)*

Thanh Hà, năm 2025

UBND HUYỆN THANH HÀ

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
TRƯỜNG THPT HÀ ĐÔNG, HUYỆN THANH HÀ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 29 tháng 1 năm 2025
của Chủ tịch UBND huyện Thanh Hà)

CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH:

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TỈNH HẢI DƯƠNG



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Quang Quỳnh

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH HÀ



CHỦ TỊCH
TẶNG BẢ BAY

ĐƠN VI TƯ VẤN

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ
XÂY DỰNG HÒA BÌNH HD



GIÁM ĐỐC
VŨ QUANG DŨNG

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng, cải tạo, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, trường THPT Hà Đông, huyện Thanh Hà được UBND huyện Thanh Hà phê duyệt tại Quyết định số 378/QĐ-UBND ngày 24/01/2024.

Quy định chi tiết các chỉ tiêu kiến trúc cho từng loại công trình nằm trong dự án nhằm đảm bảo việc thiết kế, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Quy chế này không áp dụng quản lý đầu tư xây dựng cho các công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông công chính tại dự án gồm: Hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, cây xanh dọc tuyến giao thông chung của dự án.

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 hiện hành khác của pháp luật.

Điều 1: Phạm vi áp dụng

1. Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc tại Trường THPT Hà Đông đều phải thực hiện theo quy định này.

2. Trường học quản lý căn cứ quy chế này để quản lý, kiểm tra, xử lý vi phạm, chế tài Chủ đầu tư, tổ chức, các nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình tại dự án vi phạm quy chế này theo quy định của Pháp luật hiện hành.

3. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Hà xem xét, quyết định.

4. Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế hạ tầng; Tài nguyên và môi trường; Tài chính-Kế hoạch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện Thanh Hà; Hiệu trưởng trường THPT Hà Đông và Thủ trưởng các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành về việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Điều 2: Tóm tắt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, trường THPT Hà Đông, huyện Thanh Hà

1. Vị trí, ranh giới và diện tích quy hoạch:

* Vị trí, ranh giới quy hoạch: - Phạm vi ranh giới:

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông: giáp đất trồng cây;

+ Phía Tây: giáp tỉnh lộ 390;

+ Phía Nam: giáp đất trồng cây và khu dân cư;

+ Phía Bắc: giáp đường giao thông liên thôn.

- Diện tích: Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch là 15.568,0 m².

2. Nội dung điều chỉnh và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

a) Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh lại ranh giới quy hoạch cho phù hợp sau khi mở rộng tỉnh lộ 390.

- Điều chỉnh cơ cấu, diện tích, vị trí các hạng mục công trình xây dựng.

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp, đồng bộ.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo chỉ tiêu quy hoạch.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gồm các hạng mục:

Nhà bảo vệ, nhà Hội đồng, Nhà hành chính quản trị, Nhà lớp học bộ môn 3 tầng 15 phòng (xây mới), Nhà lớp học khu A (3 tầng 15 phòng), Nhà lớp học khu B (3 tầng 12 phòng), Nhà lớp học khu C (3 tầng 3 phòng học và 6 phòng bộ môn), Nhà làm việc tổ chuyên môn và thư viện, Nhà để xe, Nhà đa năng, Hành lang cầu, Nhà bơm, Bể pccc, trạm biến áp, sân đường giao thông nội bộ và trồng cây xanh.

3. Quy hoạch sử dụng đất theo bảng

Stt	Hạng mục	Đã duyệt		Điều chỉnh		Tăng/giảm (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Phần diện tích trường	14971.0	88.8	14648.5	100.0	-322.5
1	Đất xây dựng công trình	4104.5	24.3	4151.3	28.3	+46.8
2	Đất cây xanh, sân trường, sân thể dục thể thao	10866.5	64.5	5378.0	36.7	-5488.5
3	Đất giao thông nội bộ	0.0	0	5119.2	35.0	+5119.2
II	Đất hành lang giao thông ĐT390	1895.6	11.2	919.5	-	-976.1
Tổng diện tích quy hoạch		16866.6	100.0	15568.0	-	-1298.6

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) San nền: Mặt bằng quy hoạch san lấp đảm bảo thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống rãnh thoát nước mặt. Cao độ khu đất dốc ra phía trước khu đất, căn cứ theo cao độ của tuyến giao thông hiện trạng, Cao độ san nền trung bình +3,23m.

cho cả khu đất, độ dốc nền quy hoạch được lấy bằng 0,3%.

b) Giao thông:

- Đường giao thông nội bộ Quy hoạch có chiều rộng từ 3,5m-6,0m.

- Tổ chức sân tập trung tại hướng tiếp cận ngay sau cổng chính, liên thông trực tiếp với các khối nhà lớp học và nhà hiệu bộ, nhằm tạo không gian lớn phục vụ công tác chào cờ đầu tuần và các tổ chức hội họp, các hoạt động chung của toàn trường.

- Via hè kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

c) Thoát nước:

- Thiết kế hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải, thoát nước tự chảy, phù hợp với định hướng san nền.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa khu vực lân cận.

- Thoát nước mưa: Các tuyến rãnh bố trí xung quanh công trình, đấu nối với cống thoát nước bê tông cốt thép được đặt dưới vỉa hè, sân đường về hệ thống thoát nước chung của xã trên đường tỉnh 390 ở phía Tây trường.

- Thoát nước thải: Nước thải được thu gom và xử lý cục bộ tại bể phốt của từng công trình.

Sau khi đã được xử lý từ bể tự hoại của các công trình được thu đến hệ thống ống thoát sau đó được gom về các hố ga trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung để đưa về trạm xử lý nước thải của khu vực.

d) Cấp nước: Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước hiện có dọc đường trục chính của xã. Đường cấp nước chính và cấp nước phòng cháy sử dụng đường ống D110, đường ống D50 phân phối tới từng lô đất. Bố trí 02 trụ cứu hỏa trên vỉa hè tại các nút giao thông.

e) Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ lưới điện 35kV phía đường tỉnh 390 của trường quy hoạch đi ngầm về TBA với tổng công suất 180 kVA đặt ở gần tường rào phía Tây Nam trường, giáp đường tỉnh lộ 390.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt và cấp điện chiếu sáng sử dụng cáp ngầm chạy dọc trên vỉa hè các trục đường.

f) Thông tin liên lạc: Sử dụng hệ thống cáp thông tin đi ngầm dưới vỉa hè.

g) Vệ sinh môi trường: Dự kiến bố trí các thùng thu gom rác (CTR) tại các vị trí thu gom tập trung. Rác thải sẽ được thu gom và vận chuyển đi trong ngày.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 3: Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch

Ranh giới: Tuân thủ theo Quy hoạch đã được phê duyệt.

Phạm vi khu vực quy hoạch: Tuân thủ theo Quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 4: Các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng, cảnh quan, môi trường:

Để đảm bảo kiến trúc cảnh quan đồng bộ, khi triển khai việc xây dựng đều phải thực hiện theo đúng các chỉ tiêu, quy định theo Quy chuẩn quy hoạch và đồ án Quy hoạch được phê duyệt.

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch:

- Tầng cao công trình từ 1-3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ
- Cos xây dựng công trình cao hơn mặt vỉa hè hoàn thiện 0,15m ÷ 1,05m.
- Chiều cao công trình: chiều cao tầng 1: 3,9m; tầng 2,3: 3,6m.
- Mật độ xây dựng: 28.3 %.

4.2. 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.
- Các công trình có chi tiết kiến trúc đặc trưng, sử dụng vật liệu địa phương.
- Cục nóng điều hòa nếu đặt ở mặt tiền các ngôi nhà phải đặt ở độ cao trên 2,7m.
- Hàng rào sử dụng hình thức đơn giản, trang nghiêm, màu sắc trang nhã, không sử dụng hình thức quá cầu kỳ, màu sắc lòe loẹt.

4.3. Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- Các bộ phận của ngôi nhà (bao gồm cả thiết bị, đường ống, móng... ngầm dưới đất) không được vượt qua ranh giới lô đất.
- Không xả nước mưa, nước thải các loại, khí bụi, khí thải sang khu đất bên cạnh.
- Nước mưa thu từ mái, ban công, máy điều hòa... không được xả trực tiếp lên vỉa hè mà phải dùng ống kỹ thuật thoát vào cống thoát nước chung của khu vực.

4.4. Quy định về lắp đặt biển quảng cáo

- Không được gắn các hình tượng trang trí, quảng cáo trong và ngoài khu vực trường học.
- Biển tên, biểu tượng nhận diện của trường học phải rõ ràng, ngay ngắn

4.5. Các yêu cầu về mỹ quan, an toàn sức khỏe và vệ sinh môi trường trong khu vực:

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 vực, các cá nhân, tổ chức 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 trường học làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống trong khu vực.
- Xả rác, bụi đất, các đồ dơ bẩn, các thú bỏ đi hay bất kỳ đồ vật gì tương tự ra xung quanh khu vực thuộc tài sản chung. Đồ rác đúng nơi quy định.

- Phơi vải vóc, quần áo, chăn màn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng khác trưng 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 ra xung quanh.

- 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 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 sinh hoạt 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.

4.6. Trang thiết bị đô thị, cây xanh đô thị, vỉa hè

- Trang thiết bị đường phố trong khu vực trường học bao gồm: chiếu sáng đô thị, thùng rác, vệ sinh công cộng...

- Cây xanh đường phố ngoài vỉa hè trường học được phân cấp quản lý cây xanh trên địa bàn trồng, chăm sóc, bảo quản, hưởng lợi. Các cá nhân, tổ chức có trách nhiệm bảo vệ cây xanh đường phố. Không được chặt phá cây, khi có kẻ gian phá hoại cần phải báo ngay với ban quản lý để xử lý kịp thời.

- Nghiêm cấm các trường hợp làm thiệt hại tới cây xanh: đào bới, đốt rác ở gốc cây; tiểu tiện ở gốc cây; bẻ cành, lột vỏ, đóng đinh, đóng biển quảng cáo vào cây xanh; đốn hạ cây và những hành vi khác làm thiệt hại hoặc ảnh hưởng tới sự phát triển của cây.

- Vỉa hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Nghiêm cấm các cá nhân, tổ chức có hành vi xâm phạm, hoặc sử dụng vỉa hè sai mục đích.

Điều 5: Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

5.1. Quy mô đường giao thông:

- Giao thông đối ngoại tuân thủ theo hệ thống giao thông quy hoạch trong Quy hoạch xây dựng chung xã Thanh Cường và xã Thanh Quang, Quy hoạch xây dựng chung huyện Thanh Hà;

- Thiết kế giao thông nội bộ trong khu vực Trường phải tuân thủ theo đồ án Quy hoạch được phê duyệt.

- Nghiêm cấm hành vi lấn chiếm đường đi bộ, hành lang kỹ thuật sử dụng sai mục đích.

2. 5. San nền, hệ thống thoát nước mặt.

- Cao độ khu vực được khống chế thiết kế tại các giao lộ tim đường (cao độ đỉnh đường đã được thi công hoàn chỉnh).
- Hướng san nền, tiêu thoát nước theo địa hình tự nhiên, dốc về các tuyến thoát nước của khu vực.
- Độ dốc tối thiểu đảm bảo điều kiện thoát nước mặt là: 0,2%.
- Vật liệu san lấp bằng đất đồi hoặc cát đen đầm chặt $K = 0.9$.
- 100% sân đường giao thông trong khu vực phải có hệ thống thoát nước mưa.
- Các tuyến cống, mương, hố ga phải được nạo vét, duy trì, bảo trì định kỳ, đảm bảo dòng chảy theo thiết kế. Thường xuyên kiểm tra, bảo trì nắp hố ga, cửa thu nước mưa.

5.3. Thoát nước thải

- Thoát nước mưa: nước mưa không xả trực tiếp lên vỉa hè, đường mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà ra hố ga và chảy về hệ thống thoát nước chung.
- Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ bằng hệ tự hoại 3 ngăn của từng công trình theo đúng quy cách trước khi xả ra cống chung.
- Nghiêm cấm mọi trường hợp cho nước thải sinh hoạt thoát trực tiếp xuống hệ thống kênh rạch, hệ thống thoát nước mưa, nếu phát hiện sẽ bị xử lý theo quy định hiện hành.
- Hệ thống ống đứng không được phép rò rỉ và phải bố trí không ảnh hưởng đến mỹ quan kiến trúc. Ống thoát nước mưa, máng xối không được phép xả nước sang rãnh đất kế cận.
- Nước thải sau khi làm sạch xả vào nguồn nước mặt phải xả tại điểm cuối dòng chảy so với khu dân cư hiện trạng.

5.4. Cấp nước và phòng cháy chữa cháy cho công trình

- Nghiêm cấm mọi hành vi khoan giếng ngầm lấy nước sinh hoạt.
- Nước lấy từ nguồn cấp nước phải sử dụng đúng mục đích, tránh lãng phí.

5.5. Cấp điện.

Nguồn điện: Lấy từ nguồn cấp điện chung của khu vực.

Lưới hạ áp 0,4 kV:

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V được thiết kế trên nguyên tắc đi ngầm toàn bộ trong máng cáp dưới sân đường nội bộ. Bán kính phục vụ cho phụ tải mỗi tuyến không quá lớn (dưới 300m) để đảm bảo tổn thất điện áp cho phép.

Lưới chiếu sáng:

- Chiếu sáng cho khu vực Trường THPT Hà Đông phải phù hợp với thiết kế chung của toàn khu, ngoài ra cần có phương án phù hợp với bản sắc riêng của khu vực Trường học.

- Chiếu sáng chủ yếu sử dụng đèn LED ánh sáng trắng hoặc vàng cao áp làm nguồn sáng để chiếu sáng đường, cảnh quan...

- Thiết bị chiếu sáng dùng loại đèn hiện đại tiết kiệm điện năng.

- Ban quản lý trường học phối hợp với cơ quan quản lý điện đảm bảo cung cấp hệ thống điện chiếu sáng theo quy hoạch. Trường hợp hư hỏng, trường học báo ngay cho trường học chức năng để sửa chữa. Nghiêm cấm các hành vi tự ý leo trèo hoặc sử dụng trụ điện chiếu sáng vào mục đích khác.

5.6. Vệ sinh môi trường.

+ Chất thải rắn:

- Tổ chức mạng lưới thu gom rác tại các thùng chứa rác và bãi tập kết rác tạm thời. Đổ rác đúng nơi quy định.

- Chất thải rắn được thu gom thường ngày tỷ lệ $\geq 90\%$

- Không đổ rác, chất phế thải ra vỉa hè, lòng đường, sông hồ, cống thoát nước gây cản trở dòng chảy và ô nhiễm môi trường.

- Khi tiến hành xây dựng phải có biện pháp che chắn chông rác, bụi, đảm bảo an toàn giao thông, ô nhiễm môi trường. Phế thải xây dựng không được đổ ra vỉa hè, lòng đường

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 6. 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 7. 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 8. Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, trường THPT Hà Đông, huyện Thanh Hà và Bản điều lệ này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND huyện Thanh Hà;
- Phòng kinh tế hạ tầng;
- UBND xã Vĩnh Cường và UBND xã Thanh Quang;
- Trường THPT Hà Đông;
- Kho bạc Nhà nước Thanh Hà;
- Và các đơn vị có liên quan./.