

**ỦY NHÂN DÂN DÂN
PHƯỜNG AN DƯƠNG**

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương)
(Ban hành kèm theo Quyết định số 1733/QĐ-UBND ngày 02/10/2026 của Ủy ban nhân dân phường An Dương)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương) ban hành kèm theo Quyết định số 1733/QĐ-UBND ngày 02/10/2026 quy định việc sử dụng đất, xây dựng công trình kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ cảnh quan và môi trường, khai thác và sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch; quy định cụ thể trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, đơn vị liên quan.

2. Quy định chung về đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và các hoạt động khác trong phạm vi ranh giới quy hoạch có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định này.

3. Ngoài những nội dung theo quy định này, việc quản lý theo đồ án quy hoạch còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật của nhà nước có liên quan.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường căn cứ theo chức năng nhiệm vụ thực hiện quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương) theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý có liên quan.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, diện tích khu vực quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

- Vị trí: Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng

phê duyệt tại Quyết định 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024, xác định khu đất lập quy thuộc các lô I.2-17, I.2-18, I.2-78.

- Phạm vi, ranh giới: Địa giới hành chính phường An Dương, thành phố Hải Phòng.

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư và đất đồng ruộng;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư và đất đồng ruộng;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư và đường 351;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư và đất đồng ruộng;

- Quy mô lập quy hoạch khoảng: 74.374,4 m².

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch:

- Ranh giới, phạm vi các lô đất được xác định trên bản vẽ QH04-Bản đồ sử dụng đất quy hoạch. Cụ thể như sau:

+ Các lô đất ở (từ lô có ký hiệu N1 đến N3): Là các lô đất xây dựng nhà ở (dạng nhà liền kề 5 tầng); diện tích lô đất từ 75m² đến 108,5m².

+ Các lô đất ở (từ lô có ký hiệu C1 đến C4): Là lô đất xây dựng nhà ở xã hội (dạng nhà chung cư 9 tầng).

+ Lô đất (có ký hiệu DV): Là lô đất xây dựng nhà thương mại dịch vụ (3 tầng).

+ Lô đất (có ký hiệu MN): Là lô đất xây dựng trường mầm non (3 tầng).

+ Các lô đất cây xanh (từ lô có ký hiệu X1 đến X2): Là các lô đất xây dựng công viên, vườn hoa.

+ Lô đất có ký hiệu KT: Là các lô đất xây dựng khu xử lý nước thải (bể ngầm).

+ Các lô đất có ký hiệu từ P1 đến P2: Là các lô đất xây dựng bãi đỗ xe.

- Là khu dân cư.

- Bao gồm các chức năng: Nhà ở, giáo dục; dịch vụ; khu xử lý; tuyến mương phục vụ nông nghiệp, bãi đỗ xe, vườn hoa, sân chơi - đường dạo, đường giao thông.

Điều 4. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, cốt xây dựng đối với từng lô đất

- Các chỉ tiêu chi tiết từng lô đất được thể hiện trong bản vẽ QH04-Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Cốt nền chi tiết từng vị trí được xác định trong bản vẽ QH7A1-Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

- Các lô đất ở:

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: Từ 80% đến 100%. Theo quy định tại Bảng 2.8-QCVN 01:2021/BXD.

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70

+ Hệ số sử dụng đất: Từ 4 lần đến 5 lần.

+ Cao độ nền xây dựng: $\geq +2,46\text{m}$.

- Các lô đất nhà ở chung cư:

+ Tầng cao tối đa: 9 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

+ Hệ số sử dụng đất: 3,6 lần

+ Cao độ nền xây dựng: $\geq +2,46\text{m}$.

- Lô đất thương mại dịch vụ:

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%

+ Hệ số sử dụng đất: 2,4 lần

+ Cao độ nền xây dựng: $\geq +2,46\text{m}$.

- Lô đất trường mầm non:

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

+ Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần

+ Cao độ nền xây dựng: $\geq +2,46\text{m}$.

Điều 5. Quy định về chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần đế công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

- Nhà ở liền kề:

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Độ cao nền nhà so với vỉa hè: $+0,2\text{m}$.

- + Chiều cao tầng 1: từ 3,6m đến 4,8m.
- + Tầng lửng không tính vào số tầng của công trình khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới.
- + Tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.
- + Chiều cao tối đa mái dốc (nếu có) nhỏ hơn 1/2 chiều cao tối đa tầng trên cùng.
- Nhà ở chung cư:
 - + Tầng cao tối đa: 9 tầng.
 - + Độ cao nền nhà so với vỉa hè: + 0,45m.
 - + Chiều cao tầng 1: 4,5m.
- Nhà dịch vụ:
 - + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
 - + Độ cao nền nhà so với vỉa hè: + 0,45m.
 - + Chiều cao tầng 1: 5m.
- Trường mầm non:
 - + Tầng cao tối đa: 3 tầng.
 - + Độ cao nền nhà so với vỉa hè: + 0,36m.
 - + Chiều cao tầng 1: 4m.
- Hình thức kiến trúc: Khuyến khích lựa chọn hình thức kiến trúc mặt tiền đơn giản, hài hòa. Đối với mái dốc: Không sử dụng hình thức mái công trình mô phỏng kiến trúc công trình công cộng lớn, công trình tôn giáo...
- Hàng rào:
 - + Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh. Không xây dựng hàng đặc kín toàn bộ mặt tiền
 - + Chiều cao tối đa 2,1m. Đối với vị trí cổng: Chiều cao tối đa 2,8m.
- Vật liệu xây dựng: Khuyến khích sử dụng vật liệu hiện đại, hài hoà cảnh quan xung quanh; không sử dụng kính gây phản quang ảnh hưởng đến công trình lân cận và tầm nhìn giao thông.
- * Khoảng lùi tối thiểu đối với từng ô đất: tuân thủ theo quy hoạch cấp trên và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD.

Điều 6. Quy định về Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đến từng tuyến đường cấp nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm.

1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

TT	Tên đường (mặt cắt)	Chiều rộng lộ giới (m)	Chiều rộng (m)				Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng)	
			Hè trái	Mặt đường	Hè phải	Dải phân cách, mương nước	Hè trái (m)	Hè phải (m)
1	Mặt cắt 1-1	28,0	5,0	2x8,0	5,0	2,0	-	-
2	Mặt cắt 2-2	30,0	5,0	2x7,5	5,0	5,0	0	0
3	Mặt cắt 3-3	34,5	3,0+4,0	7,0+7,5	1,0+3,0	9,0	0	-
4	Mặt cắt 4-4	40,5	3,0+5,0	7,0+7,5	1,0+8,0	9,0	0	0
5	Mặt cắt 5-5	17,5	5,0	7,5	5,0	0	-	6,0
6	Mặt cắt 6-6	19,0	5,0	9,0	5,0	0	-	6,0
7	Mặt cắt 7-7	16,0	4,0	8,0	4,0	0	-	0
8	Mặt cắt 8-8	13,0	3,0	7,0	3,0	0	-	0
9	Mặt cắt 8.1-8.1	13,0	3,0	7,0	3,0	0	-	6,0
10	Mặt cắt 8.2-8.2	13,0	3,0	7,0	3,0	0	6,0	3,0

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây công trình trên thửa đất (QCVN 01:2021/BXD - Bảng 2.7 - Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường và chiều cao xây dựng công trình).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định trên bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

2. Cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

a. Cao độ nền xây dựng (Hệ cao độ lục địa).

- Cao độ nền xây dựng $\geq +2,46\text{m}$.

b. Yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Hè phố, đường dạo phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng.

- Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn.

- Cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

c. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện phải tuân thủ theo Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2024; Nghị định 62/2025/NĐ-CP ngày 04/02/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện.

- Tuyến điện nổi 220kV hiện trạng được giữ nguyên đồng thời đảm bảo khoảng cách tối thiểu từ dây dẫn điện ngoài cùng trở ra là 6m.

- Phạm vi bảo vệ các công trình ngầm theo bảng 2.30, của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

Loại đường ống	Đường ống cấp nước	Cống thoát nước thải	Cống thoát nước mưa	Cáp điện	Cáp thông tin
Khoảng cách theo chiều ngang					
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-
Tuynel, hào kỹ thuật	1,5	1,0	1,0	2,0	1
Khoảng cách theo chiều đứng					
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5
Cáp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5
Cáp thông tin	0,5	0,5	0,5	0,5	-

Điều 7. Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan:

- Danh mục quản lý:

- + Công trình kiến trúc có giá trị;
- + Di tích lịch sử – văn hóa;
- + Danh lam thắng cảnh;
- + Khu vực cảnh quan tự nhiên;
- + Khu dân cư hiện hữu cần chỉnh trang.

- Bảo tồn:

- + Giữ gìn nguyên trạng các giá trị đặc trưng;
- + Không tự ý thay đổi khi chưa được phép.

- Cải tạo:
 - + Nâng cấp công trình nhưng không làm ảnh hưởng đến giá trị kiến trúc và cảnh quan;
 - + Phù hợp tổng thể không gian.
- Chinh trang:
 - + Nâng cấp hạ tầng kỹ thuật;
 - + Cải thiện mỹ quan đô thị;
 - + Loại bỏ công trình vi phạm.

Điều 8. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường:

- Xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn trong phạm vi lập quy hoạch. Phân loại chất thải tại nguồn. Thu gom, vận chuyển chất thải về khu xử lý CTR của Thành phố để xử lý.
- Đảm bảo hành lang cách ly, đảm bảo diện tích cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí và tiếng ồn phát sinh từ giao thông.
- Tổ chức quan trắc môi trường để đánh giá và xử lý kịp thời, hiệu quả xu hướng biến đổi các thành phần môi trường.
- Tuyên truyền nâng cao ý thức tự nguyện tham gia vào công tác bảo vệ môi trường của nhân dân.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

Giao các phòng: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Kinh tế và các đơn vị liên quan để hướng dẫn thực hiện, kiểm tra, giám sát thực hiện theo đúng quy hoạch và quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư triển khai theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 10. Hiệu lực và điều khoản thi hành:

Quy định này có hiệu lực thi hành sau khi Quyết định và Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường An Hải, quận An Dương (nay là phường An Dương) được ban hành.

Các tổ chức và cá nhân vi phạm Quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND; Trưởng các phòng: Kinh tế; Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Công ty TNHH Bê tông xây dựng Phúc Tiến; Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế công trình xây dựng Hải Phòng và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định thi hành./.