ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HỢP TIẾN

---------

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

## THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG NHÀ VĂN HÓA, ĐÌNH, CHÙA THÔN LINH XÁ, TỶ LỆ 1/500 ĐỊA ĐIỂM: XÃ HỢP TIẾN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

*(Ban hành kèm theo Văn bản số....1089/QĐ-UBND ngày ...30 tháng..10 năm 2026 của UBND xã Hợp Tiến)*

HẢI PHÒNG, NĂM 2026

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

## THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG NHÀ VĂN HÓA, ĐÌNH, CHÙA THÔN LINH XÁ, TỶ LỆ 1/500 ĐỊA ĐIỂM: XÃ HỢP TIẾN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

*(Ban hành kèm theo Văn bản số..1089/QĐ-UBND..... ngày 30 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Hợp Tiến)*

CƠ QUAN CHẤP THUẬN
**ỦY BAN NHÂN DÂN**
**XÃ HỢP TIẾN**

U.B.N.D XÃ HỢP TIẾN T.P HẢI PHÒNG

CHỦ TỊCH
**VŨ XUÂN ĐỘ**

CƠ QUAN THỎA THUẬN
**PHÒNG KINH TẾ**
**XÃ HỢP TIẾN**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG KINH TẾ
X. HỢP TIẾN - T.P HẢI PHÒNG

TRƯỞNG PHÒNG
**NGUYỄN VĂN HỢI**

CHỦ ĐẦU TƯ
**CƠ SỞ THÔN LINH XÁ**

Nguyễn Thị Phượng

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG MINH HẢI HD**

M.S.D.N: 0801141012
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG MINH HẢI HD
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

GIÁM ĐỐC
**NGUYỄN VĂN HẢI**

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 Quy hoạch tổng mặt bằng Nhà văn hóa, Đình, Chùa thôn Linh Xá, tỷ lệ 1/500 được UBND xã Hợp Tiến chấp thuận tại Văn bản số .1084/QĐ-UBND..... ngày..30../..10../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 các cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

**Điều 4.** Trưởng phòng Kinh tế; Cơ sở thôn Linh Xá chịu trách nhiệm trước UBND xã Hợp Tiến về việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận và quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II:

## QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 5:** Ranh giới, phạm vi

Khu vực Quy hoạch tổng mặt bằng Nhà văn hóa, Đình, Chùa thôn Linh Xá, tỷ lệ 1/500 với Tổng diện tích đất lập quy hoạch là 2.074,3 $m^2$.

Vị trí quy hoạch thuộc xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng *(trước đây thuộc xã Nam Hưng, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương)*. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: giáp đất thể thao và đất dân cư;

+ Phía Nam: giáp đường xóm;

+ Phía Đông: giáp đất dân cư;

+ Phía Tây: giáp đất thể thao và đất dân cư.

**Điều 6:** Chức năng và quy mô:

Quy hoạch tổng mặt bằng Nhà văn hóa, Đình, Chùa thôn Linh Xá bao gồm: Các công trình xây dựng; Đất cây xanh; Sân đường nội bộ và Đất đường giao thông.

***Bảng cơ cấu sử dụng đất***

| Stt | Loại đất | Diện tích ($m^2$) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất công trình xây dựng | 652,5 | 31,46 |
| 2 | Đất cây xanh | 426,9 | 20,58 |
| 3 | Sân đường nội bộ | 872,1 | 42,04 |
| 4 | Đất đường giao thông | 122,8 | 5,92 |
| **Tổng diện tích quy hoạch** | | **2.074,3** | **100** |

*a. Nhà để xe; Giải vũ; Nhà bia công đức; Nhà bia; Đình; Nhà hóa sớ; Chùa và Nhà Văn hóa.*

- Diện tích xây dựng Nhà để xe: 30 $m^2$; Giải vũ: 21 $m^2$; Nhà bia công đức: 15 $m^2$; Nhà bia: 20 $m^2$; Đình: 166 $m^2$; Nhà hóa sớ: 4 $m^2$; Chùa: 134 $m^2$ và Nhà văn hóa: 262,5 $m^2$

- Tầng cao: 1 tầng

- Chiều cao xây dựng tối đa: 10,0m

- Cao độ nền so với sân bê tông: +0,0m ÷ +0,45m.

- Hình thức kiến trúc hiện đại.

*b. Cây xanh.*

- Cây xanh, thảm cỏ được trồng có 2 loại: cây bóng mát và cây bụi xén tỉa.

**Điều 7.** Quy định chung về quy hoạch kiến trúc, cảnh quan như sau:

*a. Kiến trúc công trình:*

- Tất cả các công trình không được xây quá tầng cao cho phép.

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

- 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.

+ 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 khu vực.

- 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: Nếu xây dựng tường rào phải đảm bảo có kiến trúc thoáng, mỹ quan, cao không quá 2m, trong đó phần xây đặc mặt trước không quá 0,8m.

*b. Màu sắc công trình:* Phải phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung toàn khu vực.

*c. 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.

*d. Khoảng lùi công trình:* Không xây dựng công trình kiên cố nằm ngoài chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

**Điều 8.** Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông:

+ Hệ thống giao thông nội bộ được bố trí phù hợp kiến trúc và mỹ quan thuận tiện cho việc đi lại nội bộ đồng thời đảm bảo yêu cầu của công tác phòng cháy chữa cháy.

+ Giải pháp kết cấu sân, đường nội bộ: Bê tông, nhựa đường hoặc lát gạch.

- Nền đất xây dựng: Phù hợp với cao độ nền khu vực.

- Thoát nước:

+ Thoát nước mặt: Thoát vào hố ga và rãnh thu nước rồi đổ ra hệ thống thoát nước chung.

+ Thoát nước thải: Nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình trước khi đưa vào bể xử lý nước thải, sau khi xử lý đảm bảo yêu cầu thì thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Cấp nước: Dự kiến nước sạch cho khu vực sẽ lấy từ đường ống cấp nước chung cấp nước tới các công trình và trụ cứu hỏa.

- Cấp điện: Điện hạ áp và chiếu sáng lấy từ đường điện hạ áp hiện có cấp đến các công trình và các bóng đèn chiếu sáng.

- Bảo vệ môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày; bố trí thùng rác đảm bảo không đổ rác, vứt rác trong khuôn viên.

**Điều 9.** Chỉ giới xây dựng.

Chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ như bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng.

## CHƯƠNG III
## ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 10:** 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 11:** 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 12:** Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Nhà văn hóa, Đình, Chùa thôn Linh Xá, tỷ lệ 1/500 và bản quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để biết và thực hiện:

- UBND xã Hợp Tiến;
- Phòng Kinh tế;
- Cơ sở thôn Linh Xá;