

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**  
**THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**  
**ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN HÒA LOAN, TỶ LỆ 1/500**

*(Ban hành kèm theo Văn bản số **1.304**/UBND-KT ngày **26** tháng **5** năm 2026  
của UBND xã Nguyễn Lương Bằng)*

NGUYỄN LƯƠNG BẰNG, NĂM 2026

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG  
ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN HÒA LOAN, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Văn bản số 1304./UBND-KT ngày 26 tháng 5 năm 2026  
của UBND xã Nguyễn Lương Bằng)

CƠ QUAN CHẤP THUẬN  
ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG



**CHỦ TỊCH**  
**BÙI TRỌNG THỢC**

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH  
VĂN PHÒNG HĐND&UBND  
XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG



**PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**  
**TRẦN MINH PHƯƠNG**

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



**GIÁM ĐỐC**  
**NGUYỄN VĂN HẢI**

# CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG

## **Điều 1. Phạm vi áp dụng**

- Quy định quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch áp dụng đối với mọi tổ chức, cá nhân có tham gia sử dụng đất đai, triển khai dự án và tiến hành đầu tư xây dựng tại điểm dân cư mới thôn Hòa Loan được UBND xã Nguyễn Lương Bằng chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tại Công văn số 1304/UBND-KT ngày 26 tháng 5 năm 2026.

- Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi khu đất còn phải tuân thủ các quy định khác của nhà nước hiện hành.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng xem xét, chấp thuận.

- Căn cứ hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng điểm dân cư mới thôn Hoà Loan, tỷ lệ 1/500 được chấp thuận và quy định tại bản quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch và xây dựng có liên quan theo quyền hạn và trách nhiệm hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thoả thuận các giải pháp kiến trúc cho các công trình xây dựng trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

## **Điều 2. Phân vùng quản lý điều chỉnh quy hoạch**

### **1. Ranh giới điều chỉnh quy hoạch**

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc thôn Hòa Loan, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng (*trước đây thuộc thôn Hòa Loan, xã Nhân Quyền, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương*). Vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp mương, đất canh tác và đất chuyển đổi;
- + Phía Nam giáp Đường tỉnh 392;
- + Phía Đông giáp sông Hòa Loan;
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện có.

### **2. Quy mô, diện tích các khu chức năng trong vùng quy hoạch.**

Tổng Diện tích đất điều chỉnh quy hoạch là 22.029,0m<sup>2</sup>. Trong đó đất thực hiện dự án là 20.150m<sup>2</sup> và đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch là 1.879,0m<sup>2</sup>.

## CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Mục 1. Quản lý theo Văn bản chấp thuận điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng

#### Điều 3. Khu vực nhà ở dân cư

- Đất ở được xây dựng dưới dạng nhà ở liền kề. Diện tích các lô đất được xác định từ 90,0m<sup>2</sup> - 154,8 m<sup>2</sup>, chiều rộng các lô đất nhà liền kề điển hình là 5,0m và chiều dài là 18,0m; chiều rộng là 6,0m và chiều dài là 15m được bố trí xung quanh khu đất. Mặt trước nhà đều tiếp xúc với đường giao thông.

- Các lô đất có diện tích điển hình là 90,0m<sup>2</sup>. Ngoài ra còn có một số lô có diện tích và kích thước phi tỷ lệ tùy theo thực tế. Chỉ tiêu quy hoạch khu đất ở, cụ thể:

+ Diện tích xây dựng đất ở: 7.592,2m<sup>2</sup> (là đất liền kề từ lô L.01 - L.82; tổng số lô đất ở: 82 lô đất.

+ Mật độ xây dựng: 79,0 % ÷ 100 %, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

+ Mặt tiền (mặt trước nhà) của các lô đất ở liền kề: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Cao độ nền: + 0,3m so với vỉa hè.

- Các hộ dân cư khi xây dựng tại khu đất điều chỉnh quy hoạch phải tuân thủ theo đúng hồ sơ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận.

- Về cấp phép xây dựng: Thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Khi xây dựng công trình phải đảm bảo tuyệt đối an toàn và không được làm ảnh hưởng tới công trình của khu đất liền kề.

- Số tầng xây dựng không vượt quá 05 tầng. Chiều cao tổng thể của toàn nhà không vượt quá 17,1m.

- Thống nhất cao độ nền nhà toàn khu vực là: 0,3 m so với mặt vỉa hè hoàn thiện.

- Bậc lên xuống của các nhà là 1 bậc, có chiều rộng là: 0,3 m so với mặt tường ngoài cùng của nhà.

- Chỉ giới xây dựng theo chỉ giới quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Các hộ phải xây dựng nhà ở ≥ 02 tầng, phải có bản vẽ thiết kế bảo đảm kết cấu chắc chắn, an toàn, kiểu dáng kiến trúc phải đảm bảo tạo vẻ đẹp chung

cho đường phố. Bản vẽ thiết kế trước khi xây dựng phải được sự thẩm định của cơ quan chuyên môn.

- Quy định kích thước của các chi tiết kiến trúc như sau: Nền nhà cao 0,3m so với mặt vỉa hè. Tầng 1 cao  $\leq 3,9$  m, các tầng trên cao  $\leq 3,6$  m. Các ban công phải bằng nhau và phải có kết cấu chắc chắn đảm bảo an toàn, mỹ quan. Ban công, mái hắt các tầng phía trước nhà có chiều rộng  $\leq 1,2$  m, phía sau nhà có chiều rộng  $\leq 0,5$  m so với tim tường ngoài nhà và cao  $\geq 3,5$  m so với vỉa hè. Nghiêm cấm việc xây khối lồi, lấn chiếm không gian mặt phía trước và sau nhà.

- Các chi tiết kiến trúc khác không vượt quá chỉ giới xây dựng 0,2m và không làm ảnh hưởng đến việc đi lại của người đi trên vỉa hè.

- Xây dựng trong ranh giới của lô đất phải quan tâm tới sự thống nhất giữa cấp thoát nước từng loại riêng biệt với hệ thống chung của khu vực điều chỉnh quy hoạch. Vì vậy đường thoát nước của từng hộ dân trước khi nối vào hệ thống thoát nước chung phải có lưới chắn rác chắc chắn, an toàn để tránh ách tắc cho đường thoát nước chung.

- Các hộ dân khi xây dựng công trình phải có trách nhiệm tuân theo quy định quản lý được ban hành.

- Xây dựng đúng ranh giới đất được cấp quyền sử dụng đất.

- Không mở cửa thông gió, cửa sổ sang phía đất nhà liền kề nếu không có sự thoả thuận của chủ hộ liền kề. Nếu không thoả thuận được, chủ hộ liền kề có quyền yêu cầu bịt cửa lại.

- Không được gây bụi, ồn, khói, đổ nước thải sang nhà liền kề.

#### **Điều 4. Đất hạ tầng kỹ thuật**

##### **1. Giao thông:**

+  $\frac{1}{2}$  Đường tỉnh 392 rộng 31,3m bao gồm:  $\frac{1}{2}$  lòng đường 7,8m + hành lang đường 15,0m + lòng đường gom 5,5m + hè đường gom 3,0m (mặt cắt 1-1).

+ Tuyến đường theo mặt cắt (2-2): Quy mô bề rộng là 14,5m, trong đó: mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng lần lượt là 3,5m;

+ Tuyến đường theo mặt cắt (2\*-2\*): Quy mô bề rộng là 14,5m, trong đó: mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng lần lượt là 3,5m;

+ Tuyến đường theo mặt cắt (3-3): Quy mô bề rộng là 14,0m, trong đó: mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng lần lượt là 3,0m và 3,5m;

+ Tuyến đường theo mặt cắt (4-4): Quy mô bề rộng là 12,0m, trong đó: mặt đường rộng 5,5m, vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng lần lượt là 3,0m và 3,5m.

## **2. Hệ thống cấp điện**

- Nguồn điện được đấu nối từ tuyến đường dây trung áp 35kV hiện có gần khu vực dự án, dẫn vào Trạm biến áp xây dựng mới để hạ thế phục vụ khu vực quy hoạch;

- Sử dụng hệ thống cáp ngầm, đi dọc theo lối kỹ thuật phía sau các lô đất để cấp điện sinh hoạt cho các hộ dân;

- Đường dụng hệ thống cáp ngầm, đi dọc dưới vỉa hè phía trước các lô đất để cấp nguồn cho hệ thống đèn chiếu sáng đường phố.

## **3. Hệ thống cấp nước:**

- Nguồn cấp nước cho dự án từ hệ thống cấp nước tập trung của khu vực thông qua tuyến ống HDPE D110 hiện trạng chạy dọc theo Đường tỉnh 392 (đoạn qua địa bàn xã);

- Sử dụng hệ thống đường ống HDPE D110 làm tuyến ống cấp nước chính dẫn vào khu vực dự án, đảm bảo lưu lượng và áp lực cấp nước cho toàn bộ nhu cầu dùng nước bên trong dự án và bổ sung nước cho bể chứa nước ngầm PCCC. Hệ thống đường ống này vừa thực hiện nhiệm vụ cấp nước PCCC, vừa làm trục chính phân phối. Từ trục chính HDPE D110, phân nhánh thành các tuyến ống dịch vụ HDPE D50 để tổ chức cấp nước sinh hoạt đến từng hộ dân và các phân khu chức năng

## **4. Hệ thống thông tin liên lạc**

- Nguồn cấp thông tin liên lạc của dự án được đấu nối với tuyến cáp thông tin của khu vực trên Đường tỉnh 392;

- Hệ thống mạng cáp thông tin trong phạm vi dự án được thiết kế đi ngầm, luôn trong ống viễn thông chuyên dụng, bố trí dưới lòng đường giao thông và dải cây xanh cảnh quan, phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, đồng thời đảm bảo an toàn, mỹ quan và thuận tiện cho công tác quản lý, vận hành, bảo trì.

## **5. Thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa của dự án được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, bảo đảm phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và điều kiện hạ tầng kỹ thuật khu vực;

- Mạng lưới thoát nước được nghiên cứu, bố trí hợp lý nhằm tối ưu hóa chiều dài tuyến cống, bảo đảm thoát nước tự chảy; khoảng cách từ đầu tuyến cống đến cửa xả được lựa chọn ngắn nhất có thể, góp phần hạn chế chiều sâu chôn cống và nâng cao hiệu quả đầu tư xây dựng;

- Hệ thống thu nước mưa sử dụng đường ống BTCT đường kính D400, D600 và D800. Nước mưa được thu gom tại các vị trí miệng thu của hố ga sau đó dẫn qua hệ thống công tròn chôn ngầm dưới lòng đường và vỉa hè để thoát ra vị trí cửa xả. Toàn bộ khu vực chia thành 02 lưu vực thoát ra sông Hòa Loan tại 02 vị trí cửa xả được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch.

### **6. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

- Hệ thống thoát nước thải của dự án được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, bảo đảm phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và điều kiện hạ tầng kỹ thuật khu vực;

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng đường ống nhựa HDPE D315 và D400 thu gom nước thải từ các hộ dân để vận chuyển về Trạm XLNT của dự án. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn tại Trạm XLNT sẽ được thoát ra sông Hoà Loan.

- Thu gom chất thải rắn:

+ Bố trí xe thu gom chạy theo lịch trình đã định, dừng lại tại ngã ba, ngã tư, các hộ gia đình ở các khu vực xung quanh mang CTR đến đổ vào xe, sau đó xe cơ giới đến thu gom và vận chuyển đi vào giờ cố định.

+ Chất thải rắn sau khi thu gom được xe chuyên dụng của đơn vị chuyên trách đảm nhiệm sẽ thu gom rác từ các thùng rác và vận chuyển đến nơi xử lý chất thải rắn.

## **Mục 2. Quản lý theo đặc điểm của từng địa phương, vùng miền**

### **Điều 5. Nhà ở dân cư nông thôn**

- Màu sắc công trình: Phải nghiên cứu trước khi xây dựng, tránh tạo phản cảm và gây mất mỹ quan.

- 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.

- Khoảng lùi công trình: Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch được chấp thuận. Không xây dựng công trình kiên cố nằm ngoài chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

### **CHƯƠNG III**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Căn cứ hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch Tổng mặt bằng điểm dân cư mới thôn Hoà Loan, tỷ lệ 1/500 đã được chấp thuận và quy định tại các quy định này. Văn phòng HĐND và UBND xã phối hợp cùng phòng Kinh tế xã có trách nhiệm triển khai dự án đầu tư, hướng dẫn việc xây dựng nhà ở trong điểm dân cư mới thôn Hoà Loan theo đúng Quy định quản lý và các quy định pháp luật có liên quan.

Phòng Kinh tế xã kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch được chấp thuận.

Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc xin phản ánh về UBND xã để xem xét, giải quyết./.