

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ, DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
PHÍA BẮC THỊ TRẤN NINH GIANG, HUYỆN NINH GIANG
(NAY LÀ XÃ NINH GIANG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG),
ĐIỀU CHỈNH LẦN 4

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1437/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2026
của Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NINH GIANG



CHỦ TỊCH
NGUYỄN THỊ HUÊ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ XÃ NINH GIANG



TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN VĂN TRỤ

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
LIÊN DANH XÍ NGHIỆP TƯ DOANH
VĂN TÀI HỒNG LẠC
VÀ CÔNG TY TNHH HOÀN HẢO



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
ĐẶNG VĂN LONG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH MTV
TƯ VẤN XÂY DỰNG 30-10



GIÁM ĐỐC
TRẦN MINH PHÚC

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NINH GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ, DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
PHÍA BẮC THỊ TRẤN NINH GIANG, HUYỆN NINH GIANG
(NAY LÀ XÃ NINH GIANG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG),
ĐIỀU CHỈNH LẦN 4**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số/QĐ-UBND ngày..... tháng..... năm 2026
của Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4 quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng, đảm bảo cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong ranh giới lập quy hoạch chi tiết xây dựng đã được UBND xã Ninh Giang phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngàythángnăm 2026.

2. Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4 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 Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng).

3. Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định khác của Nhà nước hiện hành.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang xem xét, quyết định.

Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, TP. Hải Phòng), điều chỉnh lần 4

5. Căn cứ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4 được duyệt 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, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc cho công trình xây dựng trong phạm vi quy hoạch.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

Khu đất quy hoạch thuộc xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng; có giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư;
- Phía Tây và Tây Nam giáp Quốc lộ 37;
- Phía Đông và Đông Nam giáp khu dân cư.

Ranh giới được xác định theo: Bản đồ điều chỉnh quy hoạch và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 204.734,98m²; diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật: 82.029,02m².

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

a) Đất thực hiện dự án:

- Đất ở;
- Đất trạm xử lý nước thải;
- Đất công viên cây xanh, mặt nước;
- Đất giao thông
- Đất nhà văn hóa khu dân cư;
- Đất dịch vụ thương mại, chợ;
- Đất kỹ thuật hạ tầng;
- Đất bãi đỗ xe.

b) Khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật:

Gồm: Đền Tranh, Chùa Tranh, dịch vụ của Đền Tranh; Trung tâm Văn hóa thể thao thanh thiếu niên; Cơ quan hành chính; Khu dân cư đã có (4C; LK1.2-

LK1.9 và LK1.14-LK1.16); Nhà trẻ, trường học; Khu vực dân cư tiếp giáp dự án đã xây dựng công trình kiên cố; Khu vực Đài tưởng niệm Liệt sĩ đã xây dựng; Đất canh tác vướng mắc trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

c) Khu vực nghiên cứu quy hoạch.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất (điều chỉnh lần 4)

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I. Diện tích thực hiện dự án		204.734,98	100
1	Đất ở	58.602,54	28,62
2	Đất trạm xử lý nước thải	1.029,50	0,5
3	Đất công viên cây xanh, mặt nước	21.808,23	10,65
4	Đất giao thông	103.910,40	50,76
5	Đất nhà văn hóa khu dân cư	1.792,33	0,88
6	Đất dịch vụ thương mại, chợ	10.055,30	4,91
7	Đất kỹ thuật hạ tầng	3.324,68	1,62
8	Đất bãi đỗ xe	4.212,0	2,06
II. Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật		82.029,02	
1	Đất Đền Tranh, Chùa Tranh, dịch vụ của Đền Tranh	15.898,4	
2	Đất TT VHTT thanh thiếu niên	28.277,7	
3	Đất cơ quan hành chính	20.481,35	
4	Đất khu dân cư đã có (4C; LK1.2-LK1.9 và LK1.14-LK1.16)	7.881,5	
5	Đất nhà trẻ, trường học	8.549,77	
6	Đất khu vực dân cư tiếp giáp dự án đã xây dựng công trình kiên cố	425,8	
7	Đất khu vực Đài tưởng niệm liệt sĩ đã xây dựng	482,0	
8	Đất canh tác vướng mắc trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng (GPMB)	32,5	
III. Diện tích nghiên cứu quy hoạch - kết nối hạ tầng kỹ thuật		422,3	
Tổng cộng (I+II+III)		287.186,3	

2.1 Đất ở

Đất ở khu dân cư là dạng đất ở chia lô (nhà liền kề), nhà vườn. Mặt trước các nhà đều tiếp xúc với đường giao thông.

Tổng diện tích: 58.602,54m². Trong đó:

- Đất ở liền kề (ký hiệu LK): 39.949,18m².
- Đất ở nhà vườn (ký hiệu: NV): 18.653,36m².

Các chỉ tiêu: mật độ xây dựng tối đa, số tầng tối đa được xác định cụ thể trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

Chỉ giới xây dựng đối với các lô đất lùi so với chỉ giới đường đỏ phụ thuộc vị trí, được xác định cụ thể trong Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

2.2 Các khu chức năng khác: Nhà văn hóa khu dân cư (ký hiệu NVH); Trạm xử lý nước thải (ký hiệu TXLNT); Dịch vụ thương mại (ký hiệu DVTM); Chợ ((ký hiệu CH))

Các chỉ tiêu: mật độ xây dựng tối đa, số tầng tối đa được xác định cụ thể trong Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

Chỉ giới xây dựng đối với các lô đất lùi so với chỉ giới đường đỏ phụ thuộc vị trí, được xác định cụ thể trong Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

2.3 Đất công viên cây xanh, mặt nước

Tổng diện tích: 21.808,23m².

Trong đó:

- Đất công viên cây xanh (ký hiệu: CVCX); mật độ xây dựng: ≤5%.
- Mặt nước (ký hiệu: MN).

2.4 Đất kỹ thuật hạ tầng

Chủ yếu bố trí phía sau các dãy nhà ở (đường kỹ thuật).

Tổng diện tích: 3.324,68m².

2.5 Đất bãi xe (ký hiệu: P)

Gồm 1 bãi đỗ xe có ký hiệu P với diện tích 4.212,0m² (2,06% tổng diện tích khu quy hoạch).

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định cụ thể về quản lý nhà ở dân cư và các công trình công cộng

1. Một số quy định quản lý nhà ở dân cư và các công trình công cộng theo đồ án quy hoạch:

- Các hộ dân cư khi xây dựng tại khu đất quy hoạch phải tuân thủ theo đúng hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt.

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

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

- Quy định kích thước của các chi tiết kiến trúc như sau:

- + Nhà liền kề: nền nhà cao 0,30m so với mặt vỉa hè hoàn thiện; tầng 1 cao 3,9m; từ tầng 2 đến tầng 4 cao 3,6m/tầng, tầng tum cao 3m, tầng mái cao 1,3m.

- + Nhà vườn: nền nhà cao 0,45m so với mặt vỉa hè hoàn thiện; tầng 1 cao 3,8m; tầng 2 cao 3,6m, tầng 3 cao 3,3m, tầng mái cao 2,6m.

- + 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 $\leq 1,2\text{m}$; phía sau nhà có chiều rộng $\leq 0,5\text{m}$ so với mặt ngoài tường và cao $\geq 3,5\text{m}$ so với vỉa hè. Nghiêm cấm việc xây lồi, lấn chiếm không gian tại 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 trên vỉa hè, cũng như khu vực kỹ thuật phía sau.

- Màu sắc ngoài công trình: tránh tạo phản cảm và gây mất mỹ quan đô thị.

- 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.

- 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 quy hoạch. Đường cống 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.

- Diện tích đất công cộng được quản lý xây dựng theo dự án xây dựng công trình cụ thể.

- Các hộ dân phải có trách nhiệm trong công tác thu gom rác thải theo quy định chung của Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang.

4. Các quy định khác ngoài Quy định này theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD (*bản hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng*), các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan và theo các quy định hiện hành của địa phương.

5. Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng) là khu vực được xây dựng hoàn thiện về hạ tầng kỹ thuật để phục vụ nhu cầu của các hộ gia đình, của cộng đồng dân cư cũng như tạo mỹ quan cho khu vực quy hoạch. Vì vậy, trước khi tiến hành xây dựng công trình, các chủ hộ phải ký cam kết với chủ đầu tư (*hoặc cơ quan quản lý của địa phương, sau khi dự án được bàn giao về địa phương*) về việc có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn các cơ sở hạ tầng đã có như: hệ thống block, vỉa hè, hệ thống điện, hệ thống cấp và thoát nước, đường giao thông... Nếu làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ bị đình chỉ xây dựng và phải chịu bồi thường theo quy định.

Điều 4. Quy định về các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Về chuẩn bị kỹ thuật mặt bằng xây dựng, đường giao thông

a) Phải tuân thủ về vị trí và yêu cầu hướng tuyến, cao độ của các mạng thoát nước mặt; độ dốc địa hình theo quy hoạch đã duyệt.

b) Tuân thủ quy hoạch giao thông đã được duyệt.

2. Cấp nước: Khoảng cách ly đối với đường ống cấp nước: đường ống cấp nước được đặt trên vỉa hè, độ sâu chôn ống từ 0,7m đến 0,8m đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

3. Cấp điện: Khoảng cách ly tối thiểu của các công trình khác với công trình cấp điện không nhỏ hơn 3 m đối với đường dây 35kV, không nhỏ hơn 1 m đối với cáp ngầm (*gồm bản thân công trình, phần trên mặt đất, phần trên không*).

4. Về thoát nước bản và môi trường

a) Phải tuân thủ theo vị trí và các yêu cầu kỹ thuật về hướng tuyến, cao độ trạm và các hệ thống thoát nước bản.

Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, TP. Hải Phòng), điều chỉnh lần 4

b) Xây dựng hệ thống cống, mương thoát nước mưa và thoát nước thải riêng. Toàn bộ nước thải trong khu dân cư được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

c) Đảm bảo khoảng cách ly các công trình xử lý nước thải và vệ sinh môi trường.

d) Trong khu vực quy hoạch bố trí các cụm thùng rác sinh hoạt công cộng có nắp đậy (*chứa rác được phân loại theo quy định*), đặt trên hè đường ở vị trí phù hợp làm điểm thu gom rác tạm thời; khoảng cách giữa các cụm thùng rác từ 50÷100m.

Tổ chức thu gom rác hàng ngày theo giờ quy định bằng xe đẩy hoặc xe cơ giới nhỏ đưa về điểm tập kết rác tạm thời, sau đó được đơn vị chức năng dùng xe ô tô chuyên dụng vận chuyển rác đến khu xử lý rác theo quy định.

5. Về thông tin liên lạc: Cống, bể cáp và tủ đầu cáp theo yêu cầu kỹ thuật của nhà cung cấp dịch vụ ban hành. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng bưu chính viễn thông vào Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng) bao gồm: lắp đặt đường cống bể, đường cáp thông tin băng rộng, kênh thuê riêng và internet. Toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc do các đơn vị quản lý trực thuộc trên địa bàn cung cấp như Bưu điện, Viễn thông, Truyền hình cáp,... sẽ phải tuân thủ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4 được duyệt.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Phân cấp và quy định trách nhiệm quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết

1. Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo - Nhà đầu tư dự án Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng):

a) Chủ trì cùng Phòng Kinh tế và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch điều chỉnh cho các đơn vị, cá nhân liên quan biết để thực hiện; lưu trữ hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, TP. Hải Phòng), điều chỉnh lần 4

b) Thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo đúng quy hoạch được duyệt và các quy định có liên quan.

c) Phối hợp hướng dẫn các nhà đầu tư thứ cấp (nếu có) và các hộ dân thực hiện Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng cho tới lúc bàn giao lại cho địa phương.

2. Phòng Kinh tế xã Ninh Giang:

Phối hợp cùng Nhà đầu tư và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch cho các đơn vị, cá nhân liên quan biết để thực hiện; lưu trữ hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định; quản lý thực hiện quy hoạch theo nhiệm vụ và phân cấp.

Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư, dịch vụ thương mại phía Bắc thị trấn Ninh Giang, huyện Ninh Giang (nay là xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng), điều chỉnh lần 4 và bản Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết này được lưu trữ tại:

- Sở Xây dựng Hải Phòng;
- Ủy ban nhân dân xã Ninh Giang (Phòng Kinh tế);
- Liên danh Xí nghiệp tư doanh vận tải Hồng Lạc và Công ty TNHH Hoàn Hảo.

Điều 6. Bản Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 7. Mọi vi phạm liên quan đến các điều khoản của Quy định này tùy theo tính chất và mức độ sẽ bị xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị khởi tố theo quy định của pháp luật./.

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NINH GIANG