ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NINH GIANG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN HỒNG THÁI, XÃ NINH GIANG, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Văn bản số. 2555/UBND-KT. ngày 28. tháng 10.năm 2026 của UBND xã Ninh Giang)

HẢI PHÒNG, NĂM 2026

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN HỒNG THÁI, XÃ NINH GIANG, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo Văn bản số...2555/UBND-KT... ngày 28 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Ninh Giang)

CƠ QUAN CHẤP THUẬN
ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NINH GIANG

U.B.N.D XÃ NINH GIANG T.P HẢI PHÒNG

CHỦ TỊCH
NGUYỄN THỊ HUÊ

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
XÃ NINH GIANG

U.B.N.D XÃ NINH GIANG T.P HẢI PHÒNG
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XÃ NINH GIANG

GIÁM ĐỐC
BÙI QUANG THẾ

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

M.S.D.N: 0501111002
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. Phạm vi áp dụng

- Quy định quản lý xây dựng theo 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 Hồng Thái, xã Ninh Giang được UBND xã Ninh Giang chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tại Văn bản số 2555/UBND-KT ngày 28/10/2026.

- 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 Uỷ ban nhân dân xã Ninh Giang xem xét, Quyết định.

- Căn cứ hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, 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 quy hoạch.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

- Khu vực quy hoạch thuộc thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, thành phố Hải Phòng *(trước đây thuộc thôn Dậu Trì, xã Hồng Dụ, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương)*. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường xã.

+ Phía Nam giáp bờ đất và đất nông nghiệp khác (đất thể thao, văn hóa QH).

+ Phía Đông giáp đất dân cư.

+ Phía Tây giáp đường xã.

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

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là 14.034 m^2. Trong đó đất thực hiện dự án là 11.338 m^2 và đất nghiên cứu quy hoạch là 2.696 m^2.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1. Quản lý theo quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận

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 77,2m^2 - 160,7 m^2, chiều rộng các lô đất nhà liền kề điển hình là 5m và chiều dài là 16m 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 80,0m^2. Ngoài ra còn có một số lô có diện tích và kích thước phi tỷ lệ tuỳ theo thực tế. Chỉ tiêu quy hoạch khu đất ở:

+ Diện tích xây dựng đất ở: 5.677,5m^2 (là đất liền kề L.01-> L.68; tổng số lô đất ở: 68 lô.

+ Mật độ xây dựng: 78 % ÷ 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 quy hoạch phải tuân thủ theo đúng hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận.

- Về cấp phép xây dựng: Thực hiện theo 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 5 tầng. Chiều cao tổng thể của toàn nhà không vượt quá 17,1m.

- 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 tổng mặt bằng được chấp thuận.

- Các hộ phải xây dựng nhà ở ≥ 2 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 ≤ 3,9 m, các tầng trên cao ≤ 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 ≤ 1,2 m, phía sau nhà có chiều rộng ≤ 0,5 m so với tim tường ngoài nhà và cao ≥ 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 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:

+ ½ Đường xã rộng 10m bao gồm: hè đường 6,25m + lòng đường 3,75m (mặt cắt 1-1).

+ ½ Đường xã rộng 10m bao gồm: lòng đường 3,75m + hè đường 6,25m (mặt cắt 2-2)

+ Đường quy hoạch rộng 13,5m bao gồm: hè đường 3,0m + lòng đường 7,5m + hè đường 3,0m (mặt cắt 3-3).

+ Đường quy hoạch rộng 11m bao gồm: hè đường 3,0m + lòng đường 7,5m + hè đường 0,5m (mặt cắt 4-4).

+ Đường quy hoạch rộng 11m bao gồm: hè đường 0,5m + lòng đường 7,5m + hè đường 3,5m (mặt cắt 5-5).

2. Hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Từ đường điện 35kV gần khu vực quy hoạch kéo điện vào Trạm biến áp quy hoạch mới.

+ Điện hạ áp và chiếu sáng lấy từ trạm biến áp quy hoạch mới tới các hộ qua tủ điện phân phối và các đèn chiếu sáng qua tủ điều khiển chiếu sáng.

+ Đường cấp điện chiếu sáng là cáp ngầm chạy dọc theo phần hè phía trước các lô đất để chiếu sáng và điện hạ áp là cáp ngầm chạy dọc phía sau các lô đất để cấp điện sinh hoạt.

3. Hệ thống cấp nước:

- Dự kiến nước sạch cho khu vực sẽ lấy từ đường ống cấp nước chung của xã. Hệ thống cấp nước chữa cháy và cấp nước sinh hoạt chung. Đường ống cấp nước chạy trên hè đường cấp nước PCCC và cấp đến các hộ dùng nước từ phía sau các lô đất.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu vực quy hoạch là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp. Tổ chức lắp đặt các trụ

cứu hỏa trên các trục đường chính gần ngã ba thuận lợi cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng cấp nước phân phối có đường kính D110. Khoảng cách bố trí các họng tối đa là 150m. Bố trí 01 bể nước ngầm + 01 nhà bơm phục vụ công tác PCCC.

4. Thoát nước mặt:

- Thoát vào các hố thu nước trên hè phố rồi theo hệ thống cống D600 thoát ra hệ thống thoát nước chung.

5. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ tại các công trình trước khi đưa vào bể ngầm xử lý nước thải, sau khi xử lý đảm bảo yêu cầu thì đổ ra hệ thống thoát nước chung.

- Chất thải rắn: Tổ chức thu gom trên các trục đường giao thông, lắp đặt các thùng thu gom chất thải rắn trên các tuyến đường, các thùng thu gom chất thải rắn có nắp đậy để bảo đảm vệ sinh môi trường.

+ 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 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 Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang, tỷ lệ 1/500 đã được chấp thuận và các quy định tại bản Quy định này. Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai dự án đầu tư, hướng dẫn việc xây dựng nhà ở trong Điểm dân cư mới thôn Hồng Thái, xã Ninh Giang theo đúng Quy định quản lý và các quy định pháp luật có liên quan.

Phòng Kinh tế kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện xây dựng theo quy hoạch tổng mặt bằng 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./.