ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG CÁC LÔ ĐẤT NHỎ HẸP NẰM XEN KẸT TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG (PHỤC VỤ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT), TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo VB số.2616./UBND-XDNN&MT ngày .09. tháng 10 năm 2026 của UBND phường Thành Đông)

HẢI PHÒNG, NĂM 2026

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG CÁC LÔ ĐẤT NHỎ HẸP NẰM XEN KẸT TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG (PHỤC VỤ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT), TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo VB số..2616../UBND-XDNN&MT ngày .09 tháng 10 năm 2026 của UBND phường Thành Đông)

CƠ QUAN CHẤP THUẬN
ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
ĐẶNG VŨ SƠN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
PHƯỜNG THÀNH ĐÔNG

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN THỊ HƯƠNG

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 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 các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng được UBND phường Thành Đông chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tại Văn bản số .2616.../UBND-XDNN&MT ngày 09./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 phường Thành Đông xem xét, Quyết định.

- Căn cứ hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), 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

1.1. Điểm dân cư mới số 01:

- Vị trí: thửa đất số 22 tờ bản đồ số 3 phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường đất.

+ Phía Nam giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Đông giáp đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đất ở đô thị QH).

+ Phía Tây giáp đường bê tông.

1.2. Điểm dân cư mới số 02:

- Vị trí: thửa đất số 28 tờ bản đồ số 140 phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Nam giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Đông giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Tây giáp đường Tăng Bạt Hổ.

1.3. Điểm dân cư mới số 03:

- Vị trí: thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3 phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng. Ranh giới khu đất lập quy hoạch tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Nam giáp đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đất ở đô thị QH).

+ Phía Đông giáp đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (đất ở đô thị QH).

+ Phía Tây giáp đường bê tông.

2. Quy mô.

2.1. Điểm dân cư mới số 01:

Diện tích quy hoạch là 361,2 m^2. Quy mô dân số dự kiến: 16 người.

2.2. Điểm dân cư mới số 02:

Diện tích quy hoạch là 133,7 m^2. Quy mô dân số dự kiến: 8 người.

2.3. Điểm dân cư mới số 03:

Diện tích quy hoạch là 130,9 m^2. Quy mô dân số dự kiến: 4 người.

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 64,6m^2 - 130,9 m^2. Mặt trước nhà đều tiếp xúc với đường giao thông.

- Các lô đất có có diện tích và kích thước phi tỷ lệ tuỳ theo thực tế. Chỉ tiêu quy hoạch khu đất ở:

+ Tổng diện tích đất ở: 625,8m^2 (là đất liền kề L.01-> L.07; tổng số lô đất ở: 7 lô.

+ Mật độ xây dựng: 84 % ÷ 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 hoặc đường bê tông tiếp giáp.

- 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.

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

- 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 hoặc đường bê tông tiếp giáp. 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 theo quy định hiện hành. 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 hoặc đường bê tông tiếp giáp.

- 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:

+ Đường Tăng Bạt Hổ rộng 13,5m bao gồm: hè đường 3,0m + lòng đường 7,5m + hè đường 3,0m. Hè đường tại vị trí qua 02 lô đất rộng từ 4,87m đến 5,10m (mặt cắt 1-1).

+ Đường bê tông hiện có rộng từ 2,0m đến 5,42m.

+ Đường đất rộng từ 1,54m đến 1,72m.

2. Hệ thống cấp điện

- Nguồn điện: Điện hạ áp và chiếu sáng lấy từ đường điện hạ áp hiện có tới các hộ qua tủ điện phân phối.

+ Đường cấp điện chiếu sáng và điện hạ áp theo hiện trạng khu vực đã có.

3. Hệ thống cấp nước:

- Dự kiến nước sạch sẽ lấy từ đường ống cấp nước chung hiện có của dân cư lân cận. Đường ống cấp nước theo hiện trạng khu vực đã có.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: Theo hiện trạng khu vực đã có.

4. Thoát nước mặt: Thoát vào các hố thu nước rồi 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 đổ ra hệ thống thoát nước chung.

- Chất thải rắn:

+ Chất thải rắn các điểm dân cư: 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

- 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.

CHƯƠNG III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Căn cứ hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng (phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất), 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 các lô đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trên địa bàn phường Thành Đông, thành phố Hải Phòng theo đúng Quy định quản lý và các quy định pháp luật có liên quan.

Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường 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 phường để xem xét, giải quyết./.