

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NINH GIANG



**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**  
**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG**  
**ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN MAI ĐỘNG, XÃ HỒNG ĐỨC,**  
**HUYỆN NINH GIANG**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 4534/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2022  
của Chủ tịch UBND huyện Ninh Giang)

HẢI DƯƠNG, NĂM 2022

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG  
ĐIỂM DÂN CƯ MỚI THÔN MAI ĐỘNG, XÃ HỒNG ĐỨC,  
HUYỆN NINH GIANG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 4534../QĐ-UBND ngày 31 tháng 1 năm 2022  
của Chủ tịch UBND huyện Ninh Giang)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT  
ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN NINH GIANG



**CHỦ TỊCH**  
**PHAN NHẬT THANH**

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TÀNG



**TRƯỞNG PHÒNG**  
**NGUYỄN HOÀI THU**

CHỦ ĐẦU TƯ  
ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ HỒNG ĐỨC



**CHỦ TỊCH**  
**TẠ NGỌC QUYÊN**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CP 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 điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương được phê duyệt quy hoạch chi tiết tại quyết định số: /QĐ-UBND ngày.. /../2022 của UBND huyện Ninh Giang.

Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng trong phạm vi khu đất xây dựng 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 huyện Ninh Giang xem xét, quyết định.

Căn cứ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương 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, 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 tờ bản đồ địa chính số 22 (300555-6-B); số 29 (300555-6-D) xã Hồng Đức, với quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là: 19.956,8 m<sup>2</sup> thuộc xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, với ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp đường giao thông.
- + Phía Đông giáp mương thủy lợi.
- + Phía Nam giáp đất canh tác.
- + Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng.

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

Tổng diện tích quy hoạch là: 19.956,8 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích quy hoạch đất ở dân cư là 6.510,5m<sup>2</sup>, đất hạ tầng kỹ thuật là 815,5m<sup>2</sup>, đất cây xanh là 1.598,0m<sup>2</sup>, đất bãi đỗ xe là 635,0m<sup>2</sup>, đất khu xử lý nước thải là 300,0m<sup>2</sup>, trạm bơm và bể nước phòng cháy chữa cháy là 75,0m<sup>2</sup>, đất giao thông và hành lang đường là 10.022,8m<sup>2</sup>.

## CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Mục 1. Quản lý theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng

#### 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 90m<sup>2</sup>- 182,5 m<sup>2</sup>, chiều rộng các lô đất điển hình là 5m và chiều dài lô đất điển hình là 18m 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 90m<sup>2</sup>. Ngoài ra còn có một số lô góc và lô cạnh biên có diện tích và kích thước phi tỷ lệ tùy theo thực tế. Chỉ tiêu quy hoạch khu đất ở:

+ Diện tích xây dựng đất ở: 6.510,5m<sup>2</sup> (là đất liền kề A.01-> K.06), tổng số lô đất ở: 68 lô.

+ Mật độ xây dựng: 73,5÷ 100 %, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

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

+ Mặt sau của các lô đất ở: Chỉ giới xây dựng phía sau trùng với ranh giới lô đất.

+ Cao độ nền: + 0.30m so với vỉa hè.

- 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.

- 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 5 tầng. Chiều cao tổng thể của toàn nhà không vượt quá 18,30m.

- Thống nhất cao độ nền nhà toàn khu vực là: 0,30 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 ≥ 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 0,30 m 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  $\leq 1,2$  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 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 đi trên vỉa hè, cũng như đi trên rãnh kỹ thuật mương nước phía sau.

- 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 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.

- Các hộ dân khi xây dựng công trình phải có trách nhiệm tuân theo quy chế quy định 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. Khu vực xây dựng công trình công cộng**

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

- Các hộ dân cư phải có trách nhiệm nộp lệ phí quản lý và phí bảo vệ môi trường, phải thu gom rác thải theo quy định chung của xã.

#### **Điều 5. Đất cây xanh**

- Đất cây xanh là nơi nghỉ ngơi, vui chơi cho cộng đồng cư dân được bố trí xen kẽ trong các lô đất, khu dân cư. Khu cây xanh kết hợp đường dạo, thể dục thể thao.

- Kí hiệu: CX

- Tổng diện tích: 1.598,0m<sup>2</sup>.

- Tỷ lệ trong cơ cấu sử dụng đất là: 8.01%

## **Điều 6. Đất hạ tầng kỹ thuật**

### **1. Giao thông:**

- Đường huyện có quy mô mặt đường rộng 9,0m (mặt cắt 1-1).
- Đường quy hoạch có quy mô mặt đường rộng 7,5m (mặt cắt 2-2).
- Đường quy hoạch có quy mô mặt đường rộng 7,5m (mặt cắt 3-3).
- Đường thôn có quy mô mặt đường rộng 5,5m (mặt cắt 4-4).

### **2. Hệ thống cấp điện**

- Nguồn điện: Được lấy từ đường dây 35KV chạy qua khu vực quy hoạch. Đường dây 35KV được hạ ngầm tuyến cáp để cấp cho trạm biến áp quy hoạch mới của điểm dân cư với công suất 320KVA.

#### **- Lưới điện:**

+ Lưới điện phân phối: Thiết kế theo sơ đồ hình tia, lưới điện hạ thế đặt ngầm dẫn điện từ trạm biến áp đến các tủ điện hạ áp và cấp cho công trình sử dụng điện.

+ Trạm biến áp: Quy hoạch 01 trạm biến áp phục vụ cho sinh hoạt và các hoạt động của điểm dân cư với công suất là 320KVA-35(22/0,4KV).

- Cấp điện sinh hoạt: Hệ thống cấp điện sinh hoạt 0,4KV cho khu dân cư được bố trí như sau:

+ Nguồn điện lấy từ tủ điện tổng hạ thế từ buồng hạ thế của TBA (35/0,4KV).

+ Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC luôn trong ống nhựa xoắn chịu lực. Tủ điện phân phối và các điện hạ áp được bố trí trong phần đất hạ tầng rãnh kỹ thuật ở giữa các lô đất.

+ Các tủ điện phân phối khu vực đặt các ống nhựa chịu lực đến các lô đất chờ cấp điện cho các hộ tiêu thụ.

- Cấp điện chiếu sáng: Nguồn điện lấy từ tủ điện hạ thế của TBA. Hệ thống đèn chiếu sáng của toàn dự án được điều khiển từ tủ điều khiển chiếu sáng tự động. Sử dụng cáp ngầm luôn trong ống nhựa xoắn chịu lực, đi dưới vỉa hè các tuyến đường.

### **3. Hệ thống cấp nước:**

- Cấp nước sinh hoạt: Nguồn nước lấy từ đường ống HDPE D110 cấp cho dân cư xã Hồng Đức đặt dọc tuyến đường huyện. Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước chữa cháy cho khu vực quy hoạch theo nguyên tắc mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt. Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110. Mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính D50. Xây dựng tuyến ống

phân phối đi trên hè, cách chỉ giới xây dựng 0,5m. Xây dựng các tuyến ống dịch vụ trong phần đất hạ tầng kỹ thuật phía sau các lô đất, cách chỉ giới xây dựng 0,5m.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy: Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu vực quy hoạch được cấp từ bể nước phòng cháy của khu vực qua hệ thống trạm bơm. Tổ chức lắp đặt các trụ cứu hỏa trên các trục đường chính gần ngã ba, ngã tư, bãi xe 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 < 120m.

#### 4. Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải. Các tuyến cống thoát nước bố trí dọc hai bên các tuyến đường giao thông thoát ra mương thùy lợi hiện có trong khu vực.

- Theo từng lưu vực, các tuyến cống thoát nước được bố trí theo mạng lưới xương cá, thu gom về đường ống thoát nước chính đổ ra hệ thống mương. Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống bê tông cốt thép, bố trí 30-40m cống/ga. Các tuyến cống được bố trí dưới vỉa hè (khoảng cách với mép ngoài Block bó vỉa đường trung bình là 1m).

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

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, xử lý giao cắt giữa thoát nước mưa và thoát nước thải bằng hệ thống ga giao cắt. Mạng lưới thoát nước thải gồm các tuyến rãnh thoát nước B400 gom nước thải từ các hộ đến các tuyến ống UPVC sau đó thu gom về khu xử lý nước thải tập trung.

##### - Chất thải rắn:

+ Chất thải rắn các khu dân cư tập trung: 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 7. 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 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.

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

### **Điều 8. Các công trình hạ tầng kỹ thuật**

#### **1. Giao thông:**

- Tuân thủ theo đúng quy hoạch chung của xã, quy hoạch vùng huyện đã được phê duyệt.

#### **2. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

- Chất thải rắn các khu dân cư tập trung được 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.

## **CHƯƠNG III**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Căn cứ hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 đã được duyệt và các quy định tại bản Quy định này. Chủ đầu tư có trách nhiệm triển khai các dự án đầu tư, hướng dẫn việc xây dựng nhà ở trong điểm dân cư mới thôn Mai Động, xã Hồng Đức theo đúng Quy chế quản lý quy hoạch và các quy định pháp luật có liên quan.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kiểm tra giám sát việc triển khai thực hiện xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

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 huyện để xem xét, giải quyết./.