



Ký bởi: VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG NHÂN  
DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN  
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
HƯNG YÊN

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

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

**Theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại khu vực  
đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến**

**Địa điểm: phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày .11 tháng .9. năm  
.2026... của Ủy ban Nhân dân phường Phố Hiến)*

**CHƯƠNG I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Quy định này áp dụng cho việc quản lý sử dụng đất đai và xây dựng các công trình kiến trúc, bảo vệ và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại khu vực đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến.

**Điều 2.** Ngoài những quy định trong Quy định quản lý này, việc xây dựng công trình kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và quản lý xây dựng trong khu vực còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước có liên quan.

**Điều 3.** Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định quản lý này phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 4.** Đơn vị tổ chức lập quy hoạch chịu trách nhiệm việc quản lý xây dựng trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại khu vực đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến trong thời gian chưa bàn giao cơ sở hạ tầng dự án cho địa phương.

**Điều 5.** Quy định quản lý này là căn cứ để đơn vị tổ chức lập quy hoạch phối hợp với Ủy ban Nhân dân phường Phố Hiến công bố, công khai theo quy định; làm căn cứ để tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng.

## CHƯƠNG II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### **Điều 6. Ranh giới, phạm vi quản lý quy hoạch.**

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại khu vực đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, đường giao thông và dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp đường quy hoạch 26m và đường Quốc lộ 38B (46m);
- Phía Đông giáp đường giao thông và dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp đường quy hoạch 26m.

\* Ranh giới quy hoạch có quy mô 38.995m<sup>2</sup> (3,9ha).

Quy mô dân số: Dân cư trong khu vực lập quy hoạch là khoảng 3.923 người.

#### **Điều 7. Các quy định quản lý.**

##### **1. Phân khu chức năng**

*Bảng thống kê cơ cấu quy hoạch sử dụng đất*

| TT                                  | Chức năng sử dụng đất                          | Ký hiệu | Diện tích         | Tỷ lệ        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|---------|-------------------|--------------|
|                                     |                                                |         | (m <sup>2</sup> ) | (%)          |
| <b>I</b>                            | <b>Đất ở</b>                                   |         | <b>21.114,10</b>  | <b>54,1</b>  |
| 1                                   | Đất ở thương mại (liền kề)                     | LK      | 4.192,40          | 10,8         |
| 2                                   | Đất nhà ở xã hội (1 tầng hầm)                  | NOXH    | 16.921,70         | 43,4         |
| <b>II</b>                           | <b>Đất công cộng</b>                           |         | <b>7.336,10</b>   | <b>18,81</b> |
| 1                                   | Đất nhà văn hóa                                | VH      | 936,70            | 2,4          |
| 2                                   | Đất giáo dục (trường mầm non)                  | MN      | 2.360,70          | 6,1          |
| 3                                   | Đất cây xanh                                   | CX      | 4.038,70          | 10,4         |
| <b>III</b>                          | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>                    |         | <b>10.544,80</b>  | <b>27,0</b>  |
| 1                                   | Đất công trình đầu mối - hạ tầng kỹ thuật khác | HTKT    | 50,00             | 0,1          |
| 2                                   | Đất bãi đỗ xe                                  | P       | 2.459,97          | 6,3          |
| 3                                   | Đất giao thông                                 |         | 8.034,83          | 20,6         |
| <b>Tổng diện tích đất quy hoạch</b> |                                                |         | <b>38.995,00</b>  | <b>100,0</b> |

Tổng diện tích Đất khu vực nghiên cứu xây dựng khu dân cư khoảng 38.995,0 m<sup>2</sup> (khoảng 3,9 ha).

- Diện tích đất ở là 21.114,10 m<sup>2</sup> chiếm 54,1% tổng diện tích khu đất; (trong đó, Đất ở Liên kề là 4.192,40 m<sup>2</sup> chiếm 10,8% tổng diện tích khu đất; Đất ở xã hội là 16.921,70 m<sup>2</sup> chiếm 43,4% tổng diện tích khu đất);

- Diện tích đất giáo dục trường mầm non là 2.360,70 m<sup>2</sup> chiếm 6,1%;

- Diện tích đất văn hóa là 936,70 m<sup>2</sup> chiếm 2,4% tổng diện tích khu đất;

- Diện tích đất cây xanh công viên - cảnh quan - TDTT là 4.038,70 m<sup>2</sup> chiếm 10,4% tổng diện tích khu đất;

- Diện tích đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật là 50m<sup>2</sup> chiếm 0,1% tổng diện tích khu đất;
- Diện tích bãi đỗ xe 2.459,97 m<sup>2</sup> chiếm 6,3% tổng diện tích khu đất;
- Diện tích đất giao thông 8.034,83 m<sup>2</sup> chiếm 20,6% tổng diện tích khu đất;

## **2. Các thông số kinh tế - kỹ thuật các lô đất**

Lô đất xây dựng công trình triển khai các dự án thành phần tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các quy định hiện hành.

### **a. Đất ở:**

Diện tích đất ở là 21.114,10 m<sup>2</sup> chiếm 54,1% tổng diện tích khu đất; (trong đó, Đất ở Liên kề là 4.192,40 m<sup>2</sup> chiếm 10,8% tổng diện tích khu đất; Đất ở xã hội là 16.921,7 m<sup>2</sup> chiếm 43,4% tổng diện tích khu đất);

Mật độ xây dựng tối đa:

- + Đất ở liên kề: 100%;
- + Đất ở xã hội: 43%.

Tầng cao tối đa:

- + Nhà ở liên kề: 5 tầng;
- + Nhà ở xã hội: 25 tầng.

Đây là khu vực xây dựng công trình nhà liên kề thấp tầng và nhà ở xã hội cao 25 tầng, tạo không gian sống cho dân cư với chỉ tiêu tương ứng đảm bảo khai thác hiệu quả kinh tế của dự án và kết nối với các khu chức năng lân cận. Mặt tiền nhà liên kề rộng trung bình 6m, chiều sâu nhà trung bình 10m.

### **b. Đất cây xanh**

Đất cây xanh công viên - cảnh quan – TDTT (Được ký hiệu CX): Có tổng diện tích là 4.038,70 m<sup>2</sup> chiếm 10,4% tổng diện tích khu đất quy hoạch. Đây là khu cây xanh trung tâm, mặt nước tạo lập nên không gian kiến trúc cảnh quan phục vụ cho toàn khu vực, là khu sân chơi, vườn hoa lõi nhóm ở nhằm tạo ra không gian mở riêng cho khu dân cư và kết hợp với các sân thể dục thể thao để đáp ứng nhu cầu của người dân.

### **c. Đất giáo dục:**

Diện tích đất giáo dục (trường mầm non) (Được ký hiệu MN): là 2.360,70 m<sup>2</sup> chiếm 6,1%.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%;
- Tầng cao 3 tầng.
- Được xây dựng mới đồng bộ, hiện đại đáp ứng nhu cầu của nhân dân.

### **d. Đất văn hóa:**

Đất nhà văn hóa (Được ký hiệu VH): Diện tích là 936,70 m<sup>2</sup> chiếm 2,4% tổng diện tích khu đất quy hoạch;

- Mật độ xây dựng tối đa 40%;
- Tầng cao 3 tầng.
- Được xây dựng mới đồng bộ, là nơi diễn ra các hoạt động công cộng của khu dân cư.

#### **e. Đất hạ tầng kỹ thuật – giao thông**

- Đất hạ tầng kỹ thuật (Được ký hiệu HTKT): Có diện tích 50,0 m<sup>2</sup> chiếm 0,1% tổng diện tích khu đất; Trong đó bố trí trạm xử lý nước trong khu đất HTKT nhằm đáp ứng và đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải cho toàn dự án.
- Đất bãi đỗ xe (có ký hiệu P): tổng diện tích là 2.459,97 m<sup>2</sup> chiếm 6,3% tổng diện tích khu đất đáp ứng nhu cầu đỗ xe của nhà thấp tầng.
- Đất giao thông có tổng diện tích là 8.034,83 m<sup>2</sup> chiếm 20,6% tổng diện tích khu đất.

### **3. Giao thông**

+ *Giao thông đối ngoại:*

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tiếp giáp với tuyến đường QL 38B phía nam mặt cắt 56,5m, đường quy hoạch phía Tây mặt cắt 36m, trục đường kết nối theo QHPK chạy từ Tây sang Đông (mặt cắt 28m), đường hiện trạng quy hoạch mở rộng mặt cắt 15,5m tạo điều kiện thuận lợi về lưu thông và kết nối với các khu vực lân cận.

+ *Sân đường nội bộ:*

Sân đường nội bộ: Phục vụ nhu cầu của khu dân cư, đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

### **4. Vị trí, ranh giới lô đất, ô đất**

#### **Cắm mốc đường:**

+ Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường trong bản đồ quy hoạch giao thông và lộ giới tỉ lệ 1/500.

+ Tọa độ Y và X của các mốc thiết kế được xác định trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ VN2000 do chủ đầu tư cung cấp.

+Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng là khoảng lùi xây dựng được xác định trên cơ sở tính chất sử dụng đất phân cấp hạng tuyến đường.

#### **Chỉ giới đường đỏ:**

Chỉ giới đường đỏ của mạng đường được xác định trên cơ sở các mặt cắt

ngang điển hình và thể hiện chi tiết trên bản đồ quy hoạch giao thông, bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

Lập bản vẽ chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường giao thông trong khu vực nhằm tạo cơ sở cho việc xác định các tuyến đường ngoài thực tế trên cơ sở các toạ độ tim đường thiết kế và kích thước các mặt cắt ngang của mỗi loại đường.

### **5. Khoảng lùi và chỉ giới xây dựng**

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới đường, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng và thỏa mãn quy định trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Chỉ giới xây dựng của công trình nhà ở xã hội đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng với chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng của công trình trường mầm non, công trình nhà văn hóa đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng của công trình trong khu cây xanh khoảng lùi tối thiểu 2m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉ giới xây dựng của các công trình nhà ở liền kề thấp tầng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Xây dựng mật độ tối đa 100% đối với các công trình nhà liền kề.

- Xây dựng mật độ tối đa 43% đối với các công trình nhà ở xã hội

- Xây dựng mật độ 40% đối với công trình nhà văn hóa, trường mầm non.

- Xây dựng mật độ 5% đối với khu cây xanh thể dục thể thao.

- Xây dựng mật độ 100% đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.

*(Mật độ xây dựng tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD).*

### **6. Chiều cao và tầng cao của công trình**

- Công trình nhà ở liền kề: 5 tầng;

- Công trình nhà ở xã hội: 25 tầng;

- Công trình giáo dục, văn hóa: 3 tầng;

- Công trình trong các khu cây xanh: 1 tầng;

- Công trình trong khu hạ tầng kỹ thuật: 1 tầng.

### **7. Quy định về kiến trúc**

*7.1. Cao độ nền nhà, bậc tam cấp, vệt dất xe, bồn hoa ở mặt trước nhà:*

- Cao độ nền nhà: Cao độ nền tầng 1 so với vỉa hè: 0,45m; tùy theo điều kiện địa hình, vị trí ô đất.

- Bậc tam cấp, vệt dắt xe không được xây dựng nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

#### *7.2. Mái đón, ô văng, sê - nô máng nước, mái đua:*

- Chiều cao thông thủy từ mái đón đến mặt vỉa hè tối thiểu 3,0m. Chiều dài của mái đón được nhô ra quá vỉa hè không lớn hơn 0,3m. Không được trồng cột trên vỉa hè.

- Tất cả các loại mái đón, mái đua, ô văng, sê-nô máng nước, bậc tam cấp, bồn hoa, vệt dắt xe hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Bên trên mái đón, mái hè phố không được làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh.

- Tất cả các bộ phận nhô ra của ngôi nhà ở độ cao dưới 3m và trên 1,0 m cách mặt vỉa hè chỉ được phép nhô ra khỏi đường tối đa là 0,2m.

- Đường ống đứng thoát nước mưa gắn vào mặt ngoài nhà được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

#### *7.3. Ban công:*

- Từ tầng hai trở lên được đua ban công, độ vươn ra tối đa (đo từ đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô ra) là 1,2m. Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công không được che chắn tạo thành lô gia hay buồng.

#### *7.4. Móng công trình kiến trúc và các công trình ngầm:*

- Móng công trình: Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chiều sâu chôn móng và kết cấu móng phải tuân thủ theo thiết kế, phải đảm bảo đảm an toàn cho hộ liền kề.

- Bể tự hoại: Thiết kế theo tiêu chuẩn ba ngăn, thoát ra cống thoát nước thải chung của khu.

#### *7.5. Hàng rào và cổng:*

- Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan.

- Mỗi một nhà ở chỉ được phép mở một cổng chính. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn... phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình và được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

#### *7.6. Vỉa hè:*

- Đoạn vỉa hè phía trước mặt tiền ngôi nhà được coi như là một bộ phận của ngôi nhà. Chủ sở hữu ngôi nhà có nghĩa vụ bảo quản đoạn vỉa hè này, bao gồm cả trụ điện và cây xanh. Mọi thay đổi kết cấu vỉa hè phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền. Không xây bậc tam cấp trong phạm vi vỉa hè.

#### 7.7. Các quy định khác:

- Màu sắc các công trình: Mặt ngoài các công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây chói lóa hoặc phản xạ quá tiêu chuẩn về vệ sinh và an toàn cho sức khỏe con người.

- Mặt sau của hai dãy nhà được phép mở cửa đi, cửa sổ thông gió ở độ cao trên 2,0 m so với sàn nhà; không được vượt các chi tiết kiến trúc, kết cấu ra không gian hành lang kỹ thuật phía sau (kể cả phần ngầm).

- Khoảng cách từ các bộ phận kiến trúc đến hệ thống kỹ thuật hạ tầng và cây xanh đô thị tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

- Không được coi nói, chấp vá vào công trình khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

- Vị trí đặt điều hòa không khí và các khu phụ không làm ảnh hưởng tới mặt đứng kiến trúc công trình và phải có các giải pháp che chắn hợp lý.

- Các chi tiết dự kiến gắn trên mặt đứng công trình (như biển quảng cáo, các tác phẩm điêu khắc,...) phải được UBND phường và các cơ quan chức năng cho phép.

- Không được xả khói, khí thải quá quy định cho phép. Miệng ống xả khói, ống thông hơi hầm vệ sinh không được hướng ra đường phố, nhà chung quanh.

- Nghiêm cấm đổ rác thải, phế thải vào hệ thống thoát nước, các cửa xả gây cản trở dòng chảy.

### 8. Quy định về Hạ tầng kỹ thuật - An toàn vệ sinh môi trường

Ngoài các yêu cầu theo quy định hiện hành, khi triển khai cần tuân thủ các điểm sau:

- Đấu nối với hạ tầng kỹ thuật: Theo thiết kế được duyệt và phù hợp với quy hoạch, lưu ý các vấn đề sau:

+ Hệ thống cấp điện, cấp nước: Theo hướng dẫn của Chủ dự án, Điện lực Hưng Yên và phải nối vào vị trí quy định theo thiết kế.

+ Điện thoại, internet: Theo hướng dẫn của Chủ dự án và phải nối vào vị trí quy định theo thiết kế.

+ Thoát nước: Phải nối vào vị trí đã quy định theo thiết kế trong hệ thống thoát nước của khu vực và không được lắp đặt bất kỳ hệ thống thoát nước thải nào trên mặt đất.

+ Tất cả các công trình sau khi đấu nối xong phải hoàn thiện lại mặt bằng và lập bản vẽ hoàn công.

- Quy định về an toàn và vệ sinh môi trường:

+ Đất thừa khi đào móng, phế thải xây dựng phải được gom gọn và chở đi đúng nơi quy định.

+ Vật tư, thiết bị khi vận chuyển đến công trường không được đổ trực tiếp xuống mặt đường, vỉa hè mà phải bốc dỡ thủ công để đúng nơi quy định, tránh gây hư hại cho mặt đường, vỉa hè.

+ Không trộn vữa, kê chặt sắt trực tiếp trên nền đường, mặt cống và vỉa hè, phải trộn vữa trên các tấm lót. Nếu làm hư hỏng phải làm đền lại như cũ.

+ Trong suốt quá trình xây dựng phải có biện pháp che chắn; không làm vương bụi bẩn gây ô nhiễm môi trường làm ảnh hưởng tới các hộ liền kề nói riêng và trong khu vực nói chung.

## **9. Yêu cầu về công tác hoàn thiện và cảnh quan đô thị**

- Xây dựng đúng hồ sơ thiết kế được thoả thuận, đảm bảo yêu cầu về mỹ quan đô thị.

- Trong mọi trường hợp không được chia nhỏ ô để xây dựng hoặc chia nhỏ ô đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

## **Điều 7: Trách nhiệm của Đơn vị tổ chức lập quy hoạch được giao thực hiện dự án và các đơn vị liên quan**

### **1. Trách nhiệm Đơn vị tổ chức lập quy hoạch được giao thực hiện dự án.**

- Tiếp nhận hồ sơ, bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư thứ cấp phải rõ ràng, chính xác, đúng theo quy định.

- Kết hợp cùng với UBND phường Phố Hiến, Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Phố Hiến, cùng các tổ chức có liên quan trong việc hướng dẫn, giám sát việc thực hiện xây dựng; kiểm tra và xử lý nghiêm những trường hợp cố tình vi phạm quy hoạch được duyệt và các quy định quản lý này.

### **2. Trách nhiệm của Đơn vị tổ chức lập quy hoạch**

- Thực hiện đúng các quy định và chịu trách nhiệm nếu xây dựng không đúng quy hoạch và quy định quản lý này.

- Đối với công trình công cộng: Trước khi xây dựng phải có hồ sơ thiết kế do đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chịu trách nhiệm về an toàn công trình xây dựng và thực hiện đầy đủ về nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Bồi thường các hư hỏng đối với cơ sở hạ tầng do việc xây dựng gây ra theo quy định của pháp luật.

### **CHƯƠNG III**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 8.** Các cơ quan quản lý nhà nước theo chức năng có trách nhiệm quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội tại khu vực đường Lê Văn Lương, phường Phố Hiến và Quy định quản lý (được UBND phường Phố Hiến phê duyệt tại Quyết định số...../QĐ-UBND ngày...../...../ 20..... )

**Điều 9.** Mọi vi phạm các điều, khoản của Quy định quản lý kiến trúc này sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc truy tố trước pháp luật theo quy định.

**Điều 10.** Quy định quản lý này được ấn hành, lưu giữ, phổ biến tại các cơ quan, đơn vị dưới đây để Nhân dân và các chủ đầu tư thứ cấp biết và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân phường Phố Hiến.
- Phòng kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Phố Hiến
- Công ty TNHH Xây dựng Bình Minh Việt Nam./.