

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
Theo đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư,
dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình
(nay thuộc phường Thái Bình)

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2081/QĐ-UBND ngày 31/7/2026
của UBND phường Thái Bình)*

Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng và quy mô khu vực quy hoạch.

1. Phạm vi, đối tượng áp dụng:

1.1. Phạm vi: Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ, sử dụng các công trình theo đúng hồ sơ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình) được UBND phường Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 2081 /QĐ-UBND ngày 31/7/2026.

1.2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước có liên quan đến đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác, vận hành các công trình trong phạm vi đồ án quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2081/QĐ-UBND ngày 31/7/2026 theo các nội dung quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Quy mô khu vực lập quy hoạch : 45.083,1m²

Điều 2. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất.

1. Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng.

1.1. Vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch:

1.1.1. Vị trí: Khu vực quy hoạch thuộc phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên; ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp phường Thái Bình.
- Phía Đông và Nam: Giáp khu dân cư hiện có.
- Phía Tây: Giáp đình Nhân Thanh và đất nông nghiệp phường Thái Bình.

1.2. Tính chất: Là khu nhà ở được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chủ yếu là phục vụ khu dân cư.

1.3. Quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

1.3.1. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Số tầng tối đa	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở		16.547,1	249				36,71
	Nhà ở chia lô D1	D1	2.106,3	29	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D2	D2	3.601,6	56	100	4	4,0	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Số tầng tối đa	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
	Nhà ở chia lô D3	D3	2.006,0	32	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D4	D4	3.958,3	61	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D5	D5	713,3	8	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D6	D6	2.183,0	33	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D7	D7	740,0	11	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D8	D8	1.238,6	19	100	4	4,0	
2	Đất xây dựng công trình công cộng		2.729,2					6,05
	Đất công trình nhà văn hóa khu dân cư	NVH	501,1		40	2	0,8	
	Đất khu đình Nhân Thanh	DINH	2.228,4		40	1	0,4	
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	CX-TDTT	7.400,1					16,41
	Đất cây xanh cảnh quan khu đình		5.488,1					
	Đất cây xanh lõi trung tâm		1.618,0					
	Đất cây xanh nhỏ lẻ khác		294,0					
4	Đất giao thông và dân cư hiện trạng		18.406,7					40,83
	Tổng cộng		45.083,1					100,00

1.3.2. Khu đất xây dựng nhà ở:

Khu đất xây dựng nhà ở liên kế.

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Số lô	Mật độ thuần XD tối đa (%)	Số tầng tối đa	Hệ số SĐĐ	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở		16.547,1	249				36,71
	Nhà ở chia lô D1	D1	2.106,3	29	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D2	D2	3.601,6	56	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D3	D3	2.006,0	32	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D4	D4	3.958,3	61	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D5	D5	713,3	8	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D6	D6	2.183,0	33	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D7	D7	740,0	11	100	4	4,0	
	Nhà ở chia lô D8	D8	1.238,6	19	100	4	4,0	

+ Vị trí, giới hạn: Gồm 08 ô đất, ký hiệu từ D1 đến D8 với tổng 249 lô đất; phân bố đều trong khu vực quy hoạch.

+ Chức năng: Là quỹ đất nhà ở liên kế tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Tổng diện tích 16.547,1m², mật độ xây dựng: 100%; tầng cao tối đa: 4 tầng.

1.3.3. Đất xây dựng công trình công cộng

- Đất công trình nhà văn hóa khu dân cư: ký hiệu NVH.

+ Vị trí, giới hạn: Là ô đất ký hiệu NVH, có vị trí giáp với khu hiện trạng và tiếp giáp với đường quy hoạch số 6, số 7.

+ Chức năng: Là công trình phục vụ công cộng cho cả khu dân cư mới và khu dân cư hiện có trong khu vực quy hoạch.

+ Diện tích: 501.1m²; mật độ xây dựng: 40%; tầng cao tối đa: 2 tầng.

- Đất khu đình Nhân Thanh.

+ Vị trí, giới hạn: Là ô đất ký hiệu DINH, có vị trí giáp với khu hiện trạng và tiếp giáp đất cây xanh.

+ Chức năng: Là công trình phục vụ tín ngưỡng, tâm linh của khu dân cư.

+ Diện tích: 2.228,4m²; mật độ xây dựng: 40%; tầng cao tối đa: 1 tầng.

1.3.4. Đất cây xanh, thể dục thể thao.

- Vị trí, giới hạn, chức năng: Đất cây xanh sử dụng công cộng được bố trí thành 03 tiểu khu và được phân bố đều trong khu vực quy hoạch, góp phần phục vụ nhu cầu cho cư dân khu vực; cây xanh kết hợp cảnh quan giao thông tăng tính mỹ quan, thân thiện môi trường và tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu đô thị.

- Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng: 7.400,1m², chiếm 16,41% diện tích toàn khu vực.

1.3.3. Đường giao thông và dân cư hiện trạng.

- Vị trí, giới hạn: Đường giao thông bao gồm đất vỉa hè và đất lòng đường giao thông nhằm đảm bảo việc giao thông bên trong và kết nối với bên ngoài khu dân cư.

- Chức năng: Đường giao thông được bố trí các tuyến giao thông riêng biệt, hình thành lên mạng lưới giao thông dạng ô bàn cờ đảm bảo tính kết nối, liên thông trong khu vực cũng như các khu lân cận.

- Tổng diện tích: 18.406,7m².

2. Xác định chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng với từng lô đất:

2.1. Đối với đất ở.

- Mật độ xây dựng tối đa được quy định cụ thể cho từng ô đất là 100%

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần

- Ngoài ra, mật độ xây dựng cụ thể cho từng công trình phải tuân theo quy chuẩn về mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ;

- Quy định một số cao độ, chiều cao chính:

+ Cao độ hoàn thiện nền tầng 1: +0,2m so với cao độ vỉa hè.

+ Chiều cao tầng 1 tối đa (sàn tới sàn): 3,9m

+ Chiều cao tầng 2,3,4 tối đa (sàn tới sàn): 3,6m.

+ Chiều cao công trình tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh mái không quá 18,0m.

- Ban công, lô gia của từng công trình được xác định (về chiều cao, độ vươn ban công,...) tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành.

- Đối với vật liệu, màu sắc: Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu ốp, trang trí, sơn phù hợp với kiến trúc công trình hiện đại, có màu sắc hài hòa với cảnh quan xung quanh và các công trình lân cận.

2.2. Đối với công trình nhà văn hoá

- Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa là 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,8 lần.

- Cốt cao độ hoàn thiện tầng 1 là +0,75m so với cốt vỉa hè; chiều cao tầng 1, tầng 2 là 3,6m.

2.3. Đối với công trình đình Nhân Thanh

- Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa là 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,4 lần.

- Cốt cao độ hoàn thiện tầng 1 là +0,75m so với cốt vỉa hè;

Điều 3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường:

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): Là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng (CGXD): Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà ở, các công trình trên lô đất.

- Khoảng lùi (KL): Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Nhà ở liên kế:

+ Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn hạ tầng kỹ thuật:

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm thực hiện phù hợp với quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành có liên quan.

- Giải pháp thiết kế các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật tuân thủ theo phương án quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện vấn đề môi trường trong đồ án điều chỉnh quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá môi trường chiến lược.

- Có chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường và giữ gìn cảnh quan chung, có chính sách khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm bớt sử dụng các phương tiện giao thông cá nhân.

- Tổ chức kiểm tra, theo dõi và xử lý các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường khi triển khai đồ án cũng như khi đồ án đi vào sử dụng.

- Thông tin về dự án cần được công bố cho nhân dân trong khu vực và các cơ quan có liên quan đến việc quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Điều 5. Quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện.

1. Quy định về tính pháp lý:

1.1. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý về xây dựng căn cứ quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

1.2. Mọi hành vi vi phạm các điều, khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Kế hoạch tổ chức thực hiện:

2.1. Công bố, công khai:

- Ban QLDA ĐTXD phường, phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Thái Bình và các cơ quan liên quan niêm yết, công bố công khai Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan được biết để quản lý và thực hiện theo quy định.

- UBND phường Thái Bình chịu trách nhiệm thực hiện các chính sách, quy định về quản lý sử dụng đất đai theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

2.2. Lưu trữ tài liệu: Quy định quản lý theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, dịch vụ, tái định cư phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay thuộc phường Thái Bình) được UBND phường Thái Bình được lưu trữ tại các cơ quan sau:

- Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên.
- Ủy ban nhân dân phường Thái Bình.
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Thái Bình.
- Ban QLDA ĐTXD phường.