

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



## QUY ĐỊNH

### QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRƯỜNG MẦM NON NAM HÙNG XÃ HỢP TIẾN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2026  
của Chủ tịch UBND xã Hợp Tiến)*

Hải Phòng 2026

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



## QUY ĐỊNH

### QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRƯỜNG MẦM NON NAM HÙNG XÃ HỢP TIẾN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2026  
của Chủ tịch UBND xã Hợp Tiến)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT  
UBND XÃ HỢP TIẾN



CHỦ TỊCH  
**VŨ XUÂN ĐỘ**  
CHỦ ĐẦU TƯ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
PHÒNG KINH TẾ



TRƯỞNG PHÒNG  
**NGUYỄN VĂN HỢI**  
ĐƠN VỊ TƯ VẤN

VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND  
XÃ HỢP TIẾN



CHÁNH VĂN PHÒNG  
**NGUYỄN HUY DŨNG**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
QUANG MINH HD



GIÁM ĐỐC  
**ĐẶNG VĂN TUYẾN**

## CHƯƠNG I:

### QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1.** Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng, sử dụng các công trình trên phạm vi ranh giới khu đất xây dựng Trường Mầm non Nam Hưng, theo đúng đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng trường Mầm non Nam Hưng xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng của Công ty cổ phần xây dựng Quang Minh HD, được UBND xã Hợp Tiến phê duyệt tại Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 15/5/2026.

**Điều 2.** 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.

**Điều 3.** Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

**Điều 4.** Căn cứ hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng trường Mầm non Nam Hưng xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng của Công ty cổ phần xây dựng Quang Minh HD 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 nhà máy.

## CHƯƠNG II:

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 5.** Quy hoạch tổng mặt bằng trường Mầm non Nam Hưng xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng của Công ty cổ phần xây dựng Quang Minh HD được xác định vị trí và ranh giới có các phía tiếp giáp như sau:

Khu đất Quy hoạch tổng mặt bằng trường Mầm non Nam Hưng xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng thuộc địa phận xã Hợp Tiến. Ranh giới đất quy hoạch xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp đường giao thông;
  - + Phía Nam giáp đường giao thông;
  - + Phía Đông giáp khu dân cư;
  - + Phía Tây giáp đường giao thông.
- Tổng diện tích nghiên cứu khoảng 2.803,1 m<sup>2</sup>.

**Điều 6.** Quy hoạch được phân khu chức năng và sử dụng đất như sau:

<b>Bảng cơ cấu sử dụng đất</b>				
<b>Stt</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất xây dựng công trình	CT	1.264,0	45,1
2	Đất giao thông	GT	678,0	24,2
3	Đất cây xanh	CX	861,1	30,7
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>2.803,1</b>	<b>100,0</b>
* Tổng diện tích sàn xây dựng			3.622 (m <sup>2</sup> )	
* Mật độ xây dựng			45,1%	
* Hệ số sử dụng đất			1,29 lần	
* Tầng cao công trình			1-3 (Tầng )	

**Điều 7:** Quy định chung về quy hoạch kiến trúc, cảnh quan như sau:

*a. Kiến trúc công trình:*

- Tất cả các công trình xây theo quy định.
- Kiến trúc phải mỹ quan, hài hòa với môi trường và đảm bảo khoảng không gian xung quanh.
- Kết cấu chịu lực, vật liệu xây dựng và hoàn thiện kiến trúc mặt ngoài:
  - + Nhà quản trang: Nhà khung bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch chịu lực.
  - + Không sử dụng những loại vật liệu có độ phản quang lớn để trang trí bề mặt công trình. Vật liệu và màu sắc trang trí cho công trình phải phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung toàn khu vực.
  - + Không được gắn các hình tượng trang trí cho công trình trên mái nhà, ban công.
- Hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.
- Việc xây cổng, tường rào: Nếu xây dựng tường rào phải đảm bảo có kiến trúc thoáng, mỹ quan, cao không quá 2m, trong đó phần xây đặc mặt trước không quá 0,8m.

*b. Màu sắc công trình:* Phải nghiên cứu trước khi xây dựng, tránh tạo phản cảm và gây mất mỹ quan đô thị.

*c. 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.

*d. Khoảng lùi công trình:* Không xây dựng công trình kiên cố nằm ngoài chỉ giới đường đỏ và chỉ chỉ giới xây dựng.

**Điều 8.**

- Cây xanh cản khói, ngăn bụi: chọn cây có chiều cao, cây không trơ cành, tán lá rậm rạp, lá nhỏ, mặt lá ráp.

- Khu vực có chất độc hại NO,CO<sub>2</sub>,CO, NO<sub>2</sub>, trồng cây theo phương pháp nanh sấu và xen kẽ cây bụi để hiệu quả hấp thụ cao (tốt nhất tạo 3 tầng tán).

- Chọn loại cây chịu được khói bụi độc hại.

**Điều 9.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Đối với công trình xây dựng nhà máy:

+ Tuân thủ theo bản vẽ giao thông, chỉ giới xây dựng.

**Điều 10.** Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) *Giao thông:*

- Các tuyến đường nội bộ có quy mô 1,0m-5,5m

b) *San nền:* San nền cơ bản theo hiện trạng xung quanh.

c) *Cấp nước:*

- Nguồn nước: Lấy nước từ mạng lưới cấp nước khu vực.

- Hệ thống ống cấp nước D110 cấp đến các công trình.

d) *Thoát nước mưa:*

- Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế bằng rãnh B400 có nắp tấm đan.

e) *Cấp điện:*

- Nguồn điện từ đường dây hạ thế của khu vực.

**Điều 11:** Các quy định về bảo vệ cảnh quan thiên nhiên môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Phải có cam kết đảm bảo môi trường và được cơ quan chức năng chấp thuận thì mới được triển khai thực hiện.

- Khi thi công, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải thực hiện các quy định về trật tự, vệ sinh, an toàn lao động.

- Nhà tạm phục vụ cho quá trình thi công phải đảm bảo yếu tố mỹ quan, vệ sinh, không gây ảnh hưởng đến cảnh quan khu vực xung quanh.

- Thực hiện việc che chắn, chống rác bụi và an toàn cho các công trình lân cận.

- Bụi trong quá trình thi công xây dựng đều phải được làm sạch trong ngày.

- Các phương tiện vận chuyển vật liệu và rác thải xây dựng không được gây bẩn cho môi trường sinh thái trong khu vực.

- Trường hợp thi công gây ô nhiễm, độc hại phải có biện pháp khắc phục kịp thời theo quy định của pháp luật.

- Nếu trong xây dựng gây ô nhiễm, nguy hiểm cho hoạt động của con người hoặc làm giảm vẻ đẹp cảnh quan đô thị thì chủ đầu tư và đơn vị thi công tùy mức độ vi phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự.

- Vật tư phải được tập trung đúng nơi quy định, tránh gây ô nhiễm làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Trước khi nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng, đơn vị thi công phải thu dọn mặt bằng, dỡ bỏ lán trại, rửa sạch bụi bám trên cây, thảm cỏ và hoàn thiện khu vực xây dựng.

- Những phương tiện vận chuyển vật liệu, quá tải, dễ gây ô nhiễm, gây tiếng ồn thì thời gian vận chuyển được quy định từ 22 giờ đêm đến 5 giờ sáng hôm sau.

#### **Điều 12:** Các khu vực cấm xây dựng

Các phần đất cây xanh cách ly là khu vực tuyệt đối không được xây dựng công trình kiến trúc, nghiêm cấm việc lấn chiếm các loại đất nói trên để xây dựng công trình.

### **CHƯƠNG III**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 13.** Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 14.** Các trường hợp vi phạm các điều khoản tại quy định này tùy theo mức độ sẽ xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 15.** Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng trường Mầm non Nam Hưng xã Hợp Tiến, thành phố Hải Phòng của Công ty cổ phần xây dựng Quang Minh HD và quy định quản lý này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây.

- Phòng Kinh tế;
- Văn phòng HDND và UBND xã Hợp Tiến;
- Công ty cổ phần xây dựng Quang Minh HD.