ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ MAO ĐIỀN

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ CẨM ĐIỀN (PHÂN HIỆU THÔN MẬU TÀI), XÃ MAO ĐIỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo 2205/UBND-XD,NN&MT

ngày 28 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Mao Điền).

Mao Điền, năm 2026

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ CẨM ĐIỀN (PHÂN HIỆU THÔN MẬU TÀI), XÃ MAO ĐIỀN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

(Ban hành kèm theo 2205/UBND-XD, MN&MT
ngày 28 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Mao Điền).

CƠ QUAN CHẤP THUẬN

UỶ BAN NHÂN DÂN XÃ MAO ĐIỀN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃ MAO ĐIỀN

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN
X. MAO ĐIỀN - T.P HẢI PHÒNG

CHÁNH VĂN PHÒNG
LƯƠNG ĐÌNH HIỀN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CP KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

M.S.D.N: 0800914...
CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

GIÁM ĐỐC
NGUYỄN HẢI ĐĂNG

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường trung học cơ sở Cẩm Điền (phân hiệu thôn Mậu Tài), xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500, được UBND xã Mao Điền chấp thuận tại Số 2285/UBND-XD ngày 28 tháng 10 năm 2026.

Điều 2. Ngoài những điều nêu trong quy định này, việc quản lý xây dựng các hạng mục trong đồ án 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 Uỷ ban nhân dân xã Mao Điền xem xét, quyết định.

Điều 4. Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Chánh Văn phòng; Các phòng ban liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND xã Mao Điền về việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 5. Quy hoạch tổng mặt bằng Trường trung học cơ sở Cẩm Điền (phân hiệu thôn Mậu Tài), xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500, có vị trí xác định như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông và KDC hiện trạng.

+ Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp (KDC quy hoạch).

+ Phía Đông: Giáp mương.

+ Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp (KDC quy hoạch).

- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch là **10.325,2 m^2.**

Điều 6. Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch phương án chọn, chi tiết quy hoạch sử đất như sau:

- Đất xây dựng công trình: có diện tích 3.052,6 m^2 chiếm 29,6% tổng diện tích đất.

- Đất cây xanh, sân vườn: có diện tích 3.807,8 m^2 chiếm 36,8% tổng diện tích đất.

- Đất giao thông nội bộ: có diện tích 3.464,8 m^2 chiếm 33,6% tổng diện tích đất.

Bảng cơ cấu sử dụng đất			
Stt	**Loại đất**	**Diện tích (m2)**	**Tỷ lệ (%)**
1	**Đất xây dựng công trình**	**3.052,6**	**29,6**
2	**Đất cây xanh, sân vườn**	**3.807,8**	**36,8**

2,1	*Cây xanh cảnh quan*	*1.106,7*	
2,2	*Sân tập trung*	*1.169,1*	
2,3	*Sân thể dục thể thao*	*1.532,0*	
3	**Đất giao thông nội bộ**	**3.464,8**	**33,6**
Tổng diện tích quy hoạch		**10.325,2**	**100,0**

Bảng kê các công trình xây dựng			
Kí hiệu	**Tên công trình**	**Diện tích (m2)**	**Tầng cao**
2	Nhà bảo vệ	20,0	1
3	Nhà lớp học 4 tầng số 1	590,0	4
4	Nhà lớp học 4 tầng số 2	590,0	4
5	Nhà hiệu bộ + phòng bộ môn	476,0	4
6	Nhà bếp + kho	230,0	1
7	Nhà cầu nối	7,8	4
8	Nhà đa năng	450,0	1
9	Nhà xe học sinh	481,0	1
10	Nhà xe giáo viên	182,8	1
11	Trạm bơm PCCC	25,0	1
Tổng diện tích xây dựng		**3052,6**	1-:-4

Gồm:

a. Nhà bảo vệ:

- Diện tích xây dựng: 20m^2.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

b. Nhà lớp học 4 số 1:

- Diện tích xây dựng: 590m^2.
- Tầng cao: 4 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

c. Nhà lớp học 4 số 2:

- Diện tích xây dựng: 590m^2.
- Tầng cao: 4 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

d. Nhà hiệu bộ + Phòng bộ môn:

- Diện tích xây dựng: 476m^2.
- Tầng cao: 4 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

e. Nhà bếp + kho:

- Diện tích xây dựng: 230m^2.
- Tầng cao: 1 tầng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại.

f. Nhà cầu nối:

- Diện tích xây dựng: 7,8m^2.
- Tầng cao: 4 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

g. Nhà đa năng:

- Diện tích xây dựng: 450m^2.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

h. Nhà xe học sinh:

- Diện tích xây dựng: 481m^2.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

i. Nhà xe giáo viên:

- Diện tích xây dựng: 182,8m^2.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

j. Trạm bơm PCCC:

- Diện tích xây dựng: 25m^2.
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

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

a. Kiến trúc công trình:

- Tất cả các công trình không được xây quá tầng cao cho phép.
- 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:

+ 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.

- 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.

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

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 bóng mát và cây cao trang trí: trồng các loại cây rễ cọc, có đường kính tán rộng <6m. Các loại cây xanh đều phải đảm bảo không có hoa quả, lá có hại cho môi trường.

Điều 9. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Cơ sở nghiên cứu thiết kế:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Dựa vào hiện trạng giao thông trong khu vực thiết kế.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và cảnh quan.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống giao thông trong trường tiểu học được thiết kế mạch lạc phù hợp với chức năng giáo dục.

c) Quy hoạch giao thông:

- Đường giao thông nội bộ trong khuôn viên bằng bê tông.

** Mặt cắt 1-1:*

- Quy mô chỉ giới đường đỏ: 14,5m.

+ Bề rộng lòng đường: 3,75m x 2 = 7,5m.

+ Bề rộng vỉa hè: 3m + 4m=7,0m

** Mặt cắt 2-2:*

- Quy mô chỉ giới đường đỏ: 15,5m.

+ Bề rộng lòng đường: 3,75m x 2 = 7,5m.

+ Bề rộng vỉa hè: 2x4m=8,0m.

** Mặt cắt 3-3:*

- Quy mô chỉ giới đường đỏ: 11m.

+ Bề rộng lòng đường: 6m.

+ Bề rộng vỉa hè: 4m + 1m=5,0m

** Mặt cắt 4-4:*

- Quy mô chỉ giới đường đỏ: 18,5m.

+ Bề rộng lòng đường: 10,5m.

+ Bề rộng vỉa hè: 2x4m=8,0m.

2. Quy hoạch hệ thống san nền:

- Căn cứ theo bản đồ đo đạc hiện trạng khu đất, cao độ khu vực lân cận và cao độ của Khu dân cư mới phía Bắc đường Quốc lộ 5A đã được phê duyệt quy hoạch.

- Cao độ nền xây dựng được khống chế theo quy hoạch chung của xã và bám sát cao độ hiện trạng của khu vực.

- San nền đảm bảo độ dốc thoát nước. Độ dốc san nền trung bình i=0,2%, khoảng cách giữa 2 đường đồng mức trung bình là 10m. Cao độ san nền cao nhất là +3,42m, cao độ san nền thấp nhất là +3,36 m. Cao độ hiện trạng trung bình là +1,75m. Chiều cao san lấp trung bình là +1,65m.

- San lấp kết hợp với việc cải tạo và kết nối với khu vực lân cận.

3. Quy hoạch hệ thống thoát nước, vệ sinh môi trường:

a) Căn cứ và tiêu chuẩn áp dụng.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Các tài liệu tính toán kết cấu chuyên ngành cấp thoát nước của Việt Nam.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Thiết kế và phân cấp mạng thoát nước phải tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước trong khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận, không làm ảnh hưởng đến lưu vực thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Dựa vào hiện trạng thoát nước khu vực.

- Dựa vào thiết kế quy hoạch kiến trúc, san nền, thiết kế quy hoạch sân, đường.

- Thoát nước theo phương pháp tự chảy.

- Tất cả các tuyến cống đa số có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, trên dọc tuyến rãnh bố trí các giếng thu nước để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng.

d) Phương án thiết kế thoát nước:

* Thoát nước mặt:

- Nước mặt của dự án được thiết riêng biệt với thoát nước thải.

- Nước mặt toàn khu vực dự án được thu gom vào các tuyến rãnh B400 có nắp đan BTCT và tuyến cống BTCT D600 bố trí trên đường và xung quanh các khối nhà sau đó sẽ thoát ra mương thoát nước khu vực phía Đông dự án.

- Độ dốc các tuyến rãnh B400 được chọn với imin=0.2%.

- Độ dốc các tuyến cống BTCT D600 được chọn với imin=1/D.

- Những nơi giao nhau sẽ được lắp đặt theo kiểu: phía trên cùng là cấp nước, sau đó là thoát nước. Ống cấp nước phải được bố trí cao hơn ống thoát nước thải theo quy định.

* Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng biệt với nước mặt. Nước thải của khu vực được thu gom qua ống PVC D250 vào bể xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát ra mương thoát nước khu vực phía Đông dự án.

- Độ dốc cống PVC D250 imin = 1/D.

- Tất cả các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi ngắn nhất, lợi dụng tối đa địa hình để thoát và tự chảy.

- Chủng loại vật tư trong hệ thống nước thải: Sử dụng ống PVC D250 đặt dưới lòng đường, các giếng thu, giếng thăm có thành xây gạch đặc, đáy bằng bê tông, tấm đan là bê tông cốt thép.

* Vệ sinh môi trường:

- Tại các khu cây xanh bố trí các thùng rác công cộng có nắp đậy.

- Việc xử lý chất thải và rác thải theo phương án xử lý tập trung theo quy định của thôn, xã.

4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Cơ sở thiết kế:

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13606/2023: Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021/BXD.

- QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan khác.

Phương án thiết kế:

- Nước cấp cho dự án dự kiến lấy từ đường ống cấp nước của khu vực nằm ở phía Bắc dự án.

- Đường ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống HDPE D32.

- Đường ống cấp nước PCCC sử dụng ống HDPE D110.

- Từ điểm đấu nối cấp nước sử dụng ống HDPE D110 cấp đến các hạng mục công trình và cấp đến bể nước ngầm PCCC trong dự án. Từ bể nước qua hệ thống trạm bơm cấp đến họng cứu hỏa để đảm bảo công tác PCCC cho toàn khu.

- Họng cứu hoả: được đặt trên các trục đường ống cấp nước có đường kính ống D110.

- Thiết kế 02 trụ cứu hoả cho dự án.

5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a. Cơ sở thiết kế:

- Luật Điện lực số 61/2024/QH15.

- Nghị định 62/2025/NĐ-CP ngày 04/03/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực.

- Quy phạm trang bị điện: 11TCN – (19, 20, 21)-2006 do Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công Thương) ban hành năm 2006.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng 01/2021, Bộ Xây dựng.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 26:2025/BCT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Kỹ thuật điện – Hệ thống lưới điện.

- Các số liệu hiện trạng và tài liệu liên quan do địa phương cung cấp.

- Bản đồ địa hình khu vực nghiên cứu tỷ lệ 1/500.

b. Quy hoạch lưới điện:

- Nguồn điện: Dự kiến được lấy từ đường điện hạ áp 0.4Kv của khu vực nằm ở phía Bắc dự án.

- Từ điểm đấu nối cấp điện hạ ngầm đường dây 0.4Kv đến tủ điện tổng. Từ tủ điện tổng sẽ cấp đến từng hạng mục công trình trong dự án.

- Toàn bộ đường dây hạ áp 0,4Kv được thiết kế hạ ngầm.

- Hệ thống chiếu sáng được lấy từ tủ điện phân phối đặt trong các hạng mục công trình trong dự án.

- Đèn chiếu sáng sử dụng bóng Led lắp trên seno các công trình.

6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

****Phương án thiết kế:***

- Nguồn cấp viễn thông được đấu nối từ mạng thông tin chung nằm ở phía Bắc của dự án.

- Toàn bộ cáp viễn thông được thiết kế đi ngầm trong ống PVC luồn 2 chiều có thể thay thế hoặc kéo rút cáp một cách dễ dàng.

- Cáp viễn thông do đơn vị cung cấp mạng viễn thông lắp đặt.

Điều 10. Các quy định về bảo vệ cảnh quan thiên nhiên môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- 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.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi quy định trước đây trái với các quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 12. Các trường hợp vi phạm các điều khoản tại quy định này tuỳ theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 13. Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường trung học cơ sở Cẩm Điền (phân hiệu thôn Mậu Tài), xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 và Bản điều lệ này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND xã Mao Điền;
- Trường THCS Cẩm Điền (phân hiệu thôn Mậu Tài);
- Và một số đơn vị có liên quan./.