

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ ĐOÀN TÙNG**

(Ban hành kèm theo Công văn số 1010/UBND-KT
ngày 29 tháng 4 năm 2026 của UBND xã Nguyễn Lương Bằng).

Hải Phòng, năm 2026.

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TRƯỜNG THCS ĐOÀN TÙNG

(Ban hành kèm theo Công văn số 1010/UBND-KT
Ngày 29 tháng 4 năm 2026 của UBND xã Nguyễn Lương Bằng).

CƠ QUAN CHẤP THUẬN

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG



CHỦ TỊCH

BÙI TRỌNG THỢC

CƠ QUAN KIỂM TRA

PHÒNG KINH TẾ XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG



**TRƯỞNG PHÒNG
NGUYỄN ANH TUẤN**

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH TRÌNH CHẤP THUẬN
VĂN PHÒNG HĐND&UBND XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG



**PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG
TRẦN MINH PHƯƠNG**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN QUY HOẠCH
VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Th.Kts. TRỊNH HUY ĐOÀN**

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 tỷ lệ 1/500 trường THCS Đoàn Tùng được UBND xã Nguyễn Lương Bằng chấp thuận tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày...../...../2026.

Điều 2. Ngoài những điều nêu trong quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng các hạng mục trong đồ án còn phải tuân thủ các quy định hiện hành khác của nhà nước.

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

Điều 4. Chủ đầu tư, Phòng Kinh tế, các phòng ban, cơ quan và đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm về việc quản lý quy hoạch, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5: Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng. Ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường trục chính đi vào thôn Đào Lâm;
- Phía Nam: Giáp sân thể thao trung tâm của xã Đoàn Tùng cũ;
- Phía Đông: Giáp trường mầm non Đoàn Tùng.
- Phía Tây: Giáp trường Tiểu học Đoàn Tùng;

Điều 6: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: **10.208,6m²**; là khuôn viên hiện tại của trường THCS Đoàn Tùng, thuộc địa bàn xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng.

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất như sau:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất		
Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
Diện tích quy hoạch xây dựng	10.208,6	100,00
Đất xây dựng công trình	2.661,3	27,0
Đất sân vườn cây xanh	2.921,9	30,0
Đất đường nội bộ	4.200,0	43,0

Điều 7. Quy mô diện tích xây dựng:

Bảng thống kê các công trình			
STT	Hạng mục	Tầng cao (tầng)	Diện tích (m²)
1	Nhà bảo vệ	1	12,0
2	Nhà lớp học 3 tầng 12 phòng	3	579,7
3	Nhà hành chính quản trị	4	394,6
4	Khối nhà lớp học + phòng chức năng	2	531,6
5	Nhà đa năng	1	600,0
6	Nhà để xe	1	543,4
Tổng diện tích đất xây dựng công trình		-	2.661,3

1. Không gian kiến trúc cảnh quan:

Mặt bằng quy hoạch gồm các công trình: 1 nhà lớp học 3 tầng 12 phòng; 1 nhà hành chính quản trị 4 tầng; 1 nhà lớp học kết hợp phòng chức năng 3 tầng; 1 nhà đa năng. Ngoài ra còn có một số các hạng mục phụ trợ khác như nhà bảo vệ, nhà để xe, sân học thể chất, sân thể thao, sân tập trung, vườn hoa cây xanh, sân đường nội bộ... được bố trí một cách hợp lý sao cho phát huy được hết công năng sử dụng của các công trình khi được đưa vào sử dụng.

2. Các yêu cầu về diện tích xây dựng: tuân thủ mật độ xây dựng đã được xác định trong đồ án quy hoạch.

Điều 8. Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan

1. Khu vực chuyển đổi chức năng; Khu cấm xây dựng,

- UBND xã giao các Phòng, Ban, căn cứ quy hoạch xác định các khu vực đất dành cho dự trữ phát triển, khu vực chưa triển khai đầu tư xây dựng. Trên cơ sở xác định khu vực đó, có biện pháp khoanh vùng bảo vệ.

- Trong thời gian lập quy hoạch không được xây dựng công trình kiên cố trong phạm vi khu vực quy hoạch.

** Các khu vực cấm xây dựng*

Khu vực hành lang an toàn giao thông, hành lang bảo vệ đường điện, các phần đất cây xanh và hạ tầng chung,... 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.

2. Yêu cầu về công trình kiến trúc

- Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình trang nhã, hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình phải đảm bảo tính mỹ quan, thông thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình tuân thủ khống chế trong quy hoạch.

3. Các khu vực khác.

- Khu vực giáp ranh khu ở hiện hữu: Khuyến khích việc trồng cây xanh góp phần nâng cao giá trị thẩm mỹ chung.

Điều 9. Hệ thống giao thông:

1. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ và tôn trọng hệ thống giao thông hiện có trong khu vực.

- Tuân thủ bản đồ quy hoạch giao thông đã được phê duyệt.

2. Giải pháp thiết kế

- Giao thông đối ngoại: Trường THCS Đoàn Tùng nằm tiếp giáp với tuyến đường có chiều rộng lộ giới là 26,5 m

- Giải pháp giao thông nội bộ trong khu quy hoạch được tổ chức gồm sân và hệ thống đường nội bộ:

+ Tổ chức sân tập trung tại hướng tiếp cận ngay sau cổng chính, liên thông trực tiếp với các khối nhà lớp học và nhà hiệu bộ, nhằm tạo không gian lớn phục vụ công tác tổ chức hội họp, các hoạt động chung của toàn trường

+ Đường giao thông nội bộ có chiều rộng mặt đường từ 3 m đến 6 m đảm bảo yêu cầu tối thiểu cho xe PCCC và các phương tiện của giáo viên di chuyển trong trường.

+ Bãi đỗ xe PCCC được bố trí tại hướng tiếp cận chính và dọc theo các công trình, đảm bảo kích thước và kết cấu mặt đường theo tiêu chuẩn PCCC.

Điều 10. San nền, hệ thống thoát nước mưa:

1. San nền

- Phương án đề phù hợp với mặt bằng chung bên trong và bên ngoài khu vực nghiên cứu dự kiến lấy cốt cao độ đường giao thông phường làm mốc cốt chuẩn.

Các cao độ tuyến giao thông trong khu vực nghiên cứu căn cứ theo độ dốc khu vực quy hoạch. Cao độ khu đất dốc ra phía trước khu đất, căn cứ theo cao độ của tuyến giao thông hiện trạng, độ dốc thiết kế $i=0,1\%$.

- Hệ cao độ đo đạc là hệ cao độ quốc gia. Cốt gửi các điểm như trên bản vẽ.

- Toàn bộ các điểm san lấp bằng cát đen, san lấp với hệ số đầm chặt $K=0.85$.

- Cao độ hiện trạng tim đường giao thông là +2.98m

- Cao độ thiết kế thấp nhất: +3,00m

- Cao độ thiết kế cao nhất: +3,11m

- Cao độ thiết kế trung bình khu đất quy hoạch: +3.06m

- Hướng dốc thiết kế dốc dần từ phía Nam sang phía Bắc khu đất.

2. Thoát nước mưa:

2.1. Quy định chung

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn (nước mưa và nước

thải được thiết kế riêng biệt).

- Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

- Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến công thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.

- Hạn chế giao cắt của hệ thống công thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.

- Độ dốc công thoát nước cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn công, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp công.

2.2. Bố trí mạng lưới đường ống

- Hướng thoát nước chính: Thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực

- Hệ thống công thoát nước mưa trong khu vực sử dụng công tròn BTCT có đường kính D600 và rãnh thoát nước B400.

- Các tuyến công đi ngầm với độ sâu chôn công tối thiểu là 0,3m; độ dốc đặt công đảm bảo thoát nước tự chảy là $i(\min)=1/D$.

- Công được nối bằng phương pháp bằng đỉnh.

- Giếng kiểm tra bố trí tại các vị trí đường công chuyển hướng, thay đổi độ dốc, thay đổi đường kính, các vị trí công giao nhau, đầu và cuối mỗi đoạn công qua đường.

- Giếng thu bố trí với khoảng cách trung bình 40m/giếng, các vị trí tụ thủy, ngã giao nhau.

2.3. Độ dốc đáy công, nối công, bố trí ga thu, thăm

- Độ dốc đáy công thiết kế: đảm bảo tuân thủ theo quy phạm $i \geq 1/D$ (D: đường kính công)

- Nối công: thiết kế theo nguyên tắc nối bằng đỉnh

- Bố trí ga thăm, ga thu: Ga thu được thiết kế kiểu ga thu trực tiếp có miệng thu bằng sắt.

- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh công thoát nước mưa đối với đường công đặt trên vỉa hè so với cao độ mặt đất hoàn thiện $\geq 0,3m$.

- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh công thoát nước mưa đối với đường công đặt dưới lòng đường xe chạy so với cao độ mặt đất hoàn thiện $\geq 0,5m$.

Điều 11. Cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (đề xuất): 15 l/người/ng.đ

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ mạng lưới cấp nước chung của khu vực.

1. Cấp nước sinh hoạt:

- + Thiết kế mạng lưới đường ống chính phân phối D50 dạng vòng chạy theo các công trình xây dựng, đường bao quanh khu vực quy hoạch.

+ Từ mạng lưới ống phân phối chia ra các tuyến ống dịch vụ cấp cho từng công trình.

+ Ống cấp nước được đặt ngầm dưới khuôn viên trụ sở. Độ sâu đặt ống tối thiểu 0,5m tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh ống.

+ Các đoạn ống qua đường được đặt trong ống lồng bằng thép. Các tuyến giao cắt với cống thoát nước, phải để ống cấp nước đi lên trên.

+ Sử dụng ống nhựa HDPE với phụ tùng, phụ kiện kèm theo đồng bộ. Ống phân phối sử dụng D110. Ống dịch vụ sử dụng D50.

2. Thiết bị cấp nước

+ Đường kính ống cấp nước: $D = 50 - 110\text{mm}$.

+ Họng chữa cháy: $D = 100\text{mm}$.

+ Các phụ kiện kèm theo (Van, tê, cút, côn...) phải đồng nhất, chất lượng phải đảm bảo theo quy phạm.

+ Tại một số điểm đầu nối có sử dụng vật liệu gang cầu và thép đen như: (Điểm đầu nối, họng chờ phát triển tuyến, họng lắp trụ cứu hỏa...).

Điều 12. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp chung của khu vực

- Hệ thống điện hạ áp: Sử dụng cáp ngầm được luôn trong ống nhựa chôn ngầm dưới đất.

- Hệ thống điện chiếu sáng: Đi ngầm trong khuôn viên trụ sở sử dụng đèn Led-100W, cột đèn đơn cao 9m; khoảng cách giữa 2 cột $\leq 30\text{m}$.

Điều 13. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

1. Thoát nước thải.

1.1. Quy định chung

- 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 thiết kế mạch lạc thuận tiện cho công tác thi công, đồng thời giảm độ sâu chôn cống.

- Đảm bảo tính hiệu quả kinh tế trong đầu tư xây dựng.

- Tỷ lệ thu gom nước thải lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt, công cộng và dịch vụ (theo Nghị định 80/2014/NĐ-CP).

- Nước thải sẽ được xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

1.2. Các yêu cầu kỹ thuật

Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các ga thu nước trực tiếp từ các đơn vị xả nước, thu nước thải bằng đường ống HDPE D150, thu nước mưa bằng rãnh B400 và cống D600.

Nước thải sẽ thoát ra hệ thống thoát nước của khu vực

- Cống thoát nước thải được đặt đi ngầm trong khuôn viên trụ sở.

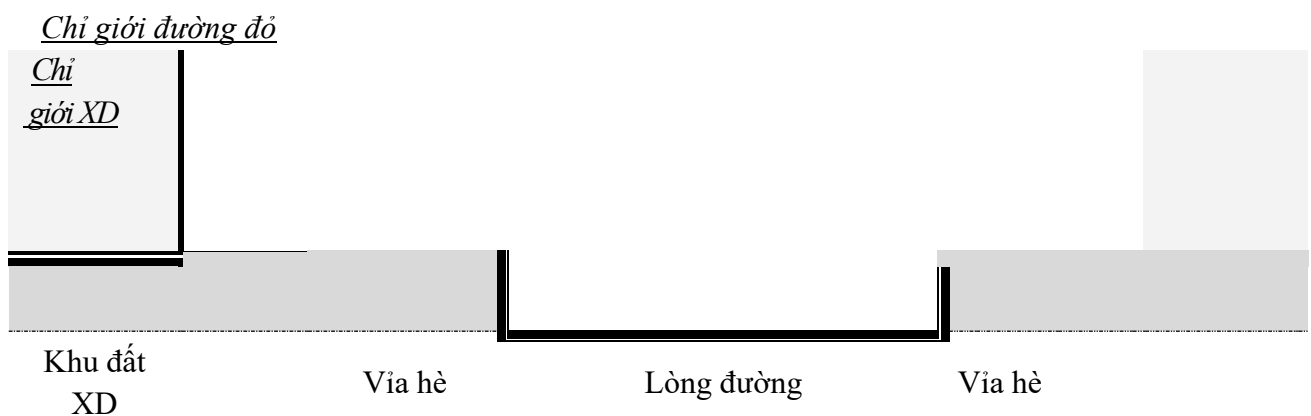
- Cống được nối bằng phương pháp bằng đỉnh.
- Ga thăm đặt ở các vị trí:
 - + Nối các tuyến cống;
 - + Đường cống chuyển hướng, thay đổi độ dốc hoặc đường kính;
 - + Trên các đoạn cống thẳng theo khoảng cách quy định 30-40m/giếng.

2. Quản lý chất thải rắn

- CTR tại khu vực tập kết phải được thu gom ngay trong ngày vào những khoảng thời gian hợp lý
- Toàn bộ lượng CTR phát sinh tại khu vực nghiên cứu sẽ được vận chuyển đến xử lý tại khu xử lý CTR của khu vực.

Điều 14. Thông tin liên lạc

- Đảm bảo số lượng ống luôn cấp chôn trong hố. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển hệ thống thông tin liên lạc, cáp quang...
 - Hạn chế việc đào hố khi xây dựng lắp đặt tuyến cáp mới.
 - Yêu cầu đạt được:
 - + Hệ thống thông tin liên lạc đáp ứng được những dịch vụ cơ bản như điện thoại, điện tín, fax, internet...
 - + Hệ thống thông tin liên lạc phải được hòa vào mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.
 - Nguồn cung cấp: được cấp từ đường cáp thông tin liên lạc chính của nhà phân phối dịch vụ nằm dọc đường vào xã
 - Xây dựng tuyến ống cáp thông tin liên lạc bao gồm các ống nhựa xoắn HDPE và các hố ga cáp để luôn cấp đến các công trình trong khuôn viên trụ sở.
 - Độ sâu chôn ống tối thiểu từ mặt đất đến mép trên của ống nhựa: đối với ống đi trên vỉa hè là 0,5m; đối với ống đi dưới lòng đường là 0,7m.
- ### **Điều 15.** Chỉ giới xây dựng.
- Chỉ giới xây dựng xác định không vượt quá chỉ giới đường đỏ.



- ### **Điều 16.** Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.

- Hành lang an toàn đường bộ được quy định theo Điều 14, Điều 15 của Nghị định 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

Khuyến khích.

- Khuyến khích tạo trục đường chính, trục giao thông trong khu vực, khuyến khích mở khu đường dạo.

Hạn chế:

- Xâm phạm hành lang an toàn đường bộ, hành lang đất đã được xác định là đất dự trữ phát triển dưới mọi hình thức.

CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17: Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi quy định có liên quan đến khu vực lập quy hoạch trước đây trái với các quy định này đều bị bãi bỏ.

Điều 18: Các trường hợp vi phạm các điều khoản tại quy định này tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 19: Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 trường THCS Đoàn Tùng và bản Quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- UBND xã Nguyễn Lương Bằng;
- Phòng Kinh tế xã Nguyễn Lương Bằng;
- và các đơn vị có liên quan./.