

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY
DỰNG TỶ LỆ 1/500 CƠ SỞ GIA CÔNG CƠ KHÍ VÀ CHO THUÊ
NHÀ XƯỞNG, VĂN PHÒNG**

(Ban hành kèm theo Công văn số 1680/UBND-KT ngày 27 tháng 6 năm 2026
của UBND xã Nguyễn Lương Bằng)

Hải Phòng, năm 2026

QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY
DỰNG TỶ LỆ 1/500 CƠ SỞ GIA CÔNG CƠ KHÍ VÀ CHO THUÊ
NHÀ XƯỞNG, VĂN PHÒNG

CƠ QUAN CHẤP THUẬN



CHỦ TỊCH

BÙI TRỌNG THỢC

CÔNG TY TNHH CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ VIỆT ÚC



GIẢM ĐỐC
PHẠM TUẤN ANH

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trung Thành

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 CƠ SỞ GIA CÔNG CƠ KHÍ VÀ
CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG, VĂN PHÒNG

*(Ban hành kèm theo Công văn số 1680/UBND-KT ngày 27 tháng 6 năm 2026 của
UBND Xã Nguyễn Lương Bằng)*

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Quy định quản lý này quy định việc quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng và tổ chức thực hiện theo đồ án *Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cơ sở gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng* tại Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng.

2. Ngoài các nội dung quy định tại Quy định này, việc quản lý đầu tư xây dựng trong phạm vi dự án còn phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các nội dung của Quy định quản lý này phải phù hợp với đồ án *Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cơ sở gia công cơ khí và cho thuê nhà xưởng, văn phòng* đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng, mọi nội dung điều chỉnh phải được xem xét, phê duyệt theo quy định hiện hành.

4. Các phòng, ban chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân xã; chủ đầu tư và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, sản xuất kinh doanh trong phạm vi dự án có trách nhiệm thực hiện đúng các quy định tại Quy định quản lý này.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ QUẢN LÝ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích của khu vực lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch là lô đất số CN-06-1 thuộc Cụm công nghiệp Đoàn Tùng 2, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng;

** Vị trí, ranh giới quy hoạch:*

- + Phía Bắc: Giáp lô đất công nghiệp CN-05 Cụm công nghiệp;
- + Phía Nam: Giáp đường giao thông nội bộ Cụm công nghiệp – Tuyến 02;
- + Phía Đông: Giáp đất cây xanh Cụm công nghiệp;
- + Phía Tây: Giáp lô đất công nghiệp CN-06-02 Cụm công nghiệp.

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch là: 13.836,8m².

Điều 3: Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Tuân thủ các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu chức năng quy hoạch. Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (*tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng*) đã được xác định trong đồ án;

- Các công trình cần đảm bảo chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đã xác định trong đồ án quy hoạch và các quy định theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến đường. Tầng cao công trình tuân thủ quy định trong đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất, đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng đồng thời đảm bảo độ cao tối thiểu không cho phép trong khu vực;

- Hình thức kiến trúc chủ đạo, ánh sáng, vật liệu hoàn thiện, màu sắc công trình phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc xanh đối với các công trình xây dựng. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới tiết kiệm năng lượng;

- Đảm bảo yêu cầu giao thông tại khu vực lõi vào chính các công trình an toàn và thông suốt, tổ chức đầu nối giao thông nội bộ với mạng lưới đường giao thông bên ngoài hợp lý, không bị tắc nghẽn;

- Hệ thống cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho cụm công nghiệp;

- Tổ chức không gian các nhóm công trình gắn với không gian cây xanh, sân vườn cảnh quan,... tạo môi trường có chất lượng cao cho cán bộ, công nhân trong Cụm công nghiệp.

Điều 4. Quản lý kiến trúc quy hoạch, cao độ nền xây dựng, chiều cao các tầng và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định đối với lô đất quy hoạch xây dựng công trình:

- Đất xây dựng công trình trong phạm vi dự án là đất xây dựng: Nhà xưởng sản xuất và kho, nhà văn phòng và các công trình phụ trợ với tổng diện tích 8.118,0m² chiếm 58,67% diện tích toàn dự án diện tích toàn dự án;

- Vị trí công trình so với chỉ giới đường đỏ của đường và các cạnh khu đất: Chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới của lô đất;

- Mật độ xây dựng công trình: tối đa 60% (*theo đồ án quy hoạch Tổng mặt bằng*);

- Chiều cao tầng: Tối đa 02 tầng cao;

- Cao độ nền công trình:

+ Cao độ thiết kế +0.000 của các công trình tương ứng với cao độ tìm đường trung bình nội bộ nhà máy +2.40m (theo hệ cao độ quốc gia);

+ Cao độ +0.400 là cao độ sàn tầng 1 của các công trình nhà xưởng, nhà văn phòng, tương ứng với cao độ +2.80m;

+ Cao độ +0.200 là cao độ sàn tầng 1 của các công trình nhà để xe, kho chứa chất thải rắn, trạm XLNT...tương ứng với cao độ +2.60m;

- Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy; mật độ xây dựng và không gian cảnh quan chung theo quy định.

2. Cây xanh sân vườn, cảnh quan

- Đất cây xanh có tổng diện tích 2.779,6m² chiếm 20,08% diện tích toàn dự án;

- Đất mặt nước là diện tích hồ nước PCCC có diện tích 200,0m²;

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu đất cây xanh: không xây dựng tường rào, xây bồn hoa bằng gạch, bố trí đường dạo, sân chơi, các hoạt động phục vụ người lao động của nhà máy (đường đi dạo, ghế nghỉ chân...), trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh bóng mát. Phải bố trí hệ thống thùng rác (khoảng cách 150m/thùng) có nắp đậy để thu gom rác và đưa về khu tập kết rác. Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng, bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng;

+ Cây xanh cần được nghiên cứu thiết kế hợp lý đóng vai trò trang trí, chống ồn, chống bụi từ các khu chức năng trong cụm công nghiệp, cải tạo vi khí hậu, không gây độc hại, tránh cản trở tầm nhìn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đường;

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu: cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; cây thân đẹp, dáng đẹp, có rễ ăn sâu, không trồng cây rễ nổi; cây lá xanh quanh năm, không rụng lá theo mùa gây tro cành; hạn chế các loại cây thu hút côn trùng có hại;

- Cây xanh cách ly: không xây dựng tường rào và công trình, trồng cây xanh cảnh quan có tán cao, chống bụi và chống ồn tốt;

- Cây xanh đường giao thông: Được lựa chọn đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật, đảm bảo sự phù hợp giữa tán cây với chiều rộng vỉa hè, đảm bảo không che khuất biển báo, đèn tín hiệu giao thông, kết cấu rễ không ảnh hưởng đến vỉa hè và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm;

- Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của địa phương, đảm bảo môi trường sinh thái, lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho cụm công nghiệp.

Điều 5. Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất

- Các ô đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ;
- Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của công trình đều không được vượt quá ranh giới của ô đất.

Điều 6. Xử lý không gian ngoài công trình

- Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,2m, không xây dựng tường rào kín đối với các vị trí tiếp giáp với đường giao thông của khu vực;
- Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, chiều cao phần tường đặc không quá 0,6m.

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc, trục không gian chính, điểm nhấn của khu vực

- Chiều cao các công trình nhà máy, xí nghiệp công nghiệp, mái đón và các chi tiết kiến trúc phải đảm bảo hài hòa, thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng, đảm bảo cảnh quan môi trường xung quanh;
- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình hài hòa với cảnh quan kiến trúc chung của khu vực và chức năng sử dụng của công trình, kết hợp các giải pháp thiết kế kiến trúc theo hướng sinh thái (*sử dụng vật liệu tiết kiệm năng lượng, kết hợp với hệ thống cây xanh thâm cở vào thiết kế công trình...*), cải thiện khí hậu tạo không gian thân thiện môi trường. Hạn chế dùng các màu tối gây cảm giác nặng nề, không phù hợp, khi cần thiết sử dụng các tông màu tối thì cần thiết phải có sự cân nhắc và tư vấn của các đơn vị chuyên môn;
- Trục không gian chính xác định trên các trục đường giao thông chính. Các công trình điểm nhấn được xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian như các công trình dịch vụ có quy mô, hình khối lớn, với hình thức kiến trúc hiện đại.

Điều 8. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Khái niệm

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ): là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác;
- Chỉ giới xây dựng (CGXD): là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

2. Quy định cụ thể

Bảng tổng hợp tuyến đường quy hoạch

STT	Mặt cắt	Quy mô mặt cắt (Mét)	Chỉ giới xây dựng
1	1 - 1	$CX5,0 + L9,0 + CX15,9 = 30,4$	
2	2 - 2	$L9,0 + CX1,5 = 10,5$	Trùng với chỉ giới đường đỏ

3. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường:

Khi thiết kế các tuyến hạ tầng kỹ thuật (Bao gồm: giao thông, thoát nước, cấp nước sạch, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cây xanh đường phố...) phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, thực hiện xây dựng theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Điều 9. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo tuân thủ quy mô, mặt cắt theo hồ sơ thiết kế quy hoạch được duyệt. Cần thiết kế đầu nối giao thông với các đường trong khu đảm bảo êm thuận, thông suốt. Vĩa hè được thiết kế đồng bộ, thống nhất loại vật liệu đảm bảo mỹ quan cụm công nghiệp, bố trí các đoạn dải trồng cây liên tục thiết kế theo hướng thoát nước bền vững;

- Cao độ tìm đường giao thông trung bình +2,50m.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: Tuân thủ theo hồ sơ quy hoạch được duyệt.

Điều 10. Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường

Thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch và theo báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

Chương III

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 11. Xử lý vi phạm

Mọi việc đầu tư thực hiện dự án, xây dựng nhà máy, khai thác và sử dụng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải tuân theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định cụ thể trong Quy định quản lý này. Tổ chức hoặc cá nhân nào vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Chương IV**TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 12. Tổ chức thực hiện**

1. Quy định quản lý này gồm 04 Chương và 12 Điều; có hiệu lực trong khuôn khổ dự án và kể từ ngày ký ban hành. Các phòng ban chuyên môn của UBND xã Nguyễn Lương Bằng phối hợp với Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm giám sát việc thực hiện các quy định trong Quy định quản lý này;
2. Mọi tổ chức, cá nhân sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án phải chấp hành các quy định trong Quy định quản lý này.
3. Các phòng ban chuyên môn của UBND xã Nguyễn Lương Bằng, Công ty TNHH công nghiệp quốc tế Việt Úc và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này;
4. Trong quá trình thực hiện nếu có gì phát sinh vướng mắc, các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về UBND xã để được xem xét, hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, UBND xã Nguyễn Lương Bằng sẽ tổng hợp báo cáo UBND thành phố Hải Phòng xem xét sửa đổi, chỉ dẫn./.