

UBND XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẢNG

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
CỬA HÀNG KINH DOANH XĂNG DẦU XÃ NHÂN QUYỀN**

HẢI PHÒNG, 2026

UBND XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
CỬA HÀNG KINH DOANH XĂNG DẦU XÃ NHÂN QUYỀN**

HẢI PHÒNG, 2026

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH
TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
CỬA HÀNG KINH DOANH XĂNG DẦU XÃ NHÂN QUYỀN**

**CƠ QUAN CHẤP THUẬN
UBND XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG**



**CHỦ TỊCH
BÙI TRỌNG THỢC**

**ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN XĂNG DẦU
KENDA**



**TỔNG GIÁM ĐỐC
LÊ HUY HOÀNG**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG
HÙNG TIẾN PHÁT**



**GIÁM ĐỐC
HOÀNG ĐỒNG HƯNG**

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

Quy định này kèm theo hồ sơ "Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng kinh doanh xăng dầu xã Nhân Quyền" đã được UBND xã Nguyễn Lương Bằng phê duyệt tại Văn bản số ngày tháng năm 2027 áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong việc quản lý, thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình: Cửa hàng kinh doanh xăng dầu xã Nhân Quyền, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng.

a) Các cơ quan, ban, ngành có trách nhiệm quản lý đầu tư xây dựng, chính quyền địa phương căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và Quy định này, tổ chức kiểm tra và hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

b) Việc quản lý đầu tư và xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu xã Nhân Quyền của Công ty cổ phần xăng dầu Kenda ngoài việc tuân thủ đồ án "Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Cửa hàng kinh doanh xăng dầu xã Nhân Quyền và Quy định này phải tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan. Trường hợp các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định của pháp luật có liên quan được viện dẫn trong Quy định này có sửa đổi, bổ sung về nội dung hoặc được thay thế bằng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế và văn bản quy phạm pháp luật khác thì thực hiện theo các quy định mới ban hành.

c) Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi những nội dung của Quy định quản lý này phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định.

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

Khu đất lập quy hoạch tại xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng.

* Vị trí, ranh giới quy hoạch:

- Phía Tây Bắc giáp đường giao thông .
 - Phía Tây Nam giáp đường giao thông.
 - Phía Đông Nam giáp đất canh tác.
 - Phía Đông Bắc giáp đất canh tác.
- + Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 5946 m² .

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3: Quy định về sử dụng đất trong khu quy hoạch tổng mặt bằng

Căn cứ “QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn thiết kế, các chỉ tiêu cơ bản xác định như sau:

Bảng tỷ lệ các loại đất

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Các khu kỹ thuật	$\geq 1\%$
Giao thông	$\geq 10\%$
Cây xanh	$\geq 20\%$

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích lập quy hoạch	5946,00	
I.1	Diện tích quy hoạch cửa hàng xăng dầu	5312,1	100
1	Đất xây dựng công trình	1853,7	34,90
2	Đất sân đường nội bộ, bãi xe	2621,39	49,35
3	Đất cây xanh, mặt nước	837,01	15,76
II.2	Đất hành lang giao thông	633,9	

Điều 4. Các quy định về đầu tư xây dựng:

- Khi tiến hành đầu tư xây dựng các hạng mục trong khu quy hoạch phải tiến hành lập dự án đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật về đầu tư xây dựng.

- Chủ đầu tư, nhà thầu thi công và các đơn vị khác có liên quan có trách nhiệm triển khai thi công đúng với hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt, nếu có thay đổi phải được các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép.

Điều 5: Quy định về quản lý kiến trúc và mỹ quan đô thị

a) Mỹ quan đô thị

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ. Hạn chế các giải pháp kiến trúc công trình có hình thức vay mượn hoặc nghiên cứu chưa kỹ, không phù hợp điều kiện khí hậu, cảnh quan chung của khu vực.

- Trang trí mặt ngoài: Kiến trúc công trình phù hợp với cảnh quan xung quanh, mỹ quan, phù hợp với điều kiện tự nhiên và nhu cầu sử dụng.

- Hàng rào: Tường rào của trường phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định.

Cổng mở vào bên trong, phần tường rào phía mặt tiền từ độ cao 0,8m trở lên phải trống thoáng (phần trống thoáng chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào). Chiều cao tường rào có độ cao không quá 2,4m; khuyến khích sử dụng vật liệu thoáng nhẹ, trồng cây xanh làm hàng rào.

b) Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- Không bộ phận nào của cơ sở sản xuất, kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất vượt quá ranh giới sử dụng đất.

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (cả nước ngưng tụ máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

Máy điều hoà nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải đặt ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

- Bảng hiệu, bảng quảng cáo: Đối với các biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích từ 20m² trở lên gắn trên công trình có sẵn, phải được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thống nhất nội dung trước khi lắp đặt.

Trồng cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn, che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu giao thông.

Điều 6: Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường:

a) Chuẩn bị kỹ thuật

- Đối với đất công nghiệp, cao độ không chế tôn nền tối thiểu phải cao hơn mức nước tính toán tối thiểu 0,5m;

- Độ dốc san nền 0,1% ÷ 0,5%

Quy định về thu gom nước mưa:

+ 100% đường nội bộ phải có hệ thống thoát nước mưa;

+ Đường rộng 40m, phải bố trí hệ thống thoát nước mưa hai bên đường.

- Độ dốc cống tròn thoát nước phải đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Khi san nền phải đảm bảo hướng dốc san nền theo quy hoạch.

- Phải có biện pháp kỹ thuật phù hợp để khi triển khai thi công san nền không làm ảnh hưởng đến thoát nước khu vực giáp ranh khu đất quy hoạch.

b) Giao thông

- Đường khu vực phải đầu nối với đường quốc lộ q.

Bán kính đường cong bó vỉa tại các vị trí giao nhau tối thiểu: 8m

- Các tuyến đường giao thông nội bộ, trong khu quy hoạch phải tuân thủ mặt cắt ngang trong hồ sơ quy hoạch được duyệt.

- Khi thiết kế kỹ thuật và triển khai thi công ngoài các tuyến đường trong khu quy hoạch phải áp dụng các Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành về đường giao thông.

Đường giao thông được xây dựng đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cây xanh trong thành phố.

c) Cấp nước

- Nước cung cấp cho khu vực cụm công nghiệp trung bình: $25 \text{ m}^3/\text{ha.ngđ.}$

+ Tính cấp nước cho tối thiểu 60% diện tích đất công nghiệp.

+ Nước công trình công cộng, và dịch vụ được quy hoạch tùy theo tính chất cụ thể của công trình, tối thiểu $2 \text{ lit}/\text{m}^2 \text{ sần.ngđ.}$

+ Nước chữa cháy tính cho 1 đám cháy với diện tích cụm $< 150 \text{ ha.}$

+ Nước tưới vườn hoa, cây xanh: $\geq 3 \text{ lit}/\text{m}^2 \text{ ngđ.}$

+ Nước rửa đường: $\geq 0,5 \text{ lit}/\text{m}^2 \text{ sần.ngđ.}$

+ Nước dự phòng, rò rỉ: 5% tổng các loại nước trên.

- Việc đầu nối, lắp đặt hệ thống cấp nước phải có sự thỏa thuận với đơn vị cung cấp, quản lý chuyên ngành.

Thiết kế quy hoạch mạng lưới cấp nước là dạng mạch nhánh, thiết kế đường ống cấp nước D100 từ hệ thống cấp nước chung của khu vực.

Chữa cháy cần đảm bảo theo tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành.

d) Cấp điện

- Nguồn điện được lấy từ hệ thống cấp điện chung khu vực. Toàn dự án được bố trí 1 trạm biến áp. Tại đây nguồn điện được cấp tới tủ điện tổng của từng công trình bằng cáp ngầm hạ áp.

- Cấp điện cho các tủ điện kỹ thuật tại các công trình được đi ngầm trong ống HDPE, tại vị trí qua đường cáp điện đi trong ống thép. Tại các vị trí thích hợp bố trí các hố ga để thuận tiện việc kéo cáp sau này. Cáp điện sử dụng cáp nhôm vặn xoắn, cố định bằng các kẹp hãm.

Chỉ tiêu cấp điện cho sản xuất công nghiệp: 250 kW/ha.

Chỉ tiêu cấp điện cho dịch vụ - thương mại: $30 \text{ W}/\text{m}^2 \text{ sần}$

- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường khu vực, khu vực cây xanh: $1 \text{ W}/\text{m}^2$ và đảm bảo độ chói $0,8 \text{ Cd}/\text{m}^2$.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- TCXD 7957-2008: Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

- QCVN 40:2011/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp;