

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH
TRƯỜNG MẦM NON XUÂN VINH XÃ XUÂN HƯNG

XUÂN HƯNG, NĂM 2026

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ XUÂN HƯNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH

Trường mầm non Xuân Vinh, xã Xuân Hưng, tỷ lệ 1/500.

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /7/2026 của UBND xã Xuân Hưng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng

Quy hoạch sử dụng đất, xác định các khu chức năng. Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình. Quy hoạch mạng lưới các công trình, hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Ranh giới quy hoạch

- Phía Bắc: Giáp đường bê tông và nhà văn hóa xóm 4.
- Phía Đông và Đông Nam: Giáp Đường Xuân Tiến – Trại cá Thọ Nghiệp, sau nâng cấp lên tuyến nhánh ĐT.489C.
- Phía Nam: Giáp ruộng lúa.
- Phía Tây: Giáp đường bê tông và nương phục vụ nội đồng.

2. Quy mô, diện tích quy hoạch.

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích khu đất	5.527,1	
2	Diện tích lùi đảm bảo chỉ giới đường đỏ	1.015,1	
3	Diện tích đất sau khi lùi	4.512	100
4	Diện tích xây dựng công trình	1.441,5	31,94
5	Tổng diện tích sàn	2.562,93	
6	Diện tích sân vườn, cây xanh	2.134,1	47,31
7	Diện tích giao thông nội bộ	936,4	20,75
8	Mật độ xây dựng		31,94
9	Hệ số sử dụng đất		0,56 lần
10	Tầng cao trung bình		1-2 tầng

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng.

- Mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, số tầng công trình theo bản vẽ quy hoạch.
- Tầng cao xây dựng của các hạng mục trong công trình tối thiểu 01 tầng, số tầng tối đa 02 tầng.

- Chiều cao xây dựng các công trình xây dựng mới: Chiều cao tối đa là 7,8 m; chiều cao tối thiểu là 3,9m.

- Cốt xây dựng: Đối với các hạng mục công trình trong khuôn viên cao độ nền so với sân là 0,75m; nhà học 2 tầng: tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,9m; tường chắn mái và mái tôn cao tối đa 3,0m.

- Ô văng ban công: Được đưa ra trên khoảng không sân đường nội bộ (tại cốt sàn mái các tầng) tối đa 1,5m và lan can ô văng ban công cao tối đa 1,2m.

+ Các công trình còn lại tùy theo tính chất để xây dựng.

Điều 4. Đất sân vườn, cây xanh

Quy hoạch khu sân vườn, cây xanh chiếm 47,31% của khu đất, vừa tạo cảnh quan cho khuôn viên trường, vừa góp phần điều hòa khí hậu khu vực.

Điều 5. Các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Các hạng mục công trình

STT	Các hạng mục	Số tầng	Diện tích xây dựng (m ²)	DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	GHI CHÚ
1	Nhà học 2 tầng	2	802,3	1.604,6	Xây mới
2	Nhà cầu nối	2	12,6	12,6	Xây mới
3	Nhà ăn	1	156,85	156,85	Quy hoạch
4	Nhà hành chính quản trị	2	374,88	749,76	Quy hoạch
5	Trạm bơm + bể PCCC	1	13,12	13,12	Xây mới
6	Nhà bảo vệ	1	26	26	Xây mới
7	Lán xe	-	55,75		Xây mới
8	Cổng chính	-			Quy hoạch
9	Cổng phụ	-			Quy hoạch
	TỔNG CỘNG		1.441,5	2.562,93	

- Cao độ san nền: Nền sân được quy hoạch với cao độ +0.95m, nền đường phía trước khu đất thực hiện dự án có cao độ trung bình +0.75m.

2. Cấp điện

+ Nguồn điện cấp cho nhà trường được lấy từ nguồn hạ thế của điện lực chạy phía ngoài khuôn viên hiện đang cấp cho nhà trường.

+ Xây dựng mới tủ điện tổng TĐT và các tủ điện phân phối để cấp điện cho các hạng mục công trình trong khuôn viên dự án.

+ Xây dựng các cột đèn cao áp để chiếu sáng khu vực sân vườn trong khuôn viên dự án.

3. Cấp nước

- Nguồn nước sạch được đầu nối từ đường ống HDPE D40 trên đường trục đường xã Xuân Vinh của nhà máy nước sạch Xuân Trường.

- Cấp nước cứu hỏa: Xây dựng 01 bể nước PCCC, nhà trạm bơm, hệ thống cấp nước cho các trụ nước PCCC bố trí trong khuôn viên bằng ống thép mạ kẽm, độ sâu đặt ống trung bình 0,7m (tính đến đỉnh ống).

4. Thoát nước mưa

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa bố trí xung quanh các hạng mục công trình bằng rãnh thoát nước B300 đi ngầm dưới nền sân, với khoảng cách 20m đến 30m bố trí 1 ga thu nước mặt. Cống thoát nước được dốc về phía Tây và thoát ra sông phía Tây của khuôn viên dự án qua 2 cửa xả (CX1 và CX2).

5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt cho các khu wc. Nước thải được thu gom từ các khu wc sau đó xử lý qua bể phốt, sau khi nước thải được xử lý đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường được thoát ra hệ thống cống thoát nước thải và thoát ra mương chung của khu vực.

Toàn bộ chất thải rắn của nhà trường được thu gom, phân loại và tập kết tại khu vực tập kết chất thải rắn tập trung đặt tại phía sau nhà học 2 tầng xây mới phía đông khuôn viên ký hiệu R trên tổng mặt bằng. Khu vực tập kết rác thải được phân thành 02 kho, kho tập kết rác sinh hoạt và kho tập kết rác nguy hại. Kho tập kết rác sinh hoạt được phân thành các khu: khu rác vô cơ, khu rác hữu cơ, khu rác tái chế. Kho tập kết rác nguy hại được phân chia thành các khu vực: khu rác dính dầu, khu bao bì cứng thải bằng nhựa, khu bóng đèn huỳnh quang, khu hộp mực in, khu chứa các linh kiện điện tử. Đơn vị ký hợp đồng với Công ty môi trường trên địa bàn tỉnh đến vận chuyển toàn bộ rác thải rắn ra ngoài khuôn viên đơn vị đến nơi xử lý.

Chương III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6.

Việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng được các cơ quan chức năng thực hiện dựa trên Quy định quản lý này và các quy định của pháp luật khác có liên quan./.