

Số: /QĐ-UBND

Hồng Bàng, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng
Trường Trung học cơ sở Trần Văn Ôn (lần 2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN: 01/2021/BXD;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của Ủy ban

nhân dân thành phố về việc ban hành một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 22/8/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 16/6/2024 của Ủy ban nhân dân quận Hồng Bàng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường Trung học cơ sở Trần Văn Ôn;

Xét đề nghị của Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý dự án quận tại Tờ trình số 24/TTr-PTQĐ&QLDA ngày 08/4/2024; Kết quả thẩm định của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 14/TTr-KTHT&ĐT ngày 08/4/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch tổng mặt bằng Trường Trung học cơ sở Trần Văn Ôn (lần 2).

2. Phạm vi và quy mô nghiên cứu:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn phường Thượng Lý, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, có ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp trường Tiểu học Trần Văn Ôn.
- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Tây giáp đường Phạm Phú Thứ.
- + Phía Nam giáp khu dân cư hiện trạng.

- Diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu **4.075,0m²**.

3. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Tính chất: Là khu đất giáo dục theo quy hoạch được duyệt.
- Chức năng: là khu đất xây dựng trường THCS Trần Văn Ôn.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất và thiết kế hạ tầng kỹ thuật:

- Tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;

- Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Hồng Bàng đến năm 2040 và các đồ án quy hoạch khác có liên quan.

5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất

5.1. Nội dung quy hoạch sử dụng đất:

Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Trần Văn Ôn (lần 2) bao gồm 44,3m² đất giao thông đối ngoại (mở đường Phạm Phú Thứ) và 4.030,7m² đất xây dựng trường học, trong đó:

- Đất xây dựng công trình là 1.602,6m², chiếm 39,76% diện tích đất xây dựng trường học.

- Đất cây xanh cảnh quan là 1.311,5m², chiếm 32,54% diện tích đất xây dựng trường học.

- Đất sân đường nội bộ là 1.116,6m², chiếm 27,70% diện tích đất xây dựng trường học.

Nội dung chi tiết về quy hoạch sử dụng đất được quy định tại các bảng cân bằng sử dụng đất và bảng thống kê chi tiết sử dụng đất dưới đây:

Bảng cân bằng sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M²)	TỈ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG TRƯỜNG HỌC	4.030,7	100,00
1	Đất xây dựng công trình	1.602,6	39,76
2	Đất cây xanh cảnh quan	1.311,5	32,54
3	Đất sân đường nội bộ	1.116,6	27,70
B	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	44,3	
TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU		4.075,0	

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	KÝ HIỆU	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M²)	TẦNG CAO (Tầng)	TỶ LỆ (%)
A		ĐẤT XÂY DỰNG TRƯỜNG HỌC	4.030,7		100,00
1		Đất xây dựng công trình	1.602,6		39,76
1.1	HB	Nhà hiệu bộ	196,4	3	
1.2	LH1	Nhà lớp học	403,0	3	
1.3	LH2	Nhà lớp học và các phòng chức năng	633,2	3	
1.4	DN	Nhà đa năng	288,0	2	
1.5	DX	Nhà để xe	72,0	1	
1.6	BV	Nhà bảo vệ và phụ trợ	10,0	1	
2		Đất cây xanh cảnh quan	1.311,5		32,54
2.1	TT	Sân tập trung và cây xanh cảnh quan	648,3		
2.2		Cây xanh cảnh quan	663,2		
3	NB	Đất sân đường nội bộ	1.116,6		27,70
B	GT	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	44,3		
TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU			4.075,0		
<i>Ghi chú: Bể nước PCCC được bố trí ngầm tại khu vực sân tập trung và cây xanh cảnh quan trong khuôn viên trường học</i>					

5.2. Nội dung so sánh quy hoạch sử dụng đất:

Nội dung so sánh sử dụng đất giữa đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt và phương án quy hoạch kì này:

- Diện tích đất xây dựng công trình giảm 773,4m² từ 2.376,0m² thành 1.602,6m² do thay đổi diện tích một số công trình trong khuôn viên trường học.
- Diện tích đất cây xanh cảnh quan tăng 87,2m² từ 1.224,3m² thành 1.311,5m².
- Diện tích đất sân đường nội bộ tăng 686,2m² từ 430,4m² thành 1.116,6m².

Bảng so sánh cân bằng sử dụng đất

BẢNG SO SÁNH CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT								
Theo Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 16/06/2024 của UBND quận Hồng Bàng				Theo phương án quy hoạch sử dụng đất kì này				TĂNG - GIẢM (M²)
STT	KÝ HIỆU	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M²)	STT	KÝ HIỆU	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M²)	
A		ĐẤT XÂY DỰNG TRƯỜNG HỌC	4.030,7	A		ĐẤT XÂY DỰNG TRƯỜNG HỌC	4.030,7	0,0
1		Đất xây dựng công trình	2.376,0	1		Đất xây dựng công trình	1.602,6	-773,4
1.1	HB	Nhà hiệu bộ và khối phòng chức năng	799,2	1.1	HB	Nhà hiệu bộ	196,4	-602,8
1.2	LH1	Nhà lớp học	403,0	1.2	LH1	Nhà lớp học	403,0	0,0
1.3	LH2	Nhà lớp học	327,0	1.3	LH2	Nhà lớp học và các phòng chức năng	633,2	306,2
1.4	LH3	Nhà lớp học	306,6					-306,6
1.5	DN	Nhà đa năng	288,0	1.4	DN	Nhà đa năng	288,0	0,0
1.6	DX	Nhà để xe	170,5	1.5	DX	Nhà để xe	72,0	-98,5
1.7	PT	Công trình phụ trợ	81,7	1.6	BV	Nhà bảo vệ và phụ trợ	10,0	-71,7
2		Đất cây xanh cảnh quan	1.224,3	2		Đất cây xanh cảnh quan	1.311,5	87,2
2.1	TT	Sân tập trung và cây xanh cảnh quan	733,0	2.1	TT	Sân tập trung và cây xanh cảnh quan	648,3	-84,7
2.2	CX	Cây xanh cảnh quan	491,3	2.2		Cây xanh cảnh quan	663,2	171,9
3	NB	Đất sân đường nội bộ	430,4	3	NB	Đất sân đường nội bộ	1.116,6	686,2
B	GT	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	44,3	B	GT	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	44,3	0,0
TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU			4.075,0	TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC NGHIÊN CỨU			4.075,0	0,0

6. Nội dung tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Kiến trúc:

+ Trường THCS Trần Văn Ôn bao gồm các hạng mục: nhà hiệu bộ, nhà lớp học, nhà lớp học và các phòng chức năng có tầng cao tối đa 03 tầng; nhà đa năng có tầng cao tối đa 02 tầng và các công trình phụ trợ khác với tầng cao tối đa là 01 tầng, kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng thấp, tạo điểm nhấn về mặt cảnh quan.

+ Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình quy định cụ thể trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

- Cảnh quan: Trường THCS Trần Văn Ôn nằm trong khu vực có các miếng đất liền kề được quy hoạch là đất giáo dục và đất ở đô thị, đồng thời phía Tây giáp tuyến đường Phạm Phú Thứ được quy hoạch bề rộng 15,5m, đảm bảo tiếp cận tốt, đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Đường Phạm Phú Thứ: có lộ giới 15,5m trong đó vỉa hè 2 bên 2x4,0m, lòng đường 7,50m.

b. Giao thông nội bộ (không tổ chức vỉa hè)

- Sân trường lát gạch bê tông giả đá.

7.2. Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng: Giữ nguyên theo cao độ theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 765/QĐ-UBND ngày 16/6/2024 của UBND quận Hồng Bàng, cao độ nền xây dựng $\geq +2,5\text{m}$.

- Thoát nước mưa:

+ Phương án thoát nước mưa: Thoát nước mưa riêng và tự chảy.

+ Hướng thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa của khu vực quy hoạch được thu gom theo hệ thống thoát nước mặt hiện có trên đường Phạm Phú Thứ.

7.3. Cấp nước

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Dương.

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống bao gồm ống HDPE có đường kính DN63 (có thể thay thế bằng vật liệu khác có tính năng kỹ thuật tương đương).

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong công trình được thiết kế riêng và phải được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7.4. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện: Từ trạm biến áp 110/35/22kV Hạ Lý thông qua tuyến cáp hiện trạng đi trên đường Phạm Phú Thứ.

- Trạm biến áp: Quy hoạch 01 trạm biến áp 22/0,4kV công suất dự kiến 150kVA, bố trí trong khuôn viên khu vực nghiên cứu.

- Chiếu sáng: Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

7.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Thoát nước thải:

- + Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng.

- Giai đoạn 1: Nước thải phát sinh trong khu quy hoạch được xử lý tại khu vực bể ngầm tự hoại 3 ngăn dưới công trình, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung khu vực.

- Giai đoạn 2: Nước thải được thu gom theo hệ thống cống thu gom nước thải riêng đưa về xử lý tập trung tại Trạm xử lý nước thải Vĩnh Niệm.

- Vệ sinh môi trường:

- + Thu gom CTR: Chất thải rắn thông thường sử dụng để tái chế và chất thải rắn thông thường không sử dụng để tái chế được thu gom riêng.

- + Xử lý CTR: Thuê đơn vị chức năng vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của Thành phố để xử lý.

7.6. Thông tin liên lạc

Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào mạng viễn thông chung của quận Hồng Bàng.

Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan và tổ chức thực hiện:

- Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý dự án chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt; sau khi đồ án được phê duyệt, tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật.

- Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường Trung học cơ sở Trần Văn Ôn (lần 2) được duyệt là căn cứ để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Quy định quản lý của đồ án được ban hành kèm theo Quyết định này.

- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị quận phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Thượng Lý, Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý dự án quận và các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường Trung học cơ sở Trần Văn Ôn (lần 2) đã được phê duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân & Ủy ban nhân dân quận; Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý dự án quận; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thượng Lý và lãnh đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT QU, TT HĐND quận;
- CT, các PCT UBND quận;
- Như Điều 3;
- Lưu VT, P. KTHT&ĐT (Thắng).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Đoan