ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG GIA VIÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 3540 /UBND-XDMT	*Gia Viên, ngày 07 tháng 9 năm 2026*
V/v chấp thuận Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Chu Văn An, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng	

Kính gửi: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Gia Viên.

UBND phường Gia Viên nhận được Tờ trình số 67/TTr-BQLDA ngày 04/9/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Gia Viên về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Chu Văn An, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

Sau khi nghiên cứu và tổng hợp ý kiến tham gia của các đơn vị có liên quan, UBND phường Gia Viên có ý kiến như sau:

I. NỘI DUNG BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG

Trường THCS Chu Văn An được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 28/9/2000 số N 308315 - Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00011 QSDĐ/NQ-Q1 tại địa chỉ số 69 đường Chu Văn An, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng với diện tích 6.301,40 m^2.

Để thực hiện các thủ tục tiếp theo về đầu tư xây dựng, chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Gia Viên đã tổ chức lập Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Chu Văn An, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng, gửi Ủy ban nhân dân phường Gia Viên xem xét, chấp thuận với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Chu Văn An, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí: Số 69 đường Chu Văn An, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng.
- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp đường bao quanh hồ An Biên;

+ Phía Nam, Tây Nam giáp đường Chu Văn An;

+ Phía Đông giáp Trường Mầm non Việt Nhật; phía Đông Nam giáp đường Thanh niên;

+ Phía phía Tây, Tây Bắc giáp trường Tiểu học Chu Văn An.

- Quy mô diện tích: **6.301,40 m^2**.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

- Khu đất lập quy hoạch bao gồm các loại đất: Đất xây dựng công trình; Đất cây xanh; Đất giao thông nội bộ, sân gạch; Đất công trình phụ trợ.

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m^2)	TỶ LỆ (%)
1	**Đất xây dựng công trình chính**	2.730,0	43,3
2	**Đất công trình phụ trợ**	100,8	1,6
3	**Đất cây xanh**	1.926,3	30,6
4	**Đất giao thông nội bộ + sân gạch**	1.544,3	24,5
Tổng		**6.301,4**	**100**

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT

STT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TẦNG CAO	TỶ LỆ
			(m^2)	(TẦNG)	(%)
A	**Đất xây dựng công trình**		**2.830,8**		**44,9**
I	**Đất xây dựng công trình chính**		**2.730,0**		43,3
1	CT-01	Khối nhà hiệu bộ (xây mới)	460,0	4	
2	CT-02	Khối nhà học B (hiện trạng)	479,0	3	
3	CT-03	Khối nhà học C (hiện trạng)	654,0	3	
4	CT-04	Khối nhà học D (hiện trạng)	478,0	4	
5	CT-05	Nhà Đa năng (hiện trạng)	410,0	2	
6	CT-06	Nhà để xe giáo viên và học sinh (hiện trạng)	249,0	2	
II	**Đất công trình phụ**		**100,8**		1,60
7	CT-07	Sân khấu (xây mới)	70,0	1	
8	CT-08	Trạm biến áp (hiện trạng)	2,0	1	
9	CT-09	Cổng (xây mới)	7,0	1	
10	CT-10	Cầu nối (hiện trạng)	9,8	3	
11	CT11	Nhà Bảo vệ (xây mới)	12,0	1	
B	**Đất cây xanh**		**1.926,3**	**-**	**30,6**
12	CX-01	Đất cây xanh 1	904,3		
13	CX-02	Đất cây xanh 2	57,0		
14	CX-03	Đất cây xanh 3	965,0		
C	**Đất giao thông nội bộ + sân gạch**		**1.544,3**		**24,5**
		Tổng	**6.301,4**		**100,0**

4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Phân khu chức năng và định hướng kiến trúc: Đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; hình thành tổng thể kiến trúc hiện đại. Đảm bảo các quy định về khoảng lùi, quy định về đấu nối giao thông với đường giao thông đối ngoại...

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan với chức năng hợp lý, thẩm mỹ tạo được môi trường học tập thân thiện, chuyên nghiệp, phù hợp với chức năng đặc thù. Ưu tiên tối đa bố trí cây xanh trong trường tạo không gian trong lành, cũng như giảm thiểu tác động tiêu cực như bụi, tiếng ồn trong khu vực đô thị hiện hữu

- Cây xanh được bố trí tập trung, tạo thành khu vực cảnh quan, sân chơi, vườn cổ tích cho các cháu, đảm bảo tỷ lệ và thuận tiện cho hoạt động chung; đồng thời, tạo không gian ngăn cách với các khu vực xung quanh.

- Giao thông nội bộ: Trục chính đi vào từ hướng Nam tiếp giáp đường Chu Văn An và đường Thanh Niên có mặt cắt trung bình 9m, đảm bảo khả năng thoát người và phòng cháy chữa cháy.

- Kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và các công trình kiến trúc trong các dự án lân cận.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông:

- Đối ngoại: Đường Chu Văn An tiếp giáp phía Tây, Nam khu vực lập quy hoạch, lộ giới 16,8m (mặt cắt 1-1).

- Giao thông nội bộ: Bố trí mạng lưới giao thông nội bộ chạy xung quanh công trình và liên kết thuận lợi với đường giao thông bên ngoài.

b) Chuẩn bị kỹ thuật:

Cốt nền xây dựng (Cao độ lục địa): ≥+2,3 m; Độ dốc thiết kế san nền i = 0,2% đến 0,4%.

c) Thoát nước mưa:

- Cống thoát nước được thiết kế theo kiểu tự chảy, gồm các tuyến rãnh thu nắp đan quanh nhà kết hợp với cống tròn tại những vị trí chạy qua sân và bậc thềm lên nhà.

- Rãnh thoát nước với kích thước D300. Hướng thoát nước tập trung vào ga thu nước và thoát ra cống hiện trạng tại phía Nam trên đường Chu Văn An và đường Thanh Niên.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Dương (công suất dự kiến 200.000m3/ngđ) thông qua điểm đấu với tuyến ống cấp nước hiện trạng D180 trên

đường Chu Văn An. Quy hoạch đường ống cấp nước có kích thước D40 đến D75.

- Mạng lưới đường ống: Từ nhà máy nước An Dương thông qua đường ống cấp nước DN180 trên đường quy hoạch phía Đông cấp nước đến trường học qua đường ống DN40.

- Cấp nước chữa cháy: Tại các họng cấp nước chữa cháy hiện trạng dọc trên hè đường Chu Văn An.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của dự án và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

e) Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện chiếu sáng được lấy từ tủ kỹ thuật.

- Chiếu sáng đường giao thông: Sử dụng các cột đèn cần đơn đặt ở một bên đường và hai bên đường, khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 30m đến 35m. Sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhúng kẽm nóng, chiều cao từ 8m đến 10m.

- Trạm biến áp: 01 trạm hạ thế phía trong trường 22/0,4kV, công suất 560kVA.

- Lưới hạ áp 0,4kV: Từ tủ kỹ thuật hiện trạng, cấp nguồn cho các phụ tải điện bằng cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện từ 4x50mm2 đến 4x240mm2.

- Điện chiếu sáng: được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV-Cu/XLPE/PVC tiết diện 4x10mm2.

g) Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Thoát nước thải: Quy hoạch đường cống thoát nước thải trong trường, kích thước D110, thu gom vào tuyến cống chính D500 trên đường ven hồ An Biên hiện trạng phía bắc. Toàn bộ nước thải được thu gom theo hướng đường Đông khê 2 và Lê Quang Đạo và thoát về trạm xử lý nước thải Vĩnh Niệm. Đường cống thoát nước thải được thiết kế đảm bảo độ dốc tối thiểu để nước thải có thể tự chảy.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của thành phố để xử lý.

h) Thông tin liên lạc: Nguồn cấp thông tin liên lạc cho khu dự án từ đường cáp quang truyền dẫn từ trạm tổng đài Ngô Quyền.

6. Đánh giá tác động môi trường: (theo thuyết minh Quy hoạch tổng mặt

bằng Trường THCS Chu Văn An, phường Gia Viên, thành phố Hải Phòng).

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Về sự phù hợp quy hoạch:

- Theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, khu đất nằm trong quy hoạch khu đất ở đô thị hiện trạng.

- Theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, xác định khu đất được quy hoạch đất giáo dục – Trường Trung học cơ sở (ký hiệu A-42, GD2). Qua xem xét, bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng đảm bảo quy mô ranh giới quy hoạch theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040; đã cập nhật công trình hiện trạng theo bản vẽ khảo sát hiện trạng tỷ lệ 1/500.

2. Về chỉ tiêu quy hoạch: đã đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch về mật độ xây dựng, tầng cao theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

3. Về năng lực đơn vị tư vấn: Đơn vị tư vấn là Công ty TNHH Minh Thành MT25 mã số doanh nghiệp: 0202279033. Chủ nhiệm lập quy hoạch tổng mặt bằng: Bà Đỗ Thị Phương Thảo - Chứng chỉ hành nghề thiết kế quy hoạch xây dựng số HAP-00000130 do Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp ngày 23/12/2024.

III. NỘI DUNG THỎA THUẬN

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Khoản 1, Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chỉ tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định: *"Quy hoạch tổng mặt bằng được lập trong giai đoạn chuẩn bị dự án và phải được cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc cơ quan được phân cấp, ủy quyền chấp thuận bằng văn bản"*;

UBND phường Gia Viên đã ban hành Kế hoạch số 262/KH-UBND ngày

19/8/2026 về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về Quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Chu Văn An, phường Gia Viên. Kết quả tổng hợp các ý kiến tham gia về Đồ án với tỷ lệ đồng ý đạt 100%.

Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung, số liệu trong bản vẽ tổng mặt bằng; đảm bảo phạm vi quy hoạch không có sự chồng lấn với các công trình, dự án trong khu vực; đảm bảo không gian, kiến trúc, cảnh quan chung khu vực.

- Khi thực hiện đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư cần tuân thủ các quy định hiện hành về xây dựng, đất đai, đặc biệt cần lưu ý các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy đã được nêu tại các văn bản: số 3427/PC07-Đ2 ngày 4/9/2026 của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH – Công an thành phố Hải Phòng; số 10319/SXD-PTĐT ngày 4/9/2026 của Sở Xây dựng; số 5669/SGDĐT-KHTC ngày 4/9/2026 của Sở Giáo dục và Đào tạo, các vấn đề về tiện bất tiện trong quá trình triển khai và các yêu cầu khác có liên quan theo quy định.

UBND phường Gia Viên thông báo để Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Gia Viên có cơ sở thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định./.

(Kèm theo bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng)

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, PCT UBND phường;
- Phòng XD&MT;
- Lưu: VT.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Chu Thanh Lương