

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

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
TRƯỜNG THCS THANH XUÂN, XÃ HÀ NAM

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ HÀ NAM



TRƯỞNG PHÒNG
TIÊU HOÀNG TRUNG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:
CÔNG TY TNHH MTV
TƯ VẤN XÂY DỰNG 30-10



GIÁM ĐỐC
TRẦN MINH PHÚC

Hải Phòng, ngày tháng 12 năm 2025

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ THANH XUÂN, XÃ HÀ NAM

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU

1. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng

Theo Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh, đã sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương thành thành phố mới có tên gọi là thành phố Hải Phòng.

Theo Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025, đã sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các xã Thanh Xuân, Liên Mạc, Thanh Lang, một phần diện tích tự nhiên, quy mô dân số của xã Thanh An và một phần diện tích tự nhiên của xã Hòa Bình thành xã mới có tên gọi là xã Hà Nam.

Xã Hà Nam có diện tích tự nhiên là 27,78 km² và quy mô dân số là 27.800 người. Xã Hà Nam giáp các xã Lai Khê, Phú Thái, An Thành, Kim Thành, Hà Đông, Thanh Hà và Hà Bắc.

Tại Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Xuân, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được phê duyệt theo Quyết định số 1577/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND huyện Thanh Hà, trong phần xác định quy mô đất xây dựng cho từng loại công trình đã nêu: Trường THCS giữ nguyên vị trí và diện tích hiện hữu (0,82ha).

Trường Trung học cơ sở (THCS) Thanh Xuân, xã Hà Nam hiện tại có 3 phòng hành chính quản trị; 9 phòng học và phòng học bộ môn; 2 phòng hỗ trợ học tập; 4 khối phòng phụ trợ. Tuy nhiên, hiện trạng trường có 01 công trình nhà lớp học 2 tầng 8 phòng xây dựng từ những năm 1996 đã xuống cấp ảnh hưởng đến quá trình giảng dạy và học tập của giáo viên, học sinh trong trường.

Để duy trì trường đạt chuẩn Quốc gia mức độ 1, đồng thời đảm bảo cơ sở vật chất giảng dạy và học tập của giáo viên, học sinh trong trường, việc lập quy hoạch chi tiết Trường THCS Thanh Xuân, xã Hà Nam là rất cần thiết và cấp bách, làm cơ sở để quản lý quy hoạch, từng bước đầu tư xây dựng các hạng mục cần thiết của nhà trường.

Tại Quyết định số 997/QĐ-UBND ngày /10/2025 của UBND xã Hà Nam về chủ trương đầu tư dự án: Nhà lớp học 3 tầng 9 phòng Trường THCS Thanh Xuân, xã Hà Nam, đã quyết định chủ trương đầu tư dự án với mục tiêu đầu tư là: đầu tư xây dựng xây dựng Nhà lớp học 3 tầng 9 phòng nhằm hoàn thiện cơ sở vật chất, đáp ứng nhu cầu dạy và học của nhà trường, tạo cơ sở vật chất khang trang, sạch đẹp, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Từ đó tạo môi trường giảng dạy tốt cho thầy cô giáo và nâng cao chất lượng học tập cho các em học sinh; quy mô đầu tư như sau: (1) Công trình xây dựng với quy mô 3 tầng 9 phòng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; (2) Công trình nhà lớp học 3 tầng, diện tích xây dựng khoảng 39,22m x 9,82m (tương ứng khoảng 475,0m²/tầng). Tổng diện tích sàn sử dụng khoảng 1.425m². Mỗi tầng bố trí 3 phòng học, khu vực thang bộ, hành lang và vệ sinh chung. Công trình được thiết kế đồng bộ, hiện đại, bảo đảm công năng sử dụng, đáp ứng yêu cầu giảng dạy và học tập của nhà trường; (3) Phá dỡ nhà lớp học 2 tầng 8 phòng học và nhà hiệu bộ 2 tầng đã xuống cấp. Chủ đầu tư dự án là UBND xã Hà Nam, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ quy định tại Điều 9 và Điều 10 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, việc lập quy hoạch chi tiết Trường THCS Thanh Xuân, xã Hà Nam thuộc trường hợp được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng).

- Mục tiêu quy hoạch là:

+ Quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Thanh Xuân, xã Hà Nam nhằm hoàn thiện quy hoạch xây dựng, định hướng phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng, làm cơ sở triển khai xây dựng các hạng mục công trình;

+ Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai có hiệu quả theo định hướng và quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Vị trí, phạm vi quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Thanh Xuân, xã Hà Nam:

Trường THCS Thanh Xuân quy hoạch trên khuôn viên hiện có của trường, tại thôn Xuân Áng, xã Hà Nam; có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông giáp đường trục xã (đường huyện Cẩm Chẽ - Thanh Xuân cũ).

+ Phía Tây giáp đất nghĩa trang nhân dân.

+ Phía Nam giáp đường bê tông và dân cư.

+ Phía Bắc giáp Trường Tiểu học Thanh Xuân.

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng: 8.219,3m², trong đó:

+ Diện tích lập quy hoạch: 6.866,1m²;

+ Diện tích khu vực phụ cận - kết nối hạ tầng kỹ thuật: 1.353,2m².

2. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a) Khái quát chung

Tại Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Xuân, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được phê duyệt theo Quyết định số 1577/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND huyện Thanh Hà, trong phần xác định quy mô đất xây dựng cho từng loại công trình đã nêu: Trường THCS giữ nguyên vị trí và diện tích hiện hữu (0,82ha).

b) Về hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực quy hoạch:

- Hệ thống điện: Hệ thống điện của khu vực ở phía Tây hiện đang cấp điện ổn định cho trường.

- Hệ thống cấp nước: Hệ thống đường cấp nước của khu vực ở phía Tây hiện đang cấp nước ổn định cho trường.

- Hệ thống thoát nước: Cao độ hiện trạng từ +1,90m đến +1,51m; hiện tại, nước mưa trong khuôn viên trường được thoát theo địa hình tự nhiên về phía Đông và phía Tây, đổ vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

c) Đánh giá tổng hợp hiện trạng: Khu vực nghiên cứu quy hoạch có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối theo quy hoạch chung nằm trên trục đường chính của xã, thuận lợi cho việc đầu nối và sử dụng.

3. Các căn cứ lập quy hoạch tổng mặt bằng

3.1 Các văn bản pháp lý chính

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 06/11/2024;

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29/11/2024;

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27/6/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;
- Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- 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;
- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo ban hành Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học;
- Quyết định số 152/2025/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định một nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định một nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 997/QĐ-UBND ngày /10/2025 của UBND xã Hà Nam về chủ trương đầu tư dự án: Nhà lớp học 3 tầng 9 phòng Trường THCS Thanh Xuân, xã Hà Nam;

- Thông báo số 27-TB/ĐU ngày 15/10/2025 Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy xã Hà Nam tại Hội nghị Ban Thường vụ Đảng ủy tháng 10 (lần 2);

- Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND huyện Thanh Hà phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Xuân, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

- Công văn số 10614/SXD-QHKT ngày 05/12/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch Tổng mặt bằng Trường Trung học cơ sở Thanh Xuân, xã Hà Nam.

3.2 Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD (ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng); Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình (ban hành kèm theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng);

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

3.3 Cơ sở bản đồ

Bản đồ khảo sát địa hình khu vực nghiên cứu quy hoạch do Công ty TNHH một thành viên Tư vấn xây dựng 30-10 lập.

4. Các yêu cầu, định hướng quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng

Nội dung Quy hoạch tổng mặt bằng Trường THCS Thanh Xuân, xã Hà Nam phải phù hợp Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Xuân, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được phê duyệt theo Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND huyện Thanh Hà và các quy định hiện hành.

PHẦN 2: PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

1. Hiện trạng sử dụng đất

Trường THCS Thanh Xuân, xã Hà Nam đã được đầu tư xây dựng một số công trình: Nhà lớp học 2 tầng 8 phòng, nhà hiệu bộ 2 tầng (hai công trình đều đã xuống cấp, nhà đa năng 1 tầng, các hạng mục phụ trợ: nhà bảo vệ, nhà để xe, nhà vệ sinh ngoài trời,...

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất hiện trạng

ST T	DANH MỤC	DIỆN TÍCH (M ²)	TẦNG CAO	TỶ LỆ (%)
A	DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH (I+II+III)	6.866,1		100
I	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	1.835,3		26,73
1	NHÀ CẤP 4	6,1	1	
2	NHÀ ĐỂ XE GIÁO VIÊN	66,4	1	
3	NHÀ LỚP HỌC 2 TẦNG (3 NHÀ)	736,3	2	
4	NHÀ HIỆU BỘ 2 TẦNG	75,2	2	
5	NHÀ ĐA NĂNG	417,8	1	
6	NHÀ ĐỂ XE HỌC SINH (2 NHÀ)	440,2	1	
7	NHÀ VỆ SINH NGOÀI TRỜI (2 NHÀ)	63,5		
8	MỘ	8,8		
9	BỂ NƯỚC PCCC	21,0		
II	ĐẤT GIAO THÔNG	3.599,9		52,43
III	ĐẤT CÂY XANH, SÂN THỂ DỤC THỂ THAO	1.430,9		20,84
B	DIỆN TÍCH KHU VỰC PHỤ CẬN - KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	1.353,2		
TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH (A+B)		8.219,3		

2. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình

a) Các công trình hiện hữu được giữ nguyên gồm:

- Nhà lớp học 2 tầng (phía Nam), diện tích xây dựng 300m²;
- Nhà đa năng 1 tầng, diện tích xây dựng 418m²;
- Nhà vệ sinh (2 nhà), diện tích xây dựng 64m²;

b) Công trình quy hoạch, xây dựng mới:

- Nhà hiệu bộ 2 tầng, diện tích xây dựng 230m²;
- Nhà lớp học 3 tầng 9 phòng học, diện tích xây dựng 475m²;
- Nhà lớp học 3 tầng 3 phòng học, diện tích xây dựng 83m²;
- Nhà bảo vệ, diện tích xây dựng 20m²;
- Nhà để xe giáo viên, diện tích xây dựng 61m²;
- Nhà để xe học sinh, diện tích xây dựng 114m²;
- Bể PCCC, diện tích xây dựng 35,8m².

c) Các nội dung khác: tăng diện tích đất cây xanh, sân thể dục thể thao từ 1.430,9m² thành diện tích đất cây xanh, sân chơi, sân thể dục thể thao 3.103,5m² (tỷ lệ 45,20%); giảm diện tích đất giao thông nội bộ từ 3.599,9m² xuống còn 1.961,8m².

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

ST T	DANH MỤC	DIỆN TÍCH (M ²)	TẦNG CAO	TỶ LỆ (%)
A	DIỆN TÍCH THỰC HIỆN DỰ ÁN (I+II+III+IV)	6.866,1		100
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH HIỆN TRẠNG GIỮ LẠI	782,0		11,39
1	NHÀ LỚP HỌC 2 TẦNG (PHÍA NAM)	300,0	2	
2	NHÀ ĐA NĂNG	418,0	1	
3	NHÀ VỆ SINH (2 NHÀ)	64,0	1	
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH QUY HOẠCH MỚI	1.018,8		14,84

1	NHÀ HIỆU BỘ 2 TẦNG	230,0	2	
2	NHÀ LỚP HỌC 3 TẦNG 9 PHÒNG	475,0	3	
3	NHÀ LỚP HỌC 3 TẦNG 3 PHÒNG	83,0	3	
4	NHÀ BẢO VỆ	20,0	1	
5	NHÀ ĐỂ XE GIÁO VIÊN	61,0	1	
6	NHÀ ĐỂ XE HỌC SINH	114,0	1	
7	BỂ NƯỚC PCCC	35,8		
III	ĐẤT GIAO THÔNG	1.961,8		28,57
IV	ĐẤT CÂY XANH, SÂN CHƠI, SÂN THỂ DỤC THỂ THAO	3.103,5		45,20
B	DIỆN TÍCH KHU VỰC PHỤ CẬN - KẾT NỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	1.353,2		
TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH (A+B)		8.219,3		

3. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi lập quy hoạch

3.1 San nền

Cao độ hiện trạng của tim đường bê tông từ +1,44m đến +1,56m.

Cao độ hiện trạng khu quy hoạch từ +0,54m đến +1,51m.

Hướng san nền dốc từ giữa về phía Đông và phía Tây.

Cao độ thiết kế san nền từ +1,70m đến +1,82m.

Độ dốc san nền 0,30% đảm bảo thoát nước theo phương pháp tự chảy.

Chiều dày san lấp trung bình 0,50m.

Chi tiết xem Bản đồ quy hoạch định hướng chiều cao san nền.

3.2 Hệ thống giao thông

Quy hoạch hệ thống giao thông tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Xuân, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được phê duyệt theo Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 của UBND huyện Thanh Hà và các quy định hiện hành.

Giao thông đối ngoại: Đường trục xã tiếp giáp vị trí cổng phía Đông khuôn viên trường (*mặt cắt 1-1*).

Chi tiết xem Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

3.3 Hệ thống thoát nước mặt

Nước mưa từ đường, sân vườn, mái của các công trình được thu gom về các hố ga thu nước mặt. Sử dụng rãnh thoát nước BTCT B500 có nắp đan chạy xung quanh sân đường nội bộ, khu vực phía Tây thoát tự chảy dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực ở phía Tây; khu vực phía Đông thoát tự chảy đổ vào hệ thống cống thoát nước BTCT D400 và D600, dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực ở phía Đông.

Chi tiết xem Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mặt.

3.4 Hệ thống thoát nước thải

Nước thải sinh hoạt được thu gom vào bể tự hoại của mỗi hạng mục sử dụng nước; sau khi được xử lý học sẽ thoát tự chảy vào hệ thống thoát nước thải trong khuôn viên là ống HDPE D250, thoát ra hệ thống thoát nước thải chung của khu vực ở phía Tây.

Chi tiết xem Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải.

3.5 Hệ thống cấp nước

Nguồn nước: Sử dụng trực tiếp từ mạng lưới cấp nước sạch chung của khu vực ở phía Đông.

Mạng ống cấp nước: Mạng ống cấp nước được thiết kế là mạng lưới cấp nước dạng cụt.

Hệ thống ống cấp nước: ống D110.

Bố trí 02 trụ nước chữa cháy.

Bể nước PCCC có dung tích 75m³.

Chi tiết xem Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.

3.6 Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

Nguồn điện: điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ hệ thống điện chung của khu vực ở phía Tây.

Công suất biểu kiến: 116KVA.

Đường dây cấp điện tới các hạng mục và chiếu sáng đi ngầm đáp ứng nhu cầu dùng điện và đảm bảo mỹ quan. Mỗi hạng mục bố trí 1 tủ điện tổng phân phối. Hệ thống điện chiếu sáng bố trí xung quanh khuôn viên.

Chi tiết xem Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng.