CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 TRƯỜNG TIỂU HỌC VĨNH HỒNG, XÃ KẺ SẶT

ĐỊA ĐIỂM: XÃ KẺ SẶT, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

HẢI PHÒNG, 2026.

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

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 TRƯỜNG TIỂU HỌC VĨNH HỒNG, XÃ KẺ SẶT

****

ĐỊA ĐIỂM: XÃ KẺ SẶT, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XÃ KẺ SẶT

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG AN NAM HẢI DƯƠNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH GIÁM ĐỐC	ĐƠN VỊ TƯ VẤN GIÁM ĐỐC
U.B.N.D XÃ KẺ SẶT T.P HẢI PHÒNG BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XÃ KẺ SẶT	M.S.D.N: 0801406634 C.T.T.N.H.H CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG AN NAM HẢI DƯƠNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
Đào Đình Hoàng	**Phạm Văn Nghĩa**

Hải Phòng, tháng ..... năm 2026

I. MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh

Tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Tiểu học Vĩnh Hồng (thuộc dự án Xây dựng nhà lớp học 3 tầng 9 phòng trường tiểu học Vĩnh Hồng và Nhà lớp học 3 tầng 9 phòng trường tiểu học Thái Dương) đã được UBND huyện Bình Giang chấp thuận tại Thông báo số 09/TB-UBND ngày 20/3/2024. Theo tổng mặt bằng đã được chấp thuận, tổng diện tích khu đất là 5.263,81 m², trong đó đất xây dựng công trình 2.009,39 m² (38,17%), đất đường giao thông nội bộ 1.144,42 m² (21,74%), đất sân chơi và cây xanh 2.110,00 m² (40,09%).

Thực hiện Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội và Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, từ ngày 01/7/2025 xã Vĩnh Hồng (huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương cũ) được sắp xếp cùng thị trấn Kẻ Sặt, xã Vĩnh Hưng, xã Hùng Thắng thành xã Kẻ Sặt, thành phố Hải Phòng; chính quyền địa phương tổ chức theo mô hình 02 cấp, không còn cấp huyện. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Kẻ Sặt là cơ quan tổ chức lập quy hoạch đối với dự án.

Hiện nay, Trường Tiểu học Vĩnh Hồng có 815 học sinh, 26 lớp và 43 cán bộ, giáo viên. Số phòng học theo tổng mặt bằng đã chấp thuận chưa đáp ứng đủ yêu cầu bố trí các phòng chức năng theo Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 23/2024/TT-BGDĐT), cần đầu tư bổ sung nhà lớp học bộ môn và mở rộng nhà thư viện xanh. Đồng thời, một số hạng mục công trình trong tổng mặt bằng đã chấp thuận cần được rà soát, cập nhật lại cho phù hợp thực tế: điều chỉnh diện tích xây dựng nhà hiệu bộ kết hợp lớp học, nhà đa năng; không bố trí nhà xe giáo viên, nhà vệ sinh.

Khu đất của trường là khuôn viên hiện hữu, bị giới hạn bởi đường giao thông ở phía Đông, phía Tây, Trường THCS Vĩnh Hồng ở phía Nam và khu dân cư hiện trạng ở phía Bắc, không còn khả năng mở rộng ranh giới. Đất sân chơi, cây xanh hiện ở mức 40,09% cần được giữ nguyên để bảo đảm không gian hoạt động ngoài trời của học sinh. Vì vậy, giải pháp phù hợp là chuyển một phần đất đường giao thông nội bộ thành đất xây dựng công trình để bố trí nhà lớp học bộ môn, mở rộng nhà thư viện xanh; đồng thời cân đối lại diện tích các hạng mục công trình để mật độ xây dựng sau điều chỉnh không vượt quá 40% theo mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD.

Việc điều chỉnh thuộc trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 (cần điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu vực đã lập quy hoạch chi tiết); nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới khu đất nên được thực hiện theo hình thức điều chỉnh cục bộ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn. Do đó, việc lập điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Tiểu học Vĩnh Hồng, xã Kẻ Sặt là cần thiết, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án.

2. Mục tiêu và phạm vi điều chỉnh

- Chuyển một phần đất đường giao thông nội bộ thành đất xây dựng công trình để xây dựng nhà lớp học bộ môn và mở rộng nhà thư viện xanh, đáp ứng nhu cầu phòng học, phòng chức năng của nhà trường; đồng thời rà soát, cập nhật diện tích xây dựng các hạng mục công trình cho phù hợp thực tế;

- Giữ nguyên ranh giới, tổng diện tích khu đất (5.263,81 m²), tính chất và chức năng đất giáo dục của khu đất; giữ nguyên diện tích đất sân chơi, cây xanh;

- Bảo đảm các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc sau điều chỉnh đáp ứng yêu cầu của QCVN 01:2021/BXD, tiêu chuẩn TCVN 8793: 2021 (Tỷ lệ xây dựng công trình $\leq 40\%$, sân vườn cây xanh $\geq 40\%$, giao thông nội bộ $\geq 20\%$) và các quy chuẩn hiện hành; bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy và an toàn cho học sinh;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý quy hoạch, lập dự án, thiết kế xây dựng theo quy định.

Phạm vi điều chỉnh: nằm trong ranh giới khu đất Trường Tiểu học Vĩnh Hồng đã được chấp thuận tại Thông báo số 09/TB-UBND ngày 20/3/2024; các nội dung khác được giữ nguyên theo tổng mặt bằng đã được chấp thuận.

3. Các căn cứ điều chỉnh

3.1. Các văn bản quy phạm pháp luật

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng;

- Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024; Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh; 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 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg;

- 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 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD; Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư để phân cấp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng kiểm, đường bộ, đường sắt, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ trưởng 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; Thông tư số 23/2024/TT-BGDĐT ngày 16/12/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT;

- Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng quy định một số 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.

3.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng

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

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;

- TCVN 8793:2021 Trường tiểu học - Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;

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

3.3. Các văn bản, hồ sơ có liên quan

- Thông báo số 09/TB-UBND ngày 20/3/2024 của UBND huyện Bình Giang về việc chấp thuận Tổng mặt bằng xây dựng dự án: Xây dựng nhà lớp học 3 tầng 9 phòng trường tiểu học Vĩnh Hồng và Nhà lớp học 3 tầng 9 phòng trường tiểu học Thái Dương (tỷ lệ 1/500);

- Bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 khu vực lập điều chỉnh; kết quả khảo sát hiện trạng của đơn vị tư vấn; số liệu quy mô lớp, học sinh do Trường Tiểu học Vĩnh Hồng cung cấp.

II. KHÁI QUÁT QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC CHẤP THUẬN VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH

1. Vị trí, ranh giới, quy mô

Khu đất thuộc khuôn viên Trường Tiểu học Vĩnh Hồng, xã Kẻ Sặt, thành phố Hải Phòng (trước đây là xã Vĩnh Hồng, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương). Ranh giới tiếp giáp:

- Phía Tây giáp đường bê tông;
- Phía Đông giáp đường bê tông;
- Phía Nam giáp Trường THCS Vĩnh Hồng;
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng.

Tổng diện tích khu đất: 5.263,81 m². Quy mô hiện tại: 815 học sinh, 26 lớp, 43 cán bộ, giáo viên.

2. Hiện trạng sử dụng đất và công trình

Trường hiện có 07 khối nhà chính, gồm: 03 khối nhà lớp học 03 tầng (3 tầng 9 phòng, 3 tầng 12 phòng, 3 tầng 6 phòng), 01 khối nhà lớp học 03 tầng 4 phòng kết hợp nhà ăn bán trú, 01 khối nhà hiệu bộ kết hợp lớp học 03 tầng, 01 nhà đa năng, 01 nhà thư viện xanh 01 tầng và các công trình phụ trợ (nhà bảo vệ, nhà vệ sinh).

Địa hình tương đối bằng phẳng; cao độ hiện trạng tim đường bê tông tại vị trí cổng trường +2,94 ÷ +3,00 m; cao độ hiện trạng trong trường từ +2,60 m đến +2,78 m, trung bình +2,69 m. Hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước) đã được đấu nối với hệ thống chung của khu vực.

3. Tổng mặt bằng đã được chấp thuận

Các chỉ tiêu theo tổng mặt bằng đã được chấp thuận tại Thông báo số 09/TB-UBND ngày 20/3/2024: mật độ xây dựng 38,17%; tỷ lệ đất sân chơi, cây xanh 40,09%; tỷ lệ đất giao thông nội bộ 21,74%; tầng cao công trình 01 ÷ 03 tầng.

Bảng 1. Cơ cấu sử dụng đất theo tổng mặt bằng đã được chấp thuận

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng công trình	2.009,39	38,17
II	Đất đường giao thông nội bộ	1.144,42	21,74
III	Đất sân chơi và cây xanh	2.110,00	40,09
	Tổng diện tích đất	**5.263,81**	**100,00**

4. Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh

Khu vực điều chỉnh nằm trong khuôn viên trường, gồm hai nhóm vị trí sau:

a) Khu vực chuyển từ đất đường giao thông nội bộ sang đất xây dựng công trình, tổng diện tích 277,29 m², gồm: (i) vị trí phía Nam khu đất, nằm giữa nhà lớp học 3 tầng 6 phòng và nhà lớp học 3 tầng 9 phòng, diện tích 218,35 m² để xây dựng nhà lớp học bộ môn; (ii) vị trí phía Đông nhà thư viện xanh, diện tích 58,94 m² để mở rộng nhà thư viện xanh (từ 90,00 m² lên 148,94 m²).

b) Khu vực chuyển từ đất xây dựng công trình sang đất đường giao thông nội bộ (sân - đường), tổng diện tích 187,62 m², gồm: phần diện tích giảm của nhà hiệu bộ kết hợp lớp học 3 tầng 25,63 m² (từ 210,20 m² xuống 184,57 m²); phần diện tích giảm của nhà đa năng 69,00 m² (từ 519,00 m² xuống 450,00 m²); diện tích nhà xe giáo viên 49,14 m² và nhà vệ sinh 43,85 m².

Trong khuôn viên trường, giao thông nội bộ được tổ chức kết hợp với sân trường (sân - đường), lưu lượng đi lại chủ yếu là đi bộ của học sinh, giáo viên. Diện tích đất giao thông nội bộ giảm thực tế chỉ 89,67 m² do được bù lại từ phần diện tích hoàn trả tại mục b nêu trên. Do đó, việc bố trí lại một phần diện tích đường nội bộ không làm gián đoạn liên hệ giữa các khối công trình và vẫn bảo đảm đường cho xe chữa cháy tiếp cận.

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Nội dung điều chỉnh

- Chuyển **277,29 m²** đất đường giao thông nội bộ thành đất xây dựng công trình để xây dựng nhà lớp học bộ môn (218,35 m²) và mở rộng nhà thư viện xanh (58,94 m²); tầng cao không quá 03 tầng, phù hợp tầng cao các khối nhà hiện có;

- Chuyển **187,62 m²** đất xây dựng công trình thành đất đường giao thông nội bộ (sân - đường), gồm: phần diện tích giảm của nhà hiệu bộ kết hợp lớp học 3 tầng (25,63 m²), nhà đa năng (69,00 m²) và diện tích nhà xe giáo viên (49,14 m²), nhà vệ sinh (43,85 m²);

- Đất xây dựng công trình tăng 89,67 m², từ 2.009,39 m² (38,17%) lên 2.099,06 m² (39,88%);

- Đất đường giao thông nội bộ giảm 89,67 m², từ 1.144,42 m² (21,74%) xuống 1.054,75 m² (20,04%);

- Đất sân chơi và cây xanh giữ nguyên 2.110,00 m² (40,09%);

- Giữ nguyên ranh giới, tổng diện tích khu đất, vị trí cổng chính, cổng phụ và tầng cao các công trình hiện có.

2. Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

Bảng 2. So sánh cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Tổng mặt bằng đã chấp thuận (Theo thông báo số 09/TB-UBND ngày 20/3/2024)		Tổng mặt bằng điều chỉnh		Tăng (+) / giảm (-) (m^2)
		Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất xây dựng công trình	2.009,39	38,17	2.099,06	39,88	+89,67
II	Đất đường giao thông nội bộ	1.144,42	21,74	1.055,08	20,03	-89,67
III	Đất sân chơi và cây xanh	2.110,00	40,09	2.110,00	40,09	0,00
	Tổng diện tích đất	**5.263,81**	**100,00**	**5.263,81**	**100,00**	**0,00**

3. Danh mục công trình sau điều chỉnh

Bảng 3. Thống kê công trình xây dựng sau điều chỉnh

STT	Tên công trình	Diện tích xây dựng sau điều chỉnh (m^2)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Cổng chính	-	-	Giữ nguyên
2	Nhà bảo vệ	15,50	0,29	Giữ nguyên
3	**Nhà hiệu bộ kết hợp lớp học 3 tầng**	**184,57**	**3,51**	**Giảm 25,63 m^2**
4	Cổng phụ	-	-	Giữ nguyên
5	Nhà lớp học 3 tầng 9 phòng	340,00	6,46	Giữ nguyên
6	**Nhà đa năng**	**450,00**	**8,55**	**Giảm 69,00 m^2**
7	Nhà lớp học 3 tầng 4 phòng + nhà ăn	188,00	3,57	Giữ nguyên
8	**Nhà xe giáo viên**	**-**	**-**	**Không bố trí**
9	**Nhà vệ sinh**	**-**	**-**	**Không bố trí**
10	Nhà lớp học 3 tầng 12 phòng	394,20	7,49	Giữ nguyên
11	Nhà lớp học 3 tầng 6 phòng	159,50	3,03	Giữ nguyên
12	**Nhà thư viện xanh**	**148,94**	**2,83**	**Mở rộng 58,94 m^2**
13	**Nhà lớp học bộ môn (xây mới)**	**218,35**	**4,15**	**Xây mới**

STT	Tên công trình	Diện tích xây dựng sau điều chỉnh (m^2)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích xây dựng	**2.099,06**	**39,88**	

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trước và sau điều chỉnh

Bảng 4. So sánh chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

STT	Chỉ tiêu	Đã chấp thuận	Sau điều chỉnh	Yêu cầu theo QCVN 01:2021/BXD
1	Tổng diện tích khu đất (m^2)	5.263,81	5.263,81	Giữ nguyên ranh giới
2	Mật độ xây dựng (%)	38,17	39,88	≤ 40% (mục 2.6.3) - Đạt
3	Tỷ lệ đất sân chơi, cây xanh (%)	40,09	40,09	≥ 30% (Bảng 2.11) - Đạt
4	Tỷ lệ đất giao thông nội bộ (%)	21,74	20,03	-
5	Tầng cao công trình (tầng)	1 ÷ 3	1 ÷ 3	-
6	Diện tích sân chơi, cây xanh bình quân (m^2/học sinh)	2,59	2,59	-

5. Kiểm tra sự phù hợp với QCVN 01:2021/BXD

a) Chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh: mật độ xây dựng 39,88%, tỷ lệ đất sân chơi, cây xanh 40,09%, tỷ lệ đất giao thông nội bộ 20,03%, tầng cao 01 ÷ 03 tầng.

b) Kết quả kiểm tra theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng đối với lô đất công trình giáo dục như sau:

Bảng 5. Kiểm tra chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD

STT	Chỉ tiêu kiểm tra	Quy định QCVN 01:2021/BXD	Phương án điều chỉnh	Đánh giá
1	Mật độ xây dựng thuần lô đất công trình giáo dục	≤ 40% (mục 2.6.3); khu vực hiện hữu không quá 60% (mục 2.7.7)	39,88%	Đạt
2	Tỷ lệ đất cây xanh trong lô đất công trình giáo dục	≥ 40% (Bảng 2.11)	40,09% (đất sân chơi, cây xanh)	Đạt
3	Khoảng lùi công trình so với đường giao thông	Đường < 19 m, công trình cao < 19 m: khoảng lùi tối thiểu 0 m (Bảng 2.7)	Công trình cao 01 ÷ 03 tầng (< 19 m)	Đạt

STT	Chỉ tiêu kiểm tra	Quy định QCVN 01:2021/BXD	Phương án điều chỉnh	Đánh giá
4	Đường cho xe chữa cháy (khu vực hiện hữu)	Chiều rộng ≥ 4 m; công trình bảo đảm thông gió, chiếu sáng tự nhiên (mục 2.7.6)	Tuyến sân - đường nội bộ rộng ≥ 4 m	Đạt

c) Cân đối sử dụng đất: Việc bố trí nhà lớp học bộ môn và mở rộng nhà thư viện xanh trên một phần đất giao thông nội bộ (277,29 m²) được cân đối bằng việc cập nhật giảm diện tích xây dựng nhà hiệu bộ kết hợp lớp học, nhà đa năng và không bố trí nhà xe giáo viên, nhà vệ sinh (187,62 m²); nhờ đó đất xây dựng công trình chỉ tăng 89,67 m², toàn bộ diện tích sân chơi, cây xanh được giữ nguyên. Giao thông trong trường được tổ chức kết hợp với sân trường; tổng diện tích sân, đường không xây dựng là 3.164,75 m² (60,12%).

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Nhà lớp học bộ môn xây mới bố trí trong khu vực điều chỉnh, bảo đảm chiếu sáng, thông gió tự nhiên cho phòng học; khoảng cách đến các khối nhà hiện có bảo đảm yêu cầu về phòng cháy và chiếu sáng theo QCVN 01:2021/BXD, QCVN 06:2022/BXD; nhà thư viện xanh mở rộng về phía Đông, giữ nguyên tầng cao 01 tầng;

- Phần diện tích hoàn trả từ việc cập nhật giảm nhà hiệu bộ kết hợp lớp học, nhà đa năng và không bố trí nhà xe giáo viên, nhà vệ sinh được tổ chức thành sân - đường nội bộ, kết hợp bồn hoa, cây xanh;

- Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu hài hòa với các khối nhà hiện có, tạo tổng thể thống nhất cho khuôn viên trường;

- Giữ nguyên các khu sân chơi, sân tập, cây xanh hiện có; không chặt hạ cây xanh lớn trong khuôn viên.

7. Hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông, phòng cháy chữa cháy: tổ chức lại tuyến đi bộ nội bộ quanh nhà lớp học bộ môn và nhà thư viện xanh mở rộng, kết hợp sân trường; tận dụng phần diện tích hoàn trả để mở rộng sân - đường nội bộ; bảo đảm đường cho xe chữa cháy tiếp cận các khối nhà có chiều rộng không nhỏ hơn 4 m theo mục 2.7.6 QCVN 01:2021/BXD, chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 4,5 m theo QCVN 06:2022/BXD.

b) San nền: giữ nguyên định hướng san nền theo tổng mặt bằng đã chấp thuận; cao độ nền nhà lớp học bộ môn và phần thư viện xanh mở rộng thống nhất

với cao độ nền các khối nhà lân cận, bảo đảm thoát nước tốt, không gây úng ngập cục bộ.

c) Thoát nước mưa: giữ nguyên hướng thoát và điểm đấu nối hiện trạng phía Đông khu đất; bổ sung, nắn chỉnh cục bộ đoạn rãnh, hố ga quanh nhà lớp học bộ môn và nhà thư viện xanh mở rộng, đấu nối vào mạng lưới hiện có của trường.

d) Thoát nước thải: nước thải sinh hoạt được xử lý qua bể tự hoại trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

e) Cấp nước, cấp điện: giữ nguyên nguồn và mạng lưới đã chấp thuận; bổ sung tuyến nhánh từ mạng lưới hiện có của trường cấp cho nhà lớp học bộ môn và nhà thư viện xanh mở rộng.

IV. PHÂN TÍCH TÍNH LIÊN TỤC, ĐỒNG BỘ CỦA QUY HOẠCH

- Nội dung điều chỉnh chỉ thay đổi cơ cấu giữa đất giao thông nội bộ và đất xây dựng công trình trong khuôn viên trường (đất xây dựng tăng 89,34 m², đất giao thông nội bộ giảm tương ứng); không thay đổi tính chất, chức năng đất giáo dục, ranh giới và quy mô diện tích khu đất;

- Không làm thay đổi vị trí cổng, tầng cao các công trình hiện có và các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật với khu vực;

- Phù hợp định hướng phát triển giáo dục của xã Kẻ Sặt, không ảnh hưởng đến quy hoạch chung và quy hoạch của các khu vực lân cận (khu dân cư phía Bắc, Trường THCS Vĩnh Hồng phía Nam, các tuyến đường phía Đông, phía Tây);

- Các chỉ tiêu sau điều chỉnh (mật độ xây dựng 39,87%, đất sân chơi, cây xanh 40,09%) đáp ứng yêu cầu của QCVN 01:2021/BXD (mục 2.6.3, Bảng 2.11); chỉ tiêu đất bình quân 6,46 m²/học sinh là điều kiện hiện hữu, không bị ảnh hưởng bởi nội dung điều chỉnh.

V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VÀ BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC

1. Tác động đến việc triển khai thực hiện quy hoạch

Việc điều chỉnh tạo điều kiện đầu tư bổ sung phòng học, mở rộng nhà thư viện xanh, đáp ứng yêu cầu về phòng học bộ môn, phòng chức năng theo Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT, nâng cao chất lượng dạy và học; không phát sinh giải phóng mặt bằng, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của tổ chức, cá nhân bên ngoài khu đất.

2. Vấn đề mới nảy sinh và biện pháp khắc phục

- Giảm diện tích đất giao thông nội bộ (89,67 m^2): tổ chức giao thông kết hợp sân - đường, bố trí lối đi bộ rõ ràng, có mái che giữa các khối nhà; bảo đảm đường cho xe chữa cháy rộng ≥ 4 m theo mục 2.7.6 QCVN 01:2021/BXD và bãi đỗ xe chữa cháy theo QCVN 06:2022/BXD, thể hiện trên bản vẽ tổ chức giao thông;

- Tăng mật độ xây dựng (từ 38,17% lên 39,88%, trong giới hạn 40% theo mục 2.6.3 QCVN 01:2021/BXD): khống chế tầng cao không quá 03 tầng; bố trí khoảng cách giữa các khối nhà bảo đảm chiếu sáng, thông gió tự nhiên; giữ nguyên toàn bộ diện tích sân chơi, cây xanh và bổ sung cây xanh, bồn hoa quanh công trình mới;

- Tăng lượng nước mưa chảy tràn do tăng diện tích mái: bổ sung rãnh, hố ga thu nước quanh công trình, kiểm tra khả năng tiêu thoát của tuyến hiện có, bảo đảm không gây úng ngập trong khuôn viên;

- Trong giai đoạn thi công: rào chắn, phân luồng khu vực thi công tách biệt với khu vực học tập; ưu tiên thi công các công đoạn gây ồn, bụi vào thời gian nghỉ hè hoặc ngoài giờ học; che chắn, tưới ẩm giảm bụi; thu gom chất thải rắn xây dựng, chất thải sinh hoạt đúng quy định.

3. Đánh giá tác động môi trường

Nội dung điều chỉnh không thay đổi tính chất sử dụng đất, quy mô học sinh không thay đổi do điều chỉnh, nên không làm phát sinh thêm nguồn thải đáng kể so với tổng mặt bằng đã được chấp thuận. Các tác động trong quá trình thi công (bụi, tiếng ồn, chất thải rắn) mang tính tạm thời, cục bộ và được kiểm soát bằng các biện pháp nêu trên.

VI. LỘ TRÌNH, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

- Năm 2026: hoàn thành lấy ý kiến, thẩm định và chấp thuận điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng; cập nhật, công bố nội dung điều chỉnh theo quy định;

- Năm 2026-2027: lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh;

- Năm 2026-2027: tổ chức thi công xây dựng, đưa công trình vào sử dụng.

VII. TRÌNH TỰ VÀ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH

1. Trình tự thực hiện

Theo khoản 2 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, điều chỉnh cục bộ quy hoạch được thực hiện theo các bước: (i) lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ và lấy ý kiến về nội dung, kế hoạch điều chỉnh cục bộ; (ii) thẩm định về căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh; (iii) phê duyệt điều chỉnh cục bộ; (iv) cập nhật, công bố nội dung điều chỉnh.

Hồ sơ điều chỉnh cục bộ gồm báo cáo (thuyết minh), bản vẽ và văn bản theo khoản 2 Điều 28 Thông tư số 16/2025/TT-BXD; quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP).

2. Lấy ý kiến

Đối tượng lấy ý kiến: Trường Tiểu học Vĩnh Hồng, Trường THCS Vĩnh Hồng, cộng đồng dân cư khu vực tiếp giáp phía Bắc và các cơ quan, đơn vị có liên quan. Hình thức lấy ý kiến: bằng văn bản; thời gian lấy ý kiến 15 ngày đối với cơ quan, tổ chức, 20 ngày đối với cộng đồng dân cư. Kết quả lấy ý kiến được tổng hợp tại Báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến kèm theo hồ sơ.

3. Thẩm quyền

Tổng mặt bằng của dự án trước đây do UBND huyện Bình Giang chấp thuận. Từ ngày 01/7/2025, chính quyền địa phương được tổ chức theo mô hình 02 cấp; khu đất nằm trọn trong địa giới hành chính xã Kẻ Sặt. Theo khoản 3 Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15), Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý; theo Điều 10 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP), quy hoạch tổng mặt bằng do cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết chấp thuận bằng văn bản; theo khoản 1 và khoản 4 Điều 4 Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng, UBND cấp xã chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng thuộc thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết của mình và chấp thuận điều chỉnh theo thẩm quyền.

Do đó, UBND xã Kẻ Sặt là cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng; cơ quan chuyên môn về quy hoạch thuộc UBND xã Kẻ Sặt thực hiện thẩm định.

VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Tiểu học Vĩnh Hồng, xã Kẻ Sặt là cần thiết, đáp ứng nhu cầu phòng học và thư viện của nhà trường; đủ điều kiện điều chỉnh theo khoản 8 Điều 45 và điểm a khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; không thay đổi tính chất, chức năng, ranh giới khu đất; các chỉ tiêu sau điều chỉnh (mật độ xây dựng 39,88%, đất sân chơi, cây xanh 40,09%, đất giao thông nội bộ 20,03%, tầng cao 1 ÷ 3 tầng) đáp ứng yêu cầu về mật độ xây dựng thuần, tỷ lệ đất cây xanh, khoảng lùi công trình và đường cho xe chữa cháy theo QCVN 01:2021/BXD.

2. Kiến nghị

Kính đề nghị UBND xã Kẻ Sặt xem xét, chấp thuận điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Tiểu học Vĩnh Hồng, xã Kẻ Sặt, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định.

PHỤ LỤC: THÀNH PHẦN HỒ SƠ ĐIỀU CHỈNH

Bảng 6. Danh mục bản vẽ

STT	Tên bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh	QH-01	1/2.000 ÷ 1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp và đánh giá đất xây dựng	QH-02	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và giao thông	QH-03	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng cấp nước	QH-04	1/500
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng thoát nước	QH-05	1/500
6	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng cấp điện	QH-06	1/500

Văn bản kèm theo: bản sao Thông báo số 09/TB-UBND ngày 20/3/2024 của UBND huyện Bình Giang; Báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư; dự thảo văn bản chấp thuận điều chỉnh cục bộ; các văn bản pháp lý khác có liên quan.