

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG LÊ CHÂN**

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

Số: 2630/UBND-KTHT&ĐT

Phường Lê Chân, ngày 28 tháng 11 năm 2025

V/v chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng
tỷ lệ 1/500 Trường Trung học phổ thông
Ngô Quyền, phường Lê Chân.

Kính gửi: Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng
và hạ tầng Hải Phòng.

Ủy ban nhân dân phường Lê Chân nhận được Công văn số 1616/BQLDDHT-DA1 ngày 07/10/2025 của Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng về việc xin chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền.

Căn cứ Công văn số 9199/SXD-QHKT ngày 05/11/2025 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến vào Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền, phường Lê Chân.

Sau khi kiểm tra, Ủy ban nhân dân phường Lê Chân có ý kiến như sau:

1. Nội dung Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500:

Khu đất Trung tâm Giáo dục kỹ thuật tổng hợp hướng nghiệp Hải Phòng cũ đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 303706 ngày 10/11/1998 để xây dựng trường học tại ngõ 138 Hai Bà Trưng diện tích 3.079,92m².

Khu đất trường Trung học phổ thông Ngô Quyền đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 03/7/2020 để xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo gồm: số CX 578363, diện tích 8.683,1m² tại số 02 Mê Linh và số CX 578364, diện tích 1.230,9m².

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố: số 1009/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 về việc điều chuyển cơ sở nhà đất của Trung tâm giáo dục hướng nghiệp cũ tại số 138 Hai Bà Trưng, quận Lê Chân sang Trường THPT Ngô Quyền quản lý, sử dụng; số 1688/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp, xây mới Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền và Dự án đầu tư xây dựng Trường Trung học phổ thông chuyên Trần Phú (giai đoạn 3) cho Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng; số 3229/QĐ-UBND ngày 12/8/2025 về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư nâng cấp, xây mới Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền;

Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng tổ chức lập Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền với nội dung chính như sau:

1.1. Vị trí, phạm vi khu vực quy hoạch:

- *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc giáp đường Nguyễn Đức Cảnh có lộ giới 25,0m.
 - + Phía Đông giáp đường Mê Linh theo quy hoạch có lộ giới 21,0m và khu dân cư hiện hữu;
 - + Phía Nam giáp ngõ 138 Hai Bà Trưng và khu dân cư hiện hữu.
 - + Phía Tây giáp đình An Biên, ngõ 33 Nguyễn Đức Cảnh và khu dân cư hiện hữu.
- Diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu **12.993,92 m²**, trong đó:
 - + Diện tích xây dựng trường: 11.971,91 m².
 - + Diện tích mở đường theo quy hoạch: 1.022,01 m².
- Tính chất khu vực lập quy hoạch: Là khu đất giáo dục.
- Chức năng: là cơ sở đào tạo công lập nằm trong hệ thống giáo dục phổ thông của thành phố Hải Phòng.
- Quy mô học sinh: Khoảng 1.995 học sinh.

1.2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cụ thể:

a) Khu đất lập quy hoạch xây dựng trường Trung học phổ thông Ngô Quyền bao gồm các loại đất sau:

- Đất xây dựng công trình: có tổng diện tích 4.327,50 m² chiếm tỷ lệ 36,15% diện tích khu đất trường, bao gồm: đất xây dựng công trình hiện trạng, đất xây dựng công trình mới. Các công trình trong trường có chiều cao tối đa 5 tầng với thiết kế hiện đại, màu sắc trang nhã, phù hợp với môi trường giáo dục, được bố trí tại các vị trí phù hợp với chức năng sử dụng.

- Đất cây xanh, sân chơi, thể dục thể thao có tổng diện tích 4.397,14m², chiếm tỷ lệ 36,73% diện tích khu đất. Là các khu vực trồng cây xanh, bồn hoa cảnh quan xung quanh các công trình, sân chơi, sân thể dục thể thao.... nhằm tăng tỷ lệ đất trồng cây xanh, sân chơi tối thiểu trong công trình giáo dục, đạt chỉ tiêu không dưới 30% theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT.

- Đất giao thông (bãi đỗ xe, sân đường giao thông nội bộ) có tổng diện tích 3.247,27 m², chiếm tỷ lệ 27,12% diện tích khu đất. Là hệ thống giao thông nội bộ kết hợp sân bãi đỗ xe đảm bảo cho giao thông trong trường được thông suốt, kết nối với giao thông chung trong khu vực.

b) Đất giao thông sử dụng chung: có diện tích 1.022,01m² là phần đất giao thông nằm trong quy hoạch mở rộng đường Mê Linh, một phần đường đi chung của ngõ 33 Nguyễn Đức Cảnh và ngõ 02 Mê Linh theo định hướng 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 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025.

Tỷ lệ các loại đất và các chỉ tiêu sử dụng đất với từng loại đất cụ thể theo bảng thống kê sau:

Bảng cân bằng sử dụng đất			
TT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu vực trường học	11.971,91	100,00
1	Đất xây dựng công trình	4.327,50	36,15
2	Đất sân chơi, cây xanh thể dục thể thao	4.397,14	36,73
3	Đất giao thông, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe	3.247,27	27,12
B	Đất giao thông sử dụng chung	1.022,01	
C	Tổng diện tích khu vực quy hoạch (A)+(B)	12.993,92	

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất				
Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m²)
A	Khu vực A	7.789,34		
1	Đất xây dựng công trình	2.530,50		6.860,5
A1	<i>Cổng chính, bảo vệ</i>	42,50	1	42,5
A2	<i>Cổng phụ</i>	8,00	1	8,0
A3	<i>Công trình hiệu bộ và lớp học A2</i>	705,00	2	1.665,0
A4	<i>Công trình lớp học A3</i>	500,00	2	1.000,0
A5	<i>Công trình lớp học A4 và hành lang cầu</i>	655,00	2	1.665,0
A6	<i>Công trình nhà xe học sinh và phòng đa năng</i>	620,00	4	2.480,0
2	Đất sân chơi, cây xanh thể dục thể thao	3.038,13		
3	Đất giao thông, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe	2.220,71		
B	Khu vực B	4.182,57		
1	Đất xây dựng công trình	1.797,00		8.761,0
B1	<i>Cổng chính, bảo vệ</i>	16,00		16,0
B2	<i>Cổng phụ</i>	-		
B3	<i>Công trình lớp học A và nhà để xe</i>	600,00	5	3.000,0
B4	<i>Công trình lớp học B và nhà để xe</i>	648,00	5	3.240,0
B5	<i>Công trình lớp học C và nhà để xe</i>	380,00	5	1.900,0
B6	<i>Hành lang cầu</i>	113,00	5	565,0
B8	<i>Trạm bơm và Bể nước ngầm PCCC</i>	40,00	1	40,0
2	Đất sân chơi, cây xanh thể dục thể thao	1.359,01		
3	Đất giao thông, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe	1.026,56		
C	Đất giao thông sử dụng chung	1.022,01		
D	Tổng diện tích nghiên cứu (A)+(B)+(C)	12.993,92		
Mật độ xây dựng thuần toàn khu vực trường học: 34,31%				
Hệ số sử dụng đất: 1,30 lần				

1.3. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng khu vực $\geq +2,30\text{m}$ (sử dụng cao độ lục địa).
- Độ dốc thiết kế san nền $i=0,2\%$ đến $0,4\%$.
- Mạng lưới cống và hướng thoát nước mưa:
 - + Khu vực A: Giữ nguyên hệ thống thoát nước mưa, hướng thoát ra hệ thống thoát nước chung chôn ngầm dọc đường Mê Linh.
 - + Khu vực B: Quy hoạch cống ngầm D600 và tuyến mương nắp đan thoát nước mưa có kích thước B300, hướng thoát nước ra cống ngầm dọc ngõ 138 Hai Bà Trưng.

b. Giao thông:

*** Giao thông đối ngoại:**

- Đường Nguyễn Đức Cảnh tiếp giáp phía Bắc khu vực lập quy hoạch, lộ giới 25,0m (mặt cắt 1-1):
 - + Chiều rộng lòng đường: = 11,0m.
 - + Chiều rộng vỉa hè phía trái (giáp tượng đài Lê Chân): = 9,0m.
 - + Chiều rộng vỉa hè phía phải (giáp khu vực quy hoạch): = 5,0m
- Đường Mê Linh tiếp giáp phía Đông khu vực lập quy hoạch, lộ giới 21,0m (mặt cắt 2-2):
 - + Chiều rộng lòng đường: = 15,0m.
 - + Chiều rộng vỉa hè hai bên: $2 \times 3,0\text{m} = 6,0\text{m}$.
- Ngõ số 02 Mê Linh tiếp giáp phía Nam khu vực lập quy hoạch kết nối từ đường Mê Linh đến ngõ 33 Nguyễn Đức Cảnh, chiều rộng 5,0-8,9m (mặt cắt 3-3):
 - Ngõ số 33 Nguyễn Đức Cảnh, từ đoạn giao nhau với ngõ số 02 Mê Linh đi Đình An Biên đoạn tiếp giáp Khu A và B quy hoạch chiều rộng 2,7-5,0m (mặt cắt 3-3).
- Ngõ 138 Hai Bà Trưng tiếp giáp phía Nam Khu B, kết nối với đường Hai Bà Trưng và ngõ Tam Thuật giữ nguyên theo hiện trạng, chiều rộng 3,2-8,1m.

*** Giao thông nội bộ:**

- Bên trong khu vực lập quy hoạch là sân đường nội bộ liên kết các khu vực với nhau, chiều rộng 3,0-9,9m.
- Khu vực A bố trí khu vực để xe kết hợp với phòng đa năng (4 tầng) tiếp giáp đường Nguyễn Đức Cảnh.
- Khu vực B bố trí để xe tại tầng 1 các tòa nhà lớp học.

2. Nội dung nhận xét, đánh giá:

Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được xác định nằm trong khu đất Trường phổ thông trung học; đất Công cộng - dịch vụ đô thị và đất Đơn vị ở;

Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025, vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch được xác định nằm trong

lô quy hoạch đất Trường Trung học phổ thông ký hiệu O-30/10 và O-30/12, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 02 lần.

Như vậy, việc lập Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền với vị trí địa điểm, phạm vi, quy mô xây dựng và tính chất chức năng sử dụng đất quy hoạch là phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên.

Các chỉ tiêu về số lượng học sinh, tầng cao xây dựng, tỷ lệ, mật độ sử dụng đất xây dựng công trình 36,15%<45%, sân vườn 36,73%>30%, giao thông nội bộ 27,12%>25% đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040 và Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo 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. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã cập nhật quy hoạch tuyến đường Mê Linh lộ giới 21,0m và đường Nguyễn Đức Cảnh lộ giới 25,0m; lựa chọn cao độ nền xây dựng khu vực $\geq + 2,3\text{m}$ (cao độ lục địa) phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Lê Chân đến năm 2040.

3. Nội dung lưu ý khác:

Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng, Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về nội dung nghiên cứu, tính toán, tính chính xác của các số liệu trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng khu đất; đảm bảo đúng phạm vi, chỉ giới khu đất và không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực; thực hiện công bố, công khai quy hoạch sau khi được chấp thuận theo quy định; thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế về PCCC khu vực B xây mới của trường theo quy định tại Phụ lục III của Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ, thực hiện lập hồ sơ thiết kế công trình để thẩm định thiết kế về PCCC theo nội dung quy định tại Điều 16 Luật PCCC&CNCH số 55/2024/QH15 của Quốc hội theo nội dung tham gia ý kiến của Công an thành phố tại Văn bản số 5302/CAHP-PC07 ngày 12/11/2025; thực hiện theo các quy định về quản lý môi trường của cơ quan quản lý môi trường có thẩm quyền; trong quá trình triển khai thi công phải đảm bảo các vấn đề về an toàn cho công trình và các công trình lân cận theo quy định hiện hành.

Yêu cầu Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng, Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền lập dự án, triển khai thi công xây dựng dự án theo đúng ranh giới, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất như: diện tích, tỷ lệ các loại đất (sân chơi, cây xanh thể dục thể thao, chỗ đỗ xe,...), mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tổ chức không gian cảnh quan, hạ tầng đúng Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được duyệt; Không tự ý thay đổi chức năng đất, vị trí công trình, diện tích lô đất, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh... đã được duyệt; Mọi thay đổi phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh quy hoạch 1/500 trước khi thực hiện; Báo cáo tiến độ thực hiện quy hoạch cho chính quyền địa phương, chấp hành trong việc kiểm tra hiện trường và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xây dựng sai quy hoạch được duyệt.

Ủy ban nhân dân phường Lê Chân chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền, phường Lê Chân, làm cơ sở để Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng Hải Phòng, Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT UBND phường;
- Trường Trung học phổ thông Ngô Quyền;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Tân