

Số: /KT-TĐ

Tiên Trang, ngày tháng năm 2025

V/v báo cáo kết quả thẩm định đề án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực trường tiểu học Tiên Trang và trường THCS Tiên Trang, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Tiên Trang.

Theo hồ sơ đề án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực trường tiểu học Tiên Trang và trường THCS Tiên Trang, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương do Công ty cổ phần địa ốc Trường Sơn lập, sau khi thẩm định, Phòng Kinh tế báo cáo Ủy ban nhân dân xã Tiên Trang với những nội dung chính như sau:

A. Căn cứ thẩm định

1. Căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 144/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 ngày 12/6/2025, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ.
- Các Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Công văn số 999/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2025 của Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương về việc chấp thuận chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trường tiểu học Quảng Lưu và Khu vực trường tiểu học, THCS Tiên Trang, huyện Quảng Xương;
- Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 24/04/2025 của Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương về việc phê duyệt dự toán chi phí khảo sát, lập Quy hoạch

tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực trường tiểu học Tiên Trang và trường THCS Tiên Trang, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương;

- Văn bản số 10396/SXD-QH ngày 14/11/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hoá về việc tham gia ý kiến về Quy hoạch tổng mặt bằng dự án: Trường Tiểu học và THCS Tiên Trang, xã Tiên Trang.

2. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt:

- Thuyết minh đồ án quy hoạch (*kèm Theo các bản vẽ*).

- Ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực trường tiểu học Tiên Trang và trường THCS Tiên Trang, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương.

B. Kết quả thẩm định:

I. Về quá trình lập quy hoạch:

- Chủ trương lập quy hoạch được UBND huyện Quảng Xương giao nhiệm vụ tại Công văn số 999/UBND-KTHTĐT ngày 03/04/2025;

- Công ty cổ phần địa ốc Trường Sơn đã tổ chức lập đồ án quy hoạch, tổ chức xin ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan (*có biên bản kèm theo*).

- Nhiệm vụ và dự toán lập đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực trường tiểu học Tiên Trang và trường THCS Tiên Trang, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương được Chủ tịch UBND huyện Quảng Xương phê duyệt tại Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 24/04/2025;

- Sở Xây dựng có ý kiến thỏa thuận tại Văn bản số 10396/SXD-QH ngày 14/11/2025.

II. Sự phù hợp của hồ sơ trình duyệt:

- Vị trí, quy mô lập quy hoạch chi tiết phù với Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045 và quy hoạch vùng huyện Quảng Xương (*Trong tổng thể quy hoạch sử dụng đất huyện Quảng Xương đã được phê duyệt, vị trí đề xuất đã được xác định là đất giáo dục*).

- Đánh giá sự phù hợp của hồ sơ Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 10396/SXD-QH ngày 14/11/2025:

+ Ranh giới, toạ độ các mốc giới của đồ án quy hoạch đã được rà soát chính xác theo toạ độ VN2000 đảm bảo không chồng lấn và đã khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cao độ san nền,...) và phù hợp theo định hướng của quy hoạch chung.

+ Về đảm bảo an toàn PCCC, khoảng cách an toàn: Đã đảm bảo quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD) của Bộ Xây dựng.

+ Về thành phần và nội dung hồ sơ quy hoạch TMB: Đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 21 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.

III. Về nội dung hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đạt được.

1. Tên tổng mặt bằng: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực trường tiểu học Tiên Trang và trường THCS Tiên Trang, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Hoàn chỉnh tổng thể quy hoạch khu đất giáo dục tại xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương đảm bảo quy hoạch lâu dài, có phân khu chức năng rõ ràng, mật độ xây dựng hợp lý, phù hợp với địa hình tự nhiên, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Tăng cường cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, tạo điều kiện khai thác có hiệu quả mọi nguồn lực, phục vụ cho việc tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế khu vực và toàn huyện nói chung.

- Hình thành trường chuẩn thuộc hệ thống giáo dục của địa phương từng bước hiện đại, phát triển bền vững.

- Đồng bộ hệ thống Hạ tầng kỹ thuật theo hướng hiện đại và đạt tiêu chuẩn; gắn kết hài hòa với hệ thống kiến trúc cảnh quan của các khu lân cận cũng như tổng thể huyện Quảng Xương.

- Khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với xu hướng phát triển của khu vực.

- Làm cơ sở pháp lý triển khai dự án đầu tư xây dựng; là cơ sở để chính quyền địa phương và chủ đầu tư quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Phạm vi ranh giới và quy mô khu đất lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tiên Trang, ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- *Phía Bắc giáp đường đi và dân cư hiện trạng;*
- *Phía Nam giáp trường THPT Quảng Xương IV;*
- *Phía Tây đường 4A (TL 511);*
- *Phía Đông giáp dân cư hiện trạng*
- Diện tích lập quy hoạch chi tiết là 1.45 ha.
- Quy mô trường Tiểu học: Khoảng 700 học sinh.
- Quy mô trường THCS: Khoảng 550 học sinh.

4. Tính chất, chức năng:

Là đất xây dựng trường học với các chức năng chính gồm: Đất xây dựng công trình, cây xanh, sân đường giao thông nội bộ, đường giao thông đối ngoại... được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

5. Quy hoạch sử dụng đất.

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu các khu chức năng như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI SỬ DỤNG ĐẤT KHU TIỂU HỌC TIÊN TRANG

STT	Các hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	TC tối đa (tầng)
1	Đất xây dựng công trình	2.384,70	32,46	
-	Khối nhà lớp học 3 tầng 18 phòng	764,20		3
-	Khối nhà hiệu bộ	555,00		3
-	Khối phòng học chức năng	615,50		3
-	Nhà đa năng	450,00		1
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	315,00	4,29	
-	Nhà bảo vệ	25,00		1
-	Khu để xe	240,00		1
-	Bể nước PCCC + nhà bơm	50,00		1
3	Đất cây xanh, thể thao, sân chơi	2.239,66	30,48	
-	Đất cây xanh	1.246,66		
-	Sân chơi	999,00		
4	Sân đường giao thông nội bộ	2.407,34	32,77	
Tổng diện tích lập QH		7.346,70	100,00	
Khu vực lập quy hoạch dự kiến phục vụ cho khoảng 700 học sinh				

BẢNG CÂN ĐỐI SỬ DỤNG ĐẤT KHU TRUNG HỌC CƠ SỞ TIÊN TRANG

ST T	Các hạng mục công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	TC tối đa (tầng)
1	Đất xây dựng công trình	1.754,00	24,68	
-	Khối nhà lớp học 4 tầng 20 phòng	600,00		4
-	Khối nhà hiệu bộ	264,00		4
-	Khối phòng học chức năng	440,00		4
-	Nhà đa năng	450,00		1
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	350,00	4,92	
-	Nhà bảo vệ	25,00		1
-	Bãi để xe	225,00		1

-	Bể nước PCCC + nhà bơm	100,00		1
3	Đất cây xanh, thể thao, sân chơi	2.287,00	32,18	
-	Đất cây xanh	496,80		
-	Sân thể thao đa năng	989,00		
-	Sân chơi	801,20		
4	Sân đường giao thông nội bộ	2.715,95	38,22	
Tổng diện tích lập QH		7.106,95	100,00	
Khu vực lập quy hoạch dự kiến phục vụ cho khoảng 550 học sinh				

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông

Mạng lưới giao thông trong khu vực lập quy hoạch được thiết kế như sau:
Mạng lưới giao thông khu vực: Là các tuyến giao thông liên kết các khu trong khu vực. Các tuyến giao thông được bố trí xung quanh trường, nhằm đảm bảo lưu thông.

a. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của hệ thống giao thông:

* Tìm đường:

Tim các tuyến đường được xác định tại các nút giao và các đỉnh đường cong theo hệ toạ độ nhà nước (Chi tiết xem bản vẽ).

* Giao thông đối nội:

+ Mặt sân được lát gạch terrzaro.

b. Kết cấu mặt đường giao thông nội bộ:

Kết cấu mặt đường có dạng áo đường mềm, theo thứ tự từ trên xuống gồm các lớp cơ bản sau:

+ Lớp gạch terzzaro.

+ Lớp vữa xi măng cán nền.

+ Lớp bê tông đá 1x2 dày 15cm.

+ Đất nền đầm chặt $K=0,98$ dày 50cm.

6.2. Quy hoạch san nền:

Khu đất lập quy hoạch có độ dốc san nền 0,2%.

Chi tiết cao độ nền như sau:

+ Trường tiểu học Tiên Trang: Cốt nền cao nhất là +6.10, thấp nhất là +5.70.

+ Trường THCS Tiên Trang: Cốt nền cao nhất là +6.10, thấp nhất là +5.70.

Giải pháp thiết kế:

+ Cao độ thiết kế san nền được lựa chọn bảo đảm yêu cầu thoát nước của công trình đồng thời khối lượng san nền là ít nhất.

+ Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với độ chênh lệch cao giữa hai đường đồng mức $h = 0,05m$ bảo đảm cho mái dốc của nền có độ dốc $i \geq 0,002$.

+ Cao độ san nền được thiết kế nội suy trên cơ sở đường đồng mức thiết kế san nền. Cao độ tự nhiên được nội suy trên cơ sở cao độ hiện trạng địa hình theo bản vẽ đo đạc hiện trạng địa hình.

6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Tuân thủ mạng lưới thoát nước quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Thoát nước mưa đi riêng hoàn toàn với thoát nước thải.
- Hệ thống thoát nước phải đảm bảo tự chảy.
- Đặt mạng cống hợp lý với tổng chiều dài đường cống nhỏ nhất, tránh trường hợp nước chảy vòng. Bố trí ga thu nước mưa trực tiếp, khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 25-35m.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

Nguồn cấp nước lấy từ mạng lưới cung cấp nước sạch của nhà máy nước sạch được lấy từ hệ thống quy hoạch chung đô thị Tiên Trang.

6.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

a) Quy hoạch thoát nước thải:

Mạng lưới thoát nước thải sử dụng hệ thống mạng lưới riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Hệ thống giếng thăm được bố trí trên mạng lưới đường cống thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.

Nước thải được thu gom vào các tuyến cống tròn D300, sau đó được thu gom về đường ống thoát nước thải hiện trạng. Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở sẽ được xử lý qua bể tự hoại xây đúng cách trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải và ra rãnh thoát nước về điểm xả theo quy hoạch chung.

b) Xử lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định tại Thông tư số 35/2024/TT-BTNMT ngày 19/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Ban hành quy trình kỹ thuật thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn sinh hoạt.

6.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng:

a) Nguồn cung cấp điện.

Nguồn điện được đấu nối từ trạm biến áp khu vực.

- Các đường dây trung thế, hạ thế dẫn ngầm cấp điện cho các phụ tải.
- Điện chiếu sáng nội bộ bằng đèn cao áp.

Nguồn điện Đấu nối từ trạm TBA của từng khu vực quy hoạch.

b) Công suất tiêu thụ điện.

Công suất tiêu thụ điện dự kiến của Trường tiểu học Tiên Trang khoảng 150 KW và của Trường THCS Tiên Trang khoảng 110 KW.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường:

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án và vận hành phải đảm bảo tuân thủ các nội dung bảo vệ môi trường được quy định tại Luật Bảo vệ môi trường

số 72/2020/QH14, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ và các quy định hiện hành khác có liên quan.

8. Tổ chức thực hiện:

8.1. Công ty cổ phần địa ốc Trường Sơn (đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch):

- Hoàn chỉnh đề án được duyệt theo quy định; gửi hồ sơ, tài liệu đề án quy hoạch UBND xã Tiên Trang để lưu giữ, quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Phối hợp với UBND xã Tiên Trang tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định.

- Phối hợp với UBND xã Tiên Trang tổ chức cắm mốc ngoài thực địa (cắm mốc, định vị ranh giới quy hoạch, các khu vực bảo vệ, quản lý, khai thác của dự án...) theo quy định của pháp luật.

8.2. Các Phòng chuyên môn: Phòng Kinh tế, Văn phòng, Ủy ban nhân dân xã Tiên Trang và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn, quản lý thực hiện theo quy hoạch; chủ động tham mưu các nội dung về đầu tư, đất đai, tài chính và các nội dung khác có liên quan để việc thực hiện dự án theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

Phòng Kinh tế kính báo cáo và trình Ủy ban nhân dân xã xem xét, phê duyệt đề án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực trường tiểu học Tiên Trang và trường THCS Tiên Trang, xã Tiên Trang, huyện Quảng Xương./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

TRƯỞNG PHÒNG

Trần Văn Chung