

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ TIÊN TRANG**

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

Số: /UBND-VB

Tiên Trang, ngày tháng năm 2025

V/v Chấp thuận Quy hoạch tổng  
mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu vực  
trường tiểu học Tiên Trang và  
trường THCS Tiên Trang, xã  
Tiên Trang.

Kính gửi:

- Phòng Kinh tế xã Tiên Trang;
- Văn phòng HĐND và UBND xã Tiên Trang;
- Các phòng, đơn vị chuyên môn xã Tiên Trang.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ 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 145/2025/NĐ-CP), hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2025; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng; 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;

Căn cứ Quyết định số 75/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Quy định trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp tỉnh mà do UBND cấp xã tổ chức lập; Quyết định số 877/QĐSXĐ, ngày 19/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng và UBND cấp xã tỉnh Thanh Hóa;

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;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế (kèm theo báo cáo thẩm định số 18/KT-TĐ ngày 21/11/2025).

Sau khi xem xét, UBND xã Tiên Trang chấp thuận nội dung Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực trường tiểu học Tiên Trang và trường THCS Tiên Trang tại xã Tiên Trang, với các nội dung chính sau:

**1. Tên 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.

**2. Cơ quan, đơn vị trình chấp thuận:** Phòng kinh tế xã Tiên Trang.

**3. Cơ quan chấp thuận:** UBND xã Tiên Trang, tỉnh Thanh Hóa.

**4. Đơn vị tư vấn tổng mặt bằng:** Công ty cổ phần địa ốc Trường Sơn

**5. Địa điểm:** Xã Tiên Trang, tỉnh Thanh Hoá.

**6. Mục tiêu quy hoạch tổng mặt bằng:**

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng dự án trong tương lai.
- Quy hoạch xây dựng tạo tiền đề cho các bước tiếp theo như lập báo cáo KT-KT; thi công xây dựng cũng như đưa quy hoạch vào thực tế.
- Tạo quỹ đất phát triển, đáp ứng nhu cầu về dạy và học cho giáo viên và học sinh trường, cải tạo bộ mặt mới về không gian, kiến trúc, cảnh quan. Từng bước đáp ứng về tốc độ hạ tầng kỹ thuật và dần hoàn thiện, cụ thể hóa quy hoạch xã Tiên Trang đã được phê duyệt. Góp phần phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của địa phương và của khu vực trong tương lai.

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

**a) Phạm vi Ranh giới:** Khu đất lập quy hoạch theo Quy hoạch chung đô thị Tiên Trang, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2957/QĐ-UBND ngày 21/8/2023, với 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

**b) Quy mô:**

- Diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng trường Tiểu học: Khoảng 0,735ha.
- Diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng trường THCS: Khoảng 0,71ha.
- Quy mô trường Tiểu học: Khoảng 700 học sinh.
- Quy mô trường THCS: Khoảng 550 học sinh.

**8. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật lập quy hoạch:**

**a) Các chỉ tiêu sử dụng đất.**

**a.1 Trường tiểu học:**

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch là: 7.346,7m<sup>2</sup>
- + Diện tích xây dựng công trình: 2.384,70
- + Diện tích sàn xây dựng: 6.254,1 m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng: 32,4%
- + Hệ số sử dụng đất: 0,85 lần
- + Tầng cao: 1-3 tầng

**a.2 Trường THCS:**

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch là: 7.106,95m<sup>2</sup>
- + Diện tích xây dựng công trình: 1.754m<sup>2</sup>
- + Diện tích sàn xây dựng: 5.666 m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng: 24,68%
- + Hệ số sử dụng đất: 0,79 lần
- + Tầng cao: 1-4 tầng

**b) Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:**

**a.1 Trường tiểu học:**

- Cấp nước:
  - + Cấp nước sinh hoạt: 15 L/ng/ngđ
  - + Cấp nước tưới cây: 3 L/m<sup>2</sup>/ngđ
  - + Cấp nước rửa đường: 0,4 L/m<sup>2</sup>/ngđ
  - + Cấp nước chữa cháy: tính 1 đám cháy liên tục trong 1h;
  - + Nước dự phòng: 8% tổng lượng nước
- Cấp điện:
  - + Cấp điện sinh hoạt: 147,05kW
- Thoát nước:
  - + Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
  - + Nhu cầu thoát nước thải bằng 100% nhu cầu cấp nước

**a.2 Trường THCS:**

- Cấp nước:
  - + Cấp nước sinh hoạt: 15 L/ng/ngđ
  - + Cấp nước tưới cây: 3 L/m<sup>2</sup>/ngđ
  - + Cấp nước rửa đường: 0,4 L/m<sup>2</sup>/ngđ
  - + Cấp nước chữa cháy: tính 1 đám cháy liên tục trong 1h;
  - + Nước dự phòng: 8% tổng lượng nước
- Cấp điện:
  - + Cấp điện sinh hoạt: 105,98kW
- Thoát nước:
  - + Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt
  - + Nhu cầu thoát nước thải bằng 100% nhu cầu cấp nước+

### 9. Hình thức Tổ chức không gian.

- Không gian kiến trúc cảnh quan khu vực phải tuân thủ theo các quy định của đồ án Quy hoạch chung được duyệt. Phân khu chức năng hợp lý, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng.

- Tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch kết hợp hài hòa với địa hình tự nhiên và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận.

- Lối tiếp cận chính vào dự án phải được xác định đảm bảo an toàn giao thông, hệ thống giao thông nội bộ tổ chức đảm bảo tiếp cận thuận lợi đến từng.

### 10. 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	TC tối đa (tầng)
<b>1</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>2.384,70</b>	<b>32,46</b>	
-	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
<b>2</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>315,00</b>	<b>4,29</b>	
-	Nhà bảo vệ	25,00		1
-	Khu để xe	240,00		1
-	Bể nước PCCC + nhà bơm	50,00		1
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, thể thao, sân chơi</b>	<b>2.239,66</b>	<b>30,48</b>	
-	Đất cây xanh	1.246,66		
-	Sân chơi	999,00		
<b>4</b>	<b>Sân đường giao thông nội bộ</b>	<b>2.407,34</b>	<b>32,77</b>	
<b>Tổng diện tích lập QH</b>		<b>7.346,70</b>	<b>100,00</b>	
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**

STT	Các hạng mục công trình	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	TC tối đa (tầng)
<b>1</b>	<b>Đất xây dựng công trình</b>	<b>1.754,00</b>	<b>24,68</b>	
-	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
<b>2</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>350,00</b>	<b>4,92</b>	

-	Nhà bảo vệ	25,00		1
-	Bãi để xe	225,00		1
-	Bể nước PCCC + nhà bơm	100,00		1
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, thể thao, sân chơi</b>	<b>2.287,00</b>	<b>32,18</b>	
-	Đất cây xanh	496,80		
-	Sân thể thao đa năng	989,00		
-	Sân chơi	801,20		
<b>4</b>	<b>Sân đường giao thông nội bộ</b>	<b>2.715,95</b>	<b>38,22</b>	
<b>Tổng diện tích lập QH</b>		<b>7.106,95</b>	<b>100,00</b>	
Khu vực lập quy hoạch dự kiến phục vụ cho khoảng 550 học sinh				

## **11. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:**

### *11.1. 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 tại bản vẽ tổng mặt bằng kèm theo).

\* 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.

### *11.2. 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.

### *11.3. 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 công hợp lý với tổng chiều dài đường công 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.

#### 11.4. 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.

#### 11.5. 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 công thoát nước với khoảng cách từ 20-40m.

Nước thải được thu gom vào các tuyến công 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.

#### 11.6. 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 147KW và của Trường THCS Tiên Trang khoảng 105KW.

### 12. 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.

### 13. Thành phần hồ sơ:

Thực hiện theo 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.

*(Chi tiết tại thuyết minh và bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo)*

### 14. Các nội dung khác:

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 chấp thuận.

Văn phòng HĐND và UBND xã (đăng tải lên cổng thông tin điện tử xã); Trưởng các phòng Kinh tế, Văn hoá - Xã hội; và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận để triển khai các bước tiếp theo theo quy định của pháp luật ./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Chủ tịch, PCT UBND xã;
- Văn phòng HĐND-UBND xã (đăng tải lên cổng thông tin điện tử xã);
- Lưu: VT, PKT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Thị Huệ**