

Số: 1165a/QĐ-UBND

Đông Kinh, ngày 07 tháng 8 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng phòng học,
phòng chức năng, nhà vệ sinh học sinh trường THCS Mai Pha, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐÔNG KINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

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 địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ 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 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 2090/QĐ-UBND ngày 13/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu Khu vực Nà Chuông - Bình Cầm, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND phường Đông Kinh về chủ trương đầu tư dự án Xây dựng phòng học, phòng chức năng, nhà vệ sinh học sinh trường THCS Mai Pha;

Xét Báo cáo 138/BC-KTHTĐT ngày 05/8/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đông Kinh về kết quả kiểm tra hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng phòng học, phòng chức năng, nhà vệ sinh học sinh trường THCS Mai Pha.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng phòng học, phòng chức năng, nhà vệ sinh học sinh trường THCS Mai Pha, tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Xây dựng phòng học, phòng chức năng,

nhà vệ sinh học sinh trường THCS Mai Pha, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô

a) Vị trí khu đất thực hiện Quy hoạch Tổng mặt bằng tại trường THCS Mai Pha, thuộc khối Phai Duốc, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn.

b) Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư (đường giao thông theo quy hoạch).
- Phía Đông: Giáp đồi hiện trạng.
- Phía Tây: Giáp bãi đỗ xe.
- Phía Nam, Tây Nam: Giáp đường giao thông, khu dân cư hiện trạng.

c) Quy mô

- Quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng: 10.745,4m².
- Dự báo đáp ứng học cho khoảng 800 học sinh vào năm 2030.

3. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

a) Quan điểm quy hoạch

- Đồng bộ và kế thừa: Quy hoạch dựa trên cơ sở đánh giá hiện trạng sử dụng đất và cơ sở vật chất hạ tầng kỹ thuật hiện hữu; kế thừa các hạng mục công trình còn niên hạn sử dụng.

- Tổng mặt bằng được tổ chức hợp lý, đáp ứng yêu cầu công năng của trường học và phù hợp với điều kiện hiện trạng khu đất. Phương án quy hoạch tận dụng tối đa các lợi thế về vị trí, địa hình và quỹ đất để bố trí các hạng mục công trình, đảm bảo quy mô xây dựng theo nhu cầu dự báo, đồng thời đáp ứng yêu cầu về tổ chức không gian, giao thông nội bộ và khả năng khai thác, sử dụng lâu dài.

- Kết nối hạ tầng: Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tính kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh.

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành về kiến trúc trường học.

b) Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã phê duyệt tại Quyết định số 2090/QĐ-UBND ngày 13/12/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn.

- Làm cơ sở pháp lý thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt dự án Xây dựng phòng học, phòng chức năng, nhà vệ sinh học sinh trường THCS Mai Pha theo quy định; đáp ứng cơ sở vật chất để trường THCS Mai Pha duy trì trường chuẩn quốc gia mức độ 1, từng bước đáp ứng là trường chuẩn quốc gia mức độ 2.

4. Tính chất, vai trò, chức năng

Khu vực lập quy hoạch là đất trường Trung học cơ sở. Quy hoạch kế thừa hiện trạng và hướng tới xây dựng bổ sung các hạng mục công trình, từng bước hoàn thiện cơ sở vật chất theo hướng đồng bộ, đáp ứng nhu cầu giảng dạy và học tập của nhà trường, phục vụ nhu cầu học tập của học sinh trên địa bàn.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu

a) Các chỉ tiêu dự báo phát triển

- Quy mô học sinh: Đáp ứng khoảng 800 học sinh.
- Quy mô phục vụ: Đảm bảo không gian học tập, sinh hoạt, cơ sở vật chất đáp ứng nhu cầu giảng dạy và học tập của nhà trường, phục vụ nhu cầu học tập của học sinh trên địa bàn.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch

- Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu: Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 10.745,4m²; Tầng cao tối đa: 05 tầng; Mật độ xây dựng: 40%; Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.

- Khối nhà số 1 (Nhà hành chính, nhà lớp học, nhà chức năng): Diện tích xây dựng công trình: 1.068,7m²; Diện tích sàn xây dựng: 5.343,5m²; Tầng cao: 03 tầng; Tỷ lệ chiếm đất: 9,95%; Hệ số sử dụng đất: 0,497 lần.

- Khối nhà số 2 (Nhà đa năng): Diện tích xây dựng công trình: 450,0m²; Diện tích sàn xây dựng: 450,0m²; Tầng cao: 01 tầng; Tỷ lệ chiếm đất: 4,19%; Hệ số sử dụng đất: 0,042 lần.

- Khối nhà số 3 (Nhà vệ sinh): Diện tích xây dựng công trình: 84,65m²; Diện tích sàn xây dựng: 84,65m²; Tầng cao: 01 tầng; Tỷ lệ chiếm đất: 0,79%; Hệ số sử dụng đất: 0,008 lần.

- Khối nhà số 4 (Nhà bảo vệ): Diện tích xây dựng công trình: 9,36m²; Diện tích sàn xây dựng: 9,36m²; Tầng cao: 01 tầng; Tỷ lệ chiếm đất: 0,09%; Hệ số sử dụng đất: 0,001 lần.

- Khối nhà số 6 (Nhà để xe): Diện tích xây dựng công trình: 120,12m²; Diện tích sàn xây dựng: 120,12m²; Tầng cao: 01 tầng; Tỷ lệ chiếm đất: 1,12%; Hệ số sử dụng đất: 0,011 lần.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, đất cây xanh và giao thông

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật: Diện tích 834,1m² (đạt tỷ lệ 7,76% trên tổng diện tích).

+ Sân vườn, sân chơi, bãi tập, công rào: Diện tích 2.264,7m² (đạt tỷ lệ 21,08% trên tổng diện tích).

+ Giao thông: Đường giao thông nội bộ kết hợp sân trường và đường xe PCCC chiếm diện tích 5.913,8m² (đạt tỷ lệ 55,04% trên tổng diện tích).

6. Các nội dung chính của quy hoạch

a) Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Không gian tổng thể:

Toàn bộ các khối chức năng được bố trí bao quanh sân trường trung tâm, tạo nên một không gian sự phạm khép kín, an toàn và đồng bộ. Đảm bảo sự kết nối chặt chẽ giữa các khối nhà, rút ngắn bán kính di chuyển, nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng và tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý, giám sát trong

toàn bộ khuôn viên trường.

+ Khối nhà lớp học, hành chính, chức năng (số 01): Khối nhà hình chữ U, đóng vai trò là khối chủ đạo, bố trí tại phía Đông khu đất.

+ Nhà đa năng (số 02): Nằm tại phía Bắc, giáp khu vực khối nhà 01.

+ Nhà vệ sinh (số 03): Bố trí tại phía Đông Bắc khu đất.

- Nhà bảo vệ (số 04): Nằm về phía Tây Bắc khu đất. Đặt gần cổng chính.

+ Nhà để xe (số 05): Đặt ở phía Tây khu đất, gần phòng bảo vệ.

+ Cổng trường: Bao gồm cổng chính và cổng phụ.

+ Các khối nhà lớp học, chức năng bố trí đường dốc cho người khuyết tật tiếp cận.

+ Vườn hoa cây xanh được bố trí xung quanh khu đất tạo dải cách ly mềm hạn chế bụi.

- Khoảng lùi công trình: Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo mặt cắt B-B của bản đồ Quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án Quy hoạch phân khu vực Nà Chuông - Bình Cầm, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/2.000, đường giao thông có bề rộng làn đường phía tiếp giáp công trình có mặt cắt ngang là 10,5m, chỉ giới xây dựng 20,5m, do đó chỉ giới xây dựng dự án trùng với chỉ giới đường đỏ trùng với ranh giới dự án.

b) Phương án Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- *Quy hoạch cao độ san nền:*

+ Hướng dốc chính: Từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây đảm bảo thoát nước mặt tự chảy theo hiện trạng hiện hữu.

+ Cao độ san nền khu vực được xác định trên cơ sở phù hợp cao độ khống chế của các tuyến đường và khu vực xung quanh.

+ Cao độ mặt sân thấp của dự án $\geq 261.30m$

+ Cao độ mặt sân cao của dự án $\geq 264.16m$

+ Độ dốc phổ biến $i = 0,2\%$ để đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi.

+ Cao độ tại các nút giao thông xác định phù hợp với mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo điều kiện thoát nước tự chảy.

- *Quy hoạch giao thông:*

+ Giao thông đối ngoại: Khu vực lập quy hoạch có lối giao thông tiếp cận chính nằm phía Bắc là tuyến đường tiếp giáp với đường liên khu vực theo quy hoạch phân khu quy mô Mặt cắt 8-8, lộ giới 20,5m: lòng đường 10,5m; vỉa hè $5 \times 2 = 10m$.

+ Giao thông đối nội: Mạng lưới sân bê tông quy hoạch kết nối hài hoà với các tuyến đường hiện trạng và tuyến đường quy hoạch.

+ Đường nội bộ trong quy hoạch là mạng lưới sân bê tông đảm bảo di chuyển của các phương tiện phòng cháy chữa cháy cho dự án. Đồng thời kết nối

nối giao thông với cổng chính là tuyến đường theo quy hoạch phân khu (Mặt cắt 8-8, lộ giới 20,5m); kết nối cổng phụ là tuyến đường bê tông hiện trạng (Mặt cắt 7-7, lộ giới 5m).

+ Mạng lưới đường được quy hoạch đảm bảo an toàn về giao thông, thông số hình học tuân theo quy chuẩn, thuận tiện cho việc sử dụng.

+ Độ dốc ngang đường in = 2,0% từ tim đường về mép bó vỉa. Độ dốc ngang hè đường ihe=1,5% về phía mặt đường.

+ Nhà để xe: Đảm bảo theo quy định tại TCVN 8794:2021 (đáp ứng tối thiểu sức chứa cho 50% - 70% tổng số học sinh và 60% - 90% tổng số giáo viên, nhân viên).

+ Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ và trùng với ranh giới của dự án.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải. Trên cơ sở quy hoạch san nền, thiết kế hệ thống thoát nước mưa bao gồm các tuyến rãnh có kích thước B300.

+ Trên mạng lưới thoát nước mưa bố trí các ga thu thăm. Độ dốc dọc lấy theo độ dốc đường hoặc theo độ dốc tối thiểu theo tiêu chuẩn quy định. Hướng thoát nước mưa từ mái công trình và ở sân đường được thu vào hệ thống thu nước mưa quanh công trình, sau đó thoát vào tuyến cống thoát nước mưa hiện trạng phía đường hiện trạng ở phía nam dự án. Xây dựng các hố ga tại các điểm đầu nối với tiếp giáp với dự án.

- Quy hoạch cấp nước:

+ Nhu cầu sử dụng nước: Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt 40l/học sinh/ngđ; nước dùng cho cây xanh, cảnh quan 3l/m²/ngđ; nước thất thoát rò rỉ 15%; hệ số dùng nước không điều hoà ngày đêm Kngđ: 1,2.

Tổng lưu lượng cấp nước cho khu vực lập quy hoạch khoảng 77,17 m³/ngđ.

+ Lưu lượng nước chữa cháy q=20 l/s, tính trong 03 giờ liên tục, bao gồm: Lưu lượng nước chữa cháy họng nước vách tường 9 (m³/h), thời gian chữa cháy là 01 giờ; lượng nước dự trữ cần thiết cho chữa cháy: V= 9m³. Xây dựng bể nước V= 9 (m³) chữa cháy cho dự án. Bố trí 01 họng chữa cháy ngoài nhà phía trước bể chứa nước chữa cháy.

+ Nguồn nước cấp cho khu vực dự án được lấy từ cấp nước từ mạng lưới cấp nước thành phố.

- Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

+ Chỉ tiêu thoát nước thải tính theo chỉ tiêu cấp nước với tỷ lệ thu gom nước thải 100% nước cấp cho sinh hoạt. Tổng lưu lượng thoát nước thải toàn khu quy hoạch: Khoảng 33,32m³/ngđ.

+ Hệ thống thoát nước cho công trình riêng biệt bao gồm: Hệ thống thoát nước rửa và hệ thống thoát nước xí tiểu. Nước rửa từ vệ sinh các tầng được thu

vào các ống đứng D110 đặt trong hộp kỹ thuật và thoát ra hệ thống thoát nước ngoài nhà; đi theo các tuyến cống D200, dẫn về bể xử lý nước thải đặt ở phía Đông Nam dự án. Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga thu thăm có khoảng cách trung bình 20-40m/ga để thuận tiện cho việc thu gom và quản lý vận hành mạng lưới.

+ Nước thải sau khi được xử lý sẽ được bơm về hệ thống thoát nước mặt của khu vực. Đối với hệ thống thoát nước thải xây dựng các hố ga tại các điểm đầu nối với tiếp giáp với dự án. Bể xử lý nước thải sử dụng các công nghệ sinh học tiên tiến để giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh; quy hoạch 01 điểm tập trung chất thải rắn ở phía Đông Bắc dự án. Trên các trục đường, khu cây xanh, trong từng phòng/lớp học đặt các thùng rác nhỏ để thu gom chất thải rắn. Phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn phát thải thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày) và xử lý chất thải rắn theo quy định.

- Quy hoạch Cấp điện

+ Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất để tính toán nhu cầu cấp điện cho toàn dự án. Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực quy hoạch là khoảng 307,7 kVA.

+ Nguồn điện: Nguồn điện từ trạm biến áp TBA-A-HH-1-750KVA dự kiến xây dựng phía Đông Nam khu vực.

+ Lưới điện trung thế: Tuyến cáp trung thế đầu nối cấp điện cho cáp đi nối có điện áp 22kV. Dự kiến sử dụng cáp AL/XLPE/PCV 4x50mm².

+ Lưới điện chiếu sáng: Nguồn cấp điện chiếu sáng từ trạm biến áp của dự án đến tủ điện chiếu sáng; mạng lưới cáp chiếu sáng dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, cáp chiếu sáng lấy điện từ tủ điện chiếu sáng đến các cột đèn chiếu sáng trên các trục đường giao thông; đèn chiếu sáng sử dụng đèn chiếu sáng LED, lựa chọn loại cột cần đơn, trị số độ rọi tối thiểu 5 (Lx).

- Hạ tầng viễn thông thụ động:

+ Dự báo nhu cầu thông tin liên lạc: Tổng nhu cầu cấp thông tin liên lạc khoảng 30 thuê bao.

+ Nguồn cấp: Nguồn cấp được lấy từ hệ thống thông tin liên lạc khu vực.

- Tổng hợp đường ống, đường dây:

+ Vị trí đặt đường cáp cấp điện và chiếu sáng: Cáp cấp điện và chiếu sáng được đặt dưới hè đường.

+ Các tuyến kỹ thuật ngầm nhỏ như thông tin liên lạc, ống cấp nước, mương cống thoát nước được thể hiện cụ thể trên các bản vẽ tại các mặt cắt ngang đường.

+ Thiết kế chi tiết tổng hợp đường dây, đường ống cần bảo đảm sự hợp lý về bố trí mặt bằng và chiều sâu đặt các tuyến ống, đảm bảo an toàn khi vận hành và quá trình thi công, bảo dưỡng sau này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Đông Kinh có trách nhiệm:

- Phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đông kinh tổ chức công bố, công khai quy hoạch theo đúng quy định pháp luật;
- Triển khai các bước công việc tiếp theo đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy và các quy định của pháp luật hiện hành.
- Lưu trữ đầy đủ hồ sơ theo quy định.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đông Kinh:

- Theo dõi, đôn đốc các cơ quan, đơn vị có liên quan phối hợp hướng dẫn Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Đông Kinh trong quá trình công bố, công khai và quản lý thực hiện quy hoạch; tiếp nhận, quản lý lưu trữ hồ sơ theo quy định.
- Tổng hợp, tham mưu UBND phường Đông Kinh xử lý các nội dung phát sinh theo thẩm quyền.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Trưởng các Phòng: Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Văn hoá - Xã hội; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường; Hiệu trưởng trường THCS Mai Pha và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT Đảng ủy phường;
- TT HĐND phường;
- CT, các PCT UBND phường;
- C, PCVP HĐND-UBND phường;
- Trang TTĐT phường;
- Lưu: VP, KTHĐTĐT_(VVTT).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đinh Bằng Sơn

Phụ lục 01

Bảng so sánh chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất Quy hoạch tổng mặt bằng với Quy hoạch phân khu được đã được phê duyệt
(Kèm theo Quyết định số: 1165a/QĐ-UBND ngày 07/8/2026 của UBND phường Đông Kinh)

STT	Chỉ tiêu	Giá trị quy hoạch	Chỉ tiêu đạt được	Đơn vị	Đánh giá	Ghi chú
I	Chỉ tiêu sử dụng đất					
1	Tổng diện tích đất quy hoạch	1,0745	1,0745	ha	Đạt	Theo nội dung QH Phân Khu Nà Chuông – Bình Cầm và QCVN 01:2021; Thông tư 23/2024/TT-BGDDT
2	Quy mô học sinh	~800	800	học sinh	Đạt	
3	Chỉ tiêu diện tích đất/học sinh	≥ 6	13,4	m2/học sinh	Đạt	
4	Mật độ xây dựng tối đa	≤ 40	16,1	%	Đạt	
5	Tầng cao tối đa	≤ 5	5	tầng	Đạt	
6	Hệ số sử dụng đất	$\leq 2,5$	0,56	Lần	Đạt	
II	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật					
1	Đất giao thông	≥ 18	55,04	%	Đạt	Theo TCVN 8793:2021 và QCVN 01:2021
2	Đất cây xanh cảnh quan, sân chơi, bãi tập	≥ 40	76,12	%	Đạt	
3	Tiêu chuẩn cấp nước	40	40	lít/người/ngày	Đạt	
4	Tiêu chuẩn cấp điện	≥ 65	65	W/m2sàn	Đạt	

Phụ lục 02
Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch
(Kèm theo Quyết định số: 1165a/QĐ-UBND ngày 07/8/2026 của UBND phường Đông Kinh)

STT	Tên	Ký hiệu	Hạng mục/ Chức năng	Diện tích đất xây dựng (m2)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Tổng diện tích sàn (m2)	HSSĐĐ (lần)
I	Công trình xây dựng			1.732,8		16,13		
1	Nhà hành chính, nhà lớp học, nhà chức năng	1	Hành chính, lớp học ,chức năng	1.068,7	5	9,95	5.343,50	0,497
2	Nhà đa năng	2	Nhà đa năng (theo tiêu chuẩn)	450,0	1	4,19	450,00	0,042
3	Nhà vệ sinh học sinh	3	vệ sinh học sinh	84,7	1	0,79	84,65	0,008
4	Nhà bảo vệ	4	bảo vệ	9,4	1	0,09	9,36	0,001
5	Nhà để xe	5	Nhà để xe cho học sinh và giáo viên	120,1	1	1,12	120,12	0,011
II	Hạ tầng kỹ thuật			9.012,6		83,87		
1	Nhà bơm	6	Nhà đặt máy bơm bể nước	13,5	1	0,13	13,50	0,001
2	Kè đá		Kè đá chắn đất	820,6		7,64		
3	Sân vườn, sân chơi, bãi tập, giao thông		Sân vườn, sân chơi, bãi tập, sân bê tông kết đường giao thông nội bộ, đường xe PCCC	8.178,5		76,11		
I+II	Tổng			10.745,4		100,00		