

QUYẾT ĐỊNH

**V/v chấp thuận Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 -
Trường THCS Chu Văn An tại phường Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CẨM PHẢ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn;

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 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;

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch; 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 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt tại Quyết định số 3899/QĐ-UBND ngày 09/10/2020;

Căn cứ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 - Khu B (bao gồm các phường: Cẩm Thủy, Cẩm Trung, Cẩm Thành, Cẩm Bình, Cẩm Tây, Cẩm Đông, Cẩm Sơn), thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh được UBND thành phố Cẩm Phả phê duyệt tại Quyết định số 4817/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2023;

Căn cứ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 – Trường THCS Chu Văn An tại phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 27/10/2016;

Căn cứ Văn bản số 2148/UBND-XDNNMT ngày 20/7/2026 của UBND phường Cẩm Phả về việc giao lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 - Trường THCS Chu Văn An, phường Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 23/7/2026 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư, đơn vị, cá nhân liên quan về phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 - Trường THCS Chu Văn An tại phường Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh và các phiếu tham gia ý kiến kèm theo;

Căn cứ Báo cáo số 09/BC-TLQH ngày 27/7/2026 của Tổ Lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị - Phòng XDNN&MT về việc tiếp thu, giải trình các ý kiến tham gia về phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 - Trường THCS Chu Văn An tại phường Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ Văn bản số 117/TLQH ngày 27/7/2026 của Tổ lập nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị v/v công bố công khai kết quả lấy ý kiến tham gia về phương án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 - Trường THCS Chu Văn An tại phường Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.

Xét đề nghị của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 107/TTr-XDNNMT ngày 27/7/2026,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Chấp thuận Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 - Trường THCS Chu Văn An tại phường Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh với các nội dung như sau:

I. Lý do điều chỉnh cục bộ Quy hoạch và các nội dung điều chỉnh chính:

1. Lý do điều chỉnh Quy hoạch:

Trường THCS Chu Văn An hoàn thành đầu tư xây dựng giai đoạn năm 2018-2021, trên cơ sở Quy hoạch chi tiết được UBND thành phố Cẩm Phả phê duyệt tại Quyết định 5090/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 với quy mô thiết kế giảng dạy cho 840 học sinh. Đến nay, quy mô thực tế đã tăng thành 1.115 học sinh; một số hạng mục đã quá tải, đồng thời không đáp ứng được việc tổ chức dạy học 2 buổi/ngày theo Chỉ thị số 17/CT-TTg ngày 06/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Giáo dục và Đào tạo.

Xét thấy Quy hoạch chi tiết được duyệt có cơ cấu sử dụng đất đủ điều kiện để đầu tư xây dựng thêm các hạng mục, tăng chỉ tiêu sử dụng đất và vẫn đảm bảo theo Quy chuẩn hiện hành. Do đó, việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết làm cơ sở đầu tư xây mới một số hạng mục đáp ứng nhu cầu giảng dạy trong giai đoạn mới là khả thi và cần thiết; phù hợp với Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị tại các khoản 1, 5, 8, Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15.

2. Các nội dung chính thực hiện điều chỉnh Quy hoạch:

- Điều chỉnh tăng quy mô trường: thành 1.300 học sinh.
- Bổ sung mới khối nhà học kết hợp bán trú 04 tầng; bố trí lại khu tập thể

dục ngoài trời.

- Bổ sung bể xử lý nước thải, đảm bảo nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Các nội dung khác ngoài nội dung trên đây cơ bản giữ nguyên theo Hồ sơ Quy hoạch được UBND thành phố Cẩm Phả phê duyệt tại Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 27/10/2016.

III. Nội dung Quy hoạch sau điều chỉnh cục bộ

1. Quy hoạch sử dụng đất:

* So sánh chi tiết chỉ tiêu sử dụng đất sau điều chỉnh với Quy hoạch đã được UBND thành phố Cẩm Phả phê duyệt theo Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 27/10/2016:

- Bảng thống kê cơ cấu sử dụng đất quy hoạch trước và sau điều chỉnh:

STT	Danh mục sử dụng đất	QH đã được phê duyệt theo Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 27/10/2015 (m ²)		Điều chỉnh quy hoạch (m ²)		Tăng/giảm (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	
1	Đất xây dựng công trình	3.020,8	29,2	3.284,8	31,7	+254,0
2	Đất giao thông và HTKT	4.421,0	42,7	4.667,7	45,1	+246,7
3	Cây xanh, sân thể chất	2.901,9	28,1	2391,2	23,2	-510,7
-	Tổng cộng	10.343,7	100,0	10.343,7	100,0	+0,0

- Bảng danh mục công trình sử dụng đất điều chỉnh:

STT	Tên hạng mục công trình	Ký hiệu	Số tầng	QH đã được phê duyệt theo Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 27/10/2015 (m ²)	Điều chỉnh quy hoạch (m ²)	Tăng(+)/Giảm(-) (m ²)
A	Đất trong ranh giới 1*-2*-3-4-1*	-	-	9.311,0	9.311,0	+0,0
-	Cổng chính + bảo vệ	1	1	16,2	16,2	+0,0
-	Cổng phụ	2	-	-	-	-
-	Nhà hiệu bộ	3	4	324,7	324,7	+0,0
-	Nhà học lý thuyết, chức năng 01	4	5	497,1	497,1	+0,0
-	Nhà học lý thuyết, chức năng 02	5	4	495,9	495,9	+0,0

-	Nhà ăn + ký túc xá học sinh	6	3	464,4	464,4	+0,0
-	Nhà đa năng	7	1	757,4	757,4	+0,0
-	Sân, đường nội bộ	8	-	4.421,0	4.316,8	-104,2
-	Nhà học kết hợp bán trú	9	4	0,0	260,0	+260,0
-	Nhà cầu	9'	4	0,0	4,0	+4,0
-	Sân thể chất + Bể XLNT ngầm	10	-	434,3	266,9	-167,4
-	Đường chạy + hồ cát	10'	-	0,0	84,0	+84,0
-	Gara xe	11	1	262,8	262,8	+0,0
-	Cây xanh, bồn hoa	12	-	1.434,9	1.358,5	-76,4
-	Nhà cầu	13	4	80,7	80,7	+0,0
-	Tường rào	14	-	-	-	-
-	Tượng đài	15	-	49,0	49,0	+0,0
-	Bể nước	16	-	22,6	22,6	+0,0
-	Bể nước cứu hỏa 100 m3 (có bể máy bơm)	17	-	50,0	50,0	+0,0
B	Đất trong ranh giới 2-2*-1-1*	-	-	1.032,7	1.032,7	+0,0
-	Tổng cộng	-	-	10.343,7	10.343,7	+0,0

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

+ Tầng cao tối đa: 05 tầng;

+ Mật độ xây dựng : 31,7 %;

+ Hệ số sử dụng đất: 0,926 lần.

2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

2.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Khu vực lập Điều chỉnh cục bộ QHCT được tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan hài hòa, đồng bộ với không gian tổng thể đã được đầu tư xây dựng; kết nối hài hòa với khu hiện có, tạo ra một không gian liền mạch tổng thể.

- Quy hoạch đề xuất bổ sung các hạng mục công trình như sau:

+ Xây dựng 01 khối nhà học kết hợp bán trú;

+ Sân thể chất (đường chạy);

+ Xây dựng bể xử lý nước thải;

+ Xây dựng bổ sung bồn hoa cây xanh.

2.2. Giải pháp kiến trúc mặt đứng, thiết kế đô thị:

- Giải pháp kiến trúc đề xuất với ngôn ngữ hiện đại, trẻ trung đề cao tính sáng tạo, hiệu quả. Ngoài yếu tố thẩm mỹ, giải pháp mặt đứng còn giải quyết các yếu tố kỹ thuật về kỹ thuật, thông gió, lấy sáng tự nhiên, thân thiện môi trường.

- Màu sắc sử dụng hài hòa, đồng nhất với cảnh quan khu vực.

- Phương án: Theo Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh:

Thoát nước thải: Bổ sung bể xử lý nước thải có dung tích 50m³, đảm bảo nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

4. Các nội dung khác cơ bản giữ nguyên, không thay đổi so với Quy hoạch được UBND thành phố Cẩm Phả phê duyệt tại Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 27/10/2016; hạ tầng kỹ thuật hiện trạng vẫn đảm bảo khi tăng số lượng học sinh.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường:
 - + Tổ chức niêm yết công bố, công khai Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết được chấp thuận để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện, báo cáo kết quả thực hiện về UBND Phường đảm bảo thời gian theo quy định;
 - + Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo Quy hoạch được duyệt; lưu trữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định.
 - + Thẩm định, ký xác nhận các bản vẽ thiết kế kỹ thuật, Thuyết minh tổng hợp và các Hồ sơ khác liên quan đến Quy hoạch.
- Giao Văn phòng HĐND & UBND Phường: Đăng tải hồ sơ Quy hoạch được duyệt trên Cổng thông tin điện tử của Phường để các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết.
- Giao Trung tâm Cung ứng dịch vụ Phường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư; tham mưu trình UBND Phường xem xét, phê duyệt làm cơ sở cải tạo, nâng cấp trường THCS Chu Văn An đảm bảo thời gian theo kế hoạch đã dự kiến.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 27/10/2016 của UBND thành phố Cẩm Phả (cũ) và hồ sơ Quy hoạch kèm theo. Các Ông, Bà: Chánh Văn phòng HĐND & UBND Phường; Trưởng phòng Xây dựng Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Trung tâm Cung ứng dịch vụ Phường và các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./. 

Nơi nhận:

- Như điều 3 (th/h);
- TT. ĐU, HĐND Phường;
- Các PCT UBND Phường;
- Các phòng: VH-XH; KT;
- Lưu: VT, P. XDNN&MT_{PNH}.



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Việt Dũng