

**CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ  
VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG**

Địa chỉ: Số 74 Bùi Thị Xuân, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Phòng.

**THUYẾT MINH**

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH KHU  
DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG  
THANH LANG**

*Địa điểm: xã Hà Nam, thành phố Hải Phòng*

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC  
QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ  
VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG

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

Tp. Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

## THUYẾT MINH

### QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH KHU DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG

Địa điểm: xã Hà Nam, thành phố Hải Phòng

Thực hiện đồ án: KTS. Phạm Thị Kim  
KTS. Nguyễn Thị Nhung  
KS. Phạm Đức Như  
KS. Nguyễn Quang Tiến

TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH  
CÔNG TY TNHH VĂN HÓA  
NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG



CHỦ TỊCH HĐQT  
NGUYỄN THỊ HƯƠNG

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC  
QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ  
VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG



GIÁM ĐỐC  
PHẠM THỊ KIM

# MỤC LỤC

<b>OPHÀN I. MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Căn cứ lập quy hoạch.....</b>	<b>3</b>
2.1. Các văn bản, quy phạm pháp luật.....	3
2.2. Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng.....	4
2.3. Các hồ sơ, văn bản và cơ sở bản đồ số liệu.....	5
<b>PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.....</b>	<b>6</b>
1.1 Vị trí, quy mô.....	6
1.2 Quy mô dự án.....	6
<b>2. Phân tích, đánh giá hiện trạng.....</b>	<b>6</b>
2.1 Điều kiện tự nhiên.....	6
2.2 Tình hình xây dựng các công trình công cộng.....	7
2.2.1 Hiện trạng kiến trúc.....	7
2.2.2 Các công hạ tầng xã hội lân cận.....	7
2.2.3 Hiện trạng sử dụng đất:.....	7
2.3 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	7
2.4 Mối quan hệ của khu trung tâm vận hành du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường	8
<b>3. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Quy hoạch sử dụng đất.....</b>	<b>9</b>
4.1 Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.....	9
4.2 Phương án bố trí tổng mặt bằng các công trình, các chỉ tiêu kỹ thuật.....	9
4.2.1 Đất xây dựng.....	9
4.2.2 Đất cây xanh.....	9
4.2.3 Đất bãi đỗ xe.....	10
4.2.4 Đất sân đường nội bộ.....	10
4.2.5 Đất đường giao thông hiện trạng (mở rộng).....	10
<b>5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.....</b>	<b>11</b>
5.1 San nền:.....	11
5.2 Giao thông.....	12

5.3. Cấp nước: .....	12
5.4. Cấp điện: .....	14
5.5. Thoát nước mưa, nước thải: .....	15
7. Công tác đảm bảo vệ sinh môi trường: .....	16
<b>PHẦN III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>16</b>

## **PHẦN PHỤ LỤC**

## PHẦN I. MỞ ĐẦU

### 1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng.

Du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp đi đôi với phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn kết hợp các sản phẩm nông nghiệp sạch đạt tiêu chuẩn OCOP luôn là một nhiệm vụ trọng tâm trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội nước ta. Trong 10 năm qua, Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới đã đạt được những thành tựu to lớn, lịch sử, tạo nên bước ngoặt trong phát triển nông thôn nước ta. Diện mạo nông thôn khởi sắc, hạ tầng sản xuất, đời sống, văn hóa, xã hội thay đổi rõ rệt, đáp ứng một cách căn bản nhu cầu của người dân. Kinh tế nông thôn phát triển, có sự chuyển dịch từ nông nghiệp sang công nghiệp - dịch vụ nông thôn, từng bước gắn phát triển toàn diện nông thôn với cơ cấu lại và đổi mới mô hình tăng trưởng ngành nông nghiệp, ảnh hưởng sâu rộng đến đời sống vật chất, tinh thần của người dân, góp phần tăng sự hài lòng của cư dân nông thôn, tạo nền tảng ổn định chính trị - xã hội thông qua tăng thu nhập và giảm nghèo nông thôn. Tuy nhiên, bên cạnh đó kinh tế nông thôn vẫn còn gặp nhiều khó khăn: cơ cấu lại nông nghiệp chưa đồng đều, nông nghiệp phát triển thiếu bền vững, thụ động; năng suất lao động thấp; thu nhập thấp và đời sống của người dân, nhất là ở vùng sâu, vùng xa còn gặp nhiều khó khăn.

Trong bối cảnh đó, nhằm phát huy dư địa, tiềm năng, lợi thế của địa phương về du lịch sinh thái trải nghiệm còn lòng ghép phát triển các sản phẩm ngành nghề nông thôn, đặc biệt là các sản phẩm đặc sản, truyền thống địa phương đặc biệt là các sản phẩm đạt tiêu chuẩn OCOP theo Quyết định số 490/QĐ-TTg phê duyệt Chương trình OCOP giai đoạn 2018 - 2020. Đây cũng là Chương trình phát triển kinh tế khu vực nông thôn theo hướng phát huy nội lực (trí tuệ sáng tạo, lao động, nguyên liệu, văn hóa...) để đẩy mạnh phát triển sản xuất, liên kết chuỗi giá trị nhằm nâng cao thu nhập, đời sống của người dân gắn với xây dựng nông thôn mới.

Trọng tâm của Chương trình OCOP là hướng đến khuyến khích, hỗ trợ các đối tượng sản xuất, kinh doanh quy mô nhỏ và vừa ở nông thôn khai thác tiềm năng về đất đai, lợi thế so sánh, phát huy vai trò của cộng đồng, giá trị truyền thống để thúc đẩy tổ chức sản xuất, mở rộng thị trường, nâng cao giá trị cho sản phẩm, góp phần phát triển kinh tế hộ gia đình và kinh tế nông thôn. Đẩy mạnh xúc tiến thương mại, thúc đẩy hoạt động khởi nghiệp sáng tạo, hình thành các diễn đàn kết nối cung - cầu, nâng cao các giá trị văn hóa của các miền quê Việt Nam. Ngoài ra, Chương trình OCOP còn có ý nghĩa giải quyết nhiều vấn đề quan trọng ở khu vực nông thôn như: giảm nghèo, giải quyết việc làm, an sinh xã hội, môi trường, phát huy trí tuệ sáng tạo của người dân và hình thành các tổ chức liên kết kinh tế cộng đồng bền vững.

#### Về nông nghiệp:

Nước ta hiện là một nước nông nghiệp, trong quá trình xây dựng đất nước Đảng và nhà nước ta đang phát triển theo hướng công nghiệp, hiện đại hóa. Trong những năm gần đây nền kinh tế- xã hội nước ta đã phát triển một cách mạnh mẽ. Các ngành công nghiệp, dịch vụ và công nghệ phát triển đa dạng. Tuy nhiên, đối Việt

Nam, nông nghiệp vẫn là ngành kinh tế quan trọng trong đó trồng trọt và chăn nuôi đóng vai trò thiết yếu. Đặc biệt những năm gần đây thời tiết khắc nghiệt, dịch bệnh hoành hành, giá cả mặt hàng nông nghiệp và chăn nuôi bấp bênh. Đời sống nhân dân gặp rất nhiều khó khăn, lương thực, thực phẩm không cung cấp đủ cho thị trường nội địa dẫn đến ảnh hưởng đến vấn đề an ninh lương thực của đất nước. Chính vì vậy, sản xuất nông nghiệp luôn được các cấp lãnh đạo và cơ quan nhà nước quan tâm, đặc biệt là vấn đề đầu tư và tiếp cận các công nghệ, kỹ thuật tiên bộ trong trồng trọt và chăn nuôi từng bước nâng cao năng suất. Đồng thời với nhiều chính sách ưu đãi đầu tư của nhà nước trong các ngành sản xuất nông nghiệp đã tạo điều kiện cho ngành kinh tế này phát triển và từng bước đi vào hiện đại.

Tuy nhiên, vẫn còn nhiều cơ sở sản xuất và kinh doanh được xây dựng tự phát, không đăng ký, nhân giống và sản xuất không theo hệ thống, không được kiểm tra, kiểm soát. Các khâu trong sản xuất còn thiếu tính liên kết, chưa gắn sản xuất với chế biến với thị trường. Thường xuyên mất cân đối giữa cung – cầu; giá cả phụ thuộc vào thương lái; hiệu quả trồng trọt chưa cao. Trang trại hộ gia đình còn nhiều nên việc áp dụng công nghệ cao, tiên tiến còn gặp khó khăn. Chưa có cơ chế, chính sách riêng cho việc xây dựng và phát triển các chuỗi liên kết trồng trọt - tiêu thụ sản phẩm do đó đã gây ra trở ngại lớn đến các hoạt động cần kinh phí để triển khai xây dựng chuỗi liên kết. Vì vậy việc thành lập một hệ thống nông nghiệp tập trung hiện nay là một nhu cầu thiết yếu, đảm bảo cho việc quản lý, kiểm soát cũng như phát triển môi trường trồng trọt chuyên nghiệp.

Nhằm phát huy tiềm năng và lợi thế của nông nghiệp nông thôn Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 922/QĐ-TTg ngày 02 tháng 8 năm 2022 phê duyệt Chương trình phát triển du lịch nông thôn trong xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 - 2025. Trên cơ sở thay đổi tư duy từ sản xuất nông nghiệp sang phát triển kinh tế nông thôn, góp phần hỗ trợ các địa phương thực hiện hiệu quả, bền vững các tiêu chí nông thôn mới.

Xã Hà Nam là một trong những xã có tiềm năng rất lớn về ngành nông nghiệp và du lịch sinh thái trải nghiệm nông thôn. Hiện nay chính quyền địa phương và nông dân đang có nhu cầu rất lớn và cần có đơn vị kết nối, tuy nhiên chưa có nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này.

### **Về du lịch kết hợp trải nghiệm:**

Về du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng: Quan điểm phát triển du lịch ở Việt Nam là: "Phát triển nhanh và bền vững. Phải phát huy các lợi thế, khai thác tốt mọi nguồn lực để phát triển nhanh, có hiệu quả du lịch, đóng góp tích cực vào tốc độ tăng trưởng, thúc đẩy sự phát triển về kinh tế, văn hóa - xã hội của nước ta" Mục tiêu và các chỉ tiêu phát triển của du lịch Việt Nam là đến năm 2030 đưa Việt Nam trở thành điểm đến hấp dẫn, có đẳng cấp trong khu vực; ngành du lịch thực sự trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, có tính chuyên nghiệp, hiện đại, có chất lượng, có thương hiệu, có sức cạnh tranh, mang đậm bản sắc văn hóa Việt Nam và thân thiện môi trường. Định hướng thị trường và phát triển sản phẩm: "Đặc biệt chú trọng đến các sản phẩm du lịch sinh thái và văn hóa lịch sử; chú trọng xây dựng các sản phẩm du lịch đặc sắc mang bản sắc văn hóa Việt Nam, có sức cạnh tranh cao như

du lịch làng nghề, du lịch đồng quê, miệt vườn, du lịch sinh thái ở những khu vực có hệ sinh thái đặc trưng". Về đầu tư phát triển du lịch: tăng cường "đầu tư phát triển các khu du lịch, đầu tư phát triển khu du lịch sinh thái, du lịch văn hóa...". Như vậy, du lịch cộng đồng khai thác tiềm năng văn hóa địa phương mang tính phát triển bền vững cho ngành du lịch nước nhà.

Xuất phát từ nhu cầu thực tế trên tại địa phương, căn cứ vào mục tiêu hình thành và phát triển cũng như nguồn lực của mình, Công ty TNHH Văn hóa nông nghiệp Hải Dương đã đề xuất thực hiện dự án: Trung tâm vận hành Khu du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang.

Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang là cần thiết và cấp bách, nhằm tạo cơ sở pháp lý cho đầu tư, khai thác hiệu quả tiềm năng địa phương, đóng góp vào phát triển kinh tế – xã hội và bảo tồn cảnh quan nông thôn theo hướng bền vững.

## **2. Căn cứ lập quy hoạch.**

### ***2.1. Các văn bản, quy phạm pháp luật***

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội; Luật Đất đai số: 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật Nhà ở số: 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Thủy lợi số: 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017; Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật Điện lực số: 28/2004/QH11 và Luật sửa đổi bổ sung Luật Điện lực số 24/2012/QH13; Luật Viễn thông số: 24/2023/QH15 ngày 24 tháng 11 năm 2023; Luật Phòng cháy chữa cháy số: 27/2001/QH10, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy chữa cháy;
- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- Nghị quyết số 1699/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;
- Nghị định số 102: NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số: 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện, Nghị định số: 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện;
- Nghị định số: 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số: 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về quản lý thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số: 163/2024/NĐ-CP ngày 24/12/2024 của Chính phủ quy định chi

tiết thi hành một số điều của Luật Viễn thông;

- 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;

- Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập;

- 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 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 và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- 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.

- Các văn bản, quy phạm pháp luật có liên quan.

## **2.2. Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng.**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”, mã số QCVN 01:2021/BXD;

- QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”, mã số QCVN 07:2023/BXD (Ban hành kèm theo Thông tư số: 15/2023/TT-BXD ngày 19/12/2023 của Bộ Xây dựng);

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Chất lượng nước mặt: QCVN 08-MT:2015/BTNMT;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 333:2005 “Chiếu sáng bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”;

- Đèn điện chiếu sáng đường phố: TCVN 5828-94;

- Thoát nước- mạng lưới và công trình bên ngoài. Tiêu chuẩn ngành TCN 7957- 2008;

- Tiêu chuẩn TCXDVN: 33/2006 Cấp nước- Mạng lưới đường ống và công trình- Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam liên quan khác.

### ***2.3. Các hồ sơ, văn bản và cơ sở bản đồ số liệu.***

- Văn bản số 4474/SXD-QHKT ngày 7/7/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND tp Hải Phòng Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 2480/QĐ - UBND ngày 03/11/2023 của UBND tỉnh Hải Dương ban hành về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà đến năm 2030, tầm nhìn 2050;
- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên Mã số doanh nghiệp: 0801436782 Đăng ký lần đầu ngày 09/01/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp;
- Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương Quyết định Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm vận hành dịch vụ du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang;
- Các kết quả điều tra, khảo sát và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.

## PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH

### 1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

#### 1.1 Vị trí, quy mô

- Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn xã Hà Nam, TP Hải Phòng. Ranh giới quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau.

- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp đường nội đồng hiện trạng;
- + Phía Tây giáp đất nông nghiệp.

- Tổng quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 3513,66 m<sup>2</sup>. Trong đó:

Diện tích thực hiện dự án: 3.087 m<sup>2</sup>.

Diện tích kết nối giao thông (đường hiện có): 426,66 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Quy mô dự án

- Quy mô hoạt động:

- + Dịch vụ ăn uống: 12.600 lượt khách/năm.
- + Dịch vụ lưu trú: 7.560 lượt khách/năm.
- + Dịch vụ spa trị liệu thảo dược: 13.860 lượt khách/năm.
- + Dịch vụ điều hành du lịch (tổ chức tour du lịch trải nghiệm nông nghiệp kết hợp học tập và giáo dục kỹ năng, giáo dục thực tế, hợp tác kết nối tour tuyến với các đơn vị lữ hành trong và ngoài nước): 55.028 khách/năm.
- + Tổ chức các hội nghị, hội thảo giới thiệu sản phẩm nông nghiệp tiêu biểu của địa phương và các vùng miền khác: 30 cuộc/năm.
- Quy mô xây dựng: Dự kiến xây dựng các công trình Nhà hàng – nhà nghỉ khách; Nhà trưng bày sản phẩm nông nghiệp và tổ chức hội thảo về sản phẩm nông nghiệp; Bể bơi, cây xanh... các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật.

### 2. Phân tích, đánh giá hiện trạng

#### 2.1 Điều kiện tự nhiên

##### a. Địa hình, địa mạo.

- Khu vực thuộc đồng bằng Bắc bộ, nền đất thuộc phù sa cổ sông Hồng, sông Thái bình. Trong lớp địa chất ở độ sâu 8-12m là lớp đất a sét, sét, sét pha, bùn sét nằm xen kẽ. Địa hình tương đối bằng phẳng và thấp dần theo hướng Bắc – Nam;

- Cường độ chịu tải 0,5-1,7kg/cm<sup>2</sup>. Các công trình 3 - 4 tầng phải xử lý nền.
- Mực nước ngầm trong mùa mưa cách mặt đất khoảng: từ 0,6 - 1,2m; về mùa khô từ 1 - 2m.

##### b. Khí hậu, thủy văn

- Nằm chung trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa.
- Theo số liệu điều tra của trung tâm khí tượng thủy văn, các yếu tố khí hậu được thể hiện:

+ Nhiệt độ: Nhiệt độ tương đối ổn định, trung bình năm khoảng 23,9<sup>0</sup>C, tháng nóng nhất nhiệt độ có thể lên đến 29,9<sup>0</sup>C (tháng 6, 7), tháng lạnh nhất là tháng 12 và tháng 1, có khi nhiệt độ xuống đến 6-7<sup>0</sup>C. Số giờ nắng trung bình của năm khoảng 1.515 giờ.

+ Mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm của huyện 1.874mm. Lượng mưa tập trung và phân bố theo mùa, mưa nhiều vào tháng 7- tháng 8 (590mm).

+ Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí trung bình năm từ 82%; tháng 8 –tháng 9 độ ẩm đạt khoảng 84-87%, tháng 3 độ ẩm là 89%.

+ Khu vực có khí hậu đặc trưng là nóng, ẩm, mưa nhiều vào mùa hè; lạnh, khô, hanh vào mùa đông. Khí hậu này thích hợp với nhiều loại cây trồng, tạo điều kiện để sản xuất nông nghiệp phát triển đa dạng và phong phú về sản phẩm.

## **2.2 Tình hình xây dựng các công trình công cộng**

### **2.2.1 Hiện trạng kiến trúc.**

- Khu vực nằm trên phần diện tích đất canh tác của xã Hà Nam, thành phố Hải Phòng, trong khu vực quy hoạch hiện trạng không có công trình kiến trúc kiên cố;

### **2.2.2 Các công hạ tầng xã hội lân cận.**

- Khu vực nằm trên phần đất nông nghiệp của thôn Kim Can nằm cách khu vực trung tâm thôn Kim Can 500m nên cơ sở hạ tầng cơ bản đáp ứng nhu cầu của dự án;

### **2.2.3 Hiện trạng sử dụng đất:**

- + Hiện trạng phạm vi khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng chủ là đất nông nghiệp chiếm 100%;

## **2.3 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **2.3.1. Hiện trạng nền xây dựng:**

- Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp có cao độ trung bình +1.0m. Phía Đông là đường nội đồng hiện trạng có cao độ trung bình +1.45m đến +1.50m.

### **2.3.2. Hiện trạng công trình thủy lợi:**

- Phía Tây giáp với tuyến kênh thủy lợi chạy theo hướng Bắc – Nam, bề rộng kênh từ 5m-10m.

### **2.3.3. Hiện trạng giao thông:**

- Phía Bắc có tuyến đường vào thôn Kim Can quy mô mặt đường trung bình 5,5m kết cấu đường bê tông. Phía Đông có tuyến đường nội đồng quy mô mặt đường trung bình 4m, kết cấu đường bê tông.

### **2.3.4. Hiện trạng cấp điện:**

- Hiện trạng không có tuyến trung áp nào chạy qua khu đất. Điện hạ áp cấp cho khu vực được lấy từ trạm biến áp thôn Kim Can cấp cho các hộ sản xuất xung quanh khu vực quy hoạch.

#### *2.3.5. Hiện trạng cấp nước:*

- Hiện trạng có đường ống cấp nước từ Công ty nước sạch và vệ sinh nông thôn Hải Dương cấp nước cho thôn Kim Can.

#### *- 2.3.6. Hệ thống thủy lợi, tiêu thoát nước:*

- Phụ thuộc vào sự điều tiết của các tuyến kênh mương nội đồng, việc thoát nước mưa dựa vào các tuyến mương hiện có của khu vực.

### **2.4 *Mối quan hệ của khu trung tâm vận hành du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường***

- Mối quan hệ của Khu trung tâm vận hành du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang cần được đánh giá trên nhiều phương diện để đảm bảo tính đồng bộ, phát triển bền vững và hài hòa trong tổng thể quy hoạch khu vực:

#### *a) Về tổng thể kiến trúc cảnh quan xung quanh*

- Hài hòa về hình thái kiến trúc: Kiến trúc nhà hàng- nhà khách, nhà trung bày... trong khu vực quy hoạch cần đồng bộ về chiều cao, mật độ xây dựng, phong cách kiến trúc với khu vực xung quanh.

- Đảm bảo không gian xanh và sinh thái: tỷ lệ cây xanh hợp lý, đảm bảo các yếu tố về kỹ thuật cũng như các quy chuẩn hiện hành, tạo môi trường sống tốt và đóng góp vào hệ sinh thái địa phương.

#### *b) Hạ tầng kỹ thuật xung quanh*

- Kết nối hiệu quả với hệ thống hạ tầng hiện hữu: Bao gồm giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa và nước thải, viễn thông,... đồng thời đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật và định hướng phát triển lâu dài, tránh quá tải hoặc lãng phí.

#### *c) Về môi trường*

- Giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên và xã hội. Bố trí hệ thống xử lý nước thải, thu gom rác thải đảm bảo không gây ô nhiễm nguồn nước, không khí, đất.

- Tận dụng các yếu tố tự nhiên như cây xanh, mặt nước,... trong thiết kế để tạo vi khí hậu tốt. Hướng tới phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống cho người dân;

### **3. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng**

- Căn cứ nội dung của các quy hoạch cấp trên như: Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Thanh Hà đến năm 2030 và Quy hoạch chung xã Thanh Lang, huyện Thanh Hà (nay là xã Hà Nam, thành phố Hải Phòng) thì khu vực lập quy hoạch với định hướng phát triển là khu

dịch vụ thương mại thuộc giai đoạn trước năm 2030.

### **3.1 Các quy hoạch cấp trên**

- Vị trí của Khu trung tâm vận hành du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang phù hợp với định hướng phát triển không gian tổng thể của xã Hà Nam; các phân khu chức năng hợp lý, phù hợp và đảm bảo các yêu cầu phát triển kinh tế- xã hội; đáp ứng về vị trí Khu trung tâm vận hành du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng của người dân địa phương.

- Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện, cấp – thoát nước, viễn thông,... và các hạ tầng xã hội như y tế, văn hóa, giáo dục... vẫn được đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng hiện hữu của địa phương, phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch chung.

- Hỗ trợ tái định cư hợp lý cho người dân bị ảnh hưởng bởi các dự án phát triển hạ tầng, phù hợp với chiến lược an sinh và phát triển đô thị, nông thôn của xã.

## **4. Quy hoạch sử dụng đất**

### **4.1 Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

- Tổ chức mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo cho kinh doanh tổ chức sự kiện, du lịch trải nghiệm một cách thuận lợi.

- Xây dựng các công trình đồng bộ trong khu vực trung tâm vận hành, liên kết các khu vực lân cận, các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, tổ chức không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa và phù hợp với cảnh quan chung trong khu vực.

- Cây xanh bồn hoa bố trí hài hòa, phù hợp gắn kết các công trình kiến trúc với nhau.

### **4.2 Phương án bố trí tổng mặt bằng các công trình, các chỉ tiêu kỹ thuật**

#### **4.2.1 Đất xây dựng**

- Tổng diện tích: 1309,1 m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ: 42,4%) Bao gồm:

+ Nhà hàng – nhà nghỉ khách diện tích 412,5 m<sup>2</sup>; Tầng cao tối đa: 03 tầng (không bao gồm tầng hầm và tum); Hệ số sử dụng đất khoảng từ 0,4 lần.

+ Nhà trưng bày sản phẩm nông nghiệp và tổ chức hội thảo về sản phẩm nông nghiệp diện tích 412,5 m<sup>2</sup>; Tầng cao tối đa: 02 tầng (không bao gồm tầng hầm và tum); Hệ số sử dụng đất khoảng từ 0,26 lần.

+ Bể bơi +khu thay đồ diện tích 356,1 m<sup>2</sup>; Tầng cao tối đa: 01 tầng; Hệ số sử dụng đất khoảng từ 0,12 lần.

+ Bếp diện tích 48 m<sup>2</sup>; Tầng cao tối đa 01 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,12 lần.

+ Bể nước sạch diện tích 40 m<sup>2</sup>

+ Bể xử lý nước thải diện tích 24 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2 Đất cây xanh**

- Tổng diện tích đất: 693,99 m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ: 22,48%);

- Cây xanh bồn hoa bố trí hài hòa, phù hợp gắn kết các công trình kiến trúc với nhau. Làm không gian nghỉ ngơi, vui chơi cho người dân;

#### 4.2.3 Đất bãi đỗ xe.

- Bãi đỗ xe được bố trí thành 2 khu phía Bắc và phía Nam tổng diện tích đất: 312,5m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ: 10,12 %).

#### 4.2.4 Đất sân đường nội bộ.

- Tổng diện tích đất: 683,85m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ: 22,16 %).

#### 4.2.5 Đất đường giao thông hiện trạng (mở rộng).

- Tổng diện tích đất: 87,56m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ: 2,84 %).

**Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
A	Diện tích thực hiện dự án	3087,00	100,00
1	Đất xây dựng	1309,1	42,4
2	Đất cây xanh	693,99	22,48
3	Đất bãi đỗ xe	312,50	10,12
4	Đất sân đường nội bộ	683,85	22,16
5	Đất đường giao thông (mở rộng đường hiện trạng)	87,56	2,84
B	Đất kết nối giao thông	426,66	
	<b>Tổng diện tích</b>	<b>3513,66</b>	

**Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất**

Số hiệu công trình	Hạng mục xây dựng	Số tầng (tầng)	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn XD (m <sup>2</sup> )	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	Nhà hàng - Nhà nghỉ khách	3	412,50	13,36	1237,50	0,40
2	Nhà trưng bày sản phẩm nông nghiệp và tổ chức hội thảo về sản phẩm nông nghiệp	2	412,50	13,36	825,0	0,26
3	Bể bơi + Khu thay đồ	1	356,10	11,54	356,10	0,12
4	Bếp	1	48,00	1,55	48,00	0,02
5	Bể nước sạch		40,00	1,30		
6	Bể xử lý nước thải		24,00	0,78		
7	Cây xanh		693,99	22,48		
8	Bãi đỗ xe		312,50	10,12		
9	Trạm biến áp		16,0	0,51		
10	Sân đường nội bộ		683,85	22,16		

- Cao độ khống chế nền tại các ngã giao nhau của tuyến đường trên cơ sở đảm bảo độ dốc đường và thuận tiện cho các hoạt động tham gia giao thông.

## **5.2 Giao thông**

### *a. Tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế*

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD;
- Đường ô tô- Yêu cầu thiết kế TCVN 4054-2005;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan khác.

### *b. Giải pháp thiết kế*

- Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông một cách dễ dàng
- Đảm bảo thuận lợi cho bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường.

### *c. Kết nối giao thông:*

- Khu trung tâm vận hành du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang được kết nối với bên ngoài bằng tuyến đường hiện trạng ở phía Đông sau đó kết nối lên phía Bắc thông qua tuyến đường vào thôn Kim Can.

### *d. Quy mô mặt cắt:*

- Tuyến đường phía Bắc khu vực quy hoạch có mặt cắt:
  - + Mặt cắt 1-1:  $3,0m + 5,5m + 3,0m = 11,5m$ ;
  - + Mở rộng tuyến đường nội đồng hiện trạng ở phía Đông giáp với ranh giới dự án quy mô từ 4m lên 4,5m (Mặt cắt 2-2)
  - + Đường nội bộ có quy mô từ 6,0 - 7,5m.

## **5.3. Cấp nước:**

### *Căn cứ thiết kế:*

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD - Quy hoạch xây dựng.
- Căn cứ QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.
  - Căn cứ TCXDVN 33-2006 - Cấp nước mạng lưới và công trình.
  - Căn cứ tiêu chuẩn ngành: Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình 20 TCN-33-85 của Bộ xây dựng.
  - Hiện trạng cấp nước của khu vực nghiên cứu và lân cận.

### *Nhu cầu dùng nước, giải pháp mạng lưới đường ống:*

- Nguồn cấp: lấy từ hệ thống cấp nước sạch nước sạch của khu vực, đường ống hiện có trên đường vào thôn Kim Can.

+ Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước:

11	Đất đường giao thông hiện trạng (mở rộng)		87,56	2,84		
	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>		<b>3087,00</b>	<b>100,00</b>		

## 5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

### 5.1 San nền:

#### a. Các tiêu chuẩn áp dụng:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan khác.

#### b. Nguyên tắc thiết kế:

- Cao độ nền thiết kế san nền được tính dựa theo cao độ hoàn thiện của hệ thống đường bao quanh khu đất.
- Đảm bảo thoát nước chung cho toàn khu và phù hợp với các khu vực lân cận.
- Thiết kế san nền đảm bảo thoát nước tốt, không ngập lụt, giao thông được thuận lợi, an toàn.
- Độ dốc san nền bám theo hướng dốc nền địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp.

#### c. Giải pháp san nền:

- Cao độ nền được thiết kế trên cơ sở cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.
- Cao độ san nền dốc dần từ phía Tây ô đất ra phía Đông tuyến đường trong khu đất quy hoạch, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình, san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.
- Thiết kế san nền này là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mái dốc phù hợp, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của từng công trình cụ thể.
- Không chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo.
- Bố trí kè chắn đôi với các khu vực tiếp giáp với khu vực khác (đất nông nghiệp) có độ chênh cao lớn.

#### d. Phương án san nền:

- Cao độ nền xây dựng không chế lựa chọn dựa trên cao độ tim đường nội đồng hiện trạng ở phía Đông và cốt khu vực lân cận:
  - + Cao độ tim đường nội đồng hiện hữu: Từ +1.35 đến +1.50m
  - + Cao độ tự nhiên trung bình khu vực quy hoạch +1.00m.
  - + Cao độ san nền trung bình +1.3m, chiều cao san lấp trung bình 0,4m.

- Nước cấp cho công trình dịch vụ hành chính:

Tiêu chuẩn: 25 lít/m<sup>2</sup> sàn.ngđ.

$Q_{dv} = 2466,5 \times 5/1000 = 12,33 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

Nước cấp bù cho bể bơi:  $128 \times 10\% = 12,8 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Nước dự phòng, rò rỉ:

Lấy bằng 10% tổng lượng nước:

$Q_{dp} = 10\% \times Q_{dv} = 2,51 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

- Nước tưới cây:  $Q_{cx} = 693,99 \times 3/1000 = 2,08 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

- Nước rửa đường:  $Q_r = 683,85 \times 0,4/1000 = 0,27 \text{ m}^3/\text{ngđ}$

- Lưu lượng ngày tổng cộng là:

$Q_{T\text{ổng}} = Q_{dv} + Q_{dp} + Q_{cx} + Q_r$

$Q_{T\text{ổng}} = 30 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

+ Cấp nước chữa cháy:

Với quy mô của nhà xây hỗn hợp, các loại tầng không phụ thuộc vào bậc chịu lửa, theo bảng 12 - tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy TCVN 2622: 1995. Lượng nước chữa cháy tính cho một đám cháy xảy ra với thời gian chữa cháy là 3h và lưu lượng là 10l/s.

Lượng nước cần thiết chữa cháy cho một đám cháy trong 3 giờ là:

$Q_{CC} = 1 \times 10 \times 3600 \times 3/1000 = 108,0 \text{ m}^3$

Nguồn nước lấy từ bể nước sạch trong dự án.

\* *Giải pháp thiết kế.*

- Mạng cấp nước được đấu nối từ tuyến ống chính HDPE.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước chữa cháy cho khu vực quy hoạch theo nguyên tắc mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt.

- Mạng lưới cấp nước PCCC có đường kính D110; Mạng lưới cấp nước nhánh có đường kính D50.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho khu vực quy hoạch là hệ thống cấp nước cứu hỏa áp lực thấp. Khi có cháy xảy ra, xe cứu hỏa sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa.

- Tổ chức lắp đặt các trụ cứu hỏa trên các trục đường chính, gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng cấp nước phân phối có đường kính D100 lắp đặt ở những vị trí thuận lợi cho công tác PCCC. Khoảng cách bố trí các họng từ 120 - 150m (TCVN 2622 - 1995).

- Vật liệu ống sử dụng ống nhựa HDPE đối với các tuyến ống truyền tải, phân phối và ống dịch vụ.

- Đường kính ống cấp nước:  $D = 50 - 110 \text{ mm}$ .

- Họng chữa cháy: D = 110mm.
- Các phụ kiện kèm theo (Van, tê, cút, côn...) phải đồng nhất, chất lượng phải đảm bảo theo quy phạm.
- Tại một số điểm đầu nối có sử dụng vật liệu gang cầu và thép đen như: Điểm đầu nối, họng chờ phát triển tuyến, họng lắp trụ cứu hoả.

**Bảng thống kê thiết bị đường ống cấp nước.**

Stt	Thiết bị	Đặc tính kỹ thuật	Đơn vị	K. lượng
1	Đường ống cấp nước D110	Ống nhựa HDPE	M	350
2	Đường ống cấp nước D50	Ống nhựa HDPE	M	50
3	Trụ cứu hỏa	Ống thép tráng kẽm	Trụ	02
4	Máy bơm nước sạch		Máy	01
5	Máy bơm PCCC		Máy	02

#### **5.4. Cấp điện:**

*Tiêu chuẩn áp dụng:*

- Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - (18v21) - 2006
- TCVN 7722-2-3:2007: Đèn điện. Phần 2: Yêu cầu cụ thể. Mục 3: Đèn điện dùng cho chiếu sáng đường phố.
- TCVN 7447-7-714: 2011: Hệ thống lắp đặt điện hạ áp - Phần 7-714: Yêu cầu đối với hệ thống lắp đặt đặc biệt hoặc khu vực đặc biệt - Hệ thống lắp đặt dùng cho chiếu sáng bên ngoài.
- TCVN 9070:2012: Ống nhựa gân xoắn HDPE
- QCVN 07-05:2016-BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật. Phần 5 - Công trình cấp điện.
- Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm: TCVN 8699-2011

Tính toán nhu cầu sử dụng điện:

- Nguồn điện: Điện trung áp được lấy từ đường điện 373-E8.6 đi qua khu vực vào trạm điện của dự án. Điện hạ áp và chiếu sáng lấy từ trạm biến áp. Ngoài ra còn bố trí máy phát điện dự phòng để cấp điện cho sản xuất, sinh hoạt khi lưới điện gặp sự cố.

- Phụ tải điện cho khu điều hành, dịch vụ , nhà ăn, bếp:

Chỉ tiêu: 30W/m<sup>2</sup> sàn.

Tổng diện tích sàn: 2466,6m<sup>2</sup>.

Kdt = 0.8

⇒ PDV = 2466,6 x 30 x 0.8/1000 = 59,19kW.

- Phụ tải điện khu xử lý nước thải, bơm PCCC: 25kW.

Tổng phụ tải:

Ptt = 84,19 kW.

Lựa chọn trạm biến áp: 35(22)/0,4kV - 100KVA; Trạm biến áp hiện có đảm bảo nhu cầu sử dụng cho việc sản xuất và kinh doanh đúng mục tiêu.

***Bảng thống kê thiết bị điện.***

Stt	Thiết bị điện	Đơn vị	K. lượng
1	Trạm điện 35(22)/0,4kV-100 KVA	Trạm	01
2	Đèn chiếu sáng	Bộ	8
3	Cáp hạ thế	m	268
4	Cáp trung thế đi trên không	m	300

***5.5. Thoát nước mưa, nước thải:***

***a. Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế***

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD;
- Tiêu chuẩn thiết kế: Thoát nước, mạng lưới bên ngoài và công trình TCVN 7957:2008.

***b. Giải pháp thiết kế***

***\* Bố trí mạng lưới đường cống***

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế là thoát nước tự chảy. Hệ thống sử dụng là cống tròn bê tông D400 chạy dọc theo các công trình xây dựng và sân đường. Nước mưa từ các công trình và sân đường được thu bằng các hố ga, đường cống dẫn về phía Nam để thoát ra mương hiện trạng ở phía Tây và phía Nam khu vực quy hoạch

- Hệ thống thoát nước thải: sử dụng ống HDPE D200 thu gom nước thải về trạm xử lý trong dự án.

- Xây dựng bể xử lý nước thải công suất 30m<sup>3</sup>/ngđ.

***\* Độ dốc đáy cống, nôi cống, bố trí ga thu***

- Độ dốc đáy cống thiết kế: đảm bảo tuân thủ theo quy phạm  $i \geq 1/D$  (D: đường kính cống)

- Nôi cống: thiết kế theo nguyên tắc nôi bằng đỉnh. Mỗi nôi cống bằng gioăng cao su chèn vừa xi măng.

- Bố trí ga thăm, ga thu: Cống có đường kính D400 bố trí khoảng 30-40m cống/ga (không tính tới các vị trí đặc biệt).

- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa đối với đường cống đặt

trên vỉa hè so với cao độ mặt đất hoàn thiện  $\geq 0,3\text{m}$ .

- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa đối với đường cống đặt dưới lòng đường xe chạy so với cao độ mặt đất hoàn thiện  $\geq 0,5\text{m}$ .

## **6. Phương án phòng chống cháy nổ.**

Bảo đảm yêu cầu phòng chống cháy nổ theo đúng quy định.

- Xây dựng các công trình có hàng lang, cầu thang, cửa đi, cửa thoát hiểm đủ rộng để đảm bảo an toàn khi có cháy.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà, lắp đặt các thiết bị chữa cháy tại chỗ khác như Bình bọt CO<sub>2</sub>, MT4...

- Đặt các biển “Nội quy an toàn phòng chống cháy nổ” tại những nơi dễ nhìn.

- Hệ thống điện được lắp đặt đảm bảo các điều kiện tiêu chuẩn an toàn.

- Các loại nguyên vật liệu dễ cháy phải được kiểm tra nghiêm ngặt.

- Bố trí cán bộ phụ trách phòng cháy chữa cháy. Lập đội phòng cháy chữa cháy thường xuyên luyện tập chữa cháy.

- Phối hợp chặt chẽ với phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy kiểm tra thiết bị, công tác phòng cháy chữa cháy của Cơ sở.

## **7. Công tác đảm bảo vệ sinh môi trường:**

- Công ty cam kết xử lý nước bẩn đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh trước khi đổ ra đường thoát nước chung của khu vực.

- Chất thải rắn phát sinh chủ yếu trong quá trình hoạt động của nhà máy và các hoạt động của người lao động, khách hàng.

- Chất thải rắn được phân loại, xử lý sơ bộ tại các công trình, đưa ra điểm tập kết trung bằng các phương tiện vận chuyển đem đi chôn lấp hoặc xử lý ở nơi khác theo quy định.

- Bố trí các thùng rác công cộng trong trung tâm để thu gom rác.

- Trồng cây xanh trong để tạo cảnh quan và cải thiện môi trường.

## **PHẦN III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Với mục tiêu dần hoàn thiện, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng và phát triển của công ty thì việc Khu trung tâm vận hành du lịch sinh thái trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang đáp ứng được nhu cầu kinh doanh, tạo việc làm cho người lao động trong giai đoạn hiện nay là cần thiết mang tính cấp bách.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân xã Hà Nam và các cơ quan chức năng, xem xét chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu trung tâm vận hành du lịch sinh thái

trải nghiệm nông nghiệp cộng đồng Thanh Lang với ranh giới, quy mô xây dựng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được tính toán và nêu trong dự án.

Sau khi hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận thông qua, là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo./.

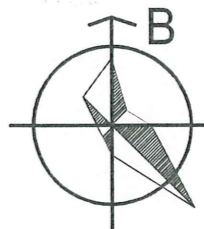
**VỊ TRÍ, RANH GIỚI QUY HOẠCH**

KHU VỰC QUY HOẠCH CÓ VỊ TRÍ THUỘC THÔN KIM CAN, XÃ HÀ NAM, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG. RANH GIỚI QUY HOẠCH CÓ CÁC PHÍA TIẾP GIÁP NHƯ SAU:

- PHÍA BẮC: GIÁP ĐẤT NÔNG NGHIỆP
- PHÍA NAM: GIÁP ĐẤT NÔNG NGHIỆP
- PHÍA ĐÔNG: GIÁP ĐƯỜNG NỘI ĐỒNG HIỆN TRẠNG
- PHÍA TÂY GIÁP ĐẤT NÔNG NGHIỆP

**QUY MÔ**

TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 3.087 M<sup>2</sup>



**KÝ HIỆU:**

- ranh giới quy hoạch
- Đất dân cư hiện trạng
- Đất dịch vụ thương mại
- Đất nông nghiệp
- Đất mặt nước

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:  
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM

KÈM THEO NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:  
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG



**CHỦ TỊCH HĐQT  
NGUYỄN THỊ HƯƠNG**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ...../TTR-CTY, NGÀY.....THÁNG.....NĂM 2025

CÔNG TRÌNH:  
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẠI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ:

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

BẢN VẼ: QH - 01      GHÉP: A2      TỶ LỆ 1/500      HT: 2025

THIẾT KẾ QH      KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG

THIẾT KẾ HTKT      KS. PHẠM ĐỨC NHƯỜNG

CHỦ TRÌ, CHỦ NHIỆM      KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG

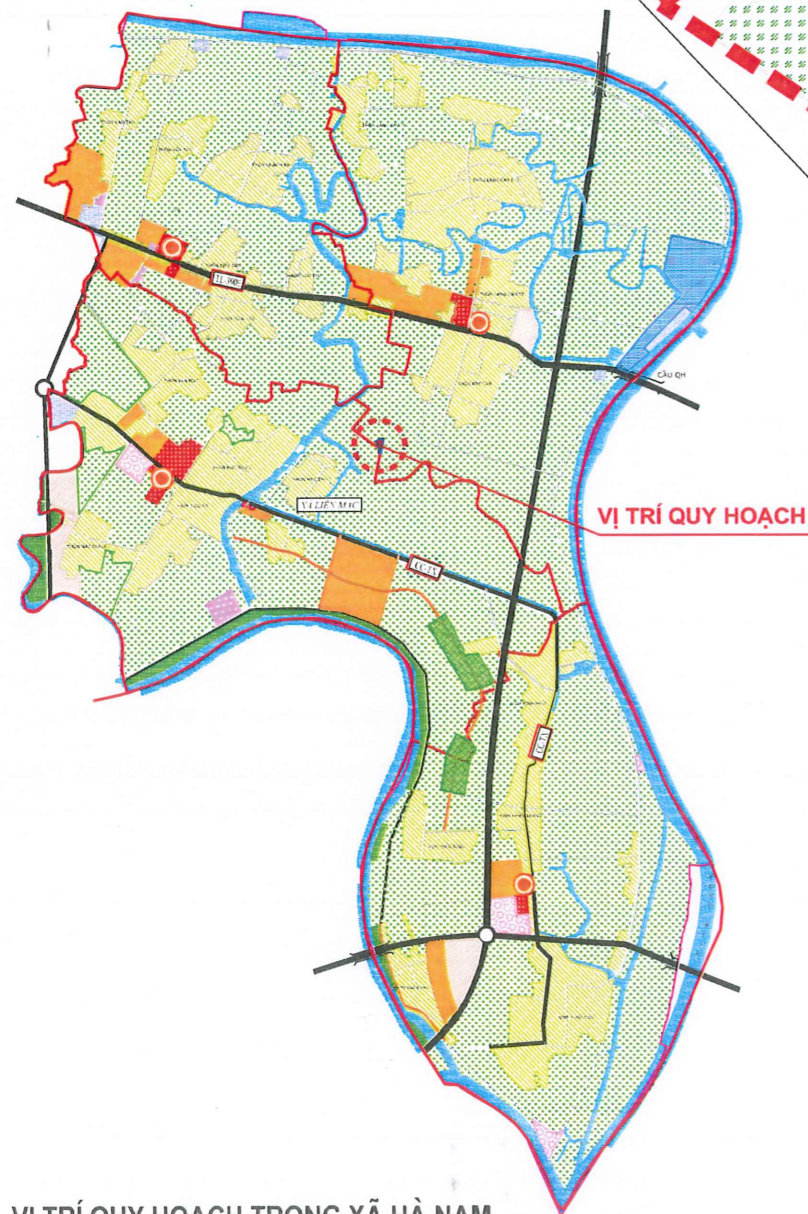
Q.L. KỸ THUẬT      KS. NGUYỄN QUANG TIẾN



**KTS. PHẠM THỊ KIM**

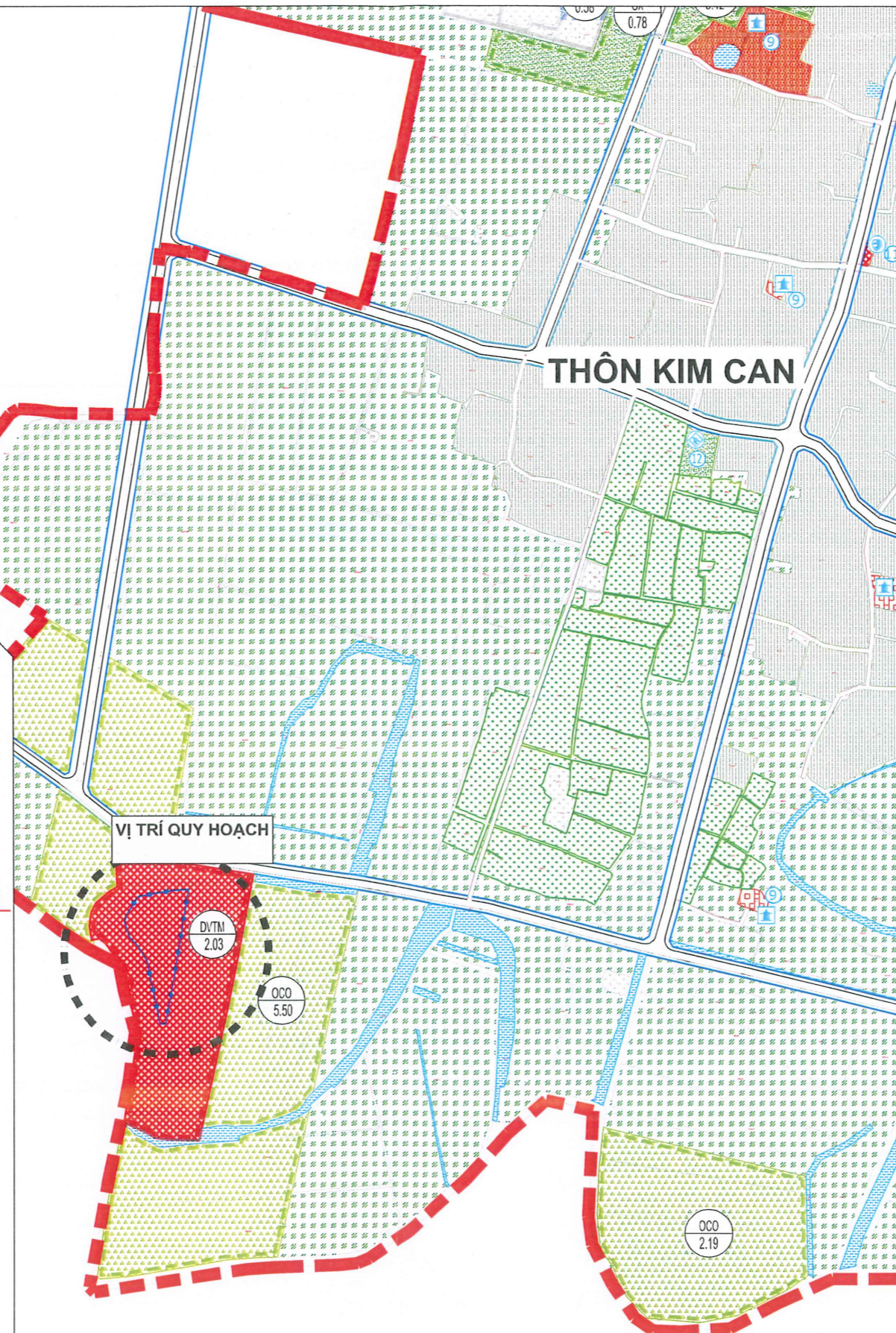
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG

ĐỊA CHỈ: SỐ 74 BUI THỊ XUÂN, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG



**VỊ TRÍ QUY HOẠCH TRONG XÃ HÀ NAM**

**VỊ TRÍ QUY HOẠCH**



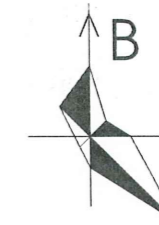
**VỊ TRÍ QUY HOẠCH**

DVTM 2.03

CCO 5.50

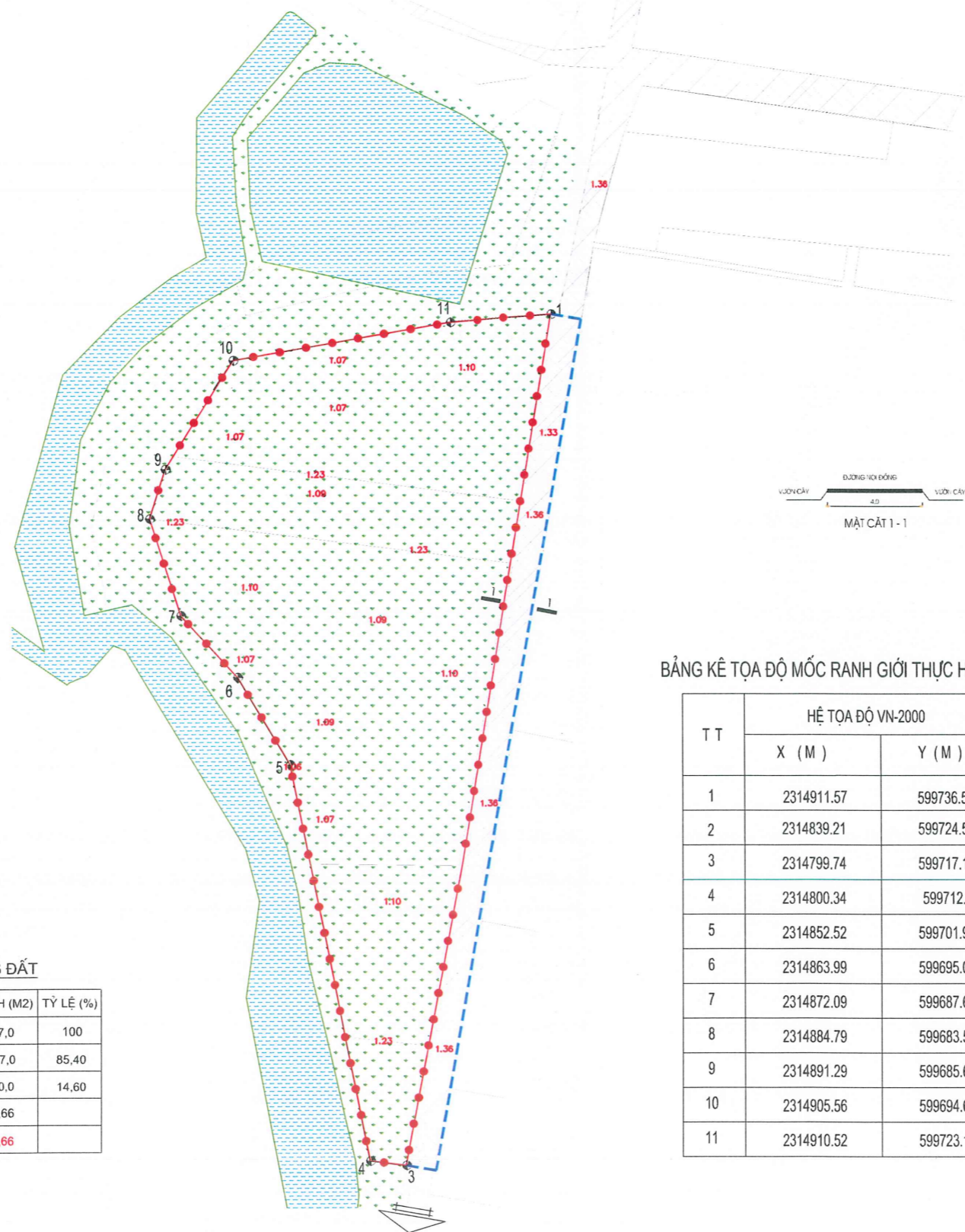
CCO 2.19

# QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG, TỶ LỆ 1/500



### KÝ HIỆU:

- ĐẤT CANH TÁC
- MẶT NƯỚC
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH



BẢNG ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
A	DIỆN TÍCH THỰC HIỆN DỰ ÁN	3087,0	100
1	ĐẤT CANH TÁC	2637,0	85,40
2	ĐẤT GIAO THÔNG THỦY LỢI	450,0	14,60
B	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG KẾT NỐI KHU VỰC	426,66	
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>3513,66</b>	

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ MỐC RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN

T T	HỆ TỌA ĐỘ VN-2000	
	X ( M )	Y ( M )
1	2314911.57	599736.57
2	2314839.21	599724.57
3	2314799.74	599717.17
4	2314800.34	599712.45
5	2314852.52	599701.92
6	2314863.99	599695.09
7	2314872.09	599687.64
8	2314884.79	599683.59
9	2314891.29	599685.67
10	2314905.56	599694.67
11	2314910.52	599723.19

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:  
**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM**

KÈM THEO ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:  
**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG**

**CHỦ TỊCH HĐQT**  
**NGUYỄN THỊ HƯƠNG**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ 50/04/NV... NGÀY 28 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TRÌNH:  
**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI  
TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ:  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

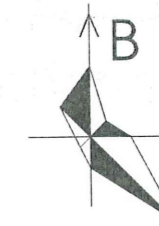
BẢN VẼ: QH - 02	GHÉP:	TỶ LỆ 1/500	HT: 2025
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. PHẠM ĐỨC NHƯỜNG		
CHỦ TRÌ, CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
Q.L. KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN QUANG TIẾN		

**GIÁM ĐỐC**  
  
**KTS. PHẠM THỊ KIM**

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG  
ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG

ĐỊA CHỈ: SỐ 74, BUI THỊ XUÂN, PHƯƠNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG, TỶ LỆ 1/500

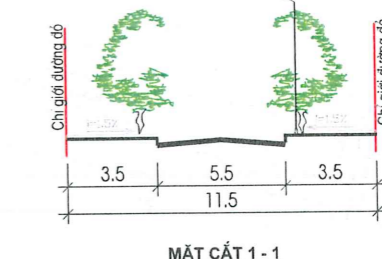
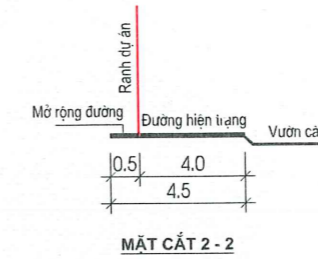
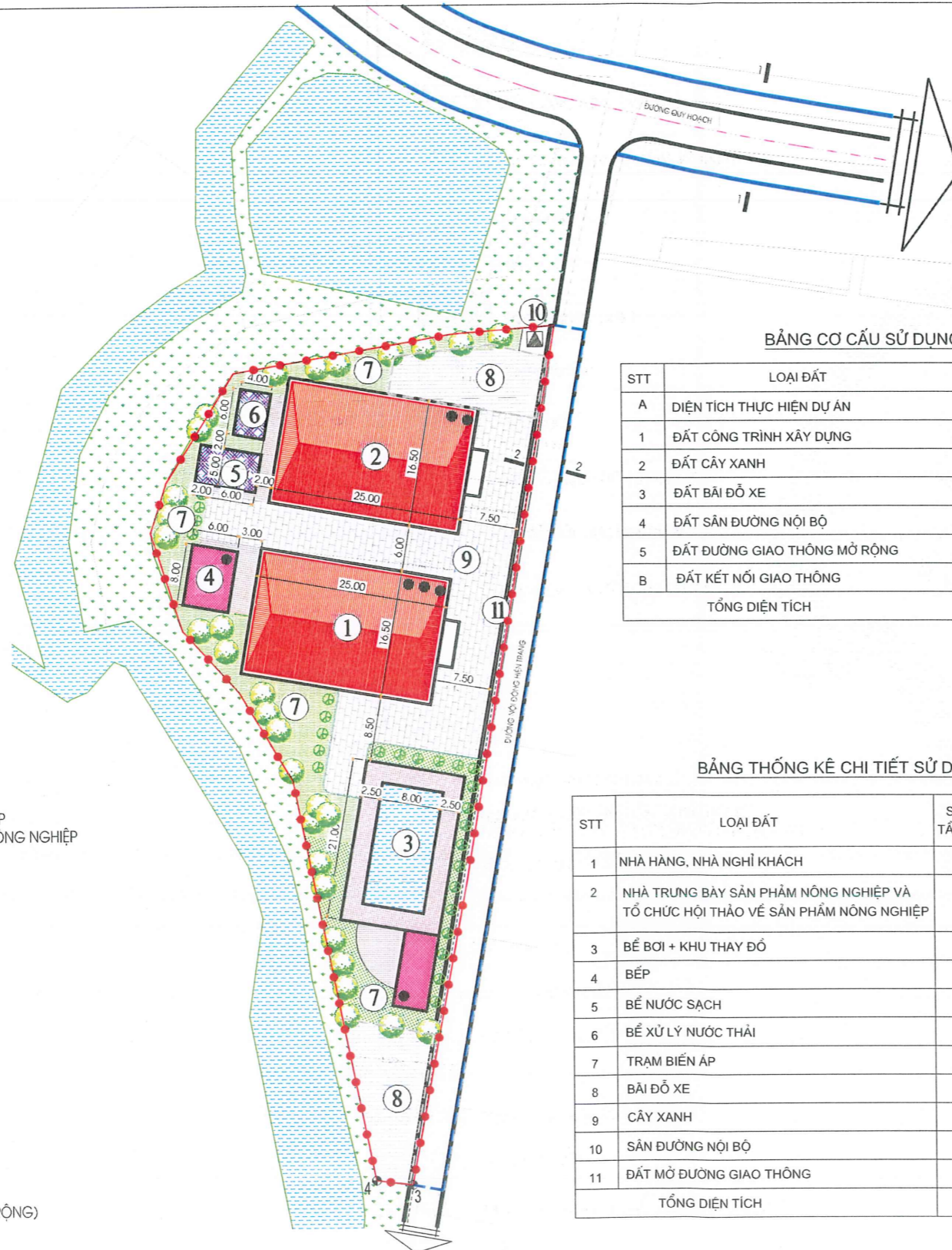


### KÝ HIỆU:

- ĐẤT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- CÂY XANH
- BÃI ĐỂ XE
- SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
- TRẠM BIẾN ÁP
- MẶT NƯỚC
- ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
- RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QH

### GHI CHÚ:

- ① NHÀ HÀNG - NHÀ NGHỈ KHÁCH
- ② NHÀ TRUNG BÀY SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP VÀ TỔ CHỨC HỘI THẢO VỀ SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP
- ③ BỂ BƠI + KHU THAY ĐỔI
- ④ BẾP
- ⑤ BỂ NƯỚC SẠCH
- ⑥ BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ⑦ CÂY XANH
- ⑧ BÃI ĐỂ XE
- ⑨ SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ⑩ TRẠM BIẾN ÁP
- ⑪ ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG (MỞ RỘNG)



**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
A	DIỆN TÍCH THỰC HIỆN DỰ ÁN	3087,00	100
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG	1309,10	42,40
2	ĐẤT CÂY XANH	693,99	22,48
3	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	312,50	10,12
4	ĐẤT SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ	683,85	22,16
5	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG MỞ RỘNG	87,56	2,84
B	ĐẤT KẾT NỐI GIAO THÔNG	426,66	
<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>		<b>3513,66</b>	

**BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	LOẠI ĐẤT	SỐ TẦNG	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M2)	DIỆN TÍCH SÀN XD (M2)
1	NHÀ HÀNG, NHÀ NGHỈ KHÁCH	3	412,5	1237,5
2	NHÀ TRUNG BÀY SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP VÀ TỔ CHỨC HỘI THẢO VỀ SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP	2	412,5	825,0
3	BỂ BƠI + KHU THAY ĐỔI	1	356,1	356,1
4	BẾP	1	48,0	48,0
5	BỂ NƯỚC SẠCH		40,0	
6	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI		24,0	
7	TRẠM BIẾN ÁP		16,0	
8	BÃI ĐỖ XE		312,5	
9	CÂY XANH		693,99	
10	SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ		683,85	
11	ĐẤT MỞ ĐƯỜNG GIAO THÔNG		87,56	
<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>			<b>3087,0</b>	

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:  
**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM**

KÈM THEO ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:  
**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG**

**CHỦ TỊCH HĐQT  
NGUYỄN THỊ HƯỜNG**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025

CÔNG TRÌNH:  
**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI  
TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ:  
**TỔNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC**

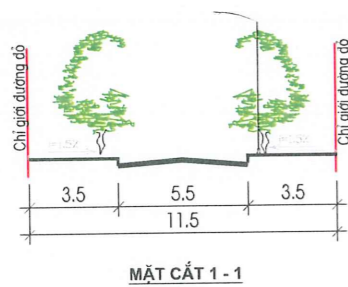
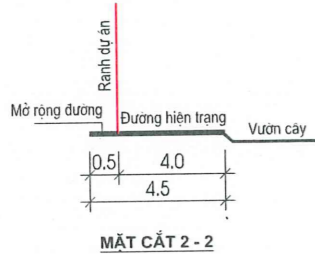
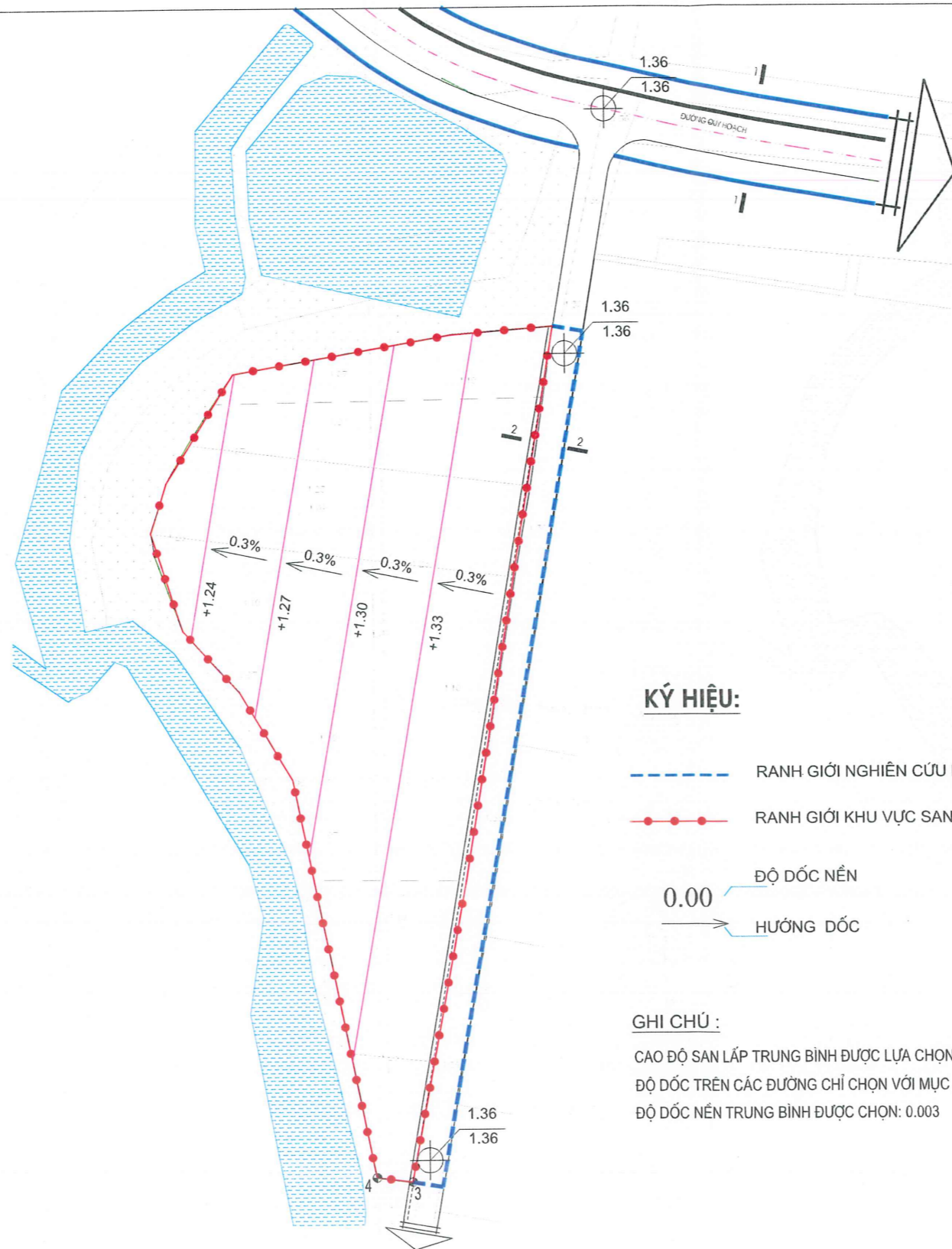
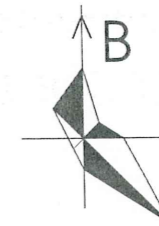
BẢN VẼ: QH - 03	GHÉP:	TỶ LỆ 1/500	HT: 2025
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. PHẠM ĐỨC NHƯỜNG		
CHỦ TRÌ, CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
Q.L. KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN QUANG TIẾN		

**GIÁM ĐỐC**  
KTS. PHẠM THỊ KIM

**CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG  
ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG**

ĐỊA CHỈ: SỐ 74, BÙI THỊ XUÂN, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG, TỶ LỆ 1/500



### KÝ HIỆU:

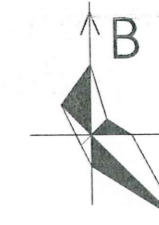
- - - - - RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QH
- ● ● ● ● RANH GIỚI KHU VỰC SAN LẤP
- 0.00 ĐỘ DỐC NỀN
- $\Rightarrow$  HƯỚNG DỐC

### GHI CHÚ :

CAO ĐỘ SAN LẤP TRUNG BÌNH ĐƯỢC LỰA CHỌN: +1.30M  
 ĐỘ DỐC TRÊN CÁC ĐƯỜNG CHỈ CHỌN VỚI MỤC ĐÍCH ĐỊNH HƯỚNG NƯỚC CHẢY  
 ĐỘ DỐC NỀN TRUNG BÌNH ĐƯỢC CHỌN: 0.003

CƠ QUAN CHẤP THUẬN: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM			
KÉM THEO ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG			
<b>CHỦ TỊCH HĐQT</b> <b>NGUYỄN THỊ HƯƠNG</b>			
KÉM THEO TỜ TRÌNH SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025			
CÔNG TRÌNH: <b>QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG</b>			
ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG			
TÊN BẢN VẼ: <b>CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - SAN NỀN</b>			
BẢN VẼ: QH - 04	GHÉP:	TỶ LỆ 1/500	HT: 2025
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. PHẠM ĐỨC NHƯỜNG		
CHỦ TRÌ, CHỦ NHIỆM:	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
Q.L. KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN QUANG TIẾN		
<b>GIÁM ĐỐC</b>  <b>KTS. PHẠM THỊ KIM</b>			
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG ĐỊA CHỈ: SỐ 74, BÙI THỊ XUÂN, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG			

# QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG, TỶ LỆ 1/500

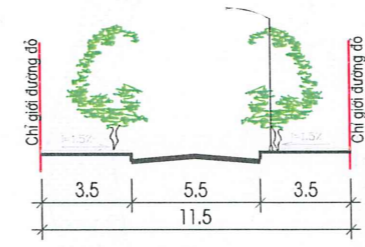
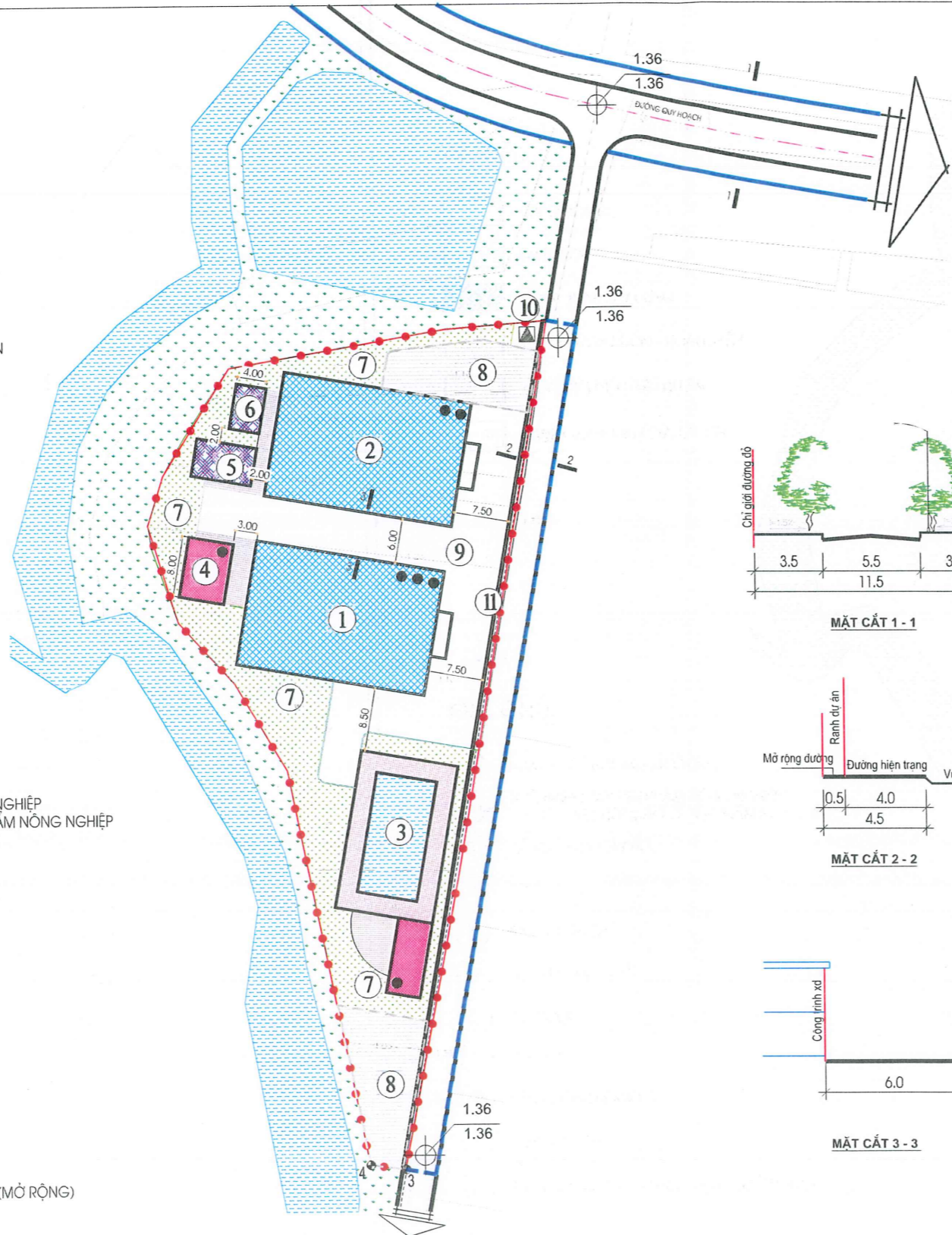


### KÝ HIỆU

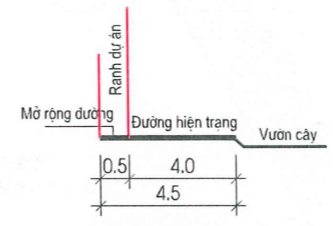
- ĐẤT CÂY XANH
- MẶT NƯỚC
- CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- CAO ĐỘ SÂN ĐƯỜNG HOÀN THIỆN
- RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QH

### GHI CHÚ:

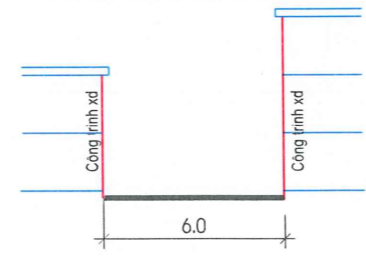
- ① NHÀ HÀNG - NHÀ NGHỈ KHÁCH
- ② NHÀ TRUNG BÀY SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP VÀ TỔ CHỨC HỘI THẢO VỀ SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP
- ③ BỂ BƠI + KHU THAY ĐỒ
- ④ BẾP
- ⑤ BỂ NƯỚC SẠCH
- ⑥ BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ⑦ CÂY XANH
- ⑧ BÃI ĐỂ XE
- ⑨ SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ⑩ TRẠM BIẾN ÁP
- ⑪ ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG (MỞ RỘNG)



MẶT CẮT 1 - 1



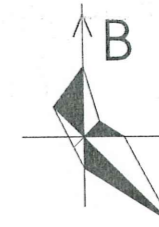
MẶT CẮT 2 - 2



MẶT CẮT 3 - 3

CƠ QUAN CHẤP THUẬN: ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM			
KÉM THEO TO TÍNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT: CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG			
KÉM THEO TO TÍNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025			
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG			
ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG			
TÊN BẢN VẼ: CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - GIAO THÔNG			
BẢN VẼ: QH - 05	GHÉP:	TỶ LỆ 1/500	HT: 2025
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. PHẠM ĐỨC NHƯỜNG		
CHỦ TRÌ, CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
Q.L. KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN QUANG TIẾN		
GIÁM ĐỐC KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG - T. HẢI DƯƠNG			
 KTS. PHẠM THỊ KIM			
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG			
ĐỊA CHỈ: SỐ 74, BUI THỊ XUÂN, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG			

# QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG, TỶ LỆ 1/500

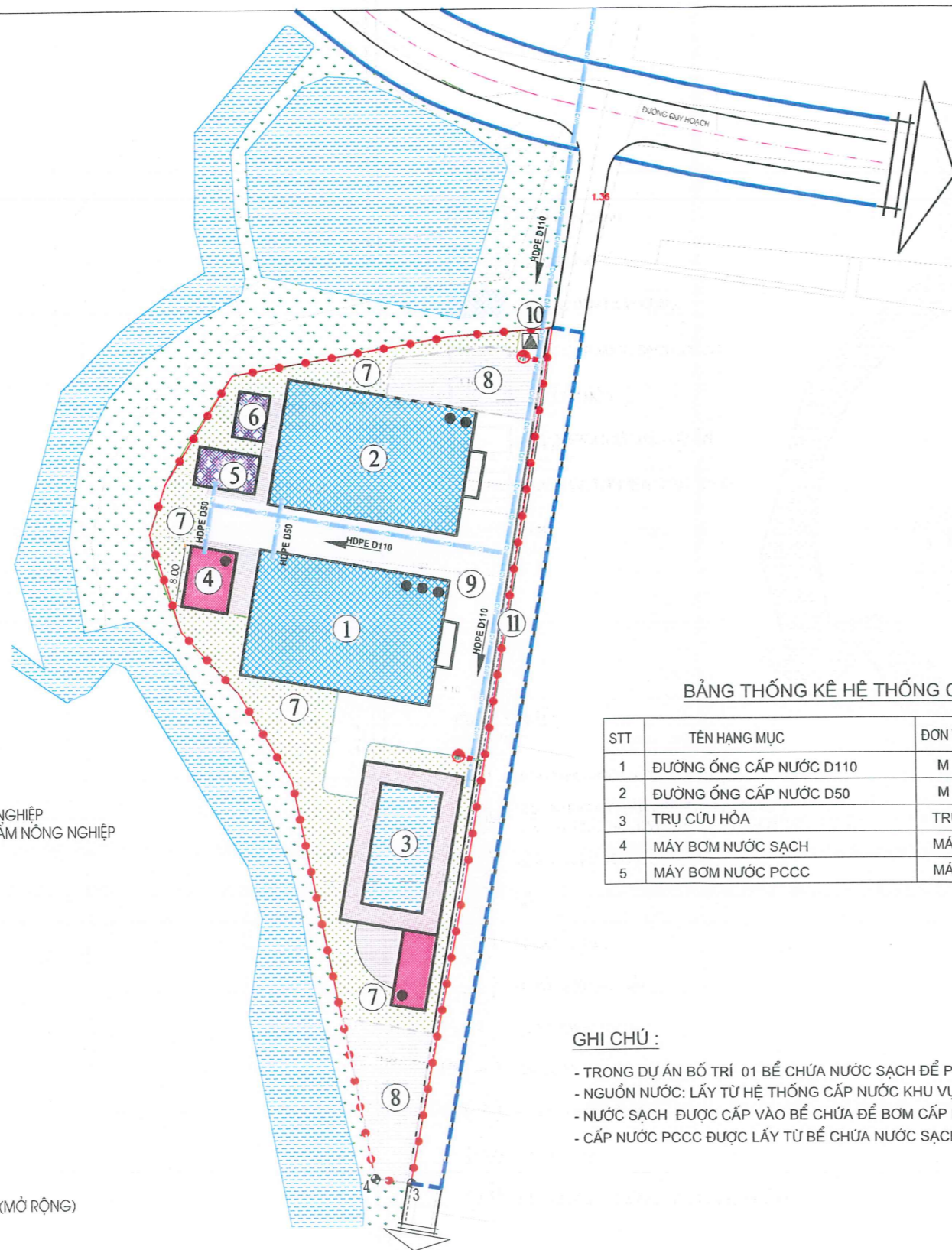


### KÝ HIỆU

- ĐẤT CÂY XANH
- MẶT NƯỚC
- CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- ỐNG CẤP NƯỚC SẠCH, PCCC
- TRỤ CỨU HỎA
- RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QH

### GHI CHÚ:

- ① NHÀ HÀNG - NHÀ NGHỈ KHÁCH
- ② NHÀ TRƯNG BÀY SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP VÀ TỔ CHỨC HỘI THẢO VỀ SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP
- ③ BỂ BƠI + KHU THAY ĐỔI
- ④ BẾP
- ⑤ BỂ NƯỚC SẠCH
- ⑥ BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ⑦ CÂY XANH
- ⑧ BÀN ĐỂ XE
- ⑨ SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ⑩ TRẠM BIẾN ÁP
- ⑪ ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG (MỞ RỘNG)



**BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC**

STT	TÊN HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
1	ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC D110	M	350
2	ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC D50	M	50
3	TRỤ CỨU HỎA	TRỤ	02
4	MÁY BƠM NƯỚC SẠCH	MÁY	01
5	MÁY BƠM NƯỚC PCCC	MÁY	02

**GHI CHÚ :**

- TRONG DỰ ÁN BỐ TRÍ 01 BỂ CHỨA NƯỚC SẠCH ĐỂ PHỤC VỤ SINH HOẠT VÀ PCCC.
- NGUỒN NƯỚC: LẤY TỪ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC KHU VỰC.
- NƯỚC SẠCH ĐƯỢC CẤP VÀO BỂ CHỨA ĐỂ BƠM CẤP NƯỚC CHO CÁC CÔNG TRÌNH.
- CẤP NƯỚC PCCC ĐƯỢC LẤY TỪ BỂ CHỨA NƯỚC SẠCH TRONG DỰ ÁN.

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:  
**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM**

KÈM THEO ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025  
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:  
**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG**

**CHỦ TỊCH HĐQT  
NGUYỄN THỊ HƯƠNG**

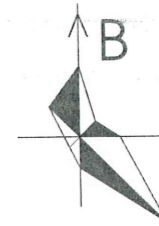
KÈM THEO TÊN SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025  
CÔNG TRÌNH:  
**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI  
TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG**  
ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG  
TÊN BẢN VẼ:  
**CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - CẤP NƯỚC**

BẢN VẼ: QH - 06	GHÉP:	TỶ LỆ 1/500	HT: 2025
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. PHẠM ĐỨC NHƯỜNG		
CHỦ TRÌ, CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
Q.L. KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN QUANG TIẾN		

**GIAM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG**  
**KTS. PHẠM THỊ KIM**

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG  
ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG  
ĐỊA CHỈ: SỐ 74, BUI THỊ XUÂN, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG, TỶ LỆ 1/500

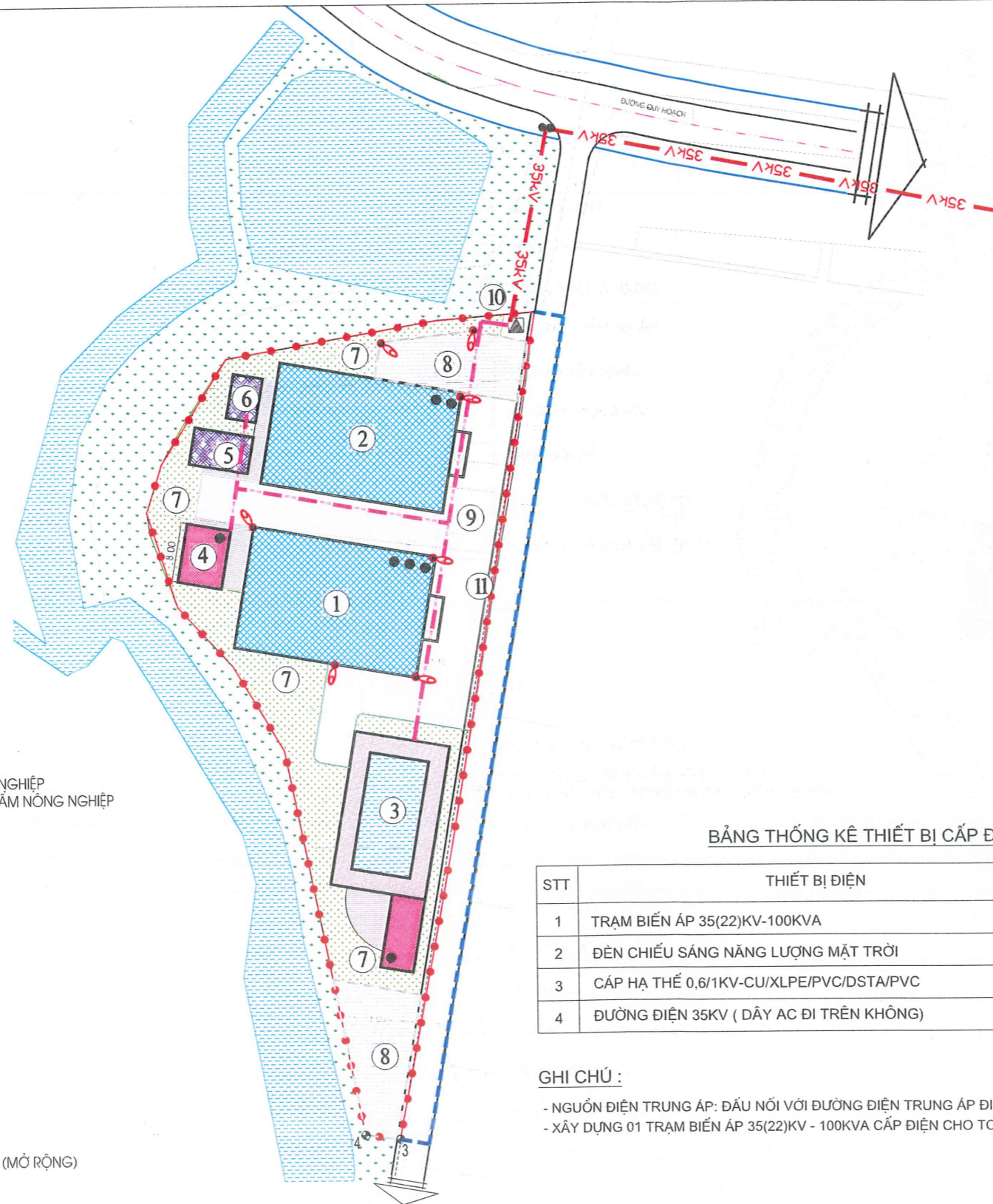


### KÝ HIỆU

- ĐẤT CÂY XANH
- MẶT NƯỚC
- CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- ĐƯỜNG ĐIỆN HẠ ÁP
- ĐÈN CHIẾU SÁNG
- ĐƯỜNG ĐIỆN 35KV
- TRẠM BIẾN ÁP
- RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QH

### GHI CHÚ:

- ① NHÀ HẰNG - NHÀ NGHỈ KHÁCH
- ② NHÀ TRUNG BÀY SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP VÀ TỔ CHỨC HỘI THẢO VỀ SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP
- ③ BỂ BƠI + KHU THAY ĐỔI
- ④ BẾP
- ⑤ BỂ NƯỚC SẠCH
- ⑥ BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ⑦ CÂY XANH
- ⑧ BÀN ĐỂ XE
- ⑨ SÂN ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ⑩ TRẠM BIẾN ÁP
- ⑪ ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG (MỞ RỘNG)



**BẢNG THỐNG KÊ THIẾT BỊ CẤP ĐIỆN**

STT	THIẾT BỊ ĐIỆN	ĐƠN VỊ	TỔNG
1	TRẠM BIẾN ÁP 35(22)KV-100KVA	TRẠM	01
2	ĐÈN CHIẾU SÁNG NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI	BỘ	8
3	CÁP HẠ THỂ 0,6/1KV-CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC	M	268
4	ĐƯỜNG ĐIỆN 35KV ( DÂY AC ĐI TRÊN KHÔNG)	M	300

**GHI CHÚ :**

- NGUỒN ĐIỆN TRUNG ÁP: ĐẦU NỐI VỚI ĐƯỜNG ĐIỆN TRUNG ÁP ĐI QUA KHU VỰC.
- XÂY DỰNG 01 TRẠM BIẾN ÁP 35(22)KV - 100KVA CẤP ĐIỆN CHO TOÀN BỘ DỰ ÁN

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:  
**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM**

KÈM THEO ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:  
**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG**



**CHỦ TỊCH HĐQT  
NGUYỄN THỊ HƯỜNG**

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2025

CÔNG TRÌNH:  
**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI  
TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ:  
**CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - CẤP ĐIỆN**

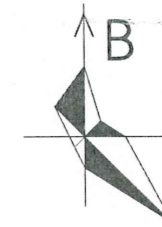
BẢN VẼ: QH - 07	GHÉP:	TỶ LỆ 1/500	HT: 2025
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. PHẠM ĐỨC NHƯỜNG		
CHỦ TRÌ, CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
Q.L. KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN QUANG TIẾN		



**KTS. PHẠM THỊ KIM**

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG  
ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG  
ĐỊA CHỈ: SỐ 74, BUI THỊ XUÂN, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG, TỶ LỆ 1/500

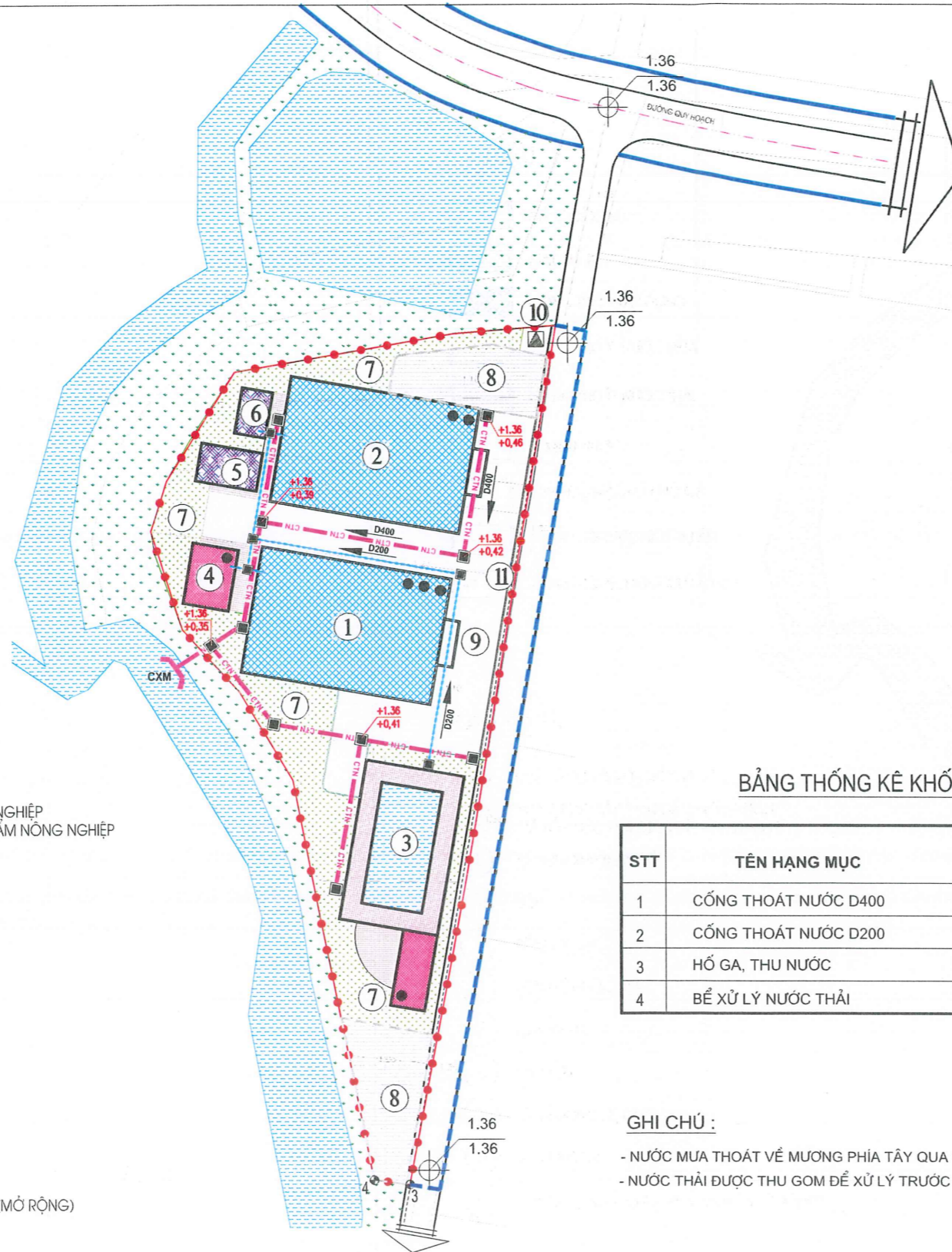


### KÝ HIỆU

- ĐẤT CÂY XANH
- MẶT NƯỚC
- CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
- CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- HỒ THU NƯỚC
- CAO ĐỘ MẶT, ĐÁY HỒ GA
- RANH GIỚI THỰC HIỆN DỰ ÁN
- RANH GIỚI NGHIÊN CỨU LẬP QH

### GHI CHÚ:

- ① NHÀ HÀNG - NHÀ NGHỈ KHÁCH
- ② NHÀ TRUNG BÀY SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP VÀ TỔ CHỨC HỘI THẢO VỀ SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP
- ③ BỂ BƠI + KHU THAY ĐỔI
- ④ BẾP
- ⑤ BỂ NƯỚC SẠCH
- ⑥ BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ⑦ CÂY XANH
- ⑧ BÀI ĐỂ XE
- ⑨ SÀN ĐƯỜNG NỘI BỘ
- ⑩ TRẠM BIẾN ÁP
- ⑪ ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG (MỞ RỘNG)



**BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG**

STT	TÊN HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CỐNG THOÁT NƯỚC D400	M	168
2	CỐNG THOÁT NƯỚC D200	M	85
3	HỒ GA, THU NƯỚC	HỒ	15
4	BỂ XỬ LÝ NƯỚC THẢI	BỂ	01

**GHI CHÚ :**

- NƯỚC MƯA THOÁT VỀ MƯƠNG PHÍA TÂY QUA CỬA XÃ CXM.
- NƯỚC THẢI ĐƯỢC THU GOM ĐỂ XỬ LÝ TRƯỚC KHI THOÁT RA HỆ THỐNG CHUNG.

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:  
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ NAM

KÈM THEO TOA TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH VÀ TRÌNH DUYỆT:  
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VĂN HÓA NÔNG NGHIỆP HẢI DƯƠNG

KÈM THEO TOA TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2025

CÔNG TRÌNH:  
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRUNG TÂM VẬN HÀNH DU LỊCH SINH THÁI  
TRẢI NGHIỆM NÔNG NGHIỆP CỘNG ĐỒNG THANH LANG

ĐỊA ĐIỂM: XÃ HÀ NAM - THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ:  
CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - THOÁT NƯỚC MƯA, NƯỚC THẢI

BẢN VẼ: QH - 08	GHÉP:	TỶ LỆ 1/500	HT: 2025
THIẾT KẾ QH	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
THIẾT KẾ HTKT	KS. PHẠM ĐỨC NHƯỜNG		
CHỦ TRÌ, CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN THỊ NHUNG		
Q.L. KỸ THUẬT	KS. NGUYỄN QUANG TIẾN		

**GIÁM ĐỐC**  
CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH  
XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN  
HẢI DƯƠNG  
TP. HẢI DƯƠNG - T. HẢI DƯƠNG  
  
KTS. PHẠM THỊ KIM

CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC QUY HOẠCH XÂY DỰNG  
ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN HẢI DƯƠNG  
ĐỊA CHỈ: SỐ 74, BUI THỊ XUÂN, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG