

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRỤ SỞ ĐẢNG ỦY - HĐND- UBND XÃ HÀ TÂY, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BIÊN ĐIỂM QUY ĐỊNH VÀ CẤM GIỮNG THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG



CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI BG GROUP

Số:...../TM-BG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

THUYẾT MINH
**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRỤ SỞ ĐẢNG ỦY- HĐND-
UBND XÃ HÀ TÂY, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ HÀ TÂY, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CƠ QUAN CHẤP THUẬN



CHỦ TỊCH
TRẦN VĂN TÂM

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃ HÀ TÂY
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG



CHÁNH VĂN PHÒNG
ĐỖ THỊ VÂN ANH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
VÀ THƯƠNG MẠI BG GROUP



GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUÝ HƯNG

MỤC LỤC

PHẦN I.....	4
MỞ ĐẦU.....	4
I. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH.....	4
1.1. Căn cứ lập quy hoạch.....	4
1.1.1. Các văn bản pháp lý.....	4
1.1.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ.....	5
1.2. Luận cứ xác định vị trí, phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch.....	5
1.3. Vị trí, phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch.....	5
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT.....	7
2.1. Điều kiện tự nhiên.....	7
2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	7
2.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan, chất lượng công trình.....	8
2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	11
2.4.1. Giao thông.....	11
2.4.2. San nền & thoát nước mưa.....	11
2.4.3. Cấp nước.....	11
2.4.4. Cấp điện.....	11
2.4.5. Thoát nước thải.....	11
III. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG.....	11
PHẦN II.....	12
NỘI DUNG QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG.....	12
I. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG THEO QUY HOẠCH CẤP TRÊN.....	12
II. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	12
2.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.....	12
2.2. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo trong các khu chức năng...	13
2.3. Cây xanh, mặt nước.....	14
2.4. Tổ chức chiếu sáng.....	14
2.5. Bố trí tổng mặt bằng các công trình.....	14
2.6. Chiều cao xây dựng công trình, khoảng lùi công trình.....	15
III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	15
IV. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	17
4.1. Quy hoạch giao thông.....	17
4.1.1. Các tiêu chuẩn thiết kế.....	17
4.1.2. Các định hướng phát triển giao thông.....	17
4.1.3. Giải pháp thiết kế.....	17
4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	18
4.2.1. Cơ sở thiết kế.....	18

4.2.2.	Cao độ nền:.....	19
4.2.3.	Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	19
4.3.	Quy hoạch cấp nước	21
4.3.1.	Cơ sở thiết kế.....	21
4.3.2.	Chỉ tiêu cấp nước.....	21
4.3.3.	Tính toán nhu cầu dùng nước.....	21
4.3.4.	Nguồn cấp nước	22
4.3.5.	Giải pháp thiết kế	22
4.3.6.	Cấp nước phòng cháy chữa cháy.....	23
4.3.7.	Cấp nước tưới cây, rửa đường.....	23
4.3.8.	Thông kê quy cách, chủng loại vật liệu.....	23
4.4.	Quy hoạch thoát nước thải.....	24
4.4.1.	Cơ sở và nguyên tắc thiết kế	24
4.4.2.	Tính toán khối lượng nước thải.....	24
4.4.3.	Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải.....	25
4.5.	Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường.....	25
4.6.	Quy hoạch cấp điện	26
4.6.1.	Phạm vi nghiên cứu và nguyên tắc thiết kế.....	26
4.6.2.	Căn cứ thiết kế.....	26
4.6.3.	Yêu cầu cấp điện	26
4.6.4.	Nguồn cấp điện.....	28
4.6.5.	Trạm biến áp.....	Error! Bookmark not defined.
4.6.6.	Lưới điện trung thế trong khu vực quy hoạch.....	Error! Bookmark not defined.
4.6.7.	Lưới điện hạ thế.....	28
4.6.8.	Chiều sáng	28
4.7.	Thông tin liên lạc	29
4.7.1.	Căn cứ thiết kế:.....	29
4.7.2.	Giải pháp thiết kế thông tin liên lạc	29
PHẦN III.....		30
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....		30

PHẦN I MỞ ĐẦU

I. VỊ TRÍ, PHẠM VI VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH

1.1. Căn cứ lập quy hoạch

1.1.1. Các văn bản pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 1/7/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 2025 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; Quyết định 1216/QĐ-BXD về việc đính chính nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 2025 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 11/VBHN-BXD ngày 12/09/2023 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và Quản lý Quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 155/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 của Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư 15/2023/TT-BXD ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- 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 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4601:2012 về Công sở cơ quan hành chính nhà nước – Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn 4319:2012 về nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 04/4/2023 của UBND huyện Thanh Hà phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tân An, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

- Nghị quyết 50/2025 của thành phố Hải Phòng ban hành ngày 25/7/2025 về việc tạm giao biên chế, số lượng người làm việc và hợp đồng lao động năm 2025 sau hợp nhất hành chính;

- Kế hoạch số 312/KH-UBND ngày 25/11/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc đầu tư, cải tạo, sửa chữa, bố trí trụ sở Trung tâm Phục vụ hành chính công, phòng họp trực tuyến và nơi làm việc của cán bộ, công chức cấp xã.

1.1.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

- Các yêu cầu thiết kế do chủ đầu tư cung cấp;

- Hồ sơ đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã Tân An, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

- Bản đồ địa hình khu đất quy hoạch, tỷ lệ 1/500.

1.2. Luận cứ xác định vị trí, phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch

Xã Hà Tây mới được hình thành trên cơ sở sáp nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và quy mô dân số của xã Tân An, An Phượng và một phần diện tích tự nhiên của xã Thanh Hải. Xã có tổng diện tích tự nhiên là 24,41km² và dân số là 34.187 người. Trên địa bàn xã có các tuyến giao thông quan trọng chạy qua như: đường tỉnh 390, 390C.

Trụ sở Đảng Ủy - Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân xã Hà Tây (gọi tắt là trụ sở) được đặt tại trụ sở HĐND-UBND xã Tân An cũ, nằm tại vị trí trung tâm của xã Hà Tây, dễ dàng kết nối về kinh tế- chính trị, văn hóa, giáo dục đến các khu vực khác trong xã.

Căn cứ QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, TCVN 4601:2012; TCVN 4319:2012 để xác định nhu cầu diện tích đất xây dựng các công trình cần thiết để đáp ứng yêu cầu làm việc và nhằm cụ thể hóa định hướng của QHC xây dựng xã Tân An, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030 được phê duyệt tại quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 04/4/2023, trụ sở làm việc của xã hiện nay đã không còn đủ diện tích để phục vụ công tác làm việc của cán bộ, công chức xã và nhân dân. Vì vậy việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng trụ sở Đảng Ủy - Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân xã Hà Tây, thành phố Hải Phòng là cần thiết.

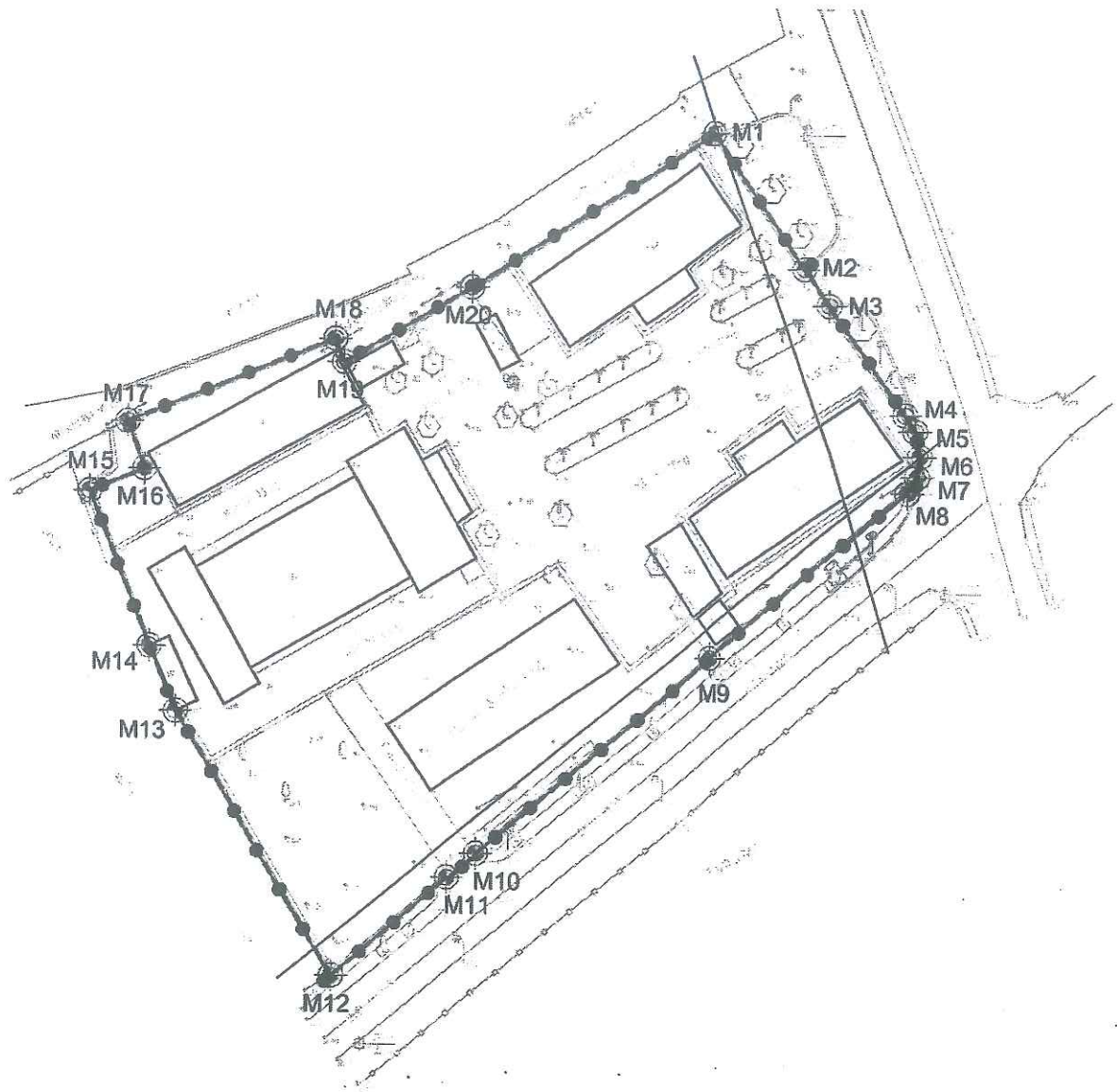
1.3. Vị trí, phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng thuộc xã Tân An (cũ), tỉnh Hải Dương nay là xã Hà Tây, thành phố Hải Phòng, có tổng diện tích là: 4.786,50 m² (0,48 ha).

Phạm vi, ranh giới của khu đất nghiên cứu được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp giao thông làng xóm;

- Phía Đông giáp trực chính xã;
- Phía Nam giáp nhựa liên xã;
- Phía Tây đất trồng cây lâu năm.



Hình 1: Bản đồ vị trí, phạm vi khu vực quy hoạch.

Bảng 1: Mốc tọa độ khu đất lập quy hoạch

Tên mốc	Toạ độ X	Toạ độ Y
M1	594247.993	2312306.608
M2	594258.6688	2313291.131
M3	594261.5981	2312287.005
M4	594270.192	2312274.535
M5	594271.28	2312272.719
M6	594271.815	2312269.825
M7	594271.506	2312268.472
M8	594270.456	2312265.601

M9	594247.737	2312246.435
M10	594220.8574	2312223.8841
M11	594217.4801	2312221.1241
M12	594204.203	2312209.785
M13	594185.7558	2312239.9586
M14	594182.663	2312247.393
M15	594175.593	23122665.096
M16	594181.968	2312267.703
M17	594179.961	2312273.1
M18	594204.026	2312282.801
M19	594205.047	2312280.125
M20	594219.984	2312288.768

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT

2.1. Điều kiện tự nhiên

Khu vực quy hoạch thuộc phạm vi ranh giới trụ sở Hội đồng nhân dân- Ủy ban nhân dân xã Tân An cũ, địa hình tương đối bằng phẳng, có địa hình trũng, dốc dần về phía cuối Ủy ban, sôt cao độ Ủy ban hiện thấp hơn cao độ mặt đường trung bình khoảng 60-70cm. Trong quá trình thực hiện cần nghiên cứu cao độ nền phù hợp với quy hoạch chung của xã.

Khí hậu khu vực quy hoạch thuộc khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa, được chia làm 02 mùa rõ rệt. Mùa nóng bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10, hướng gió chủ đạo là Đông Nam; Mùa lạnh bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau, hướng gió chủ đạo là gió Đông Bắc. Nhiệt độ trung bình năm là 23,5°C, giờ nắng trung bình năm là 1.600-1800 giờ/năm, lượng mưa trung bình năm đạt 1.500-1.700mm.

Tính chất đất đai có cường độ đất trung bình, nhóm đất do phù sa bồi tụ.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất

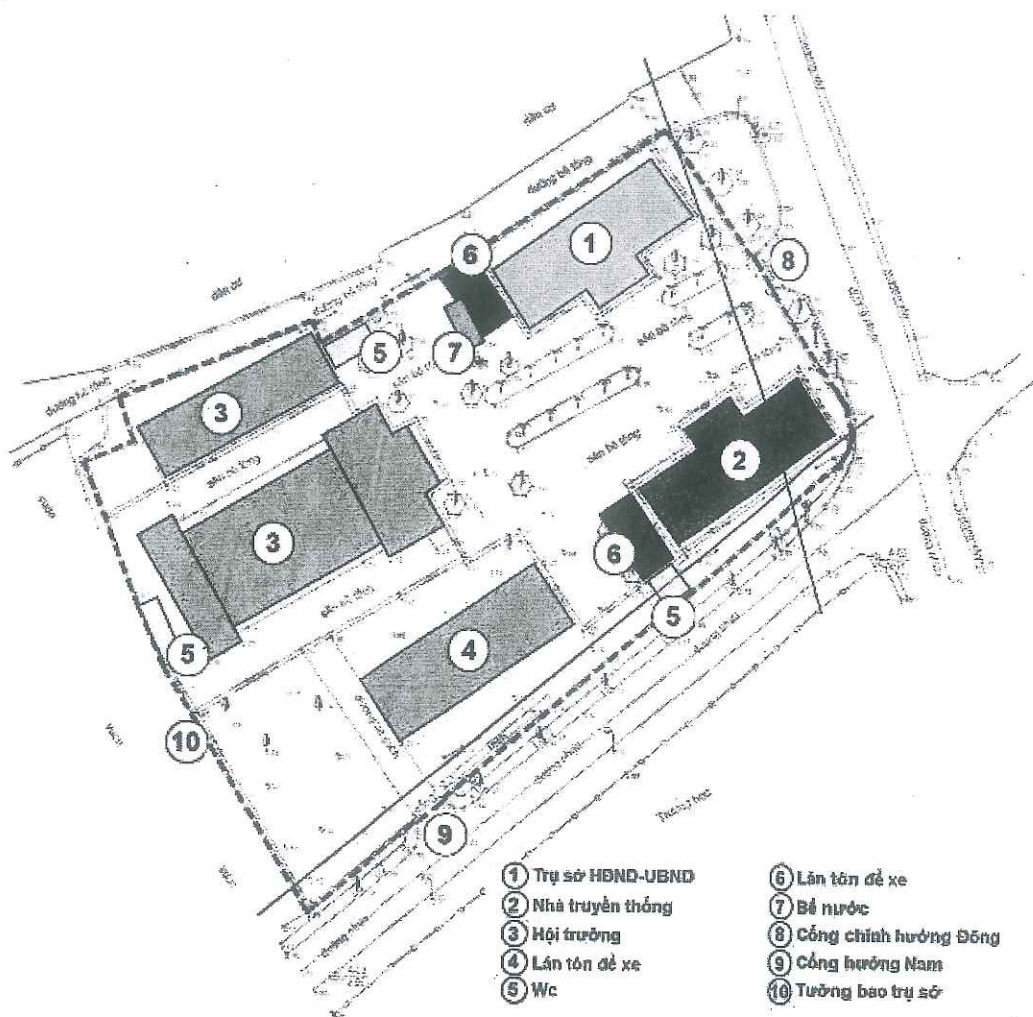
Khu vực quy hoạch có tổng diện tích 4.786,5 m², trong đó, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 1.813 m² (bao gồm cả các hạng mục phụ trợ). Cụ thể:

Bảng 2: Hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch

Ký hiệu	Tên hạng mục công trình	Số lượng	Diện tích (m ²)	Số tầng	Tổng diện tích sàn (m ²)
	Tổng		4786,5		1.813
A	Các hạng mục chính				

1	HỆND-UBND	1	209	2	418
2	Nhà truyền thống	1	204	2	408
3	Hội trường	1	368	1	158
4	Nhà làm việc	1	133	2	266
5	Nhà làm việc	1	173	1	173
B	Các hạng mục phụ trợ				
1	Sân cầu lông	1	237		237
2	Wc	3	52	1	53
3	Lán xe	2	89	1	89
4	Bể nước	1	15		11
C	Đất khác		3306,5		

Hình 2: Hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch.



2.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan, chất lượng công trình

Trụ sở Đảng uỷ- Hội đồng nhân dân- Ủy ban nhân dân xã Hà Tây hiện có 03 nhà làm việc chính, 01 Hội trường, 01 nhà ăn và các công trình phụ trợ khác

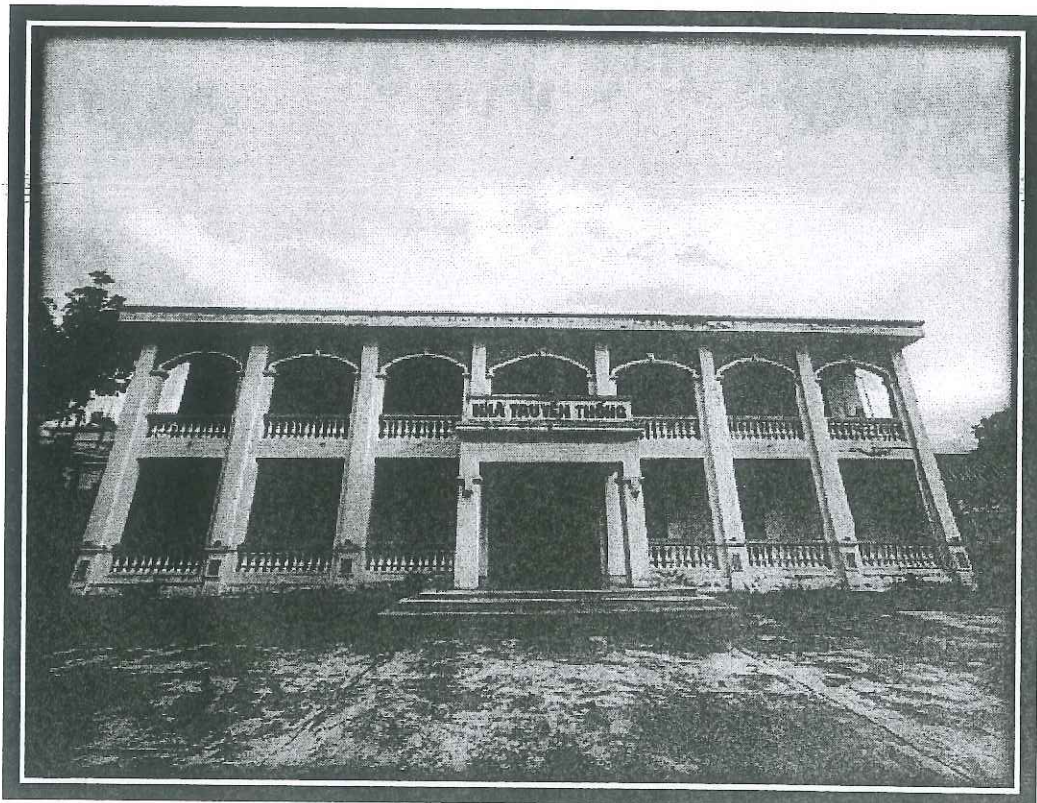
- Khối trụ sở làm việc chính cao 02 tầng với màu vàng tự nhiên và lối kiến trúc tối giản mang đậm phong cách của các toà nhà cơ quan với dãy hành lang ở phía trước tạo không gian mở, thông thoáng. Chất lượng công trình về cơ bản vẫn

còn tốt, kết cấu bền vững. Số lượng phòng ban tại khối trụ sở này chưa đủ đáp ứng nhu cầu làm việc của cán bộ, công chức sau sáp nhập.

Hình 3: Hiện trạng công trình chính của trụ sở

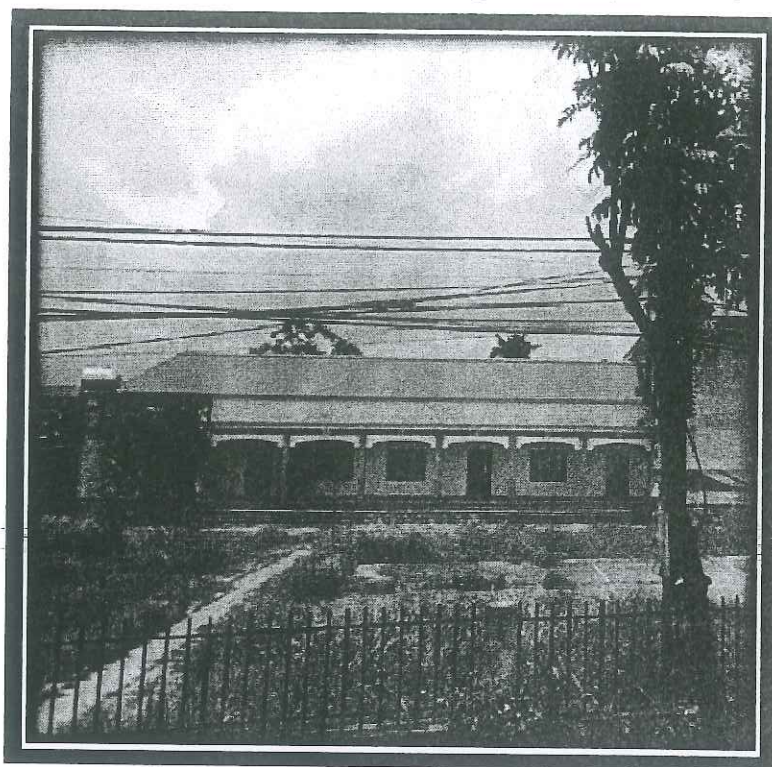


- Nhà truyền thống 02 tầng cũng có hình dáng kiến trúc tương đồng với trụ sở làm việc chính.



Hình 4: Nhà Truyền thống

- Hội trường có diện tích hơn 280m², diện tích này không đủ để bố trí 300 chỗ ngồi khi có sự kiện diễn ra. Vì vậy cần nghiên cứu mở rộng hội trường đủ để phục vụ nhân dân. Khuôn viên bên ngoài hội trường chưa được đầu tư, cỏ mọc dại nhiều.



Hình 5: Hội trường

- Còn lại là nhà ăn và các công trình phụ trợ khác bố trí rời rạc gây khó khăn trong công tác quản lý, vệ sinh.

Bảng 4: Hiện trạng cơ sở vật chất UBND xã Hà Tây

STT	Tên hạng mục công trình	Đánh giá	Đề xuất
1	Trụ sở HĐND-UBND 2 tầng	Về cơ bản chất lượng công trình vẫn còn tốt, bền vững	Giữ nguyên, nghiên cứu cải tạo mặt đứng công trình cho đồng bộ cảnh quan xung quanh
2	Nhà truyền thông	Nằm trong phạm vi mở đường	Cần phá dỡ, xây dựng mới
3	Nhà làm việc, Nhà ăn	Diện tích nhỏ, không đủ phòng ban cho cán bộ, công chức.	Cần phá dỡ, xây dựng mới
	Hội trường	Không đủ quy mô 300 chỗ theo quy định	Cần phá dỡ, xây dựng mới
4	Bể nổi		Hạ ngầm
5	Wc1,2,3	Diện tích lớn, đủ phục vụ khi có sự kiện	Xây kết hợp vào nhà làm việc mới
7	Lán để xe	Lán lợp tôn diện tích nhỏ, sức chứa kém	Nghiên cứu bổ sung bãi đỗ xe
8	Nhà bảo vệ	Nằm trong phạm vi mở đường	Phá dỡ, xây mới

9	Tường bao trụ sở cũ		Phá dỡ khu vực tường bao trong phạm vi mở đường, còn lại giữ nguyên chỉ sơn lại màu sắc
10	Công	Nằm trong phạm vi mở đường	Phá dỡ, xây mới

2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.4.1. Giao thông

Trụ sở Đảng Ủy - Hội đồng nhân dân – Ủy ban nhân dân xã Hà Tây, thành phố Hải Phòng có 2 công hướng Đông và hướng Nam kết nối với đường trục xã có kết cấu mặt bằng trải nhựa rộng 5 - 7,5m.

Hiện trạng sân trụ sở cũng là giao thông chung các phương tiện có thể di chuyển theo nhiều hướng, lán đỗ xe diện tích nhỏ, chưa có sự phân tách bãi đỗ xe của cán bộ, công chức và nhân dân, quy hoạch các hạng mục cũ không còn đáp ứng nhu cầu sử dụng.

=> Vì vậy trong quy hoạch cần tính toán cải tạo hệ thống đường, tăng diện tích khu vực đỗ xe, mở rộng công và cải tạo các hạng mục khác gắn với tổ chức không gian nâng cấp xây dựng toàn khu vực.

2.4.2. San nền & thoát nước mưa:

Trụ sở cũ có cao độ nền trong khoảng 1,9-2,2m, thấp hơn cao độ đường trục xã khoảng 50-70cm, dốc dần từ Đông Bắc xuống Tây Nam. Cần có phương án san lấp đồng bộ và nghiên cứu cao độ nền phù hợp với quy hoạch chung của xã.

Hệ thống thoát nước mưa dùng các rãnh đan có khe hở được bố trí quanh các công trình để thu nước mặt và nước mái công trình chảy ra cống ngầm phía ngoài Ủy ban.

2.4.3. Cấp nước

Hiện trạng trụ sở làm việc đang lấy nước sạch từ trạm cấp nước xã Thanh Hải với công suất 8.000 m³/ngđ, thuộc quản lý của Công ty kinh doanh nước sạch Hải Dương. Đường ống chính đặt trên đường TL390.

2.4.4. Cấp điện

Nguồn điện cấp cho trụ sở lấy từ lưới điện hạ thế từ khu vực.

2.4.5. Thoát nước thải:

Nước thải của trụ sở được gom vào rãnh chung thải ra cống ngầm phía ngoài Ủy ban.

III. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng có 5 khối công trình. 01 Khối trụ sở HĐND-UBND 2 tầng, 01 nhà truyền thống, 01 nhà làm việc 2 tầng, 02 nhà làm việc 1 tầng và các công trình phụ trợ khác. Nhìn chung không gian trụ sở các công trình rời rạc chưa được sắp xếp hợp lý, không có sự liên kết, cảnh

quan còn mờ nhạt, khó phân biệt và nhận diện các không gian khác nhau. Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình khá cũ. Số lượng phòng ban không đủ để đáp ứng nhu cầu làm việc của cán bộ, công chức và nhân dân. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhìn chung tương đối đầy đủ.

PHẦN II

NỘI DUNG QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

I. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG THEO QUY HOẠCH CẤP TRÊN

Theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tân An, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương giai đoạn đến năm 2030, trụ sở Đảng Ủy - HĐND- UBND xã được quy hoạch mở rộng diện tích về phía Tây đạt tổng diện tích 0,53ha (Diện tích hiện trạng 0,4ha, diện tích mở rộng 0,13 ha để bố trí trụ sở công an xã).

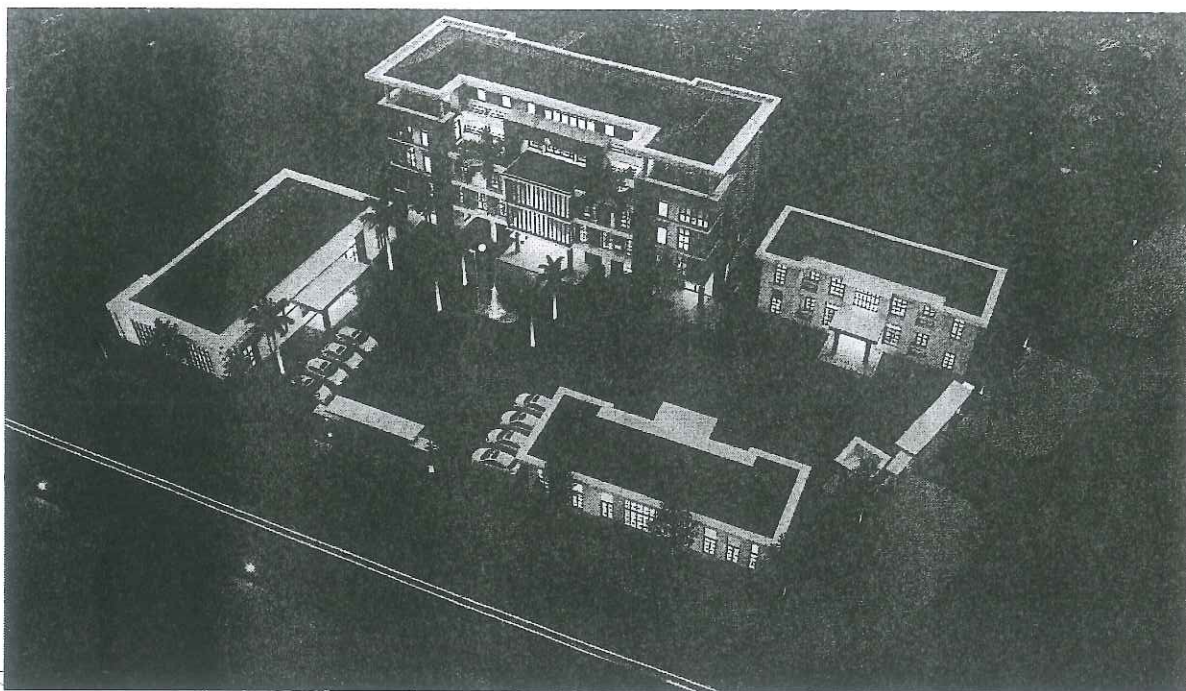
II. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

2.1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Trụ sở Đảng Ủy - HĐND- UBND xã Hà Tây được quy hoạch theo mô hình trung tâm hành chính tập trung, bố trí các khối công trình hành chính, hội trường, nhà làm việc và các hạng mục phụ trợ trong cùng khuôn viên, đảm bảo tính đồng bộ, thuận tiện trong khai thác sử dụng và thể hiện rõ vai trò trung tâm của chính quyền xã.

Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan được bố trí theo dạng phân tán hợp lý, có khoảng lùi, sân trung tâm và hành lang giao thông nội bộ, tạo không gian làm việc thông thoáng, dễ định hướng, đảm bảo tính trang nghiêm của khu hành chính. Các khối chức năng chính bao gồm: Khu trung tâm là Trụ sở làm việc của khối Đảng Ủy - Mặt trận tổ quốc – HĐND - UBND được xây mới với tầng cao 5 tầng, phía trước công trình được bố trí cây xanh cảnh quan mặt nước. Khu vực phía bên trái là nhà làm việc (công trình hiện trạng được cải tạo chỉnh trang mặt đứng) với tầng cao 2 tầng. Hướng đối diện bên phải bố trí nhà hội trường xây mới khoảng 300 chỗ nhằm phục vụ các sự kiện lớn cho xã; phía đối diện bên trái được bố trí khối hành chính công với tầng cao 1 tầng.

Các khu vực xây dựng mới phải đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với các công trình hiện trạng xung quanh. Đặc biệt là cốt san nền xây dựng đảm bảo không làm ảnh hưởng đến tiêu thoát nước của các công trình.



Hình 6: Phối cảnh tổng thể trụ sở làm việc Đảng ủy – HĐND – UBND xã Hà Tây

2.2. Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo trong các khu chức năng

Kiến trúc công trình được thiết kế theo phong cách hiện đại kết hợp truyền thống, tỷ lệ hình khối hài hòa, màu sắc trang nhã hài hòa với thiên nhiên, phù hợp với đặc trưng kiến trúc công sở cấp xã vùng đồng bằng Bắc Bộ.

Các công trình mới xây dựng được định hướng thống nhất ngôn ngữ kiến trúc, tạo hình đồng bộ với các công trình cải tạo, góp phần tạo nên diện mạo chính thể cho toàn khu hành chính.

Các công trình có hàng rào hoặc tường chắc chắn có giá trị thẩm mỹ, vừa xác lập không gian riêng vừa tạo giá trị kiến trúc cảnh quan.

Công trình có thể hợp khối hoặc đơn khối, hài hòa với địa hình, khí hậu, cảnh quan xung quanh. Không sử dụng các vật liệu có phản quang mạnh.



Hình 7: Hình ảnh minh họa khối làm việc trụ sở Đảng ủy – HĐND – UBND xã Hà Tây

2.3. Cây xanh, mặt nước

Khu vực sân trung tâm bố trí vườn hoa, tiểu cảnh và đài phun nước, đóng vai trò là điểm nhấn cảnh quan, đồng thời tạo không gian sinh hoạt cộng đồng và thư giãn cho cán bộ, người dân đến làm việc. Hệ thống cây xanh cảnh quan được bố trí dọc các tuyến giao thông, xung quanh công trình và hàng rào khu đất, tạo sự liên kết hài hòa giữa các khối kiến trúc, góp phần cải thiện vi khí hậu và tăng tính thẩm mỹ cho khu vực.

Cây xanh trồng trong khu vực khuyến khích sử dụng cây xanh mang tính địa phương trồng với khoảng cách theo quy định, nên chọn chủng loại cây xanh thân gỗ cao, có tán rộng, ít rụng lá và không thu hút sâu bọ, có thể cản bụi và tiếng ồn. Khuyến khích mỗi tuyến đường nên trồng 1 loại cây khác nhau, có hoa màu sắc khác nhau, theo mùa khác nhau.

Các cây trồng bồn, nên bố trí cây xanh bụi, cây lớn làm điểm nhấn hài hòa, kết hợp với mặt nước, Có thể tạo hiệu ứng thác nước và đài phun nước nhân tạo kết hợp ánh sáng để tăng hiệu ứng cảm thụ, tạo cảnh quan đa dạng, tạo mỹ quan và góp phần cải thiện tinh thần cho khu làm việc.

Hạn chế tối đa cây xanh trồng trong khu vực làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, làm hư hại đến móng nhà và các công trình ngầm, gây nguy hiểm, cây dễ gãy đổ, cây có rễ ngang gây hư hại đường, cây tiết ra chất độc hại hấp dẫn côn trùng, làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

Khu vực bãi đỗ xe ô tô và xe máy được bố trí hợp lý, thuận tiện cho việc tiếp cận các khối công trình. Các công trình phụ trợ như nhà bảo vệ, nhà kho, bể ngầm... được bố trí tại vị trí kín đáo, đảm bảo mỹ quan và thuận lợi cho vận hành khai thác.

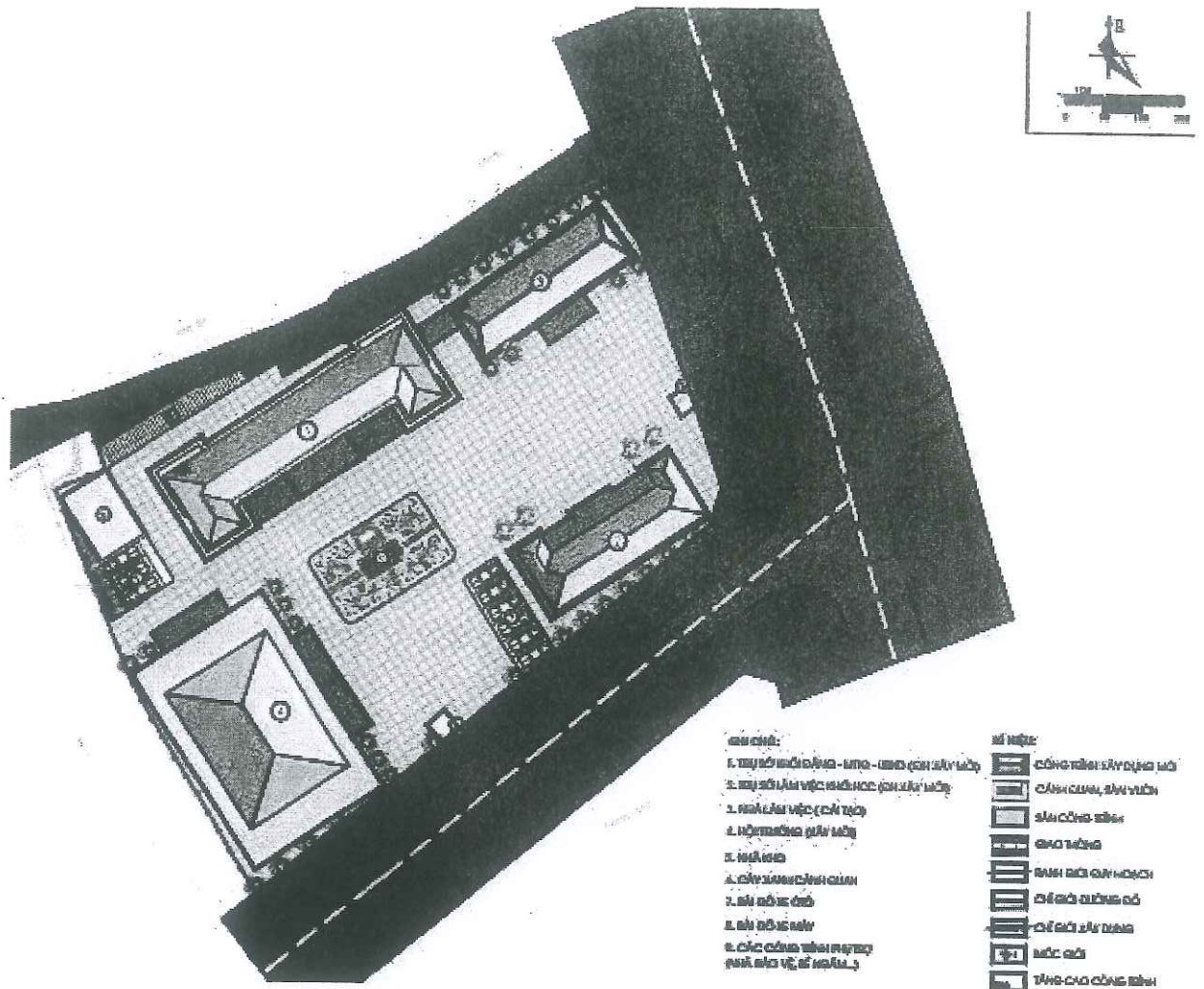
2.4. Tổ chức chiếu sáng

Đảm bảo chiếu sáng đủ, đồng nhất, màu sắc hài hòa với hình thức kiến trúc công trình cũng như không gian xung quanh.

Tiết kiệm năng lượng, hiệu quả, chi phí bảo trì thấp. Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.

Đối với chiếu sáng nghệ thuật cần xem xét cân nhắc đối với một số công trình tiêu biểu và một số chi tiết kiến trúc tiêu biểu, tránh tình trạng chiếu sáng không kiểm soát, giảm giá trị công trình điểm nhấn.

2.5. Bố trí tổng mặt bằng các công trình



2.6. Chiều cao xây dựng công trình, khoảng lùi công trình

Tổ chức không gian chiều cao toàn khu vực lập quy hoạch:

- + Công trình trụ sở làm việc khối Đảng ủy – mặt trận tổ quốc - Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân xây dựng mới có chiều 5 tầng.
- + Công trình trụ sở làm việc cải tạo chiều cao công trình 2 tầng
- + Nhà làm việc hành chính công xây mới tầng cao 1 tầng.
- + Hội trường 300 chỗ xây mới tầng cao 1 tầng.

Việc xác định chiều cao xây dựng công trình cần thực hiện áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác khi thiết kế xây dựng.

Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định trong quy định quản lý của QHC xã Tân An.

III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Tổng diện tích nghiên cứu lập tổng mặt bằng Trụ sở Đảng Ủy - HĐND-UBND xã Hà Tây là 4,786.50 m², đất làm đường theo quy hoạch đường tỉnh 380 (bao gồm dải cây xanh an toàn giao thông) với tổng diện tích khoảng 505,7 m². Như vậy, sau khi trừ đất làm đường theo quy hoạch, diện tích quy hoạch Trụ sở

Đảng Ủy - HĐND- UBND xã Hà Tây là 4,280.8 m²; mật độ xây dựng toàn khu khoảng 38,63%. Trong đó:

- Đất trụ sở Đảng Ủy – Mặt trận tổ quốc - Hội đồng nhân dân - Ủy ban nhân dân với tổng diện tích xây dựng công trình khoảng 473,48 m², mật độ xây dựng 11,06%, tổng diện tích sàn 2.190,0m², hệ số sử dụng đất tối đa là 0,51 lần.

- Đất Công trình trụ sở làm việc là công trình hiện trạng cải tạo với diện tích xây dựng công trình khoảng 230,0m², mật độ xây dựng công trình 5,37%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 460,00m², hệ số sử dụng đất tối đa là 0,11 lần.

- Đất công trình Nhà làm việc hành chính công xây mới với tổng diện tích xây dựng công trình khoảng 261,0 m², mật độ xây dựng 6,1%, tổng diện tích sàn 2.190,0m², hệ số sử dụng đất tối đa là 0,06 lần.

- Hội trường xây mới (300 chỗ): với diện tích khoảng 646,21 m², mật độ xây dựng khoảng 15,1%. tổng diện tích sàn 646,21m², hệ số sử dụng đất tối đa là 0,15 lần.

- Nhà kho: với diện tích khoảng 70 m², mật độ xây dựng khoảng 1,46%.

- Đất cây xanh, cảnh quan sân vườn với tổng diện tích 2.406,11m².

- Đất bãi đỗ xe với tổng diện tích 280,0 m².

- Công trình phụ trợ (nhà bảo vệ, bể nước ngầm, PCCC...) với tổng diện tích khoảng 12 m².

Số lượng biên chế các chức danh, vị trí việc làm tại các khối: Đảng ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ xã được sắp xếp dự kiến tại **phụ lục I** kèm theo.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao
I	Đất làm đường theo quy hoạch mở rộng (bao gồm dải cây xanh an toàn giao thông)	GT	505,70		
II	Đất xây dựng trụ sở		4.280,80	100,00	
1	Đất xây dựng công trình		1.680,69	39,26	1-5
2	Đất cây xanh cảnh quan, sân đường nội bộ	CXCQ	2.308,11	53,92	
3	Đất công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật		292,00	6,82	
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		4.786,50		

Bảng 5: Quy hoạch sử dụng đất:

ST T	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao
I	Đất làm đường theo quy hoạch mở rộng (bao gồm dải cây xanh an toàn giao thông)	GT	505,70		
II	Đất xây dựng trụ sở		4.280,80	100,0	
1	Trụ sở Đảng ủy – HĐND – UBND (QH xây mới)	HC-01	473,48	11,06	5
2	Trụ sở làm việc khối Hành chính công (QH xây mới)	HC-02	261,00	6,10	1
3	Nhà làm việc (Cải tạo)	HC-03	230,00	5,37	2
4	Hội trường (QH xây mới)	HC-04	646,21	15,1	1
5	Nhà kho	HC-05	70,00	1,64	1
6	Cây xanh cảnh quan, sân đường nội bộ	CXCQ	2.308,11	53,92	
7	Bãi đỗ xe (ô tô, xe máy...)	BDX	280,00	6,54	
8	Các công trình phụ trợ (Nhà bảo vệ, bể ngầm...)	HT	10,00	0,28	
	Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch		4.786,50		

IV. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Quy hoạch giao thông

4.1.1. Các tiêu chuẩn thiết kế

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng - QCVN: 01/2021/BXD.

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình giao thông 07-4:2023/BXD.

Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104:2007 về đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13592-2022 về đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

4.1.2. Các định hướng phát triển giao thông

Căn cứ theo định hướng phát triển giao thông của của Quy hoạch chung xây dựng xã Tân An đến năm 2030 đã được phê duyệt.

Phát triển hệ thống đường giao thông trên cơ sở đầu nối với các đường giao thông đối ngoại hiện có và hiện trạng hệ thống giao thông của khu vực.

4.1.3. Giải pháp thiết kế

Giao thông trong khu vực nghiên cứu được tổ chức tuân thủ quy hoạch chung, kết hợp hài hoà giữa mạng lưới đường hiện có với mạng thiết kế mới nhằm đảm bảo cho giao thông luôn thông suốt.

Kết nối trực tiếp với tuyến giao thông đối ngoại là tuyến đường được quy hoạch mở rộng lộ giới lên 32m ở phía Đông và tuyến đường ở phía Nam của khu vực. Tận dụng tối đa hiện trạng hạ tầng cơ sở đã có, tránh phá vỡ đào đắp lớn. Tuân thủ quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn ngành, đấu nối phù hợp với hiện trạng hệ thống giao thông đã có.

a. Giao thông đối ngoại:

Tuyến đường 32m: theo quy hoạch chung đã được phê duyệt sẽ được nâng cấp mở rộng mặt đường 9m, lộ giới 32m, quy mô đường cấp III đồng bằng.

b. Giao thông đối nội:

Quy mô mặt cắt giao thông được thiết kế theo cấp đường giao thông phục vụ trong tiểu khu, do tính chất là đường nội bộ khu UBND xã, các tuyến đường nội bộ được thiết kế bao gồm lòng đường, không có vỉa hè, với các thông số kỹ thuật như sau:

+ Vận tốc thiết kế $V_{tk} = 20\text{km/h}$, độ dốc ngang mặt đường $i = 1,5-2\%$.

+ Các bán kính cong theo tiêu chuẩn đường hiện hành.

- Đường giao thông trong sân vườn: bề rộng tối thiểu là 1,0m, đảm bảo hành lang giao thông xung quanh công trình.

c. Các công trình phục vụ giao thông (bãi đỗ xe):

Khu vực quy hoạch có quy mô diện tích nhỏ, vì vậy đề xuất quy hoạch 03 bãi đỗ xe với tổng diện tích 282 m² phục vụ nhu cầu đỗ xe của cán bộ và khách đến làm việc. Trường hợp không đáp ứng được nhu cầu đỗ xe của khách đến làm việc, có thể dùng bãi đỗ xe công cộng bên ngoài khu vực cơ quan.

4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

4.2.1. Cơ sở thiết kế:

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 phạm vi khu vực thiết kế quy hoạch.

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN-07:2023/BXD;

TCVN 7957-2023: Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – tiêu chuẩn thiết kế.

Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Tân An, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương đến năm 2030.

4.2.2. Cao độ nền:

a. Nguyên tắc thiết kế:

Khốp nổi cao độ nền trụ sở UBND xã Hà Tây với các khu vực phụ cận như đường 32m phía Đông và phía Nam của trụ sở và khu vực hiện trạng xung quanh.

Hạn chế tối đa tác động đến nền địa hình khu vực quy hoạch, chỉ san gạt cục bộ khu vực cải tạo, xây dựng công trình.

Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình trong khu quy hoạch, đảm bảo kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật là thấp nhất.

Phân chia lưu vực thoát nước mưa hợp lý, đảm bảo thoát nước nhanh cho toàn khu vực.

Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, phù hợp với hệ thống thoát nước chung của khu vực. Đặt đường cống hợp lý, tránh trường hợp nước chảy vòng, tổn thất thủy lực, lãng phí đường ống.

b. Lựa chọn cao độ khống chế xây dựng:

Cao độ khống chế tuân thủ theo quy hoạch chung xã đã được phê duyệt.

Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở cao độ nền đường hiện trạng và quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

Theo các căn cứ trên chọn tôn cao toàn bộ sân lên khoảng 50-60cm so với hiện trạng, hướng dốc san nền theo hướng về phía rãnh thoát nước chung của khu vực tại phía Tây Bắc công trình, đảm bảo cao độ san nền tối thiểu $H_{min} \geq 2,49m$.

c. Giải pháp san nền:

San nền cục bộ từng khu vực ô đất cải tạo hoặc xây dựng mới. Cao độ nền đảm bảo phù hợp với cao độ sân hiện trạng sau khi đã được tôn cao 30cm. San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

Hướng dốc nền được thiết kế trong ô đất để thoát ra cống thoát nước dưới đường ở xung quanh ô đất.

Để giảm khối lượng san gạt ít nhất, mạng đường trong khu vực thiết kế bám sát theo địa hình tự nhiên với độ dốc dọc từ 0,0÷0,5%. Các lô đất được san thành 2 hoặc 4 mái tùy thuộc vào diện tích sao cho thoát nước nhanh nhất và khối lượng cống ít nhất.

4.2.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

a. Nguyên tắc thiết kế

Mạng lưới thoát nước mưa là một khâu được thiết kế để đảm bảo thu và vận chuyển nước mưa một cách nhanh nhất. Chống ngập úng trên sân đường và các khu chức năng.

Tuân thủ hiện trạng tiêu thoát, các hướng thoát nước hiện có, để không phải cải tạo thay đổi các khu vực nằm ngoài dự án. Cơ bản không làm thay đổi tính chất thoát nước của khu vực.

Hệ thống thoát nước mưa phải bao trùm toàn bộ các khu vực xây dựng, bảo đảm thu và tiêu thoát tốt lượng nước mưa rơi trong ranh giới, có tính tới một phần lưu vực lân cận dự án.

Không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường và quy trình sản xuất

Không xả nước vào những chỗ trũng không có khả năng tự thoát nước, vào các ao tù nước đọng và vào các vùng dễ bị xói mòn.

b. Giải pháp thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thoát riêng với hệ thống thoát nước thải. Dựa vào hướng thoát nước phân khu vực quy hoạch thành 1 lưu vực thoát nước: nước mưa được thu gom qua hệ thống rãnh chạy xung quanh công trình để thu nước mặt và nước từ trên mái chảy xuống, rồi thoát vào rãnh nước tại khu vực phía Tây Bắc của khu vực quy hoạch.

Do địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc đáy rãnh, cống bám sát độ dốc sân đường. Với khu vực có độ dốc sân đường thấp dốc cống thiết kế theo độ dốc tối thiểu $\geq 1/D$ (đối với cống tròn) và $\geq 0,3\%$ (đối với rãnh thoát nước) để giảm chiều sâu chôn cống, cao độ mặt cống bám sát cao độ san nền.

Do địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc đáy rãnh, cống bám sát độ dốc sân, đường. Với khu vực có độ dốc sân đường thấp dốc cống thiết kế theo độ dốc tối thiểu $\geq 1/D$ (đối với cống tròn) và $\geq 0,3\%$ (đối với rãnh thoát nước) để giảm chiều sâu chôn cống, cao độ mặt cống bám sát cao độ san nền, đảm bảo hệ thống thoát nước tự chảy.

Cải tạo hệ thống rãnh thoát nước hiện có, trong đó, cần đổ bê tông hoặc xây gạch để tôn cao phần thành rãnh hiện trạng để đảm bảo phù hợp với cốt nền sân quy hoạch. Việc sử dụng hình thức tôn cao bằng gạch hay bê tông sẽ được nghiên cứu và tính toán cụ thể ở giai đoạn sau.

Đối với các đường ống xây mới, có thể sử dụng cống thoát nước được sử dụng BTCT chịu lực hoặc rãnh BTCT nắp đan. Việc sử dụng loại hình cống hoặc rãnh thoát nước sẽ được nghiên cứu chính xác và chọn lựa ở giai đoạn sau. Độ sâu chôn cống tối thiểu 0,5m. Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở hệ thống cống thoát nước tự chảy.

c. Quy cách chủng loại vật liệu:

- Cống tròn, cống hộp được sử dụng loại cống đúc sẵn tải trọng tiêu chuẩn.
- Rãnh thu nước mưa có tường xây gạch đặc, đáy BTCT, có lưới thép thu nước và chắn rác.

- Giếng thu nước mưa có tường xây gạch đặc, đáy và tấm đan BTCT, có cửa thu theo kiểu cửa thu mặt đường có lưới gang chắn rác.

- Giếng thăm có tường xây gạch đặc, đáy và tấm đan BTCT, nắp thăm bằng gang đúc sẵn.

4.3. Quy hoạch cấp nước

4.3.1. Cơ sở thiết kế

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN-07:2023/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước mặt QCVN 08:2023/BTNMT;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2023/BXD;

Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật PCCC;

Tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 về Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.

4.3.2. Chỉ tiêu cấp nước

Căn cứ Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD, TCVN 4601 : 2012, TCVN 13606-2023, QCVN 06:2022 đề xuất chỉ tiêu cấp nước cho khu vực quy hoạch như sau:

Bảng 6: Chỉ tiêu cấp nước

Đối tượng dùng nước	Đơn vị	Chỉ tiêu cấp nước
Cấp nước công cộng	L/m ² sàn.ngđ	≥2
Nước tưới cây xanh, sân vườn	L/m ² /mng.ngđ	3
Nước rửa đường, bãi đỗ xe	L/m ² /mng.ngđ	0,4
Nước dự phòng rò rỉ	%	15
Nước phòng cháy chữa cháy (một đám cháy 10l/s trong 3 giờ)	m ³ /ngđ	108

4.3.3. Tính toán nhu cầu dùng nước

Bảng 7: Bảng tính toán nhu cầu dùng nước

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Chỉ tiêu cấp nước	Khối lượng cấp nước (m ³ /ngđ)

1	Đất cơ quan, trụ sở	1.653,69	3.573,21		7,15
1.1	Khu giữ nguyên hiện trạng, cải tạo chỉnh trang	203,00	406,00		0,81
	Nhà ăn	203,00	406,00	2 lít/m ² sàn.ngđ	0,81
1.2	Khu xây mới	1.450,69	3.167,21		6,33
	Trụ sở Đảng ủy - MTTQ - HĐND - UBND	473,48	2.190,00	2 lít/m ² sàn.ngđ	4,38
	Trụ sở làm việc khối hành chính công	261,00	261,00	3 lít/m ² sàn.ngđ	0,52
	Hội trường	646,21	646,21	4 lít/m ² sàn.ngđ	1,29
	Nhà kho	70,00	70	2 lít/m ² sàn.ngđ	0,14
2	Đất cây xanh, cảnh quan, sân vườn	2.406,11		3 lít/m ² .ngđ	7,22
3	Đất bãi đỗ xe	282,00		0,4 lít/m ² .ngđ	0,11
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	9		2 lít/m ² sàn.ngđ	0,02
	Tổng Qsh				14,50
	Nước dự phòng (15% Qsh)				2,17
	Nước phòng cháy chữa cháy (một đám cháy 10l/s trong 3 giờ)				108
	TỔNG CỘNG				124,67

Như vậy tổng nhu cầu dùng nước khu cơ quan, trụ sở bao gồm cả nước phòng cháy chữa cháy (làm tròn): 125 m³/ngđ.

4.3.4. Nguồn cấp nước

Nguồn nước sử dụng nguồn cấp nước chung của xã Hà Tây thông qua tuyến ống cấp nước phân phối hiện có. Sau đó theo đường ống phân phối để cấp nước vào khu vực bể chứa và trạm bơm của khu vực quy hoạch.

4.3.5. Giải pháp thiết kế

Cấu trúc mạng lưới cấp nước: Mạng đường ống kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước cứu hỏa.

Mạng lưới cấp nước được thiết kế sử dụng hỗn hợp giữa mạng lưới vòng và mạng cụt. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: đường ống phân phối, đường ống dịch vụ.

- Mạng lưới đường ống phân phối:

- Đường ống phân phối được thiết kế là đường ống D90 phục vụ cấp nước vào khu vực bể chứa và trạm bơm của khu quy hoạch.

- Trên mạng lưới bố trí các van chặn phục vụ việc điều tiết, vận hành và quản lí. Bố trí các van xả cạn tại vị trí thấp nhất của mạng lưới cấp nước để thau rửa đường ống trước khi đưa vào sử dụng và trong quá trình vận hành quản lí.

- Bố trí van thu khí và van xả khí tại các vị trí gãy góc và cao nhất của mạng lưới cấp nước để loại trừ khả năng tạo thành chân không trong ống cũng như để xả khí ra khỏi đường ống khi bị tích tụ.

- Độ sâu chôn ống tính từ đỉnh ống đến mặt đất hoàn thiện từ 0,8 ÷ 1,0m.

- Mạng lưới đường ống dịch vụ:
 - Mạng lưới đường ống dịch vụ được đấu nối với đường ống phân phối và chạy phía sau các công trình, đưa nước tới từng đối tượng sử dụng nước.
 - Tuyến ống dịch vụ sử dụng vật liệu là ống nhựa HDPE có đường kính D25mm – D63mm, đảm bảo cung cấp nước đến từng công trình sử dụng.
 - Tất cả các ống dịch vụ đều đặt dưới lòng đường và chiều sâu chôn ống tính từ mặt đất hoàn thiện đến đỉnh ống từ 0,3 ÷ 0,5m.
- Nguyên tắc tính toán mạng lưới:
 - Tính toán mạng lưới theo ngày dùng nước lớn nhất và có cháy trong giờ dùng nước lớn nhất.
 - Đảm bảo cấp nước đều, liên tục và đủ áp lực cho khu vực 24/24 giờ trong ngày.
- Bể chứa nước:
 - Bể chứa của khu vực quy hoạch sẽ được thay thế bằng bể chứa ngầm tại vị trí bể chứa nước hiện trạng. Trong đó, sẽ được chia thành 2 ngăn, với 1 ngăn là chứa nước sinh hoạt, một ngăn phục vụ công tác PCCC.

4.3.6. Cấp nước phòng cháy chữa cháy

Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hoả là không dưới 10m.

Lưu lượng nước chữa cháy: Theo QCVN 06:2022/BXD số đám cháy xảy ra đồng thời sẽ là 1 và lưu lượng cấp để chữa cháy cho 1 đám cháy là 10l/s.

Phương pháp bố trí họng cứu hoả: họng cứu hoả D100 được bố trí nổi, trên tuyến ống D110.

Trên mỗi tuyến ống, bố trí các van chặn để ngắt nước khi có sự cố hoặc bảo trì, bảo dưỡng.

4.3.7. Cấp nước tưới cây, rửa đường

Nước được lấy từ mạng của xã và dẫn vào bể chứa được xây dựng ngầm, sử dụng máy bơm để bơm đến các đầu tưới, các đầu tưới được bố trí tại khu vực cây xanh, vườn hoa.

4.3.8. Thống kê quy cách, chủng loại vật liệu

Toàn bộ các tuyến ống cấp nước sinh hoạt, tưới cây và ống cấp vào bể chứa được sử dụng ống nhựa HDPE. Còn lại các tuyến ống cấp nước chữa cháy được dùng ống thép tráng kẽm. Việc tính toán chi tiết khối lượng tuyến ống, trụ cứu hoả, các đầu tưới cây... sẽ được tính toán cụ thể ở giai đoạn sau, sau khi có thiết kế kỹ thuật cho từng hạng mục công trình.

4.4. Quy hoạch thoát nước thải

4.4.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

a. Cơ sở thiết kế:

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2021/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN-07:2023/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước mặt QCVN 08:2023/BTNMT.

TCVN 7957-2023: tiêu chuẩn quốc gia về Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài;

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác;

b. Nguyên tắc thiết kế:

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

Hệ thống thoát nước thải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu dự án (nước thải công cộng).

Tận dụng tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống mạng lưới thoát nước thải tự chảy.

Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà công cộng được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải chung.

4.4.2. Tính toán khối lượng nước thải

Tiêu chuẩn thoát nước: Tiêu chuẩn thoát nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước, tính bằng 100% của tiêu chuẩn cấp nước.

Bảng 8: Tính toán khối lượng nước thải

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích m ²	Tổng diện tích sàn m ²	Khối lượng cấp nước (m ³ /ngđ)	Khối lượng nước thải (m ³ /ngđ)
1	Đất cơ quan, trụ sở	1.653,69	3.573,21	7,15	7,15
1.1	Khu giữ nguyên hiện trạng, cải tạo chỉnh trang	203,00	406,00	0,81	0,81
	Nhà ăn	203,00	406,00	0,81	0,81
1.2	Khu xây mới	1.450,69	3.167,21	6,33	6,33
	Trụ sở Đảng uỷ - MTTQ - HĐND - UBND	473,48	2.190,00	4,38	
	Trụ sở làm việc khối hành chính công	261,00	261,00	0,52	
	Hội trường	646,21	646,21	1,29	
	Nhà kho	70,00	70,00	0,14	
2	Đất cây xanh, cảnh quan, sân vườn	2.406,11		7,22	7,22

3	Đất bãi đỗ xe	282,00		0,11	0,11
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	9		0,02	0,02
	Tổng Qsh			14,50	14,50

Tổng khối lượng nước thải khu quy hoạch (làm tròn): 15 m³/ngđ.

4.4.3. Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải

a. Phương án điểm tiếp nhận nước thải:

Xây dựng công thoát nước thải có kích thước D140mm, D200mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải của khu quy hoạch thoát về trạm xử lý nước thải chung của xã. Nước thải được xử lý sơ bộ từ các công trình sau đó thoát theo mạng lưới đường cống thoát của toàn dự án rồi đầu nối ra cống thoát nước thải của xã.

b. Giải pháp thiết kế:

Nước thải sau khi qua xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, được đổ vào cống D140, D200 xây dựng dọc theo các tuyến đường, sau đó được dẫn về trạm xử lý nước thải của xã theo quy định.

Độ sâu đặt cống (điểm đầu nhỏ nhất): 0,5m đối với đường cống chạy dưới đường, 0,3m đối với đường cống chạy trên hè;

Độ dốc cống: Đối với khu vực dự án có tương đối bằng phẳng, độ dốc dọc cống tính theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D tính bằng mm). Đối với khu vực có độ dốc đường lớn, thì độ dốc cống tính theo độ dốc đường.

Trên các đoạn cống bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế từ 25-35m/giếng.

4.5. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

Khối lượng chất thải rắn:

+ Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,2 kg/người

+ Tổng số cán bộ, nhân viên định biên được giao trong khu vực quy hoạch là 70 người.

+ Tổng lượng khách quy đổi: 30 người

Tổng dân số khu vực quy hoạch là: 100 người.

Như vậy, tổng khối lượng chất thải rắn khu quy hoạch: 100 người x 1,2 kg = 120 kg/ngày đêm.

CTR sẽ được phân loại tại nguồn. Trong khu vực thiết kế, CTR thải ra chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm có 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ.

CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni nông, giấy) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR vô cơ không sử dụng được vào các mục đích trên sẽ thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả và các thức ăn thừa) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

Tổ chức thu gom CTR: Trên các trục đường, các ô cây xanh vườn hoa, bãi đỗ xe đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1 thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

Trung chuyển CTR: Toàn bộ khối lượng CTR được thu gom trong phạm vi dự án sẽ được phân loại và xử lý sơ bộ trước khi được chuyển về điểm xử lý CTR tập trung.

4.6. Quy hoạch cấp điện

4.6.1. Phạm vi nghiên cứu và nguyên tắc thiết kế

Thiết kế hệ thống điện cho khu quy hoạch bao gồm: Tính toán, giải pháp thiết kế cấp điện, xác định vị trí, công suất trạm biến thế và mạng lưới hạ thế. Tuy nhiên vị trí đầu dây cụ thể vào từng phụ tải sẽ được thực hiện ở bước đồ án tiếp theo.

Mạng lưới cấp điện cho khu vực phải đảm bảo an toàn, mỹ quan và có các chỉ tiêu cấp điện phù hợp.

4.6.2. Căn cứ thiết kế

Các số liệu khảo sát địa hình, địa chất.

Các tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế

QCXDVN:01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng Việt Nam.

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN-07:2023/BXD;

QCVN 07-05:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện

QCVN 07-7:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác;

Bảng 9: Chỉ tiêu cấp điện cho khu vực quy hoạch

TT	Tên khu chức năng	Đơn vị	Giá trị
1	Công cộng	w/m ² sàn	≥30
2	Đất cây xanh	W/m ²	0,5
3	Đất giao thông, bãi đỗ xe	W/m ²	1

4.6.3. Yêu cầu cấp điện

Công suất phụ tải của công trình được tính theo diện tích sàn xây dựng và chỉ tiêu chỉ cấp điện theo diện tích sàn, có sử dụng hệ số đồng thời. Công thức tính như sau:

$$P_u = P_d \cdot K_{dt} = P_0 \cdot D \cdot K_{dt}$$

Trong đó:

P_d: công suất đặt của phụ tải (kW)

Ptt: công suất tính toán của phụ tải (kW)

D: diện tích sàn công trình (m²)

Po : chỉ tiêu cấp điện cho công trình (W/m²)

Kđt: hệ số đồng thời của công trình

Diện tích sàn xây dựng $D = A \times B \times C = A \times k$ (m²)

Trong đó:

A : diện tích khu đất

B : mật độ xây dựng

C : tầng cao công trình

K : hệ số sử dụng đất với $k = C \times B$

Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực làm tròn : S= 165 KVA. (Chi tiết xem tại Bảng tính toán công suất phụ tải).

Bảng 10: Tính toán nhu cầu cấp điện

TT	Loại công trình	Ký hiệu	Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu cấp điện (w/m ²)	Công suất (kW)
1	Trụ sở đảng ủy - MTTQ- HĐND- UBND (xây mới)	HC-01	2.190,0	m ² .sàn	30	65,7
2	Trụ sở làm việc khối hành chính công (xây mới)	HC-02	261	m ² .sàn	30	7,8
3	Nhà làm việc (cải tạo)	HC-03	460,00	m ² .sàn	30	13,8
4	Hội trường (xây mới)	HC-04	646,21	m ² .sàn	30	19,4
5	Nhà kho	HC-05	70	m ² .sàn	30	2,1
7	Các công trình phụ trợ (nhà bảo vệ...)	HT	12,0	m ² .sàn	30	0,4
8	Hạ tầng					1,2
	Cây xanh cảnh quan, sân đường nội bộ	CXCQ	2.308,1	m ²	0,5	1,2
A	Tổng công suất toàn dự án: P (KW)					110
	Dự phòng 20%					22
	Hệ số công suất					0,8
B	Tổng công suất biểu kiến toàn dự án S(KVA)					165

Ghi chú: công suất phụ tải tính toán ở giai đoạn quy hoạch chỉ là tạm tính, công suất chính xác của khu vực quy hoạch được tính toán cụ thể ở giai đoạn sau, sau khi có thiết kế kỹ thuật điện cho từng hạng mục công trình.

4.6.4. Nguồn cấp điện

Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ lưới điện hạ thế từ khu vực.

4.6.5. Lưới điện hạ thế

Từ trạm biến áp 35(22)/0,4KV khu vực cấp điện cho khu vực quy hoạch bằng hệ thống cáp điện hạ áp 0,4KV riêng (Phần này được thiết kế trong các giai đoạn tiếp theo của dự án).

Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, thuận tiện đấu nối vào công trình và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè hoặc gắn vào tường đầu hồi của các khu nhà.

Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC – 0,6/1kV - được luồn trong ống đi trong đất. Những đoạn cáp chôn trong đất đặt ở độ sâu 0,7m so với cốt quy hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hộ cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luồn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m. Ở những nơi có số lượng cáp đi trên cùng 1 tuyến > 6 sợi cáp được đặt trong mương cáp xây kỹ thuật.

4.6.6. Chiếu sáng.

a. Chỉ tiêu thiết kế:

Với quy mô tính chất của các tuyến đường quy hoạch trong khu quy hoạch, căn cứ vào QCXDVN07-7: 2023/BXD có thể xác định phân cấp theo yêu cầu chiếu sáng như sau:

Độ chói trung bình $L_{tb} \geq 0,8 \text{ Cd/m}^2$.

Độ đồng đều toàn bộ $U_0 \geq 0,4$.

Độ đồng đều chiều dọc $U_L \geq 0,7$.

Độ sụt điện áp $\Delta U \leq 5\% U_{đm}$.

b. Chất lượng chiếu sáng:

Đảm bảo độ chói và độ đồng đều, giảm sự chói loá, màu sắc phù hợp với tiêu chuẩn chiếu sáng, đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông về đêm. Đảm bảo chức năng dẫn hướng, định vị cho các phương tiện giao thông. Có tính thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan môi trường đô thị.

Hiệu quả kinh tế cao: Mức tiêu thụ điện năng thấp, nguồn sáng có hiệu suất phát quang cao, tuổi thọ của thiết bị và toàn hệ thống cao, giảm chi phí cho vận hành và bảo dưỡng.

Đáp ứng các yêu cầu về an toàn, thuận tiện trong vận hành và bảo dưỡng.

Nguồn cấp và nguồn sáng: Chiếu sáng sử dụng đèn led tiết kiệm điện

- Điều khiển hệ thống chiếu sáng được điều khiển từ tủ điện nhà bảo vệ:

4.7. Thông tin liên lạc

4.7.1. Căn cứ thiết kế:

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 33:2019/BTTTT về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

4.7.2. Giải pháp thiết kế thông tin liên lạc

Bố trí tủ thông tin chính. Tín hiệu từ tủ này sẽ cấp cho các tủ thông tin nhánh của các công trình. Đường cáp thông tin từ nhà dịch vụ cấp đến tủ thông tin chính.

Xây dựng các tuyến cống bê cấp từ 2-4 ống dẫn đến từng công trình. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, kích thước các tuyến cống bê được thiết kế với kích thước khác nhau. Hệ thống tuyến ống bê cấp thiết kế đi ngầm đảm bảo tối thiểu 02 doanh nghiệp viễn thông có thể cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch.

Tại thời điểm quy hoạch chưa có các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định chỉ tiêu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc, Vì vậy chi tiết tính toán hệ thống thông tin liên lạc sẽ được tính toán trong giai đoạn lập dự án xây dựng công trình.

Các mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình, ... sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau.

Cấu tạo mạng lưới:

Cáp: Xây dựng tuyến cáp ngầm (đường ống + hố ga cáp).

Các đường cáp được chôn ngầm trên trục đường trong khu vực dự án và sử dụng các loại cáp đôi.

Tùy theo nhu cầu của dự án mà nhà cung cấp có thể đưa tới các đường truyền dữ liệu bằng cáp đồng hoặc cáp quang.

Tuyến cống bê:

Đầu tư xây dựng mới các tuyến cống bê trong khu vực: tất cả các tuyến cống bê được đi trong rãnh kỹ thuật trên hè đường và dưới lòng đường từ tủ thông tin tổng đến các công trình. Các tuyến ống luồn cáp gồm từ 2-4 ống riêng biệt, hố cáp thông tin được bố trí tại vị trí thay đổi hướng tuyến và khoảng cách theo quy định để tiện kéo cáp và vận hành sử dụng.

PHẦN III

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng trụ sở Đảng uỷ - HĐND- UBND xã Hà Tây, thành phố Hải Phòng là cơ sở pháp lý quan trọng để tiến hành triển khai lập dự án theo các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng. Các nội dung nghiên cứu và hồ sơ chấp thuận Đồ án quy hoạch đã được tuân thủ theo các định hướng của Quy hoạch chung xã và yêu cầu thực tế của khu vực lập quy hoạch.

Kính đề nghị cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đồ án “Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng trụ sở Đảng uỷ- HĐND – UBND xã Hà Tây, thành phố Hải Phòng” để sớm triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

PHỤ LỤC I

Số lượng biên chế các chức danh, vị trí việc làm tại các khối: Đảng ủy, HĐND, UBND, UBMTTQ xã

TT	Tên cơ quan/công trình	Số lượng CC, VC, NLĐ		Diện tích phòng làm việc		
		Định biên được giao (người)	Đã bố trí (người)	Tiêu chuẩn (m ² /người)	Diện tích theo tiêu chuẩn (m ²)	Diện tích thực tế đang bố trí sử dụng (m ²)
I	Diện tích làm việc (S-LV)					810
1	Trụ sở làm việc Khối Đảng+ MTTQ					394
1.1	<i>Khối Đảng</i>					<i>232</i>
	- Bí thư		1	30		28
	- Phó bí thư		1	20		40
	- Chánh văn phòng		1	18		20
	- Công chức văn phòng		5	15		24
	- Các ban đảng					
	+ Công chức lãnh đạo		2	18		20
	+ Công chức		4	15		28
	- UBKT đảng ủy					
	+ Công chức lãnh đạo		2	18		36
	+ Công chức		3	15		36
1.2	<i>Mặt trận Tổ quốc</i>					<i>144</i>
	+ Công chức lãnh đạo		5	18		90
	+ Công chức		5	10		54
1.3	<i>Cá nhân ký HĐLĐ không xác định thời hạn</i>		<i>2</i>	<i>10</i>		<i>18</i>
2	Trụ sở làm việc HĐND, UBND					416
2.1	<i>Hội đồng nhân dân</i>					<i>72</i>
	- Chủ tịch HĐND (kiêm nhiệm)		1			
	- Phó Chủ tịch HĐND		1	20		18
	- 02 Ban của HĐND					
	+ 02 Trưởng ban kiêm nhiệm					
	+ 02 Phó Trưởng ban chuyên trách		2	18		36

	+ 02 Công chức		2	15		18
2.2	<i>Ủy ban nhân dân</i>					226
	- Chủ tịch UBND		1	30		20
	- Phó Chủ tịch UBND		2	20		40
	- Phòng chuyên môn của UBND					
	+ Công chức lãnh đạo phòng		6	18		74
	+ Công chức chuyên môn		16	15		92
2.3	<i>Trung tâm phục vụ hành chính công</i>					108
	+ 01 Giám đốc (do 01 PCT UBND kiêm nhiệm)		1			
	+ 01 Phó Giám đốc chuyên trách		1	18		18
	+ Công chức		6	15		90
2.4	<i>Cá nhân ký HĐLĐ không xác định thời hạn</i>		1	10		10
II	Công trình sử dụng chung (S-SDC)					440
1	Trung tâm Phục vụ hành chính công			<i>85% diện tích làm việc</i>		440
III	Diện tích chuyên dùng					460
1	Hội trường lớn					460
Tổng diện tích (m2)						1,710