

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

THUYẾT MINH QUY HOẠCH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ
THÔN TÂN KỲ, XÃ MAO ĐIỀN; TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: THÔN TÂN KỲ, XÃ MAO ĐIỀN, TP HẢI PHÒNG
CHỦ ĐẦU TƯ: VĂN PHÒNG HỖND - UBND XÃ MAO ĐIỀN
ĐV TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
THÀNH ĐÔNG

HẢI PHÒNG, 2026

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH QUY HOẠCH

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ
THÔN TÂN KỲ, XÃ MAO ĐIỀN; TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: THÔN TÂN KỲ, XÃ MAO ĐIỀN, TP HẢI PHÒNG

CHỦ ĐẦU TƯ: VĂN PHÒNG HĐND - UBND XÃ MAO ĐIỀN

ĐV TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
THÀNH ĐÔNG

CHỦ ĐẦU TƯ



**CHÁNH VĂN PHÒNG
LƯƠNG ĐÌNH HIỂN**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN



**GIÁM ĐỐC
PHẠM NGỌC TIỀN**

HẢI PHÒNG, 2026

<i>Mục lục Thuyết minh</i>	<i>Trang</i>
PHẦN I. MỞ ĐẦU	01
1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng.	01
2. Căn cứ lập quy hoạch.	01
2.1. Các văn bản, quy phạm pháp luật	01
2.2. Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng.	02
2.3. Các hồ sơ, văn bản và cơ sở bản đồ số liệu.	03
PHẦN II. NỘI DUNG QUY HOẠCH	04
1. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch	04
1.1 Vị trí, quy mô	04
1.2 Quy mô dân số	04
2. Phân tích, đánh giá hiện trạng	04
2.1 Điều kiện tự nhiên	04
2.2 Tình hình xây dựng các công trình công cộng	05
2.2.1 Hiện trạng kiến trúc.	05
2.2.2 Các công hạ tầng xã hội lân cận.	05
2.2.3 Hiện trạng sử dụng đất:	05
2.3 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	05
2.4 Mối quan hệ của khu tái định cư với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường	06
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	06
4. Quy hoạch sử dụng đất	07
4.1 Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	07
4.1.1 Quan điểm	07
4.1.2 Tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan	07
4.2 Phương án bố trí tổng mặt bằng các công trình, các chỉ tiêu kỹ thuật	10
4.2.1 Đất nhà ở liền kề	10
4.2.2 Đất cây xanh sử dụng công cộng	10
4.2.3 Đất công trình hạ tầng kỹ thuật.	10
5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật	12
5.1. San nền	12

5.2. Quy hoạch Giao thông	12
5.3. Quy hoạch cấp điện	13
5.4. Quy hoạch Thông tin liên lạc	14
5.5. Quy hoạch Cấp nước	14
5.6. Quy hoạch thoát nước mưa	16
5.7. Quy hoạch thoát nước thải	16
5.8. Quy hoạch quản lý chất thải rắn	17
6. Đánh giá tác động môi trường	18
6.1 Cơ sở đánh giá tác động môi trường	18
6.2 Đánh giá tác động môi trường khi thực hiện dự án	18
6.3 Các tác động xảy ra trong giai đoạn san lấp mặt bằng	19
6.4 Các tác động xảy ra trong giai đoạn xây dựng	19
6.5 Những giải pháp nhằm giảm thiểu tác động xấu đến môi trường trong công tác thực hiện dự án:	21
7. Tổng mức đầu tư	22
7.1 Tổng mức đầu tư	22
7.2 Vốn để thực hiện dự án	22
PHẦN III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	23

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

- Căn cứ vào nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng để đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư của nhân dân xã Mao Điền. Hiện tại các, điểm và khu dân cư đã và đang được quy hoạch mới, quy hoạch lại cho hợp lý đồng bộ hài hoà, tạo nên sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Khu vực đề xuất đầu tư nằm tại thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, Thành phố Hải Phòng. Nơi đây với vị trí thuận lợi cho xây dựng, dễ dàng tiếp cận cơ sở hạ tầng, đặc biệt là giao thông khi có tuyến đường trục xã chạy qua và quy hoạch mới được định hướng hình thành trong tương lai. Không có dân cư hiện trạng sinh sống trong ranh giới nghiên cứu dự án. Với những thuận lợi trên, việc đầu tư xây dựng dự án Điểm dân cư mới thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền là hết sức cần thiết, đáp ứng nhu cầu nhà ở mới.

2. CÁC CĂN CỨ, CƠ SỞ THIẾT KẾ QUY HOẠCH

2.1. Các văn bản quy phạm pháp luật:

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020

- 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- 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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- 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 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về Quy định 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng “Về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

- Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

- Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/06/2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

- 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 “Chiều 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;
- Văn bản hướng dẫn số 6446/SXD-QHKT ngày 29/8/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo chỉ đạo tại Thông báo số 457/TB-VP ngày 25/8/2025;
- Văn bản số 6372/SXD-KTQLĐTXD ngày 28/8/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn thực hiện việc giao chủ đầu tư đối với dự án đầu tư công.
- Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 29/07/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Giàng;
- Quyết định số 3572/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2);
- Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 16/08/2022 của UBND huyện Cẩm Giàng về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng đến năm 2030;
- Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của Chủ tịch UBND xã Mao Điền về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Hạ tầng điểm dân cư thôn Tân Kỳ;

- Các kết quả điều tra, khảo sát và các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, văn hoá, xã hội và các số liệu tài liệu khác có liên quan tại khu vực.

PHẦN II: NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

1.1. Vị trí, quy mô:

- Phía Đông giáp với đất dân cư hiện có.
- Phía Nam giáp với đất canh tác.
- Phía Bắc giáp với đất dân cư hiện có và đất canh tác (cây xăng dự kiến).
- Phía Tây giáp với dân cư hiện có.
- Ranh giới quy hoạch: được thể hiện theo bản vẽ
- Quy mô tổng diện tích đất quy hoạch: 7.005,7 m²

1.2. Quy mô dân số

Dự kiến dân số khoảng 120 người

2. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG QUY HOẠCH

2.1. Điều kiện tự nhiên:

2.1.1. Địa hình, địa mạo

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất ruộng canh tác, một phần là đất thủy lợi và giao thông nội đồng.

- Cao độ ruộng trung bình: + 1,97m;
- Cao độ đường thôn trung bình: + 3,30m.

2.1.2. Khí hậu, Thủy văn:

- Khí hậu chịu ảnh hưởng rõ nét khí hậu nhiệt đới gió mùa vùng Đồng bằng Bắc Bộ.

- Gió chủ đạo Đông Nam từ tháng 4 đến tháng 9, gió chủ đạo Đông Bắc từ tháng 10 đến tháng 3.

- Nhiệt độ trung bình hàng năm mùa hè 35°C - 38°C, mùa đông từ 15°C đến 20°C.

- Độ ẩm trung bình năm: 84 %

- Lượng mưa bình quân năm: Khoảng 1650mm đến 1800mm.

2.2 Tình hình xây dựng các công trình công cộng

2.2.1. Hiện trạng kiến trúc

- Khu vực quy hoạch nằm trên phần diện tích đất canh tác của xã, Trong khu vực quy hoạch hiện trạng không có công trình kiến trúc kiên cố;

2.2.2. Các công trình hạ tầng xã hội lân cận.

- Khu vực quy hoạch đều nằm gần khu vực trung tâm xã, gần nhà văn hóa, sân thể thao của thôn nên cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân tái định cư mới;

2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng phạm vi khu vực quy hoạch tổng mặt bằng chủ yếu là đất trồng lúa, một phần là đất nuôi trồng thủy sản, đất thủy lợi.

- Bảng hiện trạng sử dụng đất khu vực nghiên cứu quy hoạch

STT	Tên loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích quy hoạch		7.005,70	100,00
1	Đất canh tác		1.876,31	26,78
2	Đất mặt nước		4.126,11	58,90
3	Đất giao thông		1.003,28	14,32
II	Diện tích nghiên cứu mở rộng (cải tạo đường vào thôn)		1.565,80	

2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

2.3.1. Hiện trạng nền xây dựng:

Cao độ tim đường từ +2.65m đến +3.02m. Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp phần phía Đông có cao độ tự nhiên trung bình +1.68m, phần phía Tây có cao độ tự nhiên +1.96m.

2.3.2. Hiện trạng công trình thủy lợi (nếu có):

2.3.3. Hiện trạng giao thông:

Phía Nam vị trí quy hoạch có giáp với đường bê tông hiện trạng rộng 3,5m-5,0m. Thuận tiện giao thông cho Khu dân cư. Giao thông rất thuận tiện cho các hộ trong Khu dân cư và khu vực.

2.3.4 Hiện trạng cấp nước:

Khu vực có hệ thống cấp nước chung của xã.

2.3.5 Hiện trạng cấp điện:

Gần Khu vực có đường điện 35V chạy qua.

2.3.6 Hiện trạng thoát nước:

Vị trí quy hoạch đều giáp với mương thủy lợi. Thuận lợi cho việc thoát nước cho Khu dân cư và khu vực.

2.4. Mối quan hệ của khu tái định cư với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- Mối quan hệ của khu tái định cư trên địa bàn xã Mao Điền 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:

2.4.1. Về tổng thể kiến trúc cảnh quan xung quanh

- Hài hòa về hình thái kiến trúc: Kiến trúc nhà ở, công trình công cộng trong khu tái định cư 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.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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 Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 1) và Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Gia Lộc đến năm 2030 thì khu vực lập quy hoạch tái định cư nằm tại khu vực trung tâm của xã Mao Điền với định hướng phát triển các khu dân cư mới thuộc giai đoạn trước năm 2030.

3.1. Các quy hoạch cấp trên

- Vị trí của khu tái định cư phù hợp với định hướng phát triển không gian tổng thể của xã Mao Điền; các phân khu chức năng hợp lý, phù hợp và đảm bảo các yêu cầu phát triển kinh tế- xã hội; đáp ứng nguyện vọng về vị trí tái định cư 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.

3.2. Các quy hoạch có liên quan;

- Được xem như một phần mở rộng và tích hợp vào quy hoạch khu dân cư mới đã được phê duyệt, tạo thành một khu dân cư đồng bộ, hiện đại.

- Phân bổ chức năng hợp lý, tránh trùng lặp không cần thiết với các khu chức năng trong khu dân cư mới như trường học, chợ, công viên...

- Tạo sự liên thông trong giao thông và tiện ích giữa khu tái định cư và khu dân cư mới, đảm bảo cư dân được hưởng đầy đủ các tiện ích mang lại cho người dân.

4. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

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

4.1.1. Quan điểm

- Phát triển không gian phù hợp định hướng quy hoạch của xã Mao Điền, định hướng các khu vực chức năng của khu vực đảm bảo cảnh quan, môi trường;

- Khai thác hiệu quả và giá trị quỹ đất hiện có của địa phương để xây dựng hình thành điểm dân cư mới ổn định và nâng cao cuộc sống cho người dân sinh sống;

- Khai thác địa hình sẵn có để đưa ra phương án quy hoạch phù hợp trong việc xây dựng bố trí các hạng mục như khu ở, cây xanh, công trình công cộng... hài hòa với cảnh quan chung; kết nối và sử dụng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài khu vực nghiên cứu (cấp điện, cấp – thoát nước, rác thải, vệ sinh môi trường, giao thông...).

- Đảm bảo tuân thủ các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, quy định hiện hành.

4.1.2. Tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan

4.1.2.1. Trục không gian

a) Trục không gian chính:

- Đây là trục giao thông chính của khu dân cư kết nối với giao thông xung quanh; hướng nhìn không gian chính sẽ là trục đường giao thông và không gian mặt tiền (mặt trước) của các dãy nhà liền kề, tạo cảnh quan đẹp và hài hòa với không gian lân cận.

b) Các cụm chức năng phụ trợ khác.

- Ô đất với chức năng cây xanh công cộng kết hợp với thể dục thể thao, đường dạo làm khu vui chơi cho người dân...,

- Đầu mối HTKT: xây dựng bể tự hoại có tường bảo vệ, trồng cây xanh xung quanh nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường.

c) Mối liên hệ giữa không gian cũ và mới.

- Khớp nối và đồng bộ về không gian, khung hạ tầng kỹ thuật theo nội dung của các quy hoạch có liên quan đến khu dân cư mới.

- Hệ thống giao thông hiện trạng và thực hiện xây mới phải đảm bảo kết nối đồng bộ, đáp ứng các tiêu chuẩn và yêu cầu kỹ thuật, thuận tiện cho người dân;

d) Các yêu cầu về công trình kiến trúc.

- Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, màu sắc công trình trang nhã, Cảnh quan hài hòa với khu vực. Tường rào bao quanh công trình phải đảm bảo tính mỹ quan, thông thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Các công trình trên cùng tuyến đồng bộ về chiều cao, khoảng lùi, tông màu, cao độ nền, hàng rào (nếu có).

- Tạo mặt đứng kiến trúc phong phú về chi tiết khi nhìn ở các cự ly khác nhau: thủ pháp mấu chốt là nhấn mạnh nhịp điệu kiến trúc theo phương đứng và các công trình luôn được quan tâm mặt chính (ít nhất 2 mặt đối với một số công trình ở góc giao lộ), tránh phô diễn những mảng tường trống có diện tích lớn.

- Khuyến khích sử dụng đồng bộ một kiểu mái che, tấm che trên một tuyến chính để nhấn mạnh đặc trưng nhân tạo của khu vực.

- Công trình ở vị trí góc giao lộ là nơi thu hút thị giác nổi bật, có từ hai mặt tiền nên cần có những giải pháp thiết kế phù hợp, đặc biệt cho các công trình lô góc nhằm tối ưu hóa không gian.

d) Cây xanh vườn hoa và cây xanh dọc tuyến giao thông

- Trồng cây xanh ven các tuyến đường, giúp cải thiện chất lượng không khí, tạo không gian xanh mát và đẹp mắt.

- Khu cây xanh được thiết kế với nhiều cây cối, hoa, cỏ nhiều màu sắc, kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, tiện ích khu ở mới tạo khu vui chơi cho người dân quanh khu vực.

- Các không gian xanh khác: Các bãi cỏ, khoảng sân tập trung,... đóng vai trò là nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng như nơi giao lưu, gặp gỡ, trò chuyện hoặc tổ chức các hoạt động như đánh cờ, tập thể dục, trong điểm dân cư...

e) Các công trình nhà ở:

- Có tầng cao như nhau trong một dãy nhà;

- Có hình thức kiến trúc hài hoà và mái đồng nhất cho một khu vực về chỉ giới; nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng; chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng;

- Khuyến khích có màu sắc chung cho một dãy nhà;

- Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào (nếu có) cho một dãy nhà;

- Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng đồng bộ và thống nhất;
- Tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý thông qua việc hướng dẫn thiết kế vị trí, kích thước các cửa đi, cửa sổ, hiên, ban công, logia... sao cho cả tuyến đều đẹp. Các kích thước và vị trí được khống chế. Các công trình nhà ở có thể được áp dụng mặt đứng theo mẫu không cứng nhắc tạo nên sự phong phú đa dạng của kiến trúc trong khu vực.
- Các công trình xây dựng tuân thủ các quy định về cao độ về cốt sàn tầng trệt so với cốt vỉa hè: tránh tình trạng cốt chênh quá lớn khiến vật dắt xe máy lấn chiếm và cản trở việc đi lại của mọi người trên vỉa hè chung.

f) Tiện ích điểm dân cư :

(Trang thiết bị kỹ thuật, tiện ích: chiếu sáng, thùng rác, vệ sinh, hàng rào...)

** Chiếu sáng:*

- Thông thường, các hệ thống chiếu sáng được bố trí để phục vụ đường giao thông cơ giới. Trong nội bộ khu ở, chiếu sáng cần nâng lên thành một nghệ thuật vừa trang hoàng cho công trình, cho không gian, vừa chiếu sáng cho cả người đi bộ và các phương tiện cơ giới.

** Trang thiết bị đường:*

- Ghế ngồi: Những đồ vật này cần thiết kế đơn giản, dễ kê, gán, hài hoà với cảnh quan xung quanh, tạo ra ấn tượng cho từng khu vực.
- Thùng rác: Hình thức có thể thay đổi phù hợp với từng khu vực: nhã nhặn, hiện đại, bắt mắt, dễ nhận thấy. Bố trí 100m -150m đặt một thùng.
- Không gian ngoài trời: Sử dụng kết cấu nhẹ, thông thoáng không che lấp tầm nhìn. Có thể sử dụng những màu sắc gây bắt mắt.
- Hàng rào, cổng (nếu có): Cổng ra vào tạo thành điểm nhấn, không được quá cao (nhỏ hơn 2m), hình thức phù hợp với cảnh quan xung quanh; Khuyến khích sử dụng hàng rào ước lệ, có thể bằng các bụi cây xanh cắt xén, không liên tục hoặc bằng bồn cây hoa kết hợp với hàng rào hoa sắt thấp để không tạo cảm giác ngăn cách không gian.

** Biển chỉ dẫn và quảng cáo.*

- Tuân thủ Luật Quảng cáo số 16/2012/ QH13 ngày 21/6/2012.
- Biển chỉ dẫn: Thiết kế thống nhất và phối hợp hệ thống biển hiệu trên một phạm vi lớn. Ngay từ khâu tạo cấu trúc không gian, cần thiết kế không gian mạch lạc, sẽ giảm sự cần thiết các biển hiệu
- Biển quảng cáo: Thông tin về văn hoá, xã hội, lịch sử, môi trường, thông tin về quảng cáo, thông tin đặc biệt, triển lãm đặc biệt..., thường được đặt ở những nơi ra vào chính, hướng chính.

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

4.2.1. Đất nhà ở liền kề

- Tổng diện tích: 2.032,0 m² (chiếm tỷ lệ: 55,0%)
- Dự kiến bố trí 17 lô đất nhà ở (có kí hiệu từ LK:01 ÷ LK:17), đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 68 người.
- Tầng cao tối đa: 04 tầng (không bao gồm tầng hầm và tum).
- Hệ số sử dụng đất khoảng từ 3,4 ÷ 3,5 lần.

4.2.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng

- Ký hiệu: (CX)
- Tổng diện tích đất: 772,9 m² (chiếm tỷ lệ: 21,0%);
- Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao: 01 tầng đối với chòi nghỉ.
- Khu cây xanh kết hợp làm đường dạo, máy tập thể dục... làm không gian nghỉ ngơi, vui chơi cho người dân;

4.2.3 Đất công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Tổng diện tích đất: 887,4m² (chiếm tỷ lệ: 24,0 %), trong đó:
- + Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu: HTKT; Diện tích: 190,00m²
- + Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Ký hiệu: HT-1; Diện tích: 228,4m²
- + Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật sau nhà: Ký hiệu: HT-2; Diện tích: 469,00m²

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất, chi tiết lô đất quy hoạch

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH / LÔ (m ²)	SỐ LÔ (lô)	TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ TẦNG	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SD ĐẤT (lần)	Dân số (người)	Tỉ lệ (%)
I	Đất nghiên cứu mở rộng cải tạo đường vào thôn				1565,8					
II	Diện tích quy hoạch				7005,7					100
1	Đất ở liền kề	LK		29	2561,73				120	36,57
1.1	LÔ :			9	785,40					

	LK1									
	LK1-01		81,40	1	81,40	3-5	100.00%	5.00		
	LK1-02 - > LK1-09		88,00	8	704,00	3-5	100.00%	5.00		
1.2	LÔ : LK2			6	528,00	3-5	100.00%			
	LK2-10- > LK2-15		88,00	6	528,00	3-5	100.00%	5.00		
1.3	LÔ : LK3			6	528,00	3-5	100.00%			
	LK3-16- > LK3-21		88,00	6	528,00	3-5	100.00%	5.00		
1.4	LÔ : LK4			8	720,33	3-5	100.00%			
	LK4-22- > LK1-28		88,00	7	616,00	3-5	100.00%	5.00		
	LK4-29		104,33	1	104,33	3-5	89.00%	4.50		
2	Đất hạ tầng	HTKT			188,02					2,68
3	Đất cây xanh	CX			854,80					12,20
4	Đất giao thông				3.401,15					48,55

5. QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

5.1. San nền:

5.1.1. Các Tiêu chuẩn áp dụng

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

5.1.2. 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

5.1.3. 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 giữa ô đất ra phía các 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 đối với các khu vực tiếp giáp với khu vực khác (đất nông nghiệp) có độ chênh cao lớn.

5.1.4. Phương án san nền

- Cốt không chế lấy theo cốt đường +2,90m
- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.
- Độ dốc san nền trong từng lô là 0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy.
- Vật liệu san nền bằng cát đen tươi nước đầm chặt với độ chặt K90.

5.2. Quy hoạch giao thông:

5.2.1. 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.

5.2.2. 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.

5.2.3. Quy mô mặt cắt:

Để thuận tiện giao thông cho Khu dân cư với khu vực, đầu nối tuyến đường với đường huyện lộ 195B phía Đông dự án.

- Mạng lưới giao thông tuân thủ theo đồ án quy hoạch xã Mao Điền đã được phê duyệt, và một số tuyến đường thiết kế mới.

- Đường đi vào thôn vị trí dự án có mặt cắt 7,5m mặt đường + 5,0m vỉa hè

- Đường trong khu dân cư mặt cắt 5,50 mặt đường + 5,0m vỉa hè

- Vỉa hè đường lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

5.3. Quy hoạch cấp điện:

5.3.1. Tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế

5.3.2. Nguồn điện

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống đường dây 35kV ngang qua khu vực quy hoạch.

5.3.2.1. Hệ thống điện chiếu sáng:

Chiếu sáng công cộng cho điểm dân cư mới sử dụng cột thép bát giác cao 8,0m đoạn gốc, cần đơn rời cao 2,0m. Cấp cáp cho tủ điện điều khiển hệ thống điện chiếu sáng dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC (3x16+1x10)mm², cáp được đặt trong ống nhựa HDPE gân xoắn chịu lực. Tại các vị trí qua đường giao thông được đặt trong ống thép mạ kẽm để bảo vệ. Dây cáp lên đèn dùng dây 2x2,5mm². Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn Led công suất 150W. Móng cột dùng móng bê tông, khung móng bu lông mạ kẽm nhúng nóng, mỗi vị trí cột lắp đặt một cọc tiếp địa. Cột đèn được đặt cách mép block 0,50m:-1,0m. Tủ điện điều khiển chiếu sáng được đặt tại trạm biến áp của điểm dân cư.

5.3.2.2. Tính toán phụ tải và trạm biến áp khu vực

- Chỉ tiêu cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện dưới đây dựa vào quy chuẩn của Bộ Xây dựng ban hành:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Công suất (KW/người)	Công suất tính toán
----	----------	-------------	----------	----------------------	---------------------

					(kW)
1	Quy mô dân số	Người	120	0,33	39,6
2	Cây xanh	m2	854,80	0,001	0,9
3	Đường giao thông	m2	3.401,15	0,001	3,4
TỔNG					43,9

Tổng công suất tính toán: 43.9kW

Hệ số đồng thời cho căn bộ $K=0,7$

Hệ số công suất: $K=0,9$

Dự phòng 5%

Tổng công suất tính toán yêu cầu: $S=43,9*0,7/0,9*1.05= 35,8$ kVA

Vậy nhằm đáp ứng cho nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư: Xây dựng mới 01 trạm biến áp: 50 KVA

5.4. Quy hoạch thông tin liên lạc:

5.4.1. Tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế

- Nguồn cung cấp: được cấp từ đường cáp thông tin liên lạc chính của nhà phân phối dịch vụ nằm dọc đường phía Bắc dự án.

- Xây dựng tuyến ống cáp thông tin liên lạc bao gồm các ống nhựa xoắn HDPE và các hố ga cáp để luồn cáp đến các hộ dân trong khu vực dự án khi có nhu cầu sử dụng. Bố trí khoảng cách giữa 2 hố ga cáp trung bình là 50m (trừ những vị trí đặc biệt)

- Độ sâu chôn ống tối thiểu từ mặt đất đến mép trên của ống nhựa: đối với ống đi trên vỉa hè là 0,5m; đối với ống đi dưới lòng đường là 0,7m.

Căn cứ vào tiến trình thực hiện dự án và quy hoạch của dự án, phương án tổng thể cung cấp dịch vụ viễn thông theo 04 công năng sử dụng của các công trình trong dự án:

- Hạng mục viễn thông cung cấp khu vực nhà liên kế.

- Hạng mục viễn thông cung cấp khu vực hành chính và công trình dân sinh.

5.5. Quy hoạch cấp nước:

5.5.1. Tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế

5.5.2. Nguồn nước:

Lấy từ đường ống cấp nước D110 chạy dọc trên trục đường phía Nam khu vực quy hoạch.

5.5.3. Phương án thiết kế:

5.5.3.1. Cấp nước sinh hoạt:

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.

Các chỉ tiêu tính toán:

- a) Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại V: 100 (l/ng.ngđ)
- b) Tiêu chuẩn cấp nước cho các công trình công cộng và dịch vụ thương mại: tối thiểu 2 (lít/m² sàn.ngày)
- c) Tiêu chuẩn nước phục vụ rửa đường, bãi xe: 0,5 (l/m².ngđ)
- d) Tiêu chuẩn nước tưới cây: 3 (lít/m².ngđ)
- e) Tiêu chuẩn nước cấp cho giáo dục: 20 lít/ cháu.ngày
- f) Nước dự phòng, rò rỉ: 10% (a+b+c+d+e)
- g) Nước phục vụ khu hạ tầng kỹ thuật: 10% các loại nước trên

Tính toán nhu cầu cấp nước như sau:

Stt	Đối tượng	Diện tích (m ²)	Dân số (người)	Tiêu chuẩn cấp nước	Lượng cấp (m ³ /ngđ)
1	Đất ở liền kề		120	100 lít/người/ngày	12
2	Nước tưới cây	854,80		3 lít/m ² .ngđ	2,6
3	Nước rửa đường	3.401,15		0,5 lít/m ² .ngđ	1,7
4	Lượng nước tổn thất, rò rỉ, và	10% x(1+2+...+3)			1,6
5	Nhu cầu nước phục vụ nhu cầu khu vực hạ tầng	10% x(1+2+...+4)			1,8

+ Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D50; Mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính D27.

+ Tuyến ống cấp nước phân phối và tuyến ống dịch vụ được đi trên vỉa hè.

5.3.2.2 Cấp nước cho phòng cháy chữa cháy.

- 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 dọc đường.

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D100 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận tiện

cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hỏa được bố trí trên phần vỉa hè của các tuyến đường, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới $\leq 120\text{m}$ (TCVN 2622 - 1995).

5.6. Thoát nước mưa

5.6.1. 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.

5.6.2. Giải pháp thiết kế

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép và rãnh gạch xây kết hợp hố ga thu nước.
- Đường kính cống tròn thoát nước từ D600 tùy thuộc vào lưu lượng thoát nước.
- Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè đối với những tuyến đường có vỉa hè 5,0m các tuyến cống được bố trí dưới lòng đường thu nước bằng hố ga thu nước trực tiếp, đối với đường có vỉa hè 3,0m (khoảng cách tới mép ngoài Block bó vỉa đường trung bình là 1,2m),
- Kích thước cống chọn định hình với các tuyến cống có diện tích lưu vực thu nước $\leq 2\text{ha}$ là D600.
- Toàn bộ nước mặt của dự án được thu gom và đổ về mương thoát nước phía Nam dự án.

5.7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

5.7.1. Tiêu chuẩn, Quy chuẩn thiết kế

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

5.7.2. Giải pháp thiết kế

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, xử lý giao cắt giữa thoát nước mưa và thoát nước thải bằng hệ thống ga giao cắt.
- Mạng lưới thiết kế mạch lạc thuận tiện cho công tác thi công, đồng thời giảm độ sâu chôn cống.
- Đảm bảo tính hiệu quả kinh tế trong đầu tư xây dựng.
- Xây dựng bể xử lý nước thải tại khu vực đất hạ tầng kỹ thuật tập trung phía Đông Nam dự án.
- Tỷ lệ thu gom nước thải lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt, công cộng và dịch vụ (theo Nghị định 80/2014/NĐ-CP).

- Chọn công suất bể lắng xử lý nước thải là 25 m³/ngày.đêm
- Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các ga thăm, ga kiểm tra thu nước trực tiếp từ các đơn vị xả nước (nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ, trường học,...) thu nước thải bằng ống D300.
- Nước thải được tập trung xử lý đạt tiêu chuẩn sau đó thoát ra mương phía Nam dự án

5.8. Quản lý chất thải rắn:

5.8.1. Thu gom:

- Xe thu gom chạy theo lịch trình đã định, dừng lại tại ngã ba, ngã tư, các hộ gia đình ở các khu vực xung quanh mang CTR đến đổ vào xe, sau đó xe cơ giới đến thu gom và vận chuyển đi vào giờ cố định.

- CTR tại các khu nhà cao tầng được thu gom bằng các thùng chứa CTR chuyên dụng. Mỗi loại thùng phải có màu sắc khác nhau để có thể dễ dàng phân biệt được. Các thùng chứa CTR phải có dấu hiệu, hình ảnh đặc trưng để người dân dễ dàng nhận biết. CTR sinh hoạt được thu gom bằng hệ thống ống gen lắp đặt theo chiều cao của toà nhà, mỗi block sẽ bố trí 2 hầm chứa và 2 ống gen chạy thẳng xuống hầm chứa CTR của khu tầng hầm chứa CTR. Sau đó CTR được vận chuyển đến bãi tập kết CTR rồi đưa đi xử lý.

- Đối với khu công cộng, dịch vụ và dọc theo các đường nội bộ sẽ được trang bị 2 thùng chứa CTR có nắp đậy, 1 thùng CTR vô cơ, 1 thùng CTR hữu cơ hoặc thùng chứa có 2 ngăn phân loại với khoảng cách <100m/thùng. Loại CTR này được thu gom hằng ngày thông qua hợp đồng với công ty môi trường đô thị.

5.8.2. Lưu chứa và vận chuyển:

- Phương tiện lưu chứa CTR là các thùng di động có nắp đậy dung tích 240, 480, 660 lít, có 2 ngăn phân loại đảm bảo phân loại CTR tại nguồn và không làm mất cảnh quan đô thị.

- CTR được vận chuyển bằng các phương tiện chuyên dụng. Từ các hộ gia đình đến trạm trung chuyển cỡ vừa, đề xuất sử dụng thùng di động có lớp đáy riêng biệt để thu nước rỉ CTR, sau đó các thùng này được gấp lên các xe nén ép để trút bỏ CTR.

- Chất thải rắn phân loại từ nguồn thải → Thùng di động → Xe chuyên chở chất thải rắn đến trạm trung chuyển CTR → Khu Xử lý chất thải rắn.

5.8.3. Xử lý:

- Đặc trưng của CTR sinh hoạt chứa nhiều chất hữu cơ. Nếu để lâu các loại CTR hữu cơ này sẽ thối rữa và gây mùi hôi khó chịu ảnh hưởng đến dân cư. Do đó, cần sử dụng các biện pháp khống chế ô nhiễm mùi như sau:

- CTR tại khu vực tập kết phải được thu gom ngay trong ngày vào những khoảng thời gian hợp lý

- Thiết kế ống thoát nước rỉ CTR đặt tại hầm chứa CTR tại các khu nhà cao tầng. Nước rỉ CTR được dẫn đến hầm tiếp nhận của hệ thống xử lý nước thải tập trung;

- Toàn bộ lượng CTR phát sinh tại khu vực nghiên cứu sẽ được vận chuyển đến xử lý tại khu xử lý CTR của khu vực.

6. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

6.1. Cơ sở đánh giá sơ bộ tác động môi trường:

- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 31/2016/TT-BTNMT ngày 14/10/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về bảo vệ môi trường cụm công nghiệp, khu kinh doanh, dịch vụ tập trung, làng nghề và cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ;

- Các tiêu chuẩn về môi trường của Nhà nước Việt Nam:

+ QCVN 05:2009/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

+ QCVN 40:2011/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải công nghiệp;

+ TCXDVN175:2005 Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng - tiêu chuẩn thiết kế;

+ TCVN 5949 - 1995: Âm học, tiếng ồn khu vực công nghiệp và dân cư mức ồn tối đa cho phép.

6.2. Đánh giá tác động môi trường khi thực hiện dự án:

6.2.1. Đối tượng chịu tác động bao gồm các nhóm hệ thống sau:

- Tài nguyên thiên nhiên (tài nguyên vật lý và tài nguyên sinh vật).

- Tài nguyên nhân văn.

- Cộng đồng (bao gồm cả sự tồn tại và phát triển).

6.2.2. Nguyên nhân của những tác động bắt nguồn từ các hoạt động của các dự án bao gồm các dạng sau:

- Chiếm cứ không gian (Khai thác không lấy đi nhưng tạo ra sự xung đột trong quyền lợi khai thác giữa các ngành).

- Khai thác lấy đi (làm thay đổi phân bố tự nhiên của các phức hệ vật chất trong thạch quyển, thủy quyển, sinh quyển, khí quyển của môi trường tự nhiên và làm ảnh hưởng tới môi trường xã hội nhân văn).

6.3. Các tác động xảy ra trong giai đoạn san lấp mặt bằng:

6.3.1. Thay đổi hệ sinh thái:

Tại khu vực thực hiện các dự án, hệ sinh thái nông nghiệp là tương đối thuần, phổ biến và không có các loài động thực vật nào quý hiếm trong sách đỏ cần được bảo vệ. Do vậy việc thay đổi hệ sinh thái là chấp nhận được và không có ảnh hưởng xấu.

6.3.2. Thay đổi bề mặt phủ:

Trong quá trình xây dựng các công trình sẽ làm giảm đi bề mặt đất (hồ, kênh mương,...) có khả năng thấm, giữ nước, tiêu thoát nước, có thể dẫn đến hiện tượng ngập úng khi mưa to. Vì vậy, trong giai đoạn thiết kế phải quan tâm đến hệ thống tiêu thoát nước mưa và san nền tiêu thụ.

6.4. Các tác động xảy ra trong giai đoạn xây dựng:

- Ô nhiễm do bụi đất, đá, cát tác động trực tiếp lên người công nhân thi công tại công trường và tới môi trường khu vực xung quanh (dân cư, giao thông vận tải...).

- Ô nhiễm do tiếng ồn, rung từ hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải, máy móc thiết bị thi công công trường.

- Ô nhiễm do chất thải phát sinh từ các hoạt động của con người thi công trên công trường và hoạt động của các thiết bị máy móc thi công (nước thải, dầu mỡ, chất thải rắn).

- Ô nhiễm do nhiệt: Từ quá trình thi công có gia nhiệt như đốt nóng tubin, nhiệt phát sinh từ các máy móc thiết bị thi công, nhất là trong điều kiện thi công mùa hè nóng bức. Tác động nhiệt này chủ yếu là đối với người công nhân trực tiếp thi công tại công trường.

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải, đào đất, sản xuất. Loại ô nhiễm này có tác động phân tán tới các khu vực dân cư xung quanh.

- Vấn đề an toàn lao động, phòng chống cháy nổ tại công trường: Thi công với các vật nặng, trên cao, vận chuyển bốc dỡ vật tư thiết bị, nguyên vật liệu, sử dụng điện, xăng dầu phục vụ thi công đều có nguy cơ gây tai nạn lao động và cháy nổ.

Mặc dù có những tác động xấu đã nêu trên, nhưng giai đoạn thi công thường liên hoàn theo khu vực. Vì vậy, các tác động này sẽ mất đi khi công trình đi vào giai đoạn khai thác sử dụng.

6.4.1. Tác động đến môi trường không khí:

Các chất gây ô nhiễm chủ yếu là bụi, đất, đá, cát và khí thải (SO_x, CO, NO_x, C_xH_y, các chất hữu cơ bay hơi, dung môi hữu cơ) phát sinh từ các phương tiện vận tải, máy móc xây dựng khí thải từ phương tiện giao thông.

Khi hoạt động các phương tiện vận tải sử dụng nhiên liệu chủ yếu là xăng, dầu Diesel sẽ thải vào môi trường không khí một lượng khói thải có chứa các chất gây ô nhiễm như: CO, CO₂, NO₂, cacbua hydro,...

Nguồn gây ồn là các loại xe vận tải, máy xúc, máy ủi, các máy móc thiết bị chức năng phục vụ xây dựng (máy trộn bê tông, máy trộn nhựa atphan, máy xúc, máy đầm, máy đóng cọc,...), máy phát điện, tiếng ồn sinh hoạt. Nhưng đáng kể nhất là tiếng ồn gây ra do các phương tiện vận tải trên công trường. Mức độ ô nhiễm giao thông phụ thuộc nhiều vào chất lượng xe, đường xá, lưu lượng dòng xe, số lượng nhiên liệu tiêu thụ.

Tuy nhiên do tiếng ồn lan truyền trong không khí rất nhanh theo khoảng cách, nên mức độ ảnh hưởng của khu vực lân cận là không đáng kể. Tác động của tiếng ồn chủ yếu là đối với người công nhân làm việc gần các thiết bị máy móc. Do vậy, cần bố trí đầy đủ trang bị bảo hộ lao động (chụp tai, nút tai chống ồn) cho người lao động.

Trong quá trình san lấp mặt bằng sẽ tiến hành chủ yếu bằng cơ giới kết hợp với thủ công. Hoạt động này có thể gây ra ảnh hưởng đến người lao động nếu họ không được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động.

Ô nhiễm bụi: Chủ yếu do các hoạt động xây dựng, việc thi công xây dựng dự án thường được thực hiện vào mùa khô nên ô nhiễm do bụi trong vùng vào thời điểm này là cao nhất. Thành phần của bụi chủ yếu là bụi đất, bụi cát, bụi khói. Loại bụi này ít độc hại xong nó ảnh hưởng trực tiếp đến người công nhân xây dựng tại công trường, tới mỹ quan khu vực, tới sự phát triển của cây xanh và ảnh hưởng tới sức khỏe của dân cư xung quanh khu vực thực hiện dự án.

6.4.2. Tác động đến môi trường nước:

Nguồn gây ô nhiễm nước gồm nước thải sinh hoạt của các khu dân dụng, nước mưa chảy tràn trên bề mặt các công trường xây dựng có cuốn theo các chất rắn lơ lửng, dầu mỡ.

Nước thải sinh hoạt có chứa hàm lượng các chất gây ô nhiễm nguồn nước (chất hữu cơ, SS). Nhưng do lượng nước thải phát sinh nhỏ nên tải lượng các chất ô nhiễm trong nước không cao. Nên mức độ tác động đến môi trường nước ở mức thấp.

Nước mưa chảy tràn có lưu lượng tương đối lớn nhưng chỉ tập trung vào một vài tháng trong mùa mưa (tháng 6 - 8). Khi đó lượng nước mưa trong khu vực cũng khá cao nên khả năng hoà trộn pha loãng lượng nước mưa chảy ra từ công trường lớn và nồng độ của các chất giảm đi nhiều.

6.4.3. Tác động đến môi trường đất:

Quy hoạch xây dựng khu vực làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của xã hiện tại đã có tác động tích cực làm tăng giá trị của đất và tăng hiệu quả sử dụng đất cả đất nông nghiệp và đất dân dụng.

Quá trình xây dựng sẽ tác động dần đến đời sống kinh tế xã hội của nhân dân khu vực cần phải có các biện pháp tránh các phát sinh khi đô thị hoá: Bùn đất lắng đọng trong các hệ thống sông ngòi, cống rãnh thoát nước và có thể gây úng ngập cục bộ, giảm chất lượng nước mặt và ảnh hưởng đến hệ sinh thái dưới nước.

Công tác san lấp mặt bằng cần một khối lượng lớn đất, việc khai thác đất cát để san lấp và làm đường sẽ gây suy thoái đất và phá vỡ cân bằng sinh thái khu vực khai thác. Vì vậy, cần có phương án san lấp, khai thác đất hợp lý.

6.4.4. Tác động đối với vệ sinh môi trường do chất thải rắn:

Nếu thu gom không hết thì lượng chất thải rắn còn lại sẽ bị thải xuống các sông ngòi, hồ ao hoặc các bãi cát công cộng, ... từ đó sẽ phân huỷ và gây ô nhiễm môi trường đất, nước và môi trường không khí.

Rác thải sinh hoạt nếu không được thu gom và xử lý thích hợp sẽ là nguồn gây ô nhiễm và bện dịch cho nhân dân vì có các chất thải rắn khó phân huỷ, thời gian tác động kéo dài.

6.4.5. Tác động đến môi trường sinh thái:

- Ô nhiễm nguồn nước do các loại nước thải phát sinh trong quá trình thi công gây ra có tác động đối với hệ sinh thái dưới nước.

- Các chất rắn lơ lửng làm ngăn cản ánh sáng xuyên xuống nước, làm giảm quang hợp và giảm trao đổi chất gây tác hại cho đời sống thủy sinh.

Đối với hệ sinh thái trên cạn: Các chất gây ô nhiễm đều có ảnh hưởng xấu đến hệ động thực vật, gây ảnh hưởng có hại đối với năng xuất cây trồng. Bụi làm giảm quang hợp, hô hấp của hệ thực vật, làm giảm năng suất cây trồng. Các khí SO₂, NO_x gây mưa axit làm vàng lá, khô cây, quả lép nặng hơn có thể gây chết cây. Đối với động vật gây tác động xấu đến hệ hô hấp.

6.5. Những giải pháp nhằm giảm thiểu tác động xấu đến môi trường trong công tác thực hiện dự án:

6.5.1. Bảo vệ môi trường không khí:

Giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khi san ủi mặt bằng: Việc giảm lượng bụi và khí thải trong quá trình thi công san ủi mặt bằng có thể thực hiện bằng các giải pháp sau :

- Sử dụng xe máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

- Có biện pháp che chắn giữa khu vực san ủi và xung quanh bằng rào che chắn hoặc lợi dụng các dải cây xanh có sẵn để hạn chế sự lan toả của bụi, tiếng ồn và khí thải.

- Làm ẩm bề mặt của lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió.

- Sử dụng nhiên liệu đốt cho các loại xe máy có lượng lưu huỳnh thấp.

- Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân.

- Nồng độ bụi, CO, SO₂ và NO_x của xe máy nhỏ hơn hoặc bằng:

Bụi: 400 mg/m³.

CO: 500mg/m³.

SO₂: 500mg/m³.

NO_x: 1000mg/m³.

6.5.2. Bảo vệ môi trường nước:

Các biện pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước có thể thực hiện như sau:

- Hệ thống thoát nước mặt khu vực đảm bảo không ảnh hưởng tới chế độ chảy trong khu vực xung quanh.
- Xử lý nước thải sinh hoạt của các hộ dân bằng các bể phốt trước khi thải vào mạng thải chung.

6.5.3. Xử lý chất thải rắn

Để tránh tình trạng vứt bỏ tùy tiện chất thải rắn, các chất thải được thu gom tập trung tại một điểm, cuối ngày sẽ được vận chuyển đến bãi chôn lấp của khu vực.

6.5.4. Tiếng ồn:

Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cần phải có quá trình thi công hợp lý, thiết bị duy trì trong trật tự hoạt động tốt và phải sử dụng bộ phận giảm thanh.

Không chế thời gian hoạt động nghĩa là các hoạt động, giờ làm việc được lập kế hoạch phù hợp với giai đoạn gây ít ảnh hưởng nhất. Các hoạt động thi công không được phép tiến hành trong vòng khoảng thời gian từ 10 giờ tối đến 6 giờ sáng trong các khu vực dân cư.

7. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, NGUỒN VỐN

7.1. Tổng mức đầu tư:

- Tổng mức đầu tư xây lắp (san nền, giao thông, thoát nước, điện chiếu sáng, vỉa hè, GPMB): Dự kiến 18.000.000.000 đồng.

7.2. Vốn để thực hiện dự án:

- Nguồn vốn: từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất và các nguồn vốn hợp pháp khác.

PHẦN III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Điểm dân cư không chỉ được bố trí ở vị trí thuận lợi mà còn được quy hoạch đồng bộ và hiện đại, hướng tới tạo lập một môi trường sống tốt nhất, với không gian sống đầy đủ các tiện ích, đồng thời vẫn phù hợp với phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư tại địa phương.

Sau khi hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận thông qua, là cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, đầu tư và triển khai xây dựng. Điều này không chỉ đảm bảo dự án được thực hiện đúng theo quy hoạch, phục vụ hiệu quả công tác tái định cư cho các hộ dân, mà còn góp phần quan trọng vào việc ổn định và phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

Để dự án sớm hoàn thành và đạt được sự đồng bộ như kỳ vọng, cần có sự chung tay phối hợp chặt chẽ giữa các cấp, các ngành trong suốt quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án theo đúng quy hoạch đã duyệt.

Trên đây là toàn bộ nội dung thuyết minh Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500. Văn Phòng HĐND-UBND xã Mao Điền, kính đề nghị các cấp Sở ngành; các phòng chuyên môn và UBND xã xem xét chấp thuận để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC: CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ MAO ĐIỀN**

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

Số: 146/QĐ-UBND

Mao Điền, ngày 09 tháng 02 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng điểm dân cư mới
thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ MAO ĐIỀN

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

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, nhập khẩu, Luật đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công; Nghị định số 275/2025/NĐ-CP ngày 18/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về Quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 152/2025/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định 5068/QĐ-UBND ngày 12/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc giao kế hoạch các nguồn vốn đầu tư công năm 2026;

Căn cứ Thông báo số 129-TB/ĐU ngày 04/02/2026 của Đảng ủy xã Mao Điền thông báo kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy về chủ trương xây dựng dự án, công trình đầu tư công năm 2026;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế xã tại Tờ trình số 34/TTr-KT ngày 07/02/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng điểm dân cư mới thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền với các nội dung chủ yếu sau:

1. Mục tiêu đầu tư:

- Dự án hình thành sẽ góp phần giải quyết chỗ ở cho người dân địa phương nhất là nhu cầu đất ở tăng nhanh của người dân địa phương.

- Xây dựng một điểm dân cư kiểu mẫu với đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật trực tiếp nâng cao chất lượng, hiệu quả các hoạt động xã hội, dân sinh, chất lượng cuộc sống của cộng đồng xã hội, tạo điều kiện cho người dân có cơ hội chuyển đổi ngành nghề từ lao động kém hiệu quả sang sản xuất kinh doanh thương mại, tăng thêm thu nhập và được hưởng lợi trực tiếp từ dự án, góp phần thay đổi các mối quan hệ phát triển giữa các ngành kinh tế quốc dân như: quan hệ giữa phát triển công nghiệp với nông nghiệp; quan hệ giữa phát triển kinh tế với phát triển văn hoá, giáo dục và các mối quan hệ xã hội khác đồng thời tăng cường hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng cho xã Mao Điền, tạo nên một khu dân cư thương mại hiện đại, đồng bộ về mọi mặt, có cảnh quan kiến trúc hiện đại, góp phần vào công cuộc công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước, cải thiện đời sống cho nhân dân địa phương.

2. Quy mô đầu tư:

a) Phạm vi đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư với diện tích 0,7 ha.

b) Nội dung và quy mô đầu tư:

- Gồm các hạng mục: San nền, đường giao thông nội bộ, đường giao thông trục xã, cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, nước thải và hệ thống xử lý nước thải.

Một số nội dung khác thể hiện trong hồ sơ báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư.

3. Nhóm dự án: Dự án nhóm C.

4. Tổng mức đầu tư dự án: 17.552.406.000 đồng (*Bằng chữ: Mười bảy tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm linh sáu nghìn đồng*).

5. Cơ cấu nguồn vốn: Ngân sách xã, ngân sách cấp trên hỗ trợ và các nguồn vốn hỗ trợ hợp pháp khác.

6. Địa điểm thực hiện dự án: xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng.

7. Thời gian thực hiện dự án: Năm 2026.

8. Hình thức đầu tư: Xây mới.

9. Chủ đầu tư: Văn phòng HEDND - UBND xã Mao Điền.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Văn phòng HĐND - UBND xã Mao Điền chịu trách nhiệm: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan có trách nhiệm tổ chức lập, trình cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư dự án theo đúng quy định của Luật Đầu tư công và pháp luật liên quan.

2. Các phòng chức năng của xã: Theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tham mưu, hướng dẫn chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

Chánh Văn phòng HĐND - UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- TT Đảng ủy, TT HĐND xã (để b/c);
- CT, các PCT UBND xã;
- Như điều 3;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Xuân Kiều

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 3666 /SXD-QHKT

Hải Phòng, ngày 09 tháng 4 năm 2026

V/v tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch
tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân
Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Mao Điền

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 465/UBND-KT ngày 20/3/2026 của UBND xã Mao Điền về việc xin ý kiến tham gia đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền tỷ lệ 1/500 (sau đây gọi là ĐDC) cùng hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo.

1. Thông tin hồ sơ quy hoạch

- Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500.
- Vị trí quy hoạch: xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Văn phòng HĐND và UBND xã Tân Kỳ.
- Quy mô nghiên cứu quy hoạch: Diện tích: 1.565,80m² (trong đó diện tích quy hoạch điểm dân cư là 7.005,7m²).
- Dân số dự kiến: khoảng 120 người.

Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng tham gia một số ý kiến như sau:

2. Các nội dung tham gia ý kiến

Ủy ban nhân dân xã Mao Điền chịu trách nhiệm kiểm tra năng lực của đơn vị tư vấn, đảm bảo điều kiện của tổ chức tư vấn, cá nhân tham gia lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án; thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định hiện hành có liên quan.

Đồng thời, đề nghị Ủy ban nhân dân xã Mao Điền chỉ đạo cơ quan chuyên môn trực thuộc, đơn vị tư vấn và các đơn vị liên quan rà soát, bổ sung, chỉnh sửa một số nội dung sau:

2.1. Sự phù hợp với quy hoạch:

- Qua rà soát, đối chiếu, phương án Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Giàng (cũ) được phê duyệt về: vị trí, chức năng sử dụng đất.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Mao Điền rà soát, đánh giá sự phù hợp của đồ án quy hoạch với quy hoạch chung xây dựng xã, các quy hoạch khác có liên quan, đồng thời đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch đất quốc phòng, an ninh.

2.2. Phương án quy hoạch:

Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Mao Điền: Thuyết minh cần làm rõ về sự cần thiết, các căn cứ lập quy hoạch quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư, chức

năng khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng, khảo sát, đánh giá về nhu cầu phát triển nhà ở, nhà ở tái định cư, các thiết chế văn hóa, công trình công cộng, dịch vụ... trong khu vực lập quy hoạch và lân cận, làm cơ sở xác định quy mô quy hoạch cho phù hợp, tránh lãng phí quỹ đất, sử dụng đất tiết kiệm.

Phương án quy hoạch

- Bản đồ khảo sát địa hình và các bản vẽ quy hoạch phải thể hiện theo hệ tọa độ quốc gia VN2000;

- Bổ sung hồ sơ về đất đai của khu vực quy hoạch được cơ quan, đơn vị có thẩm quyền xác nhận; Rà soát ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch để khớp nối với các quy hoạch, dự án, công trình, khu vực dân cư hiện có lân cận, tránh chồng lấn, vướng mắc dẫn đến không khả thi trong việc giải phóng mặt bằng ở bước thực hiện dự án theo quy hoạch.

- Rà soát bản vẽ hiện trạng quy hoạch đảm bảo: đánh giá đầy đủ, đúng hiện trạng các loại đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có. Đồng thời cập nhật các quy hoạch chuyên ngành, làm cơ sở tính toán, thiết kế phương án di chuyển, hoàn trả hoặc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận, đảm bảo an toàn công trình hiện trạng, ổn định hoạt động giao thông, tiêu thoát nước, sản xuất nông nghiệp... của nhân dân trong khu vực.

- Rà soát, tính toán các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; Rà soát, kiểm tra tính chính xác các số liệu và chỉ tiêu trong quy hoạch theo quy định; thể hiện các ký hiệu, màu sắc các loại đất theo đúng các quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- Phương án quy hoạch tổng mặt bằng ĐDC phải đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo hài hòa về kiến trúc, cảnh quan với khu vực dân cư thôn Tân Kỳ hiện hữu lân cận.

- Nghiên cứu giảm vỉa hè, nâng quy mô lòng đường tuyến đường phía Bắc khu dân cư để phát huy tối đa tiện ích sử dụng cho khu vực quy hoạch và lân cận.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện...) phải phù hợp với quy hoạch, hệ thống chung tại khu vực.

UBND xã Mao Điền chỉ đạo rà soát, đảm bảo tính chính xác của các số liệu và chỉ tiêu trong quy hoạch đảm bảo theo quy định.

2.3. Về hồ sơ quy hoạch

Thành phần và nội dung hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng (bao gồm: Hồ sơ giấy và Hồ sơ điện tử) khung tên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng đảm bảo thể hiện đầy đủ các nội dung được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn; Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Thông tư 16/2025/TT-BXD được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 43/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng, Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

2.4. Về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư:

Ủy ban nhân dân xã Mao Điền chỉ đạo chủ đầu tư: tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) về nội dung quy hoạch theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng trước khi trình cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận quy hoạch.

III. Về tổ chức thực hiện

Đề nghị UBND xã Mao Điền rà soát, thực hiện đầy đủ các thủ tục, thành phần và nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định; yêu cầu cơ quan tổ chức lập quy hoạch nghiên cứu tiếp thu, chỉnh sửa hồ sơ, giải trình các ý kiến tham gia của Sở Xây dựng và cộng đồng dân cư, cá nhân có liên quan để hoàn thiện hồ sơ phù hợp theo quy định trước khi phê duyệt quy hoạch. UBND xã Mao Điền chịu trách nhiệm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng theo thẩm quyền.

- Sau khi phê duyệt quy hoạch, đề nghị UBND xã Mao Điền thực hiện:

+ Tổ chức công bố công khai quy hoạch, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch; cấm và quản lý mốc giới quy hoạch đảm bảo theo đúng quy định.

+ Giao cơ quan thẩm định quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch để cập nhật thông tin chung về quy hoạch theo quy định tại Nghị định 111/2024/NĐ-CP và hướng dẫn tại Phụ lục II Thông tư 24/2025/TT-BXD.

+ Gửi hồ sơ đầy đủ về Sở Xây dựng để phục vụ công tác lưu trữ, theo dõi, quản lý quy hoạch các dự án trên địa bàn thành phố, bao gồm:

(1) 01 bộ hồ sơ giấy pháp lý (*thuyết minh, bản vẽ, các tài liệu văn bản in được xác nhận tính pháp lý*);

(2) 01 bộ hồ sơ điện tử (*Cơ sở dữ liệu số cơ bản + Cơ sở dữ liệu số pháp lý + Cơ sở dữ liệu số địa lý*) theo quy định tại Phụ lục II Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

- Việc lập quy hoạch, thực hiện quy hoạch, triển khai sau quy hoạch dự án trên phải tuân thủ quy hoạch cấp trên và các quy định hiện hành.

Trên đây là nội dung ý kiến của Sở Xây dựng về hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500, đề nghị UBND xã Mao Điền nghiên cứu, tổng hợp, chỉ đạo thực hiện theo thẩm quyền, đảm bảo đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PGĐ Sở: Vũ Minh Nghĩa;
- Lưu: VT, QHKT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Vũ Minh Nghĩa

Số: 27/BC-VP

Hải Phòng, ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Về việc tiếp thu, giải trình ý kiến của các tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ Đồ án “Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500”

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân xã Mao Điền;
 - Phòng Kinh tế.

Ngày 13/02/2026, Văn phòng HĐND-UBND xã Mao Điền có thông báo số 10a/TB-VP về việc niêm yết công khai lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 gửi đến cơ sở thôn Tân Kỳ và các hộ dân có liên quan đến khu vực thực hiện dự án; ngày 18/3/2026, Văn phòng HĐND-UBND xã Mao Điền đã có văn bản số 21/TTr-VP gửi Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc xin ý kiến về Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền tỷ lệ 1/500;

Đến ngày 09/04/2026 Văn phòng HĐND-UBND xã Mao Điền đã nhận được ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3666/SXD-QHKT ngày 09/04/2025; phiếu ý kiến của các hộ dân có liên quan, được tổng hợp tại biên bản ngày 19/03/2026.

Sau khi kiểm tra, rà soát các nội dung liên quan, Văn phòng HĐND-UBND xã Mao Điền báo cáo tiếp thu, giải trình, làm rõ, bổ sung, chỉnh sửa một số nội dung liên quan đến Đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền tỷ lệ 1/500 với nội dung như sau:

Stt	Ý kiến góp ý	Nội dung giải trình, làm rõ, chỉnh sửa, bổ sung
1	Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng tại Văn bản số 3666/SXD-QHKT ngày 09/04/2025	
1	Sự phù hợp quy hoạch: Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Mao Điền rà soát, đánh giá sự phù hợp của đồ án quy hoạch với quy hoạch chung xây dựng xã, các quy hoạch khác có liên quan, đồng thời đảm bảo sự phù hợp với quy hoạch đất quốc phòng, an ninh.	Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã rà soát, đánh giá đồ án quy hoạch tổng mặt bằng này phù hợp của với quy hoạch chung xây dựng xã Tân Trường cũ, quy hoạch vùng huyện Cẩm Giàng cũ, Không chồng lấn với quy hoạch đất quốc phòng, an ninh.
2	Phương án quy hoạch: + Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Mao	+ Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã

Stt	Ý kiến góp ý	Nội dung giải trình, làm rõ, chỉnh sửa, bổ sung
	Diễn: Thuyết minh cần làm rõ về sự cần thiết, các căn cứ lập quy hoạch quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư, chức năng khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng, khảo sát, đánh giá về nhu cầu phát triển nhà ở, nhà ở tái định cư, các thiết chế văn hóa, công trình công cộng, dịch vụ... trong khu vực lập quy hoạch và lân cận, làm cơ sở xác định quy mô quy hoạch cho phù hợp, tránh lãng phí quỹ đất, sử dụng đất tiết kiệm. + Bản đồ khảo sát địa hình và các bản vẽ quy hoạch phải thể hiện theo hệ tọa độ quốc gia VN2000 + Bổ sung hồ sơ về đất đai của khu vực quy hoạch được cơ quan, đơn vị có thẩm quyền xác nhận; Rà soát ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch để khớp nối với các quy hoạch, dự án, công trình, khu vực dân cư hiện có lân cận, tránh chồng lấn, vướng mắc dẫn đến không khả thi trong việc giải phóng mặt bằng ở bước thực hiện dự án theo quy hoạch. + Rà soát bản vẽ hiện trạng quy hoạch đảm bảo: đánh giá đầy đủ, đúng hiện trạng các loại đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có. Đồng thời cập nhật các quy hoạch chuyên ngành, làm cơ sở tính toán, thiết kế phương án di chuyển, hoàn trả hoặc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận, đảm bảo an toàn công trình hiện trạng, ổn định hoạt động giao thông, tiêu thoát nước, sản xuất nông nghiệp... của nhân dân trong	chỉnh sửa thuyết minh và làm rõ về sự cần thiết, các căn cứ lập quy hoạch quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư, chức năng khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng, khảo sát, đánh giá về nhu cầu phát triển nhà ở, nhà ở tái định cư, các thiết chế văn hóa, công trình công cộng, dịch vụ..... trong khu vực lập quy hoạch và lân cận để từ đó làm cơ sở xác định quy mô quy hoạch cho phù hợp, tránh lãng phí quỹ đất, sử dụng đất tiết kiệm. + Đơn vị tư vấn đã lập Bản đồ khảo sát địa hình và các bản vẽ quy hoạch và được thể hiện theo hệ tọa độ quốc gia VN2000 + Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã rà soát ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch để khớp nối với các quy hoạch, dự án, công trình, khu vực dân cư hiện có lân cận, tránh chồng lấn, vướng mắc dẫn đến không khả thi trong việc giải phóng mặt bằng ở bước thực hiện dự án theo quy hoạch. + Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã rà soát bản vẽ hiện trạng quy hoạch đảm bảo: đánh giá đầy đủ, đúng hiện trạng các loại đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện có. Đồng thời cập nhật các quy hoạch chuyên ngành, làm cơ sở tính toán, thiết kế phương án di chuyển, hoàn trả hoặc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận, đảm bảo an toàn công trình hiện trạng, ổn định hoạt động giao

Stt	Ý kiến góp ý	Nội dung giải trình, làm rõ, chỉnh sửa, bổ sung
	khu vực. + Rà soát, tính toán các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; Rà soát, kiểm tra tính chính xác các số liệu và chỉ tiêu trong quy hoạch theo quy định; thể hiện các ký hiệu, màu sắc các loại đất theo đúng các quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng + Phương án quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư phải đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo hài hòa về kiến trúc, cảnh quan với khu vực dân cư thôn Tân Kỳ hiện hữu lân cận. + Nghiên cứu giảm vĩa hè, nâng quy mô lòng đường tuyến đường phía Bắc khu dân cư để phát huy tối đa tiện ích sử dụng cho khu vực quy hoạch và lân cận + Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện...) phải phù hợp với quy hoạch, hệ thống chung tại khu vực. + UBND xã Mao Điền chỉ đạo rà soát, đảm bảo tính chính xác của các số liệu	thông, tiêu thoát nước, sản xuất nông nghiệp... của nhân dân trong khu vực. + Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã rà soát, tính toán các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; Rà soát, kiểm tra tính chính xác các số liệu và chỉ tiêu trong quy hoạch theo quy định; thể hiện các ký hiệu, màu sắc các loại đất theo đúng các quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng + Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã rà soát Phương án quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo hài hòa về kiến trúc, cảnh quan với khu vực dân cư thôn Tân Kỳ hiện hữu lân cận. + Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã rà soát hồ sơ quy hoạch và hiện trạng Đây là đường nội bộ phía Đông Bắc kết nối với đường hiện trạng nhỏ có bề rộng mặt đường chỉ 4m, khu vực này chỉ phục vụ cho 14 hộ dân nên đề xuất giữ nguyên mặt đường là 5,5m. + Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã rà soát Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: công việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện...) đã phù hợp với quy hoạch, hệ thống chung tại khu vực. + Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã rà soát, đảm bảo tính chính xác của các

Stt	Ý kiến góp ý	Nội dung giải trình, làm rõ, chỉnh sửa, bổ sung
	và chỉ tiêu trong quy hoạch đảm bảo theo quy định	số liệu và chỉ tiêu trong quy hoạch đảm bảo theo quy định
3	<i>Về hồ sơ quy hoạch</i> + Thành phần và nội dung hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng (bao gồm: Hồ sơ giấy và Hồ sơ điện tử) khung tên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng đảm bảo thể hiện đầy đủ các nội dung được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn; Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Thông tư 16/2025/TT-BXD được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 43/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng, Quyết định số 1390/QĐ BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng	+ Chủ đầu tư và tư vấn đã xoát Thành phần và nội dung hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng (bao gồm: Hồ sơ giấy và Hồ sơ điện tử) khung tên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng đảm bảo thể hiện đầy đủ các nội dung được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn; Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Thông tư 16/2025/TT-BXD được sửa đổi bổ sung tại Thông tư 43/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng, Quyết định số 1390/QĐ BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng
4	<i>Về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư</i> + Ủy ban nhân dân xã Mao Điền chỉ đạo chủ đầu tư: tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) về nội dung quy hoạch theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng trước khi trình cấp có thẩm quyền xem xét, chấp thuận quy hoạch.	+ Ủy ban nhân dân xã Mao Điền đã chỉ đạo chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan (nếu có) về nội dung quy hoạch theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng trước khi trình cấp có thẩm quyền xem xét,

Stt	Ý kiến góp ý	Nội dung giải trình, làm rõ, chỉnh sửa, bổ sung
		chấp thuận quy hoạch.
II	Ý kiến của các hộ dân có liên quan:	
		Văn bản số 16/BC-VP Tổng hợp ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư có liên quan về Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500

Trên đây là Báo cáo của Văn phòng HĐND-UBND xã Mao Điền về việc tiếp thu, giải trình, làm rõ, bổ sung, chỉnh sửa nội dung liên quan đến Đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền tỷ lệ 1/500. Kính đề nghị Phòng Kinh tế xem xét, thẩm định trình UBND xã phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Văn phòng HĐND-UBND;
- Lưu: VP.

TM. VĂN PHÒNG HĐND-UBND
CHÁNH VĂN PHÒNG



Lương Đình Hiền

Số 38 /TTr-VP

Mao Điền, ngày 28 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư
thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền tỷ lệ 1/500**

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân xã Mao Điền;
- Phòng Kinh tế.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về Quy định về lập, thẩm định và phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng; Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01/2021/BXD (Ban hành kèm theo thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng); Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình 06/2022/BXD (Ban hành kèm theo thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng);

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14/06/2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã,

phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1390/QĐ-BXD ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Văn bản hướng dẫn số 6446/SXD-QHKT ngày 29/8/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo chỉ đạo tại Thông báo số 457/TB-VP ngày 25/8/2025;

Căn cứ Văn bản số 3666/SXD-QHKT ngày 09/4/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Quyết định của UBND huyện Cẩm Giàng về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng;

Căn cứ Biên bản tổng hợp phiếu ý kiến của các hộ dân có liên quan ngày 19/03/2026

Căn cứ hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Thành Đông hoàn thiện theo văn bản số 3666/SXD-QHKT ngày 09/4/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500;

Văn phòng HĐND và UBND Xã kính trình UBND xã, phòng Kinh tế xã Mao Điền thẩm định, phê duyệt Đề án Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500 với nội dung như sau:

I. Tên dự án: Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500.

II. Chủ đầu tư: Văn phòng HĐND và UBND xã Mao Điền.

III. Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành Đông

IV. Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500:

1. Phần thuyết minh:

- Thuyết minh lập quy hoạch

2. Phần bản vẽ gồm có

- Các bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500 gồm:

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Kí hiệu
1	Sơ đồ vị trí quy hoạch và ranh giới khu đất	1/2000	QH 01
2	Bản đồ hiện trạng và đánh giá đất XD	1/500	QH 02
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	QH 03
4	Bản đồ quy hoạch chi tiết chia lô	1/500	QH 04
5	Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	QH 05
6	Bản đồ quy hoạch chiều cao san nền	1/500	QH 06
7	Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới XD	1/500	QH 07
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	1/500	QH 08
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa và nước thải	1/500	QH 09
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện	1/500	QH 10
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	1/500	QH 11
12	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	QH 12

V. Mục tiêu của quy hoạch.

- Lập quy hoạch mặt bằng nhằm xác định quy mô diện tích mỗi lô đất, diện tích của cả khu vực và các công trình hạ tầng trong khu vực phù hợp với quy chuẩn QH.

- Xác định mốc ranh giới đất quy hoạch, mốc tuyến đường chính các khu vực.

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, nêu các biện pháp xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng, các biện pháp bảo vệ cảnh quan môi trường.

VI. Nội dung quy hoạch.

1. Hiện trạng quy hoạch:

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Tên loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích quy hoạch		7.005,70	100,00
1	Đất canh tác		1.876,31	26,78
2	Đất mặt nước		4.126,11	58,90
3	Đất giao thông		1.003,28	14,32

II	Diện tích nghiên cứu mở rộng (cải tạo đường vào thôn)		1.565,80	
-----------	--	--	-----------------	--

- *Giao thông*: Phía Nam vị trí quy hoạch có giáp với đường bê tông hiện trạng rộng 3,5m-5,0m. Thuận tiện giao thông cho Khu dân cư. Giao thông rất thuận tiện cho các hộ trong Khu dân cư và khu vực.

- *Cấp nước*: Khu vực có hệ thống cấp nước chung của xã.

- *Cấp điện*: Gần Khu vực có đường điện 35KV chạy qua.

- *Thoát nước*: Vị trí quy hoạch đều giáp với mương thủy lợi. Thuận lợi cho việc thoát nước cho Khu dân cư và khu vực.

2. Vị trí và ranh giới quy hoạch.

- Phía Đông giáp với đất dân cư hiện có.

- Phía Nam giáp với đất canh tác.

- Phía Bắc giáp với đất dân cư hiện có và đất canh tác (cây xăng dự kiến).

- Phía Tây giáp với dân cư hiện có.

- Ranh giới quy hoạch: được thể hiện theo bản vẽ

- Quy mô tổng diện tích đất quy hoạch: 7.005,7 m²

3. Quy hoạch sử dụng đất

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Tên loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nghiên cứu mở rộng cải tạo đường vào thôn		1565,8	
II	Diện tích quy hoạch		7005,7	100,00
1	Đất ở liền kề (29 lô - 120 người)	LK	2.561,73	36,57
2	Đất hạ tầng	HTKT	188,02	2,68
	Đất cây xanh	CX	854,80	12,20
4	Đất giao thông		3.401,15	48,55

4. Kiến trúc cảnh quan.

Các lô đất ở có diện tích từ 81,4 – 104,3 m²; chiều rộng trung bình các lô là 5,5 m; chiều sâu từ 16,0 m

5. Hạ tầng kỹ thuật.

5.1. San nền

- Cốt không chế lấy theo cốt đường +2,90m
- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.
- Độ dốc san nền trong từng lô là 0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy.
- Vật liệu san nền bằng cát đen tưới nước đầm chặt với độ chặt K90.

5.2. Hệ thống giao thông

Quy mô mặt cắt:

- Để thuận tiện giao thông cho Khu dân cư với khu vực, đầu nối tuyến đường với đường huyện lộ 195B phía Đông dự án.
- Mạng lưới giao thông tuân thủ theo đồ án quy hoạch xã Tân Trường đã được phê duyệt, và một số tuyến đường thiết kế mới.
- Đường đi vào thôn vị trí dự án có mặt cắt 7,5m mặt đường + 5,0m vỉa hè
- Đường trong khu dân cư mặt cắt 5,50m mặt đường + 5,0m vỉa hè
- Vỉa hè đường lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

5.3. Hệ thống cấp nước

Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước D100 dọc đường huyện 195B.
- Nguyên tắc thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước nhằm đảm bảo đầy đủ và thường xuyên nhu cầu dùng nước cho các đối tượng trong khu vực.
- Mạng lưới cấp nước sử dụng là mạng cụt.
- Vật liệu đường ống được sử dụng là HDPE

5.4. Hệ thống thoát nước

- Hệ thống thoát nước được xây dựng riêng cho nước mưa và nước thải.
- Hiện trạng khu vực là ruộng lúa và nương đất, hướng dốc địa hình là từ Bắc xuống Nam, để đảm bảo thoát nước cho dự án và Khu dân cư hiện trạng cần xây dựng hệ thống cống D600 dọc theo đường nội bộ nhằm mục đích thoát nước cho dự án.
- Nước mưa được thoát theo độ dốc mặt đường về phía hố ga của hệ thống cống được đặt trên hè đường rồi ra sông kênh, nương nội đồng nằm ở phía Bắc của dự án.
- Nước thải được xử lý qua bể phốt sau đó thoát vào hệ thống rãnh B400 sau đó thoát vào bể lắng xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

5.5. Hệ thống cấp điện- điện chiếu sáng

b. Nguồn điện

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống đường dây 35kV ngang qua khu vực quy hoạch.

** Hệ thống điện chiếu sáng:*

Chiếu sáng công cộng cho điểm dân cư mới sử dụng cột thép bát giác cao 8,0m đoạn gốc, cần đơn rời cao 2,0m. Cấp cấp cho tủ điện điều khiển hệ thống điện chiếu sáng dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC (3x16+1x10)mm², cáp được đặt trong ống nhựa HDPE gân xoắn chịu lực. Tại các vị trí qua đường giao thông được đặt trong ống thép mạ kẽm để bảo vệ. Dây cáp lên đèn dùng dây 2x2,5mm². Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn Led công suất 150W. Móng cột dùng móng bê tông, khung móng bu lông mạ kẽm nhúng nóng, mỗi vị trí cột lắp đặt một cọc tiếp địa. Cột đèn được đặt cách mép block 0,50m:-1,0m. Tủ điện điều khiển chiếu sáng được đặt tại trạm biến áp của điểm dân cư.

** Tính toán phụ tải và trạm biến áp khu vực*

- Chỉ tiêu cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện dưới đây dựa vào quy chuẩn của Bộ Xây dựng ban hành:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Công suất (KW/người)	Công suất tính toán (kW)
1	Quy mô dân số	Người	120	0,33	39,6
2	Cây xanh	m2	854,80	0,001	0,9
3	Đường giao thông	m2	3.401,1 5	0,001	3,4
TỔNG					43,9

Tổng công suất tính toán: 43.9kW

Hệ số đồng thời cho căn bộ K=0,7

Hệ số công suất: K=0,9

Dự phòng 5%

Tổng công suất tính toán yêu cầu: $S=43,9*0,7/0,9*1.05= 35,8$ kVA

Vậy nhằm đáp ứng cho nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư: Xây dựng mới 01 trạm biến áp: 50 KVA

5.6. Cây xanh và vệ sinh môi trường :

- Cây xanh : Bố trí cây xanh trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực, bố trí khu cây xanh phục vụ khu dân cư.

- Vệ sinh môi trường : Các chất thải rắn và rác sau khi thu gom được đội thu gom rác thải của xã vận chuyển đến nơi tập kết theo quy định.

VII. Kết luận, kiến nghị:

Đồ án Quy hoạch Tổng mặt bằng Điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền tỷ lệ 1/500. Về cơ bản phù hợp với quy hoạch tổng thể, phù hợp định hướng phát triển kinh tế của xã Mao Điền.

Văn phòng HĐND-UBND xã Mao Điền kính trình phòng Kinh tế thẩm định và trình UBND xã Mao Điền phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo VP;
- Lưu: VP.

CHÁNH VĂN PHÒNG**Lương Đình Hiền**

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ MAO ĐIỀN**

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

Số: 874 /UBND-KT

Mao Điền, ngày 12 tháng 5 năm 2026

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã
Mao Điền, tỷ lệ 1/500.

Kính gửi: Văn phòng HĐND - UBND.

UBND xã Mao Điền nhận được Tờ trình số 38/TTr-VP ngày 28/4/2026 của Văn phòng HĐND - UBND về việc xin chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500; hồ sơ gồm thuyết minh quy hoạch, bản vẽ và các văn bản pháp lý kèm theo.

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạch động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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;

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố 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;

Căn cứ Quyết định số 315/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND huyện Cẩm Giàng (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

Căn cứ Văn bản số 16/BC-VP ngày 17/3/2026 của Văn phòng HĐND - UBND về việc tổng hợp ý kiến tham gia của cộng đồng dân cư có liên quan về Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Văn bản số 27/BC-VP ngày 28/4/2026 của Văn phòng HĐND - UBND về việc tiếp thu giải trình ý kiến của các tổ chức, cá nhân có liên quan về hồ sơ Đồ án “Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500”;

Căn cứ Văn bản số 3666/SXD-QHKT ngày 09 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500.

Sau khi xem xét Tờ trình số 38/TTr-VP ngày 28/4/2026 của Văn phòng HĐND - UBND về việc xin chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500; do Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Thành Đông lập và hồ sơ kèm theo, UBND xã Mao Điền chấp thuận đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500 với các nội dung như sau:

I. Hồ sơ quy hoạch:

1. Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch + trình chấp thuận: Văn phòng HĐND - UBND.

3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Thành Đông.

4. Hồ sơ gồm: Bản vẽ quy hoạch, thuyết minh và các văn bản liên quan.

II. Nội dung đồ án quy hoạch

1. Vị trí, quy mô quy hoạch:

- Vị trí: xã Mao Điền, thành phố Hải Phòng.

- Quy mô quy hoạch:

- Phía Đông giáp với đất dân cư hiện có.

- Phía Nam giáp với đất canh tác.

- Phía Bắc giáp với đất dân cư hiện có và đất canh tác (cây xăng dự kiến).

- Phía Tây giáp với dân cư hiện có.

Tổng diện tích đất quy hoạch: 7.005,7 m²

2. Lý do quy hoạch:

- Căn cứ vào nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng để đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư của nhân dân xã Mao Điền. Hiện tại các, điểm và khu dân cư đã và đang được quy hoạch mới, quy hoạch lại cho hợp lý đồng bộ hài hoà, tạo nên sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Khu vực đề xuất đầu tư nằm tại thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền, Thành phố Hải Phòng. Nơi đây với vị trí thuận lợi cho xây dựng, dễ dàng tiếp cận cơ sở hạ tầng, đặc biệt là giao thông khi có tuyến đường trục xã chạy qua và quy hoạch mới được định hướng hình thành trong tương lai. Không có dân cư hiện trạng sinh sống trong ranh giới nghiên cứu dự án. Với những thuận lợi trên, việc đầu tư xây dựng dự án Điểm dân cư mới thôn Tân Kỳ, xã Mao Điền là hết sức cần thiết, đáp ứng nhu cầu nhà ở mới.

- Lập quy hoạch mặt bằng nhằm xác định quy mô diện tích mỗi lô đất, diện tích của cả khu vực và các công trình hạ tầng trong khu vực phù hợp với quy chuẩn QH.

- Xác định mốc ranh giới đất quy hoạch, mốc tuyến đường chính các khu vực.

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, nêu các biện pháp xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng, các biện pháp bảo vệ cảnh quan môi trường.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1 Hiện trạng quy hoạch:

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	Tên loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích quy hoạch		7.005,70	100,00
1	Đất canh tác		1.876,31	26,78
2	Đất mặt nước		4.126,11	58,90
3	Đất giao thông		1.003,28	14,32
II	Diện tích nghiên cứu mở rộng (cải tạo đường vào thôn)		1.565,80	

- *Giao thông*: Phía Nam vị trí quy hoạch có giáp với đường bê tông hiện trạng rộng 3,5m-5,0m. Thuận tiện giao thông cho Khu dân cư. Giao thông rất thuận tiện cho các hộ trong Khu dân cư và khu vực.

- *Cấp nước*: Khu vực có hệ thống cấp nước chung của xã.

- *Cấp điện*: Gần Khu vực có đường điện 35KV chạy qua.

- *Thoát nước*: Vị trí quy hoạch đều giáp với mương thủy lợi. Thuận lợi cho việc thoát nước cho Khu dân cư và khu vực.

3.2 Vị trí và ranh giới quy hoạch.

- Phía Đông giáp với đất dân cư hiện có.

- Phía Nam giáp với đất canh tác.

- Phía Bắc giáp với đất dân cư hiện có và đất canh tác (cây xăng dự kiến).
- Phía Tây giáp với dân cư hiện có.
- Ranh giới quy hoạch: được thể hiện theo bản vẽ
- Quy mô tổng diện tích đất quy hoạch: 7.005,7 m²

3.3 Quy hoạch sử dụng đất

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH / LÔ (m2)	SỐ LÔ (lô)	TỔNG DIỆN TÍCH (m2)	SỐ TẦNG	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SD ĐẤT (lần)	Dân số (người)	Tỉ lệ (%)
I	Đất nghiên cứu mở rộng cải tạo đường vào thôn				1565,8					
II	Diện tích quy hoạch				7005,7					100
1	Đất ở liền kề	LK		29	2561,73				120	36,57
1.1	LÔ : LK1			9	785,40					
	LK1-01		81,40	1	81,40	3-5	100.00%	5.00		
	LK1-02 -> LK1-09		88,00	8	704,00	3-5	100.00%	5.00		
1.2	LÔ : LK2			6	528,00	3-5	100.00%			
	LK2-10-> LK2-15		88,00	6	528,00	3-5	100.00%	5.00		
1.3	LÔ : LK3			6	528,00	3-5	100.00%			
	LK3-16-> LK3-21		88,00	6	528,00	3-5	100.00%	5.00		
1.4	LÔ : LK4			8	720,33	3-5	100.00%			
	LK4-22-> LK1-28		88,00	7	616,00	3-5	100.00%	5.00		
	LK4-29		104,33	1	104,33	3-5	89.00%	4.50		
2	Đất hạ tầng	HTKT			188,02					2,68
3	Đất cây xanh	CX			854,80					12,20
4	Đất giao				3.401,15					48,55

	thông									
--	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

3.4 Kiến trúc cảnh quan.

Các lô đất ở có diện tích từ 81,4 – 104,3 m²; chiều rộng trung bình các lô là 5,5 m; chiều sâu từ 16,0 m.

Tầng cao: cos sàn tầng 1 không chế cos +0,30m; chiều cao tầng 1: 3,90m; chiều cao tầng 2 trở lên 3,60m; tầng mái: 3,30m.

Độ vươn ban công: không quá 1,20m.

3.5. Hạ tầng kỹ thuật.

3.5.1. San nền

- Cốt không chế lấy theo cốt đường +2,90m
- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế.
- Độ dốc san nền trong từng lô là 0,4% đảm bảo thoát nước tự chảy.
- Vật liệu san nền bằng cát đen đầm chặt với độ chặt K85.

3.5.2. Hệ thống giao thông

Quy mô mặt cắt:

- Để thuận tiện giao thông cho Khu dân cư với khu vực, đầu nối tuyến đường với đường huyện lộ 195B phía Đông dự án.
- Mạng lưới giao thông tuân thủ theo đồ án quy hoạch xã Tân Trường đã được phê duyệt, và một số tuyến đường thiết kế mới.
- Đường đi vào thôn vị trí dự án có mặt cắt 7,5m mặt đường + 5,0m vỉa hè
- Đường trong khu dân cư mặt cắt 5,50m mặt đường + 5,0m vỉa hè.
- Vỉa hè đường lát gạch phục vụ người đi bộ, ngoài ra kết hợp bố trí đèn chiếu sáng, trồng cây xanh và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

3.5.3. Hệ thống cấp nước

Cấp nước:

- Nguồn nước của khu vực được tiếp nhận từ tuyến ống D160 dọc đường huyện 195B, sau đó đầu nối vào tuyến ống D110 chạy dọc trục đường phía Nam khu quy hoạch. Từ đây, áp lực nước được phân phối đến các hòng cứu hỏa và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của cư dân.
- Nguyên tắc thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước nhằm đảm bảo đầy đủ và thường xuyên nhu cầu dùng nước cho các đối tượng trong khu vực.
- Mạng lưới cấp nước sử dụng là mạng cụt.
- Vật liệu đường ống được sử dụng là HDPE D110 và D50.

3.5.4. Hệ thống thoát nước

Thoát nước:

- Hệ thống thoát nước được xây dựng riêng cho nước mưa và nước thải.

- Hiện trạng khu vực là ruộng lúa và nương đất, hướng dốc địa hình là từ Bắc xuống Nam, để đảm bảo thoát nước cho dự án và Khu dân cư hiện trạng cần xây dựng hệ thống cống D600 dọc theo đường nội bộ nhằm mục đích thoát nước cho dự án.

- Nước mưa được thoát theo độ dốc mặt đường về phía hố ga của hệ thống cống được đặt trên hè đường rồi ra sông kênh, nương nội đồng nằm ở phía Bắc của dự án.

- Nước thải được xử lý qua bể phốt sau đó thoát vào hệ thống rãnh D300 sau đó thoát vào bể lắng xử lý trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa.

3.5.5. Hệ thống cấp điện- điện chiếu sáng

b. Nguồn điện

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ hệ thống đường dây 35kV ngang qua khu vực quy hoạch.

* Hệ thống điện chiếu sáng:

Chiếu sáng công cộng cho điểm dân cư mới sử dụng cột thép bát giác cao 8,0m đoạn gốc, cần đơn rời cao 2,0m. Cấp cáp cho tủ điện điều khiển hệ thống điện chiếu sáng dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC (3x16+1x10)mm², cáp được đặt trong ống nhựa HDPE gân xoắn chịu lực. Tại các vị trí qua đường giao thông được đặt trong ống thép mạ kẽm để bảo vệ. Dây cáp lên đèn dùng dây 2x2,5mm². Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn Led công suất 150W. Móng cột dùng móng bê tông, khung móng bu lông mạ kẽm nhúng nóng, mỗi vị trí cột lắp đặt một cọc tiếp địa. Cột đèn được đặt cách mép block 0,50m:-1,0m. Tủ điện điều khiển chiếu sáng được đặt tại trạm biến áp của điểm dân cư.

* Tính toán phụ tải và trạm biến áp khu vực

- Chỉ tiêu cấp điện: Chỉ tiêu cấp điện dưới đây dựa vào quy chuẩn của Bộ Xây dựng ban hành:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Công suất (KW/người)	Công suất tính toán (kW)
1	Quy mô dân số	Người	120	0,33	39,6
2	Cây xanh	m ²	854,80	0,001	0,9
3	Đường giao thông	m ²	3.401,15	0,001	3,4
TỔNG					43,9

Tổng công suất tính toán: 43.9kW

Hệ số đồng thời cho căn bộ K=0,7

Hệ số công suất: K=0,9

Dự phòng 5%

Tổng công suất tính toán yêu cầu: $S=43,9*0,7/0,9*1.05= 35,8 \text{ kVA}$

Vậy nhằm đáp ứng cho nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư: Xây dựng mới 01 trạm biến áp: 50 KVA

3.5.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: được cấp từ đường cáp thông tin liên lạc chính của nhà phân phối dịch vụ nằm dọc đường phía Bắc dự án.

- Xây dựng tuyến ống cáp thông tin liên lạc bao gồm các ống nhựa xoắn HDPE và các hố ga cáp để luồn cáp đến các hộ dân trong khu vực dự án khi có nhu cầu sử dụng. Bố trí khoảng cách giữa 2 hố ga cáp trung bình là 50m (trừ những vị trí đặc biệt)

- Độ sâu chôn ống tối thiểu từ mặt đất đến mép trên của ống nhựa: đối với ống đi trên vỉa hè, hạ tầng kỹ thuật nội bộ là 0,5m; đối với ống đi dưới lòng đường là 0,7m.

3.5.7. Cây xanh và vệ sinh môi trường :

- Cây xanh : Bố trí cây xanh trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu vực, bố trí khu cây xanh phục vụ khu dân cư.

- Vệ sinh môi trường : Các chất thải rắn và rác sau khi thu gom được đội thu gom rác thải của xã vận chuyển đến nơi tập kết theo quy định.

(Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng và các chỉ tiêu chi tiết tại hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo).

III. Tổ chức thực hiện:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch (Văn phòng HĐND - UBND), đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch tổng mặt bằng chịu trách nhiệm về: Trình tự tổ chức lấy kiến, nội dung, thành phần lấy ý kiến và tổng hợp, báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến tham gia đối với đồ án quy hoạch theo quy định; tính chính xác về ranh giới, diện tích, các số liệu, chỉ tiêu quy hoạch, tài liệu trong hồ sơ trình quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng.

- Sau khi quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận, Cơ quan tổ chức lập quy hoạch (Văn phòng HĐND - UBND) có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

+ Chủ trì phối hợp với phòng Kinh tế xã và các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt đảm bảo đúng thời gian theo quy định; Thực hiện việc cắm mốc, quản lý quy hoạch, thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

+ Gửi hồ sơ về Sở Xây dựng để phục vụ công tác lưu trữ, theo dõi, quản lý quy hoạch các dự án trên địa bàn thành phố theo quy định.

+ Trong quá trình thực hiện quy hoạch, triển khai sau quy hoạch phải tuân thủ đúng các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai hiện hành. Trong đó, cần lưu ý một số vấn đề sau: Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật công trình phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành; Đảm bảo khớp nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực,

không ảnh hưởng đến giao thông, thoát nước chung của khu vực; Tuân thủ đúng các quy định về PCCC hiện hành.

Văn phòng HĐND - UBND căn cứ nội dung Quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Xuân Kiều

