

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ MAO ĐIỀN**

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

Số: /UBND-KT

Mao Điền, ngày tháng 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:

- Đề 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 5,50 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.

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 hồ 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	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: $S=43,9*0,7/0,9*1.05= 35,8 \text{ kVA}$

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 Kiêu