

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRỤ SỞ LÀM VIỆC
ĐẢNG ỦY - HĐND - UBND - UBMTTQ XÃ NAM THANH MIỆN, THÀNH
PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NAM THANH MIỆN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: UBND XÃ NAM THANH MIỆN

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

ĐỊA CHỈ
E-MAIL
PHONE
FAX

SỐ 6 PHẠM TU, PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ, TP.HẢI PHÒNG
TUVANKHAOSATDIACHATHD@GMAIL.COM
(+84)2203, 851.195
(+84)2203, 851.195

CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT
ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

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

TP. Hải Phòng, ngày tháng năm 2025

THUYẾT MINH
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRỤ SỞ LÀM VIỆC
ĐẢNG ỦY - HĐND - UBND - UBMTTQ XÃ NAM THANH MIỆN, THÀNH
PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NAM THANH MIỆN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: UBND XÃ NAM THANH MIỆN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ
NAM THANH MIỆN



Q. CHỦ TỊCH
ĐỖ VĂN TẢO

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP KHẢO SÁT ĐỊA CHẤT & XÂY DỰNG
HẢI DƯƠNG



GIÁM ĐỐC
NGUYỄN HẢI ĐĂNG

Contents

PHẦN MỞ ĐẦU	1
LÝ DO, MỤC TIÊU, CƠ SỞ LẬP ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	1
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	1
II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	1
2.1. Mục tiêu, tính chất của dự án:	1
2.2. Nhiệm vụ:	1
III. NHỮNG CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ ĐỂ LẬP ĐỒ ÁN.....	2
3.1. Căn cứ pháp lý:.....	2
3.2. Nguồn tài liệu:	4
PHẦN II.....	4
ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT.....	4
I. VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	4
II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH.....	5
2.1. Điều kiện tự nhiên:	5
2.2. Hiện trạng các công trình và hạ tầng kỹ thuật:.....	5
III. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	5
3.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:	5
3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:	6
PHẦN III	6
CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	6
I. CÁC DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KHU VỰC NGHIÊN CỨU	6
1.1. Quan điểm phát triển:	6
1.2. Tính chất phát triển:.....	6
II. Ý TƯỞNG, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	7
III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:	7
IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	8
4.1. Hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo:	8
4.2. Cây xanh vườn hoa, không gian mở:.....	10
V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	10
5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:.....	10
5.2. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng:	10
5.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:	12
5.4. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:.....	13

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước:	14
5.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:	14
PHẦN IV	16
KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN.....	16

PHẦN MỞ ĐẦU

LÝ DO, MỤC TIÊU, CƠ SỞ LẬP ĐỀ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Đề án Điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng Trụ sở làm việc Đảng uỷ - HĐND - UBND xã Chi Lăng Nam đã được UBND huyện Thanh Miện (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 21/9/2015.

- Sau khi Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã thuộc thành phố Hải Phòng năm 2025. Theo đó, Sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các xã Hồng Phong, Thanh Giang, Chi Lăng Bắc và Chi Lăng Nam thành xã mới có tên gọi là xã Nam Thanh Miện.

- Xã Nam Thanh Miện có diện tích tự nhiên là 23,99 km² và quy mô dân số là 33.230 người.

- Sau khi sát nhập thì xã Nam Thanh Miện được hình thành với quy mô dân số lớn hơn, phạm vi quản lý hành chính rộng hơn. Trụ sở UBND cũ của từng xã không còn phù hợp để tiếp tục sử dụng độc lập, đòi hỏi phải bố trí lại hệ thống cơ sở làm việc theo mô hình chính quyền mới. Các công trình làm việc hiện có phân tán, quy mô nhỏ, cơ sở vật chất xuống cấp, thiếu phòng làm việc cho cán bộ công chức theo cơ cấu tổ chức mới. Do vậy cần bổ sung thêm các công trình để đảm bảo cho nhu cầu làm việc cho cán bộ.

- Chính vì vậy, việc lập Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở làm việc Đảng uỷ - HĐND - UBND xã Nam Thanh miện thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 là rất cần thiết, đảm bảo phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch được quy định tại Điều 45 và các nội dung theo khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn, khoản 2 Điều 10 Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

2.1. Mục tiêu, tính chất của dự án:

- Hoàn thiện quy hoạch xây dựng, định hướng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình xây dựng, làm cơ sở căn cứ triển khai xây dựng các hạng mục công trình.

- Tổ chức sắp xếp lại không gian kiến trúc công trình trong khu đất thực hiện dự án đảm bảo yêu cầu phát triển và tạo cảnh quan chung.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai có hiệu quả theo định hướng và quy hoạch. Quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2.2. Nhiệm vụ:

- Khảo sát, đo đạc hiện trạng khu vực làm cơ sở lập quy hoạch. Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Quy hoạch sử dụng đất: xác định quy mô, diện tích xây dựng công trình phù hợp với nhu cầu sử dụng. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất của khu đất và chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch không gian kiến trúc hợp lý về công năng sử dụng, hài hòa về cảnh quan kiến trúc với các công trình trong khu vực; đảm bảo các chỉ tiêu, yêu cầu quản lý của khu vực.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khớp nối với hệ thống chung của khu vực.

- TỔNG QUAN CHUNG CỦA ĐỒ ÁN

1. Tên đồ án :

Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở làm việc Đảng uỷ - HĐND - UBND - UBMTTQ xã Nam Thanh Miện, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500.

2. Quy mô, vị trí, diện tích quy hoạch:

Dự án nằm trên địa bàn xã Nam Thanh Miện, thành phố Hải Phòng. Vị trí khu đất và ranh giới được giới hạn cụ thể như sau:

+ *Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp.*

+ *Phía Đông Nam giáp ao và đường giao thông.*

+ *Phía Đông Bắc giáp đất nông nghiệp.*

+ *Phía Tây Nam giáp trường mầm non Chi Lăng Nam.*

- Tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch là: **7.780,5 m²**.

- Số lượng cán bộ, công chức, viên chức khoảng 80 người.

3. Tính chất và chức năng dự án:

Là Trụ sở làm việc Đảng uỷ - HĐND - UBND - UBMTTQ xã Nam Thanh Miện.

4. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

Ủy ban nhân dân xã Nam Thanh Miện.

5. Đơn vị tư vấn:

Công ty CP Khảo sát địa chất & xây dựng Hải Dương.

6. Cơ quan chấp thuận:

Ủy ban nhân dân xã Nam Thanh Miện.

III. NHỮNG CĂN CỨ VÀ CƠ SỞ ĐỂ LẬP ĐỒ ÁN

3.1. Căn cứ pháp lý:

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

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 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 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;

Căn cứ 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”;

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; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025;

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 1042/QĐ-UBND ngày 21/09/2015 của UBND huyện Thanh Miện về việc phê duyệt Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng Trụ sở làm việc Đảng ủy - HĐND – UBND xã Chi Lăng Nam, huyện Thanh Miện (cũ);

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; Văn bản hướng dẫn số 10926/SXD-QHKT ngày 12/12/2025 Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn, triển khai thực hiện Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số Điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nội dung lấy ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan đối với Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở làm việc Đảng uỷ - HĐND - UBND - UBMTTQ xã Nam Thanh Miện, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 11233/SXD-QHKT ngày 19/12/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở làm việc Đảng uỷ - HĐND - UBND - UBMTTQ xã Nam Thanh Miện, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ các Văn bản pháp lý khác có liên quan.

*** Các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:**

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

+ TCVN 13606/2023: Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế;

+ TCXDVN 7957-2023: Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;

+ QCVN 06-2023: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

+ QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung;

+ QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

3.2. Nguồn tài liệu:

- Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Miện; Quy hoạch chung xây dựng xã Chi Lăng Nam đã được phê duyệt.

- Các bảng, biểu điều tra hiện trạng tổng hợp liên quan đến việc lập quy hoạch xây dựng do Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch cung cấp.

- Bản đồ khảo sát địa hình.

PHẦN II

ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT

I. VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

Dự án nằm trên địa bàn xã Nam Thanh Miện, thành phố Hải Phòng. Vị trí khu đất và ranh giới được giới hạn cụ thể như sau:

+ *Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp.*

+ *Phía Đông Nam giáp ao và đường giao thông.*

+ *Phía Đông Bắc giáp đất nông nghiệp.*

+ *Phía Tây Nam giáp trường mầm non Chi Lăng Nam.*

- Tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch là: **7.780,5 m²**.

- Số lượng cán bộ, công chức, viên chức khoảng 80 người.

II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC QUY HOẠCH

2.1. Điều kiện tự nhiên:

a) Địa hình, địa mạo:

- Dự án là Trụ sở làm việc Đảng uỷ - HĐND - UBND xã Nam Thanh Miện hiện có đang được sử dụng nên có địa hình tương đối bằng phẳng.

- Khu vực nghiên cứu rất thuận lợi cho xây dựng.

b) Khí hậu:

- Mang khí hậu đặc trưng nói chung của thành phố Hải Phòng.

- Nằm trong vùng khí hậu cận nhiệt đới ẩm, chia làm 4 mùa rõ rệt (xuân, hạ, thu, đông).

- Vào giai đoạn từ tiết lập xuân đến tiết thanh minh (khoảng đầu tháng hai - đầu tháng tư dương lịch) có hiện tượng mưa phùn và nồm là giai đoạn chuyển tiếp từ mùa khô sang mùa mưa. Mùa mưa kéo dài từ tháng tư đến tháng mười hàng năm.

- Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.300 – 1.700 mm.

2.2. Hiện trạng các công trình và hạ tầng kỹ thuật:

a) Hiện trạng các công trình:

- Trong dự án đã có các công trình hiện hữu: Nhà bảo vệ; 03 nhà xe; Nhà làm việc một cửa; 02 nhà vệ sinh; Nhà làm việc 3 tầng; Nhà hội trường; Nhà làm việc 02 tầng.

b) Giao thông:

- Khu vực dự án có phía Đông Nam tiếp giáp với tuyến đường tỉnh 396, rất thuận tiện để phục vụ đi lại và kết nối với dự án.

c) Hiện trạng cấp thoát nước:

- Cấp nước: Dự án đã có hệ thống cấp nước đầy đủ.

- Thoát nước: Hiện trạng dự án đã có các rãnh thoát nước chạy xung quanh dự án, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

d) Hiện trạng cấp điện:

- Cấp điện: Hiện trạng dự án đã có hệ thống cấp điện đầy đủ đáp ứng đủ nhu cầu cho dự án.

e) Vệ sinh và môi trường.

- Khói bụi và tiếng ồn: Khả năng khói bụi và tiếng ồn ảnh hưởng không nhiều đến khu vực quy hoạch dự án.

III. NHẬN XÉT, ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

a) Điều kiện thuận lợi:

- Dự án có vị trí địa lý rất thuận lợi, có khả năng kết nối với các khu vực lân cận.

- Dự án đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ bản đầy đủ, đủ khả năng cung cấp dịch vụ cho dự án.

- Nằm gần các tuyến đường quan trọng đối ngoại của xã, thuận tiện cho việc giao thông qua khu trung tâm xã và với các vùng lân cận.

- Dễ tạo cảnh quan đẹp.

b) Khó khăn:

- Cần điều chỉnh một số nội dung để phù hợp với tình hình thực tế.

3.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$

- Tỷ lệ cây xanh: $\geq 30\%$

- Chiều cao tối đa: 4 tầng.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCXDVN:01/2021/TT-BXD và các quy định hiện hành.

- Định hướng quy hoạch mặt bằng: Các công trình được bố trí liên hoàn, phù hợp công năng sử dụng, có hướng dễ tiếp cận, có kiến trúc hiện đại phù hợp với cảnh quan kiến trúc chung khu vực. Bố trí cây xanh xung quanh tạo một không gian xanh thoáng mát, bảo vệ môi trường.

PHẦN III

CÁC NỘI DUNG ĐỀ XUẤT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I. CÁC DỰ BÁO PHÁT TRIỂN KHU VỰC NGHIÊN CỨU

1.1. Quan điểm phát triển:

- Khai thác tối đa các điều kiện thuận lợi, phát triển dự án có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại; có môi trường sinh thái; có giá trị về kiến trúc cảnh quan; có mối quan hệ hữu cơ với các khu vực lân cận để phát triển bền vững.

- Phát triển không gian Trụ sở làm việc theo hướng thân thiện với môi trường, đảm bảo các tiêu chí: (1) Tiết kiệm đất đai. (2) Tiết kiệm năng lượng (3) Phù hợp với điều kiện tự nhiên và xã hội. (4) Có giải pháp bảo vệ môi trường, bảo tồn các giá trị tự nhiên, góp phần chống biến đổi khí hậu.

- Thống nhất về quy hoạch kiến trúc cảnh quan, gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của dự án với mạng lưới hạ tầng hiện có của khu vực tạo thành một quy hoạch hoàn chỉnh về tổ chức không gian kiến trúc và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

1.2. Tính chất phát triển:

- Là Trụ sở làm việc Đảng ủy - HĐND - UBND - UBMTTQ xã Nam Thanh Miện mới văn minh hiện đại với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại, không gian xanh tập trung, hiện đại và tiện lợi, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan và môi trường được phát triển theo hướng bền vững.

II. Ý TƯỞNG, NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch **7.780,5 m²**, lập quy hoạch với các loại đất: đất xây dựng công trình; đất cây xanh; đất giao thông.

Stt	Loại đất	Tỷ lệ dự kiến (%)
1	Đất xây dựng công trình	≤ 40%
2	Đất cây xanh	≥ 30%
3	Đất giao thông	≥ 10%

- Đảm bảo sử dụng thuận tiện, phù hợp công năng sử dụng của mỗi công trình, đảm bảo phân khu chức năng rõ ràng nhưng vẫn tạo được sự liên kết giữa các bộ phận, hài hoà về mỹ quan và hạn chế tác động đến môi trường của khu vực xung quanh.

- Các công trình được bố trí phù hợp với quy mô dự án và đảm bảo tính liên hoàn với các khu vực khác.

* Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

- Bổ sung thêm các hạng mục công trình: Nhà bảo vệ; Nhà để xe; Nhà làm việc 04 tầng; Bể nước + Trạm bơm PCCC; Bể xử lý nước thải; Nhà bếp + ăn.

- Điều chỉnh lại hệ thống sân đường, giao thông nội bộ và cây xanh cảnh quan cho phù hợp với tình hình thực tế.

- Điều chỉnh tăng diện tích đất quy hoạch 344,1 m² (từ 7.436,4 m² thành 7.780,5 m²) vì theo Quyết định số 1042/QĐ-UBND ngày 21/9/2015 thì ranh giới quy hoạch cách tim đường tỉnh 396 là 31,5m. Theo hồ sơ điều chỉnh thì ranh giới Quy hoạch cách tim đường tỉnh 396 là 22,5m. Trong đó:

+ Điều chỉnh tăng diện tích đất xây dựng công trình 840,4 m² (từ 1.889,8 m² thành 2.730,2 m²).

+ Điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh cảnh quan 590,6 m² (từ 2.925,6 m² thành 2.335,0 m²).

+ Điều chỉnh tăng diện tích đất giao thông 94,3 m² (từ 2.621,0 m² thành 2.715,3 m²).

+ Điều chỉnh lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật để phù hợp với tình hình thực tế.

III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch phương án chọn, chi tiết quy hoạch sử dụng đất như sau:

Bảng quy hoạch sử dụng đất			
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.730,2	35,1
2	Đất cây xanh	2.335,0	30,0
3	Đất giao thông	2.715,3	34,9
Tổng diện tích lập quy hoạch		7.780,5	100,0

Bảng kê các công trình xây dựng				
Kí hiệu	Tên công trình	Diện tích (m²)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng (m²)
2	Trụ sở tiếp công dân + Bảo vệ QH mới	90,0	1	90,0
3	Nhà xe số 1 QH mới	137,8	1	137,8
4	Nhà làm việc một cửa hiện có	184,6	1	184,6
5	Nhà vệ sinh hiện có	37,7	1	37,7
6	Nhà làm việc 3 tầng hiện có	402,2	3	1.206,6
7	Nhà văn hóa hiện có	698,1	1	698,1
8	Nhà làm việc 2 tầng hiện có	237,0	2	474,0
9	Nhà xe số 2 hiện có	81,6	1	81,6
10	Nhà làm việc 4 tầng QH mới	386,1	4	1.544,3
11	Nhà bếp + ăn QH mới	242,1	1	242,1
12	Nhà để xe số 3 QH mới	125,4	1	125,4
13'	Trạm bơm pccc QH mới	22,1	1	22,1
14	Nhà xe số 4 hiện có	85,6	1	85,6
Tổng diện tích xây dựng		2.730,2		4.929,9

Bảng so sánh cơ cấu sử dụng đất						
Stt	Loại đất	Quy hoạch đã duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng, giảm
		Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m²)
1	Đất xây dựng công trình	1.889,8	25,4	2.730,2	35,1	840,4
2	Đất cây xanh	2.925,6	39,3	2.335,0	30,0	-590,6
3	Đất giao thông	2.621,0	35,2	2.715,3	34,9	94,3
Tổng diện tích Quy hoạch		7.436,4	100,0	7.780,5	100,0	344,1

IV. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

4.1. Hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo:

- Hình khối kiến trúc cơ bản là dạng hình hộp, tổ hợp theo nguyên tắc cân bằng, ổn định, vừa có tính thống nhất vừa có tính biến hoá để tạo điểm nhấn. Hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại, biểu cảm bằng hình khối và chất liệu hoàn thiện với công nghệ sản xuất hiện đại. Cụ thể:

a. Trụ sở tiếp công dân + Bảo vệ QH mới:

- Diện tích xây dựng: 90 m².

- Tầng cao: 1 tầng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại.

- b. Nhà xe số 1 QH mới:
 - Diện tích xây dựng: 137,8 m².
 - Tầng cao: 1 tầng.
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- c. Nhà làm việc một cửa hiện có:
 - Diện tích xây dựng: 184,6 m².
 - Tầng cao: 1 tầng.
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- d. Nhà vệ sinh hiện có:
 - Diện tích xây dựng: 37,7 m².
 - Tầng cao: 1 tầng.
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- e. Nhà làm việc 3 tầng hiện có:
 - Diện tích xây dựng: 402,2 m².
 - Tầng cao: 3 tầng.
 - Diện tích sàn: 1.206,6 m².
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- f. Nhà văn hóa hiện có:
 - Diện tích xây dựng: 698,1 m².
 - Tầng cao: 1 tầng.
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- g. Nhà làm việc 2 tầng hiện có:
 - Diện tích xây dựng: 237,0 m².
 - Diện tích sàn: 474,0 m².
 - Tầng cao: 2 tầng.
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- h. Nhà xe số 2 hiện có:
 - Diện tích xây dựng: 81,6 m².
 - Tầng cao: 1 tầng.
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- i. Nhà làm việc 4 tầng QH mới:
 - Diện tích xây dựng: 386,1 m².
 - Diện tích sàn: 1.544,3 m².
 - Tầng cao: 4 tầng.
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- k. Nhà bếp + ăn QH mới:
 - Diện tích xây dựng: 242,1 m².
 - Tầng cao: 1 tầng.
 - Hình thức kiến trúc hiện đại.
- l. Nhà xe số 3 QH mới:

- Diện tích xây dựng: 125,4 m².
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

m. Trạm bơm PCCC QH mới:

- Diện tích xây dựng: 22,1 m².
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

n. Nhà xe số 4 hiện có:

- Diện tích xây dựng: 85,6 m².
- Tầng cao: 1 tầng.
- Hình thức kiến trúc hiện đại.

4.2. Cây xanh vườn hoa, không gian mở:

a) Cây xanh:

- Cây xanh được trồng có 2 loại: cây bóng mát và cây bụi xén tỉa.
- Các loại cây xanh đều phải đảm bảo không có hoa quả, lá có hại cho môi trường.

b) Không gian mở:

- Không gian mở của toàn khu quy hoạch là khu đường giao thông nội bộ kết hợp vườn hoa đa dạng màu sắc, các tiểu cảnh... tạo cảnh quan sinh động.

V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống giao thông trong dự án được thiết kế mạch lạc phù hợp với chức năng của dự án.

b) Giải pháp thiết kế:

- Đảm bảo thuận lợi cho bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường.
- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, mỹ quan.
- Tổ chức đường giao thông nội bộ phục vụ cho hoạt động trong khu vực, đồng thời đảm bảo đường tiếp cận công trình theo tiêu chuẩn PCCC.

- Dự án có tổng cộng 04 nhà xe với tổng diện tích là 430,4 m², đảm bảo cho nhu cầu đỗ xe của cán bộ, công chức, viên chức và nhân dân đến làm việc.

c) Quy hoạch giao thông:

* *Mặt cắt 1-1 (đường Tỉnh 396):*

- Quy mô chỉ giới đường đỏ: 45 m (3m+7.5m+6m+12m+16.5m).

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật xây dựng:

5.2.1. San nền:

- Cao độ nền xây dựng được không chế theo quy hoạch chung của xã và bám sát cao độ hiện trạng của khu vực.

- Bản đồ san nền căn cứ theo bản đồ đo đạc hiện trạng khu đất và cao độ tim đường Tỉnh 396 phía Đông Nam.

- San nền có hướng dốc dần về phía đường Tỉnh 396, đảm bảo độ dốc thoát nước.

- Độ dốc san nền trung bình $i=0,2\%$, khoảng cách giữa 2 đường đồng mức trung bình 10 m. Cao độ hiện trạng trung bình là +2.55m, cao độ san nền cao nhất là +2.84 m, cao độ san nền thấp nhất là +2.70 m. Chiều cao san lấp cho dự án là +0.22m.

- San lấp kết hợp với việc cải tạo và kết nối với khu vực lân cận.

5.2.2. Thoát nước mưa:

a) Căn cứ và tiêu chuẩn áp dụng.

- Luật thủy lợi số: 08/2017/QH14.

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

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước, mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Thiết kế và phân cấp mạng thoát nước phải tạo mối liên hệ giữa khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

- Khi thiết kế mạng lưới thoát nước đảm bảo sự tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước trong khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận, không làm ảnh hưởng đến lưu vực thoát hiện có của khu vực lân cận.

- Dựa vào hiện trạng thoát nước mưa khu vực.

- Dựa vào thiết kế quy hoạch kiến trúc, san nền, thiết kế quy hoạch đường, sân bãi...

- Thoát nước theo phương pháp tự chảy.

- Tất cả các tuyến cống đa số có hướng thoát trùng với hướng dốc của san nền, các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi là ngắn nhất, để tiện cho việc quản lý sau này, trên dọc tuyến cống bố trí các hố ga, hố thu nước để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng.

c) Phương án thiết kế thoát nước:

- Nước mặt của dự án được thiết riêng biệt với thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mặt của dự án được thiết kế bằng rãnh B400 có nắp đan BTCT bố trí trên đường.

- Nước mặt qua rãnh B400 thu nước bố trí trên đường, sau đó sẽ thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực nằm ở phía Đông Nam của dự án.

- Độ dốc tuyến rãnh B400 được chọn với $i_{min}=0,2\%$.

- Những nơi giao nhau sẽ được lắp đặt theo kiểu: phía trên cùng là cấp nước, sau đó là thoát nước. Ống cấp nước phải được bố trí cao hơn ống thoát nước thải theo quy định.

- Các tuyến ống đi dưới lòng đường có khoảng cách từ đỉnh cống tới mặt đường nhỏ hơn quy định thì được gia cố đổ bê tông bọc xung quanh cống.

d) Tính toán hệ thống thoát nước mưa:

Lưu lượng nước mưa được tính toán theo phương pháp truyền thống (phương pháp cường độ giới hạn). Trường hợp này chọn cường độ mưa tính toán theo số liệu từ biểu đồ cường độ mưa tại thành phố Hải Dương do cơ quan Khí tượng thủy văn cung cấp với chu kỳ tính toán là P=2 năm;

- Tính toán lưu lượng và điều hòa dòng chảy nước mưa được thực hiện theo phương pháp cường độ giới hạn theo công thức:

Cách tính toán:

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo phương pháp cường độ giới hạn và tính theo công thức như sau (TCVN7957-2023) :

$$Q = q \cdot \psi \cdot F \quad (\text{l/s})$$

Trong đó : q- cường độ mưa tính toán (l/s.ha);

ψ - hệ số dòng chảy;

F- diện tích thu nước tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình.

- Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q = \frac{A * (1 + C \lg P)}{(t + b)^n}$$

Trong đó:

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha);

p : Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm);

Chu kỳ lặp lại mưa tính toán P đối với khu vực đô thị phụ thuộc vào quy mô và tích chất công trình, xác định theo bảng 3 (TCVN 7957: 2023) => P= 2 năm;

A, b,c,n: Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương. Các giá trị trên được chọn theo phụ lục A.1 (TCVN 7957: 2023).

5.3. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a. Cơ sở thiết kế:

- Nghị định số 51/2020/NĐ-Cp ngày 21/4/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng 01/2021, Bộ Xây dựng.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các số liệu hiện trạng và tài liệu liên quan do địa phương cung cấp.

- Bản đồ địa hình khu vực nghiên cứu tỷ lệ 1/500.

b. Quy hoạch lưới điện:

- Nguồn điện: Dự kiến được đấu nối từ cột điện hạ thế 0,4Kv hiện có phía Đông Nam dự án .

BẢNG TÍNH CÔNG SUẤT ĐIỆN						
TT	Tên phụ tải	Quy mô (diện tích sàn)	Suất phụ tải	Đơn vị	Số tầng	Ptt (kW)
1	Các công trình	4929,9	0,025	kW/m2 sàn	1-4	123,25
2	Khu cây xanh	2335,0	0,0005	kW/m2		1,17
3	Chiếu sáng giao thông	2715,3	0,001	kW/m2		2,72
Hệ số đồng thời Kđt						0,90
Tổng công suất đặt tính toán (kW)						114,42
Hệ số công suất cosp						0,85
Hệ số phát triển phụ tải						1,0
Tổng công suất biểu kiến (kVA)						134,61

- Từ điểm đấu nối hạ ngầm đường dây hạ thế đến khu vực tủ điện tổng đặt trong dự án.

- Từ tủ điện tổng hạ ngầm đường dây hạ thế 0,4Kv cấp điện đến các tủ điện phân phối đặt trong các công trình.

- Nguồn điện chiếu sáng được lấy từ khu vực tủ điện tổng.

- Toàn bộ đường dây hạ thế 0,4Kv được thiết kế hạ ngầm.

5.4. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

***Cơ sở thiết kế:**

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8700:2011 về Cống, bể, hầm, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8699:2011 về Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm - Yêu cầu kỹ thuật.

- Thông tư số 20/2019/TT-BTTTT ngày 31/12/2019 của Bộ Thông tin và Truyền thông Ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông”.

***Phương án thiết kế:**

- Nguồn cáp viễn thông được đấu nối từ mạng thông tin chung nằm ở phía Đông Nam của dự án.

- Toàn bộ cáp viễn thông được thiết kế đi ngầm trong ống PVC luồn 2 chiều có thể thay thế hoặc kéo rút cáp một cách dễ dàng.

- Cáp viễn thông do đơn vị cung cấp mạng viễn thông lắp đặt.

- Đoạn qua đường được bố trí trong ống thép.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

*Cơ sở thiết kế:

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13606/2023: Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.

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

- QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan khác.

*Phương án thiết kế:

- Nước cấp cho khu vực quy hoạch được dự kiến lấy từ đường ống cấp nước chung của khu vực nằm ở phía Đông Nam dự án.

Nhu cầu dùng nước của dự án				
Đối tượng sử dụng nước	Quy mô Diện tích (m²), số người	Đơn vị tính	Tiêu chuẩn	Lưu lượng m³/ ngày
Nước cấp công trình	4.929,90	l/m ² sàn	2	9,86
Nước cấp cán bộ, công chức, viên chức	80	l/người	150	12,00
Nước tưới cây	2.335,00	l/m ² cây xanh	3	7,01
Nước rửa đường	2.715,30	l/m ² mặt đường	0,4	1,09
Nước dự phòng, rò rỉ		m ³ /Ngày	15%Qsh	2,69
Nước chữa cháy		1 đám cháy/3h	20l/s	216
Tổng				248,64

- Nhu cầu cấp nước của dự án khoảng: 248,64m³/ ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả đi chung với cấp nước sinh hoạt.

- Đường ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống HDPE D32.

- Đường ống cấp nước PCCC sử dụng ống HDPE D110.

- Từ điểm đầu nối cấp nước sử dụng ống HDPE D110, D32 cấp đến các hạng mục công trình và cấp đến bể nước ngầm PCCC. Từ bể nước sẽ qua trạm bơm PCCC cấp đến các trụ cứu hoả để gia tăng áp lực PCCC cho toàn khu.

- Hạng cứu hoả: được đặt trên các trục đường ống cấp nước có đường kính ống D110.

- Thiết kế 02 trụ cứu hoả cho dự án.

5.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

5.6.1. Hệ thống thoát nước thải:

a) Cơ sở pháp lý:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

- QCVN 40:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan khác.

b) Giải pháp quy hoạch mạng lưới thoát nước thải:

Bảng tính toán lưu lượng nước thải				
Đối tượng sử dụng nước	Quy mô Diện tích (m²), số người	Đơn vị tính	Tiêu chuẩn cấp nước	Nhu cầu dùng nước (m³/ngđ)
Nước cấp công trình	4929,90	l/m ² sàn	2	9,86
Nước cấp cán bộ, công chức, viên chức	80	l/người	150	12,00
Tổng lưu lượng thoát nước thải (100% lượng nước cấp)				21,86
Công suất xử lý nước thải		1,2 *D		26,23

- Nhu cầu thoát nước thải của dự án là khoảng 26,23 m³/ ngày đêm.

- Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch theo phương án thoát nước riêng biệt với nước mặt. Nước thải của khu vực được thu gom qua hố ga và ống PVC D250 về Bể xử lý nước thải tập trung của dự án. Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực nằm ở phía Đông Nam dự án.

- Độ dốc ống D250 $i_{min} = 1/D$.

- Tất cả các tuyến cống được vạch theo nguyên tắc hướng nước đi ngắn nhất, lợi dụng tối đa địa hình để thoát và tự chảy.

c) Chủng loại vật tư trong hệ thống: sử dụng ống PVC D250 đặt dưới lòng đường, các giếng thu, giếng thăm có thành xây gạch đặc, đáy bằng bê tông, tấm đan là bê tông cốt thép.

5.6.2. Vệ sinh môi trường:

Việc xử lý chất thải rắn và rác thải: được thu gom tập trung di chuyển đến nơi xử lý tập trung theo quy định của thôn, xã.

PHẦN IV
KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN

UBND xã Nam Thanh Miện là cơ quan tổ chức lập hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở làm việc Đảng uỷ - HĐND - UBND - UBMTTQ xã Nam Thanh Miện, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500.

Sau khi hoàn thiện hồ sơ theo quy định, UBND xã Nam Thanh Miện xin ý kiến thẩm định của Phòng Kinh tế làm cơ sở để UBND xã xem xét, phê duyệt theo thẩm quyền./.

Xin trân trọng cảm ơn!