**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH**
Địa chỉ: 2/26 Canh Nông, phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng.

# THUYẾT MINH

## QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

**Địa điểm: phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng**

**TP. HẢI PHÒNG, NĂM 2026**

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

*Hải Phòng, ngày 25 tháng 8 năm 2026*

# THUYẾT MINH

## QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

**Địa điểm: phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng**

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
**PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG, PHƯỜNG TÂN HƯNG**

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG XÂY DỰNG NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
P. TÂN HƯNG T.P HẢI PHÒNG

TRƯỞNG PHÒNG
LƯƠNG ĐỨC TUYẾN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH**

M.S.D.N: 0801[illegible]247 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH
TỈNH HẢI DƯƠNG

GIÁM ĐỐC
Lương Vũ Kiên

| | |
|---|---|
| **UỶ BAN NHÂN DÂN**<br>**PHƯỜNG TÂN HƯNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 2359/UBND-XDNNMT<br>Về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới Khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 | *Tân Hưng, ngày 06 tháng 8 năm 2026* |

Kính gửi: Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường

UBND phường Tân Hưng nhận được Báo cáo số 08/BC-XDNNMT ngày 05/8/2026 của phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường về việc thẩm định, trình chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới Khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500, có ý kiến như sau:

**1.** Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới Khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 (Hồ sơ do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại dịch vụ Hoa Linh lập, được phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường thẩm định) với nội dung chính như sau:

***1.1. Tên đồ án:*** Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500.

***1.2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:*** Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường.

***1.3. Đơn vị tư vấn:*** Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại dịch vụ Hoa Linh.

***1.4. Nội dung quy hoạch:***

***1.4.1. Vị trí, quy mô quy hoạch:***

- Khu vực lập quy hoạch thuộc Tổ dân phố Hồng Liễu, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng. Vị trí khu đất và ranh giới được giới hạn cụ thể như sau:

*+ Phía Bắc: Giáp đất dân cư và đường giao thông hiện trạng;*

*+ Phía Nam: Giáp dân cư hiện trạng;*

*+ Phía Đông: Giáp dân cư hiện trạng;*

*+ Phía Tây: Giáp dân cư hiện trạng.*

- Diện tích lập quy hoạch là: 5.190,0 $m^2$.

***1.4.2. Quy hoạch cơ cấu sử dụng đất:***

| Stt | Loại đất | Diện tích ($m^2$) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất nhà ở liền kề | 2.298,4 | 44,3 |
| 2 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 248,5 | 4,8 |
| 3 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác | 114,8 | 2,2 |
| 4 | Đất giao thông | 2.528,3 | 48,7 |
| **Tổng diện tích quy hoạch** | | **5.190,0** | **100,0** |

ống dẫn nước chữa cháy từ bể chứa tới trụ cứu hỏa với đường kính D110, trụ cứu hỏa lắp đặt tại ngã 3, thuận tiện lấy nước chữa cháy.

*d) Thoát nước mưa:* Hệ thống thoát nước được thiết kế thoát nước nửa riêng, tại các vị trí giao cắt giữa đường ống thoát nước mưa và nước thải bố trí các hố ga tách dòng để thu gom và xử lý. Hệ thống thoát nước mặt sử dụng hố ga có cửa thu thu nước từ lòng đường sau đó thoát vào hệ thống cống D400-D600 rồi thoát về phía Đông ra hệ thống cống thoát nước hiện trạng D1000 của khu vực, cao độ đảm bảo đấu nối.

*e) Cấp điện:* Nguồn điện dự kiến đấu từ đường dây trung áp hiện đang cấp điện cho trạm biến áp Tân Hưng và trạm biến áp Cương Xá. Dự kiến xây dựng trạm biến áp treo đặt tại khu đất hạ tầng phía Đông khu đất, công suất dự kiến 160kVA. Xây dựng tuyến xuất hạ thế 0,4kV cấp điện tới tủ điện phân phối hạ thế 3 pha. Cáp điện hạ thế khuyến khích đi ngầm.

*f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

- Xây dựng khu xử lý trong khu đất hạ tầng kỹ thuật tập trung phía Đông của khu vực với công xử lý khoảng 18m³/ngày đêm. Xây dựng hệ thống thoát nước đồng bộ với hệ thống thoát nước khu vực. Nước thải sau khi xử lý cục bộ tại các hộ gia đình được thoát vào cống nước mưa.

- Việc xử lý chất thải rắn và rác thải: được thu gom và tập trung tại khu vực chứa rác nằm trong khu dân cư, sau đó sẽ theo phương án di chuyển đến nơi xử lý tập trung theo quy định của phường.

*g) Thông tin liên lạc:* Nguồn cấp được cấp từ đường cáp thông tin liên lạc chính của nhà phân phối dịch vụ nằm dọc trục đường của khu dân cư.

*(Các chỉ tiêu quy hoạch và nội dung chi tiết như hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại dịch vụ Hoa Linh lập)*

**2.** UBND phường Tân Hưng yêu cầu Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường trong quá trình thực hiện phải tuân thủ các trình tự thủ tục về quy hoạch, xây dựng theo quy định hiện hành. Trong đó, cần lưu ý một số vấn đề như sau:

- Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu, không chồng lấn với khu dân cư, công trình lân cận... tránh vướng mắc, phát sinh tranh chấp ở bước thực hiện dự án theo quy hoạch.

- Tính chính xác của số liệu khảo sát hiện trạng "ranh giới, diện tích, hiện trạng sử dụng đất,..." và sự khớp nối đồng bộ đảm bảo khả năng chịu tải của công trình.

- 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, các quy định hiện hành. Công trình cần đảm bảo hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu vực.

- Đảm bảo tiêu thoát nước, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh và không ảnh hưởng đến giao thông, thoát nước chung của khu vực.

## Mục lục


**PHẦN MỞ ĐẦU** ..... 4

**1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch.** ..... **4**

**2. Căn cứ lập quy hoạch.** ..... **4**

*2.1. Các văn bản, quy phạm pháp luật.* ..... *4*

*2.2. Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng.* ..... *5*

*2.3. Các hồ sơ, văn bản và cơ sở bản đồ số liệu.* ..... *6*

**PHẦN 2. NỘI DUNG QUY HOẠCH** ..... **7**

**1. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng** ..... **7**

*1.1. Vị trí, quy mô diện tích.* ..... *7*

*1.2. Quy mô dân số* ..... *7*

**2. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất.** ..... **7**

*2.1. Điều kiện tự nhiên.* ..... *7*

*2.2. Mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan.* ..... *8*

*2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.* ..... *8*

**3. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch cấp trên đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng** ..... **9**

**4. Quy hoạch sử dụng đất** ..... **10**

*4.1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan* ..... *10*

*4.2. Phương án bố trí tổng mặt bằng các công trình, các chỉ tiêu kỹ thuật:* ..... *13*

**5. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch** ..... **15**

*5.1. Chuẩn bị kỹ thuật* ..... *15*

*5.2. Giao thông* ..... *17*

*5.3. Cấp điện* ..... *18*

*5.4. Quy hoạch thông tin liên lạc* ..... *19*

*5.5. Cấp nước* ..... *19*

*5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường* ..... *19*

**6. Xác định các khu vực, vị trí xây dựng công trình ngầm** ..... **20**

**PHẦN 3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ** ..... 21

**3.1. Kết luận** ..... **21**

**3.2. Kiến nghị** ..... **21**

## PHẦN MỞ ĐẦU.

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

Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/500 là nhiệm vụ cấp thiết nhằm cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch phân khu 4B (Phân khu Khu vực phường Tân Hưng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Trong bối cảnh phường Tân Hưng đang có tốc độ đô thị hóa nhanh và áp lực gia tăng dân số cơ học lớn , việc rà soát và tận dụng hiệu quả các quỹ đất xen kẹp để phát triển không gian ở là nhiệm vụ cấp thiết nhằm đáp ứng nhu cầu an sinh chính đáng của nhân dân. Quy hoạch này sẽ thiết lập khung pháp lý vững chắc để quản lý trật tự xây dựng, đảm bảo mọi sự phát triển mới đều tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ tiêu kỹ thuật của Quy hoạch phân khu 4B đã được phê duyệt.

Dự án tập trung vào giải pháp "đa mục tiêu", không chỉ đáp ứng nhu cầu về đất ở hợp pháp của người dân mà còn giải quyết dứt điểm tình trạng ngập úng và ô nhiễm môi trường tại khu vực "vùng trũng" vốn là đất ao xen kẹp có cao độ tự nhiên thấp so với dân cư hiện hữu xung quanh. Thông qua quy hoạch, hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được đồng bộ hóa, bao gồm việc nâng cấp và mở rộng các tuyến đường nội bộ nhỏ hẹp (hiện trạng chỉ từ 1,5m – 3,5m) lên quy mô tiêu chuẩn để đảm bảo an toàn giao thông và tiếp cận cho phương tiện cứu hỏa, cứu thương; đầu tư hệ thống thoát nước hiện đại, giúp khơi thông dòng chảy cho cả khu vực lân cận.

Việc triển khai lập Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/500 không chỉ tạo nguồn lực tài chính thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để tái đầu tư vào hạ tầng công cộng, mà quan trọng hơn, nó mang lại giá trị xã hội bền vững như: cải thiện môi trường sống, nâng cao mỹ quan đô thị và củng cố niềm tin của nhân dân vào sự phát triển đồng bộ của địa phương. Đây chính là cơ sở thực tiễn và pháp lý vững chắc nhất để phê duyệt chủ trương đầu tư và lập Quy hoạch tổng mặt bằng Điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/500.

### 2. Căn cứ lập quy hoạch.

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

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 luật trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số luật trong lĩnh vực nông

nghiệp và môi trường;

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

- Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2024; Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

- Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

- 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; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

- Nghị định số 151/2025/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 đất đai;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

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

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

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

- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng;

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

- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;

- QCVN 41:2024/BGTVT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ, ban hành kèm theo Thông tư số 51/2024/TT-BGTVT ngày 15/11/2024 của Bộ Giao thông vận tải;

- TCVN 7957:2023 - Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế; TCVN 9113:2012 - Ống bê tông cốt thép thoát nước;

- TCVN 13606:2023 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế; TCVN 4513:1988 - Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 4447:2012 - Công tác đất - Thi công và nghiệm thu; TCVN 3890:2023 - Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình - Trang bị, bố trí; các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

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

- Văn bản số 4474/SXD-QHKT ngày 7/7/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số: 2034/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu 4B (Phân khu Khu vực phường Tân Hưng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000;

- 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 1669/NQ-UBTVQH15 năm 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;

- Quyết định số 339/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2040;

- Văn bản số 7299/SXD-QHKT ngày 02/7/2026 của Sở Xây dựng Hải Phòng V/v tham gia ý kiến đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng các điểm dân cư mới và xen kẹt trên địa bàn phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500;

- Hồ sơ khảo sát địa hình, tài liệu địa chính, số liệu hiện trạng và các tài liệu chuyên ngành có liên quan.

## PHẦN 2. NỘI DUNG QUY HOẠCH

### 1. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng

***1.1. Vị trí, quy mô diện tích.***

- Khu vực lập quy hoạch thuộc khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng có vị trí các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: giáp đất dân cư và đường giao thông hiện trạng.

+ Các phía Đông, Nam và Tây: giáp dân cư hiện trạng.

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 5.190,0 m².

** Căn cứ nội dung của quy hoạch: Quy hoạch phân khu 4B (Phân khu Khu vực phường Tân Hưng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 và các quy hoạch có liên quan. Khu vực Quy hoạch nằm trong phạm vi đất đơn vị ở hiện trạng.*

***1.2. Quy mô dân số***

Quy mô dân số quy hoạch dự kiến: Khoảng 150 người.

### 2. Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và mối quan hệ của khu đất.

***2.1. Điều kiện tự nhiên.***

*2.1.1. Địa hình, địa mạo.*

- Đồng bằng bằng phẳng, độ dốc nền nhỏ, hướng dốc nền Tây Nam – Đông Bắc, thuận lợi phát triển xây dựng, cao độ nền địa hình: 2,0m-3,0m.

- Trong lớp địa chất ở độ sâu 8-12m là lớp đất a sét, sét, sét pha, bùn sét nằm xen kẽ.

- Cường độ chịu tải 0,5-1,7kg/cm².

- Các công trình 3 - 4 tầng phải xử lý nền.

- Mực nước ngầm trong mùa mưa cách mặt đất khoảng: từ 0,6 - 1,2m;

- Về mùa khô từ 1 - 2m.

*2.1.2. Khí hậu, thủy văn*

Khái quát chung Nằm trong vùng khí hậu của thành phố Hải Phòng, khu vực mang đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa.

Các yếu tố khí hậu cơ bản Theo số liệu thống kê nhiều năm của Đài Khí tượng Thủy văn khu vực Đông Bắc (trạm Hải Phòng), các yếu tố khí hậu được thể hiện như sau:

- Nhiệt độ: Tương đối ổn định với nền nhiệt độ trung bình năm khoảng 23,9°C. Tháng nóng nhất (tháng 6 và tháng 7) nhiệt độ trung bình có thể lên đến 29,9°C, những đợt nắng nóng cao điểm có thể vượt mức 37 - 38°C. Tháng lạnh nhất là tháng 12 và tháng 1, nhiệt độ trung bình khoảng 16 - 17°C, trong những đợt rét đậm, rét hại nhiệt độ có thể xuống đến 6 - 7°C. Số giờ nắng trung bình năm khoảng 1.515 giờ.

- Lượng mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm của khu vực đạt khoảng 1.874 mm. Lượng mưa phân bố không đều và tập trung theo mùa. Mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 10) chiếm tới 80 - 85% tổng lượng mưa cả năm, trong đó mưa nhiều nhất vào tháng 7 và tháng 8 (có thể đạt trên 590 mm/tháng).

- Độ ẩm không khí: Độ ẩm không khí trung bình năm duy trì ở mức cao, từ 82 - 85%. Độ ẩm đạt mức cao nhất vào tháng 3 (khoảng 89%) do hiện tượng nồm ẩm, mưa phùn; trong khi các tháng 8 và tháng 9 độ ẩm duy trì ở mức 84 - 87%.

- Đánh giá điều kiện vi khí hậu Khu vực có khí hậu đặc trưng: mùa hè nóng, ẩm, mưa nhiều; mùa đông lạnh, khô, hanh. Tuy nhiên, trong những năm gần đây, do tác động của biến đổi khí hậu, khu vực cũng chịu ảnh hưởng bởi các hình thái thời tiết cực đoan như bão, áp thấp nhiệt đới và các đợt mưa lớn cục bộ.

***2.2. Mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan.***

*2.2.1. Hiện trạng kiến trúc.*

Nằm xen kẹp trong khu dân cư hiện hữu, 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.*

Tại phía Tây Bắc khu vực quy hoạch có đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội của phường, quy mô có thể đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng đối với điểm dân cư mới.

*2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất:*

Hiện trạng phạm vi khu đất lập quy hoạch bao gồm các loại đất: đất ao, hồ và nuôi trồng thủy sản; đất sản xuất nông nghiệp (cây lâu năm); đất chưa sử dụng và đất giao thông.

*Bảng: Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất*

| Stt | Loại đất | Diện tích ($m^2$) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất sản xuất nông nghiệp (cây lâu năm) | 276,30 | 5,3 |
| 2 | Đất chưa sử dụng | 659,10 | 12,7 |
| 3 | Đất ao, hồ, kênh, rạch | 1.319,90 | 25,4 |
| 4 | Đất nuôi trồng thủy sản | 1.336,50 | 25,8 |
| 5 | Đất giao thông | 1.598,20 | 30,8 |
| **Tổng diện tích quy hoạch** | | **5.190,00** | **100,0** |

***2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường***

*2.3.1. Hiện trạng nền xây dựng:*

- Khu vực lập quy hoạch có cốt nền tự nhiên tương đối cao, chênh cao giữa khu vực quy hoạch và khu vực hiện trạng tương đối thấp, trung bình chỉ ở mức 0,1m đến 0,4m. Khu vực này chủ yếu là diện tích đất ao xen kẹp trong khu dân cư.

- Cao độ đường giao thông khu dân cư Thanh Liễu hiện hữu dao động từ +1,96 m đến +2,2m, trong khi các khu dân cư lân cận đã ổn định ở mức cốt nền từ +1,96m đến +2,3m.

* *Đánh giá:* Sự chênh lệch cao độ giữa khu đất quy hoạch và khu dân cư hiện trạng biến nơi đây thành "túi chứa nước" tự nhiên, gây nguy cơ ngập úng kéo dài cho cả khu vực vào mùa mưa, ảnh hưởng trực tiếp đến kết cấu hạ tầng xung quanh. Việc diện tích các ao hồ trong khu vực bị tích tụ bồi lắng lâu dài ảnh hưởng đến việc điều tiết nước mưa và lưu thông dòng chảy.

*2.3.2.Hiện trạng giao thông:*

- Các tuyến đường hiện trạng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có kết cấu bê tông, gồm các tuyến sau:

+ Tuyến đường trục chính phía Tây có quy mô lòng đường 3m, vỉa hè có bề rộng 1m đến 2m.

+ Tuyến trục chính phía Bắc có quy mô lòng đường 2m đến 2,5m, vỉa hè một bên 0,5m đến 0,8m, một bên là bờ đất.

+ Ngoài ra còn một số tuyến đường bê tông nhỏ kết nối vào các hộ dân, quy mô lòng đường trung bình 3m.

* *Đánh giá:* Với bề rộng mặt đường hiện tại, việc lưu thông của các phương tiện cứu hỏa, cứu thương hay vận chuyển hàng hóa gặp nhiều khó khăn. Hệ thống giao thông mang tính tự phát, chưa có sự đồng bộ về lộ giới và hành lang an toàn. Quy mô các tuyến không đảm bảo bán kính quay xe và tiếp cận của phương tiện cứu hỏa, cứu thương.

*2.3.3. Hiện trạng cấp điện, cấp nước:*

- Hiện tại, đường ống cấp nước sạch đã được đầu tư chạy dọc theo các tuyến đường dân cư giáp ranh khu vực quy hoạch.

- Có đường điện điện hạ thế chạy ở phía Tây, tuy nhiên cần khảo sát, tính toán việc đấu nối vào mạng hiện trạng tránh gây quá tải, nếu công suất tiêu thụ quá lớn cần xây dựng đường dây trung áp và trạm biến áp riêng cho khu dân cư.

- Đây là điều kiện thuận lợi để dự án thực hiện đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp dịch vụ thiết yếu cho người dân ngay sau khi hoàn thành mà không cần đầu tư các công trình đầu mối quy mô lớn từ xa.

*2.3.4. Hệ thống thủy lợi, tiêu thát nước:*

- Toàn bộ việc tiêu thoát nước của khu vực hiện đang phụ thuộc hoàn toàn vào sự điều tiết tự nhiên của các tuyến mương hiện trạng, sau đó dẫn vào hệ thống thủy lợi nằm ở phía Đông khu vực.

- Phía Tây khu vực quy hoạch hiện trạng có 1 tuyến mương xây. Ở phía Bắc có các tuyến mương hở, kết nối các tuyến mương bằng các đoạn cống tròn. Ngoài ra còn hệ thống các ao hồ, đất mặt nước.

* *Đánh giá:* hệ thống kênh mương hiện tại đã xuống cấp, kết hợp với tình trạng rác thải ứ đọng tại khu đất hoang, khả năng thoát nước bị hạn chế đáng kể, gây ô nhiễm môi trường và làm gia tăng tình trạng bùn lầy, mất vệ sinh khu vực.

**3. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch cấp trên đối với khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng**

Việc lập quy hoạch tổng mặt bằng phải tuân thủ các định hướng của quy hoạch cấp trên và các yêu cầu quản lý sau:

- Theo đồ án Quy hoạch phân khu 4B (Phân khu Khu vực phường Tân Hưng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 (phê duyệt kèm Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 17/6/2025), vị trí khu đất lập quy hoạch hoàn toàn nằm xen kẹp trong phạm vi khu dân cư hiện trạng.

- Tổ chức khai thác quỹ đất xen kẹp theo hướng chỉnh trang, hoàn thiện cấu trúc khu ở hiện hữu, không tạo điểm nghẽn hạ tầng và không làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của các hộ dân lân cận.

- Yêu cầu về hạ tầng:

+ Cao độ san nền phải khớp nối với đường và khu dân cư hiện trạng, bảo đảm hướng thoát nước, không gây dồn nước hoặc ngập úng cho khu vực xung quanh.

+ Mạng lưới giao thông phải bảo đảm khả năng tiếp cận, quay xe và tổ chức cứu nạn, cứu hộ; mặt cắt, chỉ giới đường đỏ thực hiện theo bản vẽ quy hoạch và quy hoạch cấp trên.

+ Tổ chức hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng; nước thải phải được thu gom, xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả hoặc đấu nối vào hệ thống chung.

- Việc triển khai phải đồng bộ với kế hoạch đầu tư hạ tầng, thủ tục đất đai, môi trường, phòng cháy, chữa cháy và các thỏa thuận đấu nối chuyên ngành.

**4. Quy hoạch sử dụng đất**

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

4.1.1. Quan điểm.

- Tuân thủ tuyệt đối định hướng của Quy hoạch phân khu 4B (Phân khu Khu vực phường Tân Hưng), thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/2000 đã duyệt, đảm bảo sự hài hòa giữa điểm dân cư mới và các khu vực chức năng hiện hữu.

- Khai thác triệt để địa hình tự nhiên và quỹ đất xen kẹp để giảm thiểu chi phí đầu tư hạ tầng, biến những điểm yếu về địa hình trũng thấp thành tiền đề tạo lập không gian sống chất lượng cao.

- Thiết lập mạng lưới hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, giao thông, cấp nước, thoát nước) xuyên suốt, đảm bảo tính liên kết giữa khu vực nghiên cứu và hệ thống chung của phường.

- Mọi chỉ tiêu quy hoạch đều được kiểm soát chặt chẽ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) và các quy định hiện hành.

4.1.2. Tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan.

*a. Trục không gian và mối liên kết vùng:*

- Trục đối ngoại: Xác định tuyến đường giao thông hiện trạng phía Bắc và phía Tây là hai trục giao thông chính kết nối giữa điểm dân cư mới với dân cư hiện hữu và các vùng lân cận. Đây là tuyến đường quan trọng đưa cư dân tiếp cận nhanh chóng với hệ thống hạ tầng đô thị trung tâm.

- Giao thoa cũ - mới: Thực hiện chiến lược khớp nối mềm thông qua việc chỉnh trang, nâng cấp các tuyến đường bê tông hiện trạng (từ 1,5m - 3,5m) lên quy mô mặt đường tiêu chuẩn. Việc đồng bộ hóa cao độ nền xây dựng (+1,95m đến +2,4m) sẽ xóa bỏ ranh giới biệt lập giữa khu vực mới quy hoạch và khu dân cư lâu đời, tạo nên một thực thể đô thị thống nhất.

*b. Các yêu cầu về công trình kiến trúc.*

- Hình thái kiến trúc: Ưu tiên phong cách kiến trúc hiện đại với đường nét gãy gọn, màu sắc nhã nhặn, hài hòa với cảnh quan xanh. Các dãy nhà được thiết kế theo nhịp điệu phương đứng để tạo sự năng động, tránh các mảng tường trống lớn gây cảm giác đơn điệu.

- Kiểm soát tính đồng nhất: Các công trình trong cùng một dãy được quy định chặt chẽ về tầng cao, khoảng lùi, cao độ nền sàn và hình thức mái. Khuyến khích sử dụng chung tông màu chủ đạo và kiểu dáng hàng rào thông thoáng để tạo nên bộ mặt phố thị chỉnh chu, hài hòa với không gian xung quanh.

- Điểm nhấn góc lộ: Đối với các lô đất tại góc giao lộ (có 2 mặt tiền), yêu cầu các giải pháp kiến trúc đặc biệt với ít nhất 2 mặt chính diện, mở rộng tầm nhìn và tăng cường các chức năng dịch vụ sinh động như quán café, cửa hiệu tại tầng trệt để làm sôi động không gian phố phường.

*c. Cảnh quan xanh và môi trường sống*:

- Tận dụng tối đa quỹ đất dọc các tuyến giao thông nội bộ để trồng cây xanh bóng mát, vừa có tác dụng ngăn bụi, giảm tiếng ồn, vừa tạo lập các dải xanh thư giãn cho cư dân.

- Do tính chất là đất dôi dư xen kẹp, phương án quy hoạch tập trung vào việc quản lý vệ sinh môi trường chặt chẽ, thu gom rác thải tập trung, đảm bảo không gian sạch - xanh từ trong nhà ra ngoài ngõ.

*d. Quy chuẩn đơn vị nhà ở:*

- Áp dụng mẫu mặt đứng linh hoạt để tránh sự rập khuôn nhưng vẫn giữ được nhịp điệu kiến trúc chung. Các kích thước cửa, ban công, logia được tính toán kỹ lưỡng để tối ưu hóa ánh sáng tự nhiên và thông gió.

- Tiện ích và tiếp cận: Cốt nền tầng trệt được tính toán tỉ mỉ so với cốt vỉa hè, loại bỏ tình trạng vệt dắt xe lấn chiếm hành lang đi bộ, đảm bảo quyền ưu tiên cho người đi bộ và tạo ra một môi trường giao thông văn minh, an toàn.

*4.1.3. Hệ thống tiện ích và trang thiết bị kỹ thuật đô thị*

Để xây dựng một điểm dân cư không chỉ để ở mà còn là không gian sống chất lượng cao, các trang thiết bị kỹ thuật và tiện ích đô thị được đặc biệt chú trọng theo tiêu chuẩn đồng bộ, hiện đại:

*a. Chiếu sáng đô thị nghệ thuật:*

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế đa mục tiêu, vừa đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông và người đi bộ vào ban đêm, vừa đóng vai trò trang hoàng, làm nổi bật các đường nét kiến trúc của khu dân cư.

- Sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng, ánh sáng ấm, thiết kế trụ đèn phù hợp với phong cách kiến trúc hiện đại của dãy nhà.

*b. Trang thiết bị:*

- Ghế ngồi cộng đồng: Được bố trí tại các vị trí thoáng mát dọc tuyến đường với khoảng cách tối thiểu 100m/cụm. Thiết kế ưu tiên sự tối giản, bền bỉ, sử dụng vật liệu đương đại, tạo điểm dừng chân thoải mái và góp phần thúc đẩy sự tương tác trong cộng đồng cư dân.

- Hệ thống thu gom rác: Bố trí thùng rác có thẩm mỹ, màu sắc nhã nhặn nhưng dễ nhận diện với khoảng cách từ 100m – 150m/thùng. Sử dụng loại thùng rác phân loại tại nguồn để nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của cư dân.

- Cổng và hàng rào : Khuyến khích sự kết nối không gian thay vì ngăn cách. Hàng rào các lô đất được khống chế chiều cao dưới 2m, ưu tiên sử dụng hàng rào mở hoặc hàng rào ước lệ bằng các bụi cây cắt xén, bồn hoa kết hợp sắt nghệ thuật. Cổng vào các khu nhà được thiết kế là điểm nhấn kiến trúc, hài hòa với diện mạo chung của toàn tuyến.

*c. Điểm nhấn nghệ thuật và không gian mở:*

Các kết cấu ngoài trời ưu tiên sử dụng vật liệu nhẹ, thiết kế thông thoáng nhằm không che chắn tầm nhìn. Những vị trí giao lộ hoặc điểm kết nối quan trọng có thể bố trí các tác phẩm điêu khắc, phù điêu hoặc tiểu cảnh nước có nội dung phù hợp với văn hóa đặc trưng của địa phương Tân Hưng, tạo ra những điểm hội tụ giao lưu văn hóa cho người dân.

*d. Hệ thống thông tin và biển chỉ dẫn:*

- Quy hoạch định hướng tạo ra cấu trúc không gian rõ ràng ngay từ đầu để giảm bớt sự phụ thuộc vào biển hiệu, tránh gây nhiễu loạn thị giác.

- Biển chỉ dẫn: Thiết kế thống nhất về kích thước, màu sắc và kiểu chữ trên toàn khu vực, đảm bảo thông tin chính xác, khoa học.

- Biển quảng cáo và thông tin: Các vị trí quảng cáo, thông tin văn hóa - xã hội được tập trung tại các cửa ngõ ra vào chính hoặc các hướng tiếp cận chủ đạo, tuân thủ nghiêm ngặt Luật Quảng cáo và đảm bảo không làm ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông cũng như mỹ quan đô thị.

*e. Đánh giá tổng quát phần tổ chức không gian:*

Với phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và hệ thống tiện ích nêu trên, Điểm dân cư mới sẽ được chuyển đổi từ một khu đất ao xen kẹp, trũng thấp thành một "Điểm dân cư khang trang", góp phần đưa phường Tân Hưng sớm đạt được các tiêu chí đô thị xanh - sạch - đẹp theo đúng lộ trình phát triển.

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

Tổng mặt bằng được tổ chức theo cơ cấu sử dụng đất đã xác định trên bản vẽ, gồm đất ở, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, mương hiện trạng và đất giao thông; các chỉ tiêu phải được quản lý thống nhất giữa thuyết minh và bản vẽ.

*4.2.1. Đất xây dựng nhà ở (Ký hiệu LK1, LK2) :*

Khu đất ở được tổ chức thành các dãy nhà ở liền kề, tiếp cận trực tiếp với hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

- Quy mô diện tích: Đạt 2.298,4 m², chiếm tỷ lệ 44,3% tổng diện tích.

- Quy mô dân số: Dự kiến đáp ứng nhu cầu ở ổn định cho khoảng 150 người.

- Cơ cấu lô đất: 37 lô (ký hiệu LK.1-1 đến LK.1-11 và LK.2-1 đến LK.1-26), diện tích từ 52,4m² đến 76,8m²/lô; ranh giới, kích thước từng lô thực hiện theo bản vẽ tổng mặt bằng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 100% đối với các lô có diện tích nhỏ theo QCVN 01:2021/BXD; thiết kế công trình cụ thể phải đồng thời đáp ứng yêu cầu về khoảng lùi, thông gió, chiếu sáng, thoát nạn và an toàn cháy.

- Tầng cao công trình: Tối đa 05 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,0 lần.

*4.2.2. Đất cây xanh:*

- Quy mô diện tích: 248,5m², chiếm tỷ lệ 4,8% tổng diện tích.

- Phân bổ: Lô CX1 diện tích 21,2m², Lô CX2 diện tích 113,7m², lô CX3 diện tích 73,3m² và lô CX4 diện tích 40,3m². Cây xanh lựa chọn phù hợp hạ tầng ngầm, không che khuất tầm nhìn giao thông.

*4.2.3. Đất hạ tầng kỹ thuật và mương hiện trạng:*

- Đất hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 114,8m², gồm lô HTKT diện tích 40,3 m² và lô HT1 diện tích 26,7m², lô HT2 diện tích 47,8m² .Công trình kỹ thuật phải được bố trí đúng ranh giới, bảo đảm khoảng cách an toàn và thuận lợi vận hành.

*4.2.4. Đất giao thông:*

- Quy mô diện tích: Diện tích 2.528,3m², chiếm tỷ lệ 48,7% tổng diện tích khu đất.

- Đất giao thông phục vụ kết nối nội bộ, tiếp cận các lô đất và phương tiện chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; chỉ giới, mặt cắt và cao độ thực hiện theo bản vẽ quy hoạch.

- Cao độ nền đường phải khớp nối với đường và khu dân cư hiện hữu, bảo đảm thoát nước và không gây bất lợi cho các thửa đất lân cận.

*Bảng: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.*

| Stt | Loại đất | Diện tích (m²) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất nhà ở liền kề | 2.298,4 | 44,3 |
| 2 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 248,5 | 4,8 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác | 114,8 | 2,2 |
| 4 | Đất giao thông | 2.528,3 | 48,7 |
| **Tổng diện tích quy hoạch** | | **5.190,0** | **100,0** |

*Bảng: Thống kê chi tiết lô đất quy hoạch*

| Stt | Ký hiệu lô | Diện tích | Số lượng | Mật độ XD | Tầng cao | Hệ số SDD |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | $m^2$ | lô | % | Tầng | lần |
| | **Tổng diện tích đất quy hoạch** | **5.190,0** | | | | |
| **1** | **Đất nhà ở liền kề** | **2.298,4** | **37** | | | |
| *1.1* | **Lô LK1** | **672,7** | **11** | **100,0** | | **5,00** |
| | *LK01.01* | *54,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.02* | *54,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.03* | *54,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.04* | *55,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.05* | *66,2* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.06* | *62,8* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.07* | *66,2* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.08* | *67,3* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.09* | *66,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.10* | *67,1* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK01.11* | *60,1* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| *1.2* | **Lô LK2** | **1.625,7** | **26** | **100,0** | | **5,00** |
| | *LK02.01* | *59,2* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.02* | *56,1* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.03* | *58,7* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.04* | *61,4* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.05* | *64,1* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.06* | *71,5* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.07* | *52,4* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.08* | *56,4* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.09* | *62,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.10* | *57,7* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.11* | *59,9* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.12* | *60,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.13* | *63,8* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.14* | *66,3* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.15* | *66,5* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *LK02.16* | *70,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.17* | *72,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.18* | *72,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.19* | *72,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.20* | *76,8* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.21* | *62,0* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.22* | *58,2* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.23* | *54,5* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.24* | *57,5* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.25* | *57,5* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| | *LK02.26* | *57,2* | *1* | *100,0* | *5* | *5,00* |
| **2** | **Đất cây xanh sử dụng công cộng** | **248,5** | **4** | | | |
| | *CX1* | *21,2* | *1* | - | - | - |
| | *CX2* | *119,7* | *1* | - | - | - |
| | *CX3* | *73,3* | *1* | - | - | - |
| | *CX4* | *40,3* | *1* | - | - | - |
| **3** | **Đất Công trình hạ tầng kỹ thuật khác** | **114,8** | **3** | | | |
| | *HTKT* | *40,3* | *1* | - | - | - |
| | *HT1* | *26,7* | *1* | - | - | - |
| | *HT2* | *47,8* | *1* | - | - | - |
| **4** | **Đất giao thông** | **2.528,3** | **0** | | | |

**5. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch**

***5.1. Chuẩn bị kỹ thuật***

*5.1.1. San nền:*

*a. Các tiêu chuẩn áp dụng:*

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

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan khác.

*b. Nguyên tắc thiết kế:*

- Cao độ nền thiết kế san nền được tính dựa theo cao độ hoàn thiện của hệ thống đường bao quanh khu đất.

- Thiết kế san nền đảm bảo thoát nước tốt, không ngập lụt, giao thông được thuận lợi, an toàn.

- Độ dốc san nền bám theo hướng dốc nền địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp.

*c. Giải pháp san nền:*

- Cao độ nền được thiết kế trên cơ sở cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.

- Cao độ san nền trung bình là +2,30m; 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.

- Khống 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.

*d. Phương án san nền:*

- Cao độ nền xây dựng khống chế lựa chọn dựa trên cao độ tim đường khu dân cư Thanh Liễu và cốt khu dân cư lân cận từ +1,95 đến +2,4;

- Cao độ thiết kế san nền thiết kế từ +2,30m;

- Chiều cao san lấp trung bình: 0,1m – 0,7m tùy từng vị trí san lấp;

*5.1.2. Thoát nước mưa:*

*a. Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế*

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

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

- TCVN 7957:2023 - Thoát nước - Yêu cầu thiết kế.

*b. Giải pháp thiết kế và phương pháp tính toán*

** Nguyên tắc thiết kế*

Các nguyên tắc chính của thiết kế hạ tầng thoát nước mưa là đảm bảo khả năng chịu lực, đảm bảo mức độ an toàn, giảm thiểu tác động đến môi trường và tiết kiệm chi phí.

- Hệ thống thoát nước được thiết kế thoát nước nửa riêng, tại các vị trí giao cắt giữa đường ống thoát nước mưa và nước thải bố trí các hố ga tách dòng để thu gom và xử lý nước mưa đợt đầu.

- Tận dụng địa hình trong quá trình xác định mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.

** Lưu vực thoát nước*

- Thoát nước về phía Đông vào tuyến cống thoát nước hiện trạng D1000 của khu vực, cao độ đảm bảo đấu nối.

** Bố trí mạng lưới đường cống*

- Bố trí đường ống đi dọc bên lòng đường, thu nước dọc tuyến đường nằm trong

phạm vi ranh giới của dự án.

- Hệ thống thoát nước mặt sử dụng hố ga có cửa thu thu nước từ lòng đường sau đó thoát vào hệ thống cống D400-D600 rồi thoát ra hệ thống thoát nước khu vực.

** Độ dốc đáy cống, nối cống, bố trí ga thu*

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

- Nối cống: thiết kế theo nguyên tắc nối bằng đỉnh. Mối nối cống bằng gioăng cao su chèn vữa xi măng.

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

- Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa (đặt trên vỉa hè $\geq$ 0,3m và đặt dưới lòng đường $\geq$ 0,5m) so với cao độ mặt đất hoàn thiện.

***5.2. Giao thông***

*a. Tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế*

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

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

- QCVN 41:2024/BGTVT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;

- TCVN 13592:2022 - Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

*b. Giải pháp thiết kế*

- Mạng lưới đường chính dễ dàng liên kết giữa các khu vực trong khu dân cư, tuân thủ hệ thống giao thông khu vực và quy hoạch phân khu đã duyệt.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông một cách dễ dàng

- Đảm bảo thuận lợi cho bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường.

*c. Quy mô mặt cắt:*

- Mặt cắt 1-1: Quy mô 8,5m đến 9,3m (2,0+5,5+1,0 đến 1,8);
- Mặt cắt 2-2: Quy mô 5,0m (0,5 + 4,0 + 0,5);
- Mặt cắt 3-3: Quy mô 6,0m đến 7,4m (2,0 + 4,0 + 0,0 đến 1,4);
- Mặt cắt 4-4: Quy mô 8,1m đến 9,9m (2,0 đến 3,6+5,5+0,6 đến 0,8);
- Mặt cắt 5-5: Quy mô 4,9m đến 5,3m (0,4 đến 0,8 + 4,0 +0,5);
- Mặt cắt 6-6: Quy mô 8m (2,0 + 4,0 + 2,0);
- Mặt cắt 6'-6': Quy mô 5,5m ( 1,0 + 4,0 + 0,5).

- Khu vực có 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.

*c. Bãi đỗ xe:*

Khu vực quy hoạch có quy mô nhỏ, là quỹ đất xen kẹp trong khu dân cư hiện hữu, không hình thành đơn vị ở độc lập. Nhu cầu bãi đỗ xe đã được tính toán, cân đối

trong quy hoạch phân khu trên phạm vi toàn phường; nhu cầu phát sinh của khu vực được đáp ứng bằng chỗ đỗ xe trong từng lô đất và hệ thống bãi đỗ xe dùng chung theo quy hoạch. Vì vậy, không bố trí ô đất bãi đỗ xe công cộng độc lập trong khu vực, tránh tính toán trùng lặp, phân mảnh quỹ đất và bảo đảm hiệu quả sử dụng đất.

***5.3. Cấp điện***

*a. Cơ sở thiết kế*

- Quy hoạch cấp điện trong Quy hoạch phân khu 4A đã được phê duyệt và thỏa thuận đấu nối của đơn vị điện lực;

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

- QCVN 07:2023/BXD, trong đó áp dụng các yêu cầu đối với công trình cấp điện và chiếu sáng;

- Luật Điện lực số 61/2024/QH15, Nghị định số 62/2025/NĐ-CP và các quy định về an toàn điện;

- Các tiêu chuẩn hiện hành về trạm biến áp, cáp điện, nối đất, chống sét và chiếu sáng đường;

- Yêu cầu kỹ thuật của đơn vị quản lý, vận hành hệ thống điện tại khu vực;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

*b. Nguồn điện*

- Nguồn điện và nhu cầu cấp điện:

+ Để phù hợp với các quy định của ngành điện và tránh ảnh hưởng đến điện áp của khu dân cư lân cận, với nhu cầu điện lớn trên 80kVA cần phải bố trí trạm biến áp riêng. Nguồn điện dự kiến đấu từ đường dây trung áp hiện đang cấp điện cho trạm biến áp Tân Hưng và trạm biến áp Cương Xá. Vị trí đấu nối cụ thể sẽ xác định tại bước lập dự án.

+ Dự kiến xây dựng trạm biến áp treo đặt tại khu đất hạ tầng phía Đông khu đất, công suất dự kiến 160kVA.

- Nhu cầu cấp điện của điểm dân cư:

| Cấp điện | Chỉ tiêu | Đơn vị | Khối lượng tính | Công suất (kW) |
|---|---|---|---|---|
| Điện sinh hoạt | 3 | kW/hộ | 37 | 111,0 |
| Điện chiếu sáng | 1 | $W/m^2$ | 2.528,3 | 2,5 |
| Điện khu hạ tầng | 100 | kW/ha | 0,005 | 0,5 |
| **Tổng công suất** | | | | **114,0** |

$S = PxK_{đt}/cos\varphi = 114x0,8/0,85 \approx 110$ kVA

Công suất dự phòng 10%S = 10 x 110 = 11 kVA

Tổng công suất tính toán: 110 + 11 = 121 kVA

- Lưới điện hạ áp và chiếu sáng:

+ Xây dựng tuyến xuất hạ thế 0,4kV cấp điện tới tủ điện phân phối hạ thế 3 pha. Cáp điện hạ thế khuyến khích đi ngầm.

+ Di chuyển một số cột điện hạ áp nằm trong khu vực quy hoạch (chạy theo hướng Bắc Nam) vào vỉa hè khi tiến hành cải tạo, mở rộng tuyến đường phía Tây.

+ Lưới điện chiếu sáng lấy nguồn từ tủ điều khiển chiếu sáng lắp đặt ngay sau trạm biến áp. Lựa chọn đèn, cột đèn phù hợp với không gian cảnh quan chung của khu vực và sẽ lựa chọn chính xác ở bước thực hiện dự án.

### *5.4. Quy hoạch 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 trục đường của khu dân cư.

- Xây dựng tuyến ống cáp thông tin liên lạc bao gồm các ống nhựa PVC và các hố ga cáp để luồn cáp đến các hộ dân trong khu vực dự án khi có nhu cầu sử dụng.

- 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.

### *5.5. Cấp nước*

#### *5.5.1. Cấp nước sinh hoạt*

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt (Tỷ lệ dân số được cấp nước 100%): Khu quy hoạch với 37 lô đất, dự kiến trung bình có dân số 150 người.

| Stt | Đối tượng | Diện tích ($m^2$) | Dân số (người) | Tiêu chuẩn cấp nước | K | Lượng cấp ($m^3$/ngđ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Đất ở | | 150 | 100 lít/người/ngày | 1,15 | 17,25 |
| 2 | Nước rửa đường | 2.528,3 | | 0,5 lít/$m^2$.ngđ | | 1,30 |
| 3 | Lượng nước tổn thất, rò rỉ, và các nhu cầu khác | 10% x(1+2) | | | | 1,85 |
| **Tổng nhu cầu sử dụng nước** | | | | | | **20,40** |

- Nhu cầu cấp nước chữa cháy theo định hướng chung của khu vực lân cận.

- Nguồn nước: cấp nước từ mạng cấp nước hiện có cho khu Thanh Liễu do Công ty nước sạch Hải Dương cung cấp.

- Dự kiến xây dựng các tuyến ống cấp nước có đường kính D32-D50 đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường cấp tới các khách hàng sử dụng

- Ống cấp nước đặt ngầm dưới vỉa hè đường. Độ sâu đặt ống tối thiểu 0,5m tính từ mặt vỉa hè đến đỉnh ống.

#### *5.5.2. Cấp nước chữa cháy*

- Đối với điểm dân cư nhỏ có quy mô dưới 1000 người, tầng cao xây dựng 5 tầng, lưu lượng nước cho 1 đám cháy ngoài nhà tối thiểu: qcc = 10l/s

- Thời gian duy trì lượng nước chữa cháy liên tục: t = 3 giờ

- Thể tích nước chữa cháy cần dự trữ: V = qcc x t x 3,6 = 108 $m^3$

- Dự kiến xây dựng bể dự nước chữa cháy dung tích chứa nước tối thiểu 108 $m^3$, dự kiến xây dựng bể ngầm trong khu vực đất cây xanh phía Đông khu vực quy hoạch, kết hợp trồng cỏ bề mặt bể tạo cảnh quan.

- Xây dựng tuyến ống dẫn nước chữa cháy từ bể chứa tới trụ cứu hỏa với đường kính D110, trụ cứu hỏa lắp đặt tại ngã 3, thuận tiện lấy nước chữa cháy.

***5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường***

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng chỉ tiêu cấp nước, tỷ lệ thu gom 100%. Lưu lượng tính toán 17,25$m^3$/ngđ. Dự kiến xây dựng khu xử lý trong khu đất hạ tầng kỹ thuật tập trung phía Đông của khu vực với công xử lý khoảng 18$m^3$/ngày đêm.

- Xây dựng hệ thống thoát nước đồng bộ với hệ thống thoát nước khu vực. Nước thải sau khi xử lý cục bộ tại các hộ gia đình được thoát vào cống nước mưa.

- Quản lý chất thải rắn

+ Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt: 1 kg/người.ngày.

+ Tiêu chuẩn CTR xây dựng: tính bằng 15% CTR sinh hoạt.

| Dân số | Tiêu chuẩn | CTR sinh hoạt | Tiêu chuẩn rác XD | CTR xây dựng | Tổng |
|---|---|---|---|---|---|
| | kg/người. ngày | (kg/ng) | 15%CTRSH | | (kg.ngày) |
| | | A | | B | C=A+B |
| 150 | 1.0 | 150 | 15 | 22,5 | 172,5 |

+ Việc thu gom, xử lý rác thải của khu vực quy hoạch tuân thủ các định hướng chung của phường Tân Hưng cũng như khu dân cư lân cận.

**6. Xác định các khu vực, vị trí xây dựng công trình ngầm**

- Các công trình ngầm trong phạm vi quy hoạch bao gồm:

+ Công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm bao gồm các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước; hào, tuynel kỹ thuật và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được xây dựng ngầm. Các công trình đường dây cấp điện, thông tin liên lạc khuyến khích đi ngầm.

+ Phần ngầm của các công trình xây dựng (nếu có).

- Quy định:

+ Vị trí xây dựng: Thuộc phạm vi vỉa hè, hành lang giao thông và đường hạ tầng kỹ thuật. Nội dung được cụ thể theo bản vẽ quy hoạch.

+ Các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm cần đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

## PHẦN 3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### 3.1. Kết luận

Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/500 đã xác định cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quản lý và giải pháp tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật chủ yếu. Phương án bảo đảm sự phù hợp với Quy hoạch phân khu 4B, khớp nối khu dân cư hiện hữu và đáp ứng yêu cầu quản lý đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy, chữa cháy.

Các thông số đấu nối hạ tầng, giải pháp nền móng, xử lý nước thải, cấp nước chữa cháy và thiết kế công trình sẽ được cụ thể hóa ở bước lập dự án, thiết kế xây dựng trên cơ sở khảo sát, thỏa thuận chuyên ngành và hồ sơ được cơ quan có thẩm quyền thẩm định. Thuyết minh, bản vẽ và bảng chỉ tiêu phải được kiểm soát thống nhất trước khi chấp thuận.

### 3.2. Kiến nghị

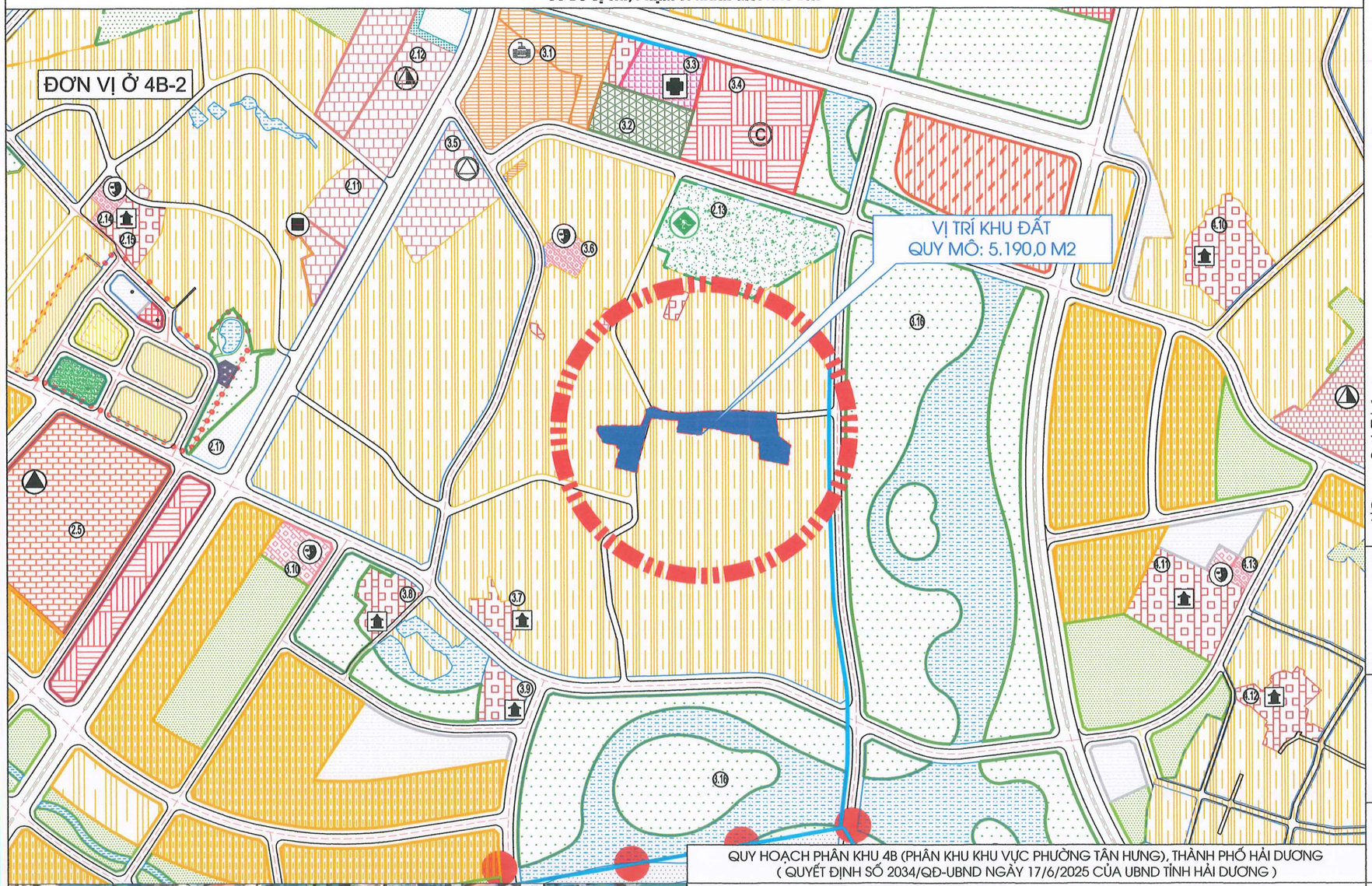
Để có cơ sở quản lý và triển khai các bước tiếp theo, cơ quan tổ chức lập quy hoạch kính đề nghị:

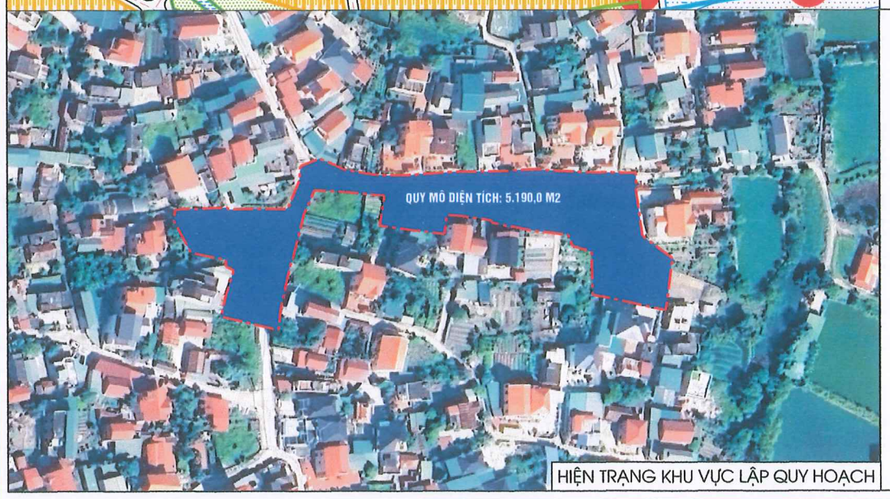
- Cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng điểm dân cư mới khu Thanh Liễu 1+2, phường Tân Hưng, thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/500 theo quy định; đồng thời giao các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố, quản lý mốc giới, thực hiện thủ tục đất đai, đầu tư, môi trường, phòng cháy, chữa cháy và đấu nối hạ tầng trước khi triển khai xây dựng./.

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT




HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

QUY HOẠCH PHÂN KHU 4B (PHẦN KHU KHU VỰC PHƯỜNG TẬN HƯNG), THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG
( QUYẾT ĐỊNH SỐ 2034/QĐ-UBND NGÀY 17/6/2025 CỦA UBND TỈNH HẢI DƯƠNG )

### ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

- HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT:
+ NẰM XEN KẸT TRONG KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU, TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH KHÔNG CÓ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC KIÊN CỐ.
+ PHẠM VI KHU VỰC QUY HOẠCH BAO GỒM CÁC LOẠI ĐẤT CHÍNH: ĐẤT AO, HỒ, NUÔI TRỒNG THỦY SẢN; ĐẤT CÂY LÂU NĂM; ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG VÀ GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG.
- HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:
+ CAO ĐỘ ĐƯỜNG GIAO THÔNG: +1.96M - +2.2M;
+ TUYẾN ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH PHÍA TÂY QUY MÔ LÒNG ĐƯỜNG 3M, VỈA HÈ TỪ 1-2M;
+ TUYẾN ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH PHÍA BẮC QUY MÔ LÒNG ĐƯỜNG TỪ 2 - 2,5M; VỈA HÈ MỘT BÊN TỪ 0,5-0,8M, MỘT BÊN LÀ BỜ ĐẤT;
+ NGOÀI RA CÒN MỘT SỐ TUYẾN ĐƯỜNG BÊ TÔNG NHỎ QUY MÔ TRUNG BÌNH 3M, KẾT NỐI VÀO CÁC KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU;
+ ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC SẠCH CHẠY DỌC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG DÂN CƯ GIÁP RANH;
+ CÓ ĐƯỜNG ĐIỆN HẠ THẾ Ở PHÍA TÂY, THUẬN LỢI CHO VIỆC ĐẤU NỐI;
+ THOÁT NƯỚC: THOÁT VÀO MƯƠNG HIỆN TRẠNG, DẪN VỀ HỆ THỐNG THỦY LỢI Ở PHÍA ĐÔNG KHU VỰC;

B

1CM TỶ LỆ XÍCH:

0M 5M 10M 20M 30M

### VỊ TRÍ, RANH GIỚI QUY HOẠCH

KHU VỰC QUY HOẠCH CÓ VỊ TRÍ THUỘC KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG. NẰM XEN KẸP TRONG KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU. CÓ VỊ TRÍ CÁC PHÍA TIẾP GIÁP NHƯ SAU:

+ PHÍA BẮC: GIÁP ĐẤT DÂN CƯ VÀ ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG;
+ PHÍA ĐÔNG, TÂY VÀ NAM: GIÁP ĐẤT DÂN CƯ HIỆN TRẠNG.

### QUY MÔ

TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH: 5.190,0 M²

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH/TRÌNH DUYỆT:

PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CÔNG TRÌNH-ĐỊA ĐIỂM

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐẤT**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-01 | GHÉP: 1A2 | TỈ LỆ: 1/500 | HT: 2026 |
| THỂ HIỆN | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN | | |
| QUẢN LÝ KỸ THUẬT | KS. NGUYỄN ĐĂNG HOÀI ANH | | |

GIÁM ĐỐC:

KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN

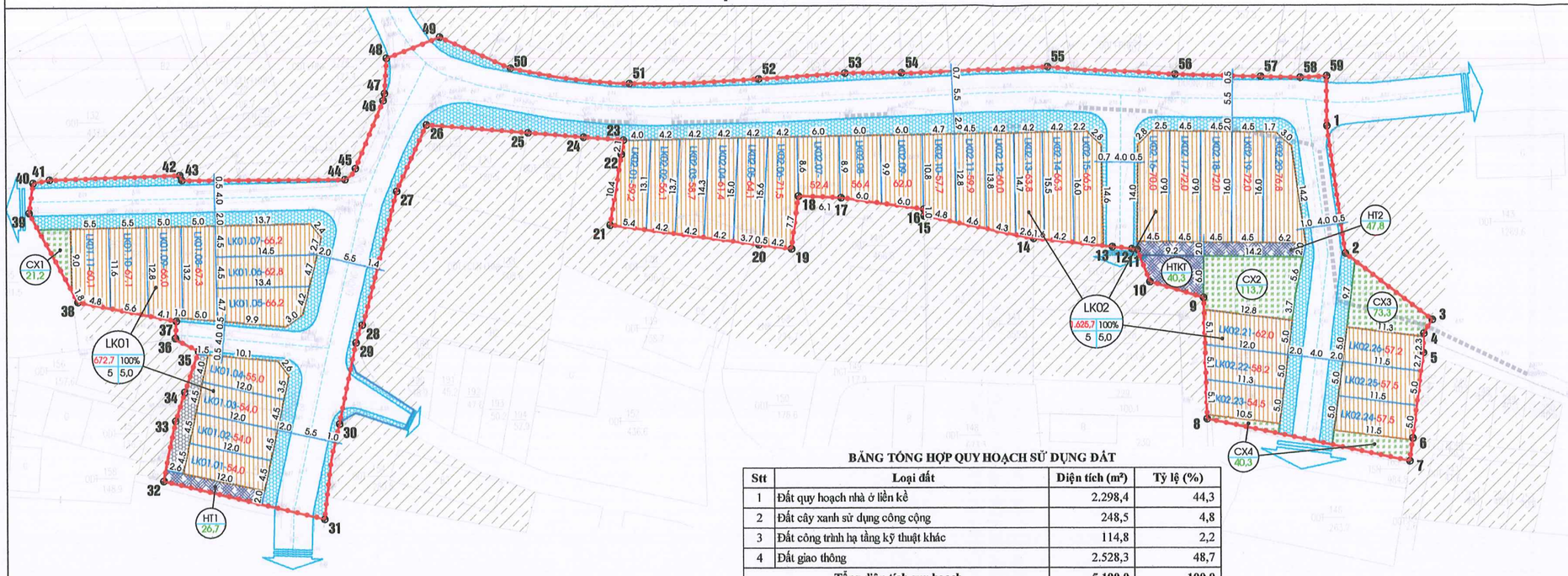
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH

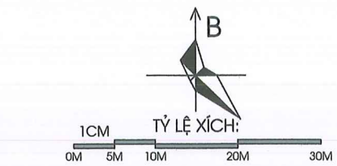
ĐỊA CHỈ: SỐ 2/26 CẢNH NÔNG 2, P. HẢI DƯƠNG, TP HẢI PHÒNG - ĐIỆN THOẠI: 081.284.6059 - GMAIL: HOALINH2311.JSC@GMAIL.COM

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH




**KÝ HIỆU:**

- RANH GIỚI QH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KỀ

TÊN LÔ | DIỆN TÍCH (M2) — VD: LK01.01-100

SỐ HIỆU LOẠI ĐẤT — DIỆN TÍCH (M2) — VD: CX3 / 73,65

SỐ HIỆU LOẠI ĐẤT — MẬT ĐỘ XD (%) — HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN) — DIỆN TÍCH (M2) — TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG) — VD: LK2 / 4000,0 / 100% / 5 / 5,0

## BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

| Stt | Loại đất | Diện tích (m²) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| 1 | Đất quy hoạch nhà ở liền kề | 2.298,4 | 44,3 |
| 2 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 248,5 | 4,8 |
| 3 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác | 114,8 | 2,2 |
| 4 | Đất giao thông | 2.528,3 | 48,7 |
| | **Tổng diện tích quy hoạch** | **5.190,0** | **100,0** |

## BẢNG THỐNG KÊ TOẠ ĐỘ MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH

(Hệ toạ độ VN2000)

| Điểm toạ độ | X(m) | Y(m) | Khoảng cách (m) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2.312.307,80 | 585.717,50 | 18,58 |
| 2 | 2.312.289,40 | 585.720,10 | 15,84 |
| 3 | 2.312.279,80 | 585.732,70 | 2,39 |
| 4 | 2.312.277,80 | 585.731,40 | 2,80 |
| 5 | 2.312.275,00 | 585.731,40 | 12,40 |
| 6 | 2.312.262,70 | 585.729,80 | 3,32 |
| 7 | 2.312.259,40 | 585.729,40 | 30,03 |
| 8 | 2.312.265,50 | 585.700,00 | 17,50 |
| 9 | 2.312.283,00 | 585.699,60 | 7,94 |
| 10 | 2.312.285,30 | 585.692,00 | 5,03 |
| 11 | 2.312.290,00 | 585.690,20 | 0,81 |
| 12 | 2.312.290,10 | 585.689,40 | 2,82 |
| 13 | 2.312.290,40 | 585.686,60 | 11,46 |
| 14 | 2.312.291,60 | 585.675,20 | 16,34 |
| 15 | 2.312.294,90 | 585.659,20 | 0,90 |
| 16 | 2.312.295,80 | 585.659,20 | 12,02 |
| 17 | 2.312.297,50 | 585.647,30 | 6,20 |
| 18 | 2.312.297,70 | 585.641,10 | 7,67 |
| 19 | 2.312.290,10 | 585.640,10 | 4,64 |
| 20 | 2.312.290,70 | 585.635,50 | 21,69 |
| 21 | 2.312.293,60 | 585.614,00 | 10,34 |
| 22 | 2.312.303,80 | 585.615,70 | 2,12 |
| 23 | 2.312.305,90 | 585.616,00 | 5,81 |
| 24 | 2.312.306,30 | 585.610,20 | 8,03 |
| 25 | 2.312.307,00 | 585.602,20 | 14,65 |
| 26 | 2.312.308,20 | 585.587,60 | 10,56 |
| 27 | 2.312.298,60 | 585.583,20 | 19,94 |
| 28 | 2.312.279,30 | 585.578,20 | 2,66 |
| 29 | 2.312.276,80 | 585.577,30 | 11,94 |
| 30 | 2.312.265,10 | 585.574,90 | |

## BẢNG THỐNG KÊ TOẠ ĐỘ MỐC RANH GIỚI QUY HOẠCH

(Hệ toạ độ VN2000)

| Điểm toạ độ | X(m) | Y(m) | Khoảng cách (m) |
|---|---|---|---|
| 30 | 2.312.265,10 | 585.574,90 | 13,97 |
| 31 | 2.312.251,30 | 585.572,70 | 23,87 |
| 32 | 2.312.256,90 | 585.549,50 | 8,86 |
| 33 | 2.312.265,60 | 585.551,20 | 4,30 |
| 34 | 2.312.269,70 | 585.552,50 | 6,26 |
| 35 | 2.312.275,60 | 585.554,60 | 3,89 |
| 36 | 2.312.277,50 | 585.551,20 | 2,51 |
| 37 | 2.312.280,00 | 585.551,40 | 14,55 |
| 38 | 2.312.282,70 | 585.537,10 | 14,68 |
| 39 | 2.312.295,60 | 585.530,10 | 4,34 |
| 40 | 2.312.299,90 | 585.530,70 | 2,45 |
| 41 | 2.312.300,40 | 585.533,10 | 18,91 |
| 42 | 2.312.301,00 | 585.552,00 | 0,76 |
| 43 | 2.312.300,30 | 585.552,30 | 23,50 |
| 44 | 2.312.300,30 | 585.575,80 | 2,26 |
| 45 | 2.312.301,90 | 585.577,40 | 10,55 |
| 46 | 2.312.311,70 | 585.581,30 | 1,04 |
| 47 | 2.312.312,70 | 585.581,60 | 5,11 |
| 48 | 2.312.317,80 | 585.581,90 | 8,17 |
| 49 | 2.312.320,80 | 585.589,50 | 11,15 |
| 50 | 2.312.316,30 | 585.599,70 | 17,35 |
| 51 | 2.312.314,00 | 585.616,90 | 18,61 |
| 52 | 2.312.314,60 | 585.635,50 | 12,43 |
| 53 | 2.312.315,50 | 585.647,90 | 8,10 |
| 54 | 2.312.315,50 | 585.656,00 | 21,41 |
| 55 | 2.312.316,30 | 585.677,40 | 18,33 |
| 56 | 2.312.315,20 | 585.695,70 | 12,20 |
| 57 | 2.312.314,90 | 585.707,90 | 5,70 |
| 58 | 2.312.314,80 | 585.713,60 | 3,91 |
| 59 | 2.312.315,00 | 585.717,50 | 7,20 |
| 1 | 2.312.307,80 | 585.717,50 | |

## BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ ĐẤT QUY HOẠCH

| Stt | Ký hiệu lô đất | Diện tích (m²) | Số lượng (lô) | Mật độ XD (%) | Tầng cao Qh (tầng) | Hệ số SDĐ (lần) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Đất quy hoạch nhà ở liền kề LK01 | 672,7 | 11 | 100 | 5 | 5,0 |
| *1.1* | *LK01.01* | *54,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.2* | *LK01.02* | *54,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.3* | *LK01.03* | *54,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.4* | *LK01.04* | *55,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.5* | *LK01.05* | *66,2* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.6* | *LK01.06* | *62,8* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.7* | *LK01.07* | *66,2* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.8* | *LK01.08* | *67,3* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.9* | *LK01.09* | *66,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.10* | *LK01.10* | *67,1* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *1.11* | *LK01.11* | *60,1* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| 2 | Đất quy hoạch nhà ở liền kề LK02 | 1.625,7 | 26 | 100 | 5 | 5,0 |
| *2.1* | *LK02.01* | *59,2* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.2* | *LK02.02* | *56,1* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.3* | *LK02.03* | *58,7* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.4* | *LK02.04* | *61,4* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.5* | *LK02.05* | *64,1* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.6* | *LK02.06* | *71,5* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.7* | *LK02.07* | *52,4* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.8* | *LK02.08* | *56,4* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.9* | *LK02.09* | *62,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.10* | *LK02.10* | *57,7* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.11* | *LK02.11* | *59,9* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.12* | *LK02.12* | *60,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.13* | *LK02.13* | *63,8* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.14* | *LK02.14* | *66,3* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.15* | *LK02.15* | *66,5* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.16* | *LK02.16* | *70,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.17* | *LK02.17* | *72,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.18* | *LK02.18* | *72,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.19* | *LK02.19* | *72,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.20* | *LK02.20* | *76,8* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.21* | *LK02.21* | *62,0* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.22* | *LK02.22* | *58,2* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.23* | *LK02.23* | *54,5* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.24* | *LK02.24* | *57,5* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.25* | *LK02.25* | *57,5* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| *2.26* | *LK02.26* | *57,2* | *1* | *100* | *5* | *5,0* |
| 3 | Đất cây xanh sử dụng công cộng | 248,5 | 4 | - | - | - |
| *3.1* | *CX1* | *21,2* | *1* | - | - | - |
| *3.2* | *CX2* | *113,7* | *1* | - | - | - |
| *3.3* | *CX3* | *73,3* | *1* | - | - | - |
| *3.4* | *CX4* | *40,3* | *1* | - | - | - |
| 4 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác | 114,8 | 3 | - | - | - |
| *4.1* | *HTKT* | *40,3* | *1* | - | - | - |
| *4.2* | *HT1* | *26,7* | *1* | - | - | - |
| *4.3* | *HT2* | *47,8* | *1* | - | - | - |
| 5 | Đất giao thông | 2.528,3 | 0 | - | - | - |

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH/TRÌNH DUYỆT:

PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CÔNG TRÌNH-ĐỊA ĐIỂM

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ

**BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG, PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-02 | GHÉP: 1A2 | TỈ LỆ: 1/500 | HT: 2026 |
| THỂ HIỆN | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN | | |
| QUẢN LÝ KỸ THUẬT | KS. NGUYỄN ĐĂNG HOÀI ANH | | |

GIÁM ĐỐC:

KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN

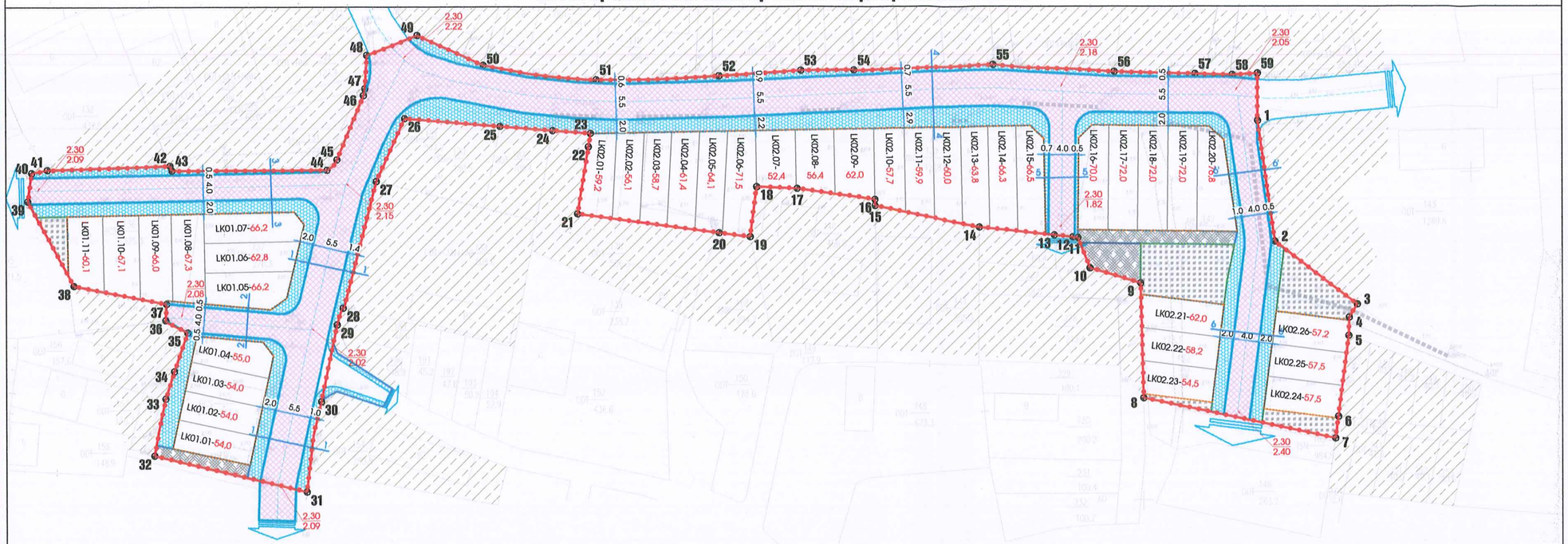
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH

ĐỊA CHỈ: 2/26 CANH NÔNG 2, P. QUANG TRUNG, TP HẢI DƯƠNG - ĐIỆN THOẠI: 081.284.6069 - GMAIL: HOALINH2311.JSC@GMAIL.COM

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: HỆ THỐNG GIAO THÔNG




B

1CM TỶ LỆ XÍCH:

0M 5M 10M 20M 30M

## KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI QH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ

TÊN LÔ — LK01.01- 100 DIỆN TÍCH (M2)

SỐ HIỆU LOẠI ĐẤT — CX3 73,6 DIỆN TÍCH (M2)

LK2 — SỐ HIỆU LOẠI ĐẤT

DIỆN TÍCH (M2) 4000,0 — MẬT ĐỘ XD (%) 100%

TẦNG CAO TỐI ĐA (TẦNG) 5 — HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN) 5,0

## KÝ HIỆU TK GIAO THÔNG:

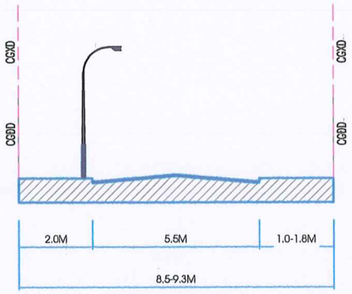
- MÉP ĐƯỜNG
- MẶT ĐƯỜNG
- VỈA HÈ

CAO ĐỘ THIẾT KẾ 35.32

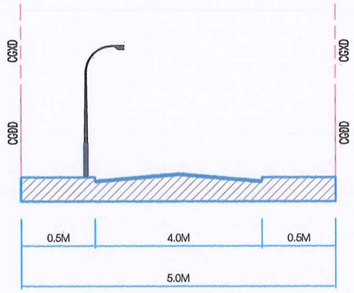
CAO ĐỘ TỰ NHIÊN 21.50

CGĐD: CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ

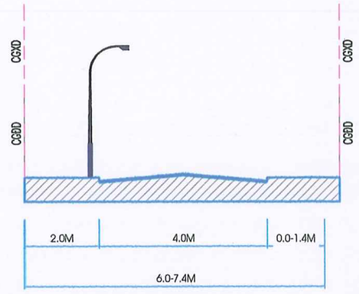
CGXD: CHỈ GIỚI XÂY DỰNG



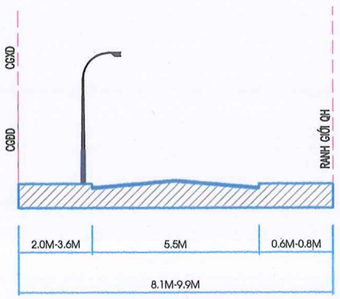

MẶT CẮT 1-1



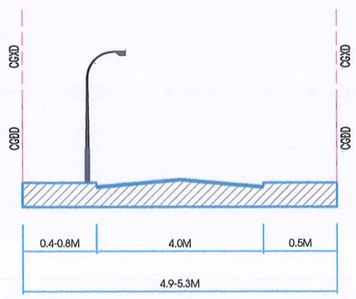

MẶT CẮT 2-2



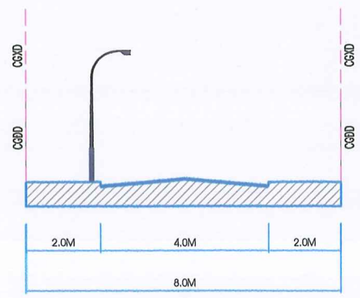

MẶT CẮT 3-3



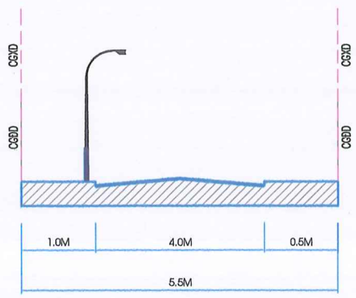

MẶT CẮT 4-4




MẶT CẮT 5-5




MẶT CẮT 6-6




MẶT CẮT 6'-6'

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH/TRÌNH DUYỆT:

PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CÔNG TRÌNH-ĐỊA ĐIỂM

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ

**BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: HỆ THỐNG GIAO THÔNG**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-03 | GHÉP: 1A2 | TỈ LỆ: 1/500 | HT: 2026 |
| THỂ HIỆN | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN | | |
| QUẢN LÝ KỸ THUẬT | KS. NGUYỄN ĐĂNG HOÀI ANH | | |

GIÁM ĐỐC:

KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH

ĐỊA CHỈ: 2/26 CẢNH NÔNG 2, P. QUANG TRUNG, TP HẢI DƯƠNG - ĐIỆN THOẠI: 081.284.6069 - GMAIL: HOALINH2311.JSC@GMAIL.COM

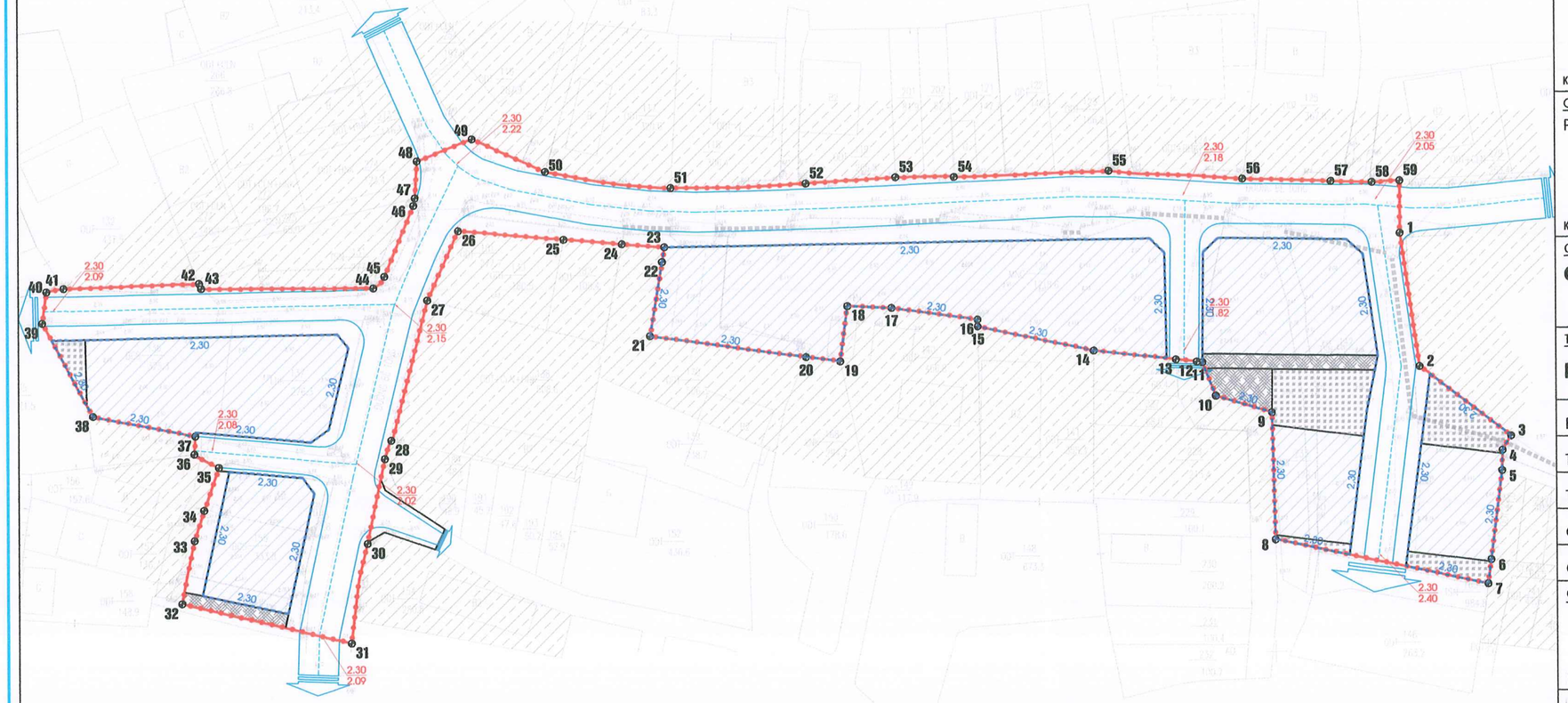
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: CHUẨN BỊ KỸ THUẬT




BẢN VẼ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MẶT



BẢN VẼ ĐỊNH HƯỚNG CHIỀU CAO SAN LẤP

B

1CM TỶ LỆ XÍCH: 0M 5M 10M 20M 30M

## KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI QH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- TNM — CỐNG THOÁT NƯỚC MẶT
- HỐ GA THOÁT NƯỚC MƯA
- HỐ GA GIAO CẮT VỚI CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- 2.30 — ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC SAN NỀN
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC

CHIỀU DÀI CỐNG — CAO ĐỘ THIẾT KẾ

D600-L25M-I0.17% — 35.32 / 21.50

ĐƯỜNG KÍNH CỐNG — ĐỘ DỐC CỐNG — CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

- HƯỚNG THOÁT NƯỚC RA CỐNG THOÁT NƯỚC D1000 HIỆN TRẠNG
- ĐẮP CÁT ĐEN SAN NỀN THEO TỪNG LỚP DÀY 0,3M, DẦM CHẶT K=0.85

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH/TRÌNH DUYỆT:

PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CÔNG TRÌNH-ĐỊA ĐIỂM

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ

**BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: CHUẨN BỊ KỸ THUẬT**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-04 | GHÉP: 1A2 | TỈ LỆ: 1/500 | HT: 2026 |
| THỂ HIỆN | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN | | |
| QUẢN LÝ KỸ THUẬT | KS. NGUYỄN ĐĂNG HOÀI ANH | | |

GIÁM ĐỐC:

KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN

0801395243 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH TỈNH HẢI DƯƠNG


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH

ĐỊA CHỈ: 2/26 CẢNH NÔNG 2, P. QUANG TRUNG, TP HẢI DƯƠNG - ĐIỆN THOẠI: 081.284.6069 - GMAIL: HOALINH2311.JSC@GMAIL.COM

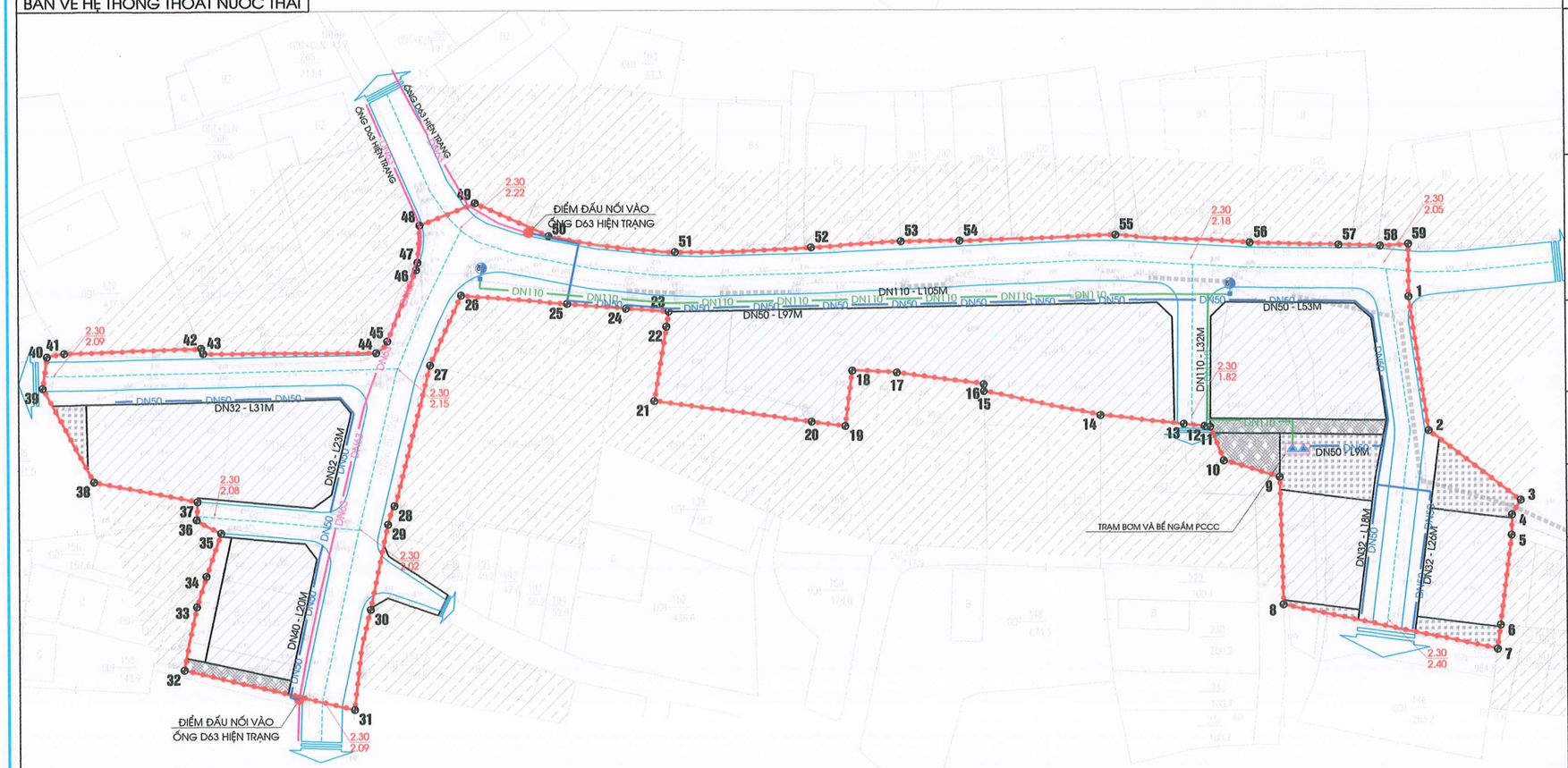
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: HỆ THỐNG CẤP THOÁT NƯỚC




BẢN VẼ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI




BẢN VẼ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC VÀ PCCC

B

1CM TỶ LỆ XÍCH: 0M 5M 10M 20M 30M

## KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI QH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
- KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI CỤC BỘ
- HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI
- HỐ GA GIAO CẮT VỚI CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC
- ỐNG CẤP NƯỚC DN63 - HIỆN TRẠNG
- ỐNG CẤP NƯỚC DN50 - QUY HOẠCH MỚI
- ỐNG CẤP NƯỚC DN110 - QUY HOẠCH MỚI
- TRỤ NƯỚC PCCC
- ĐIỂM ĐẤU NỐI, NÚT TÍNH TOÁN
- MÁY BƠM PCCC

CHIỀU DÀI CỐNG
B400-L100M-I0.25%
ĐƯỜNG KÍNH CỐNG — ĐỘ DỐC CỐNG

CAO ĐỘ THIẾT KẾ
35.32 / 21.50
CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

DN50 - L18M
ĐƯỜNG KÍNH ỐNG — CHIỀU DÀI ỐNG

CƠ QUAN CHẤP THUẬN:
UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH/TRÌNH DUYỆT:
PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CÔNG TRÌNH-ĐỊA ĐIỂM
**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500**
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ
**BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: HỆ THỐNG CẤP, THOÁT NƯỚC**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-05 | GHÉP: 1A2 | TỈ LỆ: 1/500 | HT: 2026 |
| THỂ HIỆN | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN | | |
| QUẢN LÝ KỸ THUẬT | KS. NGUYỄN ĐĂNG HOÀI ANH | | |

GIÁM ĐỐC:

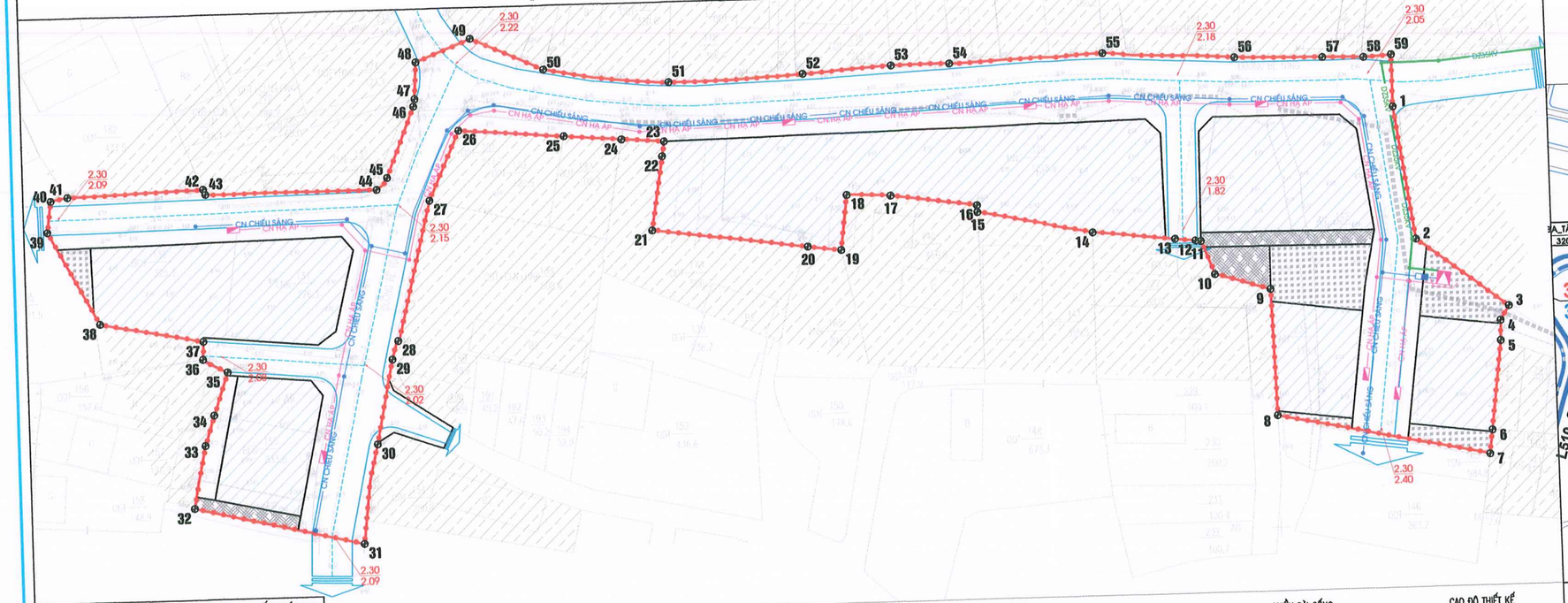
KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH
ĐỊA CHỈ: 2/26 CANH NÔNG 2, P. QUANG TRUNG, TP HẢI DƯƠNG - ĐIỆN THOẠI: 081.284.6069 - GMAIL: HOALINH2311.JSC@GMAIL.COM

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

# BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG




BẢN VẼ HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN & CHIẾU SÁNG

## KÝ HIỆU:

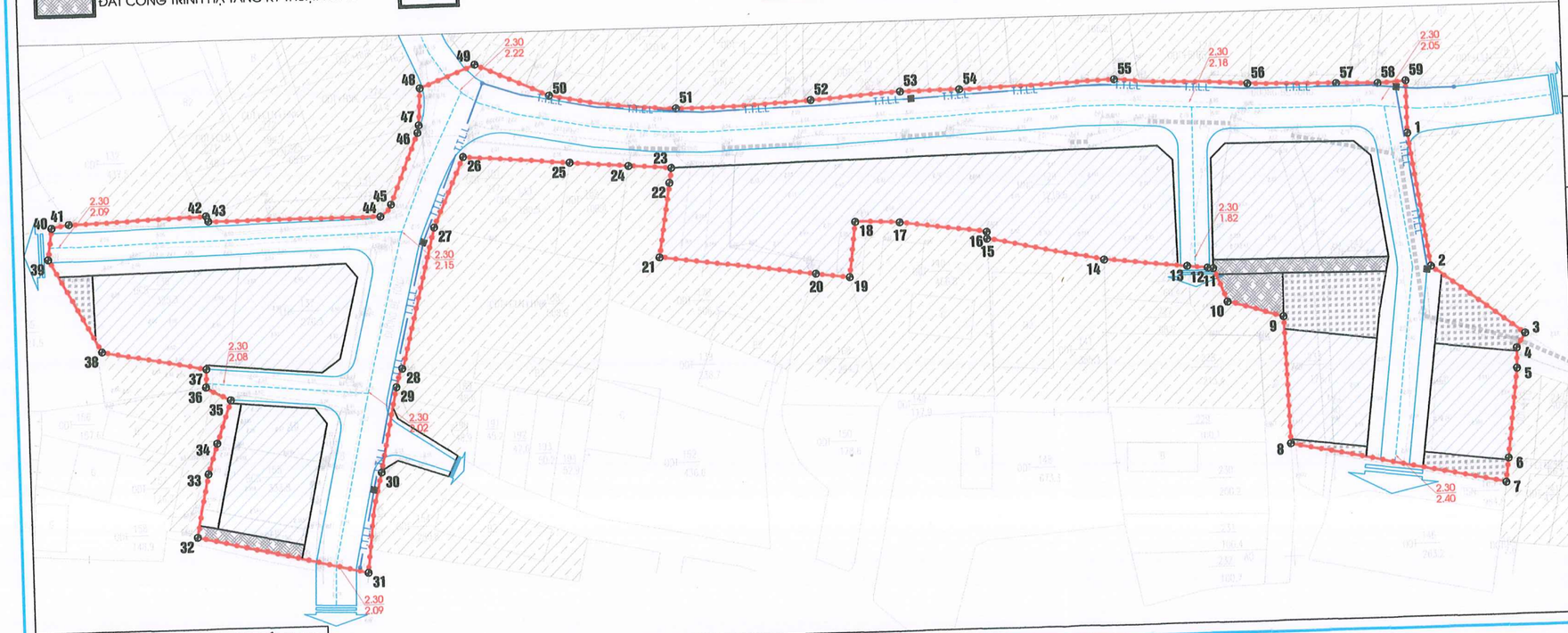
- RANH GIỚI QH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- TỦ PHÂN PHỐI ĐIỆN HẠ ÁP
- TỦ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG
- TRẠM BIẾN ÁP QUY HOẠCH MỚI
- HỐ GA VIỄN THÔNG
- DZ35KV — DZ35KV: ĐƯỜNG DÂY 22/35KV
- CN HẠ ÁP — CN HẠ ÁP: CÁP NGẦM HẠ ÁP
- CN CHIẾU SÁNG — CN CHIẾU SÁNG: CÁP NGẦM CHIẾU SÁNG
- T.T.L.L — T.T.L.L: CÁP NGẦM VIỄN THÔNG

CHIỀU DÀI CỐNG: B400-L100M-I0.25%
ĐƯỜNG KÍNH CỐNG | ĐỘ DỐC CỐNG

CAO ĐỘ THIẾT KẾ: 35.32 / 21.50
CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

DN50 - L18M
ĐƯỜNG KÍNH ỐNG | CHIỀU DÀI ỐNG

CÁC TUYẾN ĐƯỜNG DÂY HIỆN TRẠNG NẰM DƯỚI LÒNG ĐƯỜNG KHI THI CÔNG SẼ ĐƯỢC DI CHUYỂN VÀO VỈA HÈ

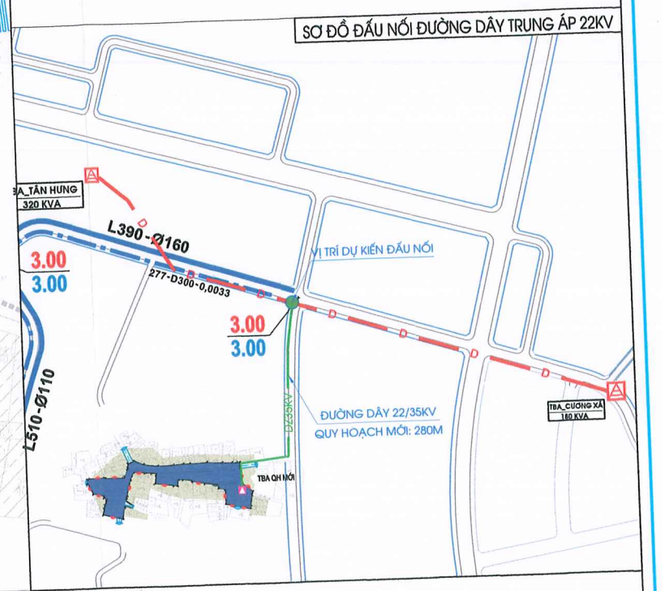



BẢN VẼ HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

B

1CM TỶ LỆ XÍCH: 0M 5M 10M 20M 30M

SƠ ĐỒ ĐẤU NỐI ĐƯỜNG DÂY TRUNG ÁP 22KV




CƠ QUAN CHẤP THUẬN:

UỶ BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH/TRÌNH DUYỆT:

PHÒNG XÂY DỰNG, NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG PHƯỜNG TÂN HƯNG

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2026

CÔNG TRÌNH-ĐỊA ĐIỂM

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG ĐIỂM DÂN CƯ MỚI KHU THANH LIỄU 1+2, PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÂN HƯNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

TÊN BẢN VẼ

**BẢN VẼ HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: HỆ THỐNG CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG**

| | | | |
|---|---|---|---|
| BẢN VẼ: QH-06 | GHÉP: 1A2 | TỈ LỆ: 1/500 | HT: 2026 |
| THỂ HIỆN | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| THIẾT KẾ | KTS. NGUYỄN MINH ĐỨC | | |
| CHỦ NHIỆM | KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN | | |
| QUẢN LÝ KỸ THUẬT | KS. NGUYỄN ĐĂNG HOÀI ANH | | |

GIÁM ĐỐC:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH TỈNH HẢI DƯƠNG

KTS. LƯƠNG VŨ KIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HOA LINH
ĐỊA CHỈ: 2/26 CANH NÔNG 2, P. QUANG TRUNG, TP HẢI DƯƠNG - ĐIỆN THOẠI: 081.284.6069 - GMAIL: HOALINH2311.JSC@GMAIL.COM