

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ TÂN MINH**

Số: 567/UBND-KT

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng mặt
bằng tỷ lệ 1/500 khu đất xây dựng trụ
sở ủy ban nhân dân xã Tân Minh

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

Tân Minh, ngày 02 tháng 4 năm 2026

Kính gửi: Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân xã Tân Minh

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ hướng dẫn Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; 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;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Quyết định số 1827/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 03/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã Tân Minh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Cấp Tiến, huyện Tiên Lãng đến năm 2025 (nay là một phần xã Tân Minh, thành phố Hải Phòng);

Căn cứ Quyết định số 1465/QĐ- UBND ngày 04/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Tân Minh về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư khảo sát, lập Quy hoạch

tổng mặt bằng khu đất xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân xã Tân Minh;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đồ án quy hoạch;

Theo đề nghị của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Tân Minh tại Tờ trình số 09/TTr-VP ngày 01/4/2026;

Ủy ban nhân dân xã Tân Minh chấp thuận Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất xây dựng trụ sở ủy ban nhân xã Tân Minh với các nội dung sau (có bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng gửi kèm theo):

1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch

- Vị trí: khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tân Minh, thành phố Hải Phòng.

- Phạm vi ranh giới:

- + Phía Bắc: giáo khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp;
- + Phía Nam: giáo đường nội đồng;
- + Phía Đông: giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp đường Rông.

2. Tính chất, chức năng

- Tính chất: Cải tạo và xây mới trụ sở UBND xã Tân Minh tạo môi trường làm việc thuận lợi cho đội ngũ cán bộ, công chức của xã.

- Chức năng: đất cơ quan, trụ sở kết hợp cùng hệ thống cây xanh sân vườn và đường giao thông.

3. Quy mô lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: **8.425,13 m²**.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Khu vực lập quy hoạch gồm loại đất chính: đất cơ quan trụ sở (đất xây dựng công trình cải tạo và xây mới); Cây xanh, sân vườn cảnh quan và giao thông, nội dung chi tiết cụ thể ở bảng sau:

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
1	Đất cơ quan, trụ sở		8.375,91		
1,1	Đất xây dựng công trình		2.595,15		
a	Công trình hiện trạng (cải tạo)		1.756,63		
-	Nhà bảo vệ	02	33,42	1	33,42
-	Nhà làm việc 2 tầng phía Tây	03	283,80	2	567,60

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
-	Nhà hội trường	04	446,26	1	446,26
-	Nhà làm việc 2 tầng phía Nam	05	221,56	2	443,12
-	Nhà làm việc 2 tầng phía Đông	06	228,05	2	456,10
-	Nhà để xe (cũ) 1	07-1	39,42	1	39,42
-	Nhà để xe (cũ) 2	07-2	146,86	1	146,86
-	Nhà vệ sinh 1	08-1	15,37	1	15,37
-	Nhà vệ sinh 2	08-2	48,10	1	48,10
-	Cột cờ	09	3,18	-	
-	Trung tâm phục vụ hành chính công	10	202,79	2	405,58
-	Nhà quỹ tín dụng	14	87,82	1	87,82
b	Công trình xây mới		838,52		
	Nhà làm việc 3 tầng	11	688,52	3	2.065,56
	Nhà để xe	13	150,00	1	150,00
1,2	Cây xanh, sân vườn cảnh quan		2.529,06		
	Thảm cỏ, bồn cây, sân vườn		1.570,20	-	
	Hồ cảnh quan		958,86	-	
1,3	Giao thông nội bộ		3.251,70	-	
2	Giao thông sử dụng chung		49,22	-	
3	Ranh giới khu vực lập quy hoạch		8.425,13		
Mật độ xây dựng thuần của khu đất cơ quan, trụ sở: 31%					
Tỷ lệ cây xanh, sân vườn cảnh quan: 30%					
Hệ số sử dụng đất của khu đất cơ quan, trụ sở: 0,6 lần					

5. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Phương án đã cập nhật giao thông theo định hướng các quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Đảm bảo tính trang nghiêm, rõ ràng và thuận tiện, đúng với vai trò là trung tâm hành chính của địa phương.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo mang tính đơn giản, bền vững và chuẩn mực. Sử dụng hình khối rõ ràng, tỷ lệ cân đối, mặt đứng nghiêm trang và hạn chế chi tiết trang trí cầu kỳ, đảm bảo sự trang trọng và tiết kiệm.

- Màu sắc chủ đạo là các gam trung tính, sáng sủa, dễ bảo trì.

- Vật liệu xây dựng chủ đạo: vật liệu xây dựng địa phương kết hợp vật liệu xây dựng hiện đại.

- Tổ chức sân vườn, cây xanh, cảnh quan: Cây xanh trong khuôn viên

UBND xã giữ vai trò quan trọng trong việc cải thiện vi khí hậu, tạo cảnh quan trang nghiêm và thân thiện cho trụ sở hành chính.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Quy hoạch giao thông

- Mặt cắt 1-1: Đường trục xã Tân Minh chiều rộng lộ giới $B=13,5\text{m}$ (lòng đường $9,0\text{m}$; hè đường $1,5\text{m}+3,0\text{m}=4,5\text{m}$).

- Mặt cắt 2-2: Đường liên thôn (đường Rông) chiều rộng lộ giới $B=14,0\text{m}$ (lòng đường $7,0\text{m}$; hè đường $5,0\text{m}+2,0\text{m}=7,0\text{m}$).

- Diện tích sân trong trụ sở cơ quan xã là $3.300,93\text{m}^2$.

b) Chuẩn bị kỹ thuật

- Cao độ nền xây dựng (cao độ quốc gia): $+2,57\text{ m}$.

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: nước mặt được thu gom thoát ra tuyến cống thoát nước hiện trạng trên đường giao thông phía Bắc, sau đó đổ ra kênh mương hiện trạng.

+ Sử dụng các tuyến cống/rãnh nắp đan kích thước B400 đến B600.

c) Quy hoạch cấp nước

* Nguồn cấp nước:

- Giai đoạn đầu: từ nhà máy nước Cầu Nguyệt, công suất $30.000\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm (theo QĐ 323).

- Giai đoạn sau: kết hợp với nhà máy nước Bắc Tiên Lãng, công suất $200.000\text{m}^3/\text{ngày}$ đêm (theo QĐ 323).

* Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước là mạng vòng, mạng cắt đảm bảo bảo an toàn và liên tục. Mạng lưới đường ống HDPE DN40 ÷ DN25 (có thể thay thế bằng các loại ống khác có tính năng kỹ thuật tương đương).

d) Quy hoạch cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

- Nguồn điện: Nguồn $0,4\text{kV}$ từ trạm biến áp Cấp Tiên Xã $35/0,4\text{kV}-560\text{kVA}$.

- Lưới điện: (điều kiện để nhà ở, công trình xây dựng tồn tại trong và gần hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không- điều 16 Nghị định số $62/2025/\text{NĐ-CP}$ ngày $04/3/2025$): Đảm bảo khoảng cách từ bất kỳ bộ phận nào của nhà ở, công trình đến dây dẫn điện gần nhất khi dây ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn khoảng cách an toàn với điện áp từ $0,1-35\text{kV}$

là 3,0m.

- Lưới hạ áp: Lưới 0,4kV từ trạm biến áp Cấp Tiến Xã cấp đến các hộ tiêu thụ điện bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC 4x95mm² đến 4x25mm².

- Chiếu sáng: sử dụng đèn Led tiết kiệm điện có công suất 115W/đèn (Cấp bảo vệ: IP66; Cấp cách điện: CLASS I).

d) Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn

- Thoát nước thải:

+ Xây dựng hệ thống công thoát nước thải riêng.

+ Nước thải từ các công trình được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại.

- Hướng thoát nước:

+ Giai đoạn đầu: Nước thải được thu gom và đầu nối vào rãnh thoát nước mưa B600 dưới hè đường trục xã.

+ Giai đoạn sau: Khi hệ thống thoát nước mạng ngoài được đầu tư xây dựng, nước thải của khu vực nghiên cứu được thu gom và đầu nối vào tuyến công nước thải dưới hè đường trục xã và đưa về trạm xử lý tập trung của xã (theo quy hoạch chung xây dựng xã Cấp Tiến đã được phê duyệt).

- Quản lý chất thải rắn: chất thải rắn khu vực nghiên cứu hiện được đơn vị chuyên môn thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp thành phố xử lý.

e) Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kết nối vào mạng viễn thông chung của xã Tân Minh. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao dự kiến.

7. Các vấn đề cần lưu ý

- Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Tân Minh là cơ quan tổ chức lập quy hoạch chịu trách nhiệm về tính chính xác của các nội dung, số liệu trong bản vẽ tổng mặt bằng; đảm bảo đúng phạm vi, chỉ giới khu đất; đảm bảo không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực; tổ chức công bố, công khai quy hoạch; Có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, đất đai, môi trường theo quy định.

- Giao phòng Kinh tế hướng dẫn, phối hợp với Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã, các đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất xây dựng trụ sở ủy ban nhân dân xã Tân Minh theo quy định.

- Phương án thiết kế kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật công trình phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định có liên quan hiện hành.

- Về Phòng cháy chữa cháy và quản lý môi trường: cần thực hiện theo các quy định về Phòng cháy chữa cháy và theo các quy định về quản lý môi trường của cơ quan quản lý môi trường có thẩm quyền.

Ủy ban nhân dân xã Tân Minh thông báo đề Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Tân Minh, các đơn vị có liên quan thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND xã;
- Các CQ, ĐV liên quan;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đinh Văn Nhanh