

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI THÔN QUẢN, XÃ TỨ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500



Chủ nhiệm: Kts. Vương Văn Vũ.
Quản lý KT: Kts. Vương Văn Vũ.
Thiết kế QH: Kts. Nguyễn Quang Khiêm
Chủ trì QH: Kts. Nguyễn Quang Khiêm
Thiết kế HT: Ks. Nguyễn Văn Huy.
Chủ trì HT: Ks. Nguyễn Văn Huy.



ISO 9001:2008

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: VĂN PHÒNG HỖND & UBND XÃ TỨ KỲ
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ TỨ KỲ - TP HẢI PHÒNG

CƠ QUAN TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

Đc : Số 01 đường Thanh Niên – P. Hải Dương – Tp. Hải Phòng.
Email: ctytvqhhd@gmail.com.vn - Website: <https://pdc34.com>

Năm 2026

Hải Phòng, ngày 28 tháng 07 năm 2026

**THUYẾT MINH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY KHU DÂN CƯ MỚI
THÔN QUÀN, XÃ TỨ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG,
TỶ LỆ 1/500**

Địa điểm: Xã Tứ Kỳ, Thành phố Hải Phòng.

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Văn phòng HĐND và UBND xã Tứ Kỳ

**Đơn vị tư vấn: Công ty cổ phần Tư vấn quy hoạch và thiết kế xây dựng
Hải Dương**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND**



**CHÁNH VĂN PHÒNG
NGUYỄN MẠNH CHUNG**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN
QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ
XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG**



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
VƯƠNG VĂN VŨ**

Tháng 07, năm 2026



Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Thiết kế Xây dựng Hải Dương
Đc : Số 01 đường Thanh Niên – Phường Hải Dương – Tp. Hải Phòng.
ĐT: 0320.3853802.0912043784- Email: ctytvqhhd@gmail.com.vn – Website:
<https://pdc34.com>



MỤC LỤC

PHẦN I: MỞ ĐẦU	3
1.Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	3
2.Căn cứ lập quy hoạch	3
2.1. Các căn cứ pháp lý	3
2.2. Các cơ sở nghiên cứu	5
2.3. Các cơ sở dữ liệu, số liệu	6
3. Tính chất	6
PHẦN II: NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	6
1.Vị trí, quy mô diện tích lập quy hoạch	6
2.Phân tích, đánh giá hiện trạng.....	7
2.1. Điều kiện tự nhiên.....	7
2.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch.....	8
2.2.1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.....	8
2.2.2. Các công trình hạ tầng xã hội	8
2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	9
2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	9
3. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện; Các vấn đề cơ bản cần giải quyết.....	12
4. Mục tiêu lập quy hoạch.	13
5. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển	14
6. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch.....	15
7. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính	16
7.1. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật	16
7.2. Quy mô dân số, đất đai, tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	16
8. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	18
8.1. Quan điểm.....	18
8.2. Tổ chức không gian và bảo vệ cảnh quan.....	19
9. Quy hoạch sử dụng đất.....	27
9.1. Đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự	27
9.2. Hệ thống cây xanh, vườn hoa.....	29
9.3. Nhà văn hóa khu dân cư.....	30
9.4. Bãi đỗ xe.....	30
9.5. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	31
10. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.....	33
10.1. Chuẩn bị kỹ thuật.....	33
10.2. Giao thông	37
10.3. Cấp điện.....	39
10.4. Quy hoạch thông tin liên lạc.....	41
10.5. Cấp nước	43

10.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	45
10.7. Quản lý chất thải rắn (CTR).....	48
10.8. Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.....	49
11. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường	50
11.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu	50
11.2. Phương hướng và giải pháp bảo vệ môi trường	50
11.3. Chương trình quản lý và giám sát môi trường.....	52
11.4. Các giải pháp bảo vệ môi trường bổ sung	53
12. Dự án ưu tiên và giải pháp huy động nguồn lực	53
12.1. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng giai đoạn ngắn hạn.....	53
12.2. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư.....	54
12.3. Giải pháp huy động nguồn lực	56
12.4. Tổ chức thực hiện và quản lý theo quy hoạch.....	57
PHẦN 3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	57
PHẦN PHỤ LỤC	

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- Cụ thể hoá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội của xã Minh Đức nay là xã Tứ Kỳ.

- Nâng cấp, chỉnh trang, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng khu dân cư mới.

- Trong quy hoạch định hướng phát triển của huyện Tứ Kỳ, khu vực xã Minh Đức nay là xã Tứ Kỳ phát triển với chức năng là một đô thị mới, một khu nghỉ dưỡng cho người dân đồng thời là khu công nghiệp công nghệ cao phía Nam huyện.

- Việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/500 là một phần nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức nay là xã Tứ Kỳ, đáp ứng nhu cầu về đất ở của nhân dân, góp phần đề xuất việc sử dụng quỹ đất một cách hiệu quả hơn, tạo cảnh quan chung, tạo nguồn kinh phí phục vụ cho phát triển đô thị tại địa phương. Quy hoạch chi tiết xây dựng còn là cơ sở để cơ quan có thẩm quyền căn cứ quy hoạch được duyệt giao cho các đơn vị có chức năng triển khai thực hiện các quy hoạch, các dự án thành phần khác trong phạm vi khu vực và thực hiện việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Đồng thời, Khu dân cư mới thôn Quàn được xác định là dự án trọng điểm của địa phương trong giai đoạn hiện nay, có vai trò tạo quỹ đất ở có hạ tầng đồng bộ, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội, góp phần chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội trên địa bàn xã Tứ Kỳ. Sau khi sáp nhập vào thành phố Hải Phòng, khu vực này được xác định là một trong những khu vực ưu tiên đầu tư nhằm đáp ứng nhu cầu đất ở của nhân dân, tạo nguồn lực phát triển và từng bước hoàn thiện các tiêu chí phát triển đô thị.

- Vì vậy, để bảo đảm việc lập, trình thẩm định và phê duyệt đồ án đúng quy định pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu phát triển của địa phương, việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/500 là cần thiết và cấp bách.

2. Căn cứ lập quy hoạch

2.1. Các căn cứ pháp lý

- 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, có hiệu lực từ ngày 01/7/2026; trong giai đoạn chuyển tiếp, các nội dung phát sinh trước thời điểm hiệu lực được rà soát theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 và các luật sửa đổi, bổ sung có liên quan;
- Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Luật Viễn thông số 24/2023/QH15 ngày 24/11/2023; Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2024;
- 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;
- Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, có hiệu lực từ ngày 01/7/2026;
- Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17/6/2026 của Chính phủ quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, có hiệu lực từ ngày 01/7/2026;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP

ngày 06/01/2025 và Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải; Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 sửa đổi, bổ sung một số nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;

- Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực; Nghị định số 163/2024/NĐ-CP ngày 24/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Viễn thông;

- 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 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

- Các văn bản, quy phạm khác có liên quan.

2.2. Các cơ sở nghiên cứu

- 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;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng và Sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế; TCVN 4054:2005 Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế; TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật - Yêu cầu thiết kế;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành khác có liên quan về quy hoạch, giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện,

chiếu sáng, thông tin liên lạc, quản lý chất thải rắn, cây xanh, môi trường và phòng cháy, chữa cháy.

2.3. Các cơ sở dữ liệu, số liệu

- Nghị quyết số 1669/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Hải Phòng năm 2025;

- Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

- Quyết định số 4506/QĐ-UBND ngày 28/12/2022 của UBND huyện Tứ Kỳ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đến năm 2030;

- Quyết định số 3573/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (lần 2);

- Quyết định số 920/QĐ-UBND ngày 25/06/2026 của Ủy ban nhân dân xã Tứ Kỳ về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500;

- Hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500; tài liệu địa chính, hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; số liệu khí tượng thủy văn, địa chất công trình, môi trường và các tài liệu khác có liên quan do địa phương, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thu thập, cập nhật.

3. Tính chất

Tính chất chủ đạo là khu ở mới có quỹ đất ở liền kề, đất cây xanh, công cộng, dịch vụ thiết yếu, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở, sinh hoạt cộng đồng của người dân. Đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, an toàn về giao thông, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và phù hợp với định hướng phát triển nông thôn mới, đô thị hóa của địa phương.

PHẦN II: NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Vị trí, quy mô diện tích lập quy hoạch

1.1 Vị trí:

- Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tứ Kỳ, ranh giới lập quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía Tây Bắc và phía Đông Bắc giáp: đất canh tác thôn Quàn, xã Tứ Kỳ;
- + Phía Tây Nam giáp: khu dân cư hiện trạng và đường huyện 191M;

+ Phía Đông Nam giáp: khu dân cư hiện trạng và đường tỉnh 392.

1.2 Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch khoảng: 45.000 m².

- Quy mô dân số quy hoạch dự kiến: Khoảng 588 người.

2. Phân tích, đánh giá hiện trạng

2.1. Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Địa hình, địa chất

* Địa hình:

- Khu vực lập nghiên cứu quy hoạch phần lớn là đất ruộng canh tác.

- Bề mặt địa hình tương đối bằng phẳng, xen kẽ có các khu vực trũng và hệ thống ao, mương và bờ thửa.

* Địa chất:

- Khu vực thuộc đồng bằng Bắc Bộ, nền đất thuộc phù sa cổ sông Hồng, sông Thái bình. Trong lớp địa chất ở độ sâu 8-10m là lớp đất a sét, sét, sét pha, bùn sét nằm xen kẽ. Cường độ chịu tải 0,5-1,5kg/cm². Các công trình 2 - 3 tầng trở lên phải xử lý nền.

2.1.2. Khí hậu, thủy văn

* Khí hậu:

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

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

- Nhiệt độ trung bình hàng năm mùa hè 35⁰ C - 38⁰C, mùa đông từ 15⁰ C đến 20⁰ C.

- Độ ẩm trung bình năm 84%

- Lượng mưa bình quân năm khoảng 1650 mm đến 1800 mm

* Thủy văn:

- Khu vực chịu ảnh hưởng trực tiếp thủy văn sông Cừ An và sông Tứ Kỳ cùng hệ thống kênh, mương thủy lợi.

* Mưa:

Lượng mưa trung bình hàng năm 1.100mm.

Lượng mưa tập trung và phân bố theo mùa, mưa nhiều vào tháng 7- tháng 8 (490mm).

* Độ ẩm không khí:

Độ ẩm không khí trung bình năm từ 85%; tháng 8 - tháng 9 độ ẩm đạt khoảng 88 - 91%, tháng 2 độ ẩm là 75%.

Như vậy, Tứ Kỳ có khí hậu đặc trưng là nóng, ẩm, mưa nhiều vào mùa hè; lạnh, khô, hanh vào mùa đông.

* Đánh giá chung về điều kiện khí hậu đối với quy hoạch xây dựng

- Điều kiện khí hậu khu vực về cơ bản phù hợp cho phát triển khu dân cư, công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Nhìn chung, điều kiện tự nhiên của khu vực lập quy hoạch tương đối thuận lợi cho việc phát triển xây dựng. Các yếu tố địa hình, khí hậu không tạo ra trở ngại lớn nhưng cần được kiểm soát chặt chẽ trong giải pháp san nền, thoát nước, tổ chức cây xanh và thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan nhằm bảo đảm phát triển bền vững, an toàn và phù hợp với điều kiện thực tế địa phương.

2.2. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch

2.2.1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Khu vực lập quy hoạch hiện mang đặc trưng của vùng sản xuất nông nghiệp, chưa hình thành không gian đô thị. Mật độ xây dựng rất thấp, hầu như không có công trình kiến trúc kiên cố hoặc công trình xây dựng quy mô lớn trong phạm vi nghiên cứu.

- Không gian hiện trạng chủ yếu là đất trồng lúa, ao, ruộng, mặt nước và một số tuyến đường nội đồng. Cấu trúc cảnh quan hiện hữu là cảnh quan nông nghiệp mở, tầm nhìn thoáng, ít bị chia cắt bởi công trình xây dựng. Đây là điều kiện thuận lợi để tổ chức quy hoạch khu dân cư mới với hệ thống giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và không gian ở được thiết kế đồng bộ.

- Tuy nhiên, việc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng khu dân cư cần được xem xét kỹ về cao độ nền, thoát nước, hoàn trả kênh mương, xử lý nghĩa trang nếu có, đấu nối giao thông và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến khu dân cư, đất sản xuất và hệ thống thủy lợi lân cận.

- Nhìn chung, hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực tương đối đơn giản, ít hạng mục phải cải tạo, di dời; thuận lợi cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2.2.2. Các công trình hạ tầng xã hội

- Trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch hiện chưa có công trình hạ tầng xã hội như trường học, trạm y tế, công trình văn hóa, thể thao, thương mại dịch vụ hoặc công trình hành chính. Nhu cầu sử dụng các công trình công cộng của khu vực hiện nay chủ yếu dựa vào hệ thống hạ tầng xã hội của trung tâm xã Minh Đức(cũ) này là xã Tứ Kỳ và các khu dân cư lân cận.

- Khu vực lập quy hoạch có vị trí kết nối thuận lợi với trung tâm xã Tứ Kỳ. Tại khu vực trung tâm xã đã hình thành các công trình phục vụ cấp xã như trụ sở hành chính, trường học, trạm y tế, chợ, nhà văn hóa, sân thể thao và các thiết chế sinh hoạt cộng đồng.

- Đối với quy mô dân số dự kiến của khu dân cư mới, hệ thống công trình hạ tầng xã hội hiện hữu có thể hỗ trợ phục vụ trong giai đoạn đầu. Tuy nhiên, trong quá trình lập đồ án cần rà soát bán kính phục vụ, quy mô và khả năng đáp

ứng của từng loại công trình công cộng. Trường hợp nhu cầu sử dụng vượt khả năng phục vụ của hệ thống hiện hữu, đồ án cần bố trí bổ sung quỹ đất công cộng, cây xanh, sinh hoạt cộng đồng hoặc dịch vụ thiết yếu trong phạm vi quy hoạch.

- Việc tổ chức hạ tầng xã hội trong đồ án phải bảo đảm phù hợp quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, điều kiện tiếp cận của người dân và khả năng quản lý, khai thác sau đầu tư.

2.2.3. Hiện trạng sử dụng đất

- Khu vực lập quy hoạch hiện chủ yếu là đất nông nghiệp, định hướng chuyển đổi sang chức năng khu dân cư mới theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Cơ cấu sử dụng đất hiện trạng phản ánh rõ đặc điểm của khu vực ven trung tâm xã, trong đó đất sản xuất nông nghiệp chiếm tỷ lệ chủ đạo; đất chuyên dùng, đất hạ tầng kỹ thuật và các loại đất khác chiếm tỷ lệ nhỏ.

- Đất nông nghiệp gồm chủ yếu là đất trồng lúa, một phần đất mặt nước, ao, mương. Đây là nhóm đất chiếm tỷ lệ lớn trong phạm vi nghiên cứu, là cơ sở chính để thực hiện chuyển đổi chức năng sử dụng đất phục vụ phát triển khu dân cư mới.

- Đất chuyên dùng và đất khác gồm: đất giao thông nội đồng, đất thủy lợi, kênh mương và một số loại đất phụ trợ khác.

- Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất cần bảo đảm phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng cấp trên, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và nhu cầu phát triển dân cư. Đồng thời, quá trình lập quy hoạch cần xác định rõ ranh giới, diện tích từng loại đất hiện trạng, hiện trạng pháp lý sử dụng đất, các công trình cần giữ lại, cải tạo hoặc di dời để làm cơ sở đề xuất phương án sử dụng đất hợp lý.

Bảng hiện trạng sử dụng đất tổng hợp

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ(%)
1	Đất trồng lúa	36.390,5	80,9
2	Đất nông nghiệp khác	1.744,9	3,9
3	Đất thủy lợi	2.192,9	4,9
4	Đất giao thông	4.671,7	10,3
Tổng cộng		45.000,0	100,0

2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

2.3.1 Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật :

* Cốt nền hiện trạng tại một số khu vực:

- Cao độ tim đường huyện lộ: + 2,3m - + 2,4m.

- Cao độ đáy mương thoát nước phía Tây Bắc khu vực: 0,3m

* Hướng tiêu thủy: Hướng thoát ra mương thoát nước nằm phía Tây Bắc khu vực.

- Do nền hiện trạng thấp, khi lập quy hoạch cần nghiên cứu giải pháp san nền phù hợp với cao độ khống chế của các tuyến đường hiện trạng, khu dân cư tiếp giáp và hướng thoát nước chung của khu vực.

2.3.2 Hiện trạng công trình thủy lợi

- Trong khu vực lập quy hoạch hiện có hệ thống mương đất phục vụ tưới, tiêu cho sản xuất nông nghiệp.

- Khi triển khai quy hoạch cần rà soát phạm vi, cao độ và hướng dòng chảy của các tuyến mương hiện trạng. Trường hợp phải san lấp, nắn chỉnh hoặc hoàn trả mương, cần có giải pháp thay thế phù hợp, bảo đảm không gây úng ngập cục bộ cho khu vực xung quanh.

2.3.3. Hiện trạng giao thông

Khu vực lập quy hoạch có điều kiện kết nối giao thông thuận lợi, tiếp giáp với các tuyến giao thông chính sau:

- Đường trục xã chạy dọc theo ranh giới phía Tây của dự án, với chiều rộng mặt đường từ 5,4m - 5,8m, mặt đường bê tông.

- Đường bê tông nằm trong dự án chiều rộng mặt đường 3,0m.

- Đường nội bộ trong dự án: Hệ thống đường đất, đường bờ thửa phục vụ hoạt động nông nghiệp.

- Hệ thống giao thông hiện trạng cơ bản phục vụ nhu cầu đi lại, sản xuất của người dân. Tuy nhiên, một số tuyến có mặt cắt nhỏ, cần được nghiên cứu mở rộng, đầu nối phù hợp với mạng lưới giao thông khu vực và quy mô khu dân cư mới.

2.3.4. Hiện trạng cấp điện

- Hiện trạng khu vực quy hoạch có đường dây 35Kv chạy qua, trạm biến áp Đoàn Xá 2 với công suất 320kVA gần nhất để đầu nối đường điện.

- Nguồn cấp điện cho khu dân cư mới cần được nghiên cứu đầu nối từ hệ thống điện hiện có, đồng thời bố trí trạm biến áp, tuyến trung áp, hạ áp và chiếu sáng công cộng phù hợp với nhu cầu sử dụng điện của khu vực.

2.3.5. Hiện trạng cấp nước

- Khu vực quy hoạch đã có hệ thống cấp nước sạch chạy dọc trục xã phía Tây.

- Khi lập quy hoạch cần khảo sát cụ thể vị trí tuyến ống, áp lực, công suất cấp nước và điểm đầu nối phù hợp; bảo đảm cấp nước sinh hoạt, dịch vụ công cộng, tưới cây, rửa đường và cấp nước phòng cháy, chữa cháy.

2.3.6. Hiện trạng thông tin liên lạc

- Khu vực nằm trong vùng phủ sóng của mạng viễn thông, truyền hình và Internet của xã Tứ Kỳ.

- Khi lập quy hoạch cần bố trí hệ thống thông tin liên lạc phù hợp với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung, ưu tiên đi ngầm hoặc bố trí trong hào, cống kỹ thuật để bảo đảm mỹ quan và thuận lợi cho quản lý, khai thác.

2.3.7. Hiện trạng tiêu thoát nước mặt

- Hướng thoát nước mặt tự nhiên của khu vực chủ yếu từ Đông Bắc sang Tây Nam. Nước mưa hiện thoát theo hệ thống mương, rãnh hiện trạng về phía Tây Nam.

- Do khu vực hiện chủ yếu là đất nông nghiệp, hệ thống thoát nước mặt chưa được đầu tư đồng bộ. Khi quy hoạch khu dân cư mới cần xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng, phù hợp với phương án san nền và bảo đảm không gây úng ngập cho khu vực lân cận.

2.3.8. Hiện trạng thoát nước thải

- Trong phạm vi lập quy hoạch hiện chưa có hệ thống thoát nước thải tập trung. Khu vực chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp nên lượng nước thải phát sinh không đáng kể. Đối với khu dân cư lân cận, nước thải sinh hoạt chủ yếu được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống rãnh, mương hiện trạng.

- Khi hình thành khu dân cư mới cần tổ chức hệ thống thu gom nước thải riêng, bảo đảm nước thải được xử lý đạt yêu cầu trước khi xả ra môi trường.

2.3.9. Hiện trạng vệ sinh môi trường

- Khu vực lập quy hoạch hiện chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp. Chất thải phát sinh chủ yếu là phụ phẩm nông nghiệp, bao bì phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và một phần nhỏ rác thải sinh hoạt từ khu dân cư lân cận.

- Các yếu tố có khả năng ảnh hưởng đến môi trường gồm tồn dư phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, bụi từ hoạt động sản xuất nông nghiệp và khói do đốt rơm rạ sau thu hoạch.

- Khi chuyển đổi sang khu dân cư mới cần bố trí hệ thống thu gom rác thải, thoát nước mưa, thu gom nước thải và cây xanh phù hợp, bảo đảm vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng và khai thác sử dụng.

2.3.10. Đánh giá chung

a) Thuận lợi

+ Nằm gần các tuyến đường quan trọng đối ngoại của vùng, thuận lợi cho việc giao thông qua khu trung tâm xã và với các vùng lân cận, việc đầu nối vào khu quy hoạch thuận lợi.

- + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu đất quy hoạch chưa có nên đầu tư xây dựng mới theo quy hoạch đồng bộ.

- + Địa hình phẳng dễ tạo cảnh quan đô thị đẹp

- + Trong khu vực quy hoạch chủ yếu là đất canh tác nên thuận lợi cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng, công tác quy hoạch thuận lợi.

b) *Khó khăn*

- + Diện tích đất canh tác tương đối lớn, khu đất đã và đang có nhiệm vụ cấp và thoát nước cho khu vực nên khi quy hoạch cần phải có giải pháp thoát nước cho khu vực và chống ngập úng vào mùa mưa.

* Nhận xét:

- Khu vực quy hoạch là vùng đất nông nghiệp chủ yếu là lúa và hoa màu, giá trị kinh tế thấp.

- Hạ tầng kỹ thuật xung quanh đã có tương đối đầy đủ, thuận tiện cho việc đấu nối khi lập quy hoạch hạ tầng.

- Công tác lập quy hoạch để phục vụ nhu cầu đầu tư xây dựng nói chung rất thuận lợi.

3. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện; Các vấn đề cơ bản cần giải quyết

- Trong phạm vi ranh giới lập quy hoạch hiện chưa có dự án đầu tư xây dựng đang triển khai thực hiện. Quá trình nghiên cứu quy hoạch trong thời gian qua chưa hoàn tất phê duyệt do phải cập nhật phương án theo định hướng phát triển mới, đồng thời chịu tác động của việc sắp xếp đơn vị hành chính và thay đổi mô hình quản lý địa phương.

- Khu vực lập quy hoạch hiện chủ yếu là đất nông nghiệp, đất thủy lợi, giao thông nội đồng và một số loại đất khác; chưa hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu dân cư mới. Do đó, việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là cần thiết để xác lập cơ sở pháp lý cho quản lý đất đai, quản lý xây dựng, bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai đầu tư xây dựng.

- Các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án gồm:

- + Cụ thể hóa định hướng phát triển khu dân cư mới theo quy hoạch xây dựng cấp trên và định hướng phát triển của xã Tứ Kỳ;

- + Xác định ranh giới, quy mô diện tích, quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu của khu vực lập quy hoạch;

- + Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư mới theo hướng đồng bộ, phù hợp với điều kiện tự nhiên, hiện trạng dân cư và cảnh quan khu vực;

- + Bố trí quỹ đất ở, đất cây xanh, đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật và các chức năng công cộng, dịch vụ thiết yếu phù hợp với quy mô dân số;

+ Kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện hữu, các khu vực phát triển dân cư lân cận và mạng lưới giao thông, hạ tầng kỹ thuật chung của địa phương;

+ Đề xuất giải pháp san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom chất thải rắn và phòng cháy, chữa cháy theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

+ Xử lý các yếu tố hiện trạng trong phạm vi quy hoạch như kênh mương, đường nội đồng, nghĩa trang, đất thủy lợi, mặt nước và các công trình hạ tầng có liên quan;

+ Bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường, tiêu thoát nước, phòng chống ngập úng, không gây ảnh hưởng bất lợi đến khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất lân cận;

+ Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật, cao độ khống chế và các yêu cầu quản lý xây dựng theo quy hoạch;

+ Đề xuất quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng sau khi quy hoạch được phê duyệt.

- Các nội dung quy hoạch phải bảo đảm tính khả thi, phù hợp với điều kiện thực tế địa phương, thuận lợi cho công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng và quản lý lâu dài.

4. Mục tiêu lập quy hoạch.

Việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 nhằm cụ thể hóa quy hoạch xây dựng cấp trên, khai thác hiệu quả quỹ đất, hình thành khu dân cư mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở, cây xanh và không gian sinh hoạt cộng đồng của địa phương. Các mục tiêu cụ thể gồm:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức, Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ và các định hướng phát triển có liên quan, phù hợp với mô hình quản lý mới của xã Tứ Kỳ và thành phố Hải Phòng;

- Xác định ranh giới, quy mô, tính chất, dân số, cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của khu dân cư mới;

- Hình thành khu dân cư mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối thuận lợi với khu dân cư hiện hữu, trung tâm xã và các khu vực lân cận;

- Tạo quỹ đất ở hợp pháp, đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư, giãn dân, tái bố trí dân cư và phát triển dịch vụ thương mại phù hợp với điều kiện địa phương;

- Bố trí hợp lý đất ở, đất giao thông, đất cây xanh, đất công cộng, đất hạ tầng kỹ thuật và các chức năng phụ trợ cần thiết;

- Hoàn thiện mạng lưới giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường và phòng cháy, chữa cháy;
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư theo hướng hài hòa với khu vực hiện hữu, tạo môi trường ở văn minh, an toàn, thuận tiện;
- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ không chế, khoảng lùi công trình, tầng cao, mật độ xây dựng và các yêu cầu quản lý kiến trúc theo từng ô đất;
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, thực hiện bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất và triển khai đầu tư xây dựng theo quy định;
- Làm cơ sở để cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa, quản lý trật tự xây dựng, quản lý sử dụng đất và kiểm soát phát triển không gian theo quy hoạch được duyệt;
- Xây dựng quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và phù hợp quy định pháp luật.

5. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển

- Đồ án phù hợp với định hướng phát triển dân cư và hạ tầng của khu vực Tứ Kỳ theo quy hoạch xây dựng cấp trên, quy hoạch sử dụng đất và các chương trình phát triển nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc thông qua.
- Về sử dụng đất, khu vực nghiên cứu được định hướng chuyển đổi từ đất nông nghiệp, đất giao thông nội đồng, đất thủy lợi và một số loại đất khác sang khu dân cư mới có cơ cấu sử dụng đất rõ ràng, có hạ tầng đồng bộ, phù hợp nhu cầu phát triển dân số, giãn dân và hoàn thiện không gian dân cư của xã Tứ Kỳ.
- Về hạ tầng kỹ thuật, đồ án tổ chức mạng lưới giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom chất thải rắn và phòng cháy chữa cháy theo hướng đầu nối đồng bộ với khu dân cư hiện hữu và các hệ thống hạ tầng khu vực.
- Về hạ tầng xã hội, quy hoạch khai thác khả năng phục vụ của các công trình hiện hữu tại trung tâm xã, đồng thời bố trí trong phạm vi khu dân cư các không gian cây xanh, sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ thiết yếu và bãi đỗ xe đáp ứng nhu cầu trước mắt và lâu dài của dân cư dự kiến.
- Về quản lý hành chính, hồ sơ được cập nhật theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và việc sắp xếp đơn vị hành chính của thành phố Hải Phòng; sau khi được phê duyệt sẽ là căn cứ để quản lý đất đai, quản lý xây dựng, lập dự án đầu tư, cắm mốc giới, cấp phép xây dựng và kiểm soát phát triển không gian theo quy hoạch.

- Khi tổ chức thực hiện sau quy hoạch, cơ quan tổ chức lập quy hoạch cần tiếp tục đối chiếu danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất, danh mục khu đất nhỏ hẹp, xen kẹt và các tiêu chí lựa chọn hình thức triển khai dự án của thành phố Hải Phòng; kết quả rà soát là cơ sở để lựa chọn trình tự đất đai, đầu tư, nhà ở phù hợp ở bước dự án.

6. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch chung đối với khu đất lập quy hoạch

- Căn cứ quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ, quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức, quy hoạch sử dụng đất và các văn bản chỉ đạo có liên quan, khu vực lập quy hoạch được định hướng là khu dân cư mới có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối với khu dân cư hiện hữu và hệ thống giao thông đối ngoại.

Các yêu cầu chủ yếu cần cụ thể hóa trong đồ án gồm:

- Xác định rõ ranh giới, quy mô diện tích, dân số, cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và yêu cầu quản lý đối với từng ô đất;

- Tổ chức không gian ở, cây xanh, công cộng, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm hài hòa với cảnh quan nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu và các công trình lân cận;

- Bố trí mạng lưới giao thông mạch lạc, an toàn; bảo đảm khả năng tiếp cận của xe cứu hỏa, xe cứu thương, xe thu gom rác và phương tiện quản lý vận hành;

- Kiểm soát cao độ san nền, hướng thoát nước, điểm xả, hệ thống mương hoàn trả hoặc cải tạo, bảo đảm không gây úng ngập cục bộ và không làm ảnh hưởng đến khu vực xung quanh;

- Tổ chức hệ thống cấp nước, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom chất thải rắn đồng bộ, ưu tiên đi ngầm các tuyến kỹ thuật tại khu vực đủ điều kiện;

- Bảo đảm yêu cầu về hành lang bảo vệ an toàn lưới điện, công trình giao thông, thủy lợi, nghĩa trang, hạ tầng kỹ thuật và các khoảng cách ly theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Bố trí cây xanh, không gian mở, mặt nước hoặc giải pháp thấm nước phù hợp nhằm cải thiện vi khí hậu, tăng khả năng tiêu thoát nước và nâng cao chất lượng cảnh quan;

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, hình thức kiến trúc chủ đạo và các yêu cầu quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết.

Nhìn chung, khu đất lập quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển dân cư của các quy hoạch cấp trên. Việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là cần

thiết để làm cơ sở quản lý sử dụng đất, đầu tư xây dựng hạ tầng, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và triển khai dự án theo quy định.

7. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính

7.1. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

- Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với tiêu chí điểm dân cư đối với xã nông thôn nâng cao.

7.2. Quy mô dân số, đất đai, tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

7.2.1. Dân số, đất ở:

- Dự kiến đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 588 người; Phục vụ cho dân số thường trú không bao gồm dân số quy đổi về tầng cơ học.

- Diện tích đất ở nhà liền kề và ở thương mại: Mật độ xây dựng tối đa thực hiện theo QCVN 01:2021/BXD và quy định quản lý kiến trúc của đồ án; tầng cao tối đa 03 tầng (*không tính tầng tum thang*).

- Quy mô khoảng 168 lô đất ở, dân số dự kiến khoảng 588 người được xác định trên cơ sở nhu cầu giãn dân, bổ sung quỹ đất ở hợp pháp, nhu cầu ở của lao động địa phương và khả năng kết nối hạ tầng hiện hữu. Giai đoạn dự án đầu tư tiếp tục rà soát nhu cầu tái định cư, nhà ở xã hội (*nếu phát sinh*) để bố trí hoặc thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật về nhà ở.

7.2.2. Đất công trình công cộng, giáo dục, cây xanh:

- Cây xanh $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.

- Nhà văn hóa: $\geq 300\text{ m}^2$, tầng cao tối đa 02 tầng

- Bãi để xe: $\geq 2,5\text{ m}^2/\text{người}$.

7.2.3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a. Cao độ nền xây dựng:

- Đảm bảo cao hơn mực nước thủy lợi điều tiết trong khu vực, chống ngập úng cục bộ; phù hợp với cao độ san nền các khu dân cư, các tuyến đường giao thông trong khu vực.

b. Thoát nước: Thống nhất hướng thoát nước chung khu vực, đảm bảo thoát nước 100%.

c. Cấp nước:

- Cấp nước sinh hoạt: $\geq 100\text{ lít/người/ngày.đêm}$.

- Cấp nước công trình công cộng, dịch vụ: $2\text{l/m}^2/\text{ngày.đêm}$;

- Cấp nước tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt. Tưới cây: $3\text{l/m}^2/\text{ngày.đêm}$; Rửa đường: $0,4\text{l/m}^2/\text{ngày.đêm}$;

- Nước dự phòng, rò rỉ: $\leq 15\%$ tổng các loại nước trên.

d. Cấp điện:

- Điện sinh hoạt: 3kW/hộ nhà liền kề.
- Cấp điện cho trường mầm non 0,2kW/học sinh.
- Điện chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5W/m²
- Điện chiếu sáng đường phố: 1,0W/m²

e. Giao thông:

- Tuân thủ theo Điều chỉnh Quy hoạch vùng huyện Tứ Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; và Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức đến năm 2030 đã được duyệt;
- Đảm bảo kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông trong khu vực;
- Đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị.

f. Công trình vệ sinh:

- Công trình xây dựng đảm bảo vệ sinh môi trường xung quanh, không gây ô nhiễm, không độc hại, không gây tiếng ồn quá mức cho phép.
- Nước thải trong từng hộ gia đình và các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ trước khi thoát ra hệ thống chung.
- Bố trí nơi thu gom rác thải tạm thời và chuyển đến nơi xử lý rác trong ngày theo quy định, chỉ tiêu tối thiểu CTR sinh hoạt phát sinh 0,8kg/người/ng.đ.

g. Phòng cháy chữa cháy:

- Bố trí các trụ cấp nước cứu hoả đảm bảo cự li và yêu cầu theo quy định. Các công trình công cộng có hệ thống chữa cháy riêng và đảm bảo yêu cầu thoát nạn khi có cháy.

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kỹ thuật chính:

STT	Nhóm chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu áp dụng
1	Dân số dự kiến	người	Khoảng 588
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 2,0
3	Nhà văn hóa/điểm sinh hoạt cộng đồng	m ²	≥ 300
4	Tầng cao nhà văn hóa/điểm sinh hoạt cộng đồng	tầng	≤ 2
5	Bãi đỗ xe	m ² /người	≥ 2,5
6	Tầng cao nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự	tầng	≤ 3
7	Nước sinh hoạt	lít/người/ngày đêm	≥ 100
8	Nước công cộng, dịch vụ	lít/m ² sàn/ngày đêm	2
9	Nước tưới cây	lít/m ² /ngày đêm	3

10	Nước rửa đường	lít/m ² /ngày đêm	0,4
11	Nước dự phòng, rò rỉ	%	≤ 15
12	Điện sinh hoạt nhà ở liền kề	kW/hộ	Khoảng 3
13	Điện sinh hoạt nhà ở biệt thự	kW/hộ	Khoảng 5
14	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	Khoảng 0,5
15	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	Khoảng 1,0
16	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người/ngày đêm	≥ 0,8
17	Thu gom nước thải	%	100
18	Thu gom, tiêu thoát nước mưa	%	100

Các chỉ tiêu nêu trên là cơ sở tính toán bước quy hoạch chi tiết. Khi triển khai thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công, các thông số cụ thể phải được tính toán, kiểm tra lại theo quy mô thực tế, tiêu chuẩn chuyên ngành và yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành.

8. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

8.1. Quan điểm.

Việc nghiên cứu và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư mới được thực hiện dựa trên các quan điểm chủ đạo sau:

- Tuân thủ và cụ thể hóa định hướng Quy hoạch chung của xã Tứ Kỳ. Đảm bảo tính kế thừa, sự khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và không gian kiến trúc với các khu vực chức năng lân cận, tạo nên một chỉnh thể thống nhất trong cấu trúc phát triển toàn xã.

- Tổ chức không gian hài hòa giữa các khu chức năng ở, hệ thống cây xanh, mặt nước và hạ tầng kỹ thuật. Chú trọng hình thành các trục cảnh quan và điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí cửa ngõ, tạo diện mạo khu ở hiện đại và sức hấp dẫn riêng cho khu vực nghiên cứu.

- Thiết lập bộ khung sinh thái thông qua việc bố trí các mảng cây xanh tập trung quy mô lớn. Giải pháp này không chỉ đóng vai trò bảo vệ môi trường, cân bằng hệ sinh thái khu vực mà còn trực tiếp cải thiện điều kiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân.

- Khai thác triệt để các lợi thế về vị trí (tiếp giáp các trục giao thông đối ngoại) và quỹ đất thuận lợi để tạo động lực thu hút đầu tư. Mục tiêu hướng tới việc hình thành một khu dân cư mới sinh động, có giá trị kinh tế cao và đảm bảo các tiêu chuẩn an sinh xã hội.

- Tối ưu hóa giải pháp kỹ thuật trên cơ sở tận dụng tối đa địa hình tự nhiên hiện có. Việc quy hoạch san nền và mạng lưới giao thông được tính toán khoa học nhằm giảm thiểu khối lượng đào đắp, từ đó tối ưu hóa chi phí đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

- Đảm bảo kết nối liên thông và hiệu quả giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội khu với mạng lưới hạ tầng khung ngoài ranh giới dự án. Các hạng mục cấp điện, cấp thoát nước, xử lý rác thải và giao thông phải được thiết kế đồng bộ, đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất và giá trị quỹ đất sau quy hoạch. Việc phân định chức năng sử dụng đất phải rõ ràng, khoa học, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong cả giai đoạn ngắn hạn và dài hạn.

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

- Giải pháp tổ chức không gian khu dân cư mới được xác lập trên nguyên tắc phát triển nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại, đồng thời bảo tồn bản sắc cảnh quan và đặc trưng sinh hoạt cộng đồng địa phương. Quy hoạch hướng tới sử dụng đất hợp lý, nâng cao chất lượng môi trường sống, hình thành khu dân cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp định hướng xây dựng nông thôn mới nâng cao của địa phương.

8.2.1. Xác lập hệ thống trục không gian chính

- Cấu trúc không gian khu vực quy hoạch được tổ chức trên cơ sở khai thác các trục giao thông đối ngoại hiện hữu, kết hợp hình thành các tuyến cảnh quan nội bộ, bảo đảm phân khu chức năng rõ ràng, giao thông thuận tiện và phù hợp đặc điểm sinh hoạt của dân cư nông thôn.

- Trục không gian dọc theo hướng Đông - Tây (*điểm đầu đầu nối với đường liên xã, điểm cuối đầu nối với đường bê tông nội đồng giáp ranh giới phía Đông*) được xác định là trục giao thương đối ngoại: Đây là trục không gian chủ đạo và là mặt tiếp cận chính của khu dân cư. Tại khu vực cửa ngõ dự kiến bố trí công chào có hình thức kiến trúc giản dị, hài hòa với cảnh quan nông thôn và phù hợp bản sắc địa phương. Dọc tuyến ưu tiên bố trí các công trình nhà ở kết hợp bố trí khu công viên cây xanh trung tâm, bãi đỗ xe, nhà văn hóa.

- Mạng lưới giao thông nội bộ - không gian liên kết cộng đồng: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức theo dạng mạng lưới liên hoàn, bảo đảm kết nối thuận lợi giữa các trục giao thông chính, các nhóm nhà ở, công trình công cộng và không gian cây xanh. Không gian đường phố được kết hợp với cây xanh, sân sinh hoạt cộng đồng và nhà văn hóa, tạo điều kiện thuận lợi cho giao tiếp cộng đồng, sinh hoạt văn hóa, đồng thời góp phần duy trì, phát huy giá trị gắn kết cộng đồng trong đời sống nông thôn.

8.2.2. Điểm nhấn kiến trúc và chỉ tiêu công trình công cộng

- Hệ thống công trình công cộng, hạ tầng xã hội và không gian cảnh quan được tổ chức nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thiết yếu của người dân, đồng thời góp phần hình thành diện mạo khu dân cư mới văn minh, đồng bộ, phù hợp định hướng xây dựng nông thôn mới nâng cao.

- Khu cây xanh tập trung: được xác định là không gian mở chủ đạo của khu vực quy hoạch, có chức năng cải thiện vi khí hậu, tạo cảnh quan và phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng. Chỉ tiêu đất cây xanh công cộng bảo đảm tối thiểu khoảng 2 m²/người, tương ứng quy mô dân số dự kiến khoảng 556 người. Trong khuôn viên cây xanh bố trí kết hợp sân luyện tập thể dục thể thao, khu vui chơi, đường dạo và không gian nghỉ chân, phục vụ nhu cầu vui chơi, thư giãn, rèn luyện sức khỏe của cư dân.

- Nhà văn hóa khu dân cư: bố trí tại vị trí trung tâm, bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý và khả năng tiếp cận thuận tiện từ các nhóm nhà ở. Công trình là không gian sinh hoạt văn hóa, hội họp, tổ chức hoạt động cộng đồng; đồng thời đóng vai trò là điểm nhấn kiến trúc của khu dân cư. Hình thức kiến trúc công trình cần giản dị, hài hòa với cảnh quan nông thôn, sử dụng vật liệu phù hợp điều kiện địa phương, bảo đảm công năng sử dụng, tính bền vững và mỹ quan tổng thể.

- Hạ tầng kỹ thuật phụ trợ:

+ Bãi đỗ xe tập trung: Quy hoạch các bãi đỗ xe tại vị trí thuận lợi, tiếp giáp các trục giao thông chính và khu vực công cộng, bảo đảm khả năng tiếp cận, quay đầu xe và phục vụ nhu cầu đỗ xe của người dân. Giải pháp thiết kế ưu tiên sử dụng vật liệu lát sân có khả năng thấm nước, kết hợp trồng cây xanh tán rộng nhằm giảm bức xạ nhiệt, tăng khả năng thoát nước mặt và cải thiện cảnh quan.

+ Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Các công trình kỹ thuật như trạm biến áp, điểm tập kết rác thải và các hạng mục phụ trợ khác được bố trí tại vị trí phù hợp, thuận tiện vận hành, bảo trì và hạn chế ảnh hưởng đến khu ở. Các công trình này cần có giải pháp che chắn bằng tường rào, cây xanh cách ly hoặc hình thức kiến trúc phù hợp nhằm giảm tác động về tiếng ồn, mùi, tầm nhìn và bảo đảm mỹ quan khu dân cư.

+ Yêu cầu kiểm soát môi trường đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: khu tập kết rác, trạm bơm, trạm biến áp và các công trình phụ trợ phải bố trí tại vị trí thuận tiện quản lý, có khoảng cách, tường rào, cây xanh cách ly, nền chống thấm, thoát nước rỉ rác (nếu có) và quy trình thu gom hằng ngày; không để phát sinh mùi, nước thải, bụi, tiếng ồn ảnh hưởng khu ở.

8.2.3. Mối liên hệ giữa không gian hiện hữu và không gian xây dựng mới

- Việc tổ chức không gian khu dân cư mới phải bảo đảm kết nối đồng bộ với khu vực hiện hữu, phù hợp điều kiện địa hình, hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và hoạt động sản xuất, sinh hoạt của người dân khu vực lân cận.

- Về san nền và thoát nước mặt: Cao độ san nền khu vực quy hoạch phải được xác định trên cơ sở khớp nối với cao độ các tuyến giao thông đối ngoại hiện hữu, đồng thời bảo đảm điều kiện thoát nước tự chảy. Hướng thoát nước mặt chính được tổ chức phù hợp địa hình tự nhiên. Giải pháp san nền, thoát nước phải hạn chế tối đa nguy cơ úng ngập cục bộ, không làm ảnh hưởng đến khu dân cư hiện hữu và hệ thống thủy lợi lân cận.

- Về đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước mưa, thoát nước thải và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác trong khu quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ, bảo đảm khả năng đấu nối với mạng lưới hiện hữu và phù hợp nhu cầu sử dụng theo quy mô dân số dự kiến. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thủy lợi nông nghiệp, bảo đảm yêu cầu vệ sinh môi trường, không gây ô nhiễm nguồn nước và đất sản xuất.

- Về hoàn trả, chỉnh trang hạ tầng hiện hữu: Đối với các tuyến đường nội đồng, kênh mương thủy lợi và các hạng mục hạ tầng hiện hữu bị ảnh hưởng trong quá trình thực hiện dự án, cần có phương án hoàn trả, chỉnh trang hoặc nâng cấp phù hợp. Việc tổ chức hoàn trả hạ tầng phải bảo đảm duy trì khả năng phục vụ sản xuất nông nghiệp, giao thông nội đồng, tiêu thoát nước và sinh hoạt của người dân khu vực giáp ranh.

8.2.4. Các yêu cầu về công trình kiến trúc

- Các công trình kiến trúc trong khu dân cư mới phải bảo đảm tính thống nhất về tổ chức không gian, hài hòa với cảnh quan nông thôn và phù hợp định hướng quản lý kiến trúc khu vực. Việc xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch được duyệt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi và các yêu cầu quản lý kiến trúc cảnh quan có liên quan.

- Về hình thức kiến trúc và màu sắc công trình: định hướng theo phong cách hiện đại, giản dị, phù hợp điều kiện nông thôn mới. Màu sắc công trình sử dụng tông màu sáng, trung tính, hạn chế các màu sắc quá đậm hoặc tương phản mạnh gây ảnh hưởng đến cảnh quan chung. Tường rào khuyến khích thiết kế thoáng, kết hợp cây xanh, gạch thông gió, nan sắt hoặc vật liệu phù hợp; hạn chế xây tường đặc, cao, gây bức bí và che khuất tầm nhìn trên các tuyến đường.

- Về mặt đứng và nhịp điệu kiến trúc: cần được tổ chức hài hòa, có nhịp điệu phù hợp theo tuyến phố, tránh hình thức đơn điệu hoặc chập vá. Khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc như ban công, ô văng, lam che nắng, mảng xanh mặt đứng để tăng chất lượng thẩm mỹ và cải thiện điều kiện vi khí hậu.

Đối với công trình tại vị trí lô góc, phải xử lý kiến trúc cả hai mặt tiếp giáp đường, không để xuất hiện các mảng tường trống lớn gây ảnh hưởng mỹ quan nút giao.

- Về hình thái mái và nhận diện không gian: Khuyến khích áp dụng hình thức mái, tấm che, ô văng và các chi tiết kiến trúc có sự tương đồng trên cùng một tuyến đường hoặc nhóm công trình nhằm tạo tính thống nhất về hình thái kiến trúc. Các hình thức mái như mái dốc, mái Nhật, mái Thái hoặc mái bằng hiện đại có thể được sử dụng tùy theo chức năng công trình, nhưng cần bảo đảm sự hài hòa với cảnh quan chung và điều kiện khí hậu địa phương.

- Về công trình tại các vị trí đặc thù: Các lô đất tại góc giao lộ, vị trí cửa ngõ, điểm nhìn chính hoặc khu vực tiếp giáp không gian công cộng cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tạo điểm nhấn cảnh quan nhưng không phá vỡ tổng thể chung. Đối với công trình nhà ở kết hợp dịch vụ, thương mại, cần tổ chức lối tiếp cận, mặt đứng, biển hiệu, mái che và không gian đỗ xe hợp lý, bảo đảm an toàn giao thông, mỹ quan tuyến phố và thuận tiện trong khai thác sử dụng.

8.2.5. Quy định đối với không gian mở

- Các không gian mở trong khu dân cư được tổ chức nhằm phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, sinh hoạt cộng đồng, vui chơi, luyện tập thể dục thể thao và cải thiện điều kiện vi khí hậu. Việc thiết kế, quản lý và khai thác không gian mở phải bảo đảm tính liên tục, an toàn, thuận tiện và hài hòa với tổng thể cảnh quan khu vực.

- Không gian mở phải có lối tiếp cận thuận tiện, an toàn cho mọi đối tượng sử dụng, đặc biệt là người cao tuổi, trẻ em và người khuyết tật. Các tuyến tiếp cận cần kết nối hợp lý với mạng lưới giao thông nội bộ, nhà văn hóa, khu cây xanh tập trung và các khu vực công cộng.

- Hệ thống không gian mở cần được tổ chức thành mạng lưới hạ tầng xanh liên hoàn, có khả năng kết nối giữa các nhóm nhà ở, tuyến đường nội bộ, vườn hoa, sân chơi và không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Cây xanh cảnh quan được lựa chọn phù hợp điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu địa phương; ưu tiên cây bản địa, cây bóng mát, cây ít rụng lá, dễ chăm sóc và có khả năng thích ứng tốt. Cấu trúc cây xanh cần tổ chức theo nhiều tầng bậc, gồm cây bóng mát, cây bụi, thảm cỏ và hoa trang trí, nhằm tăng hiệu quả tạo bóng mát, chắn bụi, giảm bức xạ nhiệt và cải thiện chất lượng môi trường.

- Ngay từ giai đoạn thiết kế chi tiết cần xác định rõ giải pháp quản lý, duy tu, chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường, chiếu sáng, thiết bị tiện ích và bảo đảm an toàn sử dụng đối với các không gian mở.

8.2.6. Cây xanh, vườn hoa và cây xanh dọc tuyến giao thông

- Hệ thống cây xanh, vườn hoa và cây xanh dọc tuyến giao thông là thành phần quan trọng trong tổ chức cảnh quan khu dân cư, góp phần cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường sống, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng và hình thành bản sắc cảnh quan cho khu vực quy hoạch.

a) Vườn hoa và cây xanh trung tâm

- Vườn hoa, cây xanh trung tâm được xác định là không gian mở chủ đạo, có vai trò tạo điểm nhấn cảnh quan, điều hòa không khí và phục vụ nhu cầu sinh hoạt chung của người dân.

- Chức năng: Là không gian phục vụ vui chơi, nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao, giao lưu cộng đồng và tổ chức các hoạt động văn hóa quy mô nhỏ, phù hợp điều kiện sinh hoạt của khu dân cư.

- Giải pháp tổ chức không gian: Bố trí kết hợp cây bóng mát, thảm cỏ, bồn hoa, đường dạo, ghế nghỉ, sân luyện tập và khu vui chơi trẻ em. Các hạng mục tiện ích cần được bố trí hợp lý, bảo đảm thuận tiện sử dụng, an toàn, dễ quản lý và hài hòa với cảnh quan chung.

- Cây xanh và vật liệu: Ưu tiên tổ chức cây xanh theo tầng bậc, gồm cây cao bóng mát, cây trang trí tầng trung, cây bụi, thảm cỏ và hoa thấp tầng. Vật liệu lát sân, đường dạo, bồn cây và trang thiết bị ngoài trời cần bảo đảm độ bền, an toàn, dễ bảo trì và phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Chiều sáng cảnh quan: Hệ thống chiếu sáng trong vườn hoa, cây xanh trung tâm cần được bố trí đồng bộ, bảo đảm an ninh, an toàn về ban đêm, đồng thời tạo hiệu quả thẩm mỹ cho không gian công cộng.

- Chỉ tiêu: Quy mô diện tích cây xanh tập trung phải bảo đảm phù hợp chỉ tiêu sử dụng đất, quy mô dân số và yêu cầu tổ chức không gian theo quy hoạch được duyệt; đồng thời đáp ứng các quy định, quy chuẩn hiện hành có liên quan.

b) Hành lang xanh và cây xanh dọc các tuyến đường

- Cây xanh dọc các tuyến giao thông được tổ chức nhằm tạo bóng mát, định hướng không gian, cải thiện điều kiện đi bộ, giảm bụi, giảm tiếng ồn và tăng chất lượng cảnh quan tuyến phố.

- Cây xanh bóng mát được bố trí dọc các tuyến đường chính, đường nội bộ và khu vực tiếp giáp các không gian công cộng, tạo thành hệ thống hành lang xanh liên kết các khu chức năng trong khu dân cư.

- Tại các tuyến đường tiếp giáp trục giao thông đối ngoại, cây xanh cần kết hợp chức năng cảnh quan với chức năng giảm bụi, giảm tiếng ồn, tạo khoảng đệm chuyển tiếp giữa không gian khu ở và không gian giao thông.

- Chọn loại cây trồng phải phù hợp thổ nhưỡng địa phương, có tán đẹp, thân thẳng, rễ không gây ảnh hưởng đến kết cấu vỉa hè, bó vỉa, đường ống kỹ

thuật và công trình lân cận. Hạn chế sử dụng các loại cây dễ gãy đổ, rụng lá nhiều, có độc tố hoặc gây nguy hiểm cho người sử dụng.

- Khoảng cách trồng cây, vị trí hố trồng cây phải bảo đảm tương thích với hệ thống hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, thông tin liên lạc và các công trình ngầm, nổi khác.

c) Không gian xanh cộng đồng và cây xanh trong lô đất

- Không gian xanh cộng đồng quy mô nhỏ và cây xanh trong từng lô đất có vai trò bổ sung mật độ xanh, tạo cảnh quan gần gũi và nâng cao chất lượng môi trường sống trong các nhóm nhà ở.

- Các khoảng xanh nhỏ được bố trí xen kẽ trong khu dân cư, ưu tiên tại các vị trí thuận tiện tiếp cận, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi ngắn, giao tiếp cộng đồng, vui chơi trẻ em và luyện tập nhẹ của người dân lân cận.

- Thiết kế các khoảng xanh nhỏ cần bảo đảm không gian mở, tầm nhìn thông thoáng, an toàn, dễ quản lý và thuận tiện duy tu. Khuyến khích sử dụng thảm cỏ, cây bụi thấp, cây bóng mát vừa phải và các thiết bị tiện ích đơn giản, phù hợp quy mô sử dụng.

- Trong các lô đất ở và công trình công cộng, khuyến khích bố trí cây xanh sân vườn, cây xanh ban công, bồn hoa, giàn cây leo và các giải pháp tăng diện tích thấm nước. Việc kết hợp giữa cây xanh công cộng và cây xanh trong lô đất góp phần hình thành hệ sinh thái cảnh quan bền vững, cải thiện vi khí hậu và đáp ứng yêu cầu về môi trường trong xây dựng nông thôn mới.

8.2.7. Quy định đối với các đơn vị nhà ở

- Các đơn vị nhà ở trong khu dân cư phải được quản lý theo hướng đồng bộ, hài hòa về kiến trúc, bảo đảm phù hợp quy hoạch được duyệt, điều kiện hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan chung của khu vực.

- Về tính thống nhất trong dãy nhà: Các công trình trong cùng một dãy nhà cần bảo đảm sự thống nhất tương đối về tầng cao, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hình thức mái, màu sắc chủ đạo và vật liệu hoàn thiện mặt ngoài. Việc tổ chức kiến trúc cần tạo nhịp điệu hài hòa theo tuyến phố, hạn chế tình trạng xây dựng chắp vá, khác biệt quá lớn về hình thức gây ảnh hưởng mỹ quan chung.

- Về khoảng lùi và đầu nổi hạ tầng: Khoảng lùi công trình phải được xác lập thống nhất theo từng tuyến đường, phù hợp chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Các điểm đầu nổi cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông vào từng hộ dân cần bố trí gọn gàng, an toàn, thuận tiện vận hành và bảo trì.

- Về hàng rào và không gian tiếp giáp đường: Hàng rào công trình khuyến khích thiết kế thoáng, kết hợp cây xanh, vật liệu nhẹ, nan sắt, gạch thông gió

hoặc hàng rào cây xanh. Hạn chế xây tường đặc, cao, gây chia cắt không gian và ảnh hưởng đến tầm nhìn trên các tuyến phố.

- Về chi tiết kiến trúc công trình: Mặt đứng công trình cần được xử lý hài hòa, có tỷ lệ phù hợp giữa mảng đặc, mảng rỗng, hệ cửa, ban công, ô văng, lam che nắng và các chi tiết trang trí. Việc thiết kế phải bảo đảm yêu cầu thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên, an toàn sử dụng và phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

- Về cao độ nền công trình: Cao độ sàn tầng trệt phải được khống chế phù hợp với cao độ vỉa hè, cao độ đường giao thông và giải pháp thoát nước chung. Không để xảy ra tình trạng nền nhà quá cao hoặc quá thấp so với mặt đường, gây khó khăn trong tiếp cận, ảnh hưởng thoát nước, an toàn giao thông và không gian đi bộ.

- Về khai thác tầng thấp: Đối với các lô đất có lợi thế về giao thương, đặc biệt là các lô tiếp giáp trục đường chính, khuyến khích tổ chức chức năng dịch vụ, thương mại quy mô hộ gia đình tại tầng trệt như cửa hàng tiện ích, dịch vụ ăn uống, văn phòng nhỏ hoặc dịch vụ dân sinh. Việc khai thác tầng thấp phải bảo đảm không ảnh hưởng đến giao thông, vệ sinh môi trường, an toàn phòng cháy chữa cháy và mỹ quan tuyến phố.

8.2.8. *Tiện ích điểm dân cư*

- Hệ thống tiện ích điểm dân cư được bố trí nhằm phục vụ nhu cầu sử dụng thường xuyên của người dân, nâng cao chất lượng không gian công cộng, bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường và tạo hình ảnh khu dân cư văn minh, đồng bộ.

a) Hệ thống chiếu sáng công cộng

- Hệ thống chiếu sáng công cộng phải được thiết kế đồng bộ, bảo đảm yêu cầu chiếu sáng giao thông, an ninh, an toàn và mỹ quan đô thị - nông thôn.

- Chiếu sáng giao thông: Các tuyến đường chính, đường nội bộ, nút giao và khu vực có mật độ đi lại cao phải được bố trí chiếu sáng phù hợp, bảo đảm tầm nhìn, an toàn cho phương tiện và người đi bộ.

- Chiếu sáng không gian công cộng: Tại vườn hoa, công viên, sân chơi, đường dạo và khu vực nhà văn hóa, hệ thống chiếu sáng cần có cường độ phù hợp, không gây chói lóa, tạo cảm giác an toàn và khuyến khích các hoạt động cộng đồng vào buổi tối.

- Giải pháp kỹ thuật: Ưu tiên sử dụng đèn LED tiết kiệm điện, có tuổi thọ cao, dễ bảo trì. Trụ đèn, tay đèn và thiết bị chiếu sáng cần có kiểu dáng thống nhất, phù hợp cảnh quan chung. Khuyến khích áp dụng giải pháp điều khiển chiếu sáng theo khung giờ để tiết kiệm năng lượng và nâng cao hiệu quả vận hành.

b) Tiện ích nghỉ ngơi và vệ sinh môi trường

- Các tiện ích phục vụ nghỉ ngơi, sinh hoạt cộng đồng và vệ sinh môi trường phải được bố trí tại vị trí thuận tiện, dễ tiếp cận, bảo đảm mỹ quan và thuận lợi cho công tác quản lý.

- Ghế nghỉ: Bố trí tại vườn hoa, sân chơi, khu vực nhà văn hóa, dọc các tuyến đường dạo và các vị trí có nhu cầu dừng nghỉ. Vật liệu ghế cần bảo đảm độ bền, an toàn, chống chịu thời tiết và dễ bảo trì.

- Thùng rác công cộng: Bố trí tại các khu vực công cộng, điểm tập trung đông người, dọc tuyến đường chính và trong khu cây xanh. Mẫu thùng rác cần thống nhất, dễ nhận biết, thuận tiện thu gom và khuyến khích phân loại rác tại nguồn. Vị trí đặt thùng rác phải bảo đảm vệ sinh, không cản trở giao thông và không ảnh hưởng đến cảnh quan.

- Thiết bị thể dục, vui chơi: Các thiết bị thể dục ngoài trời, thiết bị vui chơi trẻ em được bố trí tại các khu cây xanh, sân sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm an toàn, phù hợp đối tượng sử dụng và thuận tiện quản lý.

c) Cổng ra vào và hàng rào bao quanh

- Cổng chào: Cổng chào được bố trí tại các điểm đầu nổi chính nhằm tạo dấu hiệu nhận diện cho khu dân cư. Hình thức kiến trúc cần trang nhã, tỷ lệ phù hợp, hài hòa với cảnh quan khu vực và không gây cản trở tầm nhìn, giao thông, thoát nước hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Hàng rào lô đất: Khuyến khích sử dụng hàng rào xanh, hàng rào thấp, hàng rào thoáng kết hợp cây xanh hoặc vật liệu nhẹ. Hạn chế xây dựng tường rào đặc, cao, khép kín làm giảm tính thông thoáng và ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

d) Yếu tố nghệ thuật và điểm nhấn biểu tượng

- Tại các vị trí cửa ngõ, nút giao chính, vườn hoa trung tâm, quảng trường nhỏ hoặc không gian công cộng quan trọng có thể bố trí các yếu tố nghệ thuật như phù điêu, tiểu cảnh, biểu tượng cảnh quan, đài phun nước quy mô nhỏ hoặc tác phẩm điêu khắc phù hợp. Các hạng mục này phải có quy mô hợp lý, hình thức trang nhã, gắn với bản sắc địa phương, không phô trương và không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, tầm nhìn, thoát nước và công tác quản lý vận hành.

e) Hệ thống biển chỉ dẫn và thông tin công cộng

- Hệ thống biển tên đường, biển chỉ dẫn, bảng thông tin công cộng và bảng tin văn hóa phải được thiết kế thống nhất về kiểu dáng, kích thước, màu sắc, vật liệu và vị trí lắp đặt.

- Việc bố trí biển chỉ dẫn cần bảo đảm rõ ràng, dễ nhận biết, không gây rối loạn thị giác và không che khuất tầm nhìn giao thông. Hạn chế lắp đặt quá nhiều biển báo, bảng quảng cáo, bảng thông tin tại cùng một vị trí.

- Các bảng tin văn hóa, tuyên truyền, thông tin cộng đồng ưu tiên bố trí tại cổng vào, nhà văn hóa, vườn hoa trung tâm hoặc các không gian công cộng chính, bảo đảm thuận tiện tiếp cận và phù hợp mỹ quan khu dân cư.

9. Quy hoạch sử dụng đất.

9.1. Đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự

Khu vực quy hoạch được thiết kế nhằm đáp ứng nhu cầu an cư cho quy mô dân số dự kiến khoảng 588 người, với các thông số kỹ thuật và chỉ tiêu quản lý kiến trúc được xác lập cụ thể như sau:

- Quy mô sử dụng đất ở: Tổng diện tích đất ở được quy hoạch là 12.680,6 m², chiếm tỷ trọng 28,18% tổng diện tích toàn khu. Quỹ đất này được phân chia thành 168 lô đất ở mới.

- Chỉ tiêu diện tích: Diện tích trung bình mỗi lô đất đạt khoảng 75 m²/lô, đảm bảo phù hợp với nhu cầu sử dụng thực tế và tập quán sinh hoạt của cư dân địa phương.

- Tầng cao và mật độ: Công trình nhà ở được phép xây dựng tối đa 03 tầng. Việc kiểm soát tầng cao nhằm tạo sự đồng nhất về diện mạo, đồng thời đảm bảo khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật nội khu.

- Quản lý chỉ giới xây dựng: Công trình phải tuân thủ nghiêm ngặt chỉ giới xây dựng theo từng tuyến phố. Yêu cầu tiên quyết là đảm bảo sự thẳng hàng của các mặt đứng công trình, tạo nên nhịp điệu kiến trúc đồng bộ và chẵn chu trên toàn tuyến.

- Quy định về khoảng lùi: Khoảng lùi nhà liền kề được quy định thống nhất cho từng dãy nhà.

- Hình thức tường rào: Để duy trì sự kết nối không gian và mỹ quan chung, tường rào bao quanh lô đất có chiều cao tối đa không quá 1,2 m. Hình thức thiết kế được ưu tiên là hàng rào thoáng, sử dụng hoa sắt thấp hoặc kết hợp cây xanh cắt xén, tránh xây dựng tường gạch đặc gây chia cắt không gian nhìn từ phía vỉa hè.

- Kiểm soát cốt nền công trình: Cốt nền tầng trệt được khống chế chặt chẽ so với cốt vỉa hè nhằm triệt tiêu tình trạng xây dựng dốc đất xe lán chiếm hành lang đi bộ. Giải pháp này có ý nghĩa trọng yếu trong việc bảo vệ an toàn giao thông và giữ gìn sự đồng bộ cho hạ tầng kỹ thuật vỉa hè.

Bảng : Tổng hợp chia lô đất ở liền kề

STT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m2)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD (LẦN)	
1	Nhà liền kề LK01		2948.7	42	100.0	3	3.0	
	LK01	LK01-01	78.7	1	100.0	3	3.0	
		LK01-02 ÷ LK01-42		70.0	41	100.0	3	3.0
2	Nhà liền kề LK02		1190.0	17	100.0	3	3.0	
	LK02	LK02-01 ÷ LK02-17	70.0	17	100.0	3	3.0	
3	Nhà liền kề LK03		420.0	6	100.0	3	3.0	
	LK03	LK03-01 ÷ LK03-06	70.0	6	100.0	3	3.0	
4	Nhà liền kề LK04		420.0	6	100.0	3	3.0	
	LK04	LK04-01 ÷ LK04-06	70.0	6	100.0	3	3.0	
5	Nhà liền kề LK05		2488.0	32	99.7	3	3.0	
	LK05	LK05-01	62.0	1	100.0	3	3.0	
		LK05-02 ÷ LK04-17		70.0	16	100.0	3	3.0
		LK05-18		62.0	1	100.0	3	3.0
		LK05-19		83.0	1	100.0	3	3.0
		LK05-20 ÷ LK05-24		91.0	5	99.0	3	3.0
		LK05-25 ÷ LK05-26		84.0	2	100.0	3	3.0
		LK05-27 ÷ LK05-31		91.0	5	99.0	3	3.0
		LK05-32		83.0	1	100.0	3	3.0
6	Nhà liền kề LK06		894.0	13	100.0	3	3.0	
	LK06	LK06-01	62.0	1	100.0	3	3.0	
		LK06-02 ÷ LK06-12		70.0	11	100.0	3	3.0
		LK06-13		62.0	1	100.0	3	3.0
7	Nhà liền kề LK07		991.5	13	100.0	3	3.0	
	LK07	LK07-01	69.5	1	100.0	3	3.0	
		LK07-02 ÷ LK07-12		77.5	11	100.0	3	3.0
		LK07-13		69.5	1	100.0	3	3.0
8	Nhà liền kề LK08		2488.3	34	99.7	3	3.0	
	LK08	LK08-01	83.0	1	100.0	3	3.0	
		LK08-02 ÷ LK08-06		91.0	5	99.0	3	3.0
		LK08-07 ÷ LK08-08		84.0	2	100.0	3	3.0
		LK08-09 ÷ LK08-13		91.0	5	99.0	3	3.0
		LK08-14		83.0	1	100.0	3	3.0
		LK08-15		62.3	1	100.0	3	3.0
		LK08-16 ÷ LK08-31		70.0	16	100.0	3	3.0
		LK08-32		62.0	1	100.0	3	3.0
NHÀ BIỆT THỰ								

STT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TẦNG CAO	HỆ SỐ SĐĐ (LẦN)
1	Biệt thự BT01		840.0	5	76.4	3	2.3
	BT01	BT01-01 ÷ BT01-05	168.0	5	76.4	3	2.3

* Nhà ở xã hội:

- Việc xác định nghĩa vụ bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội tại khu vực nghiên cứu được thực hiện dựa trên sự đối chiếu chặt chẽ giữa tính chất dự án và hệ thống quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021 của Chính phủ. Theo quy định tại Khoản 2, Điều 83 của Luật Nhà ở năm 2023, việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội là yêu cầu bắt buộc đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị loại III trở lên hoặc các khu vực được cơ quan có thẩm quyền xác định có nhu cầu về nhà ở xã hội cao.

- Đối chiếu với thực tiễn, khu vực lập quy hoạch tọa lạc tại xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng – một địa bàn có tính chất là điểm dân cư nông thôn, không thuộc danh mục đô thị từ loại III trở lên theo phân loại đô thị hiện hành. Đồng thời, căn cứ vào mục tiêu phát triển của địa phương và định hướng quy hoạch chung, dự án tập trung vào việc tạo lập quỹ đất ở mới phục vụ quá trình giãn dân và đáp ứng nhu cầu an cư của lao động tại địa phương trong tiến trình công nghiệp hóa. Do không nằm trong phạm vi bắt buộc của các quy định nêu trên và xét theo đặc thù phát triển mô hình nông thôn mới cấp xã, dự án không bố trí quỹ đất dành riêng cho phát triển nhà ở xã hội. Giải pháp này đảm bảo sự phù hợp với quy định pháp luật, đồng thời tối ưu hóa nguồn lực đất đai để tập trung hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, phục vụ trực tiếp cho mục tiêu hiện đại hóa điểm dân cư nông thôn theo kế hoạch đã đề ra.

- Bổ sung tiếp thu: trước khi phê duyệt và khi lập dự án đầu tư, tiếp tục rà soát nhu cầu nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư trong phạm vi xã Tứ Kỳ và khu vực lân cận. Trường hợp dự án thuộc trường hợp phải bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, tái định cư hoặc phải thực hiện nghĩa vụ tương đương theo quy định pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư có trách nhiệm cập nhật phương án trong bước dự án, bảo đảm thống nhất với quy hoạch chi tiết được duyệt và quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

9.2. Hệ thống cây xanh, vườn hoa

- Việc thiết lập không gian xanh được xác định là giải pháp trọng tâm nhằm đảm bảo chất lượng môi trường sống và nâng cao sức khỏe cộng đồng trong khu dân cư nông thôn mới. Tổng diện tích đất cây xanh, công viên, vườn hoa chiếm

khoảng 13,28% tổng diện tích dự án, đáp ứng đầy đủ các chỉ tiêu về không gian công cộng theo quy chuẩn hiện hành.

- Khu vực này được bố trí tại vị trí trung tâm của đồ án nhằm tối ưu hóa bán kính phục vụ và tạo sự kết nối thuận tiện từ các khu chức năng khác. Cách sắp xếp này đồng thời hình thành những khoảng mở và hướng nhìn hấp dẫn từ các trục giao thông chính vào lõi cảnh quan của dự án.

- Giải pháp thiết kế cảnh quan hướng tới tạo lập sự liên tục và đa dạng cho hệ sinh thái nội khu:

- + Hệ thống cây xanh bóng mát được bố trí kết hợp tại các bãi đỗ xe và dọc theo vỉa hè các tuyến giao thông, hình thành các dải xanh xuyên suốt, giúp cải thiện vi khí hậu và cung cấp bóng mát cho người đi bộ.

- + Không gian bên trong công viên được tổ chức sinh động với hệ thống đường dạo nội bộ, chòi nghỉ dừng chân và các thiết bị thể dục thể thao ngoài trời, đáp ứng nhu cầu thư giãn của đa dạng lứa tuổi cư dân.

- + Chỉ tiêu xây dựng công trình phụ trợ: Để bảo vệ tối đa không gian xanh, các công trình phụ trợ (như chòi nghỉ, ki-ốt dịch vụ quy mô nhỏ) được kiểm soát chặt chẽ với mật độ xây dựng tối đa không quá 5% và tầng cao tối đa là 01 tầng.

- + Công viên được thiết kế tích hợp nhiều khu vực chức năng bao gồm: điểm thư giãn, ngắm cảnh, khu vực tổ chức dã ngoại cộng đồng, khu tập dưỡng sinh cho người già và không gian vui chơi vận động cho thanh thiếu niên.

9.3. Nhà văn hóa khu dân cư.

- Nhà văn hóa (ký hiệu NVH) được quy hoạch với tổng diện tích 307,0 m², chiếm tỷ trọng khoảng 0,68% tổng diện tích đất dự án. Về mặt kỹ thuật, công trình được định hướng xây dựng với quy mô 01 tầng, mật độ xây dựng không chế ở mức 40%, đảm bảo sự thông thoáng và hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Nhà văn hóa được bố trí tại vị trí thuận lợi, dễ dàng tiếp cận từ các trục đường chính, đóng vai trò là không gian bản lề cho các hoạt động văn hóa – xã hội của toàn khu dân cư. Đây là địa điểm tổ chức các kỳ hội họp, sinh hoạt đoàn thể và các sự kiện cộng đồng quan trọng, góp phần thắt chặt mối quan hệ láng giềng và duy trì các giá trị văn hóa truyền thống trong đời sống nông thôn mới.

9.4. Bãi đỗ xe.

- Việc tổ chức hệ thống bãi đỗ xe được thực hiện nhằm đáp ứng nhu cầu giao thông tĩnh của cư dân và khách vãng lai, đồng thời là giải pháp tiên quyết để ngăn chặn tình trạng đỗ xe tự phát gây lấn chiếm lòng đường, vỉa hè và làm mất mỹ quan chung.

- Quy mô: Khu đất bãi đỗ xe (ký hiệu là BĐX) có tổng diện tích quy hoạch là 1.395,3 m², chiếm tỷ lệ 3,1% tổng diện tích toàn dự án, đảm bảo khả năng đáp ứng nhu cầu đỗ xe trong dài hạn.

- Bãi đỗ xe được quy hoạch tại vị trí chiến lược trên địa bàn nghiên cứu. Nhằm tối ưu hóa khả năng tiếp cận và phục vụ chung cho toàn khu vực, với các điểm dừng đỗ tập trung chủ yếu gần những khu vực có mật độ hoạt động cao như: Công viên trung tâm, Nhà văn hóa...

- Thiết kế cảnh quan bãi đỗ: Đồ án định hướng xây dựng mô hình "bãi đỗ xe xanh" thông qua việc kết hợp trồng cây xanh bóng mát trong khuôn viên. Các loại cây được lựa chọn phải có tán rộng, rễ cọc để vừa cung cấp bóng mát, giảm hiệu ứng đảo nhiệt, vừa góp phần tạo nên sự mềm mại cho không gian kỹ thuật, tránh cảm giác khô cứng của các bãi đỗ xe bê tông truyền thống. Ngoài ra, bề mặt bãi đỗ khuyến khích sử dụng các loại vật liệu có khả năng thấm thấu nước (như gạch lỗ trồng cỏ) nhằm hỗ trợ công tác thoát nước bề mặt và bảo vệ môi trường bền vững.

9.5. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (HTKT), bao gồm các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng kỹ thuật sau nhà và khu tập kết rác, đóng vai trò tiên quyết trong việc đảm bảo tính bền vững và khả năng vận hành ổn định cho toàn bộ khu dân cư mới.

- Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích đất dành cho HTKT là 2.341,2 m², chiếm tỷ lệ 5,2% tổng diện tích quy hoạch.

- Định hướng quy hoạch công trình đầu mối: Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bao gồm, trạm xử lý nước thải và điểm tập kết rác tạm thời...) được quy hoạch tập trung tại phía Bắc của khu đất. Vị trí này được lựa chọn dựa trên nguyên tắc tối ưu hóa việc đầu nối với mạng lưới hạ tầng khung của khu vực, đồng thời tận dụng hướng gió và độ dốc địa hình để giảm thiểu tối đa các ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường sống của cư dân nội khu.

- Giải pháp xử lý nước thải:

+ Đồ án thiết kế hệ thống thoát nước thải tách riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa (hệ thống thoát nước riêng). Toàn bộ nước thải sinh hoạt từ các lô đất ở và công trình công cộng được thu gom qua mạng lưới cống kín, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung tại khu đầu mối kỹ thuật.

+ Nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo đạt các chỉ số kỹ thuật theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN) hiện hành trước khi hòa vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Đây là yêu cầu bắt buộc nhằm bảo vệ nguồn nước mặt và hệ sinh thái nông nghiệp xung quanh xã Tứ Kỳ.

Bảng: Tổng hợp các chỉ tiêu xây dựng các chức năng công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật.

STT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TÀNG CAO	HỆ SỐ SDB (LÂN)
1	Cây xanh công viên		5976.0				
	CX	CX-01	4801.0	-	-	-	-
		CX-02	147.0	-	-	-	-
		CX-03	92.5	-	-	-	-
		CX-04	182.0				
		CX-05	126.0				
		CX-06	137.3				
		CX-07	91.0				
		CX-08	108.5				
		CX-09	144.0				
		CX-10	146.7				
2	Đất bãi đỗ xe		1395.3				
	BĐX	BĐX	1395.3	-	-	-	-
3	Đất công cộng (nhà văn hoá)		307.0				
	NVH	NVH	307.0	1	40	1	0.4
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		2341.2	-	-	-	-
	HTKT, HT	HTKT	302.1	-	-	-	-
		HT-01	577.1	-	-	-	-
		HT-02	44.3	-	-	-	-
		HT-03	360.0	-	-	-	-
		HT-04	325.3	-	-	-	-
		HT-05	372.4	-	-	-	-
		HT-06	360.0	-	-	-	-

Bảng : Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		(m ²)	(%)
1	DIỆN TÍCH ĐẤT Ở	12,680.6	28.18
1.1	Đất ở liền kề	11,840.6	26.31
1.2	Đất ở biệt thự	840.0	1.87
2	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ VĂN HÓA	307.0	0.68
3	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG	5,976.0	13.28
4	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	1,395.3	3.10
5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	2,341.2	5.20

5.1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	302.1	0.67
5.2	Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật	2,039.1	4.53
6	ĐẤT GIAO THÔNG	22,299.9	49.56
TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH		45,000	100

10. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

10.1. Chuẩn bị kỹ thuật

10.1.1. San nền

a) Các tiêu chuẩn áp dụng:

Công tác san nền được thực hiện dựa trên việc tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành, bao gồm:

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

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

b) Nguyên tắc thiết kế:

Thiết kế san nền tuân thủ các nguyên tắc kỹ thuật và kinh tế:

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

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất.

- Bám sát địa hình khu vực, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp.

- Thiết kế san nền dựa trên nguyên tắc thoát nước mưa tự chảy trên bề mặt, thoát nước theo hướng đổ về cống thoát nước.

c) Giải pháp san nền:

- Giải pháp san nền tuân thủ theo bản vẽ quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch kiến trúc cảnh quan đồng thời phải phù hợp với điều kiện cụ thể của khu vực xây dựng.

- Cao độ trung bình đảm bảo không bị ngập lụt của xã Tứ Kỳ đối với khu vực này là $H_{tb}=+1,50m$. Từ đó xác định cao độ khống chế của Khu dân cư mới và lấy đó làm căn cứ xác định cao độ tại các công trình kiến trúc, tiểu khu dân cư này, công trình phụ trợ đảm bảo hướng thoát nước chung cho khu vực cũng như khớp nối hạ tầng trong và quanh dự án.

- Thiết kế san nền được thực hiện theo giải pháp thiết kế đường đồng mức, tuân thủ hoàn toàn theo các cao độ khống chế đã được quy hoạch đề ra.

- Toàn bộ phần đất thừa từ đào hạ thấp độ cao được chuyển sang sử dụng đắp nền nâng cao độ phần chưa đạt đến cao độ khống chế.

* San nền sơ bộ chuẩn bị mặt bằng:

- Hiện trạng khu vực thiết kế là khu đất phần lớn là đất ruộng canh tác.

- Bề mặt địa hình tương đối bằng phẳng, xen kẽ có các khu vực trũng và hệ

thống ao, mương và bờ thửa do đó trước khi đắp đất san nền cần phải tiến hành bóc lớp bùn, đất hữu cơ trong khu vực.

* *San nền hoàn thiện:*

- Cao độ tự nhiên thấp nhất 0,5m, cao độ cao nhất +2,30m.
- Cao độ thiết kế san nền không chế: cao nhất: +2,12m; thấp nhất: +2,10m.
- Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy trung bình từ $i = 0,2\%$.
- Chiều cao san lấp trung bình là: 1,2m.
- Cao độ không chế nền tại các ngã giao nhau của tuyến đường trên cơ sở đảm bảo độ dốc đường và thuận tiện cho giao thông.
- Cao độ san nền các lô đất được thiết kế dựa vào cao độ các tuyến đường quy hoạch sao cho lô đất liên hệ trực tiếp với đường.
- Thiết kế san nền theo phương pháp các đường đồng mức với mức chênh cao giữa 2 đường đồng mức là $\Delta h = 0,02m$.
- Vị trí tiếp giáp đường san nền với ranh giới, chênh lệch cao độ thiết kế với cao độ tự nhiên xây dựng phương án tường chắn gạch hoặc kè đá hộc.

Ghi chú: Thiết kế san nền này là sơ bộ; san nền hoàn thiện sẽ được thực hiện ở giai đoạn sau, phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và yêu cầu thoát nước chi tiết của từng công trình cụ thể.

10.1.2. Thoát nước mưa

a) Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, mã số QCVN 07:2023/BXD, ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7957:2023 về Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế

b) Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc thoát nước riêng hoàn toàn (nước mưa và nước thải được thiết kế riêng biệt). Việc thiết kế phải tuân thủ đúng quy hoạch chung đã được phê duyệt về hướng tiêu thoát nước chính.

- Tận dụng địa hình trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước đảm bảo thoát nước triệt để trên nguyên tắc tự chảy.
- Mạng lưới thoát nước có chiều dài các tuyến cống thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước mặt là nhanh nhất.
- Hạn chế giao cắt của hệ thống cống thoát nước với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.
- Độ dốc cống thoát nước cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, đảm bảo điều kiện làm việc về thủy lực cũng như giảm khối lượng đào đắp cống.
- Toàn bộ nước mặt khu vực quy hoạch được thoát ra mương thủy lợi dẫn nước nằm phía Tây Bắc của dự án (Trong quá trình triển khai dự án đồng thời nạo vét toàn bộ Kênh đi qua khu vực này) theo hệ thống thoát nước chung.

c) Giải pháp thiết kế kỹ thuật

- Mạng lưới và Vị trí: Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống tự chảy, sử dụng mạng lưới xương cá. Các tuyến cống được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè (khoảng cách tới mép ngoài bó vỉa đường trung bình là 1,5m), thu gom về đường ống thoát nước chính rồi đổ ra mương thủy lợi hiện hữu.
- Cống và Vật liệu: Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính từ D400 đến D800.

- Điểm xả: Nước mưa được thu gom và xả vào mương hiện trạng tại vị trí giáp ranh giới phía Tây Bắc của dự án (Trong quá trình triển khai dự án đồng thời nạo vét toàn bộ Kênh đi qua khu vực này) theo hệ thống thoát nước chung.

d) Độ dốc đáy cống, nối cống, bố trí hố ga thu, thăm

- Độ dốc đáy cống thiết kế phải đảm bảo tuân thủ theo quy phạm 1/D (D: đường kính cống), đảm bảo khả năng tự làm sạch.
- Nối cống: Thiết kế theo nguyên tắc nối ngang mực nước để tránh hiện tượng tắc nghẽn và duy trì vận tốc dòng chảy ổn định.
- Bố trí Ga thăm, Ga thu: Cống có đường kính D400, D800 bố trí 40m cống/ga (không tính tới các vị trí đặc biệt). Ga thu được thiết kế kiểu ga thu trực tiếp có miệng thu bằng sắt.
- Độ sâu Chôn cống tối thiểu: Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa đặt dưới vỉa hè so với cao độ mặt đất hoàn thiện phải 0,3m; Khoảng cách tối thiểu từ đỉnh cống thoát nước mưa đặt dưới lòng đường xe chạy so với cao độ mặt đất hoàn thiện phải 0,5m.

e) Tính toán thủy lực

- Tiêu chuẩn áp dụng: TCVN 7957-2023.

- Phương pháp tính: Tính theo cường độ mưa giới hạn.
- Công thức tính cường độ thoát nước mưa:

$$q = \frac{A(1 + C \log P)}{(t + b)^n} \quad (\text{Công thức 3 mục 4.2})$$

Trong đó:

- + q: Cường độ mưa (l/s.ha) – Trong thời gian 20 phút
- + t: Thời gian dòng chảy mưa (phút)
- + P: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán, P=2 (năm).
- + A, C, b, n: Các thông số khí hậu phụ thuộc từng địa phương.

Lấy thông số khí hậu của trạm khu vực Hải Dương (Theo phụ lục II - Tiêu chuẩn TCVN 7957-2023):

$$A = 4260; C = 0.42; b = 18; n = 0.78$$

+ Thời gian dòng chảy tính toán như sau:

$$t: \text{Thời gian dòng chảy tính toán (phút): } t = t_0 + t_1 + t_2$$

t_0 : Thời gian tập trung dòng chảy, lấy $t_0 = 5$ phút.

$$t_1: \text{Thời gian nước chảy trong rãnh đến giếng thu đầu tiên: } t_1 = 0,021 \frac{L_1}{V_1}$$

Trong đó:

L_1 - Chiều dài rãnh đường (m);

V_1 - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s), lấy $= 0,7$ (m/s).

0,021: Hệ số tính đến sự tăng tốc nước chảy trong quá trình mưa.

t_2 : Thời gian nước chảy trong ống từ giếng thu đến tiết diện tính toán:

$$t_2 = 0,017 \Sigma \frac{L_2}{V_2}$$

Trong đó:

L_2 - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m);

V_2 - tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s)

Lưu lượng mưa tính toán cho toàn khu vực: $Q = q \cdot \varphi \cdot F$. Trong đó:

Q- lưu lượng mưa tính toán theo cường độ mưa giới hạn

F- Diện tích lưu vực tính toán (ha)

q- cường độ mưa (Tính theo công thức trên)

φ - Hệ số dòng chảy

Hệ số dòng chảy phụ thuộc tính chất của từng loại mặt phủ, ở bảng sau:

Tính chất bề mặt thoát nước	Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P (năm)				
	2	5	10	25	50
Mặt đường asphalt	0,73	0,77	0,81	0,86	0,90
Mái nhà, mặt phủ bê tông	0,75	0,80	0,81	0,88	0,92
Mặt cỏ, vườn, công viên					
+ Độ dốc <1-2%	0,32	0,34	0,37	0,40	0,44
+ Độ dốc trung bình 2-7%	0,37	0,40	0,43	0,46	0,49
+ Độ dốc lớn	0,40	0,43	0,45	0,49	0,52

Hệ số dòng chảy ϕ_{tb} được xác định theo công thức :

$$\phi_{tb} = \frac{\phi_1.F_1 + \phi_2.F_2 + \dots + \phi_n.F_n}{F_1 + F_2 + \dots + F_n}$$

ϕ_{tb} - Hệ số dòng chảy trung bình

$F_1, F_2, \dots, F_n$ - Diện tích từng khu vực có mặt phủ

$\phi_1, \phi_2, \dots, \phi_n$ - hệ số dòng chảy của từng khu vực có mặt phủ

$\phi_{tb} = 0,69$ ứng với P = 2 năm

10.2. Giao thông

Giải pháp quy hoạch giao thông nhằm thiết lập một hệ thống giao thông nội bộ liên hoàn, an toàn và đồng bộ, đảm bảo kết nối hiệu quả với mạng lưới giao thông đối ngoại hiện hữu.

a) Tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế

Hệ thống giao thông được thiết kế tuân thủ các quy chuẩn và tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia mới nhất, bao gồm:

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, mã số QCVN 07:2023/BXD, ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 về Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4054:2005 về Đường ô tô - Yêu cầu thiết kế, áp dụng đối với các tuyến đường ngoài đô thị hoặc các nội dung kỹ thuật có liên quan khi phù hợp.

b) Nguyên tắc thiết kế

- Thiết kế phải tuân thủ Quy hoạch chuyên ngành giao thông vận tải của thành phố Hải Phòng và các Quy hoạch chung liên quan phạm vi của xã Tứ Kỳ.

- Hệ thống giao thông được tổ chức liên hoàn, mạch lạc, bám sát địa hình tự nhiên, tạo sự thuận tiện tối đa cho các phương tiện di chuyển.

- Dọc theo các tuyến đường tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan, tạo bóng mát và không gian đẹp, nâng cao chất lượng cảnh quan.

- Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại an toàn cho các phương tiện và thuận lợi cho bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (công thoát nước, cáp ngầm, chiếu sáng) dọc tuyến đường.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo hài hòa giữa các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và mỹ quan.

- Bố trí mạng lưới đường giao thông nội bộ được thiết kế với mặt cắt và bán kính cong quay đầu phù hợp (tối thiểu 10m x 10m tại các nút giao) để đảm bảo khả năng tiếp cận và hoạt động của xe chữa cháy chuyên dụng, đặc biệt là các tuyến đường tiếp cận khu nhà ở và các công trình công cộng.

c) Chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu

- Vận tốc thiết kế: $V = 40 \text{ km/h}$;

- Độ dốc dọc tối đa: $i = 5 \%$;

- Độ dốc ngang mặt đường: $i = 2 \%$;

- Độ dốc ngang vỉa hè: $i = 1,5 \%$;

- Bán kính bó vỉa $R = 9 - 20\text{m}$.

d) Quy mô Mặt cắt Đường điển hình

* Giao thông đối ngoại:

- Đường trục xã (*huyện Minh Đức – Quang Khải*) có chỉ giới đường đỏ 44,5m (theo quy hoạch chung xã Minh Đức đã được phê duyệt) chạy qua khu dân cư mới có chi tiết mặt cắt ngang (1-1) gồm có thành phần như sau:

Chi tiết mặt cắt đại diện (1-1): lộ giới 44,5m

+ Mặt đường: = 9,0m

+ Hành lang đường: = 11,5m+11,5m

+ Mặt đường gom: = 7,5m

+ Hè đường gom: = 5,0m

- Hệ thống giao thông nội khu được phân cấp với các mặt cắt điển hình sau:

Chi tiết mặt cắt đại diện (2-2): lộ giới 17,5m

+ Mặt đường: 7,5m

+ Hè đường: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

Chi tiết mặt cắt đại diện (3-3): lộ giới 15,5m

+ Mặt đường: 7,5m.

+ Hè đường: $3,0\text{m} + 5,0\text{m} = 8,0\text{m}$.

Chi tiết mặt cắt đại diện (4-4): lộ giới 13,5m

+ Mặt đường: 7,5m.

+ Hè đường: $3,0\text{m} \times 2 = 6,0\text{m}$.

Chi tiết mặt cắt đại diện (5-5): lộ giới 13,5m

+ Mặt đường: 7,5m.

+ Hè đường: $5,0\text{m} + 1,0\text{m} = 6,0\text{m}$.

- Vía 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.

10.3. Cấp điện

a) Cơ sở thiết kế

- Quy hoạch cấp điện xã Tít Kỳ và các quy hoạch, kế hoạch phát triển điện lực có liên quan;

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, mã số QCVN 07:2023/BXD, ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 42/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành sửa đổi 1:2025 QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn điện, mã số QCVN 01:2020/BCT;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13608:2023 về Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật - Yêu cầu thiết kế;

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

b) Nguồn điện

- Điện cấp cho khu dân cư lấy từ TBA hiện trạng Đoàn Xá 2 công suất 320kVA.

c) Hệ thống điện trung áp

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

Căn cứ vào quy mô dân số khu vực quy hoạch, tính toán nhu cầu cấp điện sinh hoạt theo công thức:

$$P_{TT} = p \times N \times K_{dt}$$

$$S_{TT} = \frac{P_{TT}}{\cos \varphi}$$

Trong đó: p: là chỉ tiêu suất phụ tải; N: là số đơn vị dùng điện,

K_{dt} : là hệ số đồng thời; $\cos \varphi$: là hệ số công suất

Dự kiến cấp điện với nhu cầu tính toán như sau:

STT	Phụ tải	Đơn vị	Chỉ tiêu (kW/đơn vị)	Số lượng	Công suất đặt (KW)	Hệ số Cosphi	Hệ số đồng thời	Công suất tính toán	Công suất biểu kiến (kVA)	Tổng công suất trạm biến áp (kVA)
1	Đất ở nhà liên kế 01	Hộ	3.0	42	126	0.90	0.7	88.20	98.0	
2	Đất ở nhà liên kế 02	Hộ	3.0	17	51	0.90	0.7	35.70	39.7	
3	Đất ở nhà liên kế 03	Hộ	3.0	6	18	0.90	0.7	12.60	14.0	
4	Đất ở nhà liên kế 04	Hộ	3.0	6	18	0.90	0.7	12.60	14.0	
5	Đất ở nhà liên kế 05	Hộ	3.0	32	96	0.90	0.7	67.20	74.7	
6	Đất ở nhà liên kế 06	Hộ	3.0	13	39	0.90	0.7	27.30	30.3	
7	Đất ở nhà liên kế 07	Hộ	3.0	13	39	0.90	0.7	27.30	30.3	
8	Đất ở nhà liên kế 08	Hộ	3.0	34	102	0.90	0.7	71.40	79.3	
9	Đất ở biệt thự	Hộ	5.0	5	25	0.90	0.7	17.50	19.4	
10	Cây xanh	w/m2	1.0	5976	5 976	0.90	1.0	5,976.00	6640.0	
11	Trạm xử lý nước thải	50kw/tù	1.0	50	50	0.90	1.0	50.00	55.6	
12	Nhà văn hóa	kW/m2	0.30	307	92	0.90	1.0	92.10	102.3	
13	Chiếu sáng	1W/m2	0.001	22299.9	22	0.90	1.0	22.30	24.8	
14	Bãi đỗ xe	kW/m2	0.001	1395.3	1	0.90	1.0	1.40	1.6	
Tổng cộng									7343.7	
Hệ số đồng thời các lộ ra của trạm biến áp ($K_{dt}=0.75$)									5507.8	
Dự phòng công suất trạm biến áp ($K_{dp}=10\%$)									550.8	
Công suất chọn trạm biến áp									6058.5	
Công suất định mức trạm biến áp (kVA)									650KVA	650

* Trạm biến áp

- Để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư: Xây dựng mới 01 trạm biến áp: QH1-650 (kVA).

- Thiết kế trạm biến áp loại trạm hợp bộ (Kios) 35/22/0,4kV

- Trạm biến áp đặt tại các khu đất cây xanh, vỉa hè, vị trí thuận lợi.

- Hệ thống nổi đất bảo vệ trạm đảm bảo yêu cầu theo quy phạm.

* *Lưới điện trung thế 35kV:*

- Quy hoạch mới tuyến 35kV để cấp điện cho các trạm biến áp của dự án, chạy ngầm dọc theo tuyến đường quy hoạch, đầu nối từ TBA hiện có nằm tại phía Đông của dự án.

d) Hệ thống điện hạ áp và chiếu sáng

* *Lưới hạ thế 0,4kV:*

- Từ trạm biến áp 35/0,4kV, xây dựng các tuyến xuất hạ thế 0.4kV cấp điện tới các tủ điện phân phối hạ thế 3 pha. Cấp điện hạ thế đi ngầm.

- Cấp điện hạ thế sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC đi ngầm.

* *Lưới điện chiếu sáng:*

- Hệ thống điện chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông.

- Sử dụng loại đèn có phân bố ánh sáng bán rộng (Imax nằm trong khoảng từ 0-650). Chọn đèn cao áp loại 150W-220V.

- Cột đèn chiếu sáng: Sử dụng cột đèn dạng cột thép liền cần, cần đèn có độ vươn 1,5m, độ cao lắp đặt đèn là 10m với cột đèn đôi và 8m với cột đèn đơn. Khoảng cột $\approx$ (30-35)m.

- Sử dụng cáp ngầm chiếu sáng có băng thép bảo vệ được chôn trực tiếp với đất ở độ sâu 0,7m so với mặt vỉa hè.

- Đặt tủ điều khiển chiếu sáng tự động, đóng ngắt chế độ 1: 3 ở đầu mạng lưới điện chiếu sáng. Hệ thống điều khiển chế độ đèn hoạt động được cả bằng tay. Chế độ tự động được hoạt động theo 2 chế độ ngày và đêm.

10.4. Quy hoạch thông tin liên lạc

10.4.1. Cơ sở thiết kế

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, mã số QCVN 07:2023/BXD, trong đó áp dụng QCVN 07-8:2023/BXD về công trình viễn thông;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8665:2011 về Sợi quang dùng cho mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật chung;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8691:2011 về Hệ thống thông tin cáp sợi quang PDH - 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;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8700:2011 về Cổng, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành khác có liên quan.

10.4.2. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo số lượng ống luồn cáp tròn trong hố. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển hệ thống thông tin liên lạc, cáp quang...
- Hạn chế việc đào hố khi xây dựng lắp đặt tuyến cáp mới.
- Yêu cầu đạt được: Hệ thống thông tin liên lạc đáp ứng được những dịch vụ cơ bản như điện thoại, điện tín, fax, internet...; Hệ thống thông tin liên lạc phải được hòa vào mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.

10.4.3. Giải pháp thiết kế

- Nguồn cung cấp: được cấp từ đường cáp thông tin liên lạc chính của nhà phân phối dịch vụ nằm dọc trục đường xã.
- 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. Bố trí khoảng cách giữa 2 hố ga cáp trung bình là 70m (trừ những vị trí đặc biệt).
- Độ sâu chôn ống tối thiểu từ mặt đất đến mép trên của ống nhựa: đối với ống đi trên vỉa hè là 0,5m; đối với ống đi dưới lòng đường là 0,7m.
- Điểm đầu nối dự kiến nằm trên trục đường xã phía Tây dự án.

10.4.4. Mô tả hệ thống thông tin liên lạc

a) Các dịch vụ viễn thông trong dự án

- Điện thoại di động, cố định, Fax, VoIP
- Internet (ADSL, VDSL, FTTH, Leased line).
- Dịch vụ truyền số liệu trong nước và quốc tế.
- Dịch vụ hội nghị truyền hình, IP Tivi
- Dịch vụ khuếch đại sóng di động Inbuilding.
- Dịch vụ bưu chính.

b) Hệ thống thông tin (viễn thông) trong dự án

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

- Hạng mục viễn thông cung cấp khu vực nhà liên kế, biệt thự.
- Hạng mục viễn thông cung cấp khu vực công cộng và công trình dân sinh.
- Dự kiến bố trí 1 trạm BTS trong khu đất hạ tầng kỹ thuật.

10.5. Cấp nước

10.5.1. Tiêu chuẩn thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, mã số QCVN 07:2023/BXD, trong đó áp dụng QCVN 07-1:2023/BXD về công trình cấp nước;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình, mã số QCVN 06:2022/BXD và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13606:2023 về Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành khác có liên quan.

10.5.2. Chỉ tiêu cấp nước tính toán lưu lượng cấp nước

- Khu vực quy hoạch dự kiến đất ở cho khoảng 588 người.
- Khu vực quy hoạch được tính toán theo tiêu chuẩn đô thị loại IV.
- Theo QCXDVN 01:2021/BXD và TCVN 13606:2023 chỉ tiêu cấp nước là: 120 (l/người.ngày đêm).

- Tổng lưu lượng nước sinh hoạt tính cho ngày dùng nước trung bình:

$$Q_{\text{nguyTB}}^{\text{SH}} = \frac{\sum q_i \times N_i}{1000} (m^3/ngđ).$$

q_i : tiêu chuẩn dùng nước 1 người trên ngày;

N_i : dân số khu vực ứng với tiêu chuẩn dùng nước q_i .

- Tổng lưu lượng nước sinh hoạt tính cho ngày dùng nước lớn nhất:

$$Q_{\text{nguymax}}^{\text{SH}} = Q_{\text{nguyTB}}^{\text{SH}} \times K_{\text{nguymax}} (m^3/ngđ).$$

$Q_{\text{nguymax}}^{\text{SH}}$: Lưu lượng nước sinh hoạt lớn nhất

$K_{\text{nguymax}} = 1,2-1,4$: Hệ số không điều hoà ngày lớn nhất

Chọn: $K_{\text{nguymax}} = 1,3$

- Nước phục vụ dịch vụ, công cộng: $Q_{\text{CC}} = 10\% Q_{\text{SH}} (m^3/ng.đ)$

Bảng tính toán nhu cầu sử dụng nước

STT	Đối tượng	Diện tích	Dân số	Tiêu chuẩn	K	Lượng cấp
		(m^2)	(người)	cấp nước		($m^3/ngđ$)
1	Đất ở		588	120 lít/người/ngày	1.3	91,73
2	Đất nhà văn hóa	307		2 lít/ m^2 ngđ		0,61
3	Đất bãi xe	1.395,3		0.5 lít/ m^2 ngđ		0,70
4	Nước tưới cây, rửa đường	10% x				9,30

		(1+2+3)				
5	Lượng nước tổn thất, rò rỉ, và các nhu cầu khác	15% x (1+2+3+4)				15,35
6	Nhu cầu nước phục vụ nhu cầu khu vực hạ tầng	4% x (1+2+3+4 +5)				4,71
Tổng nhu cầu sử dụng nước						122,40

** Nước chữa cháy:*

- Lưu lượng nước chữa cháy ngoài nhà, tính cho 1 đám cháy lấy theo bảng 7 Điều 5.1.2.1 và Điều 5.1.3.3 QCVN 06-2022/BXD.

- Lượng nước chữa cháy tính cho một đám cháy xảy ra với thời gian chữa cháy là 3h và lưu lượng là 10l/s.

- Lượng nước cần thiết chữa cháy cho một đám cháy trong 3 giờ là:

$$Q_{cc} = 10 \times 3 \times 3,6 \times 1 = 108 \text{ m}^3.$$

10.5.3. Giải pháp cấp nước

a) Nguồn nước:

Nguồn nước lấy từ đường ống D110 đi qua đường trục xã phía Tây Bắc dự án

án cấp nước:

** Cấp nước sinh hoạt:*

- Mạng cấp nước cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ tuyến ống chính HDPE D110.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước sinh hoạt kết hợp cấp nước chữa cháy cho khu vực quy hoạch theo nguyên tắc mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt.

- Mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110; Mạng lưới cấp nước dịch vụ có đường kính D50.

- Xây dựng tuyến ống phân phối đi trên hè, cách chỉ giới đường đỏ 0,4m.

- Xây dựng các tuyến ống dịch vụ trên hè, cách chỉ giới đường đỏ 0,4m. Trong khu vực đất hành lang kỹ thuật giữa các lô nhà.

- Trong giải pháp thiết kế này chỉ thiết kế mạng truyền dẫn, mạng phân phối và dịch vụ trong các lô đất. Việc cấp nước cho từng công trình sau hạng chờ lấy nước từ mạng dịch vụ qua đồng hồ khi có nguồn nước sẽ được thiết kế cụ thể sau, tùy thuộc vào mặt bằng bố trí của các công trình đó.

** Cấp nước cho phòng cháy chữa cháy.*

- Hệ thống cấp nước được thiết kế mạng vòng, với các hạng nước chữa cháy (trụ cứu hỏa) được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ chính, đảm bảo

khoảng cách phục vụ theo quy chuẩn hiện hành (QCVN 07:2023/BXD) và khớp nối với mạng lưới cấp nước khu vực lân cận để duy trì áp lực và lưu lượng cần thiết khi xảy ra sự cố

- Tận dụng các khu đất cây xanh tập trung và bãi đỗ xe công cộng để làm bãi đỗ xe cứu hỏa dự phòng và là khu vực cách ly an toàn giữa các khu chức năng khi cần thiết

- Hệ thống cấp nước chữa cháy cho khu vực quy hoạch là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xảy ra, xe chữa cháy sẽ lấy nước tại các trụ cứu hỏa dọc đường.

- Các chỉ tiêu xây dựng của công trình (tầng cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng) đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt Quy chuẩn Quốc gia về PCCC cho nhà và công trình, đặc biệt tại khu nhà ở liền kề

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước phân phối có đường kính D110 và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc trục đường lớn thuận tiện cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hỏa được bố trí trên phần vỉa hè của các tuyến đường, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa trên mạng lưới $\leq 120m$ (TCVN 2622 - 1995).

- Bố trí bể ngầm cấp nước chữa cháy kết hợp trong khu đất hạ tầng kỹ thuật với dung tích chứa khoảng $120m^3$.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy ngoài nhà phải được thể hiện đồng bộ trên thuyết minh và bản vẽ cấp nước; trụ/họng nước chữa cháy bố trí ưu tiên tại ngã ba, ngã tư, trục đường chính, gần công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe; khoảng cách, lưu lượng, áp lực, bán kính phục vụ được kiểm tra ở bước thiết kế cơ sở và thiết kế xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn PCCC hiện hành.

** Vật liệu, thiết bị cấp nước*

- Vật liệu ống sử dụng ống nhựa HDPE đối với các tuyến ống truyền tải, phân phối và ống dịch vụ.

- Đường kính ống cấp nước: $D = 50 - 110mm$.

- Họng chữa cháy: $D = 100mm$.

- Các phụ kiện kèm theo (Van, tê, cút, côn...) phải đồng nhất, chất lượng phải đảm bảo theo quy phạm.

- Tại một số điểm đầu nối có sử dụng vật liệu gang cầu và thép đen như: (Điểm đầu nối, họng chờ phát triển tuyến, họng lắp trụ cứu hỏa...).

10.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

10.6.1. Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, mã số QCVN 07:2023/BXD, trong đó áp dụng QCVN 07-2:2023/BXD về công trình thoát nước;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7957:2023 về Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7222:2002 về Yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, mã số QCVN 14:2008/BTNMT;

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

10.6.2. Tính toán lưu lượng nước thải

a) Tiêu chuẩn thải nước:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng chỉ tiêu cấp nước.
- Tỷ lệ thu gom nước thải lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt, công cộng và dịch vụ.

b) Giải pháp thiết kế:

Bảng: Tính toán lưu lượng nước thải

STT	Đối tượng dùng nước	Nhu cầu cấp nước (m ³ /ng.đ)	Khối lượng nước thải thu gom (m ³ /ng.đ)
1	Nước sinh hoạt	91,73	91,73
2	Đất nhà văn hóa	0,61	0,61
	Tổng cộng		92,34

- Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, xử lý giao cắt giữa thoát nước mưa và thoát nước thải bằng hệ thống ga giao cắt.

- Mạng lưới thiết kế mạch lạc thuận tiện cho công tác thi công, đồng thời giảm độ sâu chôn cống.

- Mạng lưới thoát nước gồm các tuyến cống thoát nước D315 đi trong khe kỹ thuật giữa ô đất, gom nước thải từ các hộ, sau đó thu gom đến khu xử lý được đặt ở khu vực hạ tầng kỹ thuật, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn của nguồn tiếp nhận thì xả vào cống thoát nước mưa.

- Độ sâu chôn ống nhỏ nhất (tính đến đỉnh ống Mục 2.2.5 QCVN 07-2-2016): Khu vực không có xe cơ giới qua lại: 0,3 m; Khu vực có xe cơ giới qua lại: 0,5 m đối với tất cả các loại đường kính ống tính từ cao độ mặt đường. Trong trường hợp đặc biệt khi chiều sâu nhỏ hơn 0,5 m thì phải có biện pháp bảo vệ ống.

- Đường kính nhỏ nhất của ống thoát nước thải đặt trong đường phố là $D = 315\text{mm}$.

- Ga thăm đặt ở các vị trí:

+ Nối các tuyến cống;

+ Đường cống chuyển hướng, thay đổi độ dốc hoặc đường kính;

+ Trên các đoạn cống thẳng theo khoảng cách quy định: Ống HDPE D315 khoảng cách là 30m/giếng (Không tính tới các vị trí đặc biệt).

- Các ga nước thải có chiều cao $< 3\text{m}$ thì thiết kế xây gạch, $\geq 3\text{m}$ thì thiết kế ga BTCT.

c) *Tính toán thủy lực đường ống:*

- Hệ thống thoát nước thải sẽ được tính toán thủy lực theo lưu lượng giầy lớn nhất.

- Hệ thống đường cống thoát nước là hệ thống tự chảy, được tính toán dựa trên công thức: $Q = 1/n \times A \times R^{2/3} \times i^{1/2}$. Trong đó:

Q - Lưu lượng dòng chảy tính toán, (m^3/s).

A - Tiết diện cống, (m^2).

n - Hệ số nhám Manning, ống BTCT $n = 0,013$, ống nhựa $n = 0,011$;

R - Bán kính thủy lực dựa trên hình dạng ống (m);

i - Độ dốc thủy lực.

- Bảng mối liên hệ giữa đường kính ống và vận tốc nhỏ nhất trong ống (Bảng 1 – QCVN 07-2:2023/BXD)

Đường kính cống (mm)	Vận tốc (m/s)
150 – 200	0,7
300 – 400	0,8
400 – 500	0,9
600 – 800	1,0
900 – 1 200	1,15
1 300 – 1 500	1,2
$> 1 500$	1,3

- Độ đầy của ống thoát nước thải (QCVN 07-2:2023/BXD)

+ Đối với cống $D = 200 - 300 \text{ mm}$, độ đầy không quá 0,6 D;

+ Đối với cống $D = 350 - 450 \text{ mm}$, độ đầy không quá 0,7 D;

+ Đối với cống $D = 500 - 900 \text{ mm}$, độ đầy không quá 0,75 D;

+ Đối với cống $D > 900 \text{ mm}$, độ đầy không quá 0,8 D;

d) *Trạm xử lý nước thải:*

- Xây dựng trạm xử lý nước thải cho khu vực quy hoạch có công suất 100m³/ng.đ trên phần đất hạ tầng kỹ thuật, để xử lý nước thải cho khu dân cư quy hoạch.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được xả vào mương hiện trạng tại vị trí giáp ranh giới phía Tây của khu vực.

10.7. Quản lý chất thải rắn (CTR)

a) Tiêu chuẩn thải:

- Tiêu chuẩn CTR sinh hoạt: 1 kg/người.ngày.
- Tiêu chuẩn CTR xây dựng: tính bằng 15% CTR sinh hoạt.

b) Dự báo khối lượng CTR phát sinh:

- Dân số dự kiến là: 588 người.

c) Giải pháp quản lý chất thải rắn (CTR):

- Thu gom:

+ Xe của công ty môi trường thu gom và vận chuyển đi vào giờ cố định. CTR được khuyến khích phân loại tại nguồn.

+ CTR được thu gom bằng các thùng chứa CTR chuyên dụng. Mỗi loại thùng phải có màu sắc khác nhau để có thể dễ dàng phân biệt được. Các thùng chứa CTR phải có dấu hiệu, hình ảnh đặc trưng để người dân dễ dàng nhận biết.

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

Bảng: Tính toán khối lượng chất thải rắn

ST T	Hạng mục	Số dân	Tiêu chuẩn	Tổng (kg)	Tỷ lệ thu gom (%)	Đơn vị	Khối lượng thu gom
1	CTR Sinh hoạt	588	1	588	100,0	kg	588
2	CTR Xây dựng		15% CTR SH	89	100,0	kg	89
	Tổng cộng						677

- Phân loại:

+ Thực hiện phân loại CTR tại nguồn như sau :

+ CTR vô cơ: kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon.. được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR. Các loại này được định kỳ thu gom.

+ CTR hữu cơ: thực phẩm, lá cây...được thu gom hàng ngày và được vận chuyển đến nơi xử lý tập trung.

- Lưu chứa và vận chuyển:

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

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

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

- Tần suất thu gom, vận chuyển:

CTR hữu cơ sẽ được thu gom và vận chuyển hàng ngày, riêng CTR vô cơ có thể thu gom và vận chuyển 2 ngày/lần hoặc tùy theo khối lượng CTR phát sinh mà thu gom cho phù hợp.

- Xử lý:

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

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

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

+ Toàn bộ lượng CTR phát sinh tại khu vực nghiên cứu sẽ được vận chuyển và tập kết tạm thời tại khu đất hạ tầng kỹ thuật nằm tại phía Bắc của khu vực quy hoạch rồi chuyển đến khu xử lý rác tập trung.

10.8. Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng thuộc danh mục phải được thẩm định thiết kế về phòng cháy, chữa cháy theo Nghị định số 105/2025/NĐ-CP. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập, trình thẩm định thiết kế về PCCC ở bước dự án đầu tư, thiết kế xây dựng; tổ chức nghiệm thu, kiểm tra và quản lý điều kiện an toàn PCCC trước khi đưa công trình, hạ tầng vào khai thác sử dụng.

- Trong giai đoạn lập dự án và thiết kế xây dựng, chủ đầu tư phải tiếp tục rà soát yêu cầu thẩm duyệt, nghiệm thu, kiểm tra về phòng cháy, chữa cháy và cứu

nạn, cứu hộ theo quy định; không bố trí công trình có người ở, làm việc thường xuyên trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn lưới điện hoặc các khu vực không bảo đảm điều kiện an toàn.

- Các tuyến đường nội bộ phải bảo đảm chiều rộng, bán kính bó vỉa, tải trọng và khả năng tiếp cận của xe chữa cháy đến các ô đất, khu công cộng, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật. Hạng nước/trụ nước chữa cháy được bố trí trên mạng lưới cấp nước theo khoảng cách phục vụ phù hợp, thuận tiện cho lực lượng chữa cháy sử dụng khi có sự cố.

- Hệ thống giao thông, cấp nước chữa cháy và khoảng cách tiếp cận công trình được tổ chức phù hợp với Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ số 55/2024/QH15, Nghị định số 105/2025/NĐ-CP, QCVN 06:2022/BXD, Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan

- Các lô đất, công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, khu hạ tầng kỹ thuật và khu vực hành lang an toàn lưới điện phải được quản lý để không phát sinh chướng ngại cản trở xe chữa cháy; biển báo, vị trí trụ nước chữa cháy, bể nước chữa cháy, đường tiếp cận và điểm quay đầu xe phải được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế bước tiếp theo.

11. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

11.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ diện tích trong ranh giới lập quy hoạch dự án và khu vực lân cận có khả năng bị ảnh hưởng trong giai đoạn thi công và vận hành. Nội dung nghiên cứu tập trung vào:

- Môi trường tự nhiên: đất, nước mặt, nước ngầm, không khí, vi khí hậu, tiếng ồn, độ rung.

- Môi trường xã hội: đời sống dân cư, hạ tầng kỹ thuật, an toàn giao thông, an ninh trật tự.

- Các nguồn gây tác động: hoạt động san lấp, thi công hạ tầng, hoạt động vận chuyển, phát sinh chất thải rắn – nước thải – khí thải trong giai đoạn vận hành.

11.2. Phương hướng và giải pháp bảo vệ môi trường

11.2.1. Phương hướng chung

- Hạn chế tối đa các tác động đến môi trường tự nhiên và cộng đồng trong toàn bộ vòng đời dự án.

- Áp dụng mô hình quản lý môi trường tổng hợp (IEM): kiểm soát từ nguồn, xử lý đạt chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Ưu tiên áp dụng công nghệ xanh – sạch – tiết kiệm tài nguyên.

11.2.2. Giải pháp cụ thể theo từng thành phần môi trường

- Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Bố trí hệ thống cây xanh cách ly, dải cây xanh mặt đường và quanh các khu chức năng; tỷ lệ cây xanh tối thiểu 2 m²/người (hoặc nâng chỉ tiêu cao hơn).

- Trong thi công:

- + Xe vận chuyển phải che phủ bạt, không để vật liệu rơi vãi.
- + Phun nước chống bụi 2–4 lần/ngày tại đường nội bộ.
- + Máy móc sử dụng nhiên liệu đạt chuẩn, bảo dưỡng định kỳ.

- Trong vận hành:

- + Khuyến khích giao thông xanh (xe điện, xe đạp).
- + Bố trí chỗ đỗ xe ngầm/đa tầng để giảm ùn tắc và bụi khí.
- Kiểm soát ô nhiễm mùi
- Rác sinh hoạt thu gom trong ngày, không lưu tồn.
- Bố trí các điểm tập kết rác kín, có hệ thống thu gom nước rỉ rác, cửa chống mùi. Tăng tần suất vệ sinh tại các điểm nhạy cảm (công viên, nhà văn hóa, khu thương mại).

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước

- + Thiết kế hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với nước thải.
- + Toàn bộ nước thải sinh hoạt dẫn về hệ thống xử lý tập trung; chất lượng đầu ra đạt QCVN 14:2008/BTNMT hoặc tiêu chuẩn tương đương.
- + Lắp bể rác, song chắn rác tại hố ga – cửa xả.
- + Nhà vệ sinh công cộng bố trí hợp lý, có thu phí duy tu, đảm bảo vệ sinh.
- + Có phương án xử lý sự cố tràn nước thải, vị trí xả sự cố được cơ quan chức năng thẩm định.

- Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn

- + Phân loại rác tại nguồn theo 02–03 nhóm: hữu cơ / vô cơ / tái chế.
- + Sử dụng thùng rác chuyên dụng, khoảng cách 60–80 m/khu công cộng.
- + Bố trí thùng rác 2 ngăn cho khu thấp tầng và liền kề; thu gom hằng ngày.
- Chất thải từ khu dịch vụ – thương mại có hợp đồng riêng với đơn vị thu gom.
- Phát sinh trong xây dựng: đổ thải đúng vị trí quy định, tái sử dụng đất san

lắp nếu phù hợp.

- Kiểm soát tiếng ồn và độ rung
 - + Giai đoạn thi công: giới hạn thi công 6h–22h; hạn chế thi công ồn lớn ban đêm, lập hàng rào tôn 3–3,5m, đặt máy móc xa khu dân cư.
 - + Giai đoạn vận hành: sử dụng vật liệu cách âm cho nhà công cộng, trường học, bố trí cây xanh giảm ồn dọc trục giao thông chính.
- Kiểm soát chất thải nguy hại
 - + Lưu chứa bằng thùng chuyên dụng có ký hiệu CTNH.
 - + Ký hợp đồng với đơn vị có phép theo Nghị định 08/2022/NĐ-CP.
 - + Nhật ký theo dõi CTNH, lưu trữ chứng từ trong 3 năm.
- Bảo vệ đất và cảnh quan – đa dạng sinh học
 - + Hạn chế bóc lớp đất mặt, tận dụng đất màu cho cây xanh.
 - + Trồng lại cây xanh sau khi hoàn thành thi công; ưu tiên cây bản địa.
 - + Bảo vệ các khu vực tự nhiên hiện hữu (mương, rạch thoát nước).
- Phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường
 - + Sự cố nước thải: đóng van, chuyển hướng vào bể sự cố 20–30% công suất.
 - + Sự cố cháy nổ: trang bị hòm cứu hỏa, bình chữa cháy, PCCC tự động.
 - + Sự cố hóa chất: xây kho riêng, nền chống thấm.
 - + Lập đội phản ứng nhanh môi trường, liên hệ đường dây nóng địa phương.

11.3. Chương trình quản lý và giám sát môi trường

- Giám sát chất lượng nước nguồn: vị trí 01 điểm đầu vào hệ thống cấp nước, tần suất 4 lần/năm, chỉ tiêu pH, SS, BOD₅, COD, Coliform.
- Giám sát nước sau xử lý: vị trí đầu ra hệ thống xử lý cấp nước, tần suất 4 lần/năm, tiêu chuẩn TCXDVN 33:2006.
- Giám sát nước thải sinh hoạt sau xử lý: vị trí đầu ra trạm xử lý, tần suất 4 lần/năm, chỉ tiêu pH, SS, BOD₅, COD, Tổng N, Tổng P, Coliform.
- Giám sát chất lượng không khí: tiếng ồn, độ rung, bụi, khí thải CO, CO₂, NO_x, NH₃, H₂S, THC, Pb; vị trí các điểm nhạy cảm, tần suất cố định 4 lần/năm, điểm di động hàng tháng.
- Giám sát chất thải rắn: thu gom hàng ngày, chuyển đi đúng quy trình, cập nhật ký theo dõi.

11.4. Các giải pháp bảo vệ môi trường bổ sung

- Quy hoạch sử dụng đất hợp lý: bố trí vùng đệm cây xanh ≥ 20 m dọc trục giao thông chính, hạn chế chức năng gây ồn – mùi gần khu dân cư.

- Trước khi trình phê duyệt/triển khai dự án, chủ đầu tư phối hợp cơ quan quản lý môi trường rà soát khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường giữa khu dân cư với nghĩa trang hiện hữu, khu tập kết rác, cơ sở sản xuất lân cận; trường hợp không bảo đảm khoảng cách hoặc còn nguy cơ tác động môi trường phải bổ sung cây xanh cách ly, tường rào, tổ chức thoát nước, thu gom rác, di chuyển/hoàn trả công trình và các biện pháp kỹ thuật tương ứng.

- Ứng phó biến đổi khí hậu: tính toán lưu lượng mưa thiết kế, tăng diện tích thấm, thoát nước chống ngập, bổ sung giếng thu – giếng thấm.

- Xây dựng Quy chế quản lý môi trường, công khai thông tin, tập huấn cộng đồng về phân loại rác, tiết kiệm nước – điện.

12. Dự án ưu tiên và giải pháp huy động nguồn lực

12.1. Các dự án ưu tiên đầu tư xây dựng giai đoạn ngắn hạn

12.1.1. Mục tiêu

- Ưu tiên đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng thiết yếu trong giai đoạn đầu như: Giao thông, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật chính;

- Ưu tiên một số hạng mục có tính chất tạo động lực phát triển cho khu vực lân cận.

12.1.2. Các chương trình, dự án đầu tư

a. Công trình công cộng:

- Đầu tư xây dựng mới nhà văn hóa.

- Đầu tư xây dựng khu công viên cây xanh tập trung của khu dân cư...

- Các hạng mục công trình khác theo quy hoạch.

b. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Giao thông: Đầu tư cải tạo và làm mới các tuyến đường trong khu dân cư và quản lý xây dựng theo chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Thoát nước: Xây dựng hệ thống công tiêu thoát nước mặt, nước thải trong khu vực dân cư mới.

Cấp nước: Xây dựng mạng lưới cấp nước sạch cho toàn bộ khu dân cư mới.

Cấp điện: hoàn chỉnh lưới điện trung áp và hạ áp và hệ thống chiếu sáng.

c. Vệ sinh môi trường.

- Đảm bảo các quy định hiện hành.

12.2. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư

a. Nguyên tắc và cơ sở xác định

- Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư được xác định nhằm phục vụ giai đoạn lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, làm cơ sở tham khảo ban đầu cho việc xác định quy mô nguồn lực, phương án tổ chức đầu tư và các bước chuẩn bị dự án tiếp theo. Giá trị khái toán tại bước quy hoạch chưa phải là tổng mức đầu tư chính thức của dự án và không thay thế cho tổng mức đầu tư được lập, thẩm định, phê duyệt trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

- Cơ sở tính toán khái toán gồm:

- + Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

- + Quy mô diện tích lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng: khoảng 45.000,0 m², tương đương khoảng 4,5 ha;

- + Loại công trình áp dụng: công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới/khu đô thị xây dựng mới có quy mô dưới 20 ha;

- + Suất vốn đầu tư áp dụng: 9,257 tỷ đồng/ha;

- + Hệ số điều chỉnh vùng áp dụng: 0,907;

- Phạm vi khái toán: chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính trong phạm vi khu dân cư theo định hướng quy hoạch.

b. Phạm vi chi phí hạ tầng kỹ thuật dự kiến

Giá trị khái toán sơ bộ được xác định cho phần hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới quy hoạch, gồm các nhóm hạng mục chủ yếu sau:

- San nền, xử lý cao độ nền xây dựng, hoàn trả hoặc cải tạo các tuyến mương tiêu thoát nước hiện trạng trong phạm vi cần thiết;

- Hệ thống giao thông nội bộ, vỉa hè, bó vỉa, tổ chức nút giao và đấu nối giao thông với các tuyến đường hiện hữu;

- Hệ thống thoát nước mưa, cống, rãnh, hồ ga, cửa xả và các công trình phụ trợ;

- Hệ thống thu gom nước thải, tuyến cống nước thải và công trình kỹ thuật liên quan;

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt, cấp nước dịch vụ công cộng, tưới cây, rửa đường và cấp nước phòng cháy, chữa cháy;

- Hệ thống cấp điện, trạm biến áp, tuyến trung áp, hạ áp, tủ điện phân phối và chiếu sáng công cộng;
- Hệ thống thông tin liên lạc, hào/cống kỹ thuật, tuynel kỹ thuật hoặc tuyến ống kỹ thuật phục vụ hạ tầng viễn thông;
- Các hạng mục phụ trợ hạ tầng kỹ thuật khác phục vụ quản lý, vận hành khu dân cư sau đầu tư.

Phạm vi khái toán nêu trên chỉ tính cho phần hạ tầng kỹ thuật chính của khu dân cư. Các chi phí có tính chất đặc thù như bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng; chi phí di chuyển mồ mả, xử lý khu tập kết rác hiện trạng; chi phí đầu tư công trình kiến trúc trên đất; chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới khu vực lập quy hoạch; chi phí công viên, vườn hoa, mặt nước nếu tính tách riêng; chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, khối lượng phát sinh và các chi phí khác sẽ được rà soát, xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

c. Công thức tính toán khái toán

Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật sơ bộ được xác định theo công thức:

$$T = S \times A \times K$$

Trong đó:

T: Giá trị khái toán sơ bộ phần hạ tầng kỹ thuật;

S: Suất vốn đầu tư áp dụng cho công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới/khu đô thị quy mô dưới 20 ha;

A: Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch, tính theo ha;

K: Hệ số điều chỉnh vùng áp dụng theo khu vực xây dựng.

Áp dụng cho dự án: $S = 9,257$ tỷ đồng/ha;

$A = 4,5$ ha;

$K = 0,907$.

Giá trị khái toán: $T = 9,257 \times 4,5 \times 0,907 = 37,8$ tỷ đồng

Làm tròn: $T \approx 38,0$ tỷ đồng

Như vậy, tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật sơ bộ của dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng dự kiến khoảng 38,0 tỷ đồng.

Bảng tổng hợp khái toán sơ bộ

STT	Nội dung tính toán	Đơn vị	Giá trị (Làm tròn)
-----	--------------------	--------	-----------------------

1	Quy mô diện tích lập quy hoạch	ha	4,5
2	Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu dân cư/khu đô thị dưới 20 ha	tỷ đồng/ha	9,257
3	Hệ số điều chỉnh vùng	lần	0,907
	Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật sơ bộ	tỷ đồng	38,0

d. Nhận xét và yêu cầu cập nhật ở bước sau

- Giá trị khái toán nêu trên phù hợp để sử dụng ở bước quy hoạch chi tiết xây dựng, nhằm đánh giá sơ bộ nhu cầu vốn và tính khả thi ban đầu của phương án quy hoạch. Tuy nhiên, do tại bước quy hoạch chưa có đầy đủ hồ sơ khảo sát địa chất, thiết kế cơ sở, giải pháp kỹ thuật chi tiết, khối lượng xây dựng cụ thể và đơn giá địa phương tại thời điểm triển khai, giá trị này chỉ có tính chất định hướng.

- Trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi và các bước thiết kế tiếp theo, tổng mức đầu tư phải được tính toán lại trên cơ sở: Hồ sơ khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn và hiện trạng hạ tầng kỹ thuật; Phương án thiết kế cơ sở được lựa chọn; Khối lượng xây dựng của từng hạng mục công trình; Đơn giá xây dựng, giá vật liệu, nhân công, máy thi công tại thời điểm lập dự án; Các chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng và chi phí khác theo quy định; Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng theo quy định hiện hành...

- Do đó, tổng mức đầu tư chính thức của dự án sẽ được xác định, thẩm định và phê duyệt trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, bảo đảm phù hợp quy định pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và điều kiện thực tế triển khai dự án.

12.3. Giải pháp huy động nguồn lực

- Nguồn lực thực hiện dự án được huy động theo nguyên tắc công khai, minh bạch, đúng thẩm quyền và phù hợp quy định của pháp luật về đầu tư công, đất đai, xây dựng, đấu thầu, ngân sách nhà nước và các quy định pháp luật có liên quan.

Các giải pháp chủ yếu gồm:

- Rà soát, cân đối nguồn vốn ngân sách và các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện công tác lập quy hoạch, chuẩn bị đầu tư, bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật thiết yếu;

- Tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu hoặc đơn vị thực hiện theo đúng quy định; bảo đảm cạnh tranh, minh bạch, hiệu quả và không làm phát sinh nghĩa vụ ngân sách trái quy định;

- Công khai thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, danh mục dự án, tiến độ thực hiện và các điều kiện đầu tư để tạo thuận lợi cho công tác quản lý, giám sát và huy động nguồn lực xã hội;

- Ưu tiên đầu tư đồng bộ hệ thống giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, xử lý nước thải, cây xanh, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu;

- Tăng cường phối hợp giữa Ủy ban nhân dân xã Tứ Kỳ, cơ quan chuyên môn của thành phố và đơn vị tư vấn trong quá trình hoàn thiện hồ sơ, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện.

12.4. Tổ chức thực hiện và quản lý theo quy hoạch

- Việc điều chỉnh quy hoạch sau phê duyệt (nếu có), phải được thực hiện đúng thẩm quyền, trình tự, điều kiện và thành phần hồ sơ theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, các nghị định, thông tư hướng dẫn và quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Ủy ban nhân dân xã Tứ Kỳ và các đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp hoàn thiện hồ sơ dự án đầu tư, hồ sơ đất đai, hồ sơ môi trường, hồ sơ phòng cháy chữa cháy, thiết kế xây dựng và các thủ tục khác theo đúng trình tự pháp luật hiện hành.

- Hồ sơ trình phê duyệt phải kèm bản đồ trích lục hoặc trích đo, hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, tài liệu địa chính, bảng hiện trạng sử dụng đất, hồ sơ giấy và hồ sơ điện tử; khung tên bản vẽ, dữ liệu số cơ bản, dữ liệu số pháp lý, dữ liệu số địa lý phải thống nhất với thành phần hồ sơ quy hoạch theo quy định.

- Sau khi đồ án được phê duyệt, Ủy ban nhân dân xã Tứ Kỳ tổ chức công bố công khai quy hoạch, cắm mốc giới ngoài thực địa, quản lý chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ khống chế, hành lang bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo hồ sơ được duyệt.

PHẦN 3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 đã cụ thể hóa định hướng quy hoạch cấp trên, chương trình phát triển nhà ở và nhu cầu phát triển dân cư của địa phương. Đồ án xác định rõ ranh giới, quy mô, cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở quản lý, đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng.

- Phương án quy hoạch bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất tiết kiệm, đồng bộ hạ tầng, khớp nối khu dân cư hiện hữu, kiểm soát thoát nước, bảo vệ môi trường, bảo đảm an toàn giao thông, an toàn điện và phòng cháy chữa cháy. Các

chỉ tiêu chủ yếu của đồ án được xác định trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và điều kiện thực tế của khu vực nghiên cứu.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân xã Tứ Kỳ, các cơ quan chuyên môn và đơn vị liên quan xem xét, thẩm định, phê duyệt đồ án theo thẩm quyền; đồng thời tổ chức công bố công khai, cắm mốc giới, quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định pháp luật.

- Trong quá trình triển khai, chủ đầu tư và đơn vị thực hiện cần tiếp tục rà soát hồ sơ đất đai, phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, phương án hoàn trả mương tiêu, phương án xử lý các khu mộ, khu tập kết rác hiện trạng, hồ sơ môi trường, phòng cháy chữa cháy và đấu nối hạ tầng kỹ thuật để bảo đảm tính khả thi, an toàn và hiệu quả lâu dài của dự án.

PHẦN VĂN BẢN PHÁP LÝ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TỨ KỲ**

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

Số: 4506/QĐ-UBND

Tứ Kỳ, ngày 18 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng
xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ đến năm 2030

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TỨ KỲ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính
quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một
số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy
hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính
phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số
72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một
số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm
định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày
06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2787/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2021 của
UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ
đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

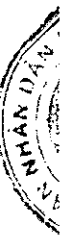
Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số
249/TTr-KT&HT ngày 21 tháng 12 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ
đến năm 2030 (Hồ sơ do Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Phòng
Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định, trình duyệt) với nội dung chính sau:

I. Hồ sơ:

- Tên gọi: Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ đến năm 2030;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Minh Đức, huyện
Tứ Kỳ;
- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn -



Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương;

- Hồ sơ gồm: 09 bản vẽ quy hoạch, Thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và các văn bản kèm theo.

II. Nội dung của đồ án quy hoạch:

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

Xã Minh Đức nằm giáp khu vực trung tâm huyện Tứ Kỳ; vị trí, ranh giới có tiếp giáp, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp thị trấn Tứ Kỳ;
- Phía Đông giáp xã Văn Tố và xã Phượng Kỳ;
- Phía Nam giáp huyện Ninh Giang;
- Phía Tây giáp xã Quang Khải.

Phạm vi khu vực lập quy hoạch là toàn bộ địa giới hành chính của xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 1.260,46 ha; bao gồm 07 thôn: Vạn Tải, Trúc Vãn, Mép, Sự, Cự Lộc, Phúc Lâm và Quán.

2. Mục tiêu của đồ án

- Cụ thể hóa Quy hoạch vùng huyện Tứ Kỳ đến năm 2030, định hướng đến năm 2050;

- Xây dựng và phát triển xã Minh Đức đạt tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao, làm cơ sở để phát triển thành đô thị loại V, góp phần vào sự phát triển chung của huyện Tứ Kỳ;

- Xây dựng xã Minh Đức phát triển bền vững theo định hướng đô thị; có sức hấp dẫn lớn về môi trường đầu tư, có tính cạnh tranh cao trên một số lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ và nông nghiệp sạch; phát triển bền vững hài hòa với môi trường; giữ vai trò tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của vùng trung tâm huyện Tứ Kỳ;

- Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã; xác định quy mô dân số, tính chất, nhu cầu đất ở cho các khu dân cư mới;

- Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ. Xác định vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ xã và các thôn;

- Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các thôn cũ. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng kiến trúc cho từng loại hình phù hợp với đặc điểm của địa phương;

- Định hướng tổ chức các khu vực phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ thương mại tập trung; khu vực phát triển nông nghiệp và phục vụ sản xuất nông nghiệp;

- Định hướng tổ chức các khu chức năng đặc thù trên địa bàn xã;

- Làm cơ sở, tạo hiệu quả sử dụng quỹ đất, để thu hút đầu tư xây dựng phát triển khu dân cư và triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Tăng cường quản lý, thu hút đầu tư; tạo nguồn nhân lực; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh đồng bộ và hiện đại;

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch, quản lý kết nối các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, tạo tiền đề để triển khai các dự án khả thi, tiền khả thi.

3. Quy mô dân số

- Dân số hiện trạng xã Minh Đức là 13.421 người; cư trú tại các thôn: Vạn Tải, Trúc Văn, Mép, Sự, Cự Lộc, Phúc Lâm và Quàn, phân bố khá đồng đều trên toàn bộ diện tích hành chính của xã;

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên được xác định là 0,9%. Dự báo tăng dân số tự nhiên, tăng cơ học và quy đổi cụ thể:

+ Dự báo tăng dân số cơ học đến năm 2030 là: 4.000 người;

+ Dự báo tăng dân số tự nhiên đến năm 2030 là: 1.258 người.

- Đến năm 2030, tổng quy mô dân số ước đạt: 18.679 người.

4. Quy hoạch không gian

Trên cơ sở nhu cầu thực tế, các số liệu khảo sát, đánh giá hiện trạng và rà soát quy hoạch vùng huyện Tứ Kỳ, thống nhất đề xuất cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch như sau:

- Xã Minh Đức phát triển chủ yếu dọc theo tuyến đường Tỉnh 392 và tuyến đường trục xã, từ đó phát triển ra, với các khu chức năng gồm: Hành chính, công cộng, giáo dục, dân cư mới, công nghiệp và dịch vụ;

- Hình thành trục cảnh quan trung tâm làm điểm nhấn toàn xã; trong đó sử dụng tuyến đường xã là trục dẫn hướng cảnh quan;

- Hệ thống giao thông: Quy hoạch mới tuyến tránh đường Tỉnh 392 đấu nối với đường Tỉnh 392 tại Km33+500, đi thị trấn Tứ Kỳ và đấu nối với đường Tỉnh 391 tại Km19+790; hiện trạng tuyến đường Tỉnh 392 có phía Đông - Bắc đi thị trấn Tứ Kỳ và phía Tây - Nam đi huyện Ninh Giang, được xác định là tuyến đường đối ngoại kết nối liên vùng, tạo động lực cho xã Minh Đức phát triển kinh tế - xã hội. Cải tạo, mở rộng đường Huyện 191M, các trục đường xã, các tuyến đường trục thôn, xóm. Các khu hạ tầng kỹ thuật bố trí đảm bảo an toàn, hợp vệ sinh môi trường;

- Các không gian trồng, khu công viên cây xanh, thể dục, thể thao đan xen trong các khu dân cư, tạo thuận lợi về giao lưu văn hoá, sinh hoạt cộng đồng dân cư;

- Các khu vực chức năng khác vẫn giữ nguyên và là nguồn đất dự trữ cho phát triển sau này.

5. Phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất

a) Quy hoạch tổng thể phân khu chức năng gồm: Đất ở dân cư; đất công cộng; đất cây xanh, thể dục, thể thao; đất tôn giáo, di tích, đình, đền; đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, bến bãi; đất xây dựng các chức năng khác; đất hạ tầng kỹ thuật; đất có mặt nước chuyên dùng và đất dự trữ phát triển.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở quy hoạch tổng thể phân khu chức năng; các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định theo bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau:

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

STT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng		Tăng/ giảm (ha)	Quy hoạch	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
Tổng diện tích đất tự nhiên		1.260,46	100	0,00	1.260,46	100
I	Đất nông nghiệp	895,49	71,04	-199,52	695,97	55,22
1	Đất sản xuất nông nghiệp	825,87	65,46	-209,62	616,25	48,88
1.1	Đất trồng lúa	706,60	56,06	-237,00	469,60	37,26
1.2	Đất trồng cây lâu năm	118,50	9,40	28,15	146,65	11,63
1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	0,77	0,06	-0,77	0,00	0,00
2	Đất nuôi trồng thủy sản	69,62	5,52	-11,89	57,73	4,58
3	Đất nông nghiệp khác	0,00	0,00	21,99	21,99	1,75
II	Đất xây dựng	295,62	23,45	216,68	512,30	40,63
1	Đất ở	93,52	7,42	29,90	123,42	9,79
1.1	Đất khu ở hiện trạng (cả ao, vườn)	93,52	7,42	-4,60	88,92	7,05
1.2	Đất ở mới	0,00	0,00	34,50	34,50	2,74
2	Đất công cộng	7,77	0,62	2,33	10,10	0,79
2.1	Đất trụ sở cơ quan	1,19	0,09	-0,07	1,12	0,09
2.2	Đất y tế	0,27	0,02	-0,06	0,21	0,02
2.3	Đất giáo dục	4,32	0,34	0,83	5,15	0,41
2.4	Đất văn hóa	0,90	0,07	0,15	1,05	0,08
2.5	Đất công cộng	0,00	0,00	0,85	0,85	0,07
2.6	Đất chợ	0,90	0,07	0,67	1,57	0,12
2.7	Đất công trình năng lượng, công trình bưu chính, viễn thông	0,19	0,02	-0,04	0,15	0,01
3	Đất cây xanh, thể dục, thể thao	1,30	0,10	2,44	3,74	0,30
3.1	Đất cây xanh, công viên	0,00	0,00	1,86	1,86	0,15
3.2	Đất thể dục, thể thao	1,30	0,10	0,58	1,88	0,15
4	Đất tôn giáo, di tích, đình, đền	1,79	0,14	-0,03	1,76	0,14
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh và đất bến bãi	21,15	1,68	50,42	71,57	5,68
6	Đất xây dựng các chức năng khác	0,60	0,05	31,18	31,78	2,52

STT	Mục đích sử dụng đất	Hiện trạng		Tăng/ giảm (ha)	Quy hoạch	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6.1	Đất thương mại, dịch vụ	0,46	0,04	7,83	8,29	0,66
6.2	Đất y tế	0,00	0,00	11,04	11,04	0,88
6.3	Đất phi nông nghiệp khác	0,14	0,01	12,31	12,45	0,99
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	100,90	8,01	85,20	186,10	14,76
7.1	Đất giao thông, bãi đỗ xe	92,88	7,37	82,10	174,98	13,88
7.2	Đất xử lý chất thải rắn	0,95	0,08	0,33	1,28	0,10
7.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	7,07	0,56	1,25	8,32	0,66
7.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,00	0,00	1,52	1,52	0,12
8	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất	68,59	5,44	12,49	81,08	6,43
9	Đất quốc phòng, an ninh	0,00	0,00	2,75	2,75	0,22
III	Đất khác	69,35	5,50	-17,16	52,19	4,15
1	Đất sông ngòi, kênh rạch và mặt nước chuyên dùng	68,10	5,40	-16,86	51,24	4,07
2	Đất chưa sử dụng (đất dự trữ phát triển)	1,25	0,10	-0,30	0,95	0,08

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Quy hoạch độ cao:

- Đảm bảo tiêu thoát nước nhanh, không ngập lụt vào mùa mưa, không làm ảnh hưởng đến việc tiêu, thoát nước hiện có của khu vực lân cận;
- Đảm bảo độ dốc thoát nước tự chảy theo tiêu chuẩn;
- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp;
- Trên cơ sở cao độ của các tuyến đường trục xã và cao độ nền các lô đất trong các khu dân cư mới, khu trung tâm và các thôn hiện trạng, lựa chọn quy hoạch cao độ và độ dốc san nền như sau:
 - + Cốt cao độ trung bình các thôn hiện có từ: +1,00m đến +2,00m;
 - + Cao độ các tuyến đường giao thông thấp nhất: +1,00m, cao độ cao nhất +2,00m;
 - + Độ dốc san nền: Đảm bảo thoát nước tự chảy $i = 2\%$.

6.2. Giao thông:

a) Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống giao thông được tổ chức liên hoàn thuận tiện, bám sát địa hình tự nhiên, dọc theo các tuyến đường tổ chức hệ thống cây xanh cảnh quan, tạo bóng mát và không gian cảnh quan cho các tuyến đường;
- Các chỉ tiêu kỹ thuật của hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý,

để phục vụ việc đi lại của nhân dân và các phương tiện tham gia giao thông một cách dễ dàng, thuận tiện;

- Đảm bảo thuận lợi cho bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường;
- Tận dụng tối đa hiện trạng, tránh phá dỡ nhiều công trình dân cư cũng như các cơ quan trong khu vực;
- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm, mỹ quan đô thị.

b) Quy mô thiết kế

- Giao thông đối ngoại, có 03 tuyến đường như sau:

* Đường Tỉnh 392 kết nối từ huyện Ninh Giang đến thị trấn Tứ Kỳ, chia làm 04 đoạn, cụ thể:

+ Đoạn hai bên đường giáp đất công nghiệp, mặt cắt 1-1, lộ giới đường 70,0m ((12,5m (đường gom) + 45,0m (nền đường và HLGT) + 12,5m (đường gom));

+ Đoạn hai bên đường giáp dân cư thôn Quàn, mặt cắt 1C-1C, lộ giới đường 25m ((5,0m (vía hè) + 15,0m (nền đường) + 5,0m (vía hè));

+ Đoạn một bên đường giáp đất công nghiệp và bên còn lại giáp dân cư (thôn Quàn và thôn Vạn Tải), mặt cắt 1A-1A, lộ giới đường 47,5m (12,5m (đường gom) + 15,0m (HLGT) + 20,0m (nền đường và vía hè));

+ Đoạn giáp dân cư thôn Vạn Tải và bên còn lại giáp đất dân cư quy hoạch, giáp đất công nghiệp, mặt cắt 1D-1D, lộ giới đường 55,0m (5,0m (vía hè) + 7,5m (đường gom) + 9,0m (cây xanh phân cách) + 12,0m (nền đường) + 9,0m (cây xanh phân cách) + 7,5m (đường gom) + 5,0m (vía hè));

+ Đoạn (nối đường dẫn Cầu Vạn) một bên đường giáp dân cư thôn Vạn Tải và bên còn lại giáp dân cư quy hoạch, mặt cắt 1B-1B, lộ giới đường 35,0m (5,0m (vía hè) + 15,0m (nền đường) + 15,0m (vía hè)).

* Tuyến tránh đường Tỉnh 392: Đầu nối với đường Tỉnh 392 tại Km33+500, đi thị trấn Tứ Kỳ và đầu nối với đường Tỉnh 391 tại Km19+790; chia làm 03 đoạn, cụ thể:

+ Đoạn giáp khu dân cư, mặt cắt 2-2, lộ giới đường 45,0m (16,5m (vía hè) + 12,0m (nền đường) + 16,5m (vía hè));

+ Đoạn giáp khu đất quy hoạch các dự án khác, mặt cắt 2A-2A, lộ giới đường 70,0m (12,5m (đường gom) + 45,0m (nền đường và HLGT) + 12,5m (đường gom));

+ Đoạn giáp kênh thủy nông, mặt cắt 2B-2B, lộ giới đường 70,0m (12,5m (đường gom) + 45,0m (nền đường, HLGT và 11,5m kênh xây hoàn trả) + 12,5m (đường gom)).

* Tuyến đường Huyện 191M kết nối từ xã Quang Khải đến thôn Cự Lộc, gồm 02 đoạn:

+ Đoạn đi qua giữa khu dân cư hiện trạng, mặt cắt 4-4, lộ giới đường quy hoạch là 32,0m (11,5m+9,0m+11,5m);

+ Đoạn quy hoạch khác, mặt cắt 4A-4A, lộ giới quy hoạch là 44,5m (11,5m+9,0m+11,5m+7,5m+5m).

- Giao thông nội bộ, bao gồm đường xã, đường thôn, đường ra đồng, cơ bản cải tạo và mở rộng trên cơ sở nền các tuyến đường hiện có; cụ thể:

- + Tuyến đường mặt cắt 3-3, lộ giới quy hoạch là 11,5m ($2,0m+7,5m+2,0m$);
- + Tuyến đường mặt cắt 5-5, lộ giới quy hoạch là 17,5m ($5,0m+7,5m+5,0m$);
- + Tuyến đường mặt cắt 7-7, lộ giới quy hoạch là 9,5m ($2,0m+5,5m+2,0m$);
- + Tuyến đường trên bờ kênh Bắc Hưng Hải, mặt cắt 8-8, lộ giới quy hoạch là 9,5m ($2,0m+5,5m+2,0m$);

+ Quy hoạch mới tuyến đường trục xã: Điểm đầu đầu nối với tuyến tránh đường Tỉnh 392 (tại điểm H: $1+450$), điểm cuối kết nối đường liên thôn Cự Lộc và thôn Sứ; mặt cắt 6-6, lộ giới quy hoạch là 20,5m ($5,0m+10,5m+5,0m$).

6.3. Hệ thống cấp điện:

a) Nhu cầu sử dụng điện

- Dự báo phụ tải điện sinh hoạt: 7.251,8 kVA;
- Nhu cầu cấp điện phục vụ khác (=30% điện sinh hoạt) = 2.175,6 kVA;
- Tổng nhu cầu sử dụng điện toàn xã đến năm 2030: 9.427,4kVA.

b) Nguồn điện

- Nguồn điện trung áp lấy tại nhánh 35kV lộ 376-E8.7 do Điện lực Tứ Kỳ quản lý;
- Đường dây hạ thế được bố trí đến các hộ gia đình của các thôn, xóm; đảm bảo cung cấp cho 100% số hộ trong xã được sử dụng điện;
- Hiện trạng xã có 12 trạm biến áp với tổng công suất 4.670 kVA.

c) Phương án cấp điện

- Đường dây 35KV: Toàn bộ đường dây trung thế truyền tải điện đến các trạm biến áp của xã đi nổi trên cột;
- Đường dây hạ thế và chiếu sáng:
 - + Mạng lưới điện hạ thế đi nổi trên cột chạy dọc theo các tuyến giao thông đến các khu dân cư. Sử dụng cột điện bê tông li tâm cao 8,5m ÷ 10,5m;
 - + Kết cấu lưới hạ thế 0,4KV theo mạng hình tia;
 - + Bố trí chiếu sáng các đoạn đường trục chính có mặt cắt đường từ 4,0m trở lên;
 - + Tuyến chiếu sáng trong các khu dân cư cũ, bố trí đi nổi kết hợp với cấp điện hạ thế;
 - + Tại các khu dân cư mới hình thành, điện hạ thế và chiếu sáng đi ngầm dưới vỉa hè đường, đảm bảo mỹ quan.

d) Quy mô trạm biến áp phục vụ cấp điện

Dự kiến đến năm 2030 trên địa bàn xã quy hoạch thêm 02 trạm biến áp và nâng cấp công suất đáp ứng nhu cầu sử dụng; cụ thể như sau:

TT	Tên trạm biến áp	Cấp điện áp (KV)	Công suất (KVA)	Công suất nâng cấp (KVA)
1	TBA Minh Lộc	35/0,4	250	750
2	TBA Vạn Tải	35/0,4	250	750
3	TBA Ưc Tải 1	35/0,4	320	750
4	TBA Ưc Tải 2	35/0,4	250	750
5	TBA Đoàn Xá	35(22)/0,4	400	750
6	TBA Bơm Cự Lộc	35/0,4	560	560
7	TBA Bơm Minh Đức 3	35(22)/0,4	560	560
8	TBA Minh Lộc 2	35(22)/0,4	320	750
9	TBA Minh Đức 1	35(22)/0,4	400	750
10	TBA Minh Cường	35(22)/0,4	560	750
11	TBA Minh Đức 2	35/0,4	400	750
12	TBA Minh Đức 4	35(22)/0,4	400	750
13	TBA mới 1	35(22)/0,4		750
14	TBA mới 2	35(22)/0,4		750
Tổng công suất (KVA)			4.670	10.120

6.4. Hệ thống thông tin liên lạc

a) Dự báo phát triển theo quy mô dân số: Dân số dự kiến đến năm 2030 là 18.679 người; mật độ điện thoại cố định ($25 \div 30$ thuê bao/100 người); tỷ lệ sử dụng Internet đạt 100%.

b) Quy hoạch phát triển:

- Các dịch vụ thông tin hiện đại, đường dây thông tin liên lạc chạy trên vỉa hè trục chính của xã;

- Xây dựng các tuyến rãnh cáp chính theo các trục giao thông chính và các trục giao thông khu vực đến các tổ cấp; sử dụng cáp quang luồn trong ống HDPE xoắn D110 đặt trong vỉa hè, đi ngầm dưới vỉa hè đường giao thông.

6.5. Hệ thống cấp nước

a) Xác định mục đích sử dụng nước:

- Nước cấp cho sinh hoạt; nước phục vụ công cộng, dịch vụ; nước thải thoát;
- Tổng nhu cầu sử dụng nước đến năm 2030 là 4.255,44 ($m^3/ng.đ$)

b) Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước sạch của Nhà máy xử lý nước sạch Đông Kỳ do Chi nhánh kinh doanh nước sạch số 6 - Công ty TNHH MTV kinh doanh nước sạch Hải Dương cung cấp;

- Hệ thống đường ống cấp nước các trục chính có đường kính $\Phi 110$ mm, các trục nhánh có đường kính từ $\Phi 63$ mm;

- Thiết kế hệ thống cấp nước chữa cháy cho khu trung tâm và các khu dân cư hình thành mới (*đi kèm theo dự án*); cấp nước chữa cháy được thiết kế sử dụng chung với đường ống cấp nước sinh hoạt, đặt các trụ cứu hỏa trên mạng đường ống phân phối $\Phi 110$.

6.6. Hệ thống thoát nước mưa

a) Hướng thoát nước:

Căn cứ vào địa hình, hướng thoát nước và hiện trạng các thôn, hệ thống thoát nước mưa chia làm 3 lưu vực chính:

- Lưu vực 1: Phía Bắc (*chủ yếu thuộc khu vực thôn Quàn, thôn Vạn Tài, thôn Phúc Lâm và thôn Trúc Vần*) tiêu thoát ra kênh thủy nông giáp tuyến tránh đường Tỉnh 392 rồi tiêu thoát ra kênh Bắc Hưng Hải;

- Lưu vực 2: Khu vực thôn Cự Lộc thoát theo hướng Đông Bắc ra mương thủy nông đến Trạm bơm Cự Lộc và đổ ra kênh Bắc Hưng Hải;

- Lưu vực 3: Phía Đông của xã (*khu vực thôn Sự và thôn Mếp*), nước mặt thoát theo các kênh mương thủy lợi đến Trạm bơm Cự Lộc và đổ ra kênh Bắc Hưng Hải.

b) Giải pháp thiết kế mạng công thoát nước:

- Hệ thống thoát nước được xây dựng chung cho cả nước mưa và nước thải đối với các khu vực dân cư nông thôn hiện trạng, thoát nước tự chảy;

- Bổ sung xây dựng tuyến công thoát nước trong các khu dân cư, đảm bảo tiết diện thoát nước. Đường cống được bố trí dưới lòng đường, bố trí dọc theo các tuyến công là các hố ga thu nước hàm ếch, để thu nước mặt của hệ thống đường giao thông;

- Đường cống thu nước mặt: Sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D400 – D800 kết hợp cống hộp (1x1)m – (2x2)m BTCT và mương xây, rãnh xây;

- Thường xuyên nạo vét bùn, cải tạo các kênh dẫn nước vào trạm bơm.

6.7. Hệ thống thoát nước thải

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của các khu dân cư (*nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất, kinh doanh, dịch vụ*), xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn rồi xả vào hệ thống thoát nước chung của xã. Lắp đặt hệ thống cống tròn bê tông cốt thép đường kính D300, độ dốc dọc đường cống từ 0,30% theo trục đường quy hoạch mới, đường trục xã và đường trục các thôn để thoát nước;

- Nước thải tại các khu dân cư mới được thiết kế riêng hoàn toàn; sau khi xử lý cục bộ tại bể tự hoại ở mỗi gia đình, được thoát ra hệ thống cống bê tông kín, rồi thu gom về khu xử lý tập trung (*dự kiến xây dựng trạm xử lý nước thải số 4, đặt tại cánh đồng Yếm, giai đoạn 2020-2030, công suất dự kiến 2.000m³/ngày*);

- Nước thải sản xuất công nghiệp được thu gom và xử lý riêng, đảm bảo yêu cầu nguồn tiếp nhận trước khi xả.

6.8. Các giải pháp bảo vệ môi trường

- Phân loại rác thải sinh hoạt tại hộ gia đình; bố trí diện tích cây xanh cách ly giữa cụm công nghiệp, khu nghĩa trang, nghĩa địa và khu dân cư;

- Gìn giữ đất mặt có khả năng canh tác của khu vực chưa sử dụng; phủ xanh các khu vực đất trống;
- Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường, xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp, nơi tập kết rác cho từng thôn và xử lý rác chung cho toàn xã;
- Xây dựng hệ thống cấp nước sinh hoạt cho 100% dân cư.

7. Đánh giá môi trường chiến lược

7.1. Hiện trạng môi trường

Xã Minh Đức được quy hoạch sản xuất công nghiệp, nông nghiệp cây lúa và trồng rau màu là chính. Hiện trạng cây lúa, trồng cây rau màu đang sử dụng rất nhiều các loại phân bón hóa chất và thuốc bảo vệ thực vật, hoạt động chăn nuôi sử dụng nhiều thức ăn công nghiệp; kết hợp với nguồn chất thải của các cơ sở sản xuất công nghiệp là nguyên nhân gây ra ô nhiễm môi trường đất và nguồn nước mặt.

Do vậy, hiện trạng môi trường nước mặt, nước ngầm; môi trường không khí, tiếng ồn; môi trường đất đang bị suy giảm và ô nhiễm.

7.2. Định hướng quy hoạch giảm thiểu tác động môi trường

Mục tiêu và định hướng quy hoạch xã Minh Đức đến năm 2030 là nghiên cứu các biện pháp nhằm cải thiện chất lượng môi trường, giảm thiểu mức thấp nhất các tác động môi trường.

Thực hiện các biện pháp cụ thể để loại bỏ, giảm bớt các tác động tiêu cực liên quan đến môi trường trong phạm vi quy hoạch chung.

Tuyên truyền nhằm nâng cao nhận thức cộng đồng, hỗ trợ thực hiện công tác bảo tồn, quản lý chất thải, công tác bảo vệ môi trường đối với các khu dân cư; xây dựng mô hình tổ chức, quản lý, thu gom và vận chuyển rác; khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông công cộng, các nguồn năng lượng, nhiên liệu sạch.

Lồng ghép các quy chuẩn về chất lượng môi trường, thực hiện đánh giá tác động môi trường đối với các dự án xây dựng khu dân cư mới, khu tái định cư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Bảo vệ nguồn nước trong khu vực nghiên cứu quy hoạch, gồm nước mặt kênh Bắc Hưng Hải, ao hồ, kênh mương thủy lợi; quan trắc thực tế, kiểm soát, giám sát chất lượng môi trường nước trong quá trình phát triển đô thị. Hạn chế phát triển đô thị, cơ sở công nghiệp tại khu vực nhạy cảm môi trường.

Bảo vệ không gian các công trình di tích, văn hóa truyền thống; trong đó có phong tục tập quán, lễ hội truyền thống.

7.3. Các giải pháp quản lý, kỹ thuật bảo vệ môi trường

a) Bảo vệ môi trường

- Quy hoạch sử dụng đất ở dân cư theo định hướng dân cư đô thị, phân bố hợp lý các khu dân cư, đảm bảo khoảng cách hợp lý với các khu vực nhạy cảm;
- Thiết kế, xây dựng hệ thống cấp nước và thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và khí thải. Rà soát các nguồn gây ô nhiễm môi trường để từng bước có biện pháp xử lý;
- Phát triển không gian cảnh quan cây xanh, tạo điều kiện cải thiện môi trường nghỉ ngơi cho người dân.

b) Khai thác, sử dụng tổng hợp có hiệu quả tài nguyên nước

- Điều tra, nghiên cứu, khai thác nguồn nước sông Vạn, thiết kế xây dựng các công trình thủy lợi nhỏ và vừa, đáp ứng nhu cầu sử dụng nước trong tương lai;

- Xử lý các nguồn nước thải gây ô nhiễm trong các hoạt động tiểu thủ công nghiệp và nông nghiệp. Xử lý bùn đất, rác thải tồn đọng ở các khu vực sông quan trọng, các đoạn kênh mương phục vụ sản xuất nông nghiệp.

c) Các giải pháp về chính sách quản lý môi trường: Tăng cường phổ biến, tuyên truyền pháp luật, nâng cao nhận thức cho nhân dân về môi trường. Kiểm soát và hướng dẫn thực thi pháp luật về môi trường thường xuyên, có hiệu quả; xử lý sai phạm phải kịp thời và kiên quyết.

8. Các dự án ưu tiên, giải pháp huy động nguồn lực

Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư cho các giai đoạn, để thực hiện quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển, được chia thành 2 giai đoạn năm 2021- 2025 và 2025 - 2030.

(Nội dung quy hoạch, các chỉ tiêu chi tiết tại hồ sơ thuyết minh và phương án quy hoạch kèm theo).

III. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Nội dung chi tiết theo Quy định quản lý đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức, huyện Tứ Kỳ đến năm 2030, do Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn lập, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định kèm theo.

Điều 2. Giao UBND xã Minh Đức chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố quy hoạch được duyệt, đảm bảo đúng thời gian theo quy định; thực hiện việc cấm mốc, quản lý quy hoạch theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính – Kế hoạch huyện; Chủ tịch UBND xã Minh Đức; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Huyện ủy;
- Thường trực HĐND huyện;
- Chủ tịch, các PCT. UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT.

} (để báo cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đào Văn Soái

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ,
tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (lần 2)**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/ 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 và các quy định hiện hành khác có liên quan;

Theo đề nghị của UBND huyện Tứ Kỳ tại Tờ trình số 255/TTr-UBND ngày 23/12/2024; Báo cáo thẩm định số 321/BC-SXD ngày 27/12/2024 của Sở Xây dựng về Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Phiếu trình số 52/PTr-VP ngày 30/12/2024 của Văn phòng UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 với các nội dung chính sau:

I. Hồ sơ

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Tứ Kỳ.
- Đơn vị tư vấn: Trung tâm quy hoạch đô thị và nông thôn - Sở Xây dựng Hải Dương.

- Hồ sơ gồm: 09 bản vẽ quy hoạch, thuyết minh tổng hợp, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện và các văn bản kèm theo.

II. Nội dung quy hoạch

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

Vùng huyện Tứ Kỳ nằm phía Tây tỉnh Hải Dương, gồm 01 thị trấn và 19 xã. Ranh giới có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp thành phố Hải Dương; huyện Thanh Hà;
- Phía Nam giáp huyện Ninh Giang; huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng;
- Phía Đông giáp huyện Thanh Hà; huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng;
- Phía Tây giáp huyện Gia Lộc.

Tổng diện tích tự nhiên toàn huyện: khoảng 16.539,28ha.

2. Tính chất quy hoạch vùng huyện

- Là vùng phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ gắn với dịch vụ thương mại, làng nghề và du lịch sinh thái, trải nghiệm; phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp phụ trợ.

- Phát triển công nghiệp và đô thị theo hướng đô thị xanh, đô thị sinh thái, bền vững; trục ven sông Thái Bình phát triển du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm, nông nghiệp công nghệ cao; phát triển các vùng nông nghiệp chất lượng cao và nông nghiệp hữu cơ.

3. Dự báo phát triển dân số

- Dự báo dân số toàn huyện đến năm 2030 khoảng 205.000 người, đến năm 2050 khoảng 245.000 người.

4. Điều chỉnh định hướng phát triển không gian vùng

4.1. Định hướng phát triển đô thị:

- Giai đoạn đến năm 2030: Giữ nguyên cấp đô thị thị trấn Tứ Kỳ, nâng cấp Hưng Đạo lên thị trấn bao gồm toàn bộ diện tích xã Hưng Đạo và xã Kỳ Sơn (việc sáp nhập nâng cấp thị trấn Hưng Đạo theo phương án, lộ trình sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã giai đoạn 2023-2030 được cấp có thẩm quyền phê duyệt). Định hướng quy hoạch phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại 5 cho đơn vị hành chính cấp xã: Nguyên Giáp.

- Tầm nhìn 2031- 2050: Được xác định theo định hướng phát triển hệ thống đô thị của huyện Tứ Kỳ phù hợp với điều kiện phát triển, định hướng quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn trong quy hoạch tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Định hướng tổ chức không gian:

Không gian vùng huyện Tứ Kỳ được định hướng phát triển theo 4 phân vùng, cụ thể:

- Vùng 1: Vùng tập trung phát triển đô thị xanh, đô thị sinh thái, bền vững.

- Vùng 2: Vùng tập trung phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp phụ trợ.
- Vùng 3: Vùng tập trung phát triển nông nghiệp công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ.
- Vùng 4: Vùng ven sông Thái Bình phát triển du lịch sinh thái, du lịch nông nghiệp nông thôn và du lịch cộng đồng.

4.3. Định hướng phát triển dân cư:

- Giai đoạn đến năm 2030: Điều chỉnh giảm diện tích quy hoạch mới khu vực phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn tại khu vực các xã: Đại Sơn, Hưng Đạo, Quang Phục, Dân An, Chí Minh, An Thanh và thị trấn Tứ Kỳ... Sau khi điều chỉnh quy hoạch, dự báo nhu đất phát triển đơn vị ở đô thị và khu dân cư nông thôn khoảng 450,0ha.

- Vị trí, diện tích phát triển đất ở mới (đô thị, nông thôn) được xác định cụ thể ở các quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng, đảm bảo phù hợp với: chỉ tiêu đất đai được phân bổ; phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà được phê duyệt; phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật có liên quan.

- Tầm nhìn 2031-2050: Căn cứ vào nhu cầu phát triển về đô thị, nông thôn, đất ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở sẽ tiếp tục nghiên cứu quy hoạch khu vực phát triển đô thị và khu dân cư nông thôn cho phù hợp quy định và nhu cầu.

4.4. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

- Cơ bản giữ nguyên định hướng quy hoạch đất văn hóa, thể thao như quy hoạch đã được phê duyệt.

- Giáo dục: Điều chỉnh mở rộng một số cơ sở giáo dục hiện có (Trường THPT Hưng Đạo, Trường THPT Cầu Xe...); Di chuyển Trung tâm GDTX huyện về vị trí mới tại xã Văn Tố diện tích 2,8ha. Quy hoạch thêm 1 trường THPT ở xã Tân Kỳ quy mô 3,0ha.

- Y tế: Giữ nguyên trung tâm Y tế huyện tại vị trí hiện có, quy hoạch mở rộng 4,5ha đáp ứng nhu cầu sử dụng.

- Điều chỉnh bổ sung đất quốc phòng, an ninh (tại thị trấn Tứ Kỳ và các xã: Chí Minh, Tiên Động, Văn Tố, Minh Đức...); trụ sở công an, ban chỉ huy quân sự xã, thị trấn sẽ cụ thể tại các quy hoạch chung đảm bảo đạt chuẩn theo tiêu chuẩn ngành, lĩnh vực và phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã.

4.5. Quốc phòng - An ninh:

- Khu vực an ninh quốc phòng cấp vùng gồm trụ sở Công an huyện và Ban chỉ huy quân sự huyện: Giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

- Các trụ sở an ninh, quốc phòng cấp xã, thị trấn sẽ được cụ thể tại bước

lập quy hoạch chung, đảm bảo theo chỉ tiêu phân bổ đất đai của tỉnh và quy định của ngành.

4.6. Định hướng các ngành và lĩnh vực chủ yếu:

a) Điều chỉnh phát triển nông nghiệp:

- Ngoài diện tích theo quy hoạch đã duyệt, điều chỉnh quy hoạch bổ sung khoảng 366ha diện tích đất nông nghiệp so với quy hoạch được duyệt. Tổng diện tích đất nông nghiệp sau điều chỉnh khoảng 10.020,5ha. Duy trì diện tích đất trồng lúa còn khoảng 5780ha, trong đó: vùng lúa áp dụng công nghệ cao khoảng 1940ha. Diện tích trồng cây lâu năm 2026,9ha.

- Các định hướng quy hoạch vùng sản xuất (nuôi trồng thủy sản, giết mổ gia súc gia cầm...) cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt hoặc được điều chỉnh phù hợp với hiện trạng.

b) Điều chỉnh phát triển công nghiệp:

- Giữ nguyên quy hoạch: Khu công nghiệp (KCN) Hưng Đạo (khoảng 200ha), KCN Tứ Kỳ 1 (115,8ha); Cụm công nghiệp (CCN) Kỳ Sơn (53,26ha), CCN Văn Tổ (35,17ha), CCN Nguyên Giáp (75,0ha).

- Điều chỉnh giảm đất quy hoạch khu vực phát triển công nghiệp tại các xã: xã Minh Đức, Quang Khải, Nguyên Giáp, Quang Trung, Tiên Động, Đại Sơn, Dân An...

- Duy trì một số quỹ đất công nghiệp nhỏ lẻ (đã được chấp thuận đầu tư, có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt).

c) Điều chỉnh định hướng phát triển thương mại:

- Điều chỉnh giảm quy hoạch đất dịch vụ - thương mại, du lịch tại khu vực các xã: An Thanh, Đại Sơn, Quang Khải và các điểm có quy mô nhỏ khác.

d) Định hướng phát triển du lịch và các ngành dịch vụ khác:

- Tiếp tục duy trì phát triển tua du lịch trải nghiệm, khai thác tiềm năng sẵn có của huyện là vùng nuôi rươi cáy tại xã An Thanh và du lịch làng nghề thêu ren thôn Xuân Nẻo xã Hưng Đạo.

4.7. Phương án sắp xếp đơn vị hành chính:

- Giai đoạn 2023-2025 (theo Nghị quyết số 1250/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của UBTV Quốc hội): Thành lập xã Dân An (sáp nhập xã Dân Chủ và Quảng Nghiệp), thành lập xã Kỳ Sơn (sáp nhập xã Ngọc Kỳ và xã Tái Sơn), thành lập xã Lạc Phụng (sáp nhập xã Phụng Kỳ và xã Cộng Lạc).

- Giai đoạn tiếp theo: Thực hiện theo phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Điều chỉnh quy hoạch hệ thống kỹ thuật hạ tầng

Cơ bản giữ nguyên các nội dung định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng theo quy hoạch được duyệt. Ngoài ra, điều chỉnh một số nội dung

quy hoạch kỹ thuật hạ tầng cho phù hợp với các nội dung điều chỉnh quy hoạch không gian vùng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành:

5.1. Về giao thông:

- Đường vành đai V vùng thủ đô: đoạn đi độc lập lộ giới 76m, đoạn trùng với đường vành đai II thành phố Hải Dương lộ giới 95m.

- Bổ sung tuyến đường vành đai II thành phố Hải Dương chạy song song hai bên đường vành đai V thủ đô với quy mô đường cấp II, bề rộng nền 24m.

- Đường tỉnh 391: Dự kiến đoạn tránh thị trấn chuyển thành đường tỉnh 391. Đoạn hiện trạng qua xã Quang Phục, thị trấn Tứ Kỳ, xã Văn Tổ chuyển cho địa phương quản lý.

- Đường tỉnh 392: Tuyến đường hiện trạng từ địa phận xã Minh Đức tới nút giao với ĐT391 trung tâm thị trấn Tứ Kỳ, các đoạn qua khu vực dân cư có lộ giới 25m, nền đường 15m; các đoạn nằm ngoài khu vực dân cư có lộ giới 45m, nền 12m. Tuyến đường này chuyển về cho huyện quản lý (*theo Quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt*).

- Đường tỉnh 399B: đường song hành với đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng:

- + Đối với tuyến phía Nam cao tốc Hà Nội – Hải Phòng, chạy song song phía Nam tuyến đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng: $B_n \geq 15m$, vỉa hè = 5m.

- + Đối với tuyến phía Bắc cao tốc Hà Nội – Hải Phòng (đoạn tuyến trùng *Vành đai II thành phố Hải Dương*): Giữ nguyên quy mô ($B_n = 24m$) theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- + Đối với các đoạn tuyến còn lại: Điều chỉnh quy mô quy hoạch đảm bảo chiều rộng mặt đường tối thiểu 9,0m; Khoảng cách từ tim đường ô tô cao tốc Hà Nội – Hải Phòng tới chân taluy ĐT.399B tối thiểu 42,5m ($\frac{1}{2} B_n \text{ ĐBCT} = 16,5m$; Taluy trung bình + Dải bảo trì + hành lang an toàn giao thông ĐBCT đến rào chắn bảo vệ = 26,0m).

- *Quy hoạch mới tuyến đường từ ga Tứ Kỳ (trong hệ thống đường sắt Lào Cai – Hà Nội – Hải Phòng) kết nối với ĐT.391 chính tuyến*: Quy mô quy hoạch tối thiểu đường cấp IV, lộ giới = 32m, $B_n \geq 9m$.

- Đối với đường gom các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ: Được định hướng quy hoạch 2 bên đường theo quy định chuyên ngành. Vị trí, quy mô được xác định cụ thể ở bước chấp thuận chủ trương đầu tư. Trong trường hợp khi qua khu dân cư hiện trạng mà không còn quỹ đất, khó khăn về mặt bằng (dân cư đã xây dựng nhà kiên cố hợp pháp dọc 2 bên đường...), có thể xem xét bố trí đường gom nằm một phần trong hành lang an toàn đường bộ, tuy nhiên phải được cơ quan quản lý có thẩm quyền thỏa thuận, thống nhất theo quy định.

- Hướng tuyến, quy mô, mặt cắt cụ thể của cầu và các tuyến đường giao thông chính sẽ được xác định cụ thể ở các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng xã hoặc dự án đầu tư được cấp có thẩm

quyền phê duyệt và quy định pháp luật chuyên ngành để đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

5.2. Về cung cấp năng lượng:

- Điều chỉnh tên, vị trí, công suất của các trạm biến áp 110kV theo quy hoạch tỉnh. Điều chỉnh vị trí, hướng tuyến một số tuyến đường dây để phù hợp, đồng bộ với quy mô điều chỉnh các tuyến đường giao thông. Hướng tuyến đường điện cụ thể được xác định ở bước thực hiện dự án đầu tư và ý kiến thỏa thuận, thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền, liên quan.

- Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, mạng lưới cáp điện được xác định ở các bước lập quy hoạch cấp dưới hoặc lập chủ trương, dự án đầu tư hoặc thiết kế xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo các quy định chuyên ngành, đồng thời được phép bổ sung mới khi có yêu cầu để đáp ứng nhu cầu sử dụng phát triển kinh tế xã hội.

5.3. Về cấp nước:

- Cơ bản giữ nguyên định hướng phát triển hệ thống cấp nước theo quy hoạch được duyệt; quy hoạch trạm cấp nước, mạng lưới đường ống theo quy hoạch tỉnh và một số định hướng dự án mới để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước các khu, cụm công nghiệp. UBND huyện Tứ Kỳ có trách nhiệm trong việc phân vùng cấp nước, khu vực cấp nước của các trạm cấp nước trên địa bàn đảm bảo không xảy ra chồng lấn, tranh chấp vùng cấp nước.

- Mạng lưới đường ống cấp nước được đi ngầm dưới vỉa hè, đường giao thông (hiện trạng, quy hoạch), hạ tầng kỹ thuật, đất nông nghiệp, đường nội đồng...phù hợp với hiện trạng. Vị trí, hướng tuyến, kích thước đường ống cấp nước được xác định bước lập quy hoạch chi tiết (nếu có), chấp thuận, phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc dự án đầu tư, thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định liên quan để đảm bảo tính khả thi thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng.

5.4. Thoát nước thải, rác thải:

- Thoát nước thải: Điều chỉnh công suất xử lý nước thải cho phù hợp với điều chỉnh không gian phát triển dân cư, đô thị, công nghiệp, dịch vụ. Vị trí, công suất, phạm vi xử lý... các trạm xử lý nước thải có thể điều chỉnh theo tính toán nhu cầu thực tế trong bước thực hiện các dự án cụ thể, đảm bảo nhu cầu phục vụ, tính khả thi thực hiện và hiệu quả kinh tế.

- Rác thải: Khu xử lý nước thải tập trung tuân thủ theo quy hoạch Tỉnh đã duyệt, không bố trí khu xử lý tập trung trên địa bàn huyện, bố trí các điểm tập kết, thu gom sẽ được thể hiện trong các quy hoạch cấp dưới.

5.5. Rà soát, tính toán nhu cầu, định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo định hướng giao thông điều chỉnh và điều chỉnh không gian phát triển dân cư, đô thị, công nghiệp, dịch vụ.

6. Đề xuất bảo vệ môi trường

- Đề ra mục tiêu đảm bảo phát triển kinh tế xã hội gắn với bảo vệ môi trường; Đánh giá xu hướng diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch với các tác động tích cực tạo ra bởi việc hình thành và phát triển đô thị và một số tác động tiêu cực; Đảm bảo mục tiêu đánh giá, bảo vệ môi trường để phát triển bền vững trong quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa tại huyện Tứ Kỳ.

- Định hướng các giải pháp quản lý, bảo vệ môi trường, các giải pháp ứng phó với biến đổi khí hậu đảm bảo tối thiểu hóa mức rủi ro; các giải pháp trong quản lý bảo vệ môi trường.

7. Các danh mục, chương trình, dự án ưu tiên, kế hoạch thực hiện quy hoạch

Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư cho các giai đoạn để thực hiện quy hoạch, và kế hoạch thực hiện quy hoạch đáp ứng yêu cầu phát triển.

** Nội dung quy hoạch và các chỉ tiêu chi tiết tại hồ sơ Thuyết minh và phương án Quy hoạch kèm theo.*

8. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 do Trung tâm Quy hoạch Đô thị và Nông thôn lập, Sở Xây dựng thẩm định kèm theo.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch (UBND huyện Tứ Kỳ), đơn vị tư vấn lập quy hoạch chịu trách nhiệm về: trình tự, thủ tục lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch và các bước tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch theo quy định; tính chính xác về ranh giới, hiện trạng sử dụng đất, các số liệu, tài liệu trong hồ sơ trình điều chỉnh quy hoạch và căn cứ, nguyên tắc điều chỉnh; đánh giá về các dự án đầu tư xây dựng, trong đó có các dự án nhà ở, khu dân cư đô thị, khu công nghiệp trên địa bàn phù hợp với các định hướng liên quan tại Quy hoạch cấp quốc gia, Quy hoạch tỉnh, phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đang triển khai lập; rà soát kiểm tra các quy hoạch, dự án đầu tư đảm bảo phù hợp các cấp độ quy hoạch (quy hoạch tỉnh, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết), không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình triển khai.

2. Giao UBND huyện Tứ Kỳ:

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch theo quy định, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử Cơ sở dữ liệu quy hoạch tỉnh Hải Dương tại địa chỉ <http://quyhoach.haiduong.gov.vn>;

- Lập, phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng vùng huyện (điều chỉnh) theo quy định; khẩn trương chỉ đạo lập (hoặc lập điều chỉnh), phê

duyet (hoặc trình phê duyệt) quy hoạch đô thị, quy hoạch chung xây dựng các xã nông thôn đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt.

- Tổ chức quản lý, giám sát chặt chẽ việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện đảm bảo theo đúng quy định, không để xảy ra tình trạng vi phạm quy hoạch, trật tự xây dựng trên địa bàn huyện.

- Ưu tiên bố trí vốn đầu tư xây dựng các khu công viên cây xanh, công cộng theo quy hoạch.

- Chịu trách nhiệm: Đánh giá, rà soát hiện trạng, số liệu, bản vẽ; xem xét các quy hoạch và dự án đã được phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch vùng huyện được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Văn hóa thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo; Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Kho bạc nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Tứ Kỳ và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm QHĐT&NT-Sở Xây dựng;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Minh (08b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Ngọc Châu

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TỨ KỲ

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

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

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3573/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch vùng huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ Quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

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

Theo đề nghị của Văn phòng HĐND&UBND tại Tờ trình số 149/TTr-QH ngày 12 tháng 6 năm 2026 và Báo cáo thẩm định số 31 /BC-KT ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Phòng Kinh tế xã Tứ Kỳ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500. (kèm theo hồ sơ nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết do Công ty cổ phần tư vấn quy hoạch và thiết kế xây dựng Hải Dương lập, Phòng Kinh tế xã Tứ Kỳ thẩm định) với các nội dung sau:

1. Tên gọi đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Văn phòng HĐND&UBND xã Tứ Kỳ.

3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn quy hoạch và thiết kế xây dựng Hải Dương.

4. Vị trí, quy mô và ranh giới quy hoạch:

- Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Tứ Kỳ, ranh giới lập quy hoạch có các phía tiếp giáp như sau:

+ Phía Tây Bắc và phía Đông Bắc giáp: Đất canh tác thôn Quàn, xã Tứ Kỳ;

+ Phía Tây Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường huyện 191M;

+ Phía Đông Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường tỉnh 392.

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 45.000m².

5. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

- Nâng cấp, chỉnh trang, xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng khu dân cư mới.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch, các giải pháp cải tạo nâng cấp nhằm khai thác, sử dụng hiệu quả quỹ đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu nối, đáp ứng các nhu cầu về khu dịch vụ, công cộng, cây xanh, v.v...

- Nghiên cứu đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhà ở, các công trình công cộng... đảm bảo hiện đại, khang trang, tạo môi trường sống tốt và ổn định cho người dân, phù hợp với quy hoạch lâu dài.

- Làm cơ sở lập các dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch hiện hành và quản lý xây dựng trên địa bàn theo quy hoạch của xã và thành phố.

6. Nhiệm vụ của đồ án

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 nhằm cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng xã Minh Đức (nay là xã Tứ Kỳ) đã được phê duyệt, đồng thời giải quyết các vấn đề thực tiễn về tổ chức không gian, sử dụng đất và đầu tư xây dựng trong khu vực.

- Cụ thể hóa định hướng không gian và sử dụng đất: Xác định ranh giới, quy mô khu vực lập quy hoạch; phân khu chức năng sử dụng đất phù hợp với định hướng Quy hoạch chung đã được phê duyệt; bố trí quỹ đất ở, đất công cộng- dịch vụ, đất cây xanh, đất giao thông và đất hạ tầng kỹ thuật... bảo đảm đồng bộ, hợp lý và hiệu quả sử dụng đất.

- Tổ chức không gian kiến trúc- cảnh quan: Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan khu dân cư mới hài hòa với khu vực trung tâm xã; xác định các chỉ tiêu quy hoạch- kiến trúc như mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc chủ đạo, tạo lập không gian sống cho người dân, phù hợp với điều kiện tự nhiên và cảnh quan chung của địa phương.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cụ thể hóa mạng lưới giao thông

nội bộ, các điểm đầu nối với hệ thống giao thông khu vực. Quy hoạch đồng bộ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gồm: san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, thu gom và xử lý chất thải rắn, bảo đảm yêu cầu phát triển bền vững và khả năng kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

- Bố trí hạ tầng xã hội và công trình công cộng: Xác định vị trí, quy mô các công trình công cộng, dịch vụ thiết yếu phục vụ khu dân cư; bảo đảm bán kính phục vụ và tiêu chuẩn theo quy định, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân.

7. Các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng; các tiêu chuẩn thiết kế, chỉ tiêu cơ bản được xác định như sau:

- + Đất ở: 25 - 30%.
- + Đất cây xanh: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.
- + Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật: $\geq 30\%$.
- Quy mô dân số khoảng: 664 người.

8. Danh mục hồ sơ đồ án

Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại điều 19 của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

9. Dự toán kinh phí lập quy hoạch

Tổng kinh phí khảo sát, lập quy hoạch chi tiết: **565.695.000 đồng**. (*Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng.*)

Trong đó:

- Kinh phí khảo sát đo vẽ hiện trạng: **47.435.000 đồng**.
- Chi phí lập quy hoạch chi tiết: **518.260.000 đồng**.

(Có phụ lục dự toán chi tiết kèm theo)

10. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND xã Tứ Kỳ;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Tứ Kỳ;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, trình duyệt: Văn phòng HĐND&UBND xã Tứ Kỳ;
 - Đơn vị tư vấn lập Quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn quy hoạch và thiết kế xây dựng Hải Dương.
 - Thời gian tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt;
 - Thẩm định và phê duyệt: Thực hiện theo quy định.

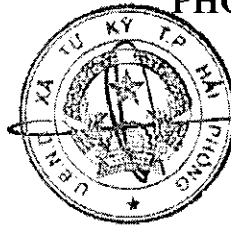
Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã có trách nhiệm tổ chức lập hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thôn Quàn, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng, tỷ lệ 1/500 theo nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết được duyệt tại Điều 1, hoàn tất các thủ tục theo quy định về quản lý quy hoạch xây dựng của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND xã; Trưởng phòng: Kinh tế, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Ban thường vụ đảng ủy xã;
- TT HĐND, MTTQVN xã; } (để bc)
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Cổng trang thông tin điện tử xã;
- Trung tâm dịch vụ SNC xã;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Lăng

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ

HỆ TỌA ĐỘ VN2000, KTT 105°30', MỨC CHIEU 3

BẢNG TỌA ĐỘ VN2000

Đỉnh	Tọa độ		Khoảng cách (m)
	X(m)	Y(m)	
1	2301435.38	592285.60	198.20
2	2301271.45	592397.00	11.50
3	2301264.86	592387.57	157.93
4	2301185.23	592251.20	11.50
5	2301178.75	592241.69	4.73
6	2301176.08	592237.78	19.06
7	2301191.92	592227.18	8.08
8	2301198.06	592221.93	1.52
9	2301199.31	592221.07	0.34
10	2301199.55	592221.31	2.42
11	2301201.62	592220.05	1.86
12	2301203.44	592220.41	12.34
13	2301213.39	592213.10	3.93
14	2301216.42	592210.60	3.13
15	2301218.60	592208.36	3.73
16	2301221.23	592205.71	5.19
17	2301235.10	592194.67	2.90
18	2301239.72	592192.30	2.12
19	2301242.32	592191.02	13.31
20	2301244.22	592190.09	1.99
21	2301255.66	592183.27	9.78
22	2301255.61	592181.28	14.06
23	2301263.60	592175.65	1.73
24	2301260.09	592162.03	13.60
25	2301260.80	592160.45	3.65
26	2301256.70	592147.48	3.03
27	2301259.96	592145.85	34.71
28	2301258.85	592143.03	5.15
29	2301248.70	592109.83	51.22
30	2301253.16	592107.26	63.55
31	2301225.32	592064.26	311.74
32	2301271.38	592020.49	
1	2301435.38	592285.60	

TỶ LỆ 1:500

1cm trên bản đồ bằng 5m ngoài thực địa.

10m

5m

0

10

STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU
1	ĐẤT TRỒNG LÚA	
2	ĐẤT MẶT NƯỚC	
3	ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC	
4	ĐẤT DÂN CƯ HIỆN TRẠNG	
5	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	

KÝ HIỆU

ỐNG CẤP NƯỚC BÊN NGOÀI KHU VỰC

TRẠM BIẾN ÁP HIỆN TRẠNG

ĐƯỜNG ĐIỆN 38KV HIỆN TRẠNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ TỨ KỲ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:/QĐ-UBND, NGÀY: THÁNG NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ:/BC-KT, NGÀY: THÁNG NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HỖN D & UBND XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:/TTR-VP, NGÀY: THÁNG NĂM 2026

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MŨI THÓN QUẦN, XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1:500

ĐÁNH GIÁ: BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG, HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

BẢN VẼ: QH-02

GHÉP: 1/0

TỶ LỆ: 1/500

HT: NĂM 2026

THIẾT KẾ QH

KTS. NGUYỄN QUANG KHUÂN

CHỦ TRƯỞNG

KTS. NGUYỄN QUANG KHUÂN

CHỦ NHIỆM

KTS. NGUYỄN QUANG KHUÂN

QUẢN LÝ KT

KTS. NGUYỄN QUANG KHUÂN

ĐƠN M TẬP VẼ:

VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG

HẢI DƯƠNG

C.TY CỔ PHẦN TƯ VẤN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THẠNH NIÊN P. HẢI DƯƠNG - TP. HẢI PHÒNG

BẢNG CƠ CẤU HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	Hạng mục	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trồng lúa	36,390.5	80.9
2	Đất nông nghiệp khác	1,744.9	3.9
3	Đất thủy lợi	2,192.9	4.9
4	Đất giao thông	4,671.7	10.3
TỔNG CỘNG		45,000.0	100.0

1.5%

1.5%

1,5-2,0

Btb=5,5

1,5-2,0

MẶT CẮT A-A

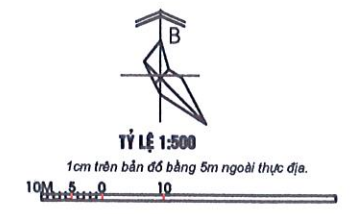
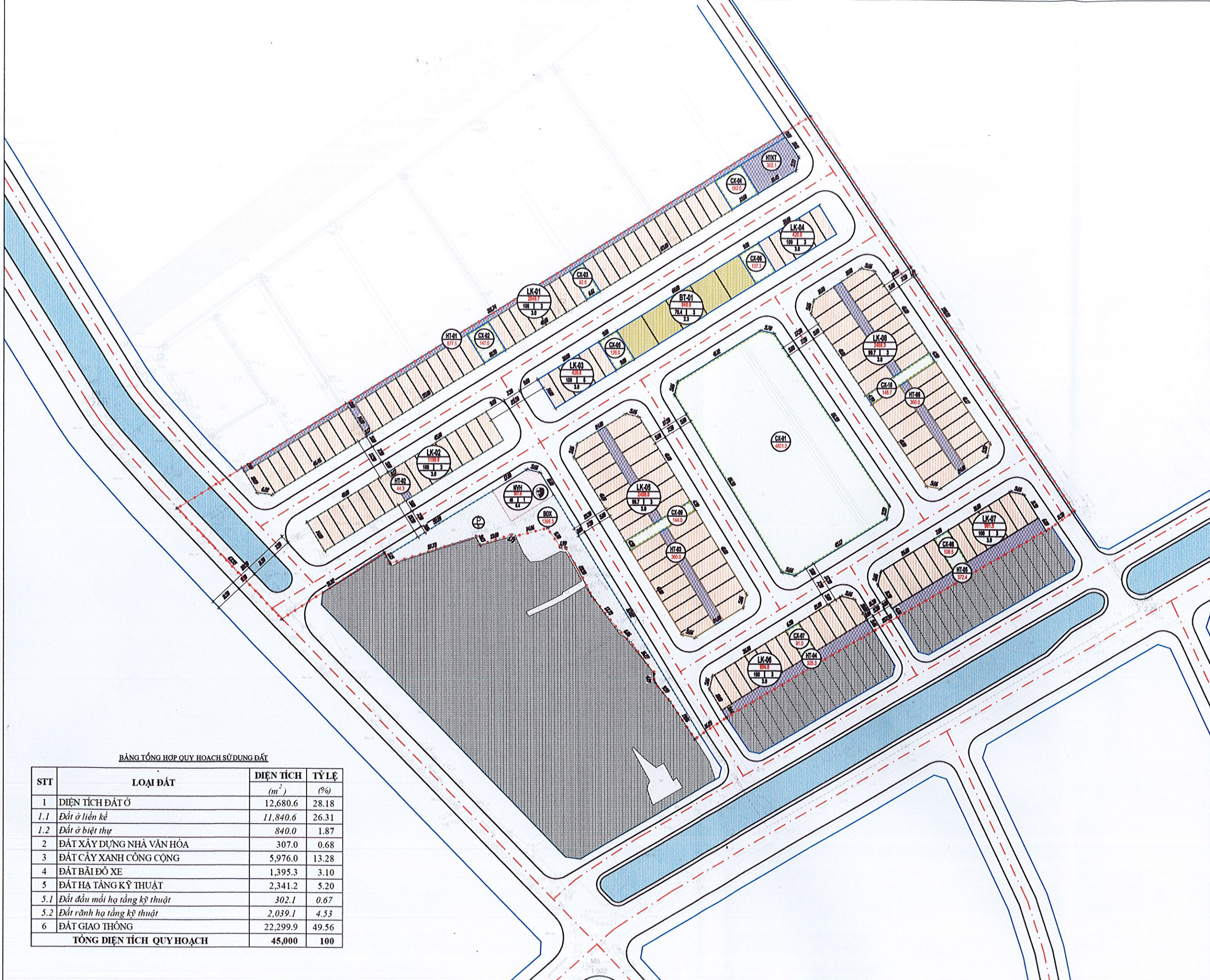
4%

2,0%

4%

Btb=3,0

MẶT CẮT B-B



STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU QUY HOẠCH
1	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ	[Symbol]
2	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ	[Symbol]
3	ĐẤT VĂN HÓA	[Symbol]
4	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	[Symbol]
5	ĐẤT GIAO THÔNG	[Symbol]
6	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	[Symbol]
7	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	[Symbol]
8	HỒ, AO ĐÀM	[Symbol]
9	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	[Symbol]
10	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	[Symbol]

ĐƯỜNG GIAO THÔNG

BÃI ĐỖ XE

NHÀ VĂN HÓA

TÊN LÔ

DIỆN TÍCH (M2)

SỐ HIỆU LOẠI ĐẤT

DIỆN TÍCH (M2)

MẬT ĐỘ XÂY DỰNG

TRUNG BÌNH (%)

TẦNG CAO

HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT

TRUNG BÌNH (LƯỖI)

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	DIỆN TÍCH ĐẤT Ở	12,680.6	28.18
1.1	Đất ở liên kế	11,840.6	26.31
1.2	Đất ở biệt thự	840.0	1.87
2	ĐẤT XÂY DỰNG NHÀ VĂN HÓA	307.0	0.68
3	ĐẤT CÂY XANH CÔNG CỘNG	5,976.0	13.28
4	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	1,395.3	3.10
5	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	2,341.2	5.20
5.1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	302.1	0.67
5.2	Đất rãnh hạ tầng kỹ thuật	2,039.1	4.53
6	ĐẤT GIAO THÔNG	22,299.9	49.56
TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH		45,000	100

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:

UBND XÃ TỰ KỲ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: /QĐ-UBND, NGÀY: THÁNG: NĂM 2020

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:

PHÒNG KINH TẾ XÃ TỰ KỲ

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ: /BC-KT, NGÀY: THÁNG: NĂM 2020

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:

VĂN PHÒNG HỖN D & UBND XÃ TỰ KỲ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: /TTR-V.P, NGÀY: THÁNG: NĂM 2020

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI THÔN QUẢN, XÃ TỰ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1:500

ĐẠ ĐIỆM XÃ TỰ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ: BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

BẢN VẼ: QH-03

CHẾP: TẠO

TỶ LỆ: 1:500

HT: NĂM 2020

THIẾT KẾ QH

KTS: NGUYỄN QUANG KHUÂN

CHỦ TRÌ QH

KTS: NGUYỄN QUANG KHUÂN

CHỦ NHIỆM

KTS: VƯƠNG VĂN VU

QUẢN LÝ KT

KTS: VƯƠNG VĂN VU

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN

VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG

HẢI DƯƠNG

C. TY CP TƯ VẤN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG

ĐT: 090 3838844, 0912043784

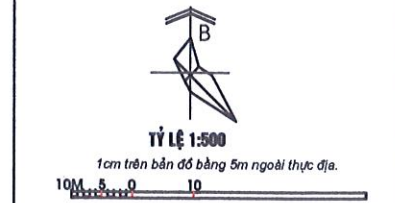
ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG TRẠI TIỀN P. HẢI DƯƠNG - TP HẢI PHÒNG

BẢNG: THỐNG KÊ QUY HOẠCH LÔ ĐẤT Ở

NHÀ Ở LIỀN KẾ						
STT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TẦNG CAO
1	LK01	Nhà liên kế LK01	2948.7	42	100.0	3
		LK01-01	78.7	1	100.0	3
		LK01-02 + LK01-42	70.0	41	100.0	3
2	LK02	Nhà liên kế LK02	1190.0	17	100.0	3
		LK02-01 + LK02-17	70.0	17	100.0	3
		LK02-01	420.0	6	100.0	3
3	LK03	Nhà liên kế LK03	420.0	6	100.0	3
		LK03-01 + LK03-06	70.0	6	100.0	3
		LK03-01	420.0	6	100.0	3
4	LK04	Nhà liên kế LK04	70.0	6	100.0	3
		LK04-01 + LK04-06	70.0	6	100.0	3
		LK04-01	2488.0	32	99.7	3
5	LK05	Nhà liên kế LK05	42.0	1	100.0	3
		LK05-01 + LK05-17	70.0	16	100.0	3
		LK05-18	62.0	1	100.0	3
		LK05-19	83.0	1	100.0	3
		LK05-20 + LK05-24	91.0	5	99.0	3
		LK05-25 + LK05-26	84.0	2	100.0	3
		LK05-27 + LK05-31	91.0	5	99.0	3
		LK05-32	83.0	1	100.0	3
		Nhà liên kế LK06	894.0	13	100.0	3
		LK06-01	62.0	1	100.0	3
6	LK06	Nhà liên kế LK06	70.0	11	100.0	3
		LK06-02 + LK06-12	70.0	11	100.0	3
		LK06-13	62.0	1	100.0	3
7	LK07	Nhà liên kế LK07	991.5	13	100.0	3
		LK07-01	69.5	1	100.0	3
		LK07-02 + LK07-12	77.5	11	100.0	3
8	LK08	Nhà liên kế LK08	69.5	1	100.0	3
		LK08-01	2488.3	34	99.7	3
		LK08-02 + LK08-06	83.0	1	100.0	3
		LK08-07 + LK08-08	91.0	5	99.0	3
		LK08-09 + LK08-13	84.0	2	100.0	3
		LK08-14	91.0	5	99.0	3
		LK08-15	83.0	1	100.0	3
		LK08-16 + LK08-31	62.3	1	100.0	3
		LK08-32	70.0	16	100.0	3
		LK08-32	62.0	1	100.0	3

BẢNG: THỐNG KÊ QUY HOẠCH LÔ ĐẤT CÂY XANH, CÔNG CỘNG, HTKT

ĐẤT CÂY XANH, CÔNG CỘNG, HTKT						
STT	TÊN LÔ	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ LÔ	MẬT ĐỘ XD(%)	TẦNG CAO
1	CX	Cây xanh công viên	5976.0			
		CX-01	4801.0			
		CX-02	147.0			
		CX-03	92.4			
		CX-04	182.0			
		CX-05	126.0			
		CX-06	137.3			
		CX-07	91.0			
		CX-08	108.9			
		CX-09	144.0			
2	Đất bãi đỗ xe	Đất bãi đỗ xe	1385.3			
		Đất bãi đỗ xe	307.0			
3	Đất công cộng (nhà văn hóa)	Đất công cộng (nhà văn hóa)	207.0			
		Đất công cộng (nhà văn hóa)	2341.2			
4	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	202.1			
		HTKT-01	877.1			
		HTKT-02	44.8			
		HTKT-03	340.0			
		HTKT-04	325.3			
		HTKT-05	372.4			



STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU QUY HOẠCH
1	ĐẤT NHÀ Ở LIỀN KẾ	
2	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ	
3	ĐẤT VĂN HÓA	
4	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	
5	ĐẤT GIAO THÔNG	
6	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	
7	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	
8	HỒ, AO ĐÀM	
9	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	
10	CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	
11	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	

ĐƯỜNG GIAO THÔNG	
BÃI ĐỖ XE	TÊN LÔ
NHÀ VĂN HÓA	DIỆN TÍCH (M ²)
SỐ HIỆU LOẠI ĐẤT	
DIỆN TÍCH (M ²)	TÊN LÔ
MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH (M ²)
TRUNG BÌNH (%)	TẦNG CAO
	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
	TRUNG BÌNH (LẦN)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:	UBND XÃ TỨ KỲ
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:	KĐ-UBND, NGÀY: THÁNG: NĂM 2024
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:	PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ
KÈM THEO BÁO CÁO SỐ:	HC-KT, NGÀY: THÁNG: NĂM 2024
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:	VĂN PHÒNG HND & UBND XÃ TỨ KỲ
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:	TR-VP, NGÀY: THÁNG: NĂM 2024

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI THÔN QUẢN, XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1:500	
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	
BẢN VẼ:	
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHI TIẾT	
BẢN VẼ: CH-01	THIẾT KẾ: KTS. NGUYỄN QUANG KHUÊM
THIẾT KẾ CH	CHỌN TÀI CH
CHỌN TÀI CH	CHỦ NHIỆM
CHỦ NHIỆM	QUẢN LÝ KT
QUẢN LÝ KT	ĐƠN VỊ TƯ VẤN
ĐƠN VỊ TƯ VẤN	
HẢI DƯƠNG	
C. T. C. P. V. N. C. U. Y. H. O. A. C. H. & T. H. I. E. T. K. E. X. A. Y. D. U. N. G. H. A. I. D. U. O. N. G.	
ĐT: 0220.3836844, 0912043784	
ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THANH NIÊN-P. HẢI DƯƠNG - TP. HẢI PHÒNG	



- GHI CHÚ:**
- ① NHÀ LIỀN KẾ
 - ② NHÀ VƯỜN, BIỆT THỰ
 - ③ NHÀ VĂN HOÁ
 - ④ ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ⑤ CÂY XANH TRUNG TÂM
 - ⑥ BÃI ĐỖ XE

NHÀ Ở LIỀN KẾ

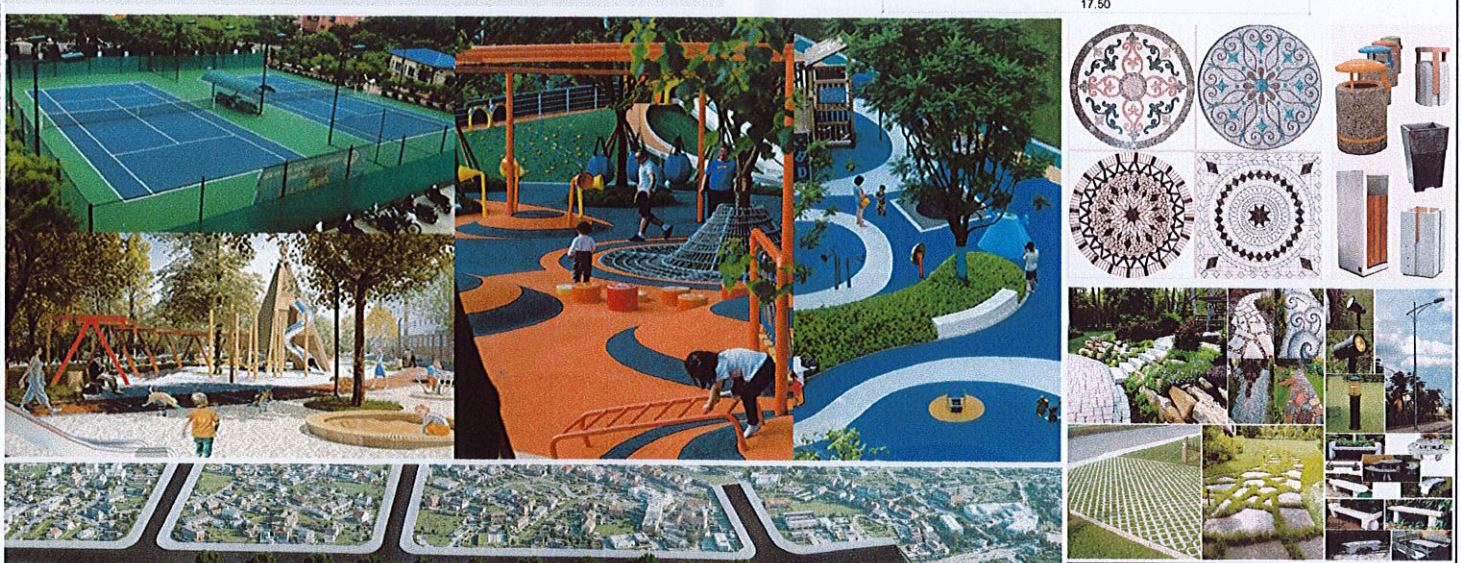
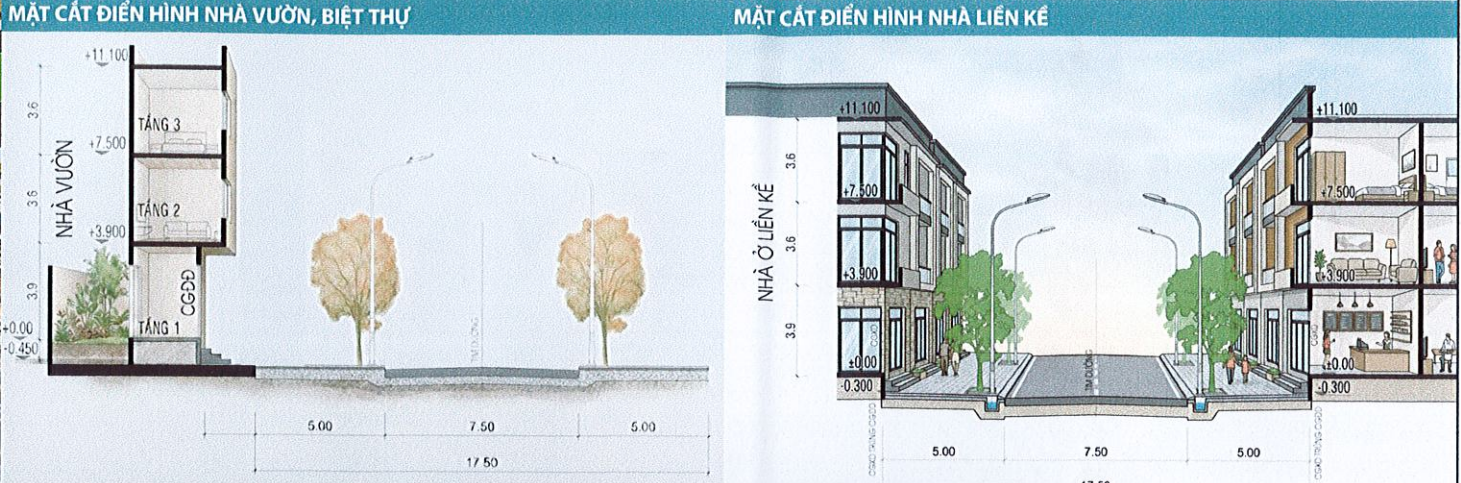
- HÌNH KHỐI: MỖI DÂY NHÀ LÀ SỰ TỔ HỢP CÁC ĐƠN NGUYÊN CÔNG TRÌNH VỚI HÌNH THỨC KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI, HÀI HÒA VỚI THIÊN NHIÊN, KẾT HỢP KHÔNG GIAN SÂN VƯỜN TẠO CẢNH QUAN ĐẸP VÀ THÂN THIỄN
- CÁC QUY ĐỊNH VỀ KIẾN TRÚC: SỐ TẦNG CAO LÀ 03 TẦNG; ĐỘ VƯỢT RA TỐI ĐA CỦA BAN CÔNG LÀ 1,2M; CỘT SÀN TẦNG 1: 0,3M SO VỚI CỘT VÍA HỀ, CỘT SÀN TẦNG 2: 3,9M SO VỚI CỘT SÀN TẦNG 1

NHÀ VƯỜN, BIỆT THỰ

- HÌNH KHỐI: MỖI DÂY NHÀ LÀ SỰ TỔ HỢP CÁC ĐƠN NGUYÊN CÔNG TRÌNH VỚI HÌNH THỨC KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI, HÀI HÒA VỚI THIÊN NHIÊN, KẾT HỢP KHÔNG GIAN SÂN VƯỜN TẠO CẢNH QUAN ĐẸP VÀ THÂN THIỄN
- CÁC QUY ĐỊNH VỀ KIẾN TRÚC: SỐ TẦNG CAO LÀ 03 TẦNG; ĐỘ VƯỢT RA TỐI ĐA CỦA BAN CÔNG LÀ 1,2M; CỘT SÀN TẦNG 1: 0,45M SO VỚI CỘT VÍA HỀ, CỘT SÀN TẦNG 2: 3,9M SO VỚI CỘT SÀN TẦNG 1

NHÀ VĂN HOÁ

- LÀ NƠI GIAO LƯU VĂN HOÁ CÙNG NHƯ TUYÊN TRUYỀN CÁC SỰ KIỆN CỦA KHU VỰC
- CÁC QUY ĐỊNH VỀ KIẾN TRÚC: HÌNH THỨC THIẾT KẾ ĐỘC ĐÁO, TINH TẾ VÀ PHÙ HỢP CÔNG NĂNG SỬ DỤNG; SỐ TẦNG CAO: 02 TẦNG; MÀU SẮC: Tươi sáng; MÀU GHI VÀNG, KÍNH XANH; HÌNH THỨC MÁI: MÁI BẰNG; KHOẢNG LÙI: TỪ 3M; CỘT SÀN TẦNG 1: TỪ 0,3-0,75M SO VỚI CỘT VÍA HỀ; CỘT SÀN TẦNG 2: TỪ 3,9M-4,5M SO VỚI CỘT SÀN TẦNG 1 (CÓ THỂ ĐIỀU CHỈNH CỘT CHO PHÙ HỢP TẠI BƯỚC LẬP DỰ ÁN)



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN BỐ: _____, HOC-KY, NGÀY _____, THÁNG _____, NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO BÁO CÁO BỐ: _____, HOC-KY, NGÀY _____, THÁNG _____, NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HND & UBND XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO TỜ TRÌNH BỐ: _____, HOC-KY, NGÀY _____, THÁNG _____, NĂM 2026

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DAN CƯ MỚI THÔN QUẢN, XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ:

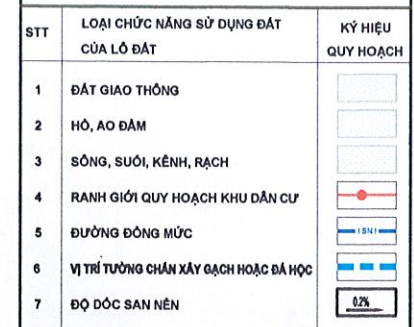
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

BẢN VẼ: QH-05, CHẾP: TẠO, TỶ LỆ: 1/500, HT: NĂM 2026

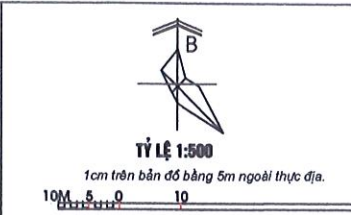
THIẾT KẾ QH: KTS. NGUYỄN QUANG KHIM
THIẾT KẾ HTKT: KS. NGUYỄN VĂN HUY
CHỦ TRÌ QH: KTS. NGUYỄN VĂN HUY
QUẢN LÝ KT: KTS. NGUYỄN VĂN HUY
ĐƠN VỊ TƯ VẤN: HẢI DƯƠNG

THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

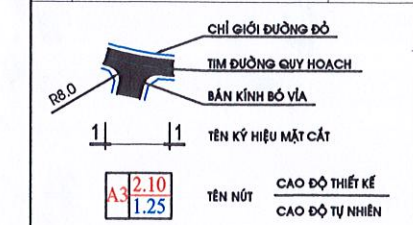
C. TY CP TƯ VẤN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
ĐT: 0220.3836844, 0912043784
ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THANH NIÊN-P HẢI DƯƠNG - TP HẢI PHÒNG



CƠ QUAN PHÁP QUYẾT: UBND XÃ TỰ KÝ			
KẾM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____		/ĐC:UBND, NGÀY: _____ THÁNG: _____ NĂM 2018	
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ XÃ TỰ KÝ			
KẾM THEO BÁO CÁO SỐ: _____		/BC:KT, NGÀY: _____ THÁNG: _____ NĂM 2018	
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: VĂN PHÒNG HỖN D & UBND XÃ TỰ KÝ			
KẾM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____		/TR:VP, NGÀY: _____ THÁNG: _____ NĂM 2018	
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI THIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI THỊ TRẤN, XÃ TỰ KÝ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500 ĐỊA ĐIỂM: XÃ TỰ KÝ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG			
BẢN VẼ:		BẢN DỒ QUY HOẠCH HẸN HẠ TẠNG KỸ THUẬT:	
		SAN BẢN	
BẢN VẼ: QH-08	GIẾP: TẠO	TỶ LỆ: 1/500	HT: NĂM 2018
THIẾT KẾ H:	KS. NGUYỄN VĂN HUY		
CHỦ TRÌ H:	KS. NGUYỄN VĂN HUY		
CHỦ NHẬN:	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ		
QUẢN LÝ KT:	KTS. MƯỜNG VĂN VŨ		
ĐƠN VỊ TỰ VẬN:			
VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI PHÒNG			
 C. T. C. T. M. V. AN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI PHÒNG ĐT: 0228.383.0001 - 0912043784 ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THANH NIÊN P. HẢI DƯƠNG - TP. HẢI PHÒNG			



STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU QUY HOẠCH
1	ĐẤT VĂN HÓA	
2	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	
3	ĐẤT GIAO THÔNG	
4	ĐẤT BÃI ĐÓ XE	
5	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	
6	HỒ, AO ĐÀM	
7	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	
8	CHỈ GIỚI XÂY DỰNG	
9	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ TỨ KỲ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: /QĐ-UBND, NGÀY: /THÁNG /NĂM 2028

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO BẢO CÁO SỐ: /BC-KT, NGÀY: /THÁNG /NĂM 2028

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HỖ TRỢ & UBND XÃ TỨ KỲ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: /TTR-V/P, NGÀY: /THÁNG /NĂM 2028

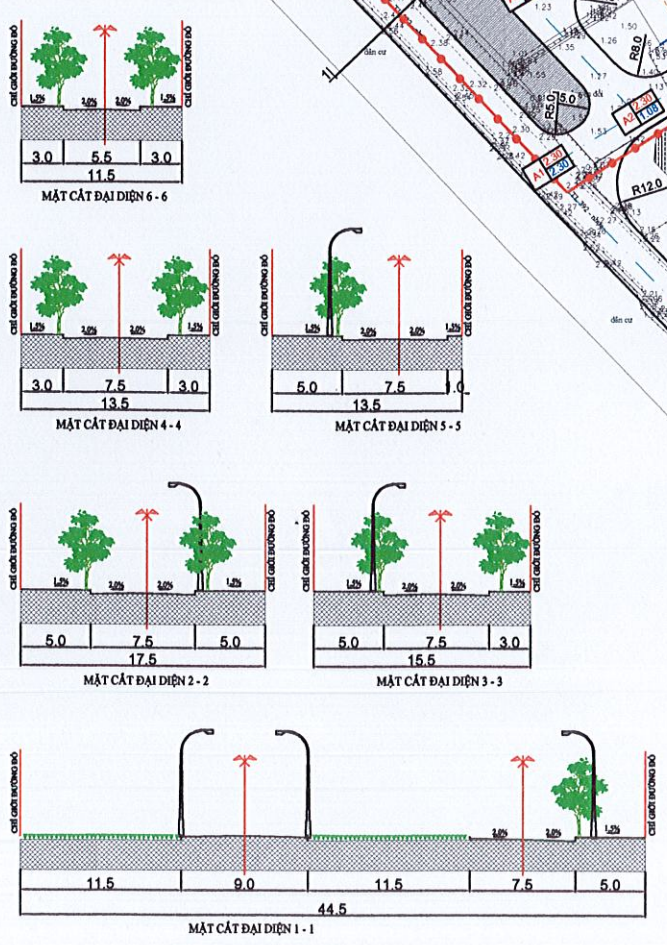
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MÔI THÔN QUẦN, XÃ TỨ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1:500

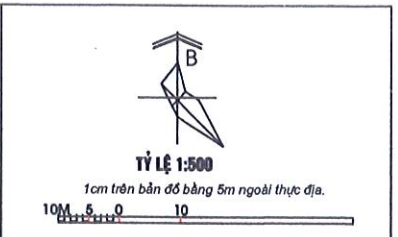
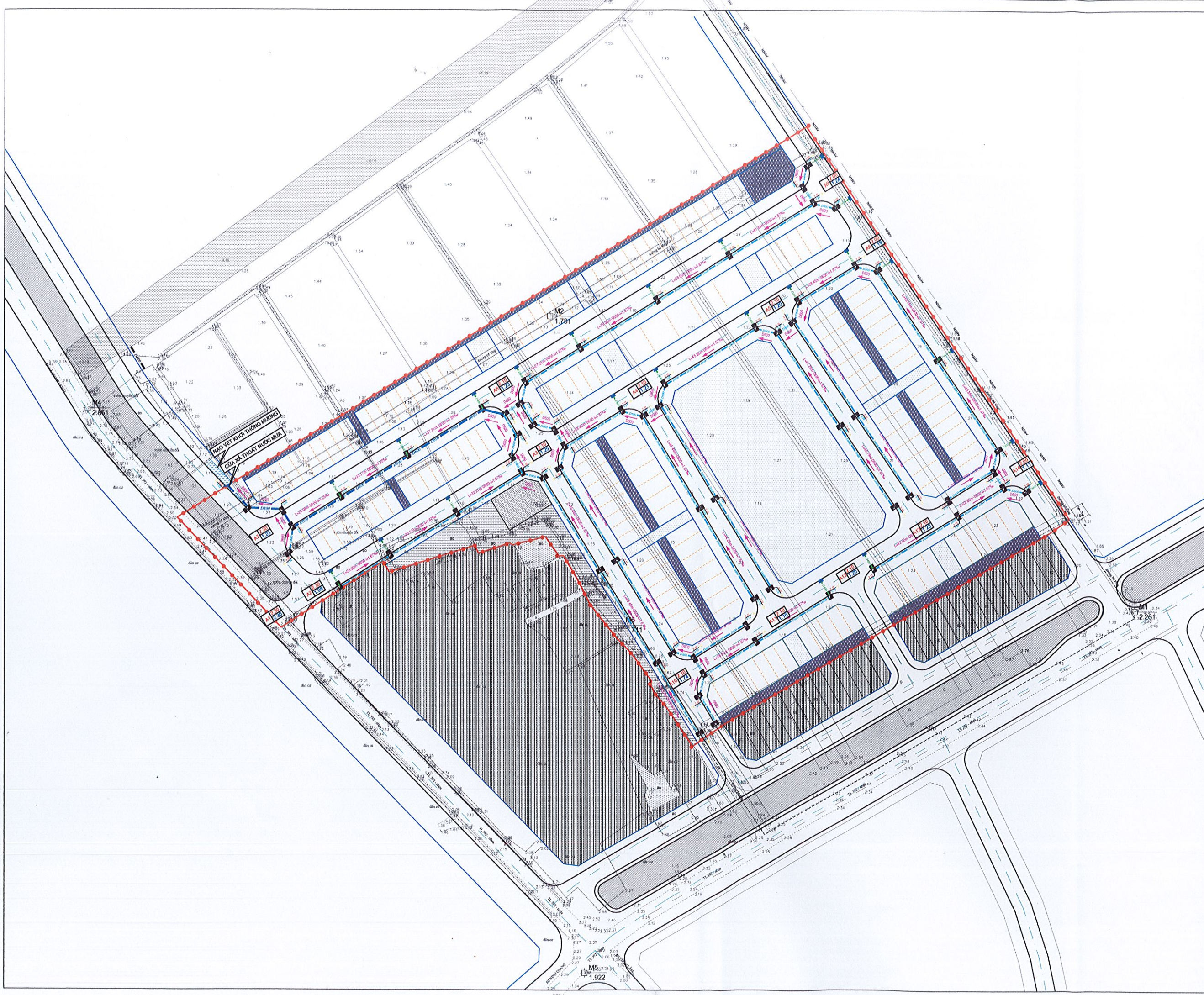
ĐẠ ĐIỂM: XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

BẢN VẼ: QH-07	CHẾP: TẠO: TỶ LỆ 1:500	HT: NĂM 2028
THIẾT KẾ HT	KS. NGUYỄN VĂN HUY	
CHỦ TRÌ HT	KS. NGUYỄN VĂN HUY	
CHỦ NHIỆM	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ	
QUẢN LÝ HT	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ	
ĐƠN VỊ TƯ VẤN:	HẢI DƯƠNG	

C. TỶ CẬP TƯ VẤN QUẢN LÝ THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
ĐT: 0220.3838844, 0912043784
ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THANH NIÊN P. HẢI DƯƠNG - TP. HẢI PHÒNG





STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU QUY HOẠCH
1	ĐẤT VĂN HÓA	
2	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	
3	ĐẤT GIAO THÔNG	
4	ĐẤT BÃI ĐỒ XE	
5	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	
6	HỒ, AO ĐÀM	
7	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	
8	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	
9	ỐNG THOÁT NƯỚC D400	
10	ỐNG THOÁT NƯỚC D600	
11	ỐNG THOÁT NƯỚC D800	
12	HƯỚNG THOÁT NƯỚC	
13	HỒ GA THU NƯỚC VÍA HÈ	
14	HỒ GA THU NƯỚC LÒNG ĐƯỜNG	

	TÊN GA	CAO ĐỘ ĐỈNH GA
	TÊN NÚT	CAO ĐỘ THIẾT KẾ
		CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ TỨ KỲ

Kèm theo Quyết định số:/QĐ-UBND, ngày tháng năm 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ

Kèm theo Báo cáo số:/BC-KT, ngày tháng năm 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HỖN D & UBND XÃ TỬ KỲ

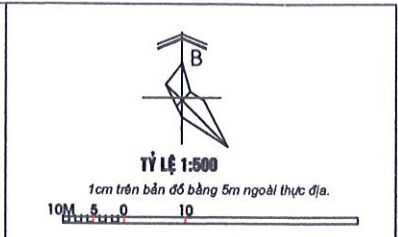
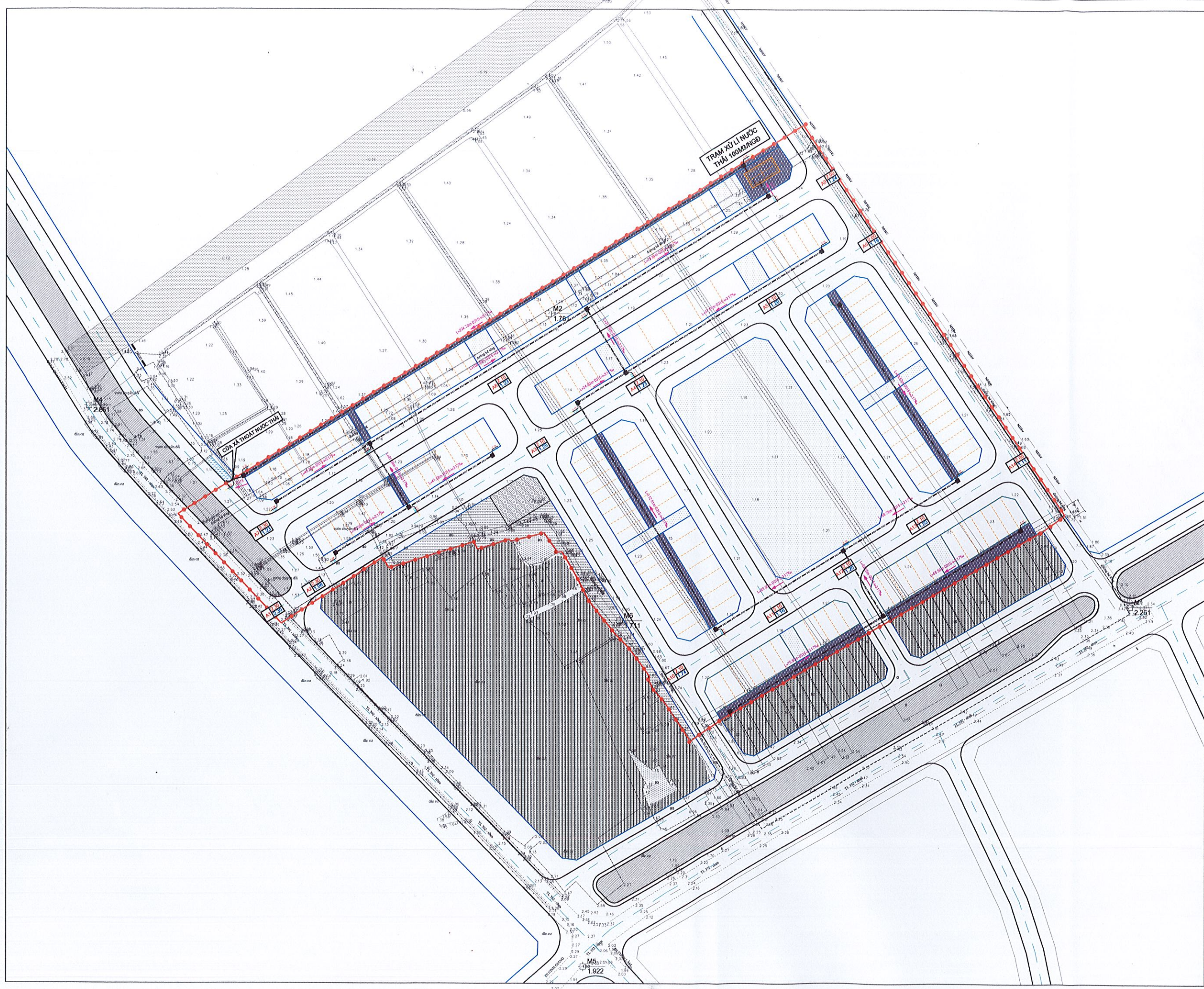
Kèm theo Tờ trình số:/TTR-VP, ngày tháng năm 2024

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỚI THÔN QUẢN, XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT: THOÁT NƯỚC MẶT

BẢN VẼ: QH-08	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: 1/500	HT: NĂM 2024
THIẾT KẾ KT	KS. NGUYỄN VĂN HUY		
CHỦ TRƯỞNG HT	KS. NGUYỄN VĂN HUY		
CHỦ NHIỆM	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ		
QUẢN LÝ KT	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ		
ĐƠN VỊ TƯ VẤN	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG		
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THẠCH NIÊN P. HẢI DƯƠNG - TP. HẢI PHÒNG			



STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU QUY HOẠCH
1	ĐẤT VĂN HÓA	
2	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	
3	ĐẤT GIAO THÔNG	
4	ĐẤT BÃI ĐỒ XE	
5	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	
6	HỒ, AO ĐÀM	
7	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	
8	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	
9	ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI D315	
10	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	
11	HƯỚNG THOÁT NƯỚC	
12	HỒ GA THOÁT NƯỚC THẢI	

2.12	TÊN GA	CAO ĐỘ ĐỈNH GA
0.84		CAO ĐỘ ĐÁY GA
2.10	TÊN NÚT	CAO ĐỘ THIẾT KẾ
1.25		CAO ĐỘ TỰ NHIÊN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ TỨ KỲ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: _____/QĐ-UBND, NGÀY: _____ THÁNG: _____ NĂM 2028

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ: _____/BCKT, NGÀY: _____ THÁNG: _____ NĂM 2028

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HỖN D & UBND XÃ TỨ KỲ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: _____/TTR-VP, NGÀY: _____ THÁNG: _____ NĂM 2028

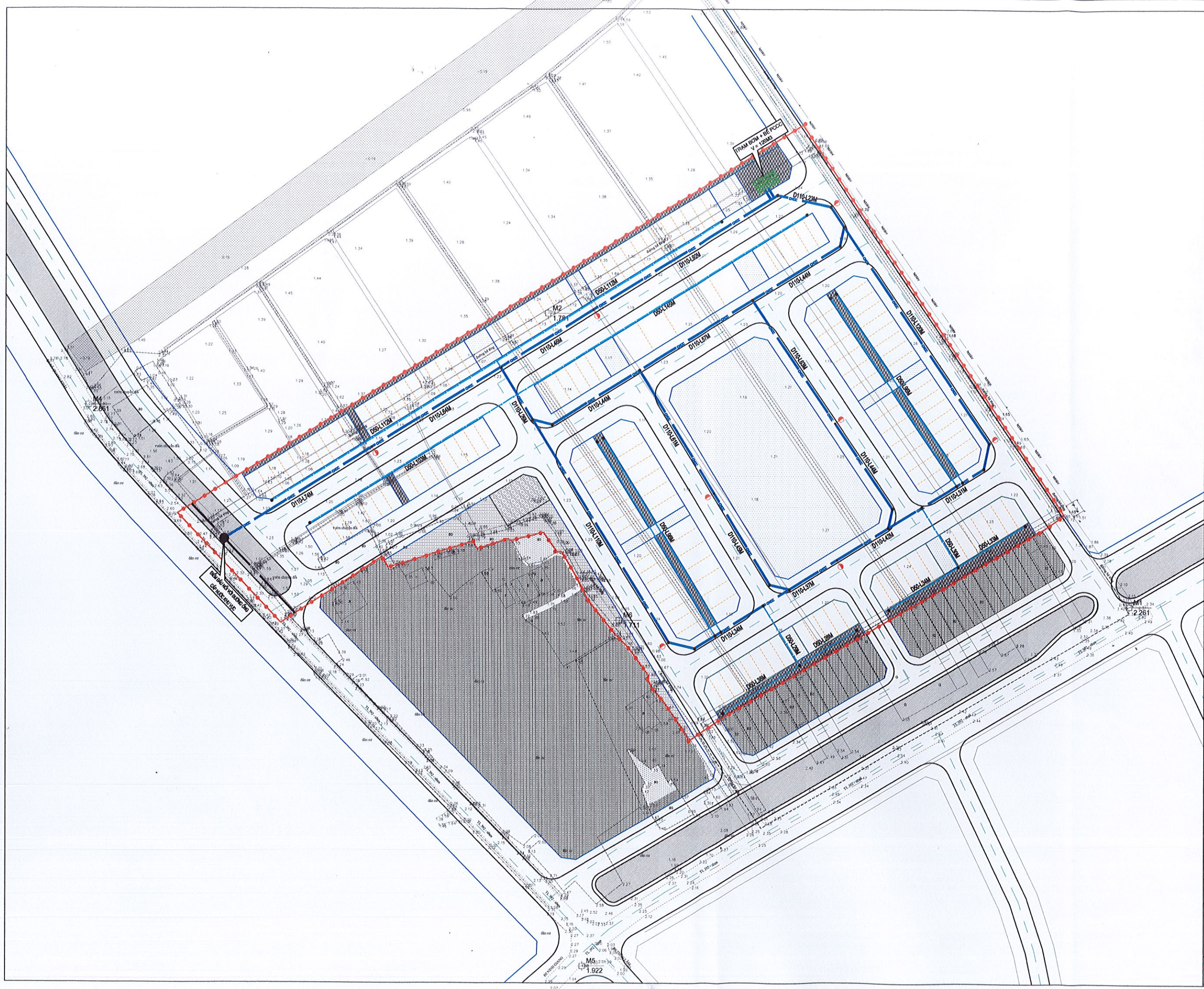
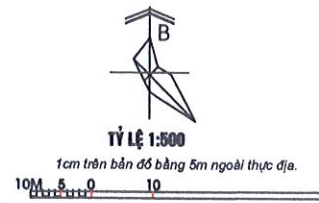
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MŨI THÔN QUẬN, XÃ TỨ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1:500

ĐÁI DIỄN XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT: THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

BẢN VẼ: QH-09	GHÉP: 1A9	TỶ LỆ: 1/500	HT: NĂM 2028
THIẾT KẾ HT	KS. NGUYỄN VĂN HUY		
CHỦ TRÌ HT	KS. NGUYỄN VĂN HUY		
CHỦ NHIỆM	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ		
ĐƠN VỊ TƯ VẤN:	TU VẤN QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG		

CHỖ CHỮ TÊN QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
ĐT: 0220.3838844.051243334
ĐỊA CHỈ: SỐ 11 PHƯỜNG THỊNH PHRIÊN - TP HẢI PHÒNG



STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU QUY HOẠCH
1	ĐẤT VĂN HÓA	[Symbol]
2	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	[Symbol]
3	ĐẤT GIAO THÔNG	[Symbol]
4	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	[Symbol]
5	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	[Symbol]
6	HỒ, AO ĐÀM	[Symbol]
7	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	[Symbol]
8	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	[Symbol]
9	ỐNG CẤP NƯỚC D110	[Symbol]
10	ỐNG CẤP NƯỚC D110 HIỆN TRẠNG	[Symbol]
11	ỐNG CẤP NƯỚC D50	[Symbol]
12	TRỤ CỨU HỎA	[Symbol]

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ TỬ KỲ

Kèm theo Quyết định số:/QĐ-UBND, ngày tháng năm 2018

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ

Kèm theo Báo cáo số:/BC-KT, ngày tháng năm 2018

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HND & UBND XÃ TỬ KỲ

Kèm theo Tờ trình số:/TTR-VP, ngày tháng năm 2018

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MŨI THÔN QUẢN, XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1/500

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

BẢN VẼ: DTH-10; GHÉP: 1A0; TỶ LỆ: 1/500; HT: NĂM 2020

THIẾT KẾ: KTS. NGUYỄN VĂN HUY

CHỦ TRƯỞNG: KTS. NGUYỄN VĂN HUY

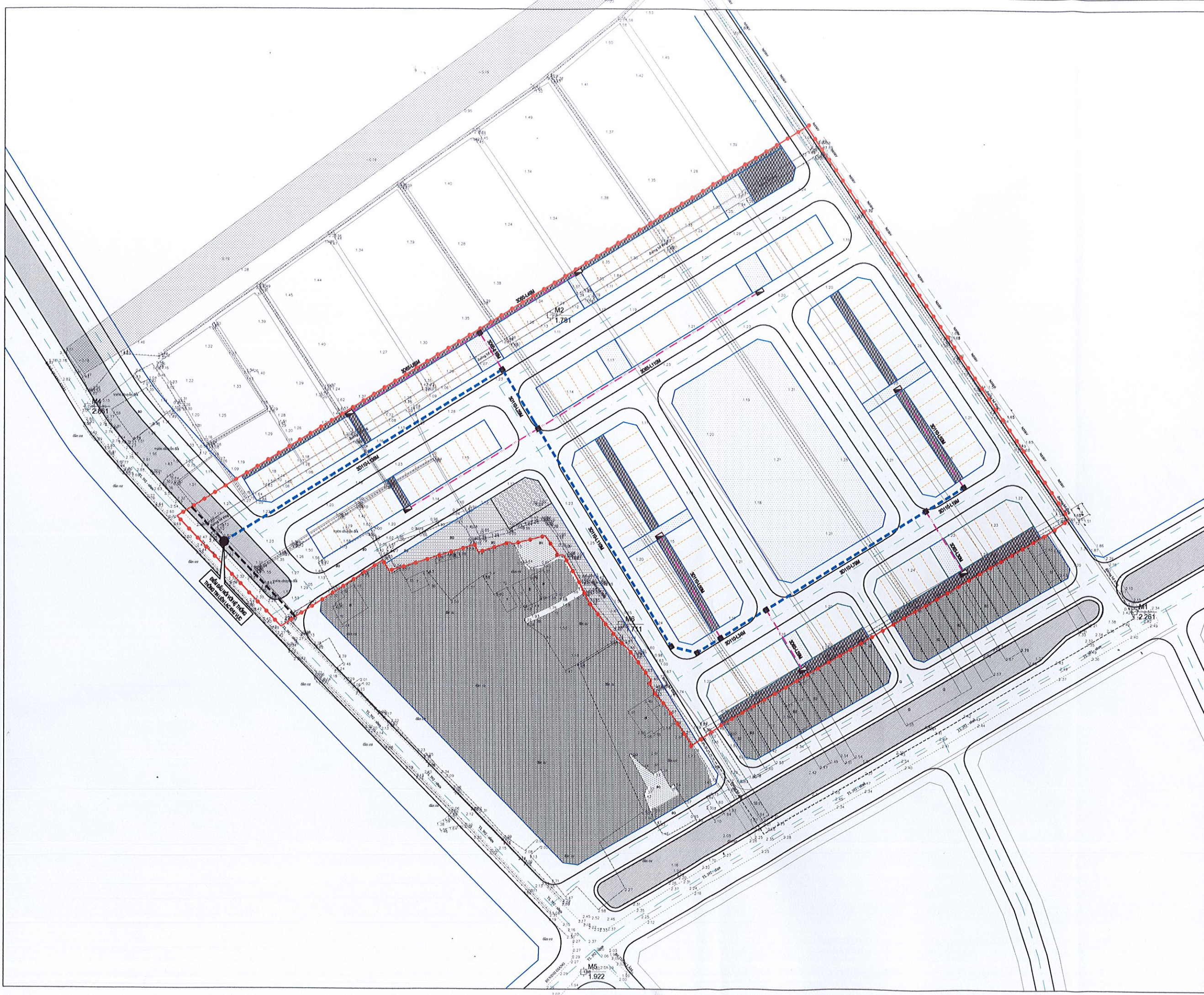
CHỦ NHIỆM: KTS. NGUYỄN VĂN HUY

QUẢN LÝ KT: KTS. NGUYỄN VĂN HUY

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: HẢI DƯƠNG

THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

C. TY CP TƯ VẤN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
ĐT: 0220.3838844, 0912043784
ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THANH NIÊN-P HẢI DƯƠNG - TP HẢI PHÒNG



TỶ LỆ 1:500
1cm trên bản đồ bằng 5m ngoài thực địa.

10M 0 10

STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU QUY HOẠCH
1	ĐẤT VĂN HÓA	
2	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	
3	ĐẤT GIAO THÔNG	
4	ĐẤT BÃI ĐỒ XE	
5	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	
6	HỒ, AO ĐÀM	
7	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	
8	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	
9	ỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC D110	
10	ỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC D65	
11	ỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC HIỆN TRẠNG	
12	TỦ THÔNG TIN LIÊN LẠC	
13	HỒ GA CẤP	

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ TỨ KỲ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ:/QĐ-UBND, NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ:/BC-KT, NGÀY THÁNG NĂM 2024

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HỖN D & UBND XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ:/TTR-VP, NGÀY THÁNG NĂM 2024

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MÔI THÔN QUẢN, XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1:500

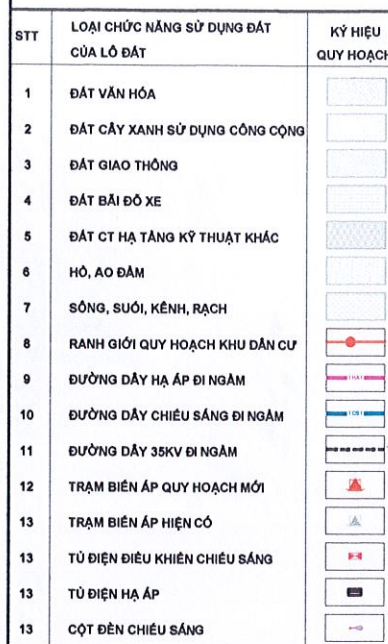
ĐỊA ĐIỂM: XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT: THÔNG TIN LIÊN LẠC

BẢN VẼ: QH-11	QUÊ: 140	TỶ LỆ: 1:500	HT: NĂM 2024
THIẾT KẾ KT:	KS. NGUYỄN VĂN HUY		
CHỦ TÀI HT:	KS. NGUYỄN VĂN HUY		
CHỦ NHIỆM:	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ		
QUẢN LÝ HT:	KTS. VƯƠNG VĂN VŨ		
ĐƠN VỊ TƯ VẤN:	THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG		

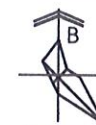
HẢI DƯƠNG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

C.TY CP TƯ VẤN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
ĐT: 0220.3835844, 0912043784
ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THANH NIÊN P HẢI DƯƠNG - TP HẢI PHÒNG



C. TY CP TƯ VẤN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DU
ĐT: 0220.3836844, 0912043784
ĐIA CHỈ SỐ 1: QUẢNG TRUNG, HUYỆN ĐÀK ĐƯNG, TỈNH ĐĂK LĂK

TBA HT ĐOÀN XÁ 2
CS: 320 KVA



TỶ LỆ 1:500

1cm trên bản đồ bằng 5m ngoài thực địa.

10M 0 10

STT	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT CỦA LÔ ĐẤT	KÝ HIỆU QUY HOẠCH
1	ĐẤT VĂN HÓA	
2	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	
3	ĐẤT GIAO THÔNG	
4	ĐẤT BÃI ĐÓ XE	
5	ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	
6	HỒ, AO ĐÁM	
7	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH	
8	RANH GIỚI QUY HOẠCH KHU DÂN CƯ	
9	ĐƯỜNG DÂY HẠ ÁP ĐIỆN NGÃM	
10	ĐƯỜNG DÂY CHIẾU SÁNG ĐIỆN NGÃM	
11	ĐƯỜNG DÂY 35KV ĐIỆN NGÃM	
12	ỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC D110	
13	ỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC D65	
14	ỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC HIỆN TRẠNG	
15	ỐNG CẤP NƯỚC D110	
16	ỐNG CẤP NƯỚC D110 HIỆN TRẠNG	
17	ỐNG CẤP NƯỚC D50	
18	ỐNG THOÁT NƯỚC D400	
19	ỐNG THOÁT NƯỚC D600	
20	ỐNG THOÁT NƯỚC D800	
21	ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI D315	

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
UBND XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: /QĐ-UBND, NGÀY: THÁNG: NĂM 2028

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO BÁO CÁO SỐ: /BC-KT, NGÀY: THÁNG: NĂM 2028

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
VĂN PHÒNG HND & UBND XÃ TỬ KỲ

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: /TTR-VP, NGÀY: THÁNG: NĂM 2028

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ MỘT THÔN QUẬN,
XÃ TỬ KỲ, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG, TỶ LỆ 1:500

BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT;
BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ống KỸ THUẬT

BẢN VẼ: GH-13 GHÉP: 1A0 TỶ LỆ: 1:500 HT: NĂM 2028

THIẾT KẾ HT: NS: NGUYỄN VĂN HUY

CHỦ TRÌ HT: KTS. NGUYỄN VĂN HUY

CHỦ NHIỆM: KTS. VƯƠNG VĂN VĨ

QUẢN LÝ HT: KTS. VƯƠNG VĂN VĨ

ĐƠN VỊ TỰ VẤN:

C: TP CP TƯ VẤN QUY HOẠCH & THIẾT KẾ XÂY DỰNG HẢI DƯƠNG
ĐT: 0220.3836844, 0912043784
ĐỊA CHỈ: SỐ 1 ĐƯỜNG THANH NIÊN-P HẢI DƯƠNG - TP HẢI PHÒNG