

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



UBND PHƯỜNG THÁI BÌNH
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số: 42/BC.Đ - KT.HT.Đ

Ngày 05 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO TỔNG HỢP

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên).

ĐỊA ĐIỂM QUY HOẠCH: PHƯỜNG THÁI BÌNH, TỈNH HƯNG YÊN

CHỦ ĐẦU TƯ: BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG THÁI BÌNH.

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN TRÚC XD HÙNG CƯỜNG

Thái Bình, ngày 5 tháng 6 năm 2026.

BÁO CÁO TỔNG HỢP

Về nội dung và kế hoạch Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên).

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường Thái Bình;
- Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường Thái Bình ;
- Ban quản lý dự án xây dựng đô thị phường Thái Bình ;

Thực hiện Văn bản số 07/UBND-KTHTĐT ngày 06/1/2026 về việc tổ chức lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, Tiền Phong, phường Thái Bình. Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Hùng Cường (Đơn vị tư vấn lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) báo cáo Ủy ban nhân dân phường Thái Bình; Phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường và Ban quản lý dự án xây dựng đô thị phường Thái Bình về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ như sau:

I. Lý do và sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Lý do và sự cần thiết:

Đồ án quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở phục vụ việc tái định cư và quỹ đất đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình cũ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ký duyệt tại bản vẽ ngày 30/8/2005.

Năm 2017, UBND thành phố Thái Bình cũ tiến hành điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhóm nhà ở phục vụ tái định cư và đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong và được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017. Trong đó:

Điều chỉnh quy hoạch chia lô trên diện tích đất còn lại theo hiện trạng tại khu C (khu đất được quy hoạch để xây dựng hạ tầng và giao đất tái định cư cho các hộ dân hiện không còn nhu cầu tái định cư) và một phần khu B (phần đất dư thừa sau khi giao đất tái định cư) nhóm nhà ở phục vụ tái định cư và đầu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong. Tổng diện tích điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1.531,0m². Khe thông gió giữa khu B, C là 1m. Vía hè từ 2-3m. Do diện tích các lô đất quy hoạch tại khu C tương đối lớn khó tiếp cận được đối tượng đầu giá quyền sử dụng đất, lô đất dành giao cho các hộ dân để đổi đất xây dựng nhà văn hoá hiện nay không dùng đến vì vậy đến nay hồ sơ điều chỉnh cục bộ trên chưa được triển khai và chưa tổ chức đầu giá quyền sử dụng đất. Sau khi rà soát và khảo sát hiện trạng dân cư, hệ thống hạ tầng

tại khu vực, nhận thấy ranh giới các hộ dân tại khu B, khu dân cư giáp đường Lý Bôn tiếp giáp khu C có ranh giới khoảng cách khe thông gió không đồng đều, hiện một số hộ dân quay tôn lán chiếm, một phần diện tích còn lại là nơi tập kết rác thải gây mất mỹ quan chung cho khu vực, ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường. Diện tích diện tích dư thừa sau khi giao đất tái định cư tại khu B khoảng 298,4m². Phía Tây Nam khu vực là trường tiểu học Tiền Phong có nhu cầu giao thông đặc biệt là phần đi bộ tương đối lớn. Việc điều chỉnh cục bộ khu C và một phần khu B là cần thiết đảm bảo đồ án mang tính khả thi cao, tạo cơ sở cho UBND phường quản lý đất đai, hạn chế tình trạng lấn chiếm không lãng phí đất. Mở rộng vỉa hè đường giao thông hiện có trung bình 3m, phục vụ cho việc đi lại của học sinh trường tiểu học Tiền Phong. Điều chỉnh lại khe thông gió từ 1m thành tối đa 2m, phân chia lại diện tích và số lô nhà ở đảm bảo tính thực tế và tạo tính mỹ quan, cảnh quan chung cho khu vực.

2. Căn cứ pháp lý:

Căn cứ luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi luật số Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH ngày 16/6/2025 Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025;

Căn cứ 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 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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 và Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây Dựng về việc quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 19/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

Căn cứ thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở phục vụ việc tái định cư và quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình đã được UBND tỉnh phê duyệt tại bản vẽ ngày 30/8/2005;

Căn cứ quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND tỉnh Thái Bình về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhóm nhà ở phục vụ tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình;

Căn cứ quyết định số 4760/QĐ-UBND ngày 23/06/2025 của UBND thành phố Thái Bình về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2) ;

Căn cứ Văn bản số 07/UBND-KTHTĐT ngày 06/1/2026 của UBND phường Thái Bình về việc tổ chức lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, Tiền Phong, phường Thái Bình;

Căn cứ Báo cáo số 05/BC-BQL ngày 30/01/2026 của ban QLDA đầu tư xây dựng về việc rà soát Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, phường Thái Bình.

Căn cứ Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 02/02/2026 của UBND phường Thái Bình về việc Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong cũ (nay thuộc phường Thái Bình ;

Căn cứ văn bản số 2125/SXD-QHKT&PTĐT ngày 07/5/2026 của sở xây dựng về việc tham gia ý kiến điều chỉnh Quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ tại phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên

Căn cứ Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 05/06/2026 của UBND phường Thái Bình về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong cũ (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên);

II/ Đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh.

- Căn cứ quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND tỉnh Thái Bình về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhóm nhà ở phục vụ tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình, ranh giới quy hoạch như sau:

+ Phía Đông Bắc và Tây Bắc giáp đất dân cư hiện có.

+ Phía Đông Nam và Tây Nam giáp đất giao thông.

- Hiện trạng quỹ đất dư thừa sau khi giao đất tái định cư tại khu B là 296.2m². Khe thông gió giáp dân cư đường Lý Bôn và khu C trung bình 1m.

- Hiện trạng các lô đất tại khu C chưa triển khai đấu giá quyền sử dụng đất, phần đất đòi cho dân để xây dựng nhà văn hoá hiện chưa dùng đến do đã bố trí quỹ đất khác đòi cho dân. Hiện trạng là khu đất trống, không phát huy hết khả năng sử dụng đất, gây lãng phí nguồn tài nguyên đất đai. Một phần diện tích đất quy hoạch các hộ tự ý sử dụng quây tôn lán chiếm làm bãi rửa xe hoặc làm điểm tập kết rác thải gây ô nhiễm môi trường và mất mỹ quan đô thị. Ranh giới khu B tiếp giáp khe thông gió hiện không đồng đều vì vậy khe thông gió để 1m theo đồ án quy hoạch hiện không đảm bảo.

- Vía hè ngõ 248 phố Bùi Sĩ Tiêm tiếp giáp khu C là 3,0m.

- Vía hè đường giao thông đi ra đường Trần Thủ Độ tiếp giáp phía Tây Nam khu C rộng trung bình 2m, trong khi đó tuyến đường này tiếp giáp trường tiểu học Tiền

Phong vì vậy nhu cầu về giao thông tương đối lớn đặc biệt là phần làn đường cho người đi bộ, với vỉa hè 2m về cơ bản chưa đủ đáp ứng cho việc đi lại của học sinh và phụ huynh.

III/ Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Căn cứ quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND tỉnh Thái Bình diện tích quy hoạch khu C là 1531m². Qua quá trình rà soát xác minh nguồn gốc đất và quỹ đất hiện trạng, đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch ranh giới và diện tích khu C và một phần khu B như sau:

1. Điều chỉnh ranh giới.

1.1 Nguyên nhân điều chỉnh:

- Hiện trạng quỹ đất dư thừa sau khi giao đất tái định cư tại khu B là 296.2m², đủ hình thành một lô đất xây dựng nhà ở.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện không đồng bộ, trong đó: khe thông gió khu B, C giáp với lô mặt đường Lý Bôn hiện bề 1m, giữa khu B và C trung bình 1-1.5m không đảm bảo theo quy định. Vỉa hè tại khu vực không đồng đều, trong đó vỉa hè ngõ 248 Bùi Sỹ Tiêm rộng 3m, vỉa hè đường nối ngõ 248 ra đường Trần Thủ Độ là 2-5m. Hiện tại vỉa hè đã xuống cấp gây nguy hiểm cho nhân dân trong quá trình tham gia giao thông, đặc biệt là học sinh mỗi khi tan tầm.

- Do đồ án đến nay chưa triển khai vì vậy hiện tại một số hộ dân đã lấn chiếm xây dựng các công trình tạm gây mất mỹ quan, các hộ dân bùng tôn lấn chiếm khe thông gió gây mất an toàn trong công tác phòng chống cháy nổ. Phần đất còn lại bị hoang hoá, cây bụi và nơi tập kết rác thải tự phát gây mất vệ sinh môi trường.

1.2. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh phân chia lại các lô đất khu C, giảm diện tích các lô nhằm tạo khả năng tiếp cận nhu cầu của nhân dân trong đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chuyển đổi đất còn dư thừa sau khi giao đất tái định cư thành đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tại khu B với diện tích khoảng 296,2m², tăng nguồn thu ngân sách cho phường, tái đầu tư cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nâng cao đời sống nhân dân trong phường.

- Mở rộng khe thông gió rộng trung bình 2m.

- Mở rộng phạm vi quy hoạch bao gồm tuyến ngõ 248 phố Bùi Sỹ Tiêm và đường nối ngõ 248 ra đường Trần Thủ Độ nhằm rà soát đấu nối hạ tầng, đường giao thông kết hợp quy hoạch chỉnh trang đô thị tạo cảnh quan chung cho khu vực.

- Điều chỉnh tên đồ án quy hoạch, địa điểm quy hoạch theo địa giới hành chính mới và điều chỉnh chủ đầu tư theo chính quyền địa phương 2 cấp. Thông tin chung về đồ án sau hợp nhất cụ thể như sau:

+ Tên đồ án dự kiến điều chỉnh: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên)..

+ Địa điểm xây dựng: Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên.

- + Cấp quyết định đầu tư: Ủy ban nhân dân phường Thái Bình.
- + Chủ đầu tư: Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Thái Bình .
- Quy mô: Diện tích dự kiến 3.426,6m², trong đó:
 - + Diện tích theo Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhóm nhà ở phục vụ tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình tại quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 là 1531m².
 - + Diện tích còn dư thừa sau khi giao đất tái định cư thành đất ở đấu giá quyền sử dụng đất tại khu B : 296,2m² .
 - + Diện tích khu thông gió hiện trạng là :162,6 m²
 - + Diện tích dự kiến mở rộng phục vụ việc đấu nối hạ tầng và chỉnh trang đô thị là : 1.436,8m².
- Ranh giới quy hoạch sau điều chỉnh như sau:
 - + Phía Đông Bắc giáp dân cư hiện có và đường Lý Bôn .
 - + Phía Đông Nam giáp trường THCS Tiền Phong và dân cư hiện có.
 - + Phía Tây Bắc giáp dân cư hiện có và đường Trần Thủ Độ.
 - + Phía Tây Nam giáp trường tiểu học Tiền Phong.

Bảng so sánh đất hiện trạng sau khi điều chỉnh

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)			Tỉ lệ (%)
			Theo quyết định 2894/QĐ-UBND	Điều chỉnh cục bộ	Tăng(+)/giảm (-)	
1	Khu B - phần dư thừa sau khi giao đất tái định cư	OHT-1		296,2	296,20	8,64
2	Khu C	OHT-2	1.531,00	1.531,0	0,00	44,68
3	Khe thông gió			162,6	162,60	4,75
4	Diện tích đất giao thông đấu nối hạ tầng và chỉnh trang đô thị			1.436,8	1.436,80	41,93
5	Tổng		1.531,00	3.426,6	1.895,60	100,00

1.3. Đánh giá tác động đến sự liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch.

- Việc điều chỉnh ranh giới bổ sung quỹ đất dư thừa sau khi giao đất tái định cư tại khu B làm căn cứ lập quy hoạch đất ở phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất, tăng nguồn thu ngân sách cho phường, tránh lãng phí đất.
- Điều chỉnh phân chia lại các lô đất khu C, giảm diện tích các lô nhằm tạo khả năng tiếp cận nhu cầu của nhân trong trong đấu giá quyền sử dụng đất.
- Điều chỉnh ranh giới quy hoạch nhằm trình bày lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực, đảm bảo tính đồng bộ hệ thống giao thông, tạo cảnh quan không gian chung cho khu vực

2. Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật .

2.1 Nguyên nhân điều chỉnh:

- Hiện trạng quỹ đất dư thừa sau khi giao đất tái định cư tại khu B là 298,4m², hiện chưa thể đấu giá quyền sử dụng đất do quỹ đất đó chưa được xác định cụ thể trong quá trình chia lô.

- Hiện trạng khu C được chia làm 4 lô đất ở và 01 lô đất dành cho các hộ dân đổi đất để xây dựng nhà văn hoá. Tuy nhiên với cách chia lô tương đối lớn 250m²-290m², bề rộng khoảng 9,5m khi thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất rất ít nhu cầu người đấu giá, mặt khác lô đất dành cho các hộ dân đổi đất để xây dựng nhà văn hoá hiện chưa sử dụng đến do các hộ dân đã được bố trí quỹ đất khác. Vì vậy hiện trạng vẫn là khu đất trống, chưa phát huy hết khả năng sử dụng đất, gây lãng phí đất.

2.2. Nội dung điều chỉnh

a. Điều chỉnh quỹ đất dư thừa sau khi giao đất tái định cư tại khu B:

- Điều chỉnh quỹ đất dư thừa sau khi giao đất tái định cư 296,2m² thành đất đấu giá quyền sử dụng đất và mở rộng khe thông gió giáp khu dân cư hiện có đường Lý Bôn là 2m. Trong đó quy hoạch đất ở đô thị là 267m² (01 lô), đất mở rộng khe thông gió là 29,2m².

b. Điều chỉnh khu C:

- Trên cơ sở quỹ đất hiện trạng, dự kiến quy hoạch tuyến đường rộng 5m chia khu đất làm 2. và bố trí các dãy nhà liền kề với diện tích 1168,5m². Dự kiến sau khi quy hoạch tại khu C có 17 lô, diện tích từ 42,4m²÷102,4m². Mặt tiền các lô trung bình là 5,5m.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh.

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Theo quy hoạch đã được phê duyệt		Sau điều chỉnh cục bộ						Chênh lệch (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở		1.531,0	100,0	1.435,5	18		5		41,89	-95,50
1.1	Đất ở liền kề 1- khu C	LK-1	1.531,0	100	1.168,5	17	100		5,0	34,10	-362,50
1.2	Đất ở liền kề 2- khu B	LK-2			267,0	1	63		3,2	7,79	267,00
2	Đất khe thông gió				207,4					6,05	207,40
3	Đất giao thông				1.783,7					52,06	1783,70
4	Tổng cộng		1.531,0	100	3.426,6					100,00	1895,60

2.3. Đánh giá tác động đến sự liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch và giải pháp khắc phục.

a. Tác động đến sự liên tục, đồng bộ của đồ án quy hoạch chi tiết:

*** Dân số:**

- Sau khi điều chỉnh số lô đất tăng lên theo đồ án đã phê duyệt là 13 lô tương đương 47 người.

*** Kiến trúc cảnh quan:**

- Việc bố trí diện tích đất khoảng 207,4m² làm khe thông gió và 1783,70 m² đất giao thông là phù hợp, nâng cao chất lượng kiến trúc cảnh quan của đồ án quy hoạch .

- Đất dân dụng bình quân toàn đô thị đạt được là 189 người/ha nằm trong ngưỡng đô thị loại II (từ 165-220 người/ha).

*** Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật .**

- Cao độ khu dân cư hiện trạng +2.19m đến +2.50m.

- Cao độ đường giao thông hiện trạng +2.10m đến +2.20m.

- Cao độ san nền khu vực lập quy hoạch trung bình +2.20m.

*** Quy hoạch giao thông**

- Đường Trần Thủ Độ (mặt cắt 1*-1*) có bề rộng 20,5m, trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m (5m +10,5m + 5m).

- Ngõ 248 phố Bùi Sỹ Tiêm (mặt cắt 1-1) có bề rộng 12,5m, trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 6,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m (3m +6,5m + 3m).

- Đường nối Ngõ 248 phố Bùi Sỹ Tiêm ra đường Trần Thủ Độ đoạn thuộc đồ án điều chỉnh mở rộng vỉa hè phía dân cư 3m (mặt cắt 2*-2*) có bề rộng 12,1m, trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 4,1m, vỉa hè phía Tây giáp trường học rộng 5,0m vỉa hè khu dân cư rộng 3,0m (5m +4.1m + 3m). Đoạn còn lại (mặt cắt 2-2) có bề rộng 11,1m, trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 4,1m, vỉa hè phía Tây giáp trường học bên rộng 5,0m vỉa hè khu dân cư rộng 2,0m.

- Đường giao thông quy hoạch (ngách đường 248) (mặt cắt 3-3) có bề rộng 5,0m, trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 4,0m, vỉa hè phía giáp mặt tiền dãy liền kề bên rộng 1,0m (1m +4,0m).

- Khe kỹ thuật (mặt cắt 4-4) rộng trung bình 2m.

- Áo đường: Các lớp tính từ trên xuống.

+ Lớp bê tông nhựa hạt trung C16 dày 7cm,

+ Lớp cấp phối đá dăm loại 1 dày 12cm.

+ Lớp cấp phối đá dăm loại 2 dày 12cm.

+ Lớp cát đen đầm chặt k98 dày 50cm.

+ Lớp đất nền đầm chặt k95.

- Vỉa hè.

+ Lớp mặt lát gạch Terazo

- Đối với khe kỹ thuật, kết cấu mặt đường: lớp bê tông đá 1x2 mác 250# dày 10÷18cm, lớp đệm đá 2x4 dày 10cm, cát đen K95.

*** Quy hoạch thoát nước mưa.**

- Giải pháp lập quy hoạch và hướng thoát nước

+ Hệ thống thoát nước của khu vực được thiết kế đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

+ Hệ thống thoát nước bao gồm hệ thống thoát nước mặt và hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn,

+ Hiện tại phía Nam và Tây khu vực quy hoạch có các tuyến đường giao thông, với hệ thống thoát nước nằm dưới vỉa hè.

+ Căn cứ vào địa hình và những yếu tố hiện trạng trên có thể thấy việc tiêu thoát nước ở khu vực quy hoạch là tương đối thuận lợi.

- Phương án thoát nước

+ Hướng thoát nước chính là thoát về phía Tây và Nam khu đất lập quy hoạch. Hệ thống thoát nước thiết kế thu gom qua rãnh B=300 nằm dưới vỉa hè, lòng đường đường quy hoạch thoát ra rãnh tại ngõ, ngách hiện có.

***Quy hoạch cấp nước.**

- Tiêu chuẩn

+ Căn cứ vào QCVN07-1:2023, Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình

- Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Căn cứ tiêu chuẩn quy hoạch cấp nước QCXDVN 01:2021/BXD “Quy hoạch cấp nước”.

+ Căn cứ quy chuẩn QCVN 01-1:2024/BYT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.

+ Căn cứ quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình. Sửa đổi 01:2023 QCVN 06: 2022/BXD

+ Các chỉ tiêu cấp nước được lựa chọn vào các căn cứ trên đối với khu vực nghiên cứu quy hoạch như sau:

Stt	Hạng mục	Tiêu chuẩn cấp nước
1	Nước sinh hoạt (Q_{SH})	120l/người.ngày đêm
2	Nước công trình công cộng (Q_{CCTP})	10% Q_{sh}
3	Nước tưới cây (Q_{TC+RD})	10% Q_{sh}
4	Nước dự phòng, thất thoát, rò rỉ (Q_{RR})	15% $*(1+2+3)$
5	Tổng nhu cầu dùng nước trung bình ngày	1+2+3+4+5
6	Hệ số điều hòa $K_{ngày}$	1,4

- Tính toán nhu cầu cấp nước

+ Quy mô dân số tại khu vực quy hoạch 65 người, tương đương 15m³/ngày. Lưu lượng ngày lớn nhất 1,4m³/h

- Nguồn nước và điểm đầu nối :

- Khu vực Dự án quy hoạch hiện có 1 tuyến ống truyền tải ống DN63-HDPE dưới vỉa hè đường Trần Thủ Độ do công ty cấp nước Thái Bình quản lý vận hành.

+ Điểm đầu nối nước vào khu quy hoạch tại vỉa hè đường Trần Thủ Độ .

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Bố trí mạng lưới đường ống cấp nước: Mạng lưới đường ống truyền tải trong khu vực quy hoạch sẽ được xây dựng theo dạng mạch vòng, đường dịch vụ được xây dựng theo dạng mạch nhánh.

+ Mạng nhánh: Trên cơ sở tuyến cấp nước, tổ chức các tuyến mạng nhánh, DN50 cấp cho các lô đất.

*** Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng.**

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Các chỉ tiêu cấp điện được lựa chọn như sau:

Stt	Tên phụ tải	Đơn vị	Chỉ tiêu	Hệ số đồng thời
1	Liên kế	kW/hộ	4,0	0,85
2	Sinh hoạt cộng đồng	w/m2 sàn	30	0,85
	Cây xanh	w/m2	1	1
	Chiếu sáng đường	w/m2	1,2	1

- Nhu cầu sử dụng điện được tính toán khoảng 70.4KW:

- Nguồn điện được lấy từ hệ thống điện hiện có tại vỉa hè đường Trần Thủ Độ..

- Lưới hạ thế quy hoạch đi ngầm sử dụng cáp ngầm 0,6kV có đặc tính chống thấm dọc, lõi đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Cáp được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE chôn trực tiếp trong đất độ sâu tối thiểu 0,7m, hoặc đi trong tuynel kỹ thuật đối với những vị trí có tuynel.

- Lưới điện hạ thế sử dụng lưới hình tia, xuất tuyến từ tủ điện tổng hạ thế trạm biến áp đến các phụ tải.

- Đối với các khu vực nhà chia lô sử dụng các tủ phân phối công tơ để cấp điện cho các hộ dân. Các tủ công tơ có từ 5-10 công tơ 1 hoặc 3 pha.

- Chiếu sáng đô thị: Cột chiếu sáng là cột thép, mạ kẽm nhúng nóng cao 8m .

Hình thức chiếu sáng dùng led tích kiệm điện công suất 120^W - 150^W

***Quy hoạch hệ thống thoát nước thải**

-Nhu cầu thoát nước thải.

Lưu lượng ngày lớn nhất: $Q_{\max} = 7.8\text{m}^3 \times 1,2 = 9.2\text{m}^3/\text{ngày đêm}$. Lưu lượng giờ thải lớn nhất: 0.8m³/h

- Giáp pháp thoát nước bản.

Hệ thống nước thải được thu gom bằng ống HDPE D200, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước thải hiện có tại đường Lý Bôn.

***Quy hoạch thu gom chất thải rắn**

- Chỉ tiêu thu rác.

+ Chỉ tiêu thải rác: 1.3 kg/người/ngày

+ Chỉ tiêu thu gom: 100%

- Tính toán khối lượng rác thải

+ Dự tính số lượng người trong các khu dân cư là 65người.

+ Khối lượng rác thải thu gom: $65^{\text{người}} \times 1.3\text{kg} \times 0,001 = 0,08 \text{ Tấn}/\text{ngày đêm}$

*** Quy hoạch thu gom rác thải**

- Tất cả rác thải trong khu vực quy hoạch phải được phân loại tại vị trí đặt rác, sau đó cho vào các túi đựng và tập trung tại các thùng chứa rác có nắp đậy đặt trên vỉa hè, khoảng cách các thùng rác khoảng 100m có 1 thùng.

- Hàng ngày các xe chuyên dụng vận chuyển rác sẽ tiến hành thu gom vận chuyển rác đến bãi xử lý rác thải của xã để xử lý rác.

*** Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động**

- Cấp thông tin được đi dưới vỉa hè, khe hạ tầng .
- Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống HDPE. Trong đó:
 - + Tuyến cáp chính đặt dưới vỉa hè đường giao thông dùng ống HDPE 110/90.
 - + Tuyến cáp dịch vụ cáp tới các thuê bao đi dưới vỉa hè, khe hạ tầng dùng ống HDPE 65/50

b. Đánh giá chung: Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch làm tăng số lô đất tương đương tăng dân số nhưng không ảnh hưởng nhiều đến sự liên tục và đồng bộ của đồ án quy hoạch. Tuy nhiên, việc điều chỉnh sẽ làm tăng chất lượng kiến trúc cảnh quan của khu vực ; đáp ứng được đa dạng về nhu cầu nhà ở của người dân trên địa bàn (nhà ở mới thấp tầng)

- Các nội dung khác không điều chỉnh: Tuân thủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017;

IV. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

1. Cơ sở pháp lý.

- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020.
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường, sửa đổi tại nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 6/1/2025.
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/10/2022 của bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường, sửa đổi tại thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/2/2025.
- Các tiêu chuẩn về môi trường của Nhà nước Việt Nam.
 - + QCVN 05:2023/BTNMT Chất lượng không khí - Nồng độ tối đa cho phép của một số chất độc hại trong môi trường không khí xung quanh;
 - + QCVN 08:2023/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
 - + QCVN 01-1:2024/BYT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt
 - + QCVN 26:2025/BNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;
 - + QCVN 14:2025/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 30, điểm đ khoản 4 Điều 28 của Luật Bảo vệ Môi trường năm 2020 và khoản 6 điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 6/01/2025 tại mục số 5c cột 3 phụ lục IV của Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 6/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường. Dự án không thuộc danh mục phải đánh giá tác động môi trường.

2. Hiện trạng môi trường.

2.1. Về không khí:

- Không khí tại khu vực quy hoạch hiện tại tương đối sạch, không có các nhà máy hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên do khu vực hiện là ao tù và

lượng nước thải của các hộ dân xung quanh lên nước bị ô nhiễm, rác thải chưa xử lý tương đối lớn.

- Hàm lượng SO_2 , NH_3 trong không khí có cao hơn so với tiêu chuẩn do việc người dân thải rác ra ao hồ của các hộ dân. Khu vực có độ ồn và hàm lượng bụi trong không khí cao do hoạt động của phương tiện giao thông gây nên.

2.2. Môi trường nước:

- Sông hồ tập trung tại phía Bắc khu vực lập quy hoạch, là dòng sông có mặt cắt nhỏ, chất lượng nước bị ô nhiễm do quá trình đô thị hoá.

- Nước ngầm: Thái Bình là tỉnh ven biển có tầng địa chất trầm tích sông biển hỗn hợp vì thế nguồn nước ngầm về phía Đông sông Trà Lý thường bị nhiễm mặn không dùng được cho sinh hoạt và sản xuất.

2.3. Hệ sinh thái.

a. Hệ sinh thái nhân văn.

Các khu dân cư phân bố tập trung, trong khu vực không có các nhà máy, xí nghiệp sản xuất công nghiệp.

b2. Hệ sinh thái tự nhiên.

- Hệ thực vật: trong khu các khu dân cư trồng nhiều loại cây như cau vua, xanh, đào, quất, ổi ...

- Hệ động vật: trong khu vực không có các động vật quý hiếm, chủ yếu là các động vật cho dân chăn nuôi như lợn, gà, vịt... động vật hoang dã như ếch nhái, cào cào...

- Hệ thủy sinh: Trên các ruộng máng, ruộng lúa có các loại thủy sinh thuộc nhóm nổi như bèo, bèo bông, dừa nước... và các sinh vật đáy như trai, ốc, tôm tép và thực vật như rong, tảo...

2.4. Đánh giá hiện trạng môi trường.

- Môi trường, không khí, nước mặt, nước ngầm trong khu vực lập quy hoạch là khu dân cư hiện hữu cơ bản chưa bị ô nhiễm.

- Hệ động thực vật không có các loại quý hiếm cần thiết phải được bảo vệ mà chủ yếu là các loại gia cầm, thủy cầm, gia súc do người dân trong vùng chăn nuôi. Thực vật chủ yếu là cây lương thực, cây bóng mát, cây ăn quả.

3. Đánh giá tác động môi trường

3.1. Các nguồn gây ô nhiễm.

a. Nguồn gây ô nhiễm khí từ quá trình thi công thực hiện dự án.

- Nguồn gây ô nhiễm không khí chủ yếu là do bụi từ quá trình vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ cho quá trình thi công dự án

- Với diện tích quy hoạch là $3.426,6 \text{ m}^2$, cao độ san nền trung bình là $0,3\text{m}$, hệ số nén là $1,1$. Tổng khối lượng đất đá phải vận chuyển là: $3426,6 * 0,3 * 1,1 = 1130,8\text{m}^3$

- Theo đánh giá của Cơ quan Bảo vệ Môi trường Mỹ (USEPA) và Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) khi tính toán về "hệ số các chất ô nhiễm" cho thấy với tải trọng đất trung bình $2,65 \text{ tấn/m}^3$, nên tổng khối lượng đất đào và đắp là :

$$1130,8\text{m}^3 \times 2,65 \text{ kg/m}^3 = 3,0\text{tấn}$$

- Theo tài liệu đánh giá nhanh của WHO thì hệ số trung bình phát tán bụi tại công trường là 0,075kg/tấn vật liệu san lấp, tổng tải lượng bụi phát sinh trong toàn bộ thời gian xây dựng sẽ là.

$$3,0\text{tấn} \times 0,075 \text{ kg/tấn} = 0,2\text{kg}$$

b. Nguồn gây ô nhiễm không khí trong quá trình dự án đi vào hoạt động.

- Khí thải giao thông: Khi dự án đi vào sử dụng, khu vực dự án sẽ là nơi giao lưu nhiều thành phần: nhân dân, khách hàng tới giao dịch ,.... Do đó sẽ có một lượng khá lớn các phương tiện giao thông (ô tô, xe máy...) ra vào khu vực dự án. Đây sẽ là nguồn phát sinh một lượng lớn các hơi khí độc như: C_xH_y , NO_2 , CO , CO_2 , SO_2 . Tải lượng ô nhiễm do khí thải giao thông phụ thuộc vào vận tốc, số lượng xe lưu thông, chất lượng nhiên liệu sử dụng, tình trạng kỹ thuật của phương tiện giao thông và chất lượng đường giao thông

- Khí thải từ nguồn đốt nhiên liệu phục vụ sinh hoạt và sản xuất

- Hệ thống điều hòa , bảo quản ...và máy phát điện sử dụng dầu DO để đốt sinh ra khí thải với thành phần chủ yếu bụi, SO_x , NO_x , CO , THC ,... gây ảnh hưởng tác động tiêu cực tới môi trường, đặc biệt là hiện tượng nóng lên của khí hậu trái đất.

- Các chất hữu cơ dễ bay hơi trong quá trình sản xuất chế biến các loại thực phẩm của các dây chuyền sản xuất

- Các khí là sản phẩm của quá trình đốt cháy nguyên liệu vật liệu phục vụ cho sản xuất như: các hợp chất của cacbon, hợp chất lưu huỳnh, hợp chất nitơ...

c Nguồn gây ô nhiễm chất thải rắn trong quá trình thi công dự án.

- Trong quá trình thi công dự án rác thải rắn chủ yếu là phế thải xây dựng, lượng phế thải này có thể tận dụng để san lấp chỗ trống do đó khả năng phát tán ra môi trường là rất ít, ngoài ra có một lượng rác thải sinh hoạt do công nhân tham gia xây dựng trên công trường tạo ra, Trong giai đoạn thi công xây dựng dự án, ước tính bình quân mỗi ngày có khoảng 100 cán bộ công nhân viên tham gia trên công trường. Lấy tiêu chuẩn xả rác thải bình quân là 0,8 kg/người/ngày.

- Lượng rác thải sinh hoạt tạo ra hàng ngày tại khu vực dự án là

$$Q = 100 \times 0,8 = 80 \text{ kg}$$

- Các chất thải rắn sinh hoạt này có thành phần chất hữu cơ chiếm khoảng 70%. Đây sẽ là môi trường lý tưởng cho sự sinh sôi và phát triển của các loài virus, vi khuẩn gây bệnh truyền nhiễm như ruồi và muỗi.

3.2. Nguồn gây ô nhiễm chất thải rắn khi dự án đi vào hoạt động.

a. Chất thải rắn sinh hoạt.

- Chất thải sinh hoạt phát sinh từ khu dân cư, lượng rác sinh hoạt thải ra hàng ngày tùy thuộc vào lượng dân sinh sống. Toàn bộ khu dự án khi đi vào hoạt động sẽ có khoảng 65 người. Theo tiêu chuẩn xả thải lượng rác thải bình quân là 1,3kg/người/ngày.

- Lượng rác thải hàng ngày là:

$$65 \text{ người} \times 1,3 \text{ kg/người/ngày} = 0,08 \text{ tấn/ ngày}$$

- Chất thải rắn sinh hoạt bao gồm: chất hữu cơ, giấy các loại, nilon, nhựa, kim loại, các vật dụng sinh hoạt hàng ngày bị hỏng... khi thải vào môi trường, mà không qua

xử lý thích hợp sẽ gây ra các tác hại đáng kể cho môi trường sống. Lượng chất thải sinh hoạt tính toán theo dân số sống trong khu dự án với hệ số 1.3kg/người/ngày.

- Các loại chất thải rắn sinh hoạt này hoặc sẽ khó phân huỷ, hoặc phân huỷ làm tăng nồng độ các chất dinh dưỡng, tạo ra các hợp chất vô cơ, hữu cơ độc hại,... làm ô nhiễm nguồn nước, gây hại cho hệ vi sinh vật đất, các sinh vật thủy sinh trong nước, hoặc có mùi hôi, tạo điều kiện cho nhiều loại vi khuẩn có hại và ruồi muỗi phát triển là nguyên nhân của các dịch bệnh, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới mỹ quan và cảnh quan môi trường của khu vực.

- Quá trình phân huỷ rác hữu cơ sẽ phát sinh các chất khí gây mùi hôi như H_2S , CH_4 ,... tác động đến chất lượng không khí khu vực xung quanh, ảnh hưởng đến cuộc sống và các hoạt động kinh tế khác trong vùng.

- Các thành phần trong rác sinh hoạt: bao gồm giấy các loại, nilon, nhựa, kim loại, thủy tinh....gây mất mỹ quan khu vực.

b. Chất thải rắn khác.

Ngoài chất thải rắn sinh hoạt, khu vực dự án còn có nhiều loại chất thải rắn khác. Nguồn và số lượng chất thải rắn sinh ra trong khu vực dự án cụ thể như sau:

- Bùn thải từ hệ thống cống thoát nước, hố ga, bể tự hoại,... ước tính đạt khoảng 0,01-0,05 tấn/ngày; Tuy nhiên lượng chất thải này sẽ được thu gom và xử lý theo định kỳ.

- Lá cây rụng tại những nơi có cây xanh: Khối lượng không đáng kể.

- Chất thải nguy hại: Bao gồm giẻ lau dính dầu mỡ (tại các bãi xe để xe), bóng đèn neon cháy hoặc hỏng,... với khối lượng phát sinh tối đa khoảng 10kg/ngày.

3.3 Nguồn gây ô nhiễm nước trong quá trình thi công dự án.

Các tác động chính tới môi trường nước trong giai đoạn này bao gồm: nước thải sinh hoạt của công nhân tại công trường và ô nhiễm do nước mưa chảy tràn mang theo các chất ô nhiễm thải xuống các thủy vực xung quanh.

* Ô nhiễm do nước thải sinh hoạt.

Trong quá trình xây dựng ước tính bình quân mỗi ngày có khoảng 100 công nhân làm việc tại khu vực dự án. Nếu trung bình mỗi công nhân sử dụng khoảng 80 lít nước/ngày thì tổng lưu lượng nước cấp là:

$$80\text{lit}/\text{người}/\text{ngày} \times 100 \text{ người} = 8.000\text{lit}/\text{ngày} = 8 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

Nếu tính lượng nước thải bằng 80% lượng nước cấp thì hàng ngày lượng nước thải sinh hoạt trong giai đoạn xây dựng sẽ là.

$$8 \text{ m}^3 \times 80\% = 6,4 \text{ m}^3/\text{ngày}$$

Nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD/COD) và các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh.

* Ô nhiễm do nước mưa chảy tràn.

Với tổng diện tích quy hoạch của dự án là 7901,4m², lượng mưa bình quân trên địa bàn tỉnh Thái Bình theo thống kê hàng năm ở mức trung bình là 1500mm/năm, Quá trình thi công xây dựng dự án, lưu lượng mưa trung bình chảy tràn trên diện tích dự án bình quân năm sẽ là.

$$Q_{\text{Nước mưa}} = 7774,1\text{m}^2 \times 1.500 \text{ mm}/\text{năm} = 11661,2\text{m}^3/\text{năm}.$$

Với lưu lượng nước mưa lớn, nhưng nguy cơ xảy ra ngập úng tại khu vực được đánh giá là không lớn vì khu vực dự án gần có hệ thống sông ngòi tự nhiên. Tuy nhiên, chủ đầu tư dự án kiểm soát lượng nước mưa chảy tràn, không để tắc nghẽn các dòng chảy thoát nước khu vực, đặc biệt là chú ý không để nước mưa cuốn theo rác thải, cặn dầu mỡ... trên khu vực dự án xuống hệ thống tiêu thoát nước khu vực.

3.4. Nguồn gây ô nhiễm nước dự án đi vào hoạt động.

- Nước thải sinh hoạt.
 - + Nước thải sinh hoạt được thải ra từ các khu dịch vụ và khu chức năng. Lượng nước thải sinh hoạt được tính bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt và dịch vụ
 - + Lượng nước thải sinh hoạt là: $7.8\text{m}^3/\text{h}$
 - + Thành phần chủ yếu của nước thải sinh hoạt là các chất hữu cơ dễ phân huỷ, các chất lơ lửng, các chất cặn bã, các chất (COD, BOD)... các chất chứa Nitơ...
- Nước mưa chảy tràn.
 - + Với lượng mưa bình quân năm tại khu vực 1500 mm, trong quá trình hoạt động của dự án, lưu lượng nước mưa chảy tràn trung bình trên diện tích $3.426,6\text{ m}^2$ sẽ vào khoảng:

$$Q_{\text{Nước mưa}} = 3.426,6\text{ m}^2 \times 1.500\text{ mm/năm} = 5.139,9\text{ m}^3/\text{năm}$$

- + So với các nguồn thải khác, thì nước mưa chảy tràn được đánh giá là khá sạch. Vì vậy, chủ dự án sẽ thu gom nước mưa chảy tràn vào hệ thống thoát nước mưa riêng có song chắn rác, lắng lọc và xả thải trực tiếp ra hệ thống xử lý nước thải tập trung, sau đó mới thải vào hệ thống sông ngòi tự nhiên.

4. Kinh tế xã hội.

Một số tác động của dự án đến đời sống kinh tế xã hội của khu vực được tóm tắt như sau:

- Gia tăng dân số cơ học trong khu vực, có khả năng gây ra các vấn đề phức tạp trong việc ổn định văn hóa và trật tự an ninh tại khu vực dự án. Nếu không được quản lý chặt chẽ sẽ phát sinh một số các hoạt động thiếu lành mạnh như ma túy, mại dâm, trộm cướp tài sản,...
- Làm thay đổi điều kiện sống tại khu vực theo hướng tăng cao thu nhập chung của người dân. Khu đô thị được hình thành kéo theo các dịch vụ khác phát triển theo các hoạt động dịch vụ đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá tại địa phương.
- Do tập trung một lượng lớn dân cư sẽ ảnh hưởng tới an ninh và trật tự xã hội đồng thời ảnh hưởng tới đời sống văn hoá và tinh thần của người dân địa phương.
- Nhìn chung quá trình hoạt động của dự án chủ yếu mang lại lợi ích cho người dân, nếu được sự quản lý chặt chẽ của chủ dự án cũng như chính quyền địa phương thì dự án sẽ phát triển lành mạnh và bền vững.

5. Sự cố, rủi ro và tai biến môi trường.

- Nhìn chung, khả năng xảy ra sự cố trong khu vực dự án nói riêng là không cao, tuy nhiên nếu sự cố xảy ra sẽ gây hậu quả đáng tiếc cho nhiều người (kể cả vật chất, sức khỏe và môi trường sống). Một số dạng sự cố có thể xảy ra trong khu vực dự án trong quá trình sử dụng (nếu không có phương án phòng tránh ngay từ đầu) được tóm tắt như sau:

- + Các sự cố về chập điện, cháy nổ;
- + Sự cố sụt lún nhà cửa, công trình;
- + Sự cố về ngập nước cục bộ do mưa;
- Trong các sự cố nêu trên thì khả năng xảy ra sự cố cháy nổ có xác suất cao nhất và có thể nói là gây hậu quả nghiêm trọng nhất về người và của nếu không có phương án phòng ngừa hay chữa cháy kịp thời. Các nguyên nhân cháy nổ có thể kể đến như:
 - + Rò rỉ nhiên liệu như xăng dầu vực như nhà xe, khu chạy máy phát điện,...
 - + Vứt tàn thuốc một cách bừa bãi người dân vào khu vực nguyên liệu dễ cháy;
 - + Sự cố về các thiết bị điện: dây trần, dây điện, động cơ, quạt, máy lạnh... bị quá tải trong quá trình vận hành, phát sinh nhiệt và dẫn đến cháy;
- Các tác động do sự cố cháy nổ gây ra:
 - + Thiệt hại về tài sản do sự phá huỷ của sự cố cháy nổ là rất lớn.
 - + Gây thiệt hại về nhân mạng con người.
 - + Ô nhiễm môi trường đất, nước và không khí.

Tuy nhiên, để phòng ngừa và giảm thiểu các sự cố có khả năng xảy ra tại khu vực dự án, công tác phòng cháy chữa cháy và phòng ngừa các sự cố sẽ được đơn vị chủ đầu tư (khi dự án đi vào sử dụng) xây dựng và áp dụng các biện pháp kỹ thuật nên việc khắc phục kịp thời sự cố cháy nổ luôn được đảm bảo kịp thời. Các biện pháp cụ thể sẽ được đề cập chi tiết ở chương sau.

6. Các biện pháp giải quyết các môi trường còn tồn tại trong đồ án.

6.1. Trong giai đoạn san lấp mặt bằng và thi công xây dựng.

- Theo nguyên tắc chung, chủ đầu tư dự án sẽ có trách nhiệm trong việc thực hiện các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho dự án. Tuy nhiên, các biện pháp đề xuất sau chủ yếu do các nhà thầu thi công trực tiếp thực hiện. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm yêu cầu các nhà thầu thi công nghiêm túc thực hiện và giám sát việc thực hiện đó.

- Các biện pháp nhằm giảm thiểu tác động trong giai đoạn thi công xây dựng được đề xuất như sau:

a. Các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường không khí.

- Các công việc phải thực hiện trong quá trình thi công xây dựng như: San nền, xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cung cấp điện, đường xá nội bộ,... hầu như được thực hiện ngoài trời. Do đó, các chất ô nhiễm dễ dàng khuếch tán vào môi trường không khí. Mặc dù sẽ nhanh chóng bị hòa loãng nhưng cũng nên áp dụng các biện pháp che chắn tạm thời để hạn chế sự lan tỏa sang các khu vực xung quanh, tránh ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe công nhân lao động.

- Các biện pháp sau phải áp dụng để giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí trong giai đoạn này gồm:

- Kiểm soát chặt chẽ phương tiện thi công, không chế phát thải của các phương tiện này theo luật bảo vệ môi trường. Yêu cầu các nhà thầu phải sử dụng các thiết bị tiêu chuẩn trong quá trình thi công

- Tổ chức các đội chuyên trách thu gom các vật liệu rơi vãi xung quanh khu vực công trường và các khu lân cận. Mỗi đội thu gom gồm 3 người và tiến hành thu 2 lần/ngày.

- Không sử dụng các phương tiện chuyên chở cát, đất, đá quá cũ nát và không chở nguyên vật liệu rời quá đầy, quá tải.

- Khuyến khích sử dụng xe vận chuyển có thùng kín. Lợi ích của xe thùng kín không những ngăn chặn khả năng phát tán bụi ra môi trường mà còn hạn chế được tình trạng chở vượt tải trọng của xe.

- Buộc phủ bạt đối với tất cả các thùng xe vận chuyển vật liệu xây dựng có khả năng phát tán bụi dọc đường vận chuyển..

- Ưu tiên chọn nguồn cung cấp vật liệu gần khu dự án để giảm quãng đường vận chuyển và giảm công tác bảo quản nhằm giảm thiểu tối đa bụi và các chất thải phát sinh cũng như giảm nguy cơ xảy ra các sự cố.

- Sử dụng vật liệu san lấp có độ ẩm cao (sử dụng cát có độ ẩm từ 50-60% để san nền). Trong quá trình san nền, san đến đâu, lu, đầm kỹ mặt bằng đến đâu. Gia cố chặt nền đường nội bộ để tránh phát tán bụi từ hoạt động của các phương tiện giao thông vận tải.

- Các kho lớn chứa vật liệu và cát sử dụng cho việc thi công xây dựng bằng tường hoặc vây cốt xung quanh, cao hơn đồng vật liệu và được mở rộng về phía trước đồng vật liệu xi măng. Các vật liệu hạt mịn khác tập kết với khối lượng lớn sẽ được chứa trong bồn chứa hoặc kho kín.

- Theo tiến độ xây dựng, các tuyến đường nội bộ sẽ được xây dựng và láng bê tông nhựa trước khi cho xây dựng các công trình hạ tầng khác nhằm giảm thiểu bụi đường và đảm bảo thuận cho các phương tiện vận chuyển ra vào dễ dàng, thuận tiện cho quá trình thi công.

- Lưu ý với các tài xế trong việc hạn chế sự tập trung quá đông các phương tiện vận chuyển tại công trường, các phương tiện vận chuyển qua khu dân cư phải giảm tốc độ tránh khả năng gây tai nạn giao thông.

- Việc trồng cây xanh trong khu vực dự án sẽ được tính toán và được thực hiện ngay từ giai đoạn thi công các hạng mục công trình hạ tầng của dự án

b. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước.

- Các nguồn nước thải gây ô nhiễm trong giai đoạn thi công xây dựng chủ yếu là: Nước mưa chảy tràn, nước thải thi công và nước thải sinh hoạt. Biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường nước được đề xuất bao gồm:

b.1. Biện pháp thoát nước mưa chảy tràn và nước thải thi công.

Do thời gian thi công dự án kéo dài và rộng nên trong quá trình thi công từ khi san lấp mặt bằng đến khi xây dựng xong các hạng mục công trình, nước mưa chảy tràn sẽ là một nhân tố góp phần gây ra những tác động xấu đến môi trường, đặc biệt là đối với các thủy vực tiếp nhận. Để giảm thiểu những tác động xấu đến môi trường do nước mưa chảy tràn, chủ dự án sẽ kết hợp với các đơn vị nhà thầu áp dụng một số biện pháp khống chế và giảm thiểu sau:

- Nước mưa từ khu trộn vật liệu, bãi chứa nguyên vật liệu được dẫn vào hệ thống thu gom riêng, xử lý qua song chắn rác, hố ga lắng cặn trước khi thoát vào hệ thống chung.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thi công và vạch tuyến phân vùng thoát nước mưa. Các tuyến thoát nước đảm bảo tiêu thoát triệt để, không gây úng ngập trong suốt quá trình xây dựng và không gây ảnh hưởng đến khả năng thoát thải của các khu vực bên ngoài dự án.

- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, khơi thông không để phế thải xây dựng xâm nhập vào đường thoát nước gây tắc nghẽn.

- Không tập trung các loại nguyên nhiên vật liệu gần, cạnh các tuyến thoát nước để ngăn ngừa thất thoát rò rỉ vào đường thoát nước thải.

- Các tuyến thoát nước mưa, nước thải thi công được thực hiện phù hợp với quy hoạch thoát nước của dự án nói riêng cũng như của toàn khu vực nói chung và đảm bảo tuân thủ theo thiết kế đã được các cơ quan ban ngành tại địa phương phê duyệt.

- Dự án cam kết trong quá trình triển khai thi công xây dựng không gây ảnh hưởng đến khả năng cấp nước, tiêu thoát nước của khu vực dân cư xung quanh khu vực dự án.

- Không đổ chất thải rắn (chất thải xây dựng, cát, đá...) và chất thải dầu cặn của thiết bị xuống dòng chảy; mọi loại chất thải phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải tại khu vực công ra vào công trường theo qui định.

b.2. Biện pháp xử lý nước thải sinh hoạt.

- Trong giai đoạn thi công xây dựng, do chưa xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung nên nước thải sinh hoạt của công nhân lao động trên công trường được xử lý tạm thời bằng bể phốt tự hoại 3 ngăn trước khi đầu nối ra hệ thống thu gom nước thải của của khu vực.

- Giảm thiểu lượng nước thải bằng việc tăng cường tuyển dụng nhân công tại địa phương, có điều kiện tự túc ăn ở. Tổ chức hợp lý nhân lực trong các giai đoạn thi công xây dựng.

- Thường xuyên kiểm tra, nạo vét, không để bùn đất, rác xâm nhập vào đường thoát nước thải. Đường thoát nước thải sinh hoạt tạm thời sẽ được đưa vào tuyến quy hoạch hay hệ thống thoát nước tùy theo từng giai đoạn thực hiện xây dựng.

- Đảm bảo nguyên tắc không gây trở ngại, làm mất vệ sinh cho các hoạt động xây dựng của Dự án cũng như không gây ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước thải chung của khu vực. Nghiêm cấm công nhân xây dựng,... phóng uế bừa bãi, gây ô nhiễm nguồn nước và mất vệ sinh chung.

c. Các biện pháp quản lý chất thải rắn.

- Trước khi tiến hành thi công, chủ dự án sẽ kết hợp với nhà thầu để ký với đơn vị chức năng tại địa phương hàng ngày đến thu gom chất thải rắn. Đồng thời thỏa thuận về vị trí đổ thải và phương án phân loại xử lý các chất thải nhằm tạo điều kiện cho đơn vị thu gom có thể thu gom và vận chuyển.

- Thành lập tổ vệ sinh trong thời gian thi công xây dựng. Tổ vệ sinh có chức năng hàng ngày đi thu gom và phân loại tất cả các chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn

xây dựng. Các chất thải rắn sau khi được thu gom sẽ được đưa về khu vực bãi chứa tạm thời

- Thực hiện tốt việc phân loại chất thải rắn sinh hoạt với chất thải rắn xây dựng. Những loại chất thải rắn nào có thể tái sử dụng, đặc biệt là đối với các chất thải rắn xây dựng có thể tận dụng cho mục đích san lấp mặt bằng khi sử dụng triệt để
- Lập nội quy vệ sinh tại các lán trại, giáo dục công nhân có ý thức giữ gìn vệ sinh và bảo vệ môi trường. Nghiêm cấm công nhân phóng uế, vứt rác sinh hoạt bừa bãi gây ô nhiễm môi trường.

d. Các biện pháp phòng ngừa và ứng cứu khi xảy ra sự cố môi trường.

Để hạn chế đến mức thấp nhất những sự cố xảy ra trong hoạt động thi công dẫn đến sự cố môi trường, Dự án sẽ áp dụng các giải pháp kỹ thuật cũng như nâng cao năng lực quản lý, cụ thể như sau:

- Lắp đặt thiết bị chữa cháy theo đúng các tiêu chuẩn quy phạm (QCVN 06 - 2022/BXD) tại khu vực có nguy cơ cháy nổ.
- Lắp đặt thiết bị an toàn cho đường dây tải điện và thiết bị tiêu thụ điện (*aptomat bảo vệ ngắn mạch và ngắn mạch chạm đất..*).
- Định kỳ kiểm tra mức độ tin cậy của các thiết bị an toàn (*báo cháy, chữa cháy, chống sét, aptomat..*) và có biện pháp thay thế kịp thời.
- Đề ra các nội quy lao động, hướng dẫn cụ thể về vận hành, an toàn cho máy móc, thiết bị. Đồng thời kiểm tra chặt chẽ và có biện pháp xử lý đối với các cá nhân, đơn vị vi phạm.
- Trong khu vực công trường cần có người bảo vệ thường xuyên để hạn chế trộm cắp và giải quyết các vấn đề như trộm cắp tài sản, tai nạn giao thông,...
- Tuần tra thường xuyên, có những quy định nghiêm cấm tệ nạn xã hội tại khu vực lán trại.
- Các đơn vị thi công phải khai báo tạm trú, tạm vắng với công an địa phương theo quy định của pháp luật.
- Tuyên truyền, giáo dục công nhân xây dựng đấu tranh và tố giác tội phạm.

6.2. Khống chế và giảm thiểu các tác động xấu tới môi trường trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động.

a. Các biện pháp khống chế ô nhiễm không khí

- Bố trí hợp lý hệ thống vành đai cây xanh trên vỉa hè nhằm tạo bóng mát và cải tạo môi trường không khí
- Giảm thiểu ô nhiễm không khí từ các phương tiện giao thông sử dụng lượng nước rửa đường hợp lý để tắt cả các con đường trong khu dự án và xung quanh khu dự án không gây bụi ô nhiễm không khí
- Để hạn chế ô nhiễm khí thải phát sinh từ các nguồn khác như mùi hôi tại thùng chứa rác tạm thời, hệ thống thoát nước thải, hố ga, bể tự hoại,... các biện pháp sau được thực hiện:
 - Trồng cây xanh bao quanh khu vực bãi trung chuyển rác thải và dọc các tuyến đường thoát nước thải, đặc biệt là tại các điểm có hố ga,...

b. Xử lý nước.

Nước mưa là nước tương đối sạch không bị ô nhiễm do đó không cần qua xử lý mà thu gom qua hệ thống thoát nước mưa của dự án.

Nước sinh hoạt: được xử lý cục bộ qua hệ thống bể tự hoại, bể tự hoại là công trình đồng thời làm 2 chức năng: lắng và phân huỷ cặn lắng. Cặn lắng giữ lại trong bể từ 6÷8 tháng, dưới ảnh hưởng của các vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân huỷ, một phần tạo thành các chất khí và một phần tạo thành các chất vô cơ hoà tan. Nước thải sau khi qua bể lắng 1 sẽ tiếp tục qua bể lọc sinh học rồi qua bể lắng 2 và bể lắng 3 trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung, nên hiệu suất xử lý nước thải sẽ cao đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định.

Nước thải sau khi xử lý bằng bể tự hoại trong các lô đất được thu về các khu xử lý tập trung của phường bằng đường ống trên vỉa hè.

c. Các biện pháp xử lý chất thải rắn.

Rác thải sinh hoạt cần được phân loại ngay tại nguồn, thành các chất thải rắn như: chất thải rắn có thể tái chế, chất thải dễ phân huỷ sinh học và chất thải khó phân huỷ sinh học. Sau khi phân loại rác thải tại nguồn chất thải rắn sẽ được thu gom bằng hệ thống thu gom rác về nơi tập trung chất thải rắn của khu dự án sau đó vận chuyển về xử lý chung tại nhà máy xử lý chất thải của phường.

d. Các biện pháp giảm thiểu tác động đến kinh tế xã hội.

- Dự án đi vào hoạt động chủ yếu đem lại lợi ích về kinh tế xã hội cho khu vực thể hiện ở việc giải quyết việc làm ổn định cuộc sống cho người dân, sự hình thành và hoạt động các khu chức năng, kéo theo một loạt các dịch vụ khác phát triển theo góp phần quan trọng vào việc đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá tại khu vực, nâng cao cuộc sống của người dân.

- Tuy nhiên sự tập trung một số lượng lớn người dân cùng với sự thay đổi nghề nghiệp thói quen sinh hoạt của người dân địa phương nếu không có phương án quản lý hiệu quả sẽ dễ phát sinh các tệ nạn xã hội, các vấn đề mất trật tự an ninh xã hội, tai nạn giao thông,.. ảnh hưởng đến kinh tế xã hội của khu vực.

Trên đây là nội dung Báo cáo tổng hợp Về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên). Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Hùng Cường báo cáo ban QLDA đầu tư xây dựng phường, phòng kinh tế hạ tầng và đô thị, Ủy ban nhân dân phường Thái Bình xem xét, phê duyệt làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VP.

**CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN
TRÚC XÂY DỰNG HÙNG CƯỜNG**



GIÁM ĐỐC
KTS. Nguyễn Mạnh Hùng

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong cũ (nay thuộc phường Thái Bình)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÁI BÌNH

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Văn bản số 07/UBND-KTHTĐT ngày 06/01/2026 của UBND phường Thái Bình về việc tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong cũ (nay thuộc phường Thái Bình);

Xét đề nghị của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình tại Tờ trình số 14/TTr-BQL ngày 30/01/2026 kèm theo hồ sơ Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong cũ (nay thuộc phường Thái Bình) và Báo cáo kết quả thẩm định số 05a/BCTĐ-KTHTĐT ngày 02/02/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết với các nội dung sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiên Phong cũ (nay thuộc phường Thái Bình);

2. Đơn vị phê duyệt, chấp thuận quy hoạch: UBND phường Thái Bình

3. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình.

4. Địa điểm: Phường Thái Bình; vị trí ranh giới cụ thể thực hiện khảo sát:

- Phía Đông Bắc: Giáp dân cư khu B đã xây dựng;

- Phía Tây Bắc: Đường QH đã xây dựng cùng trường tiểu học Tiên Phong;

- Phía Đông Nam: Đường quy hoạch đã xây dựng.

- Phía Tây Nam: Giáp khu dân mật đường Lý Bôn;

- Tổng diện tích khảo sát lập QH khoảng 0,18ha;

5. Giá trị dự toán: **57.942.000 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng chẵn).

(Chi tiết dự toán tại Báo cáo thẩm định số 05a/BCTĐ-KTHTĐT ngày 02/02/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị).

Điều 2. Ban QLDA ĐTXD phường: Căn cứ các nội dung Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiên Phong cũ (nay thuộc phường Thái Bình) tổ chức lập quy hoạch; trình thẩm định, phê duyệt, chấp thuận theo quy định.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD phường và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Lưu: VT, KTHTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Hiệp

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG THÁI BÌNH**

Số: 1670/QĐ-UBND

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

Thái Bình, ngày 05 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên)

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

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

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của UBND tỉnh Thái Bình về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhóm nhà ở phục vụ tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình;

Theo đề nghị của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình tại Tờ trình số 115/TTr-BQL ngày 09/4/2026 của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên); Báo cáo số 42/BCTĐ-KTHTĐT ngày 05/6/2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc Kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên).

2. Lý do và nguyên tắc điều chỉnh:

a. Lý do điều chỉnh:

Thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và chỉ đạo của UBND tỉnh về quản lý sử dụng các quỹ đất trên địa bàn, UBND phường Thái Bình đã tổ chức rà soát các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn; qua rà soát, quy hoạch Khu dân cư tại khu C và khu B, đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong cũ đã được UBND tỉnh Thái Bình phê duyệt bản vẽ ngày 30/8/2005; phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017, chức năng của khu đất là khu quy hoạch dân cư. Từ khi lập quy hoạch đến nay đã 21 năm, khu đất nằm xen kẹp giữa khu dân cư và ngõ hiện trạng, phát sinh tình trạng tập kết, đổ rác thải không đúng nơi quy định gây mất vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị, một số hộ lân cận coi nới trái phép làm kho, lán xe. Do đó, UBND phường tổ chức điều chỉnh quy hoạch nhằm quản lý, sử dụng hiệu quả quỹ đất để đảm bảo mỹ quan đô thị và vệ sinh môi trường; đồng thời tạo nguồn lực cho chỉnh trang đô thị, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng phục vụ cộng đồng và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

b. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; không làm thay đổi tính chất, chức năng, các giải pháp quy hoạch chính đã được phê duyệt; vị trí lập điều chỉnh quy hoạch phù hợp với chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực Trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2) đã được UBND thành phố Thái Bình (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 4760/QĐ-UBND ngày 23/6/2025.

3. Nội dung điều chỉnh

- Điều chỉnh phân chia lại diện tích các lô đất khu C theo phương án giảm diện tích các lô đất đã chia cho phù hợp nhu cầu sử dụng, đáp ứng đa số người dân khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chuyển đổi phần đất còn lại thuộc khu B sau khi giao đất ở tái định cư thành đất ở để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Mở rộng khe thông gió giữa khu B và khu C.

- Mở rộng phạm vi nghiên cứu quy hoạch, bao gồm các tuyến đường giao thông hiện trạng tiếp giáp khu đất nối ra đường Lý Bôn và đường Trần Thủ Độ nhằm tăng cường khả năng kết nối, hoàn thiện và đồng bộ hệ thống hạ tầng giao thông khu vực.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng: Bổ sung đường giao thông giữa khu đất nhằm nâng cao khả năng tiếp cận và khai thác quỹ đất; điều chỉnh, phân chia lại diện tích các lô đất cho phù hợp với nhu cầu sử dụng và điều kiện thực tế của khu vực; đồng thời chỉnh trang, nâng cấp các tuyến đường giao thông hiện trạng tiếp giáp khu đất, kết nối với đường Lý Bôn và đường Trần Thủ Độ.

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Ký hiệu	Theo quy hoạch đã được phê duyệt		Sau điều chỉnh cục bộ		Chênh lệch (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở		1.531,0	100	1.435,5	41,89	- 95,5
1.1	Đất ở liên kế 1- khu C	LK-1	1.531,0	100	1.168,5	34,10	- 362,5
1.2	Đất ở liên kế 2- Khu B	LK-2			267,0	7,79	267,0
2	Đất khe thông gió				207,4	6,05	207,4
3	Đất giao thông				1.783,7	52,06	1783,7
	Tổng cộng		1.531,0	100	3.426,6	100	1.895,6

- Các nội dung khác không điều chỉnh: Tuân thủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 07/11/2017;

- Quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết: Được phê duyệt kèm theo hồ sơ tài liệu Quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (có hồ sơ kèm theo).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình (đơn vị tổ chức lập quy hoạch) chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác của các thông tin, số liệu sử dụng đất để lập đồ án quy hoạch; quy trình, quy cách lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan; hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) đảm bảo thống nhất với nội dung của Quyết định này, trình phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đóng dấu thẩm định, lưu hồ sơ quy hoạch; phối hợp với Văn phòng HĐND và UBND phường Thái Bình, đơn vị liên quan triển khai công bố quy hoạch; tổ chức cắm mốc giới theo quy hoạch và quản lý hoạt động đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, cơ quan tổ chức lập quy hoạch chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, số liệu, nội dung tại Báo cáo thẩm định; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch được duyệt theo quy định của pháp luật.

Giao phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị căn cứ chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thực hiện đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C và một phần khu B đường Trần Thủ Độ, phường Tiên Phong, thành phố Thái Bình (nay là phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên) được duyệt tuân thủ quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường; Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD phường và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. *Hy*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Các phòng, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, KTHĐTĐ. *✓*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



me
Nguyễn Hữu Hiệp