

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG STACO

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

THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH

Số:

Ngày 14.. tháng 11.. năm 2026..

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG: KHU ĐẤT TRỤ SỞ ĐỘI THUẾ
VŨ THƯ CŨ THUỘC TỔ DÂN PHỐ Ô MỄ (GIÁP ĐƯỜNG CỨU
HỘ CỨU NẠN TÂN PHONG, ĐỐI DIỆN CHỢ Ô MỄ)

1/ ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG STACO

2/ CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QH: BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHƯỜNG
THÁI BÌNH

3/ ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THÁI BÌNH- TỈNH HƯNG YÊN

HƯNG YÊN 2026

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

Hưng Yên, ngày 14 tháng 8 năm 2026

THUYẾT MINH

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU ĐẤT TRỤ SỞ ĐỘI THUẾ VŨ THƯ CŨ
THUỘC TỔ DÂN PHỐ Ô MỄ (GIÁP ĐƯỜNG CỨU HỘ CỨU NẠN TÂN PHONG,
ĐỐI DIỆN CHỢ Ô MỄ)**

*(Theo Văn bản số 1169/UBND-KTHTĐT ngày 14/8/2026 của UBND Phường V/v
chấp thuận QHTMB Khu đất Trụ sở đội thuế Vũ Thư cũ thuộc tổ dân phố Ô Mễ
(giáp đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong, đối diện chợ Ô Mễ)*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG STACO

*** Chỉ đạo chung**

- Giám đốc:

Nguyễn Thiện Thái

*** Thành viên tham gia:**

- Chủ nhiệm đồ án:

Nguyễn Thị Thu Trang

- Chủ trì thiết kế:

Phạm Trần Linh

- Thiết kế quy hoạch:

Phạm Văn Quân

Nguyễn Huy Hoàng

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG STACO**



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thiện Thái

**CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH/ TRÌNH DUYỆT
BAN QLDA ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHƯỜNG THÁI BÌNH**

[Signature]

PHẦN I

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT, MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN

1. Lý do và sự cần thiết :

Thái Bình là một phường thuộc tỉnh Hưng Yên, Việt Nam. Phường được đặt theo tên thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cũ. Đây là một trong năm phường trung tâm thuộc khu vực phía nam của tỉnh Hưng Yên. Phường Thái Bình tỉnh Hưng Yên từ 1/7/2025 được hình thành từ toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của các phường Lê Hồng Phong, Bồ Xuyên, Tiền Phong (Tp Thái Bình) và các xã Tân Hòa, Phúc Thành, Tân Phong, Tân Bình (huyện Vũ Thư) .

Sau khi sáp nhập các xã, phường từ 7/2025 thì các công trình công cộng, đất thương mại dịch vụ còn trống, quỹ đất các công cộng... thừa ra do các đơn vị gộp vào gây khó khăn trong công tác quản lý, không sử dụng hết công năng cũng như hiệu quả sử dụng đất.

Nhằm đáp ứng nhu cầu của người dân, làm căn cứ cho việc quản lý sử dụng đất đai, tạo nguồn cho ngân sách địa phương việc lập Quy hoạch các khu đất nêu trên để đáp ứng nhu cầu trong tình hình mới và vận hành tốt chính quyền 2 cấp.

Thực hiện Văn bản số 221/UBND-KTHTĐT ngày 24/02/2026 của UBND phường Thái Bình về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết để triển khai thực hiện kế hoạch đầu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026. Vì vậy việc Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất Trụ sở đội thuế Vũ Thư cũ thuộc tổ dân phố Ô Mễ (giáp đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong, đối diện chợ Ô Mễ) là cần thiết và cấp bách.

2. Mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xã Tân Phong được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt tại Quyết định số 4909/QĐ-UBND ngày 23/12/2010.

- Làm cơ sở pháp lý triển khai triển khai thực hiện kế hoạch đầu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026.

3. Tính chất quy hoạch.

Là khu đất xây dựng nhà ở mới nhằm khép kín khu dân cư hiện trạng đồng thời kết nối với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật hiện có.

II. CÁC CƠ SỞ THIẾT KẾ

1. Các căn cứ thiết kế quy hoạch:

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn Luật số 47/2024/QH15 ngày 30/12/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của luật 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 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;

- Thông tư 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN01:2021 BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng";

- Văn bản số 221/UBND-KTHTĐT ngày 24/02/2026 của UBND phường Thái Bình về tổ chức lập quy hoạch chi tiết để triển khai thực hiện kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026;

- Văn bản số 1420/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND phường Thái Bình về việc Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí lập Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất Trụ sở đội thuế Vũ Thư cũ thuộc tổ dân phố Ô Mễ (giáp đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong, đối diện chợ Ô Mễ);

- Các căn cứ liên quan khác.

Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Bản đồ QHC xã Tân Phong được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt;

- Bản đồ địa chính xã Tân Phong;

- Bản đồ và hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 và các tài liệu có liên quan.

PHẦN II

NỘI DUNG QUY HOẠCH

I. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

1. Phạm vi, ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch TMB thuộc Ô đất ký hiệu OHT (đất ở hiện trạng) thuộc đồ án QHC xã Tân Phong được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt tại Quyết định số 4909/QĐ-UBND ngày 23/12/2010. Khu đất là Trụ sở Đội thuế Vũ Thư cũ thuộc tổ dân phố Ô Mễ 2, phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên, ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp ngõ hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp dân cư;
- Phía Đông: Giáp ngõ hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp đường hiện trạng;

2. Diện tích lập quy hoạch:

Diện tích theo quy hoạch: 84.1m².

II. Điều kiện tự nhiên.

a. Địa hình, địa mạo:

Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng:

- Cao độ đường trung bình 2,85m
- Cao độ ngõ hiện có trung bình 2,75m.
- Khu vực là đất đã xây dựng công trình nhà mái bằng 1 tầng.

b. Địa chất công trình:

Qua khảo sát thực tế tại các khu vực có các hộ dân xây dựng công trình kiên cố cho thấy khu vực có địa chất tương đối ổn định, nền móng công trình thuận lợi cho công tác xây dựng. Chưa có hiện tượng lún, sụt, dư chấn hay biến động địa chất nào lớn, nhỏ từng xảy ra trong khoảng 100 năm trở lại đây.

III. Khí hậu

Theo số liệu của đài khí tượng thủy văn, khí hậu khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có những đặc điểm chủ yếu sau:

Mang đặc điểm chung của khí hậu vùng đồng bằng Bắc bộ là khu vực nhiệt đới gió mùa, nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa rõ rệt.

Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình năm 23,3⁰C, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất 28,9⁰C (tháng 7), nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất 15,8⁰C (tháng 1). Sự chênh lệch nhiệt độ giữ tháng cao nhất và tháng thấp nhất là 13,1⁰C.

Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình năm từ 1.700÷1.800mm, lượng mưa phân bố không đều trong năm, các tháng mưa nhiều là tháng 7, tháng 8 và tháng 9. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa chiếm 20% lượng mưa cả năm.

- Nắng: Tổng số giờ nắng trong năm dao động từ 1.650÷1.700 giờ, trong đó tháng có nhiều giờ nắng trong năm là tháng 7.

- Gió: Hàng năm có 2 mùa gió chính là gió mùa Đông Bắc và gió mùa Đông Nam. Gió mùa Đông Bắc thịnh hành từ tháng 10 năm trước đến tháng 3 năm sau, gió mùa Đông Nam thịnh hành từ tháng 4 đến tháng 9 mang theo hơi ẩm, gây mưa rào.

IV. Kiến trúc công trình

Công trình kiến trúc: Hiện trạng khu vực lập quy hoạch là nhà mái bằng 1 tầng đã xuống cấp.



V. Đặc điểm hiện trạng

1. Hiện trạng dân cư:

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm trong khu dân cư nằm với mật độ tương đối dày.

2. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất quy hoạch được lập với diện tích 84,1m². Hiện trạng sử dụng đất là đất xây dựng công trình.

3. Hiện trạng các công trình kiến trúc – cảnh quan:

Cảnh quan đặc trưng của khu vực là khu vực dân cư.

VI. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

1. Hiện trạng giao thông:

- Phía Tây giáp đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong với bề rộng nền đường 8,5m vỉa hè bên phía giáp công trình khoảng 2m.

- Phía Bắc giáp ngõ hiện trạng bề rộng khoảng 2m.

2. Hiện trạng san nền:

- Cao độ đường trung bình +2,85m

- Cao độ ngõ hiện có trung bình +2,75m.

3. Hiện trạng cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy cấp nước. Từ đường ống D50mm trên tuyến đường hiện có.

4. Hiện trạng thoát nước mưa:

Khu vực quy hoạch đã có hệ thống thoát nước mưa B500XH700 trên tuyến đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong.

5. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Hệ thống thoát nước thải

Hiện tại khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải sinh hoạt cho khu dân cư, nước thải và nước mưa thoát vào hệ thống chung.

b. Quản lý chất thải rắn

Trong khu vực nghiên cứu đã có hệ thống thu gom rác để vận chuyển đến nhà máy xử lý rác thải của phường.

6. Hiện trạng cấp điện:

Hiện trên khu đất quy hoạch có 01 tuyến đường 0,4KV chạy qua. Đường điện 0,4KV được xác định là nguồn cấp điện cho khu vực.

7. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

a. Đánh giá tổng hợp hiện trạng.

Khu đất có vị trí giáp đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong (nằm ở mặt đường cứu hộ cứu nạn, lô góc bên cạnh có ngõ vào rộng 3÷5m); Ô đất đang được cho thuê sử dụng. Qua khảo sát sơ bộ khu đất có đường giao thông thuận tiện. Hạ tầng kỹ thuật

đã được kết nối với hạ tầng khu vực xung quanh. Các công trình kiến trúc lân cận đều ổn định.

b. Những yêu cầu giải quyết trong đồ án quy hoạch.

Rà soát toàn bộ hiện trạng các công trình giáp ranh. Trong quá trình xây dựng sẽ có diện tích phần bị chồng lấn và ranh giới cũng như các tuyến giao thông. Rà soát định hướng mở rộng đường hiện có theo quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo lộ giới quy hoạch.

VII. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích khu đất 84,1m² được quy hoạch như sau:

- Đất xây dựng nhà ở liền kề: 66,2m².
- Đất giao thông (hành lang giao thông) 17,9m².

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD Tối đa	HSSĐĐ Tối đa	Tầng cao Tối đa
			(m2)	(%)	(%)	(Lần)	(Tầng)
1	Đất xây dựng nhà ở liền kề	LK	66,2	78,7	100	05	05
2	Đất giao thông (hành lang giao thông)		17,9	21,3			
	Tổng diện tích		84,1				

2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy hoạch cao độ sân nền

- Cao độ đường hiện trạng: Có nhiều cao độ khác nhau, cao độ đường là: +2,88m ÷ +2,96m.

2.2. Quy hoạch giao thông

- Phía Tây giáp đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong bề rộng nền đường 8,5m chỉ giới hành lang giao thông với diện tích 17,9m².

- Phía Bắc và phía Đông giáp ngõ hiện trạng không mở rộng đường:

2.3. Quy hoạch cấp nước

Nguồn nước sạch dự kiến cung cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ đường ống cấp sạch D50 hiện có nằm tuyến đường hiện có phía Tây.

2.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường

- Nước mưa và nước thải thoát chung.

+ Hệ thống thoát nước được thiết kế đấu nối với hệ thống rãnh xây B500xH700mm hiện có nằm trên đường hiện có phía Tây. Nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước ra hệ thống thoát nước song cống Mễ.

- Rác thải sinh hoạt trong khu quy hoạch được thu gom và phân loại hàng ngày, sau đó được thu gom, xử lý theo hệ thống thu gom, xử lý rác thải của phường.

2.5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến đường dây hạ thế trên tuyến đường hiện có phía Tây.

- Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối từ hệ thống thông tin liên lạc hiện có trên tuyến đường hiện có phía Tây.

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

Định hướng tổ chức không gian kiến trúc trên cơ sở quy hoạch lô đất xây dựng nhà ở liên kế đảm bảo theo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành:

- Nhà liên kế có tối đa 05 tầng.

- Độ vươn ban công: Theo quy định hiện hành.

- Các quy định cụ thể khác tuân thủ theo: Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế.

PHẦN III: KẾT LUẬN

Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất Trụ sở đội thuế Vũ Thư cũ thuộc tổ dân phố Ô Mễ (giáp đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong, đối diện chợ Ô Mễ) nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung xã đã được phê duyệt, làm cơ sở pháp lý triển khai triển khai thực hiện kế hoạch đầu tư giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026.

Quy hoạch tổng mặt bằng được lập trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, quy phạm; đề xuất các giải pháp quy hoạch; đầu tư hạ tầng; tổ chức thực hiện; tuân thủ các quy chuẩn, quy phạm hiện hành; đáp ứng các mục tiêu, yêu cầu, nhiệm vụ đề ra.

Trên đây là những nội dung chính của đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất Trụ sở đội thuế Vũ Thư cũ thuộc tổ dân phố Ô Mễ (giáp đường cứu hộ cứu nạn Tân Phong, đối diện chợ Ô Mễ) để căn cứ triển khai các bước tiếp theo./.