

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hưng yên, ngày tháng năm 2026

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRỤ SỞ ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TIỀN
PHONG CŨ TỔ 9 TIỀN PHONG (GIÁP ĐƯỜNG LÝ BÔN), PHƯỜNG THÁI BÌNH

CT CP TV THIẾT KẾ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT NAM

*** Chỉ đạo chung**

- Giám đốc:

Bùi Quang Đại

*** Thành viên tham gia:**

- Chủ nhiệm đồ án:

Đinh Thế Tài

- Thiết kế quy hoạch:

Phạm Văn Hải

Vũ Ngọc Tuyền

Lương Thị Nga

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT NAM



GIÁM ĐỐC
Bùi Quang Đại

PHẦN I

I. LÝ DO THIẾT KẾ VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN

1. Lý do thiết kế :

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 của các loại 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 tổng mặt bằng Trụ sở UBND phường Tiên Phong cũ tổ 09 Tiên Phong (giáp đường Lý Bôn) là rất cần thiết và cấp bách.

Ngày 12/5/2026 Ủy ban nhân dân phường Thái Bình có quyết định số 1409/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí lập quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở UBND phường Tiên Phong cũ tổ 09 Tiên Phong (giáp đường Lý Bôn).

Vì vậy để việc quy hoạch được tiến hành theo đúng trình tự pháp luật và đáp ứng theo chủ trương của UBND phường thì việc phải lập: Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở UBND phường Tiên Phong cũ tổ 09 Tiên Phong (giáp đường Lý Bôn) là cần thiết và đúng trình tự.

2. Mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2), đồng thời góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị phường Thái Bình, nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại khu vực.

- Làm cơ sở để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Tính chất quy hoạch.

Là lô đất quy hoạch đất hỗn hợp theo quy hoạch phân khu gồm có các loại đất: Đất xây dựng nhà ở, đất giao thông. Có kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

II. CÁC CƠ SỞ THIẾT KẾ

1. Các căn cứ thiết kế quy hoạch:

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ 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";

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025

của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 4760/QĐ-UBND ngày 23/6/2025 của UBND thành phố Thái Bình v/v phê duyệt đề án 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND phường Thái Bình v/v bổ sung kinh phí cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường để thực hiện một số đồ án quy hoạch trên địa bàn phường;

Căn cứ Quyết định số 1409/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 Trụ sở UBND phường Tiền Phong cũ tổ 09 Tiền Phong (giáp đường Lý Bôn);

Căn cứ Quyết định số 158/QĐ-BQL ngày 12/5/2026 của Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn khảo sát và lập quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở UBND phường Tiền Phong cũ tổ 09 Tiền Phong (giáp đường Lý Bôn).

Các căn cứ liên quan khác;

Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500;

PHẦN II

NỘI DUNG QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

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

1. Phạm vi, ranh giới:

Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở UBND phường Tiền Phong cũ tổ 09 Tiền Phong (giáp đường Lý Bôn) được lập trên khu vực phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất dân cư, ngõ 263 phố Lý Bôn;
- Phía Nam: Giáp phố Lý Bôn, phố Bùi Sỹ Tiêm;
- Phía Tây: Giáp phố Lý Bôn;
- Phía Đông: Giáp đất dân cư.

2. Diện tích lập quy hoạch tổng mặt bằng:

- Diện tích quy hoạch tổng mặt bằng khoảng: 585,50 m².

II. Điều kiện tự nhiên.

1. Địa hình, địa mạo:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, là khu vực đất công trình trụ sở đã lâu không sử dụng. Cao độ trong khu quy hoạch $2,00 \div 2,52\text{m}$.

2. Địa chất công trình:

Qua khảo sát thực tế tại các khu vực đất dân cư cho thấy khu vực có địa chất tương đối ổn định, 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 $23,3^{\circ}\text{C}$, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất $28,9^{\circ}\text{C}$ (tháng 7), nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất $15,8^{\circ}\text{C}$ (tháng 1). Sự chênh lệch nhiệt độ giữa tháng cao nhất và tháng thấp nhất là $13,1^{\circ}\text{C}$.

Chế độ mưa: Lượng mưa trung bình năm từ 1.700-1.800 mm, lượng mưa phân bố không đều trong năm, các tháng mưa nhiều là tháng 7,8,9. 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 1650-1700 giờ, trong đó tháng có nhiều giờ nắng trong năm là tháng 7.

- Gió: Hàng năm có 2 mùa gió chính là gió Đông Bắc và gió 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 xung quanh lập quy hoạch là nhà dân với kiến trúc từ 2 đến 5 tầng.

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 tổng diện tích: $585,50\text{ m}^2$. Hiện trạng sử dụng đất là đất trụ sở đã lâu không sử dụng.

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 khu vực là (tuyến phố Lý Bôn) theo hướng Tây Bắc đến Đông Nam bề rộng 26,0m.

- Đường phía Nam của khu vực theo hướng từ Tây - Đông (tuyến phố Bùi Sỹ Tiêm) bề rộng từ 7,0 ÷ 7,6m.

- Ngõ chạy theo hướng Đông - Tây: Ngõ 263 bề rộng là 2,5m.

2. Hiện trạng san nền:

- Cao độ nền hiện trạng: Có nhiều cao độ khác nhau, cao độ trung bình trong dự án là: +2,25m.

3. Hiện trạng cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước trên vỉa hè phố Lý Bôn do Nhà máy nước Thái Bình cung cấp.

4. Hiện trạng thoát nước mưa:

Khu vực quy hoạch đã có hệ thống thoát nước chung. Nước mưa theo mương ra hệ thống thoát nước trên tuyến phố Lý Bôn.

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

5.1. Hệ thống thoát nước thải

Hiện nay nước thải sinh hoạt của các hộ dân lân cận khu vực quy hoạch được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung trên vỉa hè phố Lý Bôn, chưa có hệ thống thoát nước thải riêng. Theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, trên tuyến phố Lý Bôn sẽ được đầu tư xây dựng hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt, tuy nhiên đến nay chưa được đầu tư xây dựng.

5.2. Xử lý chất thải rắn

Rác thải sinh hoạt trong khu quy hoạch được thu gom, vận chuyển và xử lý hàng ngày theo quy định của phường.

6. Hiện trạng cấp điện:

Hiện trên khu đất quy hoạch có 01 tuyến đường 0,4kV tuyến phố Lý Bôn. Đường điện 0,4kV được xác định là nguồn cấp điện cho khu vực.

7. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

7.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng.

Khu vực nghiên cứu xây dựng dự án hiện tại là đất trụ sở đã lâu không sử dụng. Khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt nên hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được định hướng và thiết kế đồng bộ, giải quyết triệt để được bài toán kết nối giao thông với các tuyến đường hiện có.

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

Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch tổng mặt bằng là:

Trên cơ sở tuyến đường đối ngoại như: Tuyến phố Lý Bôn, tuyến phố Bùi Sỹ Tiêm. Căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm thành phố Thái Bình (phía Bắc kênh 3-2) tuân thủ tuyệt đối mốc giới và hướng tuyến của các tuyến đường quy hoạch nằm về phía Bắc của khu đất quy hoạch để từ đó tính toán quy hoạch các điểm kết nối với các tuyến đường này.

Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo khả năng linh hoạt đáp ứng nhu cầu phát triển theo định hướng tổng thể.

III. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng tổng mặt bằng:

1. Các hạng mục

- Đất xây dựng nhà ở (kí hiệu: Lk): Diện tích 472,06 m², gồm 5 lô đất, diện tích các lô 76,47 m² đến 119,76 m².

+ Mật độ xây dựng: 86,05-100,00%;

+ Hệ số sử dụng đất: 4,3÷5,0 lần;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

- Đất mở rộng đường giao thông, ngõ.

- Đất vỉa hè.

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT							
Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng nhà ở		472,06				80,63
1	Đất nhà ở liên kế 1	LK-1	119,76	86,05	05	4,3	
2	Đất nhà ở liên kế 2	LK-2	94,12	95,88	05	4,8	
3	Đất nhà ở liên kế 3	LK-3	92,17	97,83	05	4,9	
4	Đất nhà ở liên kế 4	LK-4	89,54	100,00	05	5,0	
5	Đất nhà ở liên kế 5	LK-5	76,47	100,00	05	5,0	
II	Đất giao thông		113,44				19,37
1	Đất mở rộng ngõ		10,46				
2	Đất mở rộng phố Bùi Sỹ Tiêm		2,58				
3	Via hè		100,40				
	TỔNG		585,50				100,00

2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy hoạch cao độ san nền

- Cao độ nền hiện trạng: Có nhiều cao độ khác nhau, cao độ trung bình trong dự án là: +2,25m.

- Cao độ nền quy hoạch:

- Cao độ phố Lý Bôn theo quy hoạch phân khu là: +2,50m.

+ Cao độ phố Bùi Sỹ Tiêm theo quy hoạch phân khu là: +2,50m.

+ Cao độ san nền trung bình trong khu vực là: +2,25m.

2.2. Quy hoạch giao thông

- Đường phía Tây của dự án theo hướng Tây Bắc đến Đông Nam (tuyến phố Lý Bôn) theo quy hoạch phân khu: bề rộng là 26m.

- Đường phía Nam của dự án theo hướng từ Tây - Đông (tuyến phố Bùi Sỹ Tiêm) theo quy hoạch phân khu: bề rộng là 12m.

- Ngõ chạy theo hướng Đông - Tây: Ngõ 263 bề rộng là 2,5m.

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 hiện có nằm trên phố Lý Bôn. Điểm đầu nối nằm trên phố Lý Bôn theo quy hoạch phân khu.

- Mạng lưới đường ống cấp nước cho khu quy hoạch là kiểu mạng nhánh cụt. Đường ống cấp nước sinh hoạt có đường kính D50mm, cứu hỏa sử dụng bình chữa cháy cho công trình và hệ thống cứu hỏa của khu vực.

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

- Nước mưa và nước thải thoát riêng theo từng hệ thống.

+ Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống rãnh xây trên tuyến phố Lý Bôn. Nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước ra hệ thống thoát nước phố Lý Bôn. Trong giai đoạn đầu, khi hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch phân khu chưa được đầu tư xây dựng, nước mưa trong khu quy hoạch được thu gom đầu nối vào hệ thống thoát nước chung trên phố Lý Bôn. Khi hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch phân khu được đầu tư xây dựng và đưa vào vận hành, nước mưa từ các công trình sẽ được thu gom và đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa theo quy hoạch phân khu.

+ Hệ thống thoát nước thải:

Hiện nay hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải cho các hộ dân được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung nằm trên vỉa hè phố Lý Bôn. Trong giai đoạn đầu, khi hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu chưa được đầu tư xây dựng, nước thải trong khu quy hoạch được thu gom và xử lý tại từng công trình, đầu nối vào hệ thống thoát nước chung trên phố Lý Bôn. Khi hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu được đầu tư xây dựng và đưa vào vận hành, nước thải từ các công trình sẽ được thu gom và đầu nối vào hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch phân khu.

- Rác thải sinh hoạt trong khu quy hoạch được thu gom, vận chuyển và xử lý hàng ngày theo quy định của phường.

2.5. Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến đường dây hạ thế hiện có trên phố Lý Bôn. điểm đầu nối nằm trên phố Lý Bôn theo quy hoạch phân khu.

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối từ hệ thống thông tin liên lạc hiện có trên phố Lý Bôn. Điểm đầu nối nằm trên phố Lý Bôn theo quy hoạch phân khu.

2.6. Phương án kiến trúc công trình

- Nhà liền kề: có chiều cao theo quy chuẩn *QCVN01:2021 BXD* và quy định hiện hành

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

PHẦN III: KẾT LUẬN

I. KẾT LUẬN

Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở UBND phường Tiên Phong cũ tổ 09 Tiên Phong (giáp đường Lý Bôn) được lập phù hợp với 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; phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế phường và tỉnh Hưng Yên.

Quy hoạch tổng mặt bằng Trụ sở UBND phường Tiên Phong cũ tổ 09 Tiên Phong (giáp đường Lý Bôn) 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 Trụ sở UBND phường Tiên Phong cũ tổ 09 Tiên Phong (giáp đường Lý Bôn). Công ty cổ phần tư vấn thiết kế đầu tư xây dựng Việt Nam báo cáo Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, UBND phường Thái Bình xem xét phê duyệt làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo.

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT NAM



GIÁM ĐỐC
Bùi Quang Đại