

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| UBND PHƯỜNG THÁI BÌNH<br>PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ |
| <b>THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH</b>                                |
| Số: .....                                                 |
| Ngày ..... tháng ..... năm 20.....                        |

## THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU ĐẤT NHÀ KHO VĂN PHÒNG TỈNH ỦY  
THÁI BÌNH (CŨ), TỔ 7 LÊ HỒNG PHONG, PHƯỜNG THÁI BÌNH, TỈNH HƯNG YÊN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG THÁI BÌNH, TỈNH HƯNG YÊN

Hưng Yên, năm 2026

Hưng Yên, năm 2026

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 KHU ĐẤT NHÀ KHO VĂN PHÒNG TỈNH ỦY  
THÁI BÌNH CŨ, TỔ 7 LÊ HỒNG PHONG, (NAY THUỘC TỔ 3 LÊ HỒNG PHONG),  
PHƯỜNG THÁI BÌNH, TỈNH HUNG YÊN

**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 Khu đất nhà kho văn phòng tỉnh ủy Thái Bình cũ, tổ 7 Lê Hồng Phong (nay thuộc tổ 3 Lê Hồng Phong) là rất cần thiết và cấp bách.

Ngày 22/05/2026 Ủy ban nhân dân phường Thái Bình có văn bản số 702/UBND-KTHTĐT về việc tổ chức lập Quy hoạch các khu đất để tạo nguồn thu ngân sách Nhà nước.

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 Khu đất nhà kho văn phòng tỉnh ủy Thái Bình cũ, tổ 7 Lê Hồng Phong (nay thuộc tổ 3 Lê Hồng Phong) 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 ven sông Trà Lý, 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 ở 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; 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 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 Văn bản số 702/UBND-KTHTĐT ngày 22/05/2026 của UBND phường Thái Bình về việc tổ chức lập Quy hoạch các khu đất để tạo nguồn thu ngân sách Nhà nước;*

*Căn cứ Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 22/7/2026 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 nhà kho văn phòng tỉnh ủy Thái Bình (cũ), tổ 7 Lê Hồng Phong, phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên (nay là tổ 3 Lê Hồng Phong);*

*Căn cứ Quyết định số 319a/QĐ-BQL ngày 24/7/2026 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 quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất nhà kho văn phòng tỉnh ủy Thái Bình (cũ), tổ 7 Lê Hồng Phong, phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên (nay là tổ 3 Lê Hồng Phong);*

*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**

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

##### **1. Phạm vi, ranh giới:**

Quy hoạch được lập trên khu vực phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên; cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp đất công trình trụ sở cơ quan cũ;
- Phía Nam: Giáp đất dân cư;
- Phía Đông: Giáp đất dân cư, phố Lý Thường Kiệt;
- Phía Tây: Giáp ngõ 27 phố Trần Nhân Tông.

##### **2. Diện tích lập quy hoạch:**

- Diện tích theo quy hoạch khoảng: 1.868.80 m<sup>2</sup>.

#### **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, đất phi nông nghiệp. Cao độ trong khu quy hoạch 2,52m÷2,50m.

##### **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.

- Năng: 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 6 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:  $1.868,80\text{ m}^2$ . Hiện trạng sử dụng đất là đất trụ sở đã lâu không sử dụng, đất phi nông nghiệp.

##### *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:*

- Phố Lý Thường Kiệt hướng Tây Bắc đến Đông Nam: Bề rộng là 24m.
- Ngõ 27 phố Trần Nhân Tông hướng Tây Bắc đến Đông Nam: Bề rộng là  $3,9\text{m} \div 5,5\text{m}$ .

##### *2. Hiện trạng san nền:*

- Cao độ nền hiện trạng: Có nhiều cao độ khác nhau, cao độ trung bình trong khu vực là:  $+2,05\text{m}$ .

##### *3. Hiện trạng cấp nước:*

Nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ đường ống cấp nước trên vỉa hè phố Lý Thường Kiệt, ngõ 27 phố Trần Nhân Tông 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 rãnh ra hệ thống thoát nước trên tuyến phố Lý Thường Kiệt, hệ thống thoát nước trên tuyến phố Trần Nhân Tông.

#### *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 tuyến phố Lý Thường Kiệt, hệ thống thoát nước trên tuyến phố Trần Nhân Tông, chưa có hệ thống thoát nước thải riêng. Theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, trên tuyến phố Lý Thường Kiệt 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, thông tin liên lạc:*

Hiện trên khu đất quy hoạch có 01 tuyến đường 0,4kV, thông tin liên lạc tuyến ngõ 27 phố Trần Nhân Tông. Đường dây này được xác định là nguồn cấp điện, thông tin liên lạc 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 tổng mặt bằng.**

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 Thường Kiệt. Căn cứ vào đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực ven sông Trà Lý tuân thủ tuyệt đối mốc giới và hướng tuyến của các tuyến đường quy hoạch nằm về phía Đông 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.

## **VII. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng:**

### **1. Các hạng mục**

- Đất xây dựng nhà ở: Diện tích 794,91 m<sup>2</sup>, gồm 11 lô đất, diện tích các lô 59,95 m<sup>2</sup> đến 123,65 m<sup>2</sup>.

+ Mật độ xây dựng của toàn khu: 42,54%;

+ Hệ số sử dụng đất: 3,4÷5,0 lần;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

- Đất giao thông.

| <b>BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b> |                           |                |                                  |                      |                               |                               |                  |
|--------------------------------------------|---------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>Stt</b>                                 | <b>Loại đất</b>           | <b>Ký hiệu</b> | <b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Mật độ XD (%)</b> | <b>Tầng cao tối đa (tầng)</b> | <b>Hệ số SĐĐ tối đa (lần)</b> | <b>Tỷ lệ (%)</b> |
| <b>I</b>                                   | <b>Đất xây dựng nhà ở</b> |                | <b>794.91</b>                    |                      |                               |                               | <b>42.54</b>     |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 1       | LK-1           | 79.68                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 2       | LK-2           | 80.68                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 3       | LK-3           | 123.65                           | 85.53                | 5                             | 3.4                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 4       | LK-4           | 63.85                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 5       | LK-5           | 59.95                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 6       | LK-6           | 60.21                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 7       | LK-7           | 60.47                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 8       | LK-8           | 60.73                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 9       | LK-9           | 60.99                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 10      | LK-10          | 61.25                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
|                                            | Đất nhà ở liên kế 11      | LK-11          | 83.45                            | 100.00               | 5                             | 5.0                           |                  |
| <b>II</b>                                  | <b>Đất giao thông</b>     |                | <b>1,073.89</b>                  |                      |                               |                               | <b>57.46</b>     |
|                                            | Đường giao thông          |                | 1,073.89                         |                      |                               |                               |                  |
|                                            | <b>TỔNG</b>               |                | <b>1,868.80</b>                  |                      |                               |                               | <b>100.00</b>    |

### **2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

#### **2.1. Quy hoạch cao độ san nền**

- Cao độ nền hiện trạng:

- + Cao độ phố Lý Thường Kiệt hiện có là: +2,13m.
- + Cao độ ngõ 27 phố Trần Nhân Tông hiện có là: +1,87m ÷ +1,91m.
- + Cao độ trung bình trong khu vực là: +2,05m.

- Cao độ nền quy hoạch:

- + Cao độ phố Lý Thường Kiệt hiện có là: +2,13m.
- + Cao độ ngõ 27 phố Trần Nhân Tông là: +1,90m ÷ +1,91m.
- + Cao độ san nền trung bình trong khu vực là: +2,10m.

## 2.2. Quy hoạch giao thông

- Phố Lý Thường Kiệt hướng Tây Bắc đến Đông Nam: Bề rộng là 24m.
- Ngõ 27 phố Trần Nhân Tông hướng Tây Bắc đến Đông Nam: Bề rộng là 3,9m ÷ 5,5m.

- Đường quy hoạch số 1: Phía Bắc của khu vực theo hướng từ Đông Bắc - Tây Nam, bề rộng là 7,0 ÷ 7,5m (0 ÷ 0,5m - 5,0m - 2,0m).

- Đường quy hoạch số 2: Giữa khu vực theo hướng từ Đông Bắc - Tây Nam, bề rộng là 7,0m (5,0m - 2,0m).

## 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 trên ngõ 27 phố Trần Nhân Tông. Điểm đầu nối nằm trên ngõ 27 phố Trần Nhân Tông.

- 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.

- Bố trí 1 họng cứu hỏa tại nút giao với phố Lý Thường Kiệt phục vụ nhu cầu cứu hỏa trong khu vực và lân cận. Cứu hỏa cho công trình sử dụng bình, các thiết bị chữa cháy cho công trình.

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

+ Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống rãnh xây B400XH600mm. Nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước mưa và thoát ra hệ thống thoát nước mưa trên phố Lý Thường Kiệt 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 Thường Kiệt, ngõ 27 phố Trần Nhân Tông. 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 Thường Kiệt. 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 đường điện hiện có trên ngõ 27 phố Trần Nhân Tông. Điểm đầu nối nằm trên ngõ 27 phố Trần Nhân Tông.

- Nguồn thông tin liên lạc cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến đường dây thông tin liên lạc hiện có trên ngõ 27 phố Trần Nhân Tông. Điểm đầu nối nằm trên ngõ 27 phố Trần Nhân Tông.

#### *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**

Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất nhà kho văn phòng tỉnh ủy Thái Bình cũ, tổ 7 Lê Hồng Phong, (nay thuộc tổ 3 Lê Hồng Phong), phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên được lập phù hợp với Văn bản số 702/UBND-KTHTĐT ngày 22/05/2026 của UBND phường Thái Bình về việc tổ chức lập Quy hoạch các khu đất để tạo nguồn thu ngân sách Nhà nước; phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế phường và tỉnh Hưng Yên.

Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất nhà kho văn phòng tỉnh ủy Thái Bình cũ, tổ 7 Lê Hồng Phong, (nay thuộc tổ 3 Lê Hồng Phong), phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên 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 nhà kho văn phòng tỉnh ủy Thái Bình cũ, tổ 7 Lê Hồng Phong, (nay thuộc tổ 3 Lê Hồng Phong), phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên). Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình; Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; UBND phường Thái Bình làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo.