

Hưng yên, ngày 01 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG: KHU ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON TƯỜNG AN - TÂN HOÀ (CŨ)

(Theo Văn bản số 1502/UBND-KTHTĐT ngày 01/10/2026 của UBND Phường
V/v chấp thuận QHTMB Khu đất Trường mầm non Tường An - Tân Hoà cũ)

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:

Phạm Trần Linh

- Chủ trì thiết kế:

Nguyễn Thị Thu Trang

- Thiết kế quy hoạch:

Văn Đức Mạnh

Trần Văn Hưởng

Nguyễn Huy Hoàng



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



GIÁM ĐỐC

Phí Văn Lăng

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 phường Lê Hồng Phong, Bồ Xuyên, Tiền Phong (Tp Thái Bình) và các xã Tân Hòa (huyện Vũ Thư), Phúc Thành, Tân Phong, Tân Bình.

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 là rất cần thiết và cấp bách để đáp ứng nhu cầu trong tình hình mới và vận hành tốt chính quyền 2 cấp.

Ngày 24/02/2026 UBND Phường Thái Bình có Văn bản số 221/UBND-KTHTĐT 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 và các quy định pháp luật hiện hành;

Căn cứ Văn bản số 1410/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 về việc Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát địa hình, dự toán chi phí lập Quy hoạch tổng mặt bằng Trường mầm non Tường An - Tân Hoà (cũ);

Vì vậy để việc quy hoạch được tiến hành theo đúng trình tự theo quy định: Quy hoạch tổng mặt bằng Trường mầm non Tường An - Tân Hoà (cũ) là cần thiết và cấp bách.

2. Mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xã Tân Hòa được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt tại QĐ số 5498/QĐ-UBND ngày 08/09/2023.

- Làm cơ sở pháp lý triển khai 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.

3. Tính chất quy hoạch.

Là khu đất xây dựng nhà ở mới nhằm khép kín không gian và hạ tầng khu dân cư xung quanh 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 số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024;
 - 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;
 - 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 đầu giá quyền sử dụng đất và phát triển quỹ đất trên địa bàn phường Thái Bình năm 2026;
 - Các căn cứ liên quan khác;
- Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:**
- Bản đồ QHC xã Tân Hòa được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt tại QĐ số 5498/QĐ-UBND ngày 08/09/2023;
 - Bản đồ Vlap xã Tân Hòa;
 - Bản đồ 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 đất chuyển đổi sang đất ở trong QHC xã Tân Hòa được UBND huyện Vũ Thư phê duyệt tại QĐ số 5498/QĐ-UBND ngày 08/09/2023. Khu đất thuộc Phường Thái Bình, tỉnh Hưng Yên; ranh giới cụ thể:

- Phía Bắc: Giáp ngõ dân sinh;
- Phía Nam: Giáp đường giao thông;
- Phía Đông: Giáp đất ở hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp ngõ dân sinh;

2. Diện tích lập quy hoạch:

Diện tích theo quy hoạch: 609,0m².

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 2.25m
- Cao độ ngõ hiện có trung bình 2.15m.
- Khu vực quy hoạch là đất hiện trạng trường mầm non cũ .

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 23,3°C, nhiệt độ trung bình tháng cao nhất 28,9°C(tháng 7), nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất 15,8°C(tháng 1). Sự chênh lệch nhiệt độ giữ tháng cao nhất và tháng thấp nhất là 13,1°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 lập quy hoạch đất trường mầm non cũ lâu không sử dụng đã xuống cấp và đang được người dân trưng dụng làm nơi để xe và tập kết phế thải xây dựng, vật liệu xây dựng



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 khá dày.

2. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất quy hoạch được lập với tổng diện tích: 609,0m². Hiện trạng sử dụng đất là đất sân bê tông, 1 nhà mái bằng 1 tầng và 1 nhà mái tôn đang được các hộ dân sử dụng làm nhà thể thao.

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

Cảnh quan đặc trưng của khu vực là khu vực dân cư với mật độ khá dày.

VI. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

1. Hiện trạng giao thông:

- Phía Nam tiếp giáp tuyến đường trục thôn với bề rộng khoảng 6m
- Phía Tây giáp ngõ dân sinh bề rộng khoảng 3m-5m.
- Phía Bắc giáp ngõ dân sinh bề rộng khoảng 2m-3m.

2. Hiện trạng san nền:

- Cao độ đường trung bình 2.25m
- Cao độ ngõ hiện có trung bình 2.15m.

3. Hiện trạng cấp nước:

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

4. Hiện trạng thoát nước mưa:

Khu vực quy hoạch đã có hệ thống thoát nước mưa B400 trên đường trục thôn phía Nam.

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 riêng biệt 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 trục thôn. 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 bị chồng lấn với ranh giới cũng như các tuyến giao thông. Rà soát định hướng mở rộng đường trục thôn 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:

Tổng diện tích 609,0 m². Trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở: 247,5 m²
- Đất giao thông (Mở rộng đường) 34,5 m²
- Đất do UBND phường quản lý: 327,0 m²

Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Hệ số SĐĐ Tối đa	Tầng cao tối đa
			(m2)	(%)	(%)	(lần)	(tầng)
I	Đất xây dựng nhà ở	LK	247,5	40,6			
	Đất nhà ở liền kề 01	LK-01	80,0		100	5	5
	Đất nhà ở liền kề 02	LK-02	80,0		100	5	5
	Đất nhà ở liền kề 03	LK-03	87,5		100	5	5
II	Đất giao thông (mở rộng đường hiện có)		34,5	5,7			
III	Đất do UBND phường quản lý		327,0	53,7			
Tổng diện tích			609,0	100			
Dân số dự kiến: 03 lô (3.6 người/hộ)=11 người							

2. Phương án Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy hoạch cao độ sân nền

- Cao độ nền hiện trạng: Cao độ trung bình là: +2.3m

2.2. Quy hoạch giao thông

- Phía Nam giáp đường trục thôn hiện có bề rộng đường khoảng 6m được định hướng mở rộng sang 2 bên đảm bảo lộ giới theo quy hoạch 11m
- Phía phía Đông giáp ngõ bê tông hiện trạng khoảng 3-5m được định hướng mở rộng 5.5-6m tại khu quy hoạch.

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 trục thôn hiện có phía Nam.

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 định hướng đầu nối với rãnh thoát nước hiện có trên đường trục thôn. Nước mưa được thu gom vào hệ thống thoát nước ra hệ thống thoát nước chung khu vực.

- 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 trục thôn hiện có phía Nam.

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

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 liền kề 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 Trường mầm non Tường An - Tân Hoà (cũ) 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 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 Quy hoạch tổng mặt bằng Trường mầm non Tường An - Tân Hoà (cũ). Đề nghị Ban QLDA ĐTXD phường Thái Bình xem xét chấp thuận để có cơ sở căn cứ triển khai các bước tiếp theo.