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

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ DANH GIÁO, THÔN NAM THÁI ĐÔ, XÃ ĐÔNG THÁI NINH	
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:	**THÔN NAM THÁI ĐÔ, XÃ ĐÔNG THÁI NINH, TỈNH HƯNG YÊN**
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH	**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG THÁI NINH**
ĐƠN VỊ TƯ VẤN	**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN NGUYÊN TRƯỜNG**

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
VĂN PHÒNG HĐND-UBND
XÃ ĐÔNG THÁI NINH

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN
X. ĐÔNG THÁI NINH - T. HƯNG YÊN

PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG
Phí Ngọc Hạnh

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN NGUYÊN TRƯỜNG

M.S.D.N: 1000616915 - CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN NGUYÊN TRƯỜNG
NGUYEN TRUONG
TỈNH HƯNG YÊN

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Lý Tưởng

HƯNG YÊN, NĂM 2026

MỤC LỤC

I. PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH 4
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch 4
1.2. Cơ sở lập quy hoạch 4
1.2.1. Căn cứ pháp lý 4
1.2.2. Các nguồn tài liệu 5
1.3. Xác định phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch 6
1.3.1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch 6
1.3.2 Quy mô diện tích lập quy hoạch 6
1.3.3 Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch chi tiết 6
1.4. Đánh giá điều kiện tự nhiên 6
1.4.1. Địa hình 6
1.4.2. Khí hậu 7
1.4.3. Thủy văn 7
1.5. Hiện trạng dân số 7
1.6. Hiện trạng sử dụng đất 8
1.7. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan 8
1.8. Hiện trạng hạ tầng xã hội 8
1.9. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường 8
1.10. Đánh giá tổng hợp hiện trạng 9
II. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH 10
2.1. Sự phù hợp của đồ án 10
2.2. Định hướng chính của quy hoạch 10
2.3. Giải pháp đồ án 10
III. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT 11
3.1. Quy mô dân số 11
3.2. Quy mô sử dụng đất: 11

7.1. Xác định cốt xây dựng 21
7.2. Xác định mang lưới giao thông 21
7.2.1. Các chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng 21
7.2.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông 21
7.3. Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước 22
7.3.1. Căn cứ thiết kế: 22
7.3.2. Tính toán nhu cầu dùng nước: 22
7.3.3. Giải pháp cấp nước: 23
7.4. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng: 23
7.4.1. Các giải pháp kỹ thuật đường cáp ngầm 0,4KV và cụm công tơ: 23
7.4.2. Các giải pháp kỹ thuật phần chiếu sáng cao áp: 24
7.5. Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc: 24
7.6. Xác định lượng nước thải, rác thải và mạng lưới thoát nước: 24
7.6.1. Hệ thống thoát nước mưa: 24
7.6.2. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt: 25
VIII. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG 25
8.1. Dự báo và đánh giá tác động môi trường 25
8.2. Các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết..... 25
8.3. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường 26
IX. DỰ KIẾN SƠ BỘ VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ 26
9.1. Căn cứ lập khái toán 26
9.2. Khái toán chi phí xây dựng - thiết bị các hạng mục 26
X. HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ, KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN 27
10.1. Hiệu quả đầu tư: 27
10.2. Kiến nghị và kết luận: 27

định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định 178/2025/NĐ-CP.

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 175/2025/NĐCP ngày 12/6/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2121/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1463/QĐ-TTg ngày 25/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, tỉnh Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 15/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy về việc Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thái Đô đến năm 2030.

Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

1.2.2. Các nguồn tài liệu

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thái Đô, huyện Thái Thụy đến năm 2030 (nay là xã Đông Thái Ninh, tỉnh Hưng Yên).

Bản đồ địa chính xã Đông Thái Ninh.

Các nguồn tài liệu, số liệu hiện trạng về sử dụng đất khu vực lập quy hoạch do các cơ quan quản lý cung cấp.

Bản đồ khảo sát địa hình khu vực lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do chủ đầu tư cung cấp.

1.4.2. Khí hậu

Theo số liệu của đài khí tượng thuỷ 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.

Chế độ nhiệt: chế độ nhiệt tương đối ổn định, tổng nhiệt lượng cả năm khoảng 1600 – 1800 KCQ/2/năm; số giờ nắng trong năm khoảng 1600 -1800 giờ/năm. Nhiệt độ trung bình năm từ 23^0C - 24^0C, nhiệt độ cao tuyệt đối 39^0C, nhiệt độ thấp tuyệt đối $4,1^0$C. Biên độ nhiệt dao động giữa ngày và đêm khoảng 8 - 10^0C, giữa ngày nắng và ngày lạnh khoảng 15 - 20^0C.

Chế độ mưa: lượng mưa trung bình hàng năm tương đối lớn từ 1500 – 2000 mm, số ngày khoảng 50 ngày/năm, phân bố không đều trong năm và được chia làm 2 mùa rõ rệt.

Mùa mưa từ tháng 4 đến tháng 10, lượng mưa chiếm tới 80% lượng mưa cả năm. Vào mùa này lượng mưa cao điểm có ngày cường độ lên tới 200 – 350 mm/ngày.

Mùa khô kéo dài từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau với tổng lượng mưa khoảng 20% lượng mưa cả năm, các tháng 12 và tháng 1 lượng mưa thường nhỏ hơn lượng mưa bốc hơi, tháng 2 và tháng 3 là thời kỳ mưa phùn ẩm ướt.

Độ ẩm không khí: vào cuối mùa đông khí hậu ẩm ướt, nồm, mưa phùn, độ ẩm khá cao từ 82 – 94%. Mùa hè do ảnh hưởng của biển nên dịu nắng, độ ẩm giao động từ 82 -92%.

Chế độ gió: mùa hè hướng gió thịnh là gió đông nam mang theo không khí nóng, ẩm, thời gian này thường hay có bão xuất hiện từ tháng 6 đến tháng 10, nhiều nhất là tháng 8 (32,5%), tháng 9 (25%) và tháng 7 (22,5%). Mỗi năm có từ 2 – 3 cơn bão, có năm có tới 6 cơn bão, cấp gió trung bình từ cấp 8 đến cấp 11 gây thiệt hại lớn cho sản xuất và đời sống nhân dân. Mùa đông có gió mùa đông bắc mang theo không khí lạnh, ẩm thấp, ẩm ướt.

1.4.3. Thủy văn

Gần khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có hệ thống mương tưới tiêu phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và sinh hoạt của cộng đồng dân cư.

1.5. Hiện trạng dân số

Trên địa bàn xã Đông Thái Ninh có tất cả 10 thôn gồm: thôn Bắc Thái Đô, thôn Nam Thái Đô, thôn Thái Mỹ, thôn Mỹ Lộc, thôn Thái Lộc, thôn Đông Thái Xuyên, thôn Tây Thái Xuyên, thôn Tân Học, thôn Thái Học, thôn Thái Tân. Tổng số dân trên toàn xã là 27.130 người.

- Giao thông đối ngoại: Phía Nam khu vực lập quy hoạch giáp đường trục xã là tuyến đường đảm bảo lưu thông chính cho khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận với chiều rộng mặt đường khoảng 10,11 m.

- Giao thông khu vực: Phía Đông khu vực lập quy hoạch có tuyến đường bê tông.

c) Hiện trạng về cấp nước

Khu vực quy hoạch được dùng nước sạch dẫn từ trạm cấp nước sạch xã Mỹ Lộc, huyện Thái Thụy thuộc xí nghiệp 19 - Công ty TNHH MTV Duyên Hải quản lý, vận hành. Hệ thống đường ống cấp nước chủ yếu chạy dọc các trục đường chính.

d) Hiện trạng về thoát nước

Nước mưa được tiêu thoát theo địa hình tự nhiên: tự thấm vào đất, chảy vào các mương máng hiện có sau đó thoát ra phía kênh phía Bắc khu quy hoạch.

e) Hiện trạng về cấp điện

- Hiện tại 100% số hộ dân trong xã Đông Thái Ninh đã được sử dụng điện lưới quốc gia:

- Lưới điện: Trên địa bàn có tuyến điện trung thế chạy qua là tuyến điện 35KV.

g) Hiện trạng về xử lý rác thải và vệ sinh môi trường

Rác thải của dân cư các khu vực lân cận được thu gom và chuyển tới khu xử lý rác tập chung của xã.

h) Hiện trạng thông tin liên lạc

Trong khu vực lập quy hoạch chưa được quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc. Các khu dân cư hiện trạng đã được xây dựng hệ thống thông tin liên lạc tuy nhiên còn manh mún.

1.10. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

Khu vực nghiên cứu xây dựng dự án hiện tại là đất nông nghiệp của các hộ gia đình. Với vị trí địa lý thuận lợi, đất hiện trạng có khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng, có các điều kiện thuận lợi để xây dựng mới hoàn toàn và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật cũng như đầu tư cải tạo và làm phong phú hệ sinh thái của khu vực sẽ tạo được một khu dân cư mới tương đối đồng bộ.

Hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng cơ sở hạ tầng, hiện trạng môi trường đáp ứng tốt cho sự hình thành và phát triển điểm dân cư mới.

chơi chung của cả khu, là nơi tổ chức các hoạt động ngoài trời giao lưu cộng đồng hình thành bản sắc đô thị nói chung.

III. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

3.1. Quy mô dân số

Dân số dự kiến cho khu quy hoạch khoảng: 380 người.

3.2. Quy mô sử dụng đất:

Dự kiến các chức năng sử dụng đất trong khu vực như sau:

- Đất xây dựng nhà ở: Đất ở liền kề;
- Đất bãi đỗ xe;
- Đất cây xanh công cộng;
- Đất hạ tầng kỹ thuật.

3.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản:

Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 21.268,7 m^2.

Chỉ tiêu tính toán quỹ đất bố trí cho quy hoạch chức năng sử dụng đất:

Stt	Chức năng đất	Chỉ tiêu tính toán sử dụng đất
1	Đất ở	≥25m^2/người
2	Đất cây xanh	>2m^2/người
3	Đất hỗn hợp khác	Theo tính chất c.trình
4	Đất giao thông	

Bảng 2 - Chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng cho việc tính toán xây dựng công trình:

Loại đất công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Đất ở					
Đất ở mới	Nhóm nhà ở	C.trình/5 -7 người	1	m^2/người	25
2. Đất cây xanh					
Vườn hoa cây xanh	Nhóm nhà ở			m^2/người	2

**Mật độ xây dựng.*

Bảng 4 - Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 80 - 150 lít/người.ngđ;

+ Nước cho công trình công cộng >10% lượng nước sinh hoạt.

d. Yêu cầu về quy hoạch cấp điện:

Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng, vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt đối với từng hạng mục công trình:

+ Nhà ở : 1000 Kwh/người/năm

+ Công trình công cộng (công viên, vườn hoa) : 0,5-1 W/m^2 sàn

+ Chiếu sáng đường : 0,5 – 1W/m^2

e. Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu tính toán nhu cầu cố định thuê bao, truyền thông truyền hình:

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 1 thuê bao/ 200m^2 sàn

+ Nhà ở dân dụng : 1 máy/nhà

Xác định hướng tuyến hào cáp, hoặc đường ống cáp chôn ngầm để đi đường dây cáp hệ thống truyền hình, truyền thanh...

f. Yêu cầu về hệ thống thoát nước thải:

Xác định lượng nước thải, mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

Hệ thống thoát nước thải chủ yếu tập trung tại các công trình công cộng và các khu vệ sinh chung. Vì vậy, cần xử lý ngay tại các chân công trình bằng hệ thống bể tự hoại sau đó rồi mới được cho chảy vào hệ thống thoát nước mặt.

Nước thải sinh hoạt tính bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.

g. Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

Thu gom chất thải rắn: Phải bố trí điểm tập kết chất thải rắn nhằm tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn trong phạm vi bán kính thu gom, đến khu xử lý rác tập trung trong ngày.

Tại trạm thu gom chất thải rắn phải có bãi đỗ xe vệ sinh chuyên dụng, phải có hệ thống thu gom nước và rác xử lý sơ bộ.

h. Tổng hợp các tiêu chí quy hoạch hạ tầng áp dụng trong đồ án.

Stt	Hạng mục công trình hạ tầng	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu Cấp nước sinh hoạt		
	Nhà ở	lít/người/ngđêm	80 - 150
	Rửa đường, công cộng	% Q cấp	8

2.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng 01	CX-01				334.1		
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng 02	CX-02				486.0		
3	**Đất hạ tầng kỹ thuật**					**8023.1**	**37.72**	
3.1	Đất bãi đỗ xe	BĐX				400.7		
3.1.1	Đất bãi đỗ xe 01	BĐX-01				225.0		
3.1.2	Đất bãi đỗ xe 02	BĐX-02				175.7		
3.2	Đất giao thông	GT				7622.4		
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác**	**HTKT**				**1817.2**	**8.54**	
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật khác 01	HTKT-01				933.4		
4.2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác 02	HTKT-02				112.4		
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác 03	HTKT-03				439.8		
4.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác 04	HTKT-04				331.6		
Tổng diện tích lập quy hoạch						**21268.7**		

4.3. Quy mô dân số

Tổng dân số cả khu quy hoạch là 380 người.

4.4. Chỉ tiêu sử dụng đất

a) Đất nhà ở:

Đất ở được quy hoạch 05 dãy nhà liền kề (LK), diện tích: 10.608,3 m^2 chiếm 49,88 %.

b) Đất cây xanh sử dụng công cộng

Tổng diện tích đất cây xanh là 820,1 m^2.

c) Đất hạ tầng kỹ thuật

Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 8.023,1 m^2 trong đó:

- Diện tích bãi đỗ xe là 400,7 m^2;
- Diện tích đất quy hoạch giao thông là 7.622,4 m^2;

b) Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

Tổng diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 1.817,2 m^2.

5.2.2. Yêu cầu về chiều cao xây dựng công trình

- Đối với các khu dân cư:

+ Chiều cao công trình tối đa là 5 tầng với khu nhà ở liền kề. Chiều cao tầng 1 là 3,9 m, cao độ nền nhà là 2,9 m và 3,3 m.

+ Các khu dân cư có chức năng kinh doanh thương mại, được phép xây dựng trong phạm vi chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ, cần quản lý chặt chẽ về cốt nền, tầng cao công trình, độ vươn ban công.

5.3. Các quy định về kiến trúc

5.3.1. Đối với công trình nhà ở

+ Hình khối kiến trúc: Sử dụng hình thức hiện đại với các khối vuông, chữ nhật vươn lên mạnh mẽ và khỏe khoắn, có điểm nhấn tại những góc phố, các chi tiết kiến trúc trên mặt đứng như ban công, lô gia, mái hiên mái vẩy, ô văng phải tuân thủ theo hình thức chung tạo sự hài hòa, có nhịp điệu trên tuyến phố.

+ Màu sắc, kiểu dáng của các lan can ban công và các khuôn cửa phải tuân thủ theo hình thức kiến trúc chung, đồng bộ với các chi tiết ở mặt quay ra phố.

+ Mái sử dụng loại mái bằng với công trình nhà ở liền kề và mái dốc với công trình biệt thự nhà vườn, vật liệu sử dụng phải mang tính hiện đại như: Kính, nhựa kính, vật liệu sáng màu…

+ Màu sơn của công trình được phép sử dụng là màu sáng, nhẹ, màu chủ đạo nên dùng là trắng, màu vỏ trứng, màu vàng nhạt, màu hồng nhạt, màu xanh nhạt…

5.3.2 Các quy định quản lý kiến trúc cảnh quan khác

- Các quy định về biển quảng cáo, biển chỉ dẫn, biển báo phải được thiết kế đẹp, hấp dẫn, đặt đúng vị trí không che khuất tầm nhìn vào các công trình chính, cản trở giao thông và vướng cho người đi bộ để đạt hiệu quả và tiện cho người sử dụng.

- Các quy định về lát gạch vỉa hè: Hệ thống vỉa hè được lát gạch theo chủ đề, theo mô típ thiết kế, dùng màu sắc sẫm như cam, đỏ, xanh lá cây, xanh lam và chất liệu vỉa hè bằng gạch block hình sin hoặc lá dừa, tổ hợp họa tiết.

- Bố trí các tiện ích công cộng: Ghế đá, các trang trí trên đường phố.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực này bắt buộc phải được thiết kế đi ngầm.

5.4. Hàng rào bảo vệ công trình công cộng và nhà ở:

- Hàng rào là hạng mục kiến trúc ngoài chức năng bảo vệ còn có chức năng đóng góp vào diện mạo của trục đường.

- Đối với các công trình công cộng cũng như nhà ở, hàng rào có thể xây dựng kết hợp với việc trồng cây xanh như tạo thành các bồn hoa, dàn hoa gắn

c) Cây xanh khu dân cư

- Tận dụng chọn giống cây địa phương để dễ thích nghi với điều kiện sống.

- Chọn cây chú ý phối kết màu sắc cả bốn mùa. Cây có hoa tạo vẻ mỹ quan, cảnh quan. Chọn cây có tuổi thọ cao cho bóng mát rộng (Muồng hoa đào, Vông, Hoa sữa, ngọc lan, long não, dạ hương….)

- Tránh trồng cây ăn quả, cây hấp dẫn ruồi muỗi, cây gỗ giòn dễ gẫy, cây có mùi khó chịu hoặc quá hắc.

d) Cây xanh khu vườn, công viên

Chọn cây phong phú về chủng loại cây bản địa và cây ngoại lai có vẻ đẹp. Trồng cây đảm bảo bốn mùa có hoa lá xanh tươi như: Phượng vĩ, bằng lăng, sấu….

VI. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

6.1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

Công trình điểm nhấn được xác định là tuyến đường trục xã.

6.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

- Công trình nhà ở thấp tầng: nhà liền kề chiều cao tối đa 5 tầng.

- Cốt nền nhà: Thống nhất cùng độ cao.

- Cốt cao tầng 1: Thống nhất cùng độ cao và không quá 3,9 m so từ mặt dưới kết cấu với cốt nền nhà.

- Khuyến khích nhà ở xây dựng với hình thức mái dốc, kiến trúc hiện đại, thanh thoát. Sử dụng vật liệu mới hoàn thiện công trình gần gũi với tự nhiên, màu sắc trung tính (trắng, ghi nhạt…).

- Các công trình phụ trợ trong công viên được phép xây dựng tối đa 1 tầng.

6.3. Xác định khoảng lùi công trình trên từng ô phố, nút giao thông

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố. Trong khu vực quy hoạch đề xuất khoảng lùi tối thiểu cho tuyến phố.

6.4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

- Nhà ở liền kề mặt ngoài là công trình ở có thể kết hợp kinh doanh, mặt trong là nhà ở đơn thuần, tầng cao quy định 5 tầng, tầng 1 có thể là không gian của các gian hàng cung cấp các dịch vụ cho đô thị, các tầng trên làm nhà ở.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo:

+ Hình thức kiến trúc hiện đại, độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào…) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về

- Chiếu sáng: Toàn bộ các tuyến đường tại khu quy hoạch cần được chiếu sáng công cộng đảm bảo an toàn trong khu dân cư. Các cột điện được thiết kế có hình thức thanh thoát và hiện đại. Đèn trang trí bố trí trong công viên và dọc đường. Dùng loại đèn kiểu dáng hiện đại, ánh sáng gián tiếp, khuyến khích sử dụng năng lượng sạch (năng lượng mặt trời).

VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

7.1. Xác định cốt xây dựng

Lựa chọn và xác định cao độ

- Cao độ các tuyến đường hiện có: +1.68 m;
- Cao độ khu đất nông nghiệp: +0.70 m;
- Cao độ khu dân cư hiện có: +1.20 m

Lựa chọn: Quy hoạch cốt cao độ của các tuyến đường từ +2.0 m dốc từ Bắc xuống Nam.

Sử dụng nền sân trường cũ nên ko tổ chức san nền.

Cos cao độ các nút từ nút T1 đến T7 xem chi tiết trên bản vẽ.

- Cao độ quy hoạch chi tiết được ghi cụ thể chi tiết trong các bản vẽ kĩ thuật.

7.2. Xác định mang lưới giao thông

7.2.1. Các chỉ tiêu kỹ thuật áp dụng

- Chiều rộng 1 làn xe: 3,5-5,5 m/làn.
- Tốc độ xe chạy: 40km/h.
- Vỉa hè mỗi bên đường: 1,0m-3,0m.
- Độ dốc ngang của mặt đường: i = 2,0%.
- Bán kính bó vỉa: 6m÷8m.
- Kết cấu áo đường thiết kế theo quy trình thiết kế mặt đường mềm 22 TCN - 211- 2006.
- Loại mặt đường: Sử dụng mặt đường cấp cao A1 bằng bê tông nhựa rải nóng.
- Hè đường: thiết kế với độ dốc i = 1,5% từ tường dậu ra phía mặt đường.

7.2.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông

Mạng lưới giao thông chính của khu vực quy được tổ chức quy hoạch 3 tuyến đường nội bộ, 1 tuyến đường đấu nối và các vị trí vuốt nối hệ thống giao thông hiện có trong khu vực cụ thể như sau:

- Tuyến đường trục xã.

7.3.3. Giải pháp cấp nước:

- Nguồn nước cấp: Đấu nối vào mạng lưới cấp nước của công ty nước sạch nằm trên đường trục xã hiện có giáp khu quy hoạch.

- Giải pháp mạng lưới cấp nước được chia làm 2 loại

+ Tuyến ống cấp nước phân phối: Dùng loại ống nhựa HDPE DN 110 PP hàn(PN10) đặt trên vỉa hè các tuyến đường, và được chôn sâu xuống 50cm so với cos vỉa hè.

+ Tuyến ống cấp dịch vụ: Dùng loại ống nhựa HDPE DN 50 nối bằng phương pháp măng sông.

- Mạng lưới cấp nước cho khu vực là mạng lưới nhánh cụt.

- Từ các mạng lưới vòng khép kín và các nhánh cụt trên tới từng khu vực dùng nước, dùng các loại ống HDPE DN 110 PP hàn (PN10)

- Tuyến ống cấp dịch vụ đến từng hộ gia đình, các công trình công cộng được lấy từ ống cấp phân phối bằng HDPE DN 50 nối bằng phương pháp măng sông.

- Nước cứu hoả: Các họng nước cứu hoả đặt trên đường ống chính, các họng cứu hoả cách nhau từ 100 ÷ 150m.

7.4. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng:

- Nguồn điện được lấy từ đường điện dân sinh hiện có. Điểm đấu nối giáp khu quy hoạch. Hệ thống điện được đi ngầm.

- Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng.

7.4.1. Các giải pháp kỹ thuật đường cáp ngầm 0,4KV và cụm công tơ:

* Đường cáp ngầm 0,4kV:

a) Chọn cáp ngầm:

Tuyến cáp ngầm hạ thế được chọn theo điều kiện mật độ dòng điện kinh tế sau đó kiểm tra lại theo điều kiện nhiệt độ phát nóng và tổn thất điện áp cho phép.

Cáp ngầm hạ thế được chọn loại cáp ruột đồng có lớp đai thép bảo vệ, ký hiệu 0,6/1kV- Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Tiết diện cáp phụ thuộc vào phụ tải từng nhánh và được thống kê cụ thể trên bản vẽ mặt bằng số 01 và trong bảng kê cáp 0,4 kV.

b) Hào cáp hạ thế:

Toàn bộ cáp ngầm hạ thế được bố trí trong hào cáp, hào cáp được đi dọc theo vỉa hè đường nội bộ của dự án. Tại các đầu ống thép dùng sợi đay trộn với đất sét chèn chặt và kín. Khi lắp đặt cáp, tại các điểm cua cáp phải đảm bảo bán kính phía trong của đoạn uốn cong tối thiểu bằng 12 lần đường kính ngoài của cáp.

- Hệ thống thu nước mưa bằng các miệng thu hàm ếch vào các hố thu nước ở bên đường đến các tuyến mương ngầm.

- Các hố ga thăm đặt trên vỉa hè xây bằng gạch.

- Các mương có kích thước khác nhau được đấu nối theo phương pháp đấu ngang đáy mương.

- Hướng thoát nước ra mương thủy lợi hiện có nằm phía Bắc dự án.

7.6.2. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:

Hệ thống thoát nước thải của khu dân cư được thiết kế là hệ thống thoát nước trực tiếp.

Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại ba ngăn trước khi thoát ra rãnh ngầm và chảy ra mương phía Tây của khu quy hoạch.

Đối đất nhà chia lô có mật độ xây dựng cao nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại tại công trình sau đó nối với hệ thống thoát nước chính bằng ống thoát nước thải.

Đối với đường ống thoát nước thải sử dụng ống HĐPE có đường kính D315.

Đối với các khu nhà chia lô phố toàn bộ nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại tại công trình sau đó nối với hệ thống thoát nước chính bằng ống thoát nước thải, sau đó thoát ra mương ngầm chung của khu quy hoạch trước khi chảy về mương hiện có phía Nam khu quy hoạch.

VIII. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

8.1. Dự báo và đánh giá tác động môi trường

Hạ tầng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh được xác định là việc ô nhiễm môi trường không lớn và rất ít.

Tuy nhiên khi đầu tư xây dựng hạ tầng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh, nếu không xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ ít nhiều ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

8.2. Các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết

- Nước thải hạ tầng khu Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh là một yếu tố dễ ảnh hưởng đến môi trường nhất nếu không xử lý triệt để. Trong khu hạ tầng quy hoạch nước thải được thu gom bằng hệ thống cống riêng biệt được xử lý sơ bộ bằng các hố ga của các hộ gia đình sau đó thoát ra hệ thống thu gom của toàn khu sau đó được thoát ra hệ thống xử lý nước thải. Chính vì vậy sẽ không làm ảnh hưởng tới môi trường.

- Chi phí đầu tư xây dựng: 2,12ha*8.450.000.000 đồng = 17,9 tỷ đồng

- Chi phí giải phóng mặt bằng: 8,8 tỷ đồng

- Tổng mức đầu tư dự án: 26,7 tỷ đồng

X. HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ, KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN

10.1. Hiệu quả đầu tư:

- Công trình được xây dựng từng bước hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu dân cư.

- Đảm bảo về nhu cầu nhà ở cho nhân dân, thông thương, giải quyết vấn đề hạ tầng kỹ thuật khu vực không đồng bộ, đất bỏ hoang gây lãng phí nguồn tài nguyên đất.

- Để khai thác lợi thế của 3 yếu tố chính: Quỹ đất ở, phát triển không gian đô thị, tạo điểm nhấn kiến trúc cho xã Đông Thái Ninh và nâng cao chất lượng sống, mỹ quan, văn minh đô thị, tiến tới hình thành bản sắc của xã Đông Thái Ninh, thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa, du lịch.

- Nhằm đảm bảo sự đồng bộ về cảnh quan kiến trúc, nhu cầu sử dụng đất ở của người dân xung quanh, ven khu vực và các yếu tố kỹ thuật (như ảnh hưởng của mở rộng, nâng cấp, cos của các tuyến đường, hiệu chỉnh các chỉ giới đã thay đổi...) cũng như chỉnh trang lại đô thị nằm trong tổng thể định hướng của quy hoạch chung huyện.

- Tạo ra khu tái định cư để phục vụ GPMB trên địa bàn xã Đông Thái Ninh.

10.2. Kiến nghị và kết luận:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh tạo quỹ đất tái định cư, một khu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khai thác hiệu quả quỹ đất, ổn định đời sống nhân dân, cải thiện mỹ quan và góp phần phát triển kinh tế xã hội khu vực cũng như của toàn tỉnh Hưng Yên là rất cần thiết.

Kính trình các cấp có thẩm quyền thẩm định phê duyệt./.

UBND TỈNH HƯNG YÊN **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 5321 /SXD-QHKT&PTĐT	*Hưng Yên, ngày 29 tháng 9 năm 2026*
V/v tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh	

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Đông Thái Ninh

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Văn bản số 131/TTr-UBND ngày 07/9/2026 của Ủy ban nhân dân xã Đông Thái Ninh về việc xin ý kiến thống nhất đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh, tỉnh Hưng Yên; Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Nội dung đề nghị của Ủy ban nhân dân xã Đông Thái Ninh:

Ủy ban nhân dân xã Đông Thái Ninh đề nghị tham gia ý kiến về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo tại tại thôn Nam Thái Đô, xã Nam Thái Ninh (thuộc xã Thái Đô, huyện Thái Thụy trước đây) gồm các nội dung sau:

- Ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Bắc và phía Tây giáp đất nông nghiệp hiện có (đất quy hoạch Khu công nghiệp),

+ Phía Nam giáp đường trục xã,

+ Phía Đông giáp đất dân cư hiện có.

- Tổng diện tích lập quy hoạch là 21.268,7 m^2, quy mô dân số dự kiến khoảng 380 người. Cơ cấu sử dụng đất như sau:

+ Đất ở: 10.608,3m^2 (93 lô);

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: 820,1m^2;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: 8.023,1m^2;

+ Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác: 1.817,2m^2.

2. Ý kiến của Sở Xây dựng:

* Về sự phù hợp với quy hoạch, định hướng phát triển:

Xã Đông Thái Ninh được thành lập trên cơ sở sáp nhập các xã Mỹ Lộc, Tân Học, Thái Đô và Thái Xuyên thuộc huyện Thái Thụy trước đây. Quy hoạch chung các xã trước khi sáp nhập đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Hiện nay, xã Đông Thái Ninh nằm trong khu vực đô thị Thái Thụy đang được tổ chức lập quy hoạch chung đô thị nhằm đáp ứng với yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Hiện trạng khu đất đề xuất lập quy hoạch chi tiết khu dân cư là đất nông nghiệp hiện có, nằm xen kẹp giữa khu dân cư hiện có và đất quy hoạch khu công

+ Về nội dung, thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch: Đề nghị tuân thủ theo quy định 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ; đảm bảo việc tổ chức lấy ý kiến theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; nội dung thuyết minh, thành phần hồ sơ quy hoạch đề nghị tuân thủ theo quy định tại 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, được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đông Thái Ninh tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT; QHKT&PTĐT (C).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Ký bởi: SỞ XÂY DỰNG
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN
Thời gian ký: 29/09/2026 11:10:25

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH HƯNG YÊN

Bùi Huy Quang

UBND TỈNH HƯNG YÊN **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 1501 /BQLKKT-QH V/v tham gia ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh, tỉnh Hưng Yên.	*Hưng Yên, ngày 13 tháng 10 năm 2026*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Đông Thái Ninh

Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp nhận được Văn bản số 131/TTr-UBND ngày 07/9/2026 của Ủy ban nhân dân xã Đông Thái Ninh về việc xin ý kiến thống nhất đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh, tỉnh Hưng Yên. Sau khi xem xét các nội dung liên quan, căn cứ chức năng, nhiệm vụ Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp có ý kiến như sau:

- Về vị trí, tính chất sử dụng đất so với quy hoạch chung khu kinh tế: đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh, tỉnh Hưng Yên (tổng diện tích 21.268,7m^2) nằm trong ô quy hoạch có mã hiệu 2.10 thuộc khu vực quy hoạch *"đất khu dân cư nông thôn hiện hữu cải tạo"* theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình và đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 28/10/2019 và Quyết định số 1463/QĐ-TTg ngày 25/11/2024.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đông Thái Ninh: rà soát các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong hồ sơ quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng; rà soát sự phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn trong khu vực đã được duyệt, các quy hoạch chuyên ngành khác (nếu có) để đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan khu vực; đồng thời phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng rà soát, đề xuất điểm dân cư, đô thị,... phù hợp với quy hoạch chung đô thị Thái Thụy (gồm 04 xã: Thái Thụy, Đông Thụy Anh, Thái Ninh, Đông Thái Ninh) trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt (Sở Xây dựng đang là cơ quan tổ chức lập) làm cơ sở triển khai các quy hoạch chi tiết theo quy định. Đồ án quy hoạch trên sau khi được thẩm định và phê duyệt, để

ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ ĐÔNG THÁI NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1934 /QĐ-UBND	*Đông Thái Ninh, ngày 19 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh, tỉnh Hưng Yên.

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ ĐÔNG THÁI NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 Các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 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 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;

Căn cứ Các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng: Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 19/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 35/2026 ngày 03/7/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức quản lý quy hoạch đô thị và nông thôn; quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

Căn cứ các Quyết định số 1486/QD-TTg ngày 28/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; 1463/QĐ-TTg ngày 25/11/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 15/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy về việc Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thái Đô đến năm 2030;

- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp hiện có.

1.2. Quy mô, diện tích

Quy mô tổng diện tích quy hoạch khoảng: 21.268,7 m^2.

1.3. Thời hạn lập quy hoạch

Quy hoạch được xác định theo giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030, phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Quy hoạch khu dân cư được xây dựng theo tư tưởng phát triển bền vững, gắn với quy hoạch chung xã đến năm 2030, nhằm chỉnh trang, cải tạo khu dân cư hiện hữu, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; tổ chức không gian ở hợp lý, phù hợp điều kiện nông thôn; từng bước đầu tư, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu; cải thiện điều kiện sống, bảo vệ môi trường, nâng cao chất lượng cảnh quan và đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

3. Tính chất, chức năng:

Là khu tái định cư hiện đại bao gồm các khu nhà ở liền kề, đất cây xanh, bãi đô xe kết hợp với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ thân thiện với môi trường, đáp ứng tốt nhu cầu ở của các hộ dân.

Chức năng chính của khu vực là đất ở với hệ thống các công trình dịch vụ công cộng, đáp ứng tốt nhu cầu ở của các hộ dân tái định cư; có vai trò bổ trợ phát triển kinh tế - xã hội địa phương, góp phần nâng cao giá trị sử dụng đất.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Các chỉ tiêu dự báo phát triển và chỉ tiêu quy hoạch đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Danh Giáo, thôn Nam Thái Đô, xã Đông Thái Ninh, tỉnh Hưng Yên được xác định trên cơ sở Quy hoạch chung xã Thái Đô cũ đến năm 2030 và Nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với nhu cầu thực tế và điều kiện quỹ đất của địa phương. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật và sử dụng đất cơ bản thống nhất với Nhiệm vụ quy hoạch; trường hợp có điều chỉnh cục bộ nhằm bảo đảm tính khả thi và hiệu quả quản lý phát triển. Các chỉ tiêu đề xuất không làm thay đổi mục tiêu, tính chất của đồ án và phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1.Quy hoạch kiến trúc cảnh quan

- Mật độ xây dựng theo bảng chi tiết

- Tầng cao tối đa: 05 tầng với đất ở;

- Chỉ giới đường đỏ trùng với ranh giới lô đất; chỉ giới xây dựng theo bản vẽ chi tiết.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền xây dựng (theo hệ cao độ Quốc gia VN2000)

San nền đảm bảo thoát nước ra khỏi ô đất nhanh nhất. Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức. Độ dốc nền xây dựng trong các hướng dốc dần về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước.

b) Quy hoạch giao thông

Giao thông đối ngoại: Khu vực quy hoạch kết nối với các khu vực lân cận thông qua tuyến đường trục xã. Cụ thể như sau:

- Tuyến đường trục xã (mặt cắt 1-1) có lộ giới 19,22 m, lòng đường 7,5 m, vỉa hè bên dân cư quy hoạch là 4,0 m.

Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức gồm 03 tuyến đường nội bộ và các vị trí vuốt nối với hệ thống giao thông hiện trạng trong khu vực. Cụ thể như sau:

- Tuyến đường quy hoạch 1 (mặt cắt 2-2) có lộ giới 15,5 m, lòng đường 7,5 m, vỉa hè mỗi bên 4,0 m.

- Tuyến đường quy hoạch 2 (mặt cắt 3-3) có lộ giới 13,81 m đến 15,5 m, lòng đường 7,5 m, vỉa hè mỗi bên từ 2,31 m - 4,0 m.

- Tuyến đường quy hoạch 3 (mặt cắt 4-4) có lộ giới 11,5 m, lòng đường 7,5 m, vỉa hè mỗi bên từ 4,0 m đến 0,0 m.

c) Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến ống cấp nước hiện có trên đường trục xã;

- Hệ thống cấp nước được thiết kế theo mạng lưới vòng kết hợp nhánh cụt, đảm bảo cấp nước ổn định và liên tục cho khu vực quy hoạch;

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được bố trí trên các tuyến ống chính, các họng cứu hỏa đặt cách nhau từ 100-150m, đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định.

d) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo hai hệ thống riêng biệt giữa nước mưa và nước thải sinh hoạt:

+ Hệ thống thoát nước mưa thu gom theo nguyên tắc tự chảy và thoát ra mương thủy lợi phía Nam dự án, đảm bảo khả năng tiêu thoát nước cho khu vực.

+ Hệ thống thoát nước thải thu gom nước thải sinh hoạt sau xử lý sơ bộ qua bể tự hoại về khu xử lý nước thải tập trung, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường.