CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

======***======

M.S.D.N: 1000...10-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN TRÚC XÂY DỰNG HÙNG CƯỜNG
TỈNH HƯNG YÊN

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên).

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRÀ LÝ
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số...../.....

Ngày.....tháng.....năm 20.....

Người thẩm định ký tên

ĐỊA ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH: PHƯỜNG TRÀ LÝ, TỈNH HƯNG YÊN.

CHỦ ĐẦU TƯ: VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND PHƯỜNG TRÀ LÝ.

ĐƠN VỊ LẬP QH: CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN TRÚC XD HÙNG CƯỜNG.

Năm 2026

CÔNG TY TNHH TKKTXD
HÙNG CƯỜNG

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

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG VÕ NGUYÊN GIÁP, XÃ ĐÔNG MỸ, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH (NAY LÀ PHƯỜNG TRÀ LÝ, TỈNH HƯNG YÊN).

* Chỉ đạo thực hiện:

- Giám đốc : Kts.Nguyễn Mạnh Hùng
- Chủ nhiệm công trình : Kts. Nguyễn Mạnh Hùng

* Các thành viên tham gia:

- Kiến trúc : Kts. Nguyễn Đức Cường
- Kỹ thuật hạ tầng : Ks. Lê Anh Đức
  Ks. Lê Đức Hà
  Ks.Nguyễn Văn Thắng
  Ks. Vũ Ngọc Hiệu

CHỦ ĐẦU TƯ

VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND PHƯỜNG TRÀ LÝ

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN VÀ ỦY BAN NHÂN DÂN
P. TRÀ LÝ - T. HƯNG YÊN

CHÁNH VĂN PHÒNG

Phạm Thanh Hải

ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH

CÔNG TY TNHH TKKTXD HÙNG CƯỜNG

M.S.D.N: 1000262310 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN TRÚC XÂY DỰNG HÙNG CƯỜNG
TỈNH HƯNG YÊN

GIÁM ĐỐC

KTS. Nguyễn Mạnh Hùng

CÔNG TY TNHH TKKTXD
HÙNG CƯỜNG

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

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG VÕ NGUYÊN GIÁP, XÃ ĐÔNG MỸ, THÀNH PHỐ THÁI BÌNH (NAY LÀ PHƯỜNG TRÀ LÝ, TỈNH HƯNG YÊN).

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRÀ LÝ
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
THẨM ĐỊNH
Theo Văn bản số...../.....
Ngày ... tháng ... năm 20.....
Người thẩm định ký tên

PHẦN I :MỞ ĐẦU
CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH
I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT PHẢI LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch.

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10) được phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 08/03/2023 của UBND tỉnh Thái Bình.Năm 2025 UBND thành phố Thái Bình triển khai điều chỉnh cục bộ đồ án đồ án trên tại Quyết định số 4142/QĐ-UBND nhằm mục đích: Cập nhật tim tuyến và mặt cắt tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi cầu Nghìn theo dự án đầu tư đã được phế duyệt. Rà soát, điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch một số lô đất đảm bảo phù hợp với tuyến đường từ thành phố Thái Bình đi cầu Nghìn và thực tế sử dụng đất của khu vực.

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý) thuộc phân khu 1B trong đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10) và phía Bắc tiếp giáp với đường từ thành phố đi cầu Nghìn.

Theo đồ án quy hoạch phân khu tại Quyết định số 457/QĐ-UBND đường Thái Bình - Cầu Nghìn (giáp đồ án quy hoạch chi tiết) có bề rộng quy hoạch 62,5m. Mặt đường xe chạy mỗi bên rộng 10,75m (đường chính) và 10,5m (đường gom); dải phân cách giữa rộng 3m, dải phân cách bên rộng 4m, vỉa hè mỗi bên 4,5m (4,5m +10,5m +4m +10,75m + 3m+10,75m +4m + 10,5m+4,5m).

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung tại Quyết định số 4142/QĐ-UBND đường Thái Bình- Cầu Nghìn giáp đồ án quy hoạch chi tiết có bề rộng quy hoạch 75m. Mặt đường xe chạy mỗi bên rộng 19,75m÷15,75m (đường chính) và 10,5m (đường gom); dải phân cách giữa rộng 0,5m, dải phân cách bên rộng 1,2÷6,0m, vỉa hè mỗi bên 5,0m (5m+ 10,5m+6m+15,75m+0,5m+15,75m+6m+10,5m+5m). Tim đường được dịch về phía Nam khoảng 4,1m÷8,3m.

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý) có phía Bắc tiếp giáp đường Thái Bình - Cầu Nghìn trong đó đường quy hoạch số 7 là đường gom đường Thái Bình - Cầu Nghìn. Khi điều chỉnh tuyến đường Thái Bình - Cầu Nghìn đã ảnh hưởng trực tiếp

tới đồ án quy hoạch chi tiết về ranh giới, cơ cấu, quy mô và các giải pháp quy hoạch, yêu cầu tổ chức không gian của đồ án quy hoạch. Theo đồ án quy hoạch chi tiết ranh giới phía Bắc trùng mép đường chính Thái Bình - Cầu Nghìn, vì vậy khi mở rộng tuyến đường Thái Bình - Cầu Nghìn ranh giới quy hoạch chi tiết cũng được điều chỉnh dịch về phía Nam khoảng 11,8m÷17,0m.

Tổng diện tích đường Thái Bình - Cầu Nghìn chồng lấn ảnh hưởng tới đồ án quy hoạch chi tiết khoảng 7464,1m2. Diện tích lòng đường Thái Bình - Cầu Nghìn điều chỉnh thuộc phạm vi quy hoạch chi tiết khoảng 3336,1m^2. Diện tích đồ án quy hoạch chi tiết giảm từ 127.874,6 m^2 còn 124.538,5 m^2.

Vì vậy việc lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý) là cần thiết, góp phần cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt đảm bảo phù hợp với địa giới hành chính mới, phục vụ công tác quản lý đất đai và quy hoạch của phường , đồng thời đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư, xây dựng đô thị mới góp phần phát triển kinh tế - xã hội của phường Trà Lý. Đáp ứng nhu cầu đất ở cho nhân dân, góp phần từng bước hoàn thiện cơ sở hạ tầng phường Trà Lý theo định hướng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình đã được phê duyệt.

II. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; 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 Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi bởi luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15;
- Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13, được sửa đổi bởi luật 62/2020/QH14;
- Căn cứ Nghị quyết số 1666/NQ-UBTVQH ngày 16/6/2025 Về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên năm 2025;
- Căn cứ 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 178/2025/NĐ-CP;
- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ- CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây Dựng về việc quy định chi tiết một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 19/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;

- Căn cứ thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài Chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

- Căn cứ Quyết định số 550/QĐ-UBND ngày 12/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính mới ban hành, được thay thế trong lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 715/QĐ-UBND ngày 27/8/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 5/9/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Sở Xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 08/03/2023 của UBND tỉnh Thái Bình về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10).

- Căn cứ Quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 20/08/2024 của UBND thành phố Thái Bình về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình.

- Căn cứ Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 06/06/2025 của UBND thành phố Thái Bình về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10).

- Căn cứ văn bản số 441/UBND-KTHTĐT ngày 04/11/2025 của UBND phường Trà Lý về việc lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình.

- Căn cứ Quyết định số 2587 ngày 11/11/2025 của UBND phường Trà Lý về việc phê duyệt dự toán lập nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý).

- Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Trà Lý về việc Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên).

- Báo cáo số 05 /BC-UBND ngày 10/4/2026 của văn phòng HĐND và UBND phường Trà Lý về việc tổng hợp các ý kiến của nhân dân về điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên).

- Văn bản số 2363/SXD-QHKT&PTĐT ngày 19/5/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên);.

- Báo cáo thẩm định số 99/BCTĐ-KTHTĐT ngày 09/6/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trà Lý về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên).

- Quyết định số 1707/QĐ-UBND ngày 16/6/2026 của UBND phường Trà Lý về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên).

2. Nguồn tài liệu

- Bản đồ địa chính phường Trà Lý;

- Báo cáo kết quả khảo sát địa hình do công ty Cổ phần tư vấn xây dựng giao thông thuỷ lợi Thuận Thiên cung cấp ;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình theo Quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 20/08/2024 của UBND thành phố Thái Bình.

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình phía Đông đường Quốc lộ 10) theo Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 06/06/2025 của UBND thành phố Thái Bình.

PHẦN II
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐƯỢC DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 3454/QĐ-UBND NGÀY 20/8/2024 CỦA UBND THÀNH PHỐ THÁI BÌNH.

I.Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình.

II.Phạm vi, ranh giới, diện tích lập quy hoạch và quy mô dân số:

1.Phạm vi , ranh giới lập quy hoạch.

- Phạm vi, ranh giới: Khu vực lập quy hoạch thuộc phân khu B1 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10), ranh giới cụ thể;

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và quy hoạch khu đô thị phía Đông Nam xã Đông Mỹ;

+ Phía Tây : Giáp đường Võ Nguyên Giáp và đất thương mại dịch vụ hiện có;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và kênh Sa Lung;

+ Phía Bắc: Giáp đường từ thành phố đi cầu Nghìn

2.Diện tích quy hoạch.

Khu đất quy hoạch thuộc địa phận xã Đông Mỹ với diện tích 127.874,6 m2.

3. Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 2500 đến 3000 người.

III. Nội dung quy hoạch:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Số lô (lô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất xây dựng nhà ở**		***58.910,4***					**46,07**
1	Đất xây dựng nhà ở thương mại		**37.641,5**					
	Đất ở liên kế	LK	**25.484,2**	219		5		
	Đất ở liên kế 1	*LK-1*	*2.671,5*	*23*	*88*		*4,4*	
	Đất ở liên kế 2	*LK-2*	*4.341,0*	*40*	*88*		*4,4*	
	Đất ở liên kế 3	*LK-3*	*2.391,4*	*20*	*88*		*4,4*	
	Đất ở liên kế 4	*LK-4*	*3.396,0*	*28*	*87*		*4,4*	
	Đất ở liên kế 5	*LK-5*	*2.174,3*	*20*	*94*		*4,7*	
	Đất ở liên kế 6	*LK-6*	*2.392,2*	*20*	*88*		*4,4*	
	Đất ở liên kế 7	*LK-7*	*4.595,1*	*36*	*86*		*4,3*	
	Đất ở liên kế 8	*LK-8*	*827,7*	*8*	*94*		*4,7*	
	Đất ở liên kế 9	*LK-9*	*1.498,1*	*13*	*100*		*5,0*	
	Đất ở liên kế 10	*LK-10*	*750,6*	*7*	*100*		*5,0*	
	Đất ở liên kế 11	*LK-11*	*446,3*	*4*	*88*		*4,4*	
	Đất ở biệt thự	BT	**12.157,3**	50		4		

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Số lô (lô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Đất ở biệt thự 1	*BT-1*	*2.299,9*	*10*	*70*		*2,8*	
	Đất ở biệt thự 2	*BT-2*	*4.611,6*	*20*	*68*		*2,7*	
	Đất ở biệt thự 3	*BT-3*	*5.245,8*	*20*	*62*		*2,5*	
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	NOXH	**10.310,0**	2		12		
	Đất nhà ở xã hội 1	NOXH-1	5.844,6		60		7,8	
	Đất nhà ở xã hội 2	NOXH-2	4.465,4		65		8,5	
3	Đất ở tái định cư	TĐC	**3.454,2**	30		5		
	Đất ở tái định cư 1	TĐC-1	418,1	4	91		4,6	
	Đất ở tái định cư 2	TĐC-2	580,2	4	82		4,1	
	Đất ở tái định cư 3	TĐC-3	565,1	4	82		4,1	
	Đất ở tái định cư 4	TĐC-4	1.127,2	11	100		5,0	
	Đất ở tái định cư 5	TĐC-5	512,8	5	95		4,8	
	Đất ở tái định cư 6	TĐC-6	250,8	2	85		4,3	
4	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	**7.504,7**		50-100	5	5,0	
	Đất ở hiện trạng 1	OHT-1	1.945,0					
	Đất ở hiện trạng 2	OHT-2	1.091,2					
	Đất ở hiện trạng 3	OHT-3	779,7					
	Đất ở hiện trạng 4	OHT-4	788,6					
	Đất ở hiện trạng 5	OHT-5	1.288,2					
	Đất ở hiện trạng 6	OHT-6	1.612,0					
II	**Đất công trình dịch vụ - công cộng**		**8.754,0**					**6,85**
1	Đất văn hóa	ĐVH	703,0		40	2	0,8	0,55
2	Đất thương mại dịch vụ		8.051,0					6,30
	Đất thương mại dịch vụ 1	TMDV-1	2.977,2		65	9	6,5	
	Đất thương mại dịch vụ 2	TMDV-2	5.073,8		65	9	6,5	
III	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**		**5.017,2**		**5**	**1**	**0,05**	**3,92**
IV	**Đất khác**		**1.918,8**					**1,50**
1	Đất cây xanh cách ly	CXCL	477,8					
2	Đất tín ngưỡng, tôn giáo	TIN	154,2					
3	Đất nghĩa trang	NTD	1.286,8					
V	**Đất hạ tầng kỹ**		**53.274,2**					**41,66**

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Số lô (lô)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	thuật							
1	Đất giao thông		48.635,9					
	Đường giao thông		45.882,7					
	Bãi đỗ xe	BĐX	2.753,2			5		
2	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác		4.638,3					
	Khe kỹ thuật		*4.280,6*					
	Đất trạm biến áp	HTKT-1	*57,7*					
	Khu xử lý nước thải	HTKT-2	*300,0*					
	Tổng		**127.874,6**					**100,0**

* Phần ngầm: Các lô đất thương mại dịch vụ và nhà ở xã hội được bố trí tầng hầm để đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Đất xây dựng khu dân cư mới được phân bố thành các nhóm ở với các chức năng ở khác nhau: Khu nhà ở biệt thự được định hướng dạng biệt thự, nhà vườn có tầng cao tối đa là 4 tầng, mật độ xây dựng 62%-70%; khu nhà ở liên kế với tầng cao tối đa 5 tầng và mật độ xây dựng 86%-100%.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.1 Quy hoạch san nền (theo hệ cao độ chuẩn quốc gia).

- Cao độ hiện trạng khu ruộng lúa trung bình: +0,70m;
- Cao độ đường Võ Nguyên Giáp hiện có: +1,80m đến +2,05m;
- Cao độ đường Thái Bình- Cầu Nghìn quy hoạch: +2.50m;
- Cao độ tim đường trong khu vực quy hoạch: +2.10m đến +2,50m;
- Cao độ dân cư hiện có trong khu vực từ: +1,45m đến +1,90m;
- Cao độ san nền trung bình là +1.98m;

3.2. Quy hoạch mạng lưới đường giao thông: Tuân thủ theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, cụ thể như:

- Đường phân khu vực:

+ Đường quy hoạch số 1 (mặt cắt 3-3): Bề rộng là 20,5m , trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Các đường nội bộ:

+ Đường quy hoạch số 2, đoạn giáp đất thương mại dịch vụ hiện có (mặt cắt 4-4): Bề rộng là 21,5m, trong đó mặt đường xe chạy rộng 14,0m, vỉa hè phía Bắc rộng 4m, vỉa hè phía Nam rộng 3,5m (4m+14m+3,5m); đoạn giáp nhà ở xã hội NOXH-1 (mặt cắt 4A-4A) bề rộng là 23m: Mặt đường xe chạy rộng 14,0m, vỉa hè phía Bắc rộng 4m, vỉa hè phía Nam rộng 5m.

+ Đường quy hoạch số 5, số 9 (mặt cắt 3-3): Bề rộng là 20,5m trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m; đường quy hoạch số 9, đoạn qua khu thương mại dịch vụ hiện có (mặt cắt 3A-3A), bề rộng từ 20,5m đến 23m, mặt đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè phía khu thương mại dịch vụ hiện có rộng từ 5m đến 7,5m, vỉa hè phía còn lại rộng 5m (5+10,5+5-7,5);

- Đường quy hoạch số 3,4,6,8,10 (mặt cắt 5-5) có bề rộng 15,5m, trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường quy hoạch số 7- đường gom đường Thái Bình - Cầu Nghìn (mặt cắt 2-2): Bề rộng là 19,0m, trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè phía Nam rộng 4,5m; dải phân cách với đường chính rộng 4m.

+ Đường quy hoạch số 11 (mặt cắt 6-6): Bề rộng từ 9,5m đến 12,1m lòng đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng từ 2m đến 3,3m; bố trí điểm tránh xe, với bề rộng mặt đường là 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m.

+ Đường quy hoạch số 12 , số 13 (mặt cắt 7-7): Bề rộng mặt đường 5,5m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe tập trung giáp khu cây xanh phục vụ cho nhu cầu của cư dân khu quy hoạch; tại các lô đất thương mại dịch vụ và nhà ở xã hội, bãi đỗ xe được bố trí tại tầng hầm và trong khuôn viên ô đất.

3.3. Quy hoạch cấp nước.

- Nguồn nước sạch cấp cho dự án dự kiến lấy từ tuyến ống cấp nước D110 hiện có ngầm dưới vỉa hè đường Võ Nguyên Giáp.

- Tổng nhu cầu dùng nước khu vực quy hoạch khoảng 987m^3/ngđ.

- Mạng lưới đường ống cấp cho khu vực quy hoạch được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn trong khu vực quy hoạch. Đường ống chính đấu nối có đường kính D110, các đường ống phân phối có đường kính D110 có chức năng truyền dẫn cung cấp nước, các đường ống dịch vụ dọc theo các tuyến đường quy hoạch cung cấp trực tiếp cho các công trình riêng lẻ.

- Họng cấp nước cứu hỏa được bố trí với khoảng cách từ 100m đến 150m và đấu nối trực tiếp vào đường ống cấp nước chính có đường kính D110.

3.4. Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường.

Nước mưa và nước thải sinh hoạt thoát riêng theo hệ thống riêng biệt;

- Thoát nước mưa: Được phân chia thành 02 lưu vực đảm bảo tiêu thoát nước tốt cho khu quy hoạch và khu vực dân cư hiện có; nước mưa trong khu vực quy hoạch được thu gom bằng hệ thống rãnh kích thước B400, B500, B600, B800, B1000, B1250 và thoát về kênh Sa Lung.

- Về thoát nước thải:

+ Tổng lượng nước thải khu vực quy hoạch khoảng 435m^3/ngđ.

+ Nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch được thu gom vào hệ thống cống D200 trong khe kỹ thuật hạ tầng và tuyến ống chính kích thước D250, D300 và thoát về khu xử lý nước thải theo quy hoạch phân khu được phê duyệt. Trường hợp dự án được triển khai trước khi đầu tư xây dựng khu xử lý nước thải theo quy hoạch phân

khu, nước thải tại khu vực quy hoạch được xử lý cục bộ trong ô đất ký hiệu HTKT-2 để xử lý đạt tiêu chuẩn mới xả ra môi trường.

- Rác thải tại các công trình được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dụng đưa về Nhà máy xử lý rác thải tập trung để phân loại và xử lý.

3.5. Quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ tuyến điện trung thế hiện có tại phía Nam khu vực ;
- Tổng công suất phụ tải cho khu quy hoạch khoảng 3.616kVA.
- Mạng lưới điện sinh hoạt của khu dân cư được lấy từ trạm biến áp đặt tại khu HTKT-1 và khu đất xây dựng nhà ở xã hội, khu thương mại dịch vụ trong khu vực. Điện sinh hoạt sử dụng hệ thống điện đi ngầm cấp đến các tủ công tơ dọc theo tuyến đường.
- Trên các tuyến đường quy hoạch sử dụng đèn chiếu sáng, chủng loại bóng Led tiết kiệm điện; trong công viên cây xanh sử dụng đèn trang trí.

3.6. Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động.

- Ngầm hóa đồng bộ hạ tầng mạng cáp ngoại vi, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông theo quy hoạch phân khu.
- Tại các khu đất thương mại, công trình công cộng, lắp đặt hệ thống cáp viễn thông.

3.7. Nghĩa trang: Được định hướng đóng cửa; đồng thời bố trí dải cây xanh cách ly đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

4. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Phân tích hiện trạng môi trường tự nhiên khu vực quy hoạch và các khu lân cận; dự báo đánh giá môi trường trong giai đoạn thi công dự án và giai đoạn dự án đi vào hoạt động (như: Ảnh hưởng đến môi trường do tác động của việc thi công xây dựng, các nguồn phát sinh chất thải, nước thải); trên cơ sở đó dự báo các nguồn ảnh hưởng chính đến môi trường đất, nước, không khí, sinh thái;
- Đề xuất các giải pháp phòng ngừa, cải thiện môi trường (thu gom, vận chuyển, xử lý nước thải, chất thải, sử dụng năng lượng tự nhiên), xây dựng kế hoạch quản lý, giám sát tác động môi trường (quan trắc môi trường).

PHẦN III
CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Căn cứ Quy chuẩn Việt Nam số QCVN 01: 2021/BXD về Quy hoạch xây dựng, các chỉ tiêu sử dụng đất cho khu vực quy hoạch được đề xuất như sau:

I. CÁC CHỈ TIÊU VỀ DÂN SỐ

- Quy mô dân số : 220-165 người/ha.
- Diện tích đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị 15-28m^2/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực ở tối thiểu phải đạt ≥1m^2/người.

II. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tỷ lệ các loại đất như sau:

- Đất xây dựng công cộng: Từ 5 - 10% diện tích toàn khu.
- Đất cây xanh thể dục thể thao : Từ 1 - 5% diện tích toàn khu.
- Đất ở dân cư : Từ 40 - 50% diện tích toàn khu.
- Đất giao thông: Từ 35 - 40 % diện tích toàn khu.

2. Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng tối đa trong khu công cộng : 40%.
- Mật độ xây dựng trong khu nhà ở liên kế : 80÷100%.
- Mật độ xây dựng trong khu nhà ở biệt thự : 60÷70%.
- Mật độ xây dựng trong khu nhà ở xã hội: 60-65%.
- Mật độ xây dựng trong khu thương mại dịch vụ: 65%.

3.Tầng cao

- Tầng cao nhà ở liên kế là: 3 ÷5 tầng.
- Tầng cao nhà ở biệt thự là: 2 ÷4 tầng.
- Tầng cao nhà ở xã hội: 6÷12 tầng.
- Tầng cao nhà thương mại dịch vụ: 3÷9 tầng.
- Tầng cao nhà khu công cộng: 1÷2 tầng.

III. CÁC TIÊU CHUẨN THIẾT KẾ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1.Đường giao thông:

- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu : tính đến đường liên khu vực: 6%; tính đến đường khu vực: 13 %; tính đến đường phân khu vực: 18 %.
- Loại mặt đường: Mặt đường mềm, bê tông nhựa, các thông số kỹ thuật chính theo 22TCN - 221 - 93:
- Độ dốc ngang của mặt đường: i_n = 2%
- Bán kính bó vỉa: R = 5 - 20 m
- Vận tốc tính toán: V = 40÷60 km/h
- Tải trọng tính toán: Xe tiêu chuẩn trục 10T
- Áp lực tiêu chuẩn: P = 6 da N/cm^2

2. San nền

- Độ dốc san nền tối thiểu là: i = 0,004

- Độ chặt đầm nén: K= 85÷90
- San nền đảm bảo cao hơn cốt ngập lụt tại khu vực 30cm, phù hợp với san nền toàn khu vực .

3. Cấp nước

- Căn cứ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-1:2023/BXD "Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước"
- Căn cứ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01-2021
- Căn cứ tiêu chuẩn Việt Nam QCVN 01-1: 2018/BYT về chất lượng nước.
- Tiêu chuẩn tính toán:

+ Nước sinh hoạt 150 lít/ người/ ngày đêm

+ Nước phục vụ công cộng 10 %/ nhu cầu nước sinh hoạt, nước phục vụ sản xuất kinh doanh 10 %/ nhu cầu nước sinh hoạt.

4. Thoát nước

- Căn cứ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-2:2023/BXD "Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước"
- Lưu lượng nước thải dịch vụ và sinh hoạt là 80% nước cấp sinh hoạt.

5. Cấp điện, năng lượng

- Căn cứ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5:2023/BXD "Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện"
- Căn cứ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-7:2023/BXD "Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình chiếu sáng"
- Phụ tải cấp điện gồm:

*Phụ tải điện sinh hoạt:

+ Biệt thự: 6 kW/hộ

+ Liền kề: 5 kW/hộ

+ Điện sinh hoạt : 1000÷1500 W/người

*Phụ tải điện công cộng:

+ Sinh hoạt cộng đồng: 30 w/m2 sàn

+ Trường học: 0,15 kw/hs

+ Cây xanh: 1.0 w/m2

+ Chiếu sáng đường: 1,2 w/m2

6. Thông tin liên lạc

- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-8:2023/BXD "Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông"
- Quy chuẩn QCVN 33: 2011/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông
- Tiêu chuẩn tính toán tham khảo các dự án trong khu vực có quy mô tương tự :

+ Sinh hoạt: 0,5lines/người.

+ Công cộng: 30% sinh hoạt

+ Dự trữ nhu cầu phát triển: 10% tổng thuê bao.

PHẦN IV:
NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

I/ PHẠM VI, MỨC ĐỘ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT.

- Điều chỉnh tên đồ án quy hoạch, địa điểm quy hoạch theo địa giới hành chính mới và điều chỉnh chủ đầu tư theo chính quyền địa phương 2 cấp. Cụ thể như sau:

+ Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên).

+ Địa điểm xây dựng: Phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên.

+ Chủ đầu tư: Văn phòng HĐND và UBND phường Trà Lý.

+ Cấp phê duyệt: UBND phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên.

- Điều chỉnh ranh giới phía Bắc quy hoạch theo mép đường Thái Bình - Cầu Nghìn điều chỉnh.

- Điều chỉnh diện tích lập quy hoạch :

+ Diện tích quy hoạch theo quyết định phê duyệt là: 127.874,6m^2.

+ Diện tích đồ án quy hoạch sau điều chỉnh 124.538,5 m^2 , giảm 3336,1m2

- Điều chỉnh lại quy mô, diện tích các ô đất ở hiện trạng OHT-1, ô đất tái định cư TĐC-1,TĐC-2, ô đất nhà liên kế LK-1, ô đất nhà biệt thự BT-1, BT-2 và số lượng các lô đất trong ô. đảm bảo hài hoà hoà về kiến trúc không gian cảnh quan, thuận lợi cho kết nối giao thông cũng như tiết kiệm tránh láng phí.

- Điều chỉnh lại mặt cắt đường quy hoạch số 7 từ 19,0m (4m+10.5m+4.5m) theo mặt cắt đường gom điều chỉnh thành 16.7-17,5m ((1.2÷2)m+10.5m+5m), điều chỉnh chiều dài tuyến đường quy hoạch số 6, 7, 8, 9, số 10. Bổ sung một số tuyến đường đảm bảo kết nối giao thông và phân chia các ô đất điều chỉnh.

- Điều chỉnh chỉ tiêu kinh tế và hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp nước, cấp điện, cung cấp năng lượng và chiếu sáng… theo các ô đất điều chỉnh.

- Các nội dung khác không điều chỉnh giữ nguyên theo đồ án quy hoạch tại quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 20/08/20024 của UBND thành phố Thái Bình.

II/ NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỦA QUY HOẠCH CHI TIẾT.

1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

- Dịch chuyển ranh giới phía Bắc xuống phía Nam theo điều chỉnh đường Thái Bình - cầu Nghìn. Ranh giới còn lại nguyên theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và quy hoạch khu đô thị phía Đông Nam phường Trà Lý;

+ Phía Tây : Giáp đường Võ Nguyên Giáp và đất thương mại dịch vụ hiện có;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và kênh Sa Lung;

+ Phía Bắc: Giáp đường từ Thái Bình đi cầu Nghìn;

2. Diện tích quy hoạch:

- Diện tích quy hoạch theo quyết định phê duyệt là: 127.874,6m^2.

- Diện tích đường Thái Bình - Cầu Nghìn mở rộng thuộc đồ án quy hoạch là : 3336,1m^2.

- Diện tích đồ án quy hoạch sau điều chỉnh là: 124.538,5 m^2.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Theo Quyết định phê duyệt		Điều chỉnh Quy hoạch		Tăng (+) giảm (-)
			Diện tích (m2)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỉ lệ (%)	
1	Đất ở hiện trạng	ONT	13.787,7	10,78	13.787,7	11,07	
	OHT-1		*2091,6*		*2.091,6*		
	OHT-2		*1012,3*		*1.012,3*		
	OHT-3		*4898,3*		*4.898,3*		
	OHT-4		*2595,4*		*2.595,4*		
	OHT-5		*3190,1*		*3.190,1*		
2	Đất tín ngưỡng	TIN	131,1	0,10	131,1	0,11	
3	Đất trồng lúa	LUC	68853,7	53,84	66.426,6	53,33	
	LUC-1		*14120,6*		*11.693,5*		-2427,1
	LUC-2		*20852,6*		*20.852,6*		
	LUC-3		*4711,7*		*4.711,7*		
	LUC-4		*23371,8*		*23.371,8*		
	LUC-5		*5797*		*5.797,0*		
4	Đất trồng cây hàng năm	BHK	20.360,2	15,92	19.590,2	15,73	
	BHK-1		*2839*		*2.069,0*		-770,0
	BHK-2		*3027,1*		*3.027,1*		
	BHK-3		*8967,3*		*8.967,3*		
	BHK-4		*1009,2*		*1.009,2*		
	BHK-5		*4517,6*		*4.517,6*		
5	Đất thuỷ sản.mặt nước	TSN	12.139,6	9,50	12.000,6	9,64	
	TSN-1		*3786,5*		*3.647,5*		-139,0
	TSN-2		*3098,2*		*3.098,2*		
	TSN-3		*5254,9*		*5.254,9*		
6	Đất nghĩa trang	NTD	1.397,5	1,10	1.397,5	1,12	
7	Đất giao thông		11.204,8	8,76	11.204,8	9,00	
8	Tổng		127.874,6	100,00	124.538,5	100,00	-3336,1

3. Mục tiêu và nguyên tắc điều chỉnh

a. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu được phê duyệt.
- Đảm bảo thống nhất, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10) đã được phê duyệt.

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững, làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Rà soát, điều chỉnh phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt.
- Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành;
- Rà soát, điều chỉnh chức năng các ô đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

4.Điều chỉnh sử dụng đất quy hoạch.

a. Đất ở liên kế:

+ Điều chỉnh diện tích lô đất liên kế LK-1 từ 2.671,5m2 xuống 2.273,9 m2, giảm 397,60m2. Điều chỉnh giảm đất khe kỹ thuật trong lô đất liên kế LK-01 từ 461,1m2 xuống 257,7 m2 giảm 203,4m2

Bảng so sánh đất ở liên kế giữa phương án điều chỉnh với quy hoạch được phê duyệt.

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Theo quy hoạch được phê duyệt			Theo quy hoạch điều chỉnh			Tăng (+) /giảm (-) (m2)
			Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	
1.1	Đất ở liên kế	LK	**25.484,2**	219		**25.086,6**	215		**-397,60**
	Đất ở liên kế 1	LK-1	2.671,5	*23*	*88*	2.273,9	19	88	**-397,60**
	Đất ở liên kế 2	LK-2	4.341,0	*40*	*88*	4.341,0	40	88	
	Đất ở liên kế 3	LK-3	2.391,4	*20*	*88*	2.391,4	20	88	
	Đất ở liên kế 4	LK-4	3.396,0	*28*	*87*	3.396,0	28	87	
	Đất ở liên kế 5	LK-5	2.174,3	*20*	*94*	2.174,3	20	94	
	Đất ở liên kế 6	LK-6	2.392,2	*20*	*88*	2.392,2	20	88	
	Đất ở liên kế 7	LK-7	4.595,1	*36*	*86*	4.595,1	36	86	
	Đất ở liên kế 8	LK-8	827,7	*8*	*94*	827,7	8	94	
	Đất ở liên kế 9	LK-9	1.498,1	*13*	*100*	1.498,1	13	100	
	Đất ở liên kế 10	LK-10	750,6	*7*	*100*	750,6	7	100	
	Đất ở liên kế 11	LK-11	446,3	*4*	*88*	446,3	4	88	

b. Đất xây dựng nhà ở biệt thự:

- Điều chỉnh đường quy hoạch số 6 song song với với đường quy hoạch số 9 và nối dài đường quy hoạch số 9 từ nút giao đường quy hoạch số 5 tới đường quy hoạch số 7 phân chia lại ô đất biệt thự BT-1, BT-2 thành 03 ô đất biệt thự BT-1, BT2, BT4, điều chỉnh hướng nhà từ hướng Bắc - Nam sang hướng Đông - Tây. Tổng diện tích nhà ở biệt thự điều chỉnh từ 12.157,3m2 xuống 11.029,9m2 giảm -1127,40m2.

Bảng so sánh đất ở biệt thự giữa phương án điều chỉnh với quy hoạch được phê duyệt:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Theo quy hoạch được phê duyệt			Theo quy hoạch điều chỉnh			Tăng (+) /giảm(-) (m2)
			Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	
1.2	Đất ở biệt thự	BT	**12.157,3**	50		**11.029,9**	45		**-1127,40**
	Đất ở biệt thự 1	BT-1	2.299,9	*10*	*70*	2.402,8	10	67	**+102,90**
	Đất ở biệt thự 2	BT-2	4.611,6	*20*	*68*	2.240,2	10	70	**-2371,40**
	Đất ở biệt thự 3	BT-3	5.245,8	*20*	*62*	5.245,8	20	62	
	Đất ở biệt thự 4	BT-4				1.141,1	5	68	**+1141,10**

c. Đất xây dựng nhà ở tái định cư và nhà ở hiện trạng chỉnh trang:

- Điều chỉnh diện tích đất ở hiện trạng và đất tái định cư do điều chỉnh, mở rộng đường quy hoạch số 7 và đường Thái Bình - Cầu Nghìn , điều chỉnh đường quy hoạch số 8 từ nút giao đường quy hoạch số 5 tới đường quy hoạch số 7 thành đường quy hoạch số 14 rộng 5,5m phân tách ô biệt thự BT-4 với ô đất ở hiện trạng OHT-1 và đất tái định cư.

- Điều chỉnh diện tích lô đất tái định cư TĐC-1 từ 418,1m2 xuống192,8 m^2 , diện tích lô TĐC-2 từ 580,2m^2 lên 597,5m^2.Tổng diện tích đất tái định cư được điều chỉnh từ 3.454,2m^2 xuống 3.246,2m^2 giảm 208m^2.

- Điều chỉnh diện tích đất ở hiện trạng OHT-1 từ 1.945,0m^2 xuống 1.766,9m^2, giảm 178,10m^2.

Bảng so sánh đất ở hiện trạng và tái định cư
giữa phương án điều chỉnh với quy hoạch được phê duyệt:

Loại đất	Kí hiệu	Theo quy hoạch được phê duyệt			Theo quy hoạch điều chỉnh			Tăng (+) /giảm (-) (m2)
		Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	
Đất ở tái định cư	TĐC	**3.454,2**	30		**3.246,2**	27		**-208,00**
Đất ở tái định cư 1	TĐC-1	418,1	4	91	192,8	1	91	**-225,30**
Đất ở tái định cư 2	TĐC-2	580,2	4	82	597,5	4	82	**+17,30**
Đất ở tái định cư 3	TĐC-3	565,1	4	82	565,1	4	82	
Đất ở tái định cư 4	TĐC-4	1.127,2	11	100	1.127,2	11	100	
Đất ở tái định cư 5	TĐC-5	512,8	5	95	512,8	5	95	
Đất ở tái định cư 6	TĐC-6	250,8	2	85	250,8	2	85	
Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	**7.504,7**		50-100	7.326,6		100	**-178,10**
Đất ở hiện trạng 1	OHT-1	1.945,0			**1.766,9**			**-178,10**
Đất ở hiện trạng 2	OHT-2	1.091,2			1.091,2			

Loại đất	Kí hiệu	Theo quy hoạch được phê duyệt			Theo quy hoạch điều chỉnh			Tăng (+) /giảm (-) (m2)
		Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	
Đất ở hiện trạng 3	OHT-3	779,7			779,7			
Đất ở hiện trạng 4	OHT-4	788,6			788,6			
Đất ở hiện trạng 5	OHT-5	1.288,2			1.288,2			
Đất ở hiện trạng 6	OHT-6	1.612,0			1.612,0			

d.Đất hạ tầng kỹ thuật.

- Đất giao thông:

+ Điều chỉnh đường quy hoạch số 6,7, 8, 9, số 10 theo quy hoạch phân khu và bổ sung tuyến đường số 14 đảm bảo kết nối giao thông và phân chia các ô đất điều chỉnh.

+ Diện tích đất giao thông điều chỉnh từ 45.882,7m^2 thành 44.661,1 m^2, giảm -1221,60m^2.

- Đất khe kỹ thuật:

+ Điều chỉnh khe hạ tầng lô LK 1 theo lô đất điều chỉnh.

+ Diện tích đất khe kỹ thuật điều chỉnh từ 4.280,6m^2 thành 4.077,2 m^2, giảm -203,40m^2.

Bảng so sánh đất hạ tầng kỹ thuật
giữa phương án điều chỉnh với quy hoạch được phê duyệt:

Stt	Loại đất	Diện tích (m2)		
		Theo quy hoạch được phê duyệt	Theo quy hoạch điều chỉnh	Tăng (+) /giảm(-) (m2)
8	Đường giao thông	45.882,7	**44.661,1**	**-1221,60**
9	Khe kỹ thuật	4.280,6	**4.077,2**	**-203,40**

đ, Các lô đất khác được giữ nguyên về quy mô, diện tích và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại quyết dịnh số 3454/QĐ-UBND ngày 20/08/20024 của UBND thành phố Thái Bình.. Sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh gồm các khu chức năng chính như sau:

+ Đất ở liên kế;

+ Đất ở riêng lẻ (biệt thự);

+ Đất nhà ở xã hội;

+ Đất tái định cư;

+ Đất ở hiện trạng chỉnh trang;

+ Đất thương mại dịch vụ;

+ Đất công trình công cộng: nhà văn hoá ….;

+ Đất cây xanh cảnh quan;

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật;

Bảng tổng hợp các ô đất điều chỉnh

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)		
			Theo quy hoạch được phê duyệt	Theo quy hoạch điều chỉnh	Tăng (+) /giảm(-) (m2)
1	Đất ở liên kế 1	LK-1	2.671,5	2.273,9	-397,60
2	Đất ở biệt thự 1	BT-1	2.299,9	2.402,8	+102,90
3	Đất ở biệt thự 2	BT-2	4.611,6	2.240,2	-2371,40
4	Đất ở biệt thự 4	BT-4		1.141,1	+1141,10
5	Đất ở tái định cư 1	TĐC-1	418,1	192,8	-225,30
6	Đất ở tái định cư 2	TĐC-2	580,2	597,5	+17,30
7	Đất ở hiện trạng 1	OHT-1	1.945,0	**1.766,9**	-178,10
8	Đường giao thông		45.882,7	**44.661,1**	**-1221,60**
9	Khe kỹ thuật		4.280,6	**4.077,2**	**-203,40**
10	**Tổng diện tích**		**62.689,6**	**59.353,5**	**-3336,10**

Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất xây dựng nhà ở**		**56.999,3**					**45,77**
1	Đất xây dựng nhà ở thương mại		**36.116,5**					**29,00**
1.1	Đất ở liên kế	LK	**25.086,6**	215		5		**20,14**
	Đất ở liên kế 1	LK-1	2.273,9	19	88		4,4	
	Đất ở liên kế 2	LK-2	4.341,0	40	88		4,4	
	Đất ở liên kế 3	LK-3	2.391,4	20	88		4,4	
	Đất ở liên kế 4	LK-4	3.396,0	28	87		4,4	
	Đất ở liên kế 5	LK-5	2.174,3	20	94		4,7	
	Đất ở liên kế 6	LK-6	2.392,2	20	88		4,4	
	Đất ở liên kế 7	LK-7	4.595,1	36	86		4,3	
	Đất ở liên kế 8	LK-8	827,7	8	94		4,7	
	Đất ở liên kế 9	LK-9	1.498,1	13	100		5,0	
	Đất ở liên kế 10	LK-10	750,6	7	100		5,0	
	Đất ở liên kế 11	LK-11	446,3	4	88		4,4	
1.2	Đất ở biệt thự	BT	**11.029,9**	45		4		8,86
	Đất ở biệt thự 1	BT-1	2.402,8	10	67		2,7	
	Đất ở biệt thự 2	BT-2	2.240,2	10	70		2,8	

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
	Đất ở biệt thự 3	BT-3	5.245,8	20	62		2,5	
	Đất ở biệt thự 4	BT-4	1.141,1	5	68		2,7	
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	NOXH	**10.310,0**	2		12		**8,28**
	Đất nhà ở xã hội 1	NOXH-1	5.844,6		60		7,8	
	Đất nhà ở xã hội 2	NOXH-2	4.465,4		65		8,5	
3	Đất ở tái định cư	TĐC	**3.246,2**	27		5		**2,61**
	Đất ở tái định cư 1	TĐC-1	192,8	1	91		4,6	
	Đất ở tái định cư 2	TĐC-2	597,5	4	82		4,1	
	Đất ở tái định cư 3	TĐC-3	565,1	4	82		4,1	
	Đất ở tái định cư 4	TĐC-4	1.127,2	11	100		5,0	
	Đất ở tái định cư 5	TĐC-5	512,8	5	95		4,8	
	Đất ở tái định cư 6	TĐC-6	250,8	2	85		4,3	
4	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	7.326,6		100	5	5,0	**5,88**
	Đất ở hiện trạng 1	OHT-1	1.766,9					
	Đất ở hiện trạng 2	OHT-2	1.091,2					
	Đất ở hiện trạng 3	OHT-3	779,7					
	Đất ở hiện trạng 4	OHT-4	788,6					
	Đất ở hiện trạng 5	OHT-5	1.288,2					
	Đất ở hiện trạng 6	OHT-6	1.612,0					
II	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**13.771,2**					**11,06**
1	Đất văn hóa	ĐVH	703,0		40	2	0,8	0,56
2	Đất thương mại dịch vụ		8.051,0					6,47
	Đất thương mại dịch vụ 1	TMDV-1	2.977,2		65	9	6,5	
	Đất thương mại dịch vụ 2	TMDV-2	5.073,8		65	9	6,5	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	5.017,2		5	1	0,05	4,03
III	**Đất khác**		**1.918,8**					**1,54**
1	Đất cây xanh cách ly	CXCL	477,8					
2	Đất tín ngưỡng, tôn giáo	TIN	154,2					
3	Đất nghĩa trang	NTD	1.286,8					
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**51.849,2**					**41,63**

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất giao thông	ĐGT	47.414,3					38,07
1.1	Đường giao thông		**44.661,1**					
1.2	Bãi đỗ xe	BĐX	2.753,2			5		
2	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác		4.434,9					3,56
2.1	Khe kỹ thuật		**4.077,2**					
2.2	Đất trạm biến áp	HTKT-1	57,7					
2.3	Khu xử lý nước thải	HTKT-2	300,0					
V	**Tổng diện tích quy hoạch**		**124.538,5**					**100,00**

Bảng so sánh cơ cấu đất giữa phương án điều chỉnh với quy hoạch được phê duyệt:

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Theo quy hoạch được phê duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) /giảm(-) (m2)
			Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	
I	**Đất xây dựng nhà ở**		**58.910,4**	**46,07**	**56.999,3**	**45,77**	**-1911,10**
1	Đất xây dựng nhà ở thương mại		**37.641,5**	29,44	**36.116,5**	**29,00**	**-1525,00**
1.1	Đất ở liên kế	LK	**25.484,2**	19,93	**25.086,6**	**20,14**	**-397,60**
1.2	Đất ở biệt thự	BT	**12.157,3**	9,51	**11.029,9**	8,86	**-1127,40**
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	NOXH	**10.310,0**	8,06	**10.310,0**	**8,28**	
3	Đất ở tái định cư	TĐC	**3.454,2**	2,70	**3.246,2**	**2,61**	**-208,00**
4	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	**7.504,7**	5,87	7.326,6	**5,88**	**-178,10**
II	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**13.771,2**	**10,77**	**13.771,2**	**11,06**	
1	Đất văn hóa	ĐVH	703,0	0,55	703,0	0,56	
2	Đất thương mại dịch vụ		8.051,0	6,30	8.051,0	6,47	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	5.017,2	3,92	5.017,2	4,03	
III	**Đất khác**		**1.918,8**	**1,50**	**1.918,8**	**1,54**	
1	Đất cây xanh cách ly	CXCL	477,8		477,8		
2	Đất tín ngưỡng, tôn giáo	TIN	154,2		154,2		
3	Đất nghĩa trang	NTD	1.286,8		1.286,8		
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**53.274,2**	**41,66**	**51.849,2**	**41,63**	**-1425,00**

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Theo quy hoạch được phê duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) /giảm(-) (m2)
			Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất giao thông	ĐGT	48.635,9	**38,03**	47.414,3	38,07	**-1221,60**
2	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác		4.638,3	**3,63**	4.434,9	3,56	**-203,40**
V	**Tổng diện tích**		**127.874,6**	**100,00**	**124.538,5**	**100,00**	**-3336,10**

Bảng tổng hợp dân số sau điều chỉnh

Stt	Nội dung	Đơn vị	Số lượng			ghi chú
			Theo quy hoạch được phê duyệt	Theo quy hoạch điều chỉnh	Tăng (+) /giảm(-) (m2)	
I	**Dân số dự kiến**	người	2747	2701	-46	Công văn số 2274/BXD-QHKT ngày 23/6/2022 (tính 3,6 người/ hộ)
1	Nhà ở liền kề					
	215*3,6	người	*788*	*774*	-14	
2	Nhà ở tái định cư					
	27*3,6	người	*108*	*97*	-11	
3	Nhà ở biệt thự					
	45*3,6	người	*180*	*162*	-18	
4	Nhà ở hiện trạng					Theo QCVN 01:2021
	7326,6/60	người	*125*	*122*	-3	
5	Nhà ở xã hội (tính trung bình 37,2m2/người)	người	*1546*	*1546*		Giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt

Bảng tổng hợp chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính trong đồ án quy hoạch điều chỉnh

Stt	Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	Đơn vị	Theo quy hoạch điều chỉnh	Theo nhiệm vụ quy hoạch và QCVN 01:2021/BXD
1	Dân sô	người	2701,13	2500÷3000
2	Mật độ dân số	người/ha		220÷165
	2701/12,45		*216,89*	
3	Đất dân dụng bình quân toàn đô thị loại I -II	m2/người	46,11	45÷60
	124538,5/2701		*46,11*	
4	Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị loại I -II	m2/người	21,10	15÷28
	56999,3/2701		*21,10*	
5	Nhà văn hóa			
a	Diện tích (thông tư 05 /2014/TT-	m2	703,00	300

Stt	Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	Đơn vị	Theo quy hoạch điều chỉnh	Theo nhiệm vụ quy hoạch và QCVN 01:2021/BXD
	BVHTTDL)			
b	Số hộ (QĐ số 02/2019/QĐ-UBND tỉnh Thái Bình)	hộ/ nhà văn hóa	750,00	>350
	2701/3,6		*750,31*	
6	Đất nhà ở xã hội (nghị định100/2015NĐ-CP) chiếm >=20% đất ở quy hoạch	%	20,76	>20%
	10310/49672,7		*20,76*	
7	Cây xanh đô thị loại I	m2/người	1,86	≥1
	5017,2/2701		*1,86*	
8	Bãi đỗ xe đô thị loại I (Tính cho nhà ở liên kế, biệt thự và tái định cư)	m2/người	2,60	2,5
	2753,2/(774+97+162)		*2,66*	
9	Mật độ xây dựng			
a	Nhà ở liền kề	%	82÷100	80÷100
b	Nhà ở biệt thự	%	62÷70	60÷70
c	nhà ở xã hội	%	60÷65	42÷75
d	Nhà văn hóa	%	40	40
e	thương mại dịch vụ	%	65	51÷80
10	Tầng cao tối đa			
a	Nhà ở liền kề	tầng	5	3÷5
b	Nhà ở biệt thự	tầng	4	
c	Nhà ở xã hội	tầng	12	9÷12
d	Nhà văn hóa	tầng	2	2÷9
e	Thương mại dịch vụ	tầng	9	
11	Cấp nước	l/người/ngày	150	≥ 80
12	Thoát nước thải (tính theo lượng nước sinh hoạt)	%	80	80
13	Rác thải rắn sinh hoạt	kg/người	1,30	1,3
14	Điện	W/người	1000÷1500	700
15	Đường giao thông	%	35,86	≥18

5.Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

a.Điều chỉnh đường giao thông:

- Điều chỉnh đường quy hoạch số 6 song song với với đường quy hoạch số 9, giữ nguyên mặt cắt đường (mặt cắt 5-5) (4,m +7,5m + 4,m). Chiều dài đường số 6 điều chỉnh là 78,20m.

- Điều chỉnh bề rộng và vị trí tim đường số 7 (đường gom đường Thái Bình- Cầu Nghìn) theo đồ án quy hoạch phân khu điều chỉnh (mặt cắt 2-2, 2A-2A) .Bề rộng 16,7m÷17,5m, trong đó: Mặt đường xe chạy rộng 10,5m, vỉa hè phía Nam rộng 5m; dải phân cách với đường chính rộng 1,2m÷2m (5m+10.5m+(1.2÷2)m). Chiều dài đường số 7 điều chỉnh là 240,40m.

- Điều chỉnh chiều dài tuyến đường số 10 theo đường quy hoạch số 7. Chiều dài đường số 10 điều chỉnh là 334,8m.
- Điều chỉnh đường quy hoạch số 8 từ nút giao đường quy hoạch số 5 tới đường quy hoạch số 7 thành đường quy hoạch số 14 (mặt cắt 7-7) bề rộng mặt đường 5,5m. Chiều dài đường số 8 điều chỉnh là 249,6m.Chiều dài đường số 14 là 79,2m
- Nối dài đường quy hoạch số 9 (mặt cắt 3-3) từ nút giao đường quy hoạch số 5 tới đường quy hoạch số 7 (5,0m + 10,5m + 5,0m).). Chiều dài đường số 9 điều chỉnh là 478,3m.
- Điều chỉnh cao độ nút giao đường số 7 với đường Võ Nguyên Giáp từ 2.50 thành 1.80 theo quy hoạch phân khu.Điều chỉnh cao độ đường quy hoạch số 2.3.4 thành +2.10 đảm bảo kết nối giao thông êm thuật giữa các tuyến đường nội bộ và hệ thống giao thông khu vực xung quanh.
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác và tuyến đường còn lại giữ nguyên theo đồ án đã phê duyệt.

Bảng tổng hợp giao thông điều chỉnh

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)		Lý trình điều chỉnh
			Theo quy hoạch được phê duyệt	Theo quy hoạch điều chỉnh	
1	Đường Võ Nguyên Giáp	5,0m + 8,0m + 2,0m + 8,0m + 5,0m			
2	Đường từ Thái Bình - Cầu Nghìn	5 m + 10,5m + 6.0m + 15,75m + 0,5m+15,75m+6,0m +10,5m+5m			
3	Đường quy hoạch số 1 (đường phân khu vực)	5,0m + 10,5m + 5,0m	242,3	242,3	TD5-TD11
4	Đường quy hoạch số 2	4,0m+14,0m+(3,5+5,0)m	245,6	245,6	TD4-TD12
5	Đường quy hoạch số 3	4,0m +7,5m + 4,0m	85,2	85,2	TD22-TD30
6	Đường quy hoạch số 4	4,0m +7,5m + 4,0m	245	245,0	TD3-TD13
7	Đường quy hoạch số 5	5,0m + 10,5m + 5,0m	244,4	244,4	TD2-TD14
8	Đường quy hoạch số 6	4,0m +7,5m + 4,0m	144,5	78,20	TD26-TD27
9	Đường quy hoạch số 7	4,0m +10,5m + 4,5m	233,2	240,40	TD1-TD15
10	Đường quy hoạch số 8	4,0m +7,5m + 4,0m	338,8	249,6	TD28-TD31
11	Đường quy hoạch số 9	5,0m +10,5m + (5,0 ÷7,5)m	401,6	478,3	TD6-TD25
12	Đường quy hoạch số 10	4,0 m +7,5m + 4,0m	349,1	334,8	TD16-TD19
13	Đường quy hoạch số 11	(2,0÷3,3)m +7,5m + (2,0÷3,3)m	181,3	181,3	TD9-TD20
14	Đường quy hoạch số 12	5,5m	56,3	56,3	TD7- TD8
15	Đường quy hoạch số 13	5,5m	83,7	83,7	TD32-TD33
16	Đường quy hoạch số 14	5,5m		79,2	TD34-TD35

b. San nền: Cao độ san nền thay đổi theo cao độ đường điều chỉnh.

- Cao độ nền hiện trạng trung bình +0,81m.
- Cao độ san nền khu vực lập quy hoạch trung bình từ + 1,75m ->+2.15m.
- Chiều cao san nền trung bình là: 1,09m.

Bảng tổng hợp khối lượng san lấp theo ô đất

Stt	Kí hiệu	Cao độ hiện trạng trung bình (m)	Cao độ san nền (m)	Chiều cao san lấp (m)	Diện tích (m2)	Khối lượng (m3)
Lô 1	A1	1,04	1,75	0,71	6422,4	4570,6
Lô 2	A2	1,15	1,80	0,65	840,8	546,5
Lô 3	A3	0,80	1,80	1,00	9539,2	9539,2
Lô 4	A4	0,91	1,80	0,89	6682,6	5969,8
Lô 5	A5	1,11	1,80	0,69	322,0	222,2
Lô 6	A6	1,10	1,80	0,71	2908,0	2050,1
Lô 7	A7	0,83	1,80	0,97	3921,6	3790,9
Lô 8	A8	1,32	1,80	0,48	2661,6	1270,9
Lô 9	A9	0,65	1,80	1,15	2442,5	2808,9
Lô10	A10	1,41	1,80	0,39	2929,9	1152,4
Lô 11	A11	0,99	1,83	0,84	5234,7	4390,6
Lô 12	A12	0,65	1,95	1,30	8070,4	10491,5
Lô 13	A13	0,75	1,95	1,20	5245,8	6295,0
Lô 14	A14	0,46	1,98	1,51	4987,4	7539,3
Lô 15	A15	0,56	2,18	1,62	2531,6	4088,5
Lô 16	A16	0,70	2,15	1,45	2402,9	3484,2
Lô 17	A17	0,58	2,15	1,57	2240,2	3513,9
Lô 18	A18	0,36	2,15	1,80	1141,1	2048,3
Lô 19	A19	0,10	1,86	1,76	790,3	1390,3
TỔNG		**0,81**	**1,90**	**1,09**	**71315,0**	**75163,1**

-Khối lượng bóc hữu cơ: 71315,0x0,3=21394,5m^3.

-Tổng khối lượng san lấp bao gồm hoàn trả bóc hữu cơ là:75163,1+21394,5=96557,6m^3.

c,Quy hoạch cấp nước.

- Do điều chỉnh giảm diện tích các lô đất ở nên dân số trong khu vực giảm còn dẫn đến nhu cầu dùng nước giảm 2701 người. Quy mô dân số chu nhu cầu dùng nước tại khu vực này được dự báo khoảng 2750 người.

Tổng hợp nhu cầu dùng nước khu vực nghiên cứu quy hoạch

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chỉ số
1	Tổng dân số	người	**2750**
2	Tỷ lệ phục vụ	%	100
3	Dân số phục vụ	người	2750
	Tiêu chuẩn		
4	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	l/người/ngày	150

Stt	Nội dung	Đơn vị	Chỉ số
5	Tiêu chuẩn cấp nước kinh doanh	% Qsh	10
6	Tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ và công cộng (Qdv)	% Qsh	10
7	Tiêu chuẩn tưới cây và rửa đường (Qtưới, rửa)	% Qsh	10
8	Tỷ lệ thất thoát (Qtt)	% (Qsh+Qdv)	15
9	Nước chữa cháy	l/s	10
	Nhu cầu		
10	Lượng nước sinh hoạt (Qsh)	m^3/ngày	412,5
11	Lượng nước dịch vụ và công cộng	m^3/ngày	41,3
12	Lượng nước kinh doanh	m^3/ngày	41,3
13	Lượng nước tưới cây và rửa đường	m^3/ngày	41,3
14	Lượng nước thất thoát	m^3/ngày	80,4
Tổng cộng nhu cầu dùng nước trung bình		m^3/ngày	616,7
Hệ số dùng nước ngày lớn nhất ($K_{ngày\ max}$)			1,4
Công suất ngày dùng nước lớn nhất		m^3/ngày	863,4
Công suất ngày dùng nước lớn nhất (làm tròn)		m^3/ngày	860,0
Hệ số trong giờ dùng nước lớn nhất ($K_{giờ\ max}$)			1,7
Lưu lượng giờ dùng nước lớn nhất		m^3/h	60,9
Lưu lượng nước chữa cháy		m^3/ngàyđ	108,0
Tổng lưu lượng trong ngày dùng nước lớn nhất khi có cháy		m^3/ngàyđ	971,4
Làm tròn		m^3/ngàyđ	970,0

- Lưu lượng cấp nước được điều chỉnh từ 987m3/ngđ xuống 970m3/ngđ giảm 17m3/ngđ.
- Do tuyến cấp nước đi theo tuyến đường giao thông nên điều chỉnh các tuyến đường giao thông, tuyến cấp nước điều chỉnh theo, khối lượng cấp nước sau khi điều chỉnh được thống hợp theo bảng sau:

Bảng thống kê khối lượng điều chỉnh đường ống cấp nước

STT	Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng
1	HPDE-PN8-DN110	m	1645
2	HPDE-PN8-DN50	m	1671
3	Trụ cứu hỏa	Cái	13
4	Hố van xả cặn	hố	01
5	Hố van đấu nối	hố	07
6	Phụ kiện đi kèm	25%	0,25

d, Quy hoạch thoát nước mưa.

Hệ thống thoát nước mặt giữ nguyên về giải pháp và phương án hướng thoát nước theo đồ án đã phê duyệt. Điều chỉnh chiều dài tuyến rãnh thoát nước mặt theo tuyến đường giao thông điều chỉnh.

Bảng thống kê khối lượng điều chỉnh rãnh thoát nước mưa.

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng
1	Rãnh BxH=400x600	m	563
2	Rãnh BxH=500x700	m	1193
3	Rãnh BxH=600x800	m	1642
4	Rãnh BxH=800x100	m	1439
5	Rãnh BxH=1000x1250	m	200
6	Rãnh BxH=1250x1500	m	200
7	Cống ngang đường BxH=800x800	m	200
8	Cống ngang đường BxH=1000x1000	m	114
9	Cống ngang đường BxH=1250x1250	m	60
10	Cống ngang đường BxH=1500x1500	m	88
11	Hố ga	cái	202
12	Cửa xả	cái	01

e, Quy hoạch thoát nước thải.

Tính toán lượng nước thải do điều chỉnh quy hoạch theo bảng sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng
1	Lượng nước sinh hoạt (Qsh)	m3/ngày	**412,5**
2	Lượng nước dịch vụ và công cộng (Qdv)	m3/ngày	**41,3**
3	Lượng nước kinh doanh(Qkd)	m3/ngày	**41,3**
	Tiêu chuẩn		
1	Tiêu chuẩn thu nước sinh hoạt (Qtsh)	% Qsh	80
2	Tiêu chuẩn thu nước kinh doanh (Qtkd)	% Qkd	80
3	Tiêu chuẩn thu nước dịch vụ và công cộng (Qtdv)	% Qdv	80
4	Nước thẩm thấu vào mạng lưới thoát nước	%	10
	Nhu cầu thoát nước thải		
5	Lượng nước thải sinh hoạt (Qtsh)	m^3/ngày	330,0
6	Lượng nước thải dịch vụ và công cộng (Qtdv)	m^3/ngày	33,0
7	Lượng nước thải kinh doanh (Qtkd)	m^3/ngày	33,0
8	Cộng Qtsh+Qtdv+Qkd	m3/ngày	396,0
9	Nước thải thẩm thấu	m3/ngày	39,60
10	Cộng	m3/ngày	356,4
11	Lưu lượng ngày lớn nhất Qmax=Q*1,2	m3/ngày	428
12	Lưu lượng giờ thải lớn nhất Qmax giờ=Qmax*2/24	m3/h	35,6

- Lưu lượng thoát nước được điều chỉnh từ 435m3/ngđ xuống 428m3/ngđ giảm 7m3/ngđ.
- Điều chỉnh tuyến ống thoát nước thải theo hệ thống đường giao thông điều chỉnh. Khối lượng thoát nước thải sau khi điều chỉnh được thống hợp theo bảng sau.

Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải điều chỉnh.

TT	Thoát nước thải	Đơn vị	Khối lượng
1	HPDE-PN8-DN200	m	2147
2	HPDE-PN8-DN250	m	441
3	HPDE-PN8-DN300	m	230
4	Hố ga 700x700	cái	128
5	Ống lồng BTCT	m	250
6	Bể xử lý nước thải	cái	1,00

f, Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng.

- Tính toán nhu cầu dùng điện cho trạm biến áp số 1 khi điều chỉnh lại điện tích đất ở OHT1, TĐC1, TĐC2, LK1, BT1, BT2 và BT4 và tuyến đường giao thông.

Bảng tính toán phụ tải điều chỉnh tại trạm biến áp số 1

Stt	Tên phụ tải	Ký hiệu	Đơn vị	Số lượng	P (kW)	Kđt	Kdp	Cosφ	S (kVA)
I	**Máy biến áp số 1 - 750kVA - 22/0,4kV**								
1	Nhà ở tái định cư	TĐC-1	nhà	1	5	0,7	1,1	0,9	4,3
2	Nhà ở tái định cư	TĐC-2	nhà	4	5	0,7	1,1	0,9	17,1
3	Nhà ở biệt thự	BT-1	nhà	10	6	0,7	1,1	0,9	51,3
4	Nhà ở biệt thự	BT-2	nhà	10	6	0,7	1,1	0,9	51,3
5	Nhà ở biệt thự	BT-3	nhà	20	6	0,7	1,1	0,9	102,7
6	Nhà ở biệt thự	BT-4	nhà	5	6	0,7	1,1	0,9	25,7
7	Nhà ở liên kế	LK-1	nhà	19	5	0,7	1,1	0,9	81,3
8	Nhà ở liên kế	LK-7	nhà	36	5	0,7	1,1	0,9	154,0
9	Nhà ở liên kế	LK-2	nhà	40	5	0,7	1,1	0,9	171,1
10	Nhà văn hóa	VH	nhà	1	5	0,7	1,1	0,9	4,3
11	Chiếu sáng 1	CS	cột	41	0,12	1		1	4,9
12	Đèn trang trí 4 bóng	CS	cột	20	0,06	1		1	1,2
13	Đèn trang trí 1 bóng	CS	cột	10	0,04	1		1	0,4
	Tổng								**669,6**

-Tổng công suất dự án theo quyết định phê duyệt là 3616,5 kVA.Tổng công suất theo điều chỉnh quy hoạch là 3560,7 kVA, giảm 55,8kVA. Vì vậy giữ nguyên số lượng , công suất và vị trí trạm biến áp theo đồ án quy hoạch.

- Điều chỉnh chiều dài đường dây dẫn và cột đèn chiều sáng theo tuyến đường giao thông điều chỉnh.

g, Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.

- Điều chỉnh tuyến ống , hố ga luồn cáp đi ngầm dưới vỉa hè đường

Bảng thống kê khối lượng đường ống thông tin liên lạc.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến cáp nguồn	m	430
2	Tuyến cấp chính	m	1060
3	Tuyến cáp phân phối	m	2005
4	Tủ cáp trung tâm	Tủ	01
5	Hố GAVINO	cái	48
6	Bể cáp BTCT	cái	05
7	Ống HDPE- D130/100	m	430
8	Ống HDPE-D110/90	m	1060
9	Ống HDPE -D65/50	m	2005

h, Các nội dung khác giữ nguyên theo quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 20/08/20024 của UBND thành phố Thái Bình.

PHẦN VI

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên) phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10) tại Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 06/06/2025.Và kết nối đồng bộ với các đồ án quy hoạch lân cận.

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên) được lập trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, quy tiêu chuẩn hiện hành kế thừa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của đồ án đã được phê duyệt. Đảo đảm được quy mô, phân khu chức năng, đề xuất các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu về quỹ đất ở đô thị, cảnh quan chung cho khu vực, tạo không gian vui chơi giải trí, phát triển dân cư phục vụ quá trình phát triển đô thị.

Đề nghị UBND phường Trà Lý chỉ đạo các phòng ban chuyên môn, công bố công khai quy hoạch theo điều 50 luật quy hoạch đô thị và nông thôn, để nhân dân biết và thực hiện./.

ỦY BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG TRÀ LÝ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:1707/QĐ-UBND	*Trà Lý, ngày 16 tháng 6 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên)

Mã số thông tin quy hoạch: 332631100001

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TRÀ LÝ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/06/2025;

Căn cứ luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15; 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: 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; số 145/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 178/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư của Bộ Xây dựng: 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; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, số 43/2025/TT-BXD ngày 19/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD, số 24/2025/TT-BXD ngày 29/8/2025 của Bộ xây dựng về hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 20/08/2024 của UBND thành phố Thái Bình về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 06/06/2025 của UBND thành phố Thái Bình về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10);

Căn cứ Công văn số 441/UBND-KTHTĐT ngày 04/11/2025 của UBND phường Trà Lý về việc lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình;

Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Trà Lý về việc Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên);

Căn cứ Thông báo Kết luận của Thường trực Đảng ủy số 97-TB/ĐU ngày 07/4/2026 về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên);

Căn cứ Báo cáo tổng hợp số 05/BC-VP ngày 10/4/2026 của Văn phòng HĐND & UBND về tổng hợp các ý kiến của nhân dân về đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp;

Căn cứ Văn bản số 2363/SXD-QHKT&PTĐT ngày 19/5/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc tham gia ý kiến về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên);

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên) ngày 4/6/2026 và các phiếu đánh giá của Hội đồng thẩm định quy hoạch;

Và các văn bản pháp quy có liên quan khác;

Xét đề nghị của Văn phòng HĐND và UBND tại Tờ trình số 61/TTr-UBND ngày 09/4/2026 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên) và Báo cáo thẩm định số 99/BCTĐ-KTHTĐT ngày 09/6/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Trà Lý về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên) với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện có và quy hoạch khu đô thị phía Đông Nam phường Trà Lý;

+ Phía Tây : Giáp đường Võ Nguyên Giáp và đất thương mại dịch vụ hiện có;

+ Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và kênh Sa Lung;

+ Phía Bắc: Giáp đường từ Thái Bình đi cầu Nghìn;

- Diện tích quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch là: 124.538,5 m^2.

- Thời hạn quy hoạch tới năm 2035.

2. Quan điểm, mục tiêu điều chỉnh quy hoạch.

a. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Đảm bảo thống nhất, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực phát triển đô thị tại xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (phía Đông đường Quốc lộ 10) đã được phê duyệt.

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững, làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

b. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Rà soát, điều chỉnh phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu được phê duyệt.

- Điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành;

- Rà soát, điều chỉnh chức năng các ô đất đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt

3. Tính chất

Là điểm dân cư mới, kết hợp với các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại, tiện nghi thân thiện với môi trường và đáp ứng tốt nhu cầu ở của khu dân cư đồng thời kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

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

Các chỉ tiêu áp dụng cho cấp đơn vị ở, tuân thủ theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu quy hoạch	Tầng cao tối đa	Mật độ XD tối đa (%)	Đơn vị
1	Tổng diện tích QH (ha)	12,45			
2	Quy mô dân số dự kiến (người)	2701			
3	Chỉ tiêu đất sử dụng đất (m2/người)	46,11			
	- Nhà ở liên kề		5	86-100	
	- Nhà ở tái định cư		5	82-100	
	- Dân cư hiện trạng		5	50-100	
	- Nhà ở biệt thự		4	62-70	
	- Nhà ở xã Hội		12		
	- Công trình hạ tầng kỹ thuật		1		
	- Nhà Văn hoá		2	60-65	
	- Thương mại dịch vụ		9	40	
	- Bãi đỗ xe		5	65	
4	Hạ tầng kỹ thuật đô thị				
4.1	- Tỷ lệ đường giao thông	>28			%
4.2	Cấp nước				
	- Cấp nước liên kế	150			Lít/người-ngđ

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu quy hoạch	Tầng cao tối đa	Mật độ XD tối đa (%)	Đơn vị
	- Cấp nước tái định cư	150			Lít/người-ngđ
	- Nước tưới cây	3			Lít/m^2sàn/ngđ
	- Nước rửa đường	0,4			Lít/m^2sàn/ ngđ
4.3	Cấp điện				kW/hộ
	- Nhà ở liên kế, chung cư, tái định cư	3			kW/hộ
	- Nhà ở biệt thự	6			W/m^2
	- Giao thông	1			
4.4	Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường				
	- Nước thải sinh hoạt	80			% chỉ tiêu cấp nước
	- Rác thải	1,3			kg/người/ngày

5. Các nội dung chính của điều chỉnh cục bộ quy hoạch

5.1. Lý do điều chỉnh

Do điều chỉnh mặt cắt đường Thái Bình - Cầu Nghìn từ 65,0m thành 75,0m. Tim đường Thái Bình được dịch về phía Nam khoảng 4,1m÷8,3m.

Diện tích đồ án quy hoạch chi tiết giảm từ 127.874,6 m^2 còn 124.538,5 m^2. Ảnh hưởng tới diện tích lô đất ở liên kế LK-1, lô đất ở biệt thự BT1, BT2, lô tái định cư TĐC-1, lô đất ở hiện trạng OHT-1 và một số tuyến đường giao thông.

5.2. Căn cứ điều chỉnh

- Căn cứ văn bản số 441/UBND-KTHTĐT ngày 04/11/2025 của UBND phường Trà Lý về việc lập điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình.

- Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND phường Trà Lý về việc Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Đông đường Võ Nguyên Giáp, xã Đông Mỹ, thành phố Thái Bình (nay là phường Trà Lý, tỉnh Hưng Yên).

5.3. Nội dung điều chỉnh

5.3.1. Sử dụng quy hoạch đất

+ Diện tích đồ án quy hoạch sau điều chỉnh là: 124.538,5 m^2.

- Điều chỉnh các lô đất: đất ở liên kế LK-1, đất nhà ở biệt thự, đất tái định cư, đất ở hiện trạng OHT-1.

- Điều chỉnh đất giao thông: điều chỉnh đường quy hoạch số 6,7,8,9,10 theo quy hoạch phân khu và bổ sung tuyến đường số 14 đảm bảo kết nối giao thông và phân chia các ô đất điều chỉnh.

- Đất khe kỹ thuật hạ tầng lô LK 1.

Bảng tổng hợp sử dụng đất sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Kí hiệu	Theo QĐ số 3454/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành Thái Bình (m2)	Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh						
				Diện tích (m2)	số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ %	Tăng (+) /giảm(-) (m2)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)*	*(9)*	*(10)*	*(11)*
I	**Đất xây dựng nhà ở**		**58.910,4**	**56.999,3**					**45,77**	
1	Đất xây dựng nhà ở thương mại		**37.641,5**	**36.116,5**					29	
1.1	Đất ở liên kế	LK	**25.484,2**	**25.086,6**	**215**		5		20,14	
	Đất ở liên kế 1	*LK-1*	*2.671,5*	*2.273,9*	*19*	*88*		*4,4*		*-397,6*
	Đất ở liên kế 2	*LK-2*	*4.341,0*	*4.341,0*	*40*	*88*		*4,4*		
	Đất ở liên kế 3	*LK-3*	*2.391,4*	*2.391,4*	*20*	*88*		*4,4*		
	Đất ở liên kế 4	*LK-4*	*3.396,0*	*3.396,0*	*28*	*87*		*4,4*		
	Đất ở liên kế 5	*LK-5*	*2.174,3*	*2.174,3*	*20*	*94*		*4,7*		
	Đất ở liên kế 6	*LK-6*	*2.392,2*	*2.392,2*	*20*	*88*		*4,4*		
	Đất ở liên kế 7	*LK-7*	*4.595,1*	*4.595,1*	*36*	*86*		*4,3*		
	Đất ở liên kế 8	*LK-8*	*827,7*	*827,7*	*8*	*94*		*4,7*		
	Đất ở liên kế 9	*LK-9*	*1.498,1*	*1.498,1*	*13*	*100*		*5*		
	Đất ở liên kế 10	*LK-10*	*750,6*	*750,6*	*7*	*100*		*5*		
	Đất ở liên kế 11	*LK-11*	*446,3*	*446,3*	*4*	*88*		*4,4*		
1.2	Đất ở biệt thự	BT	**12.157,3**	**11.029,9**	**45**		4		8,86	**-1.127,4**
	Đất ở biệt thự 1	*BT-1*	*2.299,9*	*2.402,8*	*10*	*67*		*2,7*		*102,9*
	Đất ở biệt thự 2	*BT-2*	*4.611,6*	*2.240,2*	*10*	*70*		*2,8*		*-2.371,4*
	Đất ở biệt thự 3	*BT-3*	*5.245,8*	*5.245,8*	*20*	*62*		*2,5*		
	Đất ở biệt thự 4	*BT-4*		*1.141,1*	*5*	*68*		*2,7*		*1.141,1*

TT	Loại đất	Kí hiệu	Theo QĐ số 3454/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành Thái Bình (m2)	Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh						
				Diện tích (m2)	số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ %	Tăng (+) /giảm(-) (m2)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)*	*(9)*	*(10)*	*(11)*
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội	NOXH	**10.310,0**	**10.310,0**	**2**		12		8,28	
	Đất nhà ở xã hội 1	*NOXH-1*	*5.844,6*	*5.844,6*		*60*		*7,8*		
	Đất nhà ở xã hội 2	*NOXH-2*	*4.465,4*	*4.465,4*		*65*		*8,5*		
3	Đất ở tái định cư	TĐC	**3.454,2**	**3.246,2**	**27**		5		2,61	-208,0
	Đất ở tái định cư 1	*TĐC-1*	*418,1*	*192,8*	*1*	71		3,6		*-225,3*
	Đất ở tái định cư 2	*TĐC-2*	*580,2*	*597,5*	*4*	81		4,1		*17,3*
	Đất ở tái định cư 3	*TĐC-3*	*565,1*	*565,1*	*4*	*82*		*4,1*		
	Đất ở tái định cư 4	*TĐC-4*	*1.127,2*	*1.127,2*	*11*	*100*		*5*		
	Đất ở tái định cư 5	*TĐC-5*	*512,8*	*512,8*	*5*	*95*		*4,8*		
	Đất ở tái định cư 6	*TĐC-6*	*250,8*	*250,8*	*2*	*85*		*4,3*		
4	Đất ở hiện trạng chỉnh trang	OHT	**7.504,7**	**7.326,6**		100	5	5	5,88	-178,1
	Đất ở hiện trạng 1	*OHT-1*	*1.945,0*	*1.766,9*						*-178,1*
	Đất ở hiện trạng 2	*OHT-2*	*1.091,2*	*1.091,2*						
	Đất ở hiện trạng 3	*OHT-3*	*779,7*	*779,7*						
	Đất ở hiện trạng 4	*OHT-4*	*788,6*	*788,6*						
	Đất ở hiện trạng 5	*OHT-5*	*1.288,2*	*1.288,2*						
	Đất ở hiện trạng 6	*OHT-6*	*1.612,0*	*1.612,0*						
II	**Đất công trình hạ tầng xã hội**		**13.771,2**	**13.771,2**					**11,06**	

TT	Loại đất	Kí hiệu	Theo QĐ số 3454/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND thành Thái Bình (m2)	Bảng cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh						
				Diện tích (m2)	số lô	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ %	Tăng (+) /giảm(-) (m2)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)*	*(9)*	*(10)*	*(11)*
1	Đất văn hóa	ĐVH	703,0	703,0		40	2	0,8	0,56	
2	Đất thương mại dịch vụ		8.051,0	8.051,0					6,47	
	Đất thương mại dịch vụ 1	TMDV-1	*2.977,2*	*2.977,2*		*65*	*9*	*6,5*		
	Đất thương mại dịch vụ 2	TMDV-2	*5.073,8*	*5.073,8*		*65*	*9*	*6,5*		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	5.017,2	5.017,2		5	1	0,05	4,03	
III	**Đất khác**		**1.918,8**	**1.918,8**					**1,54**	
1	Đất cây xanh cách ly	CXCL	477,8	477,8						
2	Đất tín ngưỡng, tôn giáo	TIN	154,2	154,2						
3	Đất nghĩa trang	NTD	1.286,8	1.286,8						
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**53.274,2**	**51.849,2**					**41,63**	-1.425,0
1	Đất giao thông	ĐGT	48.635,9	47.414,3					38,07	-1.221,6
	Đường giao thông		*45.882,7*	*44.661,1*						-1.221,6
	Bãi đỗ xe	*BĐX*	*2.753,2*	*2.753,2*			*5*			
2	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác		4.638,3	4.434,9					3,56	-203,4
	Khe kỹ thuật		*4.280,6*	*4.077,2*						*-203,4*
	Đất trạm biến áp	*HTKT-1*	*57,7*	*57,7*						
	Khu xử lý nước thải	*HTKT-2*	*300,0*	*300,0*						
V	**Tổng diện tích quy hoạch**		**127.874,6**	**124.538,5**					**100**	**-3.336,1**

5.3.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Điều chỉnh đường giao thông:

+ Điều chỉnh đường quy hoạch số 6 song song với với đường quy hoạch số 9, bề rộng đường 15.5m *(4,0 +7,5+ 4,0)* (*mặt cắt 5-5*).

+ Điều chỉnh bề rộng và vị trí tim đường số 7 (*đường gom đường Thái Bình-Cầu Nghìn*) (mặt cắt 2-2, 2A-2A). Bề rộng đường (16,7÷17,5)m *(5+10.5+(1.2÷2))*, bao gồm: mặt đường rộng 10,5m, vỉa hè phía Nam rộng 5m; dải phân cách với đường Thái Bình – cầu Nghìn rộng (1,2÷2)m.

+ Điều chỉnh đường quy hoạch số 8 từ nút giao đường quy hoạch số 5 tới đường quy hoạch số 7 thành đường quy hoạch số 14 bề rộng mặt đường 5,5m *(mặt cắt 7-7)*.

+ Điều chỉnh cao độ nút giao đường số 7 với đường Võ Nguyên Giáp thành (+1.80)m.

+ Điều chỉnh cao độ đường quy hoạch số 2, số 3, số 4 thành (+2.10) đảm bảo kết nối giao thông giữa các tuyến đường nội bộ và hệ thống giao thông khu vực xung quanh.

+ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác và tuyến đường còn lại giữ nguyên theo đồ án đã phê duyệt.

b. San nền:

+ Cao độ nền hiện trạng trung bình (+0,81)m.

+ Cao độ san nền khu vực lập quy hoạch trung bình từ (+ 1,75)m ->(+2.15)m.

+ Chiều cao san nền trung bình là: (+1,09)m.

c. Quy hoạch cấp nước:

+ Lưu lượng cấp nước 970m^3/ngđ.

+ Điều chỉnh cục bộ một số tuyến ống cấp nước theo tuyến đường giao thông điều chỉnh.

d. Quy hoạch thoát nước thải.

+ Lưu lượng thoát nước 428m^3/ngđ.

+ Điều chỉnh tuyến ống thoát nước thải theo hệ thống đường giao thông điều chỉnh

e. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng.

+ Tổng công suất dự án sau điều chỉnh quy hoạch là 3560,7 kVA. Giữ nguyên số lượng, công suất và vị trí trạm biến áp theo đồ án quy hoạch.

+ Điều chỉnh chiều dài đường dây dẫn và cột đèn chiếu sáng theo tuyến đường giao thông điều chỉnh.

f. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động: Điều chỉnh tuyến ống, hố ga luồn cáp đi ngầm dưới vỉa hè đường điều chỉnh

g. Các nội dung theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 20/08/2024

5.3.3 Hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch để hình thành khu dân cư mới và chỉnh trang đô thị.

Nguồn lực để thực hiện: Nguồn ngân sách phường và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

5.3.4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ kèm theo

Stt	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng.	QH-02	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.	QH-03	1/500
4	Bản đồ sử dụng đất quy hoạch.	QH-04	1/500
5	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.	QH-05	1/500
6	Bản đồ quy hoạch chia lô	QH-06	1/500
7	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.	QH-07	1/500
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.		1/500
8.1	*Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước*	QH-08	
8.2	*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mặt và chuẩn bị kỹ thuật*	QH-09	
8.3	*Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt*	QH-10	
8.4	*Bản đồ quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng đường*	QH-11	
8.5	*Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động.*	QH-12	
9	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH-13	1/500
10	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm , các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm	QH-14	
11	Thuyết minh tổng hợp, văn bản pháp lý		

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Văn phòng HĐND & UBND phường:

- Căn cứ nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt, có trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thiện đồ án theo các nội dung đã

được phê duyệt, có xác nhận của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị làm cơ sở để lưu trữ hồ sơ, quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

. + Phối hợp với đơn vị tư vấn quy hoạch Tổ chức công bố, công khai đồ án điều chỉnh quy hoạch theo quy định.

+ Xây dựng và ban hành kế hoạch thực hiện quy hoạch.

2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị: Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện; giám sát xây dựng theo quy hoạch theo quy định quản lý theo quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Thủ trưởng cùng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy, HĐND phường;
- Lãnh đạo UBND phường Trà Lý;
- Lưu VT, KTHTĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Quang Hưng