

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

# **NHIỆM VỤ**

## **QUY HOẠCH CHI TIẾT**

### **KHU TÁI ĐỊNH CƯ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG CÔNG 2, XÃ BÁ XUYÊN**

\*\*\*

Địa điểm: xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Sông Công, 01-2024.

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

# **NHIỆM VỤ**

## **QUY HOẠCH CHI TIẾT**

### **KHU TÁI ĐỊNH CƯ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG CÔNG 2, XÃ BÁ XUYỀN**

\*\*\*

Địa điểm: xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

**CÔNG TY CP TƯ VẤN KIẾN TRÚC ĐÔ**

**THỊ HÀ NỘI - UAC**

Sông Công, 01-2024.

# MỤC LỤC

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PHẦN 1. ĐẶT VẤN ĐỀ & CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ .....                                                            | 4  |
| I. ĐẶT VẤN ĐỀ:.....                                                                                      | 4  |
| 1. Lý do và sự cần thiết của dự án: .....                                                                | 4  |
| 2. Mục tiêu:.....                                                                                        | 5  |
| II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:.....                                                                       | 6  |
| 1. Các cơ sở pháp lý: .....                                                                              | 6  |
| 2. Các cơ sở pháp lý của dự án: .....                                                                    | 7  |
| 3. Các Quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng: .....                                                            | 7  |
| 4. Các nguồn tài liệu, số liệu đầu vào: .....                                                            | 8  |
| PHẦN 2. NỘI DUNG CỦA NHIỆM VỤ THIẾT KẾ.....                                                              | 9  |
| I. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, RANH GIỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH:.....                                                | 9  |
| 1. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu:.....                                                         | 9  |
| 2. Quy mô khu vực lập quy hoạch: Quy mô diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 51,94 ha.<br>..... | 11 |
| II. ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT HIỆN TRẠNG: .....                                                                 | 12 |
| 1. Địa hình địa mạo.....                                                                                 | 12 |
| 2. Khí hậu .....                                                                                         | 12 |
| 3. Thủy văn, địa chất .....                                                                              | 13 |
| 4. Dân cư:.....                                                                                          | 15 |
| 5. Hiện trạng sử dụng đất:.....                                                                          | 15 |
| 6. Hiện trạng về các công trình xây dựng và dự án đầu tư: .....                                          | 16 |
| 7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: .....                                                                    | 16 |
| 8. Đánh giá chung:.....                                                                                  | 17 |
| III. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH<br>CHI TIẾT:.....                | 18 |
| 1. Tính chất của khu vực nghiên cứu:.....                                                                | 18 |
| 2. Yêu cầu chung: .....                                                                                  | 18 |
| 3. Nội dung yêu cầu cụ thể : .....                                                                       | 19 |
| 4. Các nội dung yêu cầu nghiên cứu quy hoạch: .....                                                      | 22 |
| PHẦN 3. HỒ SƠ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH & TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....                                                  | 28 |
| I. HỒ SƠ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH: .....                                                                          | 28 |
| 1. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm: .....                                                                      | 28 |
| 2. Dự toán kinh phí: .....                                                                               | 29 |
| II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN: .....                                                                             | 31 |
| 1. Thời gian và tiến độ:.....                                                                            | 31 |
| 2. Tổ chức thực hiện: .....                                                                              | 31 |

## **PHẦN 1. ĐẶT VẤN ĐỀ & CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

### **I. ĐẶT VẤN ĐỀ:**

#### **1. Lý do và sự cần thiết của dự án:**

Thành phố Sông Công có vị trí khá thuận lợi, nằm ở phía Bắc thủ đô Hà Nội, trong vùng công nghiệp xung quanh thủ đô Hà Nội với bán kính 60 km, cách thành phố Thái Nguyên 20 km về phía Nam, cách sân bay quốc tế Nội Bài 40 km, cách hồ Núi Cốc 17 km, có các tuyến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên, đường Quốc lộ 3 và đường sắt Hà Nội - Quan Triều chạy qua phía Đông thành phố; là thành phố công nghiệp nằm ở phía Nam của tỉnh Thái Nguyên, là đô thị bản lề trung chuyển giao lưu hàng hóa giữa tỉnh Thái Nguyên với các đô thị xung quanh và nhất là vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, là điều kiện rất thuận lợi để đẩy mạnh giao thương với các vùng kinh tế Bắc Thủ đô Hà Nội, phía Nam vùng Trung du miền núi phía Bắc mà Trung tâm là thành phố Thái Nguyên và các vùng kinh tế Tam Đảo - Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Bắc Giang. Với lợi thế đặc biệt, Sông Công từ lâu đã được xác định là trung tâm công nghiệp lớn và là đô thị bản lề, trung chuyển kinh tế giữa các vùng trong và ngoài tỉnh Thái Nguyên.

Trải qua gần 30 năm xây dựng phát triển với quá trình xây dựng, ngày 15/5/2015 Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 932/NQ-UBTVQH13 về thành lập thành phố Sông Công trực thuộc tỉnh Thái Nguyên, ngày 24/3/2023 Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Nghị quyết số 11/NQ-HĐND thông qua đề án đề nghị công nhận thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên là đô thị loại II.

Để phấn đấu trở thành khu vực trọng điểm trong phát triển công nghiệp của tỉnh, Sông Công đã tập trung và huy động mọi nguồn lực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, dành nhiều nguồn lực đầu tư xây dựng các công trình quan trọng, tập trung xây dựng các tuyến đường giao thông huyết mạch, xây mới và nâng cấp hệ thống giao thông đô thị.

Đặc biệt là thành phố đang đẩy mạnh xây dựng các Khu Công Nghiệp mới, các khu vực phụ trợ phục vụ khu Công nghiệp, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần thúc đẩy mạnh mẽ hơn nữa tốc độ phát triển kinh tế, nâng cao đời sống cho người dân.

Năm 2006, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quyết định số 1107/QĐ-TTg về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. Trong đó đưa khu công nghiệp Sông Công 2 vào danh mục đầu tư phát triển các khu công nghiệp trên cả nước.

Năm 2017, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quyết định số 353/QĐ-TTg về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công 2, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Mới đây, Bộ Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công II, tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2 với tổng vốn đầu tư gần 3.985,47 tỷ đồng (vốn góp của nhà đầu tư là 597,82 tỷ đồng và vốn huy động trên 3.386 tỷ đồng).

Tiến độ thực hiện Dự án là không quá 36 tháng kể từ ngày nhà đầu tư được Nhà nước bàn giao đất, cho thuê đất. Thời hạn hoạt động của Dự án là 50 năm kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Viglacera Thái Nguyên.

Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 1393/QĐ-UBND ngày 06/05/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040 trong đó bổ sung phần diện tích đất công nghiệp phục vụ mở rộng Khu công nghiệp Sông Công II và Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2.

Để triển khai công tác đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp Sông Công 2 – giai đoạn 2 thì việc xây dựng khu Tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng tạo nguồn đất sạch không có tranh chấp khiếu kiện cho nhà đầu tư yên tâm thực hiện công tác đầu tư xây dựng, cùng với việc tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc về thủ tục pháp lý. Tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư có thể sớm triển khai lập dự án xây dựng công trình thì việc lập Quy hoạch chi tiết khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công 2, xã Bá Xuyên là thực sự cần thiết.

## **2. Mục tiêu:**

Cụ thể hoá Quy hoạch chung thành phố Sông Công và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II - giai đoạn 2 đã được phê duyệt.

Xây dựng khu dân cư mới đẹp, hiện đại cho đô thị cung cấp quỹ đất ở đảm bảo tái định cư đủ cho Khu công nghiệp Sông Công 2 ở giáp ngay bên cạnh.

Đóng góp hiệu quả vào tổng thể kiến trúc đô thị, tạo nên không gian mở kết hợp hài hòa với không gian công viên và hướng ra quảng trường thành phố.

Nghiên cứu đề xuất quy mô, phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất. Nghiên cứu khớp nối đồng bộ với khu vực lân cận về kiến trúc cũng như về hạ tầng kỹ thuật.

Đảm bảo các chỉ tiêu về sử dụng đất phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, tổ chức tốt không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị phù hợp với khu vực cảnh quan đô thị, hài hòa với thiên nhiên, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường.

Góp phần hoàn thiện mạng lưới hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của thành phố Sông Công..

Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt sẽ là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch – kiến trúc, xây dựng sau này.

## **II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:**

### **1. Các cơ sở pháp lý:**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH của Quốc Hội khóa XII ngày 17/6/2009;
- Luật số 35/2018/QH14 của Quốc Hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch.
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.
- [Văn bản Hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội ngày 15/7/2020;](#)
- [Luật Phòng cháy chữa cháy số 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001;](#)
- [Luật giao thông đường bộ số 23/2008/QH12 ngày 13/11/2008;](#)
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 72 /2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính Phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị Định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, và Nghị Định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- [Nghị định 125/2018/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 64/2016/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 11/2010/NĐ-CP quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;](#)
- [Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC;](#)
- Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD Ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây Dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/05/2016 về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

## **2. Các cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/07/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Sông Công đến năm 2040;

- Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 23/03/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

- Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

- Quyết định số 353/QĐ-TTg ngày 23/03/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công 2, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2;

- Văn bản số 1987/UBND-QLDA ngày 27/7/2023 của UBND thành phố Sông Công về việc giao nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công 2, xã Bá Xuyên và Mở rộng khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công 2, xã Tân Quang, thành phố Sông Công.

## **3. Các Quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng:**

- QCXDVN 01: 2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt nam Quy hoạch Xây Dựng;

- QCVNVN 07: 2010/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- TCXDVN 104: 2007: Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế"

- TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam “Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế”.

- Các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn, quy phạm về liên quan về quy hoạch xây dựng;

#### **4. Các nguồn tài liệu, số liệu đầu vào:**

Căn cứ Quy hoạch Chung thành phố Sông Công đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/07/2019.

Căn cứ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Sông Công đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 23/3/2022.

Căn cứ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 phê duyệt theo Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022.

Bản đồ đo đạc địa hình do công ty CP tư vấn kiến trúc đô thị lập ngày .../.../2024.

Các số liệu do các cơ quan chức năng thành phố Sông Công cung cấp.

Các tài liệu bản đồ có liên quan khác.

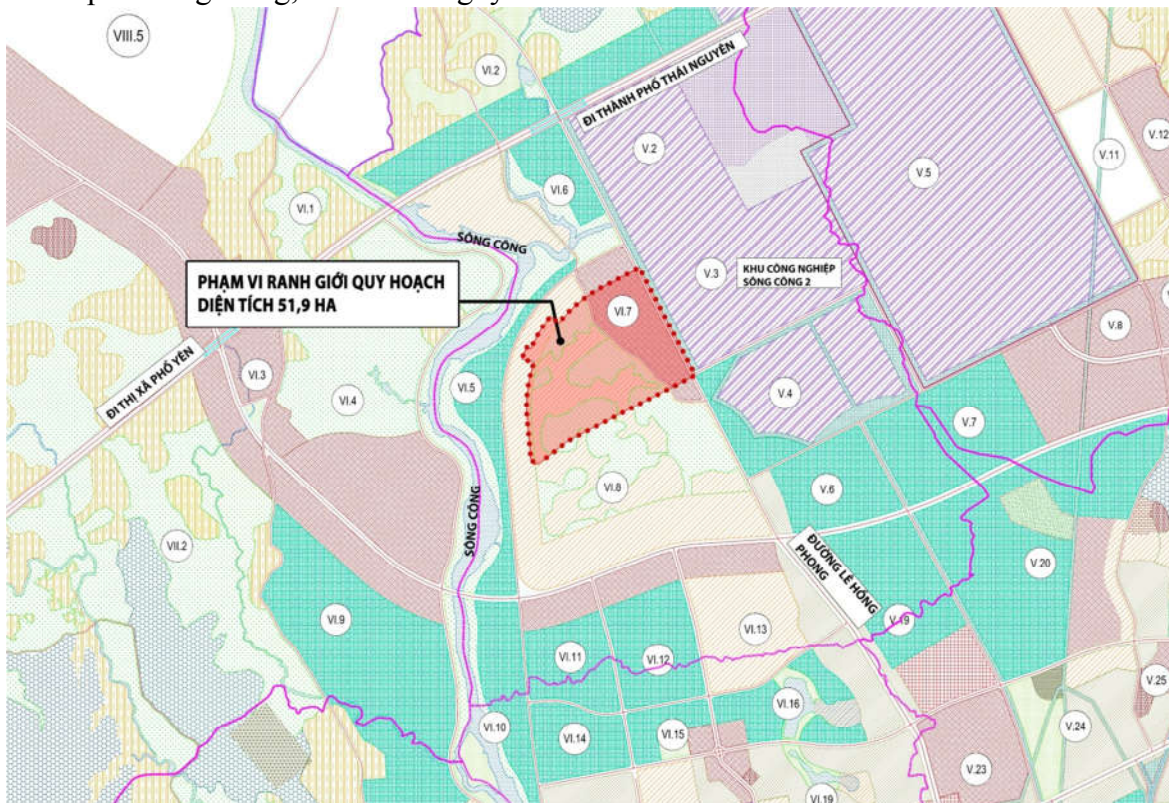
## PHẦN 2. NỘI DUNG CỦA NHIỆM VỤ THIẾT KẾ

### I. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, RANH GIỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH:

#### 1. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

##### 1.1. Vị trí:

Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc ô đất VI.7 và VI.8 trong đồ án “**Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Sông Công**” thuộc địa giới hành chính xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.



Hình 1: Vị trí khu tái định cư KCN Sông Công 2  
– trích từ Quy hoạch chung TP Sông Công.

Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc Khu 3 theo đồ án “**Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Sông Công 2 – giai đoạn 2**” thuộc địa giới hành chính xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.



*Hình 2: Vị trí khu tái định cư KCN Sông Công 2  
– trích từ Quy hoạch phân khu KCN Sông Công 2 – giai đoạn 2.*

### **1.2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:**

Ranh giới nghiên cứu “**Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công 2, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công**” thuộc **Khu 3** theo đồ án “**Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Sông Công 2 – giai đoạn 2**” có ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng xóm La Giang, xã Bá Xuyên.
- Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng xóm Bãi Hát, xóm Chúc, xã Bá Xuyên.
- Phía Đông: Giáp khu 2 KCN Sông Công 2 – giai đoạn 2.
- Phía Tây: Giáp dự án các khu dân cư và khu chức năng hai bên tuyến đường du lịch Sông Công – Núi Cốc.



Hình 3: Ranh giới khu tái định cư KCN Sông Công 2  
– trích từ Quy hoạch phân khu KCN Sông Công 2 – giai đoạn 2.

**2. Quy mô khu vực lập quy hoạch:** Quy mô diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 51,94 ha.

**3. Định hướng phát triển tại Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu đã phê duyệt đối với phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:**

**3.1. Đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Sông Công:**

Đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố sông công đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 23/3/2022, phạm vi nghiên cứu bao gồm 2 ô đất VI.7 và VI.8, trong đó:

Khu vực VI là khu dân cư nông thôn đô thị hóa kết hợp với phát triển nông nghiệp sinh thái, cụ thể chức năng sử dụng đất như sau:

Ô đất VI.7: chức năng đất hỗn hợp đa chức năng

Ô đất VI.8: có các chức năng đất khu dân cư nông thôn, đất đơn vị ở, đất nông nghiệp.

Theo nhu cầu phát triển phạm vi nghiên cứu thành đất nhà ở tái định cư là cơ bản phù hợp.

**3.2. Đối với Quy hoạch phân khu KCN Sông Công 2 – giai đoạn 2:**

Đối với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai

đoạn 2 đã được tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022, phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ Khu 3 với các chức năng sử dụng đất cơ bản phù hợp với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Sông Công (đất nhóm nhà ở, đất hỗn hợp, đất công cộng dịch vụ đơn vị ở, đất trường học, đất cây xanh đơn vị ở và đất hạ tầng kỹ thuật).

Đồ án QHPK này đã cụ thể hóa các chức năng đất trong đồ án Quy hoạch chung, tạo tiền đề cho việc lập quy hoạch chi tiết khu tái định cư KCN Sông Công 2.

## II. ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT HIỆN TRẠNG:

### 1. Địa hình địa mạo

*(Nguồn: căn cứ bản đồ đo đạc địa hình do công ty CP tư vấn kiến trúc đô thị Hà nội – UAC lập, đã được thẩm định ngày ... tháng ... năm 2024).*

- Thành phố Sông Công được dòng sông Công chia làm 2 khu vực phía Đông và phía Tây tạo 2 nhóm cảnh quan chính:
- Khu vực nghiên cứu nằm ở phía Bắc thành phố có địa hình đặc trưng của vùng trung du bao gồm các dải ruộng bằng, xen lẫn gò đồi nhỏ và thấp, có độ cao trung bình từ 14.50 – 32.51 m. Nơi cao nhất là khu vực đồi ở phía đông khu đất với cao độ 32.51m.
- Nền địa hình dốc dốc từ bắc xuống nam và đông sang tây
- Hiện trạng thoát nước mưa: nước mưa chủ yếu chảy theo các rãnh và tràn trên bề mặt đổ ra công dọc đường tỉnh lộ 262 và ra ruộng và theo hệ thống mương tiêu thủy lợi.
- Hiện trạng khu vực quy hoạch có hình thể “xôi đỗ” bao gồm các khu dân cư nằm trên các gò đất cao, ở dưới thấp là các khu vực đất canh tác lúa, trồng các loại cây hoa màu, ao hồ, khu mồ mả.

### 2. Khí hậu

Thành phố Sông Công có khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm. Được chia làm bốn mùa rõ rệt: Xuân - hạ - thu - đông. Mang tính chất khí hậu chung của khí hậu miền Bắc nước ta, thuận lợi cho việc xây dựng, phát triển khu đô thị.

**Mưa:** Thành phố Thái Nguyên có lượng mưa khá phong phú. Một năm bình quân có 198 ngày mưa. Mùa mưa kéo dài từ tháng 4 đến tháng 10, chiếm 80-85% tổng lượng mưa cả năm.

Lượng mưa trung bình năm  $H=2007$  mm

Lượng mưa lớn nhất  $H_{max}=3008$  mm

Lượng mưa năm thấp nhất  $H_{min} = 977$ mm

Một số trận mưa lịch sử gây ra lũ đặc biệt lớn trên Sông Cầu và gây ra ngập úng trong thành phố:

Ngày 25/07/1959 – Lượng mưa 544 mm

Ngày 9,10/08/1968 – Lượng mưa 118,7 mm

Từ 1-7h ngày 26/7/1973 – Lượng mưa 312 mm

**Gió, bão:** Thành phố Thái Nguyên ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão vì nằm xa biển. Theo tài liệu thống kê chỉ có một cơn bão ngày 2/7/1964 đổ bộ qua Bắc Thái với sức gió tới cấp 9 giật tới cấp 10.

**Nhiệt độ, độ ẩm:**

Nhiệt độ bình quân năm 220 - 230C.

Độ ẩm tuyệt đối nhỏ nhất 2 - 2,5 milibar.

Độ ẩm tuyệt đối cao nhất 30 - 32,5 milibar.

Độ ẩm tương đối trung bình ~ 80%

Số giờ nắng trong năm 1.690 giờ.

Số ngày có mây ~ 200 ngày trong năm.

### **3. Thủy văn, địa chất**

*(Nguồn: Quy hoạch chi tiết điều chỉnh, mở rộng khu đô thị và dịch vụ tiện ích khu công nghiệp Sông Công II – nằm ở phía đông nam khu vực quy hoạch).*

*a. Địa chất:*

Địa hình địa mạo khu vực quy hoạch là khu vực đồi núi thấp xen lẫn là các khu ruộng trũng, đặc trưng của vùng trung du và miền núi phía Bắc. Cao độ cao nhất ở các đỉnh đồi +44,5m, cao độ thấp nhất ở các khu vực ruộng trũng là +24m.

Địa chất Khu vực quy hoạch qua số liệu địa chất phục vụ công tác thiết kế tuyến đường 36m từ QL 3 cũ vào Tân Quang, cấu tạo địa chất rất thuận lợi cho xây dựng công trình, kể cả nhà cao tầng.

Về địa chấn, Khu vực thành phố Sông Công nằm ở vùng Đông Bắc Bộ, khu vực an toàn, địa chấn không ảnh hưởng đến xây dựng công trình.

Mực nước ngầm thường xuất hiện ở độ sâu từ 4,0 - 5,0 m; ít ảnh hưởng đến kết cấu công trình...

Địa chất công trình khu vực thành phố Sông Công tương đối phù hợp cho việc đầu tư xây dựng các công trình nhà cao tầng, các công trình công nghiệp và cầu cống v.v.

Mực nước ngầm xuất hiện nằm sâu ở các khu đồi từ 23m đến 25m, nước chỉ ăn mòn HCO<sub>3</sub> và PH đối với xi măng thường. Các chỉ tiêu khác không ăn mòn.

*b. Thủy văn:*

Khu vực nghiên cứu nằm phía Bắc thành phố Sông Công, nằm giữa hai con sông Cầu và sông Công do đó chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn của hai con sông này.

Chảy qua địa bàn thành phố theo hướng Bắc - Nam là dòng sông Công. Sông Công là

con sông chính chảy qua địa bàn thành phố là một trong 3 phụ lưu của sông Cầu, bắt nguồn từ một số hợp lưu nhỏ ở thượng nguồn khu vực miền núi phía Đông tỉnh Tuyên Quang, phía Bắc huyện Định Hóa. Sông Công chảy qua thành phố có chiều dài 14,8 km.

Dòng sông Công được chặn lại tại huyện Đại Từ, tạo nên một hồ Núi Cốc nhân tạo rộng lớn. Đây là nguồn cung cấp nước chính cho sản xuất công, nông nghiệp và nước sinh hoạt của thành phố Sông Công. Sông Công - hồ Núi Cốc là công trình thủy lợi lớn có ý nghĩa trong phát triển kinh tế nông nghiệp, bảo vệ môi sinh, tạo thắng cảnh nổi tiếng trong địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Ngoài ra, trên địa bàn thành phố, hệ thống sông Công còn có 7 suối lớn đổ vào: Phía Tây có 2 suối lớn chảy qua địa phận các xã Bá Xuyên và Cải Đan; phía Đông có 5 suối chảy qua địa phận các xã Bá Xuyên, Cải Đan, các phường Lương Châu và Thắng Lợi.

Khu vực dự án có Kênh Hồ Núi Cốc cấp 1 và cấp 2 chạy qua để cung cấp nước tưới cho các vùng canh tác nông nghiệp khu vực dự án và các vùng lân cận.

Khu vực quy hoạch nằm trong địa bàn thành phố Sông Công nên chịu ảnh hưởng thủy văn của sông Công.

Sông Công bắt nguồn từ núi Ba Lan thuộc huyện Định Hoá, diện tích lưu vực  $F = 951\text{Km}^2$  có độ dốc bình quân  $i = 1,03\%$ . Chiều dài  $L = 96\text{km}$ . Trên sông Công có hồ núi Cốc dùng để điều tiết nước phục vụ cho nông nghiệp và cho sinh hoạt của thành phố, đồng thời là khu du lịch lớn của tỉnh.

- Dung tích trung bình của hồ:  $W=160.000.000\text{m}^3$ .
- Dung tích lũ:  $W=200.000.000\text{ m}^3$ .
- Đỉnh đập chính ở cao độ  $+50.0\text{m}$ .
- Đáy đập chính ở cao độ  $+24\text{m}$ .
- Số liệu thủy văn tại hồ Núi Cốc:
- Mức nước dâng bình thường: 46,2 m; dung tích hồ 175,5 triệu  $\text{m}^3$ .
- Mức nước ( $P=0,5\%$ ): 48,7 m; dung tích hồ 240,5 triệu  $\text{m}^3$ .
- Cao độ mực nước tại bến đò Xuân Đẳng là 18,5 m (về mùa lũ); 11,6 m (về mùa khô).
- Cao độ mực nước lũ tại thành phố Sông Công theo tính toán là 17,0 m, ứng với  $P = 10\%$ .
- Khu vực nghiên cứu nằm phía Bắc thành phố Sông Công, nằm cách sông Công khoảng 3km về phía Đông. Nên mức độ ảnh hưởng đối với khu vực nghiên cứu tương đối thấp;
- Khu vực dự án có Kênh Hồ Núi Cốc cấp 1 và cấp 2 chạy qua để cung cấp nước tưới cho các vùng canh tác nông nghiệp khu vực dự án và các vùng lân cận.

#### 4. Dân cư:

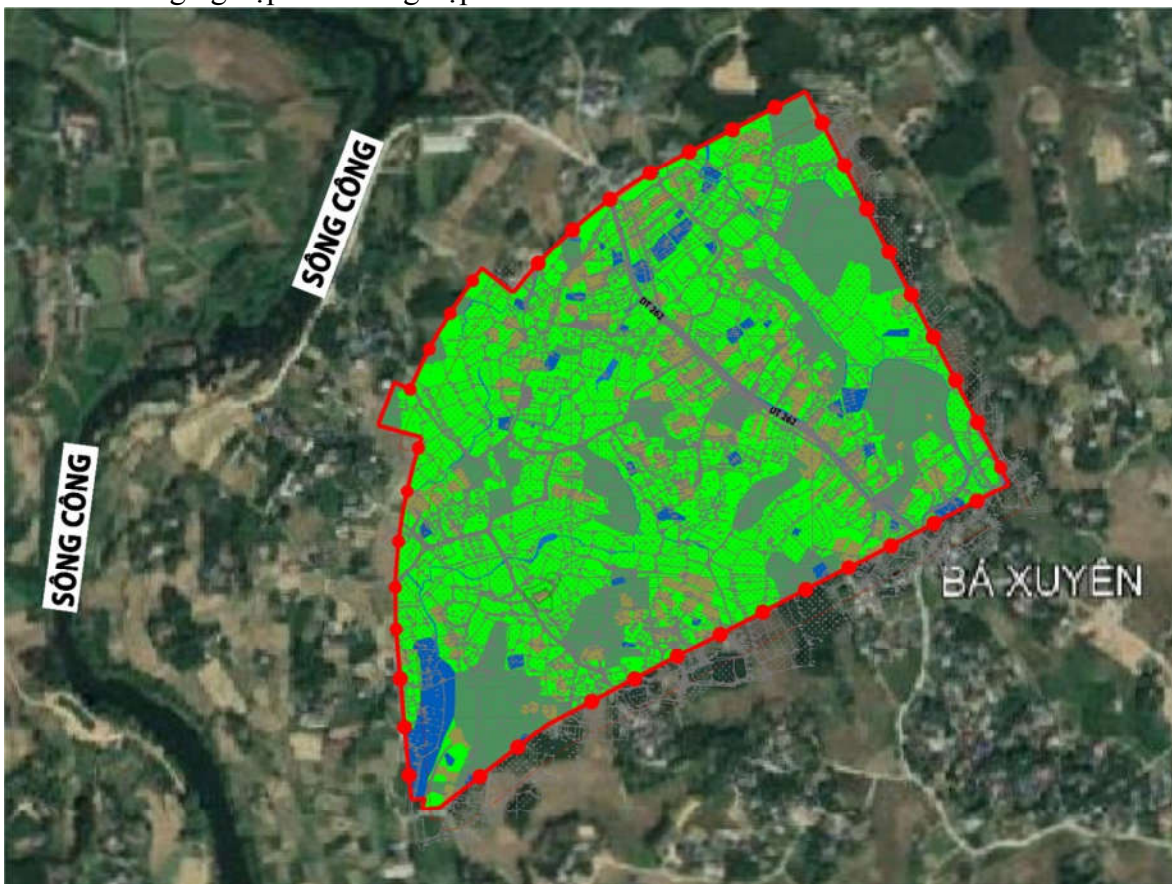
*(Nguồn: Thuyết minh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2).*

Theo đánh giá sơ bộ bước đầu:

- Phạm vi ranh giới quy hoạch là Khu 3 thuộc địa phận thôn La Giang và Bãi Hát - xã Bá Xuyên có 108 hộ dân đang sinh sống.
- Dân cư trong khu vực phân bố rải rác và dọc theo các trục đường theo cấu trúc xương cá. Mật độ dân cư khá thưa.
- Ngành nghề lao động chủ yếu là nông nghiệp và lâm nghiệp.

#### 5. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng khu đất có các khu làng xóm dân cư bó cục theo hình thế xôi đỗ, xen kẽ là đất sản xuất nông nghiệp và lâm nghiệp.





Hình 4: Hiện trạng sử dụng đất khu tái định cư KCN Sông Công 2

Thông kê cụ thể từng loại đất xem bảng dưới đây:

| STT | CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT              | DIỆN TÍCH (M2) | TỈ LỆ (%) |
|-----|------------------------------------|----------------|-----------|
|     | Tổng diện tích ranh giới quy hoạch | 519.370,6      | 100,00    |
| 1   | Đất làng xóm hiện có               | 49.095,4       | 9,45      |
| 2   | Đất sản xuất nông nghiệp           | 177.330,4      | 34,14     |
| 3   | Đất vườn                           | 141.887,8      | 27,32     |
| 4   | Đất sản xuất lâm nghiệp            | 96.952,9       | 18,67     |
| 5   | Đất nghĩa trang                    | 141,2          | 0,03      |
| 6   | Đất hồ, ao, đầm                    | 22.308,9       | 4,30      |
| 7   | Đất kênh mương                     | 5.486,4        | 1,06      |
| 8   | Đất đường giao thông               | 26.167,7       | 5,04      |

## 6. Hiện trạng về các công trình xây dựng và dự án đầu tư:

*Căn cứ theo bản đồ đo đạc địa hình và khảo sát thực địa:*

- Trong ranh giới quy hoạch không có công trình xây dựng quy mô lớn
- Trong ranh giới quy hoạch đại đa số là kết cấu kiến trúc nhà dân từ 1 đến 2 tầng.
- Trong ranh giới quy hoạch chưa hề có dự án đầu tư xây dựng nào khác, tuy nhiên xung quanh có các đồ án đang nghiên cứu quy hoạch cần khớp nối đồng bộ.

## 7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

*Hiện trạng giao thông:*

Trong khu vực nghiên cứu có tuyến đường Tỉnh lộ 262 chạy qua với chiều dài khoảng 830m.

Còn lại chủ yếu là các tuyến đường bê tông, đường đất bờ kè phân tách các thửa ruộng.

*Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:*

Hiện trạng nền: khu vực quy hoạch có nền dạng đồi bát úp, cao độ trung bình khoảng 14.50 – 32.51m. Nơi cao nhất là khu vực đồi ở phía đông khu đất với cao độ 32.51m.

Hiện trạng thoát nước mưa: nước mưa chủ yếu chảy theo các rãnh và tràn trên bề mặt đổ ra cống dọc đường tỉnh lộ 262 và ra ruộng và theo hệ thống mương tiêu thủy lợi.

Nền địa hình dốc dốc từ bắc xuống nam và đông sang tây

Hiện trạng cấp điện:

- + Trong khu vực không có tuyến điện cao thế và hạ thế chạy qua.
- + Trong khu vực có các tuyến điện hạ thế cấp điện cho các cụm dân cư.

Hiện trạng cấp nước:

- + Trong khu vực có tuyến mương cấp nước tưới nông nghiệp.
- + Hệ thống cấp nước sạch sẽ được khảo sát và đánh giá trong giai đoạn lập quy hoạch.

Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Trong khu vực chưa có hệ thống thoát nước bản. Một số khu vực tồn tại chất thải rắn gây ảnh hưởng vệ sinh môi trường.

Ngoài ra còn rải rác có một số ít các ngôi mộ nằm rải rác.

## **8. Đánh giá chung:**

+ Thuận lợi:

Về quỹ đất sạch: khu vực nghiên cứu có quỹ đất nông nghiệp, lâm nghiệp, ao hồ mương... chiếm khoảng 65%, đây là quỹ đất quan trọng để khai thác phục vụ công tác quy hoạch đô thị.

Về giao thông: khu vực quy hoạch có tuyến đường tỉnh lộ 262 chạy qua, đây là một trong các tuyến đường kết nối quan trọng của Sông Công với tỉnh Thái Nguyên và cũng là tuyến đường liên kết xã bá Xuyên với các đơn vị hành chính khác trong thành phố Sông Công.

+ Khó khăn:

Trong khu vực có nhiều cụm làng xóm phân bố rải rác theo kiểu xoi đỗ sẽ gây khó khăn cho công tác quy hoạch khi phải lựa chọn các giải pháp mở đường vừa đảm bảo kết nối các nút giao thông lân cận, vừa tránh các cụm dân cư và giảm thiểu tác động tới hiện trạng đời sống dân cư trong khu vực.

Khu vực lõi trung tâm khu đất quy hoạch lại là khu tập trung đông làng xóm nhất, dọc tuyến Tỉnh lộ 262 dân cư đã bám mật độ dày đặc kín hai bên đường.

Trong khu vực hiện nay mới có tuyến đường Tỉnh Lộ 262, các trục đường lớn theo quy hoạch phân khu đã có tuy nhiên chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh để kết nối liên thông.

+ Cơ hội:

Khu vực quy hoạch có vị trí thuận lợi để phát triển đô thị sầm uất, liền kề khu công nghiệp Sông Công 2.

Khu vực nghiên cứu có tuyến đường huyết mạch chạy qua kết rất thuận lợi về giao thông.

Khu vực quy hoạch gần tuyến du lịch Sông Công – Núi Cốc ở phía Tây (vị trí gần nhất

cách Sông Công khoảng 140m), khi dự án tuyến du lịch Sông Công đi vào hoạt động cũng sẽ là một động lực phát triển cho khu vực này.

+ Thách thức:

Trong khu vực quy hoạch quỹ đất sạch theo thống kê sơ bộ thì khá lớn, tuy nhiên lại không tập trung mà phân bố rải rác theo hình thể đa báo, vì thế cần có giải pháp quy hoạch hợp lý nếu không sẽ rất lãng phí đất.

Ngoài ra các cụm dân cư làng xóm phân bố rải rác cũng là một thách thức cần có giải pháp lựa chọn hợp lý khoanh vùng cải tạo chỉnh trang hay giải phóng để sử dụng đất hiệu quả nhất.

### **III. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT:**

*Đồ án quy hoạch chi tiết cần tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật trong các đồ án Quy hoạch chung thành phố Sông Công và Điều chỉnh quy hoạch phân khu khu công nghiệp Sông Công 2.*

Nội dung nghiên cứu quy hoạch chi tiết tuân thủ theo quy định tại điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

#### **1. Tính chất của khu vực nghiên cứu:**

Theo Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 phê duyệt theo Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022, khu vực nghiên cứu xác định là đất dân cư nông thôn, đất hỗn hợp đa chức năng, đất nông nghiệp. Hiện nay, đồ án Quy hoạch chung đang được nghiên cứu điều chỉnh, vì vậy đồ án Quy hoạch chi tiết này cần phối hợp chặt chẽ để đồng bộ và khớp nối thống nhất với đồ án Quy hoạch chung điều chỉnh mới.

#### **2. Yêu cầu chung:**

Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên (đặc biệt về thủy lợi, thủy văn, khả năng tiêu thoát nước...), hiện trạng theo phương pháp SWOT (thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức), trên cơ sở số liệu thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về: sử dụng đất; hạ tầng xã hội; kiến trúc cảnh quan; hạ tầng kỹ thuật; các quy định của Quy hoạch Chung và.

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật cho khu vực: quy mô; diện tích và tiêu chuẩn đối với các chức năng sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa trong khu vực quy hoạch; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có); xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các tuyến đường theo quy hoạch.

Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng

khu chức năng, trục đường, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, các khu vực trọng tâm, khu trung tâm (nếu có)....

Cần rà soát cập nhật đầy đủ các quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

Rà soát đảm bảo không chồng lấn, thống nhất với các đồ án quy hoạch và dự án đầu tư trong khu vực.

### **3. Nội dung yêu cầu cụ thể :**

#### **3.1. Tính chất:**

Là khu dân cư mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Chức năng chính: Ở thấp tầng, công cộng, hạ tầng xã hội, vườn hoa cây xanh, giao thông và các chức năng khác.

#### **3.2. Quy mô dân số:**

Căn cứ theo QHPK xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 phê duyệt theo Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 có quy mô dân số như sau:

+ Phạm vi ranh giới quy hoạch là Khu 3 thuộc địa phận thông La Giang và Bãi Hát - xã Bá Xuyên quy hoạch khu nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội: có quy mô dân số dự kiến khoảng 10.180 người. Khu vực này ngoài việc quy hoạch chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, phát triển dân cư theo quy mô dân số cơ học cũng như đô thị hóa còn xây dựng các nhóm nhà ở phục vụ tái định cư cho xây dựng KCN Sông Công 2 – giai đoạn 2, khu nhà ở xã hội.

+ Trong đó: 3 dự kiến bố trí quỹ đất xây dựng khu nhà ở tái định cư với quy mô khoảng 500 - 700 lô đất tái định cư với kích thước 100 – 300m<sup>2</sup>/lô phục vụ tái định cư khoảng 2400 người ( dự kiến 4 người/lô) theo Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND tỉnh Thái Nguyên.

Trong đồ án quy hoạch chi tiết, dân số thực tế sẽ căn cứ trên việc khai thác tối ưu quỹ đất bố trí tái định cư và quy hoạch các khu dân cư mới, đảm bảo dân số nằm trong quy mô không chế đối với Khu 3 của QHPK.

#### **3.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:**

Trên cơ sở chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản theo Quy hoạch Chung và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 phê duyệt theo Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 là khu dân cư dân cư nông thôn, đất hỗn hợp đa chức năng:

Khu đất này sẽ xây dựng một đơn vị ở với các chức năng chính như sau:

- + Nhà ở liền kề.
- + Hạ tầng xã hội: trường mầm non, tiểu học và THCS
- + Công cộng, TMDV, chợ.
- + Trạm y tế.

- + Nhà văn hóa.
- + Vườn hoa, sân chơi.
- + Các khu vực đỗ xe, đường giao thông.
- + Các công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

(Diện tích các khu chức năng sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500), căn cứ theo bảng chỉ tiêu sử dụng đất sau tính quy đổi theo QCVN 01: 2021 các loại đất hạ tầng xã hội của đơn vị ở không được nhỏ hơn theo bảng dưới đây:

| TT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Chức năng đất                                                                               | chỉ tiêu 1            |     |          | chỉ tiêu 2                  |       | Diện tích (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|----------|-----------------------------|-------|-----------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Đất ở đô thị loại II (mục 2.2)                                                              |                       |     |          | m <sup>2</sup> /người       | 15-28 | 152.700 - 285.040           |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Cây xanh đơn vị ở (mục 2.2)                                                                 | m <sup>2</sup> /người | 2   | 20360    | m <sup>2</sup> /c.viên-vhoa | 5000  | 20360                       |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Công cộng đơn vị ở (bảng 2.4)                                                               |                       |     |          |                             |       | 36004                       |
| 3.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mầm non                                                                                     | chỗ/1000 người        | 50  | 509      | m <sup>2</sup> /chỗ         | 12    | 6108                        |
| 3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tiểu học                                                                                    | chỗ/1000 người        | 65  | 661,7    | m <sup>2</sup> /chỗ         | 10    | 6617                        |
| 3.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | THCS                                                                                        | chỗ/1000 người        | 55  | 559,9    | m <sup>2</sup> /chỗ         | 10    | 5599                        |
| 3.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Trạm y tế                                                                                   | trạm/đvor             | 1   | 1        | m <sup>2</sup> /trạm        | 500   | 500                         |
| 3.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sân chơi                                                                                    | m <sup>2</sup> /người | 0,5 | 5090     |                             |       | 5090                        |
| 3.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sân luyện tập                                                                               | m <sup>2</sup> /người | 0,5 | 5090     | ha/công trình               | 0,3   | 5090                        |
| 3.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Trung tâm VH TT                                                                             | công trình/đvor       | 1   | 1        | m <sup>2</sup> /công trình  | 5000  | 5000                        |
| 3.8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Chợ                                                                                         | công trình/đvor       | 1   | 1        | m <sup>2</sup> /công trình  | 2000  | 2000                        |
| <p><i>Chú thích 1: các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất TT văn hóa - thể thao tối thiểu là 2500m<sup>2</sup>/công trình.</i></p> <p><i>Chú thích 2: các công trình văn hóa - TDTT có thể bố trí kết hợp với đất cây xanh sử dụng công cộng.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                             |                       |     |          |                             |       |                             |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tỉ lệ đất giao thông (ko bao gồm giao thông tĩnh) tính đến đường phân khu vực (mục 2.0.3.1) | %                     | 18  | 93486,72 |                             |       | 93486,72                    |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bãi đỗ xe toàn đô thị (bảng 2.18)                                                           | dân số ĐT /1000 người | <50 | 10,18    | m <sup>2</sup> /người       | 2,5   | 25450,0                     |
| <p><i>Chú thích 1: Cho phép quy đổi từ số chỗ đỗ xe của bãi đỗ xe ngầm sang diện tích bãi đỗ xe trên mặt đất tương đương căn cứ quy định tại theo QCVN 13: 2018/BXD với các chỉ tiêu như sau:</i></p> <p><i>- Bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm, một tầng: 30m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe; hai tầng 20m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe; ba tầng 14m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe; bốn tầng 12m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe; năm tầng 10m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe;</i></p> <p><i>- Bãi đỗ xe trên mặt đất: 25m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe.</i></p> <p><i>Chú thích 2: chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe các khu vực trong đô thị được xác định căn cứ phân bổ quỹ đất bãi đỗ xe từ quy hoạch toàn đô thị.</i></p> |                                                                                             |                       |     |          |                             |       |                             |

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cần đảm bảo không nhỏ hơn bảng dưới đây:

| II | Hạ tầng kỹ thuật                                                                                                                   |                        |             |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| 1  | Giao thông và giao thông tĩnh                                                                                                      |                        |             |
|    | Tỉ lệ đất đường giao thông tính trên tổng diện tích đất quy hoạch (tính đến cấp đường phân khu vực, không bao gồm giao thông tĩnh) |                        | $\geq 18\%$ |
| 2  | Cấp nước                                                                                                                           |                        |             |
|    | + Cấp nước sinh hoạt                                                                                                               | lít/ng.ngày.đêm        | $\geq 80$   |
|    | + Cấp nước công trình công cộng khác, văn phòng                                                                                    | %Qsh                   | $\geq 10$   |
|    | + Cấp nước tưới cây rửa đường                                                                                                      | %Qsh                   | $\geq 8$    |
|    | + Lưu lượng cấp nước chữa cháy                                                                                                     | lít/s                  | $\geq 15$   |
|    | + Số lượng đám cháy đồng thời                                                                                                      | đám cháy               | 1           |
|    | + Nước thất thoát, rò rỉ                                                                                                           | % Qcấp                 | $\leq 15$   |
| 4  | Thoát nước                                                                                                                         |                        |             |
|    | + Thoát nước thải sinh hoạt                                                                                                        | % Qcấp                 | 80          |
|    | + Thoát nước mưa (đường giao thông)                                                                                                | %                      | 100         |
| 5  | Cấp điện                                                                                                                           |                        |             |
|    | + Cấp điện sinh hoạt                                                                                                               | kwh/người.năm          | 750         |
|    | + Cấp điện công trình công cộng                                                                                                    | W/ m <sup>2</sup> sàn  | 30          |
|    | + Chiếu sáng công viên, vườn hoa                                                                                                   | w/m <sup>2</sup>       | 0,5         |
|    | + Chiếu sáng đường phố                                                                                                             | w/m <sup>2</sup>       | 1           |
| 6  | Chất thải rắn                                                                                                                      | kg/người.ngđ           | 0,9         |
| 7  | Thông tin liên lạc                                                                                                                 | máy/hộ                 | 01          |
|    | Thông tin liên lạc công trình công cộng                                                                                            | m <sup>2</sup> sàn/máy | 200         |

*Các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết.*

### **3.4. Các hạng mục công trình dự kiến đầu tư xây dựng:**

Trên cơ sở chức năng sử dụng đất nêu trên trong đồ án này sẽ xây dựng một nhóm ở với các chức năng chính như sau:

- + Nhà ở liền kề.

- + Hạ tầng xã hội: trường mầm non, tiểu học và THCS
- + Công cộng, TMDV, chợ.
- + Trạm y tế.
- + Nhà văn hóa.
- + Vườn hoa, sân chơi.
- + Các khu vực đỗ xe, đường giao thông.
- + Các công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có).

#### **4. Các nội dung yêu cầu nghiên cứu quy hoạch:**

##### **4.1. Yêu cầu chung**

- Đồ án phải xác định rõ ranh giới, tính chất, quy mô các công trình trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, làm căn cứ cho việc quản lý quy hoạch xây dựng.
- Đồ án phải xác lập được tính pháp lý về mặt quy hoạch, làm cơ sở để quản lý xây dựng theo quy hoạch, phù hợp với định hướng quy hoạch chung xã.
- Phải được thực hiện đúng theo quy định hiện hành về quy hoạch. Có phương án sử dụng, bảo vệ hoặc di dời, hoàn trả đối với các công trình thủy lợi: Trạm bơm, kênh mương, cấp nước sinh hoạt nông thôn tập trung...(nếu có) trong khu vực theo quy định nhằm đảm bảo tưới tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp; Trường hợp làm thay đổi mục đích sử dụng công trình thủy lợi phải thực hiện theo quy định tại Điều 47 Luật Thủy lợi và các quy định liên quan; đồng thời phải thực hiện quy định về quản lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi theo quy định tại Nghị định số 129/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ.
- Xác định mạng lưới đường quy hoạch, tổ chức giao thông thuận lợi, an toàn, cải thiện và nâng cao điều kiện sống của dân cư khu vực.
- Xác định các quỹ đất không đủ điều kiện xây dựng đề xuất giải pháp xử lý theo quy định.
- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch đã phê duyệt. Nghiên cứu khớp nối giữa khu vực mới xây, khu vực hiện có và các dự án đầu tư đã và đang triển khai để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật.
- Quy hoạch các khu vực dân cư mới và khu vực dân cư hiện trạng hợp lý, phù hợp với quy định hiện hành.
- Lập kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý.
- Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị; xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu khác.
- Đề xuất Quy định quản lý không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án quy hoạch chi tiết,

làm cơ sở pháp lý để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch kiến trúc.

- Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Xác định mạng lưới đường giao thông và hệ thống các công trình HTKT hiện đại, đồng bộ; Cập nhật quy mô, hướng tuyến các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi thực hiện dự án để đề xuất phương án khớp nối phù hợp.

- Nghiên cứu phương án kết nối với các khu vực lân cận, tiếp giáp với các khu dân cư hiện có và các khu đô thị xung quanh.

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

#### **4.2. Yêu cầu cụ thể**

a. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch chung, các quy hoạch khác có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có).

d. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm).

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- 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 đô thị.

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

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

e. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường, đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian,

kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực lập quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

f. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật thể hiện ở tỷ lệ 1/500.

#### ***4.3. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng, các yêu cầu với việc nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật***

##### *a. Các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng*

Sau khi đồ án được phê duyệt là bước triển khai lập dự án cơ sở hạ tầng, thiết kế kỹ thuật thi công các công trình. Nên đầu tư xây dựng tập trung đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật trước, sau đó là đến các dự án đầu tư xây dựng công trình dịch vụ công cộng. Danh mục công trình được ưu tiên cần đầu tư xây dựng:

- Hoàn thiện hệ thống giao thông và các đường ống kỹ thuật như: Thoát nước, cấp nước, cấp điện sinh hoạt, điện chiếu sáng.

- Xây dựng các công trình công cộng hạ tầng xã hội của khu dân cư gồm: công trình nhà văn hoá, trạm y tế, trường mầm non, trường tiểu học và THCS...

- Xây dựng hệ thống công viên cây xanh, quảng trường và các công trình thể dục thể thao hàng ngày.

- Xây dựng các khu nhà ở liền kề, cùng với đó là tạo cảnh quan và giá trị cho một khu dân cư thị hiện đại.

*b. Các yêu cầu với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật.*

*\*Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:*

- Đề xuất cơ cấu tổ chức quy hoạch:

- + Nêu các ý đồ về cơ cấu của phương án quy hoạch về các mặt: Nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ về các mặt kinh tế, xã hội, kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu thiết kế.

- + Nêu các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được của phương án chọn.

- + Lập bảng cân bằng đất đai xây dựng.

- + Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- + Đề ra giải pháp về phân bố quỹ đất thành từng loại.

- + Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu từng lô đất.

- + Chỉ rõ các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại, từng thửa và từng lô đất.

- Cơ cấu sử dụng đất được phân thành các khu chức năng như sau:

- + Đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội: Nhà văn hóa.
- + Đất xây dựng ở.
- + Đất cây xanh.
- + Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- + Đất giao thông
- Các chỉ tiêu về quy hoạch sử dụng đất tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

*\* Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:*

- Nêu quan điểm về bố cục không gian kiến trúc quy hoạch toàn khu.
- Đưa ra việc tổ chức khu vực trung tâm, trục giao thông chính trong khu vực, các điểm nhấn và các tầm nhìn quan trọng.
- Tổ chức không gian quy hoạch cho khu vực, trên cơ sở kết hợp giữa khu ở và các khu chức năng khác trong đồ án.
- Xác định hướng chủ đạo của trục chính, hướng thiết kế chính của công trình khu du lịch.
- Định hướng các không gian công cộng, không gian cây xanh thể dục thể thao, công viên vườn hoa mặt nước...
- Đưa ra các ý tưởng thiết kế và yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.
- Vạch ra các quy định cụ thể phục vụ cho việc thiết kế các công trình trong đồ án.
- Các công trình cần được tổ chức, sắp xếp tạo ra một không gian đẹp đảm bảo các yêu cầu, tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan về hướng, tầm nhìn công trình, chiều cao, khoảng cách ly cây xanh. Khu đất quy hoạch có một số các công trình công cộng theo tiêu chuẩn thiết kế các khu đô thị.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các giải pháp thiết kế phải đảm bảo được yếu tố thẩm mỹ, hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh. Tạo được điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí có tầm nhìn tốt trong khu quy hoạch.
- Đề xuất cải tạo, chỉnh trang khu vực khu dân cư hiện có với khu vực dân cư xây mới, tạo cảnh quan cây xanh bao quanh khu vực.

*\* Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường:*

- Giao thông:
  - + Đánh giá hiện trạng và đưa ra dự kiến tổ chức hệ thống đường, phân loại đường, khu vực đỗ xe, các nút giao cắt cho tất cả các loại hình giao thông trong khu vực và dự kiến phân đợt xây dựng cho từng loại đường.
  - + Giải pháp đầu nối với hệ thống giao thông trong khu vực.
  - + Thể hiện rõ ranh giới ta luy đào, đắp của từng đoạn tuyến, chiều dài, độ dốc dọc của từng đoạn tuyến có độ dốc đồng nhất và cùng hướng tuyến, thể hiện rõ bán kính cong các

ngã giao nhau, các đoạn đường cong chuyển tiếp, thể hiện rõ các thông số kỹ thuật của các đoạn đường cong.

- San nền:

+ Phân tích số liệu thủy văn của khu vực, cốt mực nước Max của các điểm tụ thủy trong khu vực (nếu có), tính toán cos san nền cho toàn khu.

+ Đánh giá hiện trạng và đưa ra giải pháp san nền, thoát nước mặt, các biện pháp tận dụng địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng san lấp.

+ Tổ chức mặt bằng san nền cho khu vực lập quy hoạch, thể hiện rõ đường đồng mức thiết kế, các taluy, tường chắn đối với các khu vực mặt bằng nền phải san gạt, thay đổi lớn về địa hình...

+ Minh họa các mặt bằng san nền lớn theo các lưu vực tính toán, các khu vực san nền cục bộ; Đưa ra các số liệu cụ thể về giải pháp tổ chức nền: Cao trình san nền max, trung bình, min. Độ dốc san nền max, trung bình, min.

+ Đối với các khu vực có nguồn nước tự nhiên hoặc nhân tạo như sông, suối, ao hồ cần có số liệu thủy văn về nguồn nước trong khu vực nghiên cứu để lựa chọn cao độ san nền ở các khu vực tiếp giáp nguồn nước.

+ Tính toán sơ bộ khối lượng san lấp.

- Thoát nước mưa:

+ Tổ chức hệ thống thoát nước mưa riêng, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

+ Khảo sát và đưa ra phương án sử dụng, bảo vệ hoặc di dời, hoàn trả đối với các công trình thủy lợi: Trạm bơm, kênh mương, cấp nước sinh hoạt nông thôn tập trung...(nếu có) trong khu vực theo quy định nhằm đảm bảo tiêu phục vụ sản xuất nông nghiệp.

+ Hệ thống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến đường, theo các lưu vực nền tính toán, tính toán thể hiện rõ chiều dài, độ dốc dọc của từng đoạn cống có độ dốc đồng nhất và cùng hướng tuyến, các vị trí cống qua đường, bố trí các hố ga và các hống thu nước mặt theo tuyến, thể hiện rõ cao độ đỉnh, cao độ đáy các hố ga và cao độ đáy các hống xả.

+ Lập bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mặt, theo các thông số: Loại tiết diện D hoặc BxH, chiều dài l, độ dốc dọc đáy cống max, min; Chiều sâu chôn cống max, min.

- Cấp nước:

+ Tính toán, xác định tiêu chuẩn nhu cầu cấp nước cho toàn khu vực theo từng giai đoạn.

+ Lựa chọn phương án cấp nước: Đánh giá trữ lượng, chất lượng của nguồn nước trong khu vực, lựa chọn nguồn nước mặt hoặc nước ngầm.

+ Xác định rõ các công trình đầu mối: Khu xử lý nước sạch (nếu có), trạm bơm, bể chứa...

+ Thiết kế mạng lưới đường phân phối: Chiều dài, đường kính.

- + Bố trí và chỉ rõ các hạng cứu hoả trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.
- + Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho hệ thống cấp nước.
- Cấp điện:
  - + Xác định chỉ tiêu sử dụng điện của toàn khu.
  - + Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng.
  - + Xác định các trạm phân phối, các tuyến trung thế, hạ thế.
  - + Thiết kế mạng lưới điện phục vụ cho toàn khu, mạng lưới điện chiếu sáng cho toàn khu vực dự án.
  - + Hệ thống đường điện phục vụ cho toàn khu.
  - + Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho mạng trung áp, hạ áp và chiếu sáng.
- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:
  - + Tính toán thiết kế mạng lưới thoát nước bản: Các tuyến ống chính và ống nhánh thu gom nước thải của từng công trình trong khu vực, dồn về khu xử lý.
  - + Xác định các trục tuyến thoát chính đầu nối với khu xử lý.
  - + Toàn bộ hệ thống nước thải phải được thu gom dẫn về khu xử lý chung của khu, xử lý bảo đảm tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.
  - + Xác định các điểm tập kết rác trong khu đô thị, đưa ra các giải pháp thu gom, xử lý rác thải.
  - + Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho hệ thống thoát nước.
- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:
  - + Xác định chỉ giới đường đỏ cho toàn bộ dự án và từng lô đất, từng đường phố và từng công trình cụ thể trong đồ án, quy định chỉ giới xây dựng cho các công trình trong khu vực đồ án.
  - + Nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các mốc toạ độ cần thiết.
- Đánh giá môi trường chiến lược:
  - + Dự báo và đánh giá những tác động đến môi trường xung quanh và trong khu vực, khi dự án được đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động.
  - + Đề xuất các giải pháp xử lý về môi trường, kiến nghị chính sách và biện pháp bảo vệ môi trường cho đồ án
- Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:
  - Đề xuất các giải pháp bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc, các công trình có hạng mục tầng ngầm.
- Đề xuất quy định quản lý theo quy hoạch:
  - Đề xuất quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Thực hiện theo nội dung Điều 34 & 35 – Luật quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 quy định những vấn đề cụ thể trong công tác quản lý theo nội dung của đồ án Quy hoạch đô thị.

(Các nội dung quy định có thể được xem xét hiệu chỉnh, bổ sung trong quá trình tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụ thể, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu quản lý).

### **PHẦN 3. HỒ SƠ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH & TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **I. HỒ SƠ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:**

##### **1. Yêu cầu về hồ sơ sản phẩm:**

Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của Nhiệm vụ và hồ sơ Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện, Quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

##### **1.1. Thành phần và nội dung hồ sơ:**

*Phụ lục: danh mục các bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết 1:500 (căn cứ theo Điều 12 của thông tư 04/2022/TT-BXD).*

| <b>TT</b> | <b>Tên bản vẽ - hồ sơ</b>                                                                                       | <b>Tỉ lệ</b>      | <b>Ký hiệu</b> |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>I</b>  | <b>Phần Bản vẽ</b>                                                                                              |                   |                |
| 1         | Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất                                                                                | 1/2000<br>-1/5000 | QH-01          |
| 2         | Bản đồ hiện trạng kiến trúc - cảnh quan và đánh giá đất xây dựng                                                | 1/500             | QH-02          |
| 3         | Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường                                                       | 1/500             | QH-03          |
| 4         | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất                                                                      | 1/500             | QH-04          |
| 5         | Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan                                                                  | 1/500             | QH-05          |
| 6         | Bản đồ quy hoạch công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT | 1/500             | QH-06          |
| 7         | Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình HTKT:                                                                  |                   |                |
|           | 7.1 Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật                                                                                    | 1/500             | QH-CBKT        |
|           | 7.2 Bản đồ cung cấp năng lượng và chiếu sáng                                                                    | 1/500             | QH-NLCS        |

| TT         | Tên bản vẽ - hồ sơ                                                   | Tỉ lệ | Ký hiệu |
|------------|----------------------------------------------------------------------|-------|---------|
|            | 7.3 Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước                               | 1/500 | QH-CN   |
|            | 7.4 Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn | 1/500 | QH-TNT  |
|            | 7.5 Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động            | 1/500 | QH-VTTĐ |
| 8          | Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật                        | 1/500 | QH-TH   |
| 9          | Bản xẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm                 | 1/500 | QH-XDN  |
| 10         | Các bản vẽ thiết kế đô thị                                           | -/-   | TKDT    |
| <b>II</b>  | <b>Phần thuyết minh - văn bản</b>                                    |       |         |
| 1          | Thuyết minh                                                          | -/-   |         |
| 2          | Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.               |       |         |
| 3          | Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định thẩm định, phê duyệt          | -/-   |         |
| 4          | Phụ lục kèm theo thuyết minh                                         | -/-   |         |
| <b>III</b> | <b>Đĩa CD ghi toàn bộ nội dung đồ án</b>                             | -/-   |         |

## 2. Dự toán kinh phí:

Thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

| STT      | Khoản mục chi phí                                  | Đơn vị      | Cách tính                         | Thành tiền         |                      |
|----------|----------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
|          |                                                    |             |                                   | Trước thuế         | Sau thuế             |
| <b>1</b> | <b>Chi phí khảo sát địa hình + chi phí cắm mốc</b> | <b>đồng</b> | <b>1.1+1.2+1.3+1.4+1.5</b>        | <b>721.622.550</b> | <b>793.784.805</b>   |
| 1.1      | Chi phí khảo sát địa hình                          | đồng        | Có dự toán chi tiết               | 307.561.002        | 338.317.102          |
| 1.2      | Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát địa hình, cắm mốc    | %           | (Mục 1.1 + Mục 1.5) x 3%          | 18.421.702         | 20.263.872           |
| 1.3      | Chi phí giám sát khảo sát địa hình, cắm mốc        | %           | (Mục 1.1 + Mục 1.5) x 4,072%      | 39.538.741         | 43.492.616           |
| 1.4      | Chi phí thẩm định khảo sát địa hình, cắm mốc       | %           | (Mục 1.1 + Mục 1.5) x 5%          | 49.605.387         | 49.605.387           |
| 1.5      | Chi phí cắm mốc giới quy hoạch                     | đồng        | Có dự toán chi tiết               | 306.495.718        | 337.145.290          |
| <b>2</b> | <b>Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết</b>        | <b>đồng</b> | <b>2.1x2.2</b>                    | <b>952.569.000</b> | <b>1.047.825.900</b> |
| 2.1      | - Đơn giá tính                                     | đồng        | Bảng 4 thông tư số 20/2019/TT-BXD | 952.569.000        |                      |
| 2.2      | - Diện tích lập quy hoạch                          | ha          | Theo đồ án lập quy hoạch          | 51,94              |                      |
| <b>3</b> | <b>Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch</b>              | <b>đồng</b> | <b>3.1x3.2</b>                    | <b>76.656.000</b>  | <b>84.321.600</b>    |
| 3.1      | - Đơn giá tính                                     | %           | Bảng 4 thông tư số                | 76.656.000         |                      |

|           |                                                      |             |                                                             |                   |                   |
|-----------|------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|           |                                                      |             | 20/2019/TT-BXD                                              |                   |                   |
| 3.2       | - Diện tích lập quy hoạch                            | đồng        | Theo đồ án lập quy hoạch                                    | 51,94             |                   |
| <b>4</b>  | <b>Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch</b>          | <b>đồng</b> | <b>4.1x4.2</b>                                              | <b>15.331.200</b> | <b>15.331.200</b> |
| 4.1       | - Hệ số thẩm định nhiệm vụ                           | %           | Theo khoản 3 Điều 6 thông tư số 20/2019/TT-BXD              | 0,2               |                   |
| 4.2       | - Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch                     | đồng        | Mục 3                                                       | 76.656.000        |                   |
| <b>5</b>  | <b>Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch</b>             | <b>đồng</b> | <b>5.1x5.2</b>                                              | <b>72.795.323</b> | <b>72.795.323</b> |
| 5.1       | - Hệ số thẩm định đồ án quy hoạch                    | %           | Bảng 11 thông tư số 20/2019/TT-BXD                          | 0,07642           |                   |
| 5.2       | - Chi phí lập đồ án quy hoạch                        | đồng        | Mục 2                                                       | 952.569.000       |                   |
| <b>6</b>  | <b>Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch</b> | <b>đồng</b> | <b>6.1x6.2</b>                                              | <b>68.832.636</b> | <b>68.832.636</b> |
| 6.1       | - Hệ số quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch        | %           | Bảng 11 thông tư số 20/2019/TT-BXD                          | 0,07226           |                   |
| 6.2       | - Chi phí lập đồ án quy hoạch                        | đồng        | Mục 2                                                       | 952.569.000       |                   |
| <b>7</b>  | <b>Chi phí lấy ý kiến quy hoạch</b>                  | <b>đồng</b> | <b>7.1x7.2</b>                                              | <b>19.051.380</b> | <b>20.956.518</b> |
| 7.1       | - Hệ số lấy ý kiến cộng đồng dân cư                  | %           | Theo khoản 4 Điều 7 thông tư số 20/2019/TT-BXD              | 0,02              |                   |
| 7.2       | - Chi phí lập đồ án quy hoạch                        | đồng        | Mục 2                                                       | 952.569.000       |                   |
| <b>8</b>  | <b>Chi phí công bố đồ án quy hoạch</b>               | <b>đồng</b> | <b>8.1x8.2</b>                                              | <b>28.577.070</b> | <b>31.434.777</b> |
| 8.1       | - Hệ số công bố đồ án quy hoạch                      | %           | Theo khoản 5 Điều 7 thông tư số 20/2019/TT-BXD              | 0,03              |                   |
| 8.2       | - Chi phí lập đồ án quy hoạch                        | đồng        | Mục 2                                                       | 952.569.000       |                   |
| <b>9</b>  | <b>Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán</b>        | <b>đồng</b> | <b>9.1x9.2</b>                                              | <b>11.145.980</b> | <b>11.145.980</b> |
| 9.1       | - Hệ số thẩm tra, phê duyệt quyết toán               | %           | Theo điểm c, khoản 1 Điều 46 Nghị định 99/2021/NĐ-CP        | 0,0057            |                   |
| 9.2       | - Chi phí lập đồ án quy hoạch                        | đồng        | Mục 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8                                  | 1.955.435.159     |                   |
| <b>10</b> | <b>Chi phí kiểm toán độc lập</b>                     | <b>đồng</b> | <b>10.1x10.2</b>                                            | <b>18.772.178</b> | <b>20.649.395</b> |
| 10.1      | - Hệ số thẩm tra, phê duyệt quyết toán               | %           | Theo điểm b, khoản 1 Điều 46 Nghị định 99/2021/NĐ-CP        | 0,0096            |                   |
| 10.2      | - Chi phí lập đồ án quy hoạch                        | đồng        | Mục 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8                                  | 1.955.435.159     |                   |
| <b>11</b> | <b>Chi phí tư vấn đấu thầu</b>                       |             |                                                             | <b>12.487.117</b> | <b>13.735.829</b> |
| 11.1      | - Hệ số tư vấn lập HSMT và đánh giá HSĐT             | %           | Theo Bảng 1.18, Mục 7, Chương II, Phần II, TT12/2021/TT-BXD | 0,00734           |                   |
| 11.2      | - Chi phí tư vấn lập HSMT và đánh giá HSĐT           | đồng        | (Mục 1.1+1.2+1.3+1.5+Mục 2+Mục 3)                           | 1.701.242.163     |                   |

|    |                                                   |             |                                          |                  |                      |
|----|---------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 12 | <b>Chi phí liên quan tới công tác đấu thầu</b>    |             |                                          | <b>3.330.000</b> | <b>3.330.000</b>     |
|    | - Chi phí thẩm định HSMT (3)                      |             | Theo Điều 9, Nghị định số 63/2014/ ND-CP | 1.000.000        |                      |
|    | - Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (3) |             |                                          | 1.000.000        |                      |
|    | - Chi phí giải quyết kiến nghị của nhà thầu (3)   |             |                                          | 1.000.000        |                      |
|    | - Chi phí đăng tải thông tin về đấu thầu (3)      |             |                                          | 330.000          |                      |
|    | <b>Giá trị lập đồ án quy hoạch</b>                | <b>đồng</b> | <b>1+2+3+4+5+6+7+8+9+10</b>              |                  | <b>2.184.143.964</b> |
|    | <b>Làm tròn số</b>                                | <b>đồng</b> | <b>Gst+Gdp</b>                           | <b>-</b>         | <b>2.184.144.000</b> |

**Bảng chữ: hai tỷ, một trăm tám mươi tư triệu, một trăm bốn mươi tư nghìn đồng.**

## **II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:**

### **1. Thời gian và tiến độ:**

Thời gian bắt đầu: từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định, các văn bản giấy tờ có liên quan; bản đồ đo đạc hiện trạng đúng quy định; Nhiệm vụ quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Thời gian hoàn thành: không quá 06 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ký ban hành Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Lập nhiệm vụ quy hoạch : 01 tháng.
- Lập đồ án quy hoạch chi tiết : 06 tháng.

### **2. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt : UBND TP Sông Công.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch : Ban QLDA ĐTXD TP Sông Công.
- Cơ quan xin ý kiến thống nhất : Sở Xây Dựng Thái Nguyên.
- Cơ quan thẩm định : Phòng QLĐT TP Sông Công.
- Đơn vị Tư vấn lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch : Công ty CP Tư vấn kiến trúc Đô thị Hà Nội – UAC.

### **III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT:**

Nội dung hồ sơ lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công 2, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công này là cơ sở để các cơ quan chức năng thẩm định và phê duyệt “Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công 2, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công”.

Hồ sơ “Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công 2, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công” được phê duyệt sẽ là cơ sở để xúc tiến các bước tiếp theo của đồ án.

Để công tác lập quy hoạch “Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công 2, xã Bá Xuyên, thành phố Sông Công” sớm được thực hiện theo tiến độ thành phố Sông Công đề ra, đề nghị các cơ quan thẩm định sớm xem xét, và phê duyệt nhiệm vụ để sớm triển khai các bước tiếp theo./.