

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

**QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ SỐ 5 PHƯỜNG CHÂU SƠN,
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

Địa điểm: Phường Châu Sơn và Phường Thắng Lợi, TP Sông Sông

Đại diện chủ đầu tư

**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

Đơn vị tư vấn

CÔNG TY TNHH ND-ARCHITECTURE

*Địa chỉ: Số 34 Ngõ 165 đường Cầu Giấy – Phường Dịch Vọng,
Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội*

Tel/fax: 0968532623 / Email: ndarchitecture168@gmail.com

Hà Nội, năm 2024

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ SỐ 5 PHƯỜNG CHÂU SƠN,
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Địa điểm: Phường Châu Sơn và Phường Thắng Lợi, TP Sông Sông

Cơ quan phê duyệt
UBND THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Cơ quan thỏa thuận
SỞ XÂY DỰNG THÁI NGUYÊN

Đại diện chủ đầu tư
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Đơn vị lập nhiệm vụ
CÔNG TY TNHH ND-
ARCHITECTURE

MUC LUC

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH	3
II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	4
2.1. Các văn bản pháp luật.....	4
2.2. Các nguồn tài liệu số liệu bản đồ.....	5
III. PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ, TÍNH CHẤT VÀ HIỆN TRẠNG	6
3.1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu.....	6
3.2. Quy mô quy hoạch.....	6
3.3. Mục tiêu và tính chất của đồ án.....	6
3.3.1. Mục tiêu	6
3.3.2. Tính chất, chức năng	6
3.4. Khái quát các điều kiện tự nhiên, hiện trạng	7
3.4.1. Các điều kiện tự nhiên	7
3.4.2. Cảnh quan thiên nhiên	8
3.4.3. Hiện trạng sử dụng đất	9
3.4.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	9
3.4.5. Đánh giá chung	10
IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH.....	10
4.1. Các chỉ tiêu dự kiến áp dụng trong quy hoạch kiến trúc.	10
4.2. Các chỉ tiêu dự kiến áp dụng trong quy hoạch HTKT.	11
V. MỘT SỐ YÊU CẦU CỤ THỂ TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN ĐỒ ÁN ..	14
5.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng.....	14
5.2. Yêu cầu về thu thập tài liệu phục vụ thiết kế quy hoạch.....	14
VI. CÁC YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HTKT - DỰ KIẾN CÁC CÔNG TRÌNH CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	14
6.1. Yêu cầu đối với quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan và HTKT.	14
6.2. Dự kiến các công trình cần đầu tư xây dựng.	15
VII. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:	16
7.1. Hồ sơ sản phẩm	16
7.2. Kinh phí và nguồn vốn	18
7.3. Tiến độ, tổ chức lập quy hoạch.	18

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Sông Công là thành phố công nghiệp, trung tâm kinh tế, hành chính, văn hóa - xã hội phía Nam của tỉnh Thái Nguyên, là đầu mối giao thông, giao lưu phát triển kinh tế - xã hội quan trọng của vùng Đông Bắc Bộ. Với vị trí chuyển tiếp giữa đồng bằng và trung du, Sông Công có các tuyến giao thông quốc lộ, tỉnh lộ chạy qua nối với thủ đô Hà Nội ở phía Nam và thành phố Thái Nguyên ở phía Bắc, 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.

Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019; Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công đến 2030 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/8/2021; Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030. Cùng với đó, hiện nay đồ án Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 – 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt với việc nghiên cứu hình thành kết nối chặt chẽ giữa thành phố Sông Công với các huyện, thành phố trong tỉnh và các địa phương giáp ranh tỉnh bạn trong tổng thể chiến lược phát triển kinh tế - xã hội chung của tỉnh; tập trung khai thác, phát huy tối đa và sử dụng hiệu quả các tiềm năng, thế mạnh để trở thành đô thị trọng điểm Vùng tỉnh, Vùng trung du miền núi phía Bắc, là cực tăng trưởng phía Bắc của Vùng Thủ đô Hà Nội và cả nước; tập trung xây dựng và phát triển đô thị theo hướng đô thị sinh thái, đô thị thông minh, đô thị bền vững.

Do đó, việc triển khai nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khu đô thị số 5 phường Châu Sơn là thực sự cần thiết trong cấu trúc phát triển đô thị của thành phố Sông Công. Quá trình lập quy hoạch sẽ được đánh giá, đề xuất các giải pháp quy hoạch đảm bảo khớp nối đồng bộ không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật cho cấu trúc phát triển đô thị của thành phố Sông Công, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, hài hòa với khu vực xung quanh đồng thời tổ chức các điểm nhấn bằng các công trình công cộng, quảng trường, hệ thống vườn hoa cây xanh, hệ thống chiếu sáng,... đáp ứng với vị trí và vai trò là đô thị sinh thái chất lượng

cao của thành phố Sông Công. Do đó việc triển khai nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khu đô thị số 5 phường Châu Sơn, thành phố Sông Công là hết sức cần thiết, là cơ sở pháp lý để thực hiện đầu tư phát triển đô thị và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Các văn bản pháp luật

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020 của Văn phòng Quốc Hội v/v hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2019;

- 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 số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 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 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 Hướng dẫn nội dung về Thiết kế đô thị. Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

- Thông tư 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;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

- Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công đến 2030;

- Văn bản số 1988/UBND-QLĐT ngày 27/7/2023 của UBND thành phố Sông Công giao lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị số 5 phường Châu Sơn, thành phố Sông Công.

- Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030;

- Quyết định số 2514/QĐ-UBND ngày 25/12/2023 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Châu Sơn, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

Các văn bản pháp lý liên quan

2.2. Các nguồn tài liệu số liệu bản đồ

- Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của thành phố Sông Công;

- Đồ án Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030;

- Bản đồ hành chính thành phố Sông Công;

- Bản đồ địa hình khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500;

- Các tài liệu về điều kiện tự nhiên và hiện trạng của thành phố Sông Công nói chung và của khu vực nghiên cứu quy hoạch nói riêng.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành liên quan đến quy hoạch xây dựng và hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc,...);

- Những tài liệu, số liệu điều tra về dân số, hiện trạng kinh tế xã hội của khu vực quy hoạch.

III. PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ, TÍNH CHẤT VÀ HIỆN TRẠNG

3.1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

Khu đô thị số 5 phường Châu Sơn có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp sông Công;
- Phía Đông: Giáp sông Công;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng.

3.2. Quy mô quy hoạch

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch là 62,52 ha.
- Dân số dự kiến khoảng : 6.000-8.000 người.

3.3. Mục tiêu và tính chất của đồ án

3.3.1. Mục tiêu

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019; Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công đến 2030 được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/8/2021; Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, nâng cao vai trò, vị thế và bổ sung hoàn thiện tính chất, chức năng cho cấu trúc phát triển đô thị của thành phố Sông Công.

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế (diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình; vị trí, quy mô các công trình ngầm, quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị).

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3.3.2. Tính chất, chức năng

- Là khu đô thị sinh thái chất lượng cao của thành phố Sông Công, có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

* Các chức năng dự kiến:

- Đất ở.
- Đất công cộng đô thị.
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật.
- Đất khác.

3.4. Khái quát các điều kiện tự nhiên, hiện trạng

3.4.1. Các điều kiện tự nhiên

a) Đặc điểm địa hình.

Địa hình tương đối bằng phẳng, mang đặc điểm của miền trung du, nền dốc dần từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông, có nhiều ngọn cao vài trăm mét. Nơi cao nhất trong khu vực nội thành là ngọn núi Tảo (54 m), cao độ nền trung bình thường ở mức 15 – 17 m. 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 phía Đông có địa hình đồng bằng, xen lẫn gò đồi nhỏ và thấp, có độ cao trung bình từ 25 – 30 m, phân bố dọc theo thung lũng sông thuộc các xã Bá Xuyên, xã Tân Quang và các phường Châu Sơn, Thắng Lợi, Cải Đan, Phố Cò, Bách Quang: - Khu vực phía Tây có địa hình chủ yếu là gò đồi và núi thấp với độ cao 80 – 100 m; một số đồi cao khoảng 150 m và núi thấp trên 300 m, phân bố dọc theo ranh giới phía Tây thị xã trên địa phận xã Bình Sơn và phường Châu Sơn.

- Vị trí nghiên cứu quy hoạch có địa hình bằng phẳng, cao độ tự nhiên dao động trên dưới 30m.

b) Đặc điểm khí hậu.

Thành phố Sông Công nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang những đặc điểm chung của khí hậu miền Bắc nước ta, được chia làm 2 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Theo số liệu của trạm khí tượng thủy văn Thái Nguyên giai đoạn 2010 – 2020 cho biết: nhiệt độ trung bình trong năm là 22,80C, nhiệt độ tối cao tuyệt đối là 39,50C, nhiệt độ tối thấp tuyệt đối là 20C. Lượng mưa trung bình trong năm là 1.825 mm, cao nhất là 2.270 mm, thấp nhất là 1.370 mm, lượng mưa phân bố không đồng đều giữa các mùa trong năm. Mùa mưa thường bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, lượng mưa khá lớn nhưng không đều và tập trung vào các tháng 6,7,8 chiếm 80 – 85% lượng mưa cả năm. Mùa khô thường bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Mùa này thường có gió mùa đông bắc, tiết trời khô hanh, mưa ít gây hạn hán, rét đậm kéo dài gây nhiều khó khăn trong sản xuất. Tuy nhiên, khí hậu mùa này rất phù hợp để phát triển các loại cây ôn đới như su hào, cải bắp, cải làn, xà lách, hoa ly....Ở Sông Công, hướng gió chính là gió mùa đông bắc, tốc độ gió trung bình 3,0m/s, độ ẩm không khí trung bình năm là 82%, lượng nước bốc hơi bình quân trong năm là 705 mm, tổng số giờ nắng khoảng 250,2 giờ, năng lượng bức xạ đạt 110kcal/cm² /năm.

c) Thủy văn

* Chế độ thủy văn mùa lũ Mùa lũ trên các sông ở thành phố Sông Công bắt đầu tương đối đồng nhất về thời gian, xuất hiện vào đầu tháng 5 và kết thúc vào cuối tháng 10, đầu tháng 11, tỷ lệ xuất hiện lũ nhiều vào các tháng 6,7,8 và 9. Số trận lũ trung bình 1 năm từ 1,5 - 2,0 trận. Thời gian duy trì mực nước lũ ở cấp báo động 3 bình quân từ 25 - 34 ngày đối với sông Cầu và 7 ngày đối với sông Công. Còn ở cấp báo động 2 thì bình quân 30 - 55 ngày ở sông Cầu và 11 ngày ở sông Công. Lượng nước trên các sông trong mùa lũ thường chiếm trên 75% lượng nước cả năm. Trong mùa lũ, phân phối dòng chảy của các tháng không đều. Lũ lớn thường tập trung vào giữa mùa lũ đối với hệ thống sông Cầu và vào cuối mùa lũ đối với hệ thống sông Công. Ba tháng có lượng dòng chảy lớn nhất với sông Cầu là tháng 6,7,8, còn đối với sông Công là tháng 7,8,9. Lượng dòng chảy 1 tháng lớn nhất của cả 2 sông đều xuất hiện vào tháng 8 chiếm khoảng 21% lượng dòng chảy trong năm (trên sông Cầu tại thác Bưởi là 128 m³ /s và trên sông Công tại Tân Cương là 39,2 m³/s). Đỉnh lũ lớn nhất ở hệ thống sông Cầu lên tới 28,28 m ở Gia Bầy; 11,35 m ở Chã và ở hệ thống sông Công là 30,2 m ở Tân Cương. * Chế độ thủy văn mùa cạn Nhìn chung trên địa bàn thành phố Sông Công, mùa cạn của các sông, suối kéo dài khoảng 4 tháng (từ tháng 12 đến tháng 3). Thời điểm bắt đầu và kết thúc Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Sông Công đến năm 2040 18 của mùa cạn ít biến đổi giữa các khu vực, thường bắt đầu từ tháng 11 và kết thúc vào cuối tháng 4. Lượng nước trên sông trong các tháng này bình quân mỗi tháng chỉ bằng 1,5 - 2,0% tổng lượng nước trên sông cả năm. Do đó trong các tháng mùa cạn nước trên sông suối thường không đáp ứng được nhu cầu sinh hoạt và sản xuất trên địa bàn. d. Tình hình thiên tai Trong nhiều năm gần đây thành phố Sông Công thường chịu ảnh hưởng của các loại hình thiên tai chủ yếu: ngập úng, ngập lũ, rét đậm – rét hại, nắng nóng...Hàng năm thành phố chịu ảnh hưởng của 3 -4 cơn bão và áp thấp nhiệt đới, nhiều trận mưa lớn và xuất hiện khoảng 9 -11 trận lũ trên sông Cầu. Đặc biệt trong năm 2019 trên địa bàn thành phố thiệt hại do thiên tai khá lớn, đông lốc và mưa đá khiến nhiều nhà bị sập hoàn toàn, những căn nhà bị tốc mái cùng nhiều công trình phụ trợ bị ảnh hưởng là rất nhiều, đường sá, điện sinh hoạt., dây điện thông tin viễn thông bị đứt diễn ra trên diện rộng.

3.4.2. Cảnh quan thiên nhiên

Khu vực nghiên cứu có cảnh quan chủ yếu là đồi núi, ao hồ và đồng lúa.

3.4.3. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp chiếm 78,18% diện tích dự án, đất ở hiện trạng và vườn chiếm 14,44%, đất mặt nước chiếm 2,78%, đất hạ tầng kỹ thuật (kè) chiếm 1,51 % và đất giao thông chiếm 3,09%.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất			
STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở + vườn	90.276,7	14,44
2	Đất nông nghiệp	488.762,6	78,18
3	Đất mặt nước	17.389,3	2,78
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (kè)	9.452,5	1,51
5	Đất giao thông	19.318,9	3,09
Tổng		625.200,0	100,00

** Đánh giá hiện trạng các công trình kiến trúc*

- Hiện trạng dân cư tập trung chủ yếu giáp các trục đường chính và đường làng xóm.

- Nhà ở trong khu vực nghiên cứu có các loại hình như: nhà tạm, bán kiên cố và kiên cố với tầng cao từ 1-2 tầng.

Hiện trạng công trình			
STT	Loại công trình	Số lượng (công trình)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà kiên cố	50	10,96
2	Nhà bán kiên cố	74	16,23
3	Nhà tạm	332	72,81
Tổng		456	100

3.4.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

** Hiện trạng giao thông*

- Mạng lưới giao thông đường dân sinh trong khu vực đã hình thành nhưng chưa đồng bộ.

- Hệ thống đường dân sinh trong khu vực quy hoạch chủ yếu là đường bê tông và đường đất với bề rộng lòng đường 3,0 – 6,5m.

** Hiện trạng san nền xây dựng, thoát nước mưa*

- Nhìn chung khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, các khu đất ở thổ vườn chủ yếu là bằng phẳng.

- Nước mặt theo hướng dốc địa hình thoát vào kênh mương, sông Công hiện trạng chạy dọc từ Bắc xuống Nam. Khu vực có hướng thoát nước chính từ Tây sang Đông, từ Bắc xuống Nam.

*** Hiện trạng cấp nước**

Trong khu vực quy hoạch phần lớn là chưa có hệ thống cấp nước. Nước chủ yếu được lấy từ các giếng khoan của từng hộ gia đình trong khu vực. Một số ít khu vực dân cư hiện có nằm ven đường lớn đã có nước sạch từ hệ thống nước sạch của thành phố

*** Hiện trạng cấp điện.**

Trong khu vực quy hoạch đã có các đường điện sinh hoạt. Có trạm biến thế treo 35/0,4kv ở phía Tây Nam dự án.

*** Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường.**

- Trong khu vực quy hoạch chưa hình thành các hệ thống dẫn và hố ga thoát nước thải sinh hoạt.

f) Hiện trạng môi trường khu vực:

Hiện trạng môi trường khu vực tương đối trong lành.

3.4.5. Đánh giá chung

- Ưu điểm: Khu vực quy hoạch có đầy đủ các yếu tố về tự nhiên, địa hình, địa chất sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật... để hình thành nên một khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Tỷ trọng diện tích đất ở hiện có thấp nên sẽ thuận lợi cho các công tác thực hiện dự án sau này.

- Nhược điểm: Khu vực quy hoạch có tồn tại các hộ gia đình đang sinh sống rải rác trong khu vực nghiên cứu giải tỏa sẽ gặp khó khăn

IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH

- Khu vực quy hoạch dự kiến được phân chia thành khu vực gồm có các chức năng như sau:

- Đất ở (Liên kết shophouse, biệt thự)
- Đất công cộng.
- Đất thương mại dịch vụ.
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật.
- Đất cây xanh - TDTT.
- Các loại đất khác (được cụ thể trong giai đoạn lập đồ án).

4.1. Các chỉ tiêu dự kiến áp dụng trong quy hoạch kiến trúc.

a. Quy mô sử dụng đất:

* Diện tích đất đơn vị ở bình quân toàn bộ khu vực đô thị: 28-45m²/người.

* Đối với đất công cộng.

- Trung tâm văn hóa – Thể thao (nếu có): 5000m²/công trình, đất nhà văn hóa cộng đồng tùy theo tính chất khu vực để bố trí diện tích cho phù hợp phù hợp.

- Đất công trình thương mại, dịch vụ $\geq 2.000\text{m}^2$ / công trình.

* Đối với đất cây xanh, mặt nước: $\geq 2\text{m}^2$ /người.

* Đối với đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông...(Chi tiết tại mục 2 phần IV):

b. Mật độ xây dựng:

- Đất nhà ở thấp tầng biệt thự : 50 - 70%

- Đất nhà ở thấp tầng nhà liền kề : 70 - 100%

- Đất công trình dịch vụ - công cộng : 40-80%

4.2. Các chỉ tiêu dự kiến áp dụng trong quy hoạch HTKT.

a. Quy hoạch giao thông.

+) Đường giao thông đối nội trong khu vực quy hoạch:

- Phải đảm bảo theo định hướng phát triển các trục giao thông chính.

Áp dụng theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

+ Chiều rộng 1 làn xe : 3 - 3,75m/làn

+ Chiều rộng làn đi bộ : 0,75m/làn

- Phải phù hợp với tổ chức hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thủy lợi và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt.

- Phải đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn và phải đảm bảo sự kết nối được với các khu dân cư lân cận để khớp nối hệ thống các đường ống kỹ thuật.

- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa san gạt, đào đắp ảnh hưởng tới cảnh quan môi trường, giữ được lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đất đắp.

+) Đường giao thông đối ngoại khu vực quy hoạch:

- *Tuyến đường vành đai 5 đoạn giáp phía Nam khu vực quy hoạch đóng vai trò là tuyến giao thông đối ngoại chính của khu vực.*

b. Quy hoạch san nền - thoát nước mưa:

+) Quy hoạch cao độ san nền: Cao độ thiết kế không chế san nền cần phải được nghiên cứu tính toán cụ thể trong đồ án Quy hoạch chi tiết và phải tuân theo cao độ thiết kế không chế của quy hoạch chung thành phố, tránh việc chênh lệch cốt giữa khu quy hoạch mới với các khu dân cư hiện có xung quanh.

- Hệ thống thoát nước mưa phải bảo đảm thoát nước mưa trên toàn lưu vực dự kiến quy hoạch thoát ra hệ thống thoát nước dọc theo các tuyến đường chính xung quanh. Mạng lưới đường cống và các công trình trên hệ thống cần được tính toán với chu kỳ mưa phù hợp.

- Quy định về thu gom nước mưa: 100% đường nội thị phải có hệ thống thoát nước mưa; chỉ rõ các ga thu nước và giếng kỹ thuật, vị trí ta-luy, tường chắn...

- Đường quy hoạch có chiều rộng $\geq 40m$, phải bố trí hệ thống thoát nước mưa hai bên đường.

- Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch có hệ thống mương thủy lợi vì vậy giải pháp thiết kế phải đưa ra phương án điều chỉnh mương cho phù hợp mà không ảnh hưởng đến lưu lượng của dòng chảy.

c. Yêu cầu về quy hoạch cấp nước:

- Xác định nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch.

- Xác định nhu cầu, tiêu chuẩn dùng nước cho từng loại hình chức năng và toàn bộ khu vực quy hoạch.

- Xác định mạng lưới phân phối: Chiều dài, đường kính ống và các hạng cứu hỏa.

d. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu dân cư (nước thải sinh hoạt, kinh doanh, dịch vụ).

- Dùng hệ thống cống thoát nước thải đi riêng. Dùng ống thoát nước BTCT thoát ra các trạm bơm hoặc hồ điều hoà trước khi thải ra môi trường tự nhiên.

- Đường ống thu nước thải dùng loại D300, D400.

- Nước thải sinh hoạt tính bằng: 80% chỉ tiêu cấp nước.

e. Quy hoạch quản lý chất thải rắn:

- Quy hoạch quản lý chất thải rắn bao gồm: điều tra, khảo sát, dự báo chi tiết nguồn và tổng lượng phát thải các loại chất thải rắn thông thường và nguy hại; xác định vị trí và quy mô các trạm trung chuyển, phạm vi thu gom, vận chuyển; xây dựng kế hoạch và nguồn lực nhằm thu gom và xử lý triệt để chất thải rắn;

- Thu gom chất thải rắn: Phải bố trí trạm trung chuyển chất thải rắn nhằm tiếp nhận và vận chuyển hết khối lượng chất thải rắn trong phạm vi bán kính thu gom đến khu xử lý tập trung trong thời gian không quá 2 ngày đêm;

- Tại mỗi trạm trung chuyển chất thải rắn: có bãi đỗ xe vệ sinh chuyên dụng; phải có hệ thống thu gom nước và rác xử lý sơ bộ.

- Rác thải sinh hoạt: 0,9 kg/người. ngày đêm.

f. Các yêu cầu đối với quy hoạch cấp điện:

- Xác định phụ tải điện, bao gồm: phụ tải điện sinh hoạt, phụ tải điện của từng công trình công cộng, phụ tải điện khu cây xanh – vườn hoa, phụ tải điện chiếu sáng công cộng. Phụ tải điện được tính trên cơ sở các chỉ tiêu cấp điện.

- Lưới điện: Lưới phân phối 22KV: Khu vực nghiên cứu quy hoạch được cấp chính bằng đường dây trung thế 22KV dự kiến đi nổi trên cột bê tông ly tâm.

- Lưới 0,4 KV được tổ chức theo hình tia. Dự kiến dùng cáp bọc vỏ xoắn đi nổi trên cột bê tông ly tâm tiết diện trục chính từ $90 \div 120\text{mm}^2$, các nhánh rẽ có tiết diện $50 \div 90\text{mm}^2$.

- Lưới điện chiếu sáng đường trong khu vực nghiên cứu dự kiến sử dụng cáp lõi đồng bọc PVC tiết diện từ 35mm^2 trở xuống đi chung cột với đường dây 0,4KV, sau này khi có điều kiện sẽ chuyển sang sử dụng cáp ngầm. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Nari cao áp 250W đặt bên hè đường khoảng cách đèn trung bình là 35m.

- Chỉ tiêu về Cấp điện sinh hoạt:

+ Nhà ở : 3 - 5 kw/nhà (1căn hộ)

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m² sàn.

+ Chiếu sáng : 10 - 15kw/km

V. MỘT SỐ YÊU CẦU CỤ THỂ TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN ĐỒ ÁN:

5.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng.

- Phải đánh giá chất lượng công trình (theo 3 loại kiên cố, bán kiên cố, tạm), xác định tầm cao, tầng hầm, mật độ xây dựng, các công trình có giá trị cần giữ lại, bảo tồn, tôn tạo. Xác định giá trị cảnh quan, cây xanh, mặt nước và các yếu tố khác về môi trường.

- Vẽ hoặc ảnh, phim tư liệu minh họa hiện trạng kiến trúc và các công trình tiện ích xã hội, chức năng sử dụng đất trong khu vực quy hoạch.

- Cần đánh giá đến từng lô đất, đặc biệt cần phân tích đến đất ở xác định bởi đường vào nhà, hàng rào nhà ...

5.2. Yêu cầu về thu thập tài liệu phục vụ thiết kế quy hoạch.

- Các tài liệu thu thập phục vụ thiết kế quy hoạch phải là các nguồn tài liệu chính thống được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo đúng quy định của nhà nước Việt Nam.

- Các số liệu phục vụ thiết kế quy hoạch phải trích dẫn, ghi rõ nguồn gốc xuất xứ theo bảng biểu số liệu kèm theo.

VI. CÁC YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HTKT - DỰ KIẾN CÁC CÔNG TRÌNH CẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG:

6.1. Yêu cầu đối với quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan và HTKT.

a. Quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan:

Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Trên cơ sở cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn, đề xuất giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian; Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất: Diện tích, mật độ xây dựng, chiều cao tầng, dân số (đối với ô đất ở).

- Đưa ra giải pháp về phân bố quỹ đất thành từng loại;
- Lập bảng cân bằng đất đai xây dựng;
- 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 và từng lô đất;

- Lập kế hoạch khai thác sử dụng đất cụ thể cho từng khu vực
- Phân tích, đánh giá đầy đủ các điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.
- Phương án quy hoạch đưa ra phải dựa trên quy hoạch sử dụng đất huyện Phú Bình thời kỳ 2021-2030 đã được phê duyệt.
- Khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên sẵn có, giảm thiểu thấp nhất chi phí đầu tư xây dựng và san lấp mặt bằng.
- Cải tạo, chỉnh trang các công trình công cộng, cụm dân cư đã hình thành hiện có. Gắn kết các công trình, khu dân cư và giao thông hiện có với khu vực được quy hoạch mới.
- Nghiên cứu tận dụng tối đa hệ thống thảm thực vật, cây xanh, cảnh quan hiện có. Đề xuất các giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện thực tế.
- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và vệ sinh môi trường theo quy định.

b. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định mạng lưới đường giao thông nội bộ, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; vị trí, bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm, tuy nêl kỹ thuật.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí, quy mô các công trình, trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;
- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng, thông tin liên lạc.
- Xác định mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

6.2. Dự kiến các công trình cần đầu tư xây dựng.

- Đồ án sau khi được phê duyệt là bước triển khai lập dự án cơ sở hạ tầng, thiết kế kỹ thuật thi công các công trình vì vậy Ưu tiên các dự án đầu tư xây dựng

tập trung đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, tiếp đến là đến các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng xã hội, 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 hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng: nhà văn hoá, ...

- + Xây dựng các công trình nhà ở liên kết, biệt thự.

- + Hoàn thiện các công trình tiện ích kèm theo: Cây xanh, bồn hoa, thảm cỏ, mặt nước...

- + Hoàn thiện hệ thống hạ tầng công cộng cấp đô thị có trong ranh giới lập quy hoạch.

VII . HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ TIẾN ĐỘ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:

7.1. Hồ sơ sản phẩm

a. Số lượng hồ sơ:

- 07 bộ (Bản vẽ đúng tỷ lệ 1/500 + Thuyết minh có bản vẽ A3 đi kèm)

b. Danh mục bản vẽ, thuyết minh và phụ lục kèm theo.

Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng 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;

b1. Thành phần bản vẽ:

* Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
* Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
* Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
* Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
* Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

* Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
* Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
* Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
* 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 (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.
* Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

b2. Thuyết minh:

Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị bao gồm:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...)

- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

b3. *Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị:* Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

b4. *Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.*

b5. *Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.*

7.2. Kinh phí và nguồn vốn

- Tổng kinh phí: **1.997.651.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm chín mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi một nghìn đồng./.)

(Theo Quyết định số 2178/QĐ-UBND ngày 23/11/2023 của UBND thành phố Sông Công v/v phê duyệt dự toán lập quy hoạch chi tiết khu đô thị số 5 phường Châu Sơn, thành phố Sông Công).

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách nhà nước

7.3. Tiến độ, tổ chức lập quy hoạch.

a. *Kế hoạch tiến độ.*

Thời gian lập quy hoạch tối đa 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được cơ quan chức năng phê duyệt cho đến khi đệ trình hồ sơ phê duyệt (không bao gồm thời gian chờ thẩm định và phê duyệt)/.

b. *Tổ chức thực hiện :*

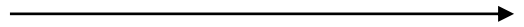
Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Sông Công.

Cơ quan thẩm định quy hoạch : Hội đồng thẩm định các đồ án quy hoạch xây dựng và đô thị thành phố Sông Công

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công

Cơ quan tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.

Phần Văn bản pháp lý



Phần bản vẽ

