

## **THUYẾT MINH TÓM TẮT QUY HOẠCH CHI TIẾT MỞ RỘNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG CÔNG II, XÃ TÂN QUANG.**

**I. Lý do và sự cần, căn cứ lập quy hoạch; vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng khu vực lập quy hoạch.**

### **1. Giới thiệu chung.**

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 60km, cách thành phố Thái Nguyên 20km về phía Bắc, cách sân bay quốc tế Nội Bài 40km, cách hồ Núi Cốc 17km, có các tuyến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên, đường Quốc lộ 3 và đường sắt Hà Nội - Quan Triều chạy qua; 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.

Thành phố Sông Công là trung tâm tổng hợp về công nghiệp, thương mại và dịch vụ, đầu mối giao thông của tỉnh, cửa ngõ giao lưu kinh tế - văn hóa của Thái Nguyên với Thủ đô Hà Nội và các tỉnh Đồng bằng sông Hồng. Thành phố Sông Công đã và đang là địa phương có nhiều tiềm năng và là nơi được nhiều nhà đầu tư lựa chọn gắn bó lâu dài, hiện đang là điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư trong nước và các nhà đầu tư nước ngoài. Sông Công có được những thành quả to lớn như hôm nay là sự sáng tạo, nắm vững thời cơ và sự chỉ đạo kịp thời Đảng bộ thành phố Sông Công đã lãnh đạo các cấp, các ngành, nhân dân các dân tộc trên địa bàn phát huy mạnh mẽ truyền thống cách mạng, năng động, sáng tạo để khơi dậy những tiềm năng, lợi thế, huy động sức mạnh tổng hợp, vươn lên trở thành một địa phương phát triển năng động không chỉ của tỉnh Thái Nguyên mà còn cả của khu vực trung du miền núi phía Bắc. Sự phát triển nhanh, mạnh về cơ sở hạ tầng thời gian gần đây với hàng loạt các công trình, dự án được triển khai thực hiện trên địa bàn đã không những tạo tiền đề vững chắc mà còn làm thay đổi căn bản, toàn diện, diện mạo của thành phố.



*Hình 1: Ảnh chụp khu Công nghiệp Sông Công II*

## **2. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch.**

Thực hiện Văn bản số 132/TTg-CN ngày 29/01/2021 của Thủ tướng Chính phủ về Đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên và Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 với quy mô diện tích quy hoạch: 363,73ha, trong đó diện tích khu công nghiệp là 296,24ha và diện tích khu tái định cư, khu nhà ở, công trình dịch vụ tiện ích công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp là 67,49ha; Quy mô lao động: khoảng 54.000 người. Đây là đề án quy hoạch phát triển lớn, nhằm từng bước cụ thể hóa chương trình hành động thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Thái Nguyên lần thứ XX (tập trung đầu tư phát triển hạ tầng khu, cụm công nghiệp khu vực phía Nam của tỉnh) và Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố Sông Công lần thứ IX, nhiệm kỳ 2020-2025 (phối hợp chặt chẽ với Ban Quản lý các Khu công nghiệp của tỉnh làm tốt công tác giải phóng mặt bằng, đẩy mạnh thu hút đầu tư phát triển công nghiệp, doanh nghiệp vào khu công nghiệp Sông Công II và các cụm công nghiệp trên địa bàn). Hiện nay đề án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 đã được công bố và đã nhận được sự đồng tình, hưởng ứng của người dân trong vùng dự án góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý xây dựng, quản lý hiện trạng sử dụng đất trong khu vực quy hoạch.

Để đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế, lấy sản xuất công nghiệp là nền tảng. Tập trung chỉ đạo, đẩy nhanh giải phóng mặt bằng thu hút đầu tư, chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư đối với các hộ phải di chuyển chỗ ở phục vụ các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố nói chung và dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 nói riêng là một trong những nhiệm vụ trọng tâm hàng đầu, đóng vai trò quan trọng để giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt, tài sản của các hộ dân.

Đề án Quy hoạch chi tiết mở rộng khu tái định cư khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang có chức năng chính là nhóm nhà ở, trong đó bao gồm không gian của khu ở mới, khuôn viên cây xanh cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ theo quy định, đáp ứng cho nhu cầu của người dân trên địa bàn. Đề án được lập nhằm cụ thể hóa quy hoạch tỉnh Thái Nguyên, đề án quy hoạch chung thành phố Sông Công đến năm 2040, quy hoạch phân khu 1/2000 Khu vực đô thị Tân Quang, kết nối hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch với khu tái định cư khu công nghiệp Sông Công II (giai đoạn 1) theo định hướng quy hoạch phân khu, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ giải quyết vấn đề ngập úng cục bộ; đảm bảo giao thương thuận tiện, xử lý nước thải sinh hoạt đảm bảo vệ sinh môi trường cho người dân hiện đang sinh sống trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận. Hoàn thiện các công trình hạ tầng xã hội như công trình dịch vụ thương mại, công trình y tế (xác định theo quy hoạch phân khu) đáp ứng nhu cầu thiết yếu của người dân trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận; Xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng

xã hội với nhiều tiện ích: Đường giao thông nội bộ hòa vào hệ thống giao thông đô thị, cấp điện, cấp thoát nước, vỉa hè, cây xanh đảm bảo mỹ quan đô thị. Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để quy hoạch xây dựng tạo quỹ đất ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Sông Công II và một số dự án khác trên địa bàn thành phố Sông Công; góp phần hoàn thiện về cơ sở hạ tầng phục vụ mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Sông Công. Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô đất trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch đồng thời đảm bảo sự phát triển đô thị theo định hướng thành phố Sông Công trở thành đô thị loại II, đảm bảo phát triển môi trường bền vững với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ với các dự án trọng điểm đang triển khai trên địa bàn. Kiểm soát các công trình được xây dựng đúng quy định, bảo vệ môi trường. Xác định đồng bộ hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị và phát triển kinh tế xã hội, nâng cao chất lượng đời sống của người dân trên địa bàn.

Vị trí ranh giới lập quy hoạch chi tiết mở rộng khu tái định cư khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang phù hợp với quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ Tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 23/8/2023; phù hợp với quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 9/7/2019 và quyết định số 583/QĐ-UBND, ngày 23/03/2022; phù hợp với quy hoạch phân khu 1/2000 Khu vực đô thị Tân Quang đã được UBND thành phố Sông Công phê duyệt tại Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

Với tất cả những lý do trên việc lập quy hoạch chi tiết mở rộng khu tái định cư khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang là hết sức cần thiết.

### **3. Căn cứ lập quy hoạch.**

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14 ngày 19/6/2017;

Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

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 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý bảo vệ hành lang nguồn nước;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

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, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

Nghị Quyết số 04-NQ/TU ngày 02/8/2016 của Ban Thường vụ tỉnh ủy Thái Nguyên về xây dựng và phát triển thành phố Sông Công trở thành đô thị loại II và Kết luận số 376-KL/TU ngày 02/12/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc xây dựng và phát triển thành phố Sông Công đến năm 2025, định hướng đến năm 2030;

Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 9/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên 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 1997/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030;

Quyết định số 3245/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;

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 II, xã Tân Quang;

Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 22/4/2024 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết mở rộng khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang;

Và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

#### **4. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực lập Quy hoạch**

##### **4.1. Vị trí.**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc xã Kha Sơn, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên.

##### **4.2. Phạm vi ranh giới.**

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch được xác định với ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp dự án khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng, đất nông nghiệp xóm Tân Tiến, xã Tân Quang và phường Tích Lương thành phố Thái Nguyên;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp xóm Tân Tiến và dự án khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang;
- Phía Bắc giáp phường Tích Lương, thành phố Thái Nguyên.

#### **5. Quy mô khu vực lập quy hoạch.**

- Quy mô diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 19,8 ha.
- Quy mô dân số khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 2100 người.

#### **6. Chức năng khu vực lập quy hoạch.**

Là khu ở mới với chức năng phục vụ nhu cầu ở và sinh hoạt hàng ngày của các hộ dân thuộc diện phải di chuyển chỗ ở phục vụ công tác GPMB cho dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2, tỉnh Thái Nguyên (được Thủ tướng Chính phủ Chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 225/QĐ-TTg ngày 07/3/2024) và các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Sông Công.

## **II. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch**

### **1. Đánh giá hiện trạng dân cư.**

- Trong ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch có khoảng 20 hộ dân sinh sống (theo điều tra khảo sát thực tế và số liệu UBND xã Tân Quang cung cấp), hình thành các cụm dân cư nhỏ lẻ từ 3 đến 5 hộ nằm rải rác tại khu vực phía Nam.
- Hiện trạng lao động: Trong khu vực quy hoạch tỷ lệ dân số trong độ tuổi lao động chiếm khoảng 50-60%, lao động chủ yếu là làm nông nghiệp, công nhân.

### **2. Đánh giá hiện trạng sử dụng đất.**

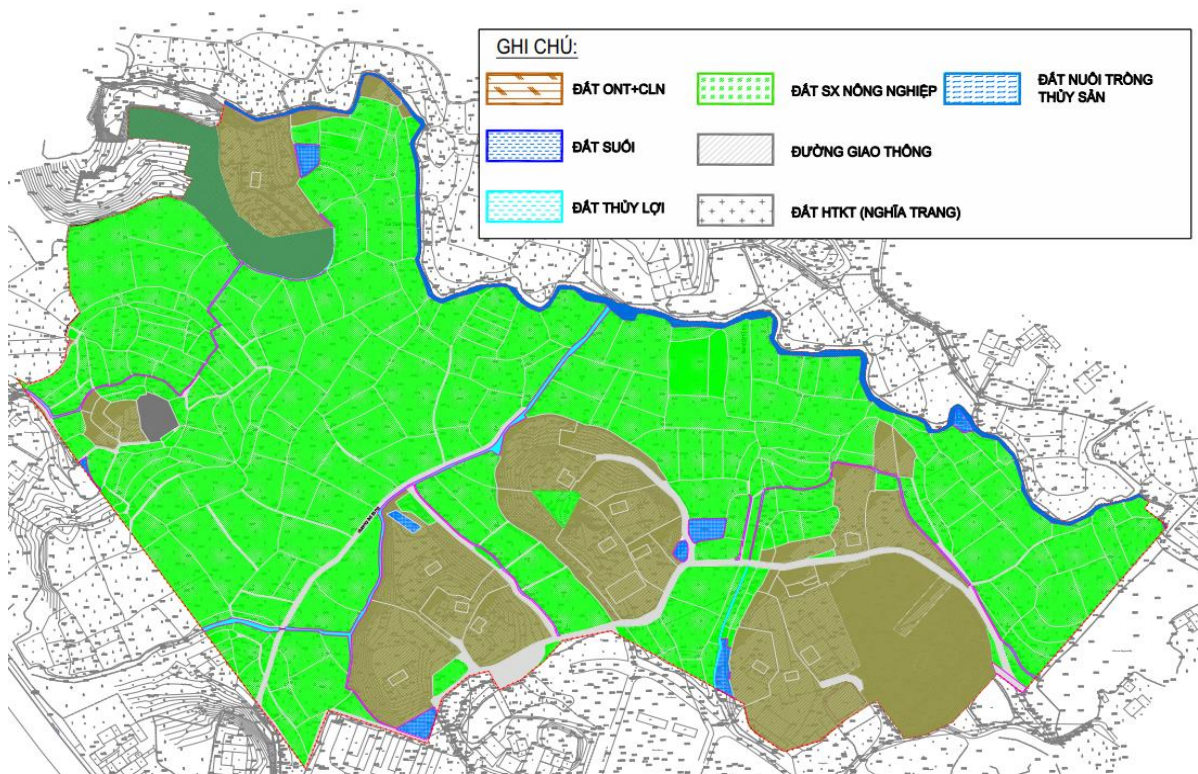
Theo bản đồ địa chính xã Tân Quang năm 2019, bản đồ khảo sát địa hình do công ty TNHH một thành viên Tư vấn Xây dựng Hội kiến trúc sư Hà Nội thực hiện

và đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND xã Tân Quang khảo sát thực tế tại khu vực lập quy hoạch thì phần lớn diện tích đất trong phạm vi lập quy hoạch là đất sản xuất nông nghiệp. Các quỹ đất khác trong khu vực nghiên cứu là đất ở, đất cây lâu năm, nương tiêu thoát nước, sông suối, đường giao thông, bờ thửa, đất nghĩa địa...

***Bảng 1: Thống kê hiện trạng sử dụng đất***

| <b>STT</b>       | <b>Ký hiệu loại đất</b> | <b>Tên loại đất</b>              | <b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b> |
|------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1                | BCS                     | Đất bằng chưa sử dụng            | 84,5                             |
| 2                | BHK                     | Đất bằng trồng cây hàng năm khác | 12.667,4                         |
| 3                | CLN                     | Đất trồng cây lâu năm            | 46.258,8                         |
| 4                | DGT                     | Đất giao thông                   | 6.046,3                          |
| 5                | DTL                     | Đất thủy lợi                     | 1.878,0                          |
| 6                | LUC                     | Đất chuyên trồng lúa nước        | 101.854,4                        |
| 7                | LUK                     | Đất trồng lúa nước còn lại       | 13.084,8                         |
| 8                | NTD                     | Đất nghĩa trang                  | 695,8                            |
| 9                | NTS                     | Đất nuôi trồng thủy sản          | 1.753,7                          |
| 10               | RSX                     | Đất rừng sản xuất                | 4.545,5                          |
| 11               | SON                     | Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối | 2.534,1                          |
| 12               | ONT                     | Đất ở tại nông thôn              | 6.600,0                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                         |                                  | <b>198.003,2</b>                 |

*Nguồn: Dựa trên văn bản số 888/UBND-ĐC ngày 01/12/2023 của UBND xã Tân Quang về việc cung cấp thông tin về diện tích các loại đất trong ranh giới quy hoạch dự án Mở rộng Khu tái định cư Khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang; bản đồ địa chính xã năm 2019 và bản đồ khảo sát địa hình do Công ty TNHH một thành viên Tư vấn Xây dựng Hội kiến trúc sư Hà Nội lập)*



Hình 2: Đánh giá hiện trạng sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

### 3. Đánh giá hiện trạng các công trình

#### - Hiện trạng nhà ở.

Trong khu vực quy hoạch có các công trình nhà ở riêng lẻ từ 1 đến 2 tầng và các công trình nhà tạm phục vụ sinh hoạt và sản xuất, tập trung chủ yếu tại khu vực phía Nam khu quy hoạch, các công trình này một số mới được xây dựng, một số đã xuống cấp, mật độ xây dựng thấp.

Bảng 2: Thống kê hiện trạng công trình kiến trúc.

| STT         | Loại công trình | Tầng cao<br>(Tầng) | Diện<br>tích XD<br>(m <sup>2</sup> ) | Diện<br>tích<br>sàn<br>(m <sup>2</sup> ) | Số lượng<br>(công trình) |
|-------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| 1           | Nhà tạm         | 1                  | 1544                                 | 1545                                     | 27                       |
| 2           | Nhà 1 tầng      | 1                  | 3194                                 | 3194                                     | 37                       |
| 3           | Nhà 2 tầng      | 2                  | 633                                  | 1.266                                    | 8                        |
| <b>Tổng</b> |                 |                    | <b>5371</b>                          | <b>6005</b>                              | <b>72</b>                |

#### - Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan.

Trong khu vực quy hoạch không có các yếu tố cảnh quan tự nhiên có thể khai thác được những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan cho toàn khu vực.

#### 3.1. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.

##### \* Hiện trạng giao thông

- Mạng lưới giao thông: Trong khu vực lập quy hoạch chỉ có các tuyến đường liên xóm, ngõ xóm, đường vào các hộ dân có kết cấu mặt đường bê tông xi măng, bề rộng mặt đường từ 3m-5m.

- Các tuyến đường nội đồng, bờ thửa là đường đất có bề rộng từ 1m-3m.

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

- Hiện trạng san nền: Cơ bản nền hiện trạng khu vực lập quy hoạch chưa bị tác động bởi việc san lấp mặt bằng do khu vực chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp ngoài ra các khu dân cư cơ bản xây dựng trên nền địa hình tự nhiên. Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng chênh cốt trung bình khoảng 5m cụ thể:

+ Cốt cao độ cao nhất là: 31.30m (đỉnh các gò đồi) nằm phía Nam khu quy hoạch;

+ Cốt cao độ thấp nhất là: 21.50m vị trí dọc theo suối La Mơ nằm phía Bắc khu quy hoạch;

+ Cốt trung bình khu vực lập quy hoạch từ 23.0m-26.0m.

+ Cốt nền cục bộ ở phía Tây có 02 vị trí và phía Nam có 01 vị trí là gò đồi với diện tích chiếm khoảng 26% diện tích khu đất lập quy hoạch, mức chênh cao với khu vực xung quanh từ 3-8m, khu vực này chủ yếu là khu dân cư hiện trạng.

- Hiện trạng thoát nước mưa:

+ Khu vực lập quy hoạch cơ bản có địa hình tương đối bằng phẳng, địa hình có hướng dốc từ phía Tây sang phía Đông, từ phía Nam (kênh Núi Cốc) lên phía Bắc (suối La Mơ). Nước mặt chảy theo hướng dốc địa hình tự nhiên, từ nơi địa hình cao xuống nơi địa hình thấp hơn, nước mưa thoát vào hệ thống mương hiện có chảy từ phía Nam lên phía Bắc của khu quy hoạch thoát xuống suối La Mơ.

+ Khu vực quy hoạch có hệ thống mương tưới tiêu nội đồng gồm mương xây và mương đất có chức năng cung cấp nước tưới đồng thời thoát nước mặt cho khu vực quy hoạch.

+ Trong khu vực lập quy hoạch có 02 hệ thống thoát nước chính: một là hệ thống mương hở gồm mương đất và mương xây bề rộng trung bình 1,5m, sâu 0,8m, độ dốc 0,6%, tuyến mương cắt ngang qua khu vực lập quy hoạch đầu nối từ hạ lưu cống hộp 2x1500x1500 (Cống xuyên qua đáy kênh Núi Cốc thoát nước khu vực phía Tây kênh Núi Cốc) chảy ra suối La Mơ với cơ chế chảy tràn khi lưu lượng nước lớn; Hai là Suối La Mơ làm ranh giới phía Bắc khu vực lập quy hoạch thoát nước chính của khu vực một phần diện tích xã Tân Quang và phường Tích Lương có mặt cắt ngang suối từ 3-5m, sâu trung bình 1m, độ dốc 0,25%, cơ chế dòng chảy là chảy tràn khi mưa lũ.

**\* Hiện trạng cấp nước**

- Khu vực quy hoạch hiện chưa có hệ thống cấp nước sinh hoạt, các hộ dân hiện đang dùng nước giếng khoan và giếng đào sinh hoạt.

**\* Hiện trạng cấp điện.**

- Khu vực quy hoạch có hệ thống cấp điện 0,4kv cho sinh hoạt và sản xuất tương đối thuận lợi và ổn định.

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

- Trong khu vực quy hoạch chưa có các hệ thống thu gom xử lý nước thải sinh hoạt, nước thải trong quá trình sản xuất, nước thải chăn nuôi, hầu hết nước thải phát sinh được xử lý qua bể phốt rồi được thải trực tiếp ra môi trường chưa được kiểm soát chất lượng nước thải trước khi xả thải phần nào tác động xấu đến môi trường. Rác thải, chất thải rắn được tập kết tại điểm tập kết rác thải sinh hoạt tại các hộ gia đình, điểm thu gom rác thải tập trung của xã và có xe chuyên dụng thu gom và vận chuyển đi xử lý tại nhà máy rác Sông Công hoạt động với tần suất cố định 2 lần /tuần không gây ảnh hưởng đến môi trường.

- Các yếu tố như khói bụi, tiếng ồn, các nguồn nước thải, chất thải nguy hại trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch cơ bản không có phát sinh gây ảnh hưởng lớn đến môi trường khu vực.

**\* *Hiện trạng nghĩa trang.***

Trong khu vực quy hoạch tồn tại khoảng 43 ngôi mộ tập chung tại vị trí phía Tây khu vực quy hoạch, 5 ngôi mộ nằm trên đất sản xuất nông nghiệp ở phía Nam khu vực quy hoạch và 4 ngôi mộ nằm trong khu dân cư hiện trạng các vị trí chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo quy định như hệ thống thu xử lý nước mặt, dải cây xanh cách ly, không có tường rào bao quanh, không đảm bảo khoảng cách vệ sinh môi trường đến các công trình nhà ở theo quy định, các khu vực này thuộc diện tự phát không có quy hoạch.

**\* *Hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động - Thông tin liên lạc.***

- Trong khu vực quy hoạch có hệ thống hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động như cột treo, cáp viễn thông, tủ cáp...

- Mạng truyền dẫn sóng truyền hình chủ yếu bằng cáp quang, truyền dẫn tới các hộ dân cơ bản đi trên cột điện 0,4kv.

- Hệ thống viễn thông, thông tin liên lạc đảm bảo ổn định, chất lượng cung cấp cho các hộ dân.

**3.2. Đánh giá chung:**

**- *Thuận lợi:***

Qua đánh giá về đặc điểm về khí hậu, địa chất, thủy văn, đánh giá hiện trạng sử dụng đất khu vực có những yếu tố thuận lợi như sau:

- Vị trí khu vực lập Quy hoạch cách UBND xã Tân Quang khoảng 1km, cách UBND thành phố Sông Công khoảng 7,5 km.

- Kế thừa định hướng quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu về hướng tuyến giao thông và phát triển khu vực dân cư.

- Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp, theo định hướng quy hoạch chung thành phố và quy hoạch phân khu đô thị Tân Quang được xác định là

chức năng đất ở đô thị nên rất thuận lợi cho việc lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, quá trình giải phóng mặt bằng và thực hiện cho các dự án thành phần.

- Khu vực quy hoạch không bị tác động xấu bởi yếu tố tự nhiên: lũ lụt, lũ quét, động đất,...

- Được các cấp lãnh đạo Đảng và Chính quyền thành phố quan tâm đầu tư.

- Về đầu nối hạ tầng kỹ thuật:

+ Đường điện 22KV có lộ 473.E6.5 nằm ở phía Đông giáp với khu vực lập quy hoạch.

+ Hệ thống cấp nước khu vực lập quy hoạch có tuyến ống D160 nằm ở phía Nam khu vực lập quy hoạch.

- **Khó khăn:**

+ Các hộ dân hiện đang sinh sống trên các gò đồi có cốt chênh lệch lớn so với cốt quy hoạch đã được xác định trong quy hoạch phân khu khoảng 4m.

+ Thiết kế hệ thống giao thông phụ thuộc nhiều vào các tuyến đường hiện trạng và các khu vực dân cư hiện có đan xen và phức tạp.

+ Hệ thống hạ tầng trong khu vực hầu như phải xây dựng hoàn toàn mới.

- **Cơ hội:**

+ Góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

+ Tạo khu tái định cư hiện đại, văn minh có hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, góp phần đáp ứng nhu cầu về đất ở tái định cư, cũng như đảm bảo nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân đảm bảo an sinh xã hội cho các hộ dân trong khu vực và các hộ dân thuộc diện phải di dời giải phóng mặt bằng khi nhà nước thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã Tân Quang.

- **Thách thức :**

+ Nghiên cứu các giải pháp tiêu nước để đảm bảo tránh úng ngập cho khu vực xây dựng dự án và đảm bảo hành lang bảo vệ các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp vùng theo quy định hiện hành.

+ Nghiên cứu cốt cao độ, các giải pháp thiết kế san nền đảm bảo kết nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các khu dân cư hiện trạng đồng bộ.

+ Giảm diện tích đất sản xuất do chuyển đổi một phần diện tích đất nông nghiệp sang đất phục vụ dự án, vì vậy cần có chính sách, chế độ đền bù, chuyển đổi nghề phù hợp để đảm bảo ổn định kinh tế xã hội, an ninh chính trị.

+ Môi trường bị tác động do quá trình thực hiện dự án vì vậy đòi hỏi các giải pháp khắc phục đảm bảo phát triển theo hướng thân thiện với môi trường.

### **III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

#### **2.1. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về nhu cầu sử dụng đất.**

- Khu vực quy hoạch dự kiến gồm có các chức năng như sau:

+ Đất nhà ở.

+ Đất công trình hạ tầng xã hội (Đất y tế, Đất giáo dục, Đất văn hóa, Đất cây xanh sử dụng công cộng, Đất thương mại dịch vụ...)

+ Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly ...)

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm điện, Trạm xử lý nước thải, Taluy, Kè đá,...).

- Đất đường Giao thông.

- Bãi đỗ xe.

## 2.2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

Áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế của khu ở đô thị, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 15/05/2021, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD. Cụ thể như sau:

**Bảng 1: Chỉ tiêu kỹ thuật dự kiến áp dụng trong đồ án quy hoạch**

| STT      | Hạng mục                                       | Đơn vị                      | Chỉ tiêu QHCT 1/500 | Ghi chú                       |
|----------|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------|
| <b>A</b> | <b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>                    |                             |                     |                               |
| 1        | Đất nhà ở                                      | m <sup>2</sup> /người       | 15 ÷ 28             | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.2  |
| 2        | Đất công trình hạ tầng xã hội                  |                             |                     |                               |
| 2.1      | Đất giáo dục (mầm non)<br>(50 cháu/1000 người) | m <sup>2</sup> /1 cháu      | 12                  | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.4  |
| 2.2      | Đất văn hóa                                    | m <sup>2</sup> /công trình  | ≥500                | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.3  |
| 2.3      | Đất thương mại dịch vụ                         | m <sup>2</sup> / công trình | ≥ 2.000             | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.8  |
| 3        | Đất Y tế                                       | m <sup>2</sup> / công trình | 1.600               | (theo QHPK)                   |
| 4        | Đất cây xanh sử dụng công cộng                 | m <sup>2</sup> /người       | ≥ 2                 | QCVN 01:2021/BXD<br>Mục 2.2   |
| 5        | Bãi đỗ xe                                      | m <sup>2</sup> /người       | 2,5m <sup>2</sup>   | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.18 |
| <b>B</b> | <b>Tầng cao xây dựng</b>                       |                             |                     |                               |
| 1        | Nhà ở                                          | Tầng                        | 1 ÷ 5               |                               |

|          |                                                    |                            |         |                                                |
|----------|----------------------------------------------------|----------------------------|---------|------------------------------------------------|
| 2        | Công trình hạ tầng xã hội                          | Tầng                       | 1 ÷ 5   |                                                |
| <b>C</b> | <b>Mật độ xây dựng</b>                             |                            |         |                                                |
| 1        | Đất nhà ở                                          | %                          | 60÷100  | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.8                   |
| 2        | Đất công trình hạ tầng xã hội                      |                            |         |                                                |
| 2.1      | Đất thương mại dịch vụ                             | %                          |         | QCVN 01:2021/BXD<br>Mục 2.6.3                  |
| 2.2      | Đất công trình giáo dục, văn hóa                   | %                          | ≤ 40    | QCVN 01:2021/BXD<br>Mục 2.6.3                  |
| 3        | Đất cây xanh sử dụng công cộng                     | %                          | ≤ 5     | QCVN 01:2021/BXD<br>Mục 2.6.4                  |
| <b>D</b> | <b>Khoảng lùi xây dựng</b>                         |                            |         |                                                |
| 1        | Nhà ở                                              | m                          | 0÷3     | QCVN 01:2021/BXD<br>Mục 2.6.2                  |
| 2        | Công trình hạ tầng xã hội                          | m                          | 3÷6     | QCVN 01:2021/BXD<br>Mục 2.6.2                  |
| <b>E</b> | <b>Hạ tầng kỹ thuật</b>                            |                            |         |                                                |
| 1        | Chỉ tiêu giao thông                                |                            |         |                                                |
| 1.1      | Mật độ đường chính đô thị                          | Km/Km <sup>2</sup>         | 1,5÷1,0 | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.17                  |
| 1.2      | Mật độ đường phân khu vực                          | %                          | 13,3÷10 |                                                |
| 1.3      | Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực) | %                          | ≥ 18    | QCVN 01:2021/BXD<br>Mục 2.9.3.1                |
| 2        | Chỉ tiêu cấp nước                                  |                            |         |                                                |
| 2.1      | Nhà ở (Qsh)                                        | lít/người.n<br>gđ          | 120     | TCVN 13606-2023                                |
| 2.2      | Công trình hạ tầng xã hội                          | % Q cấp                    | ≥ 10%   | QCVN 01:2021/BXD<br>Mục 2.10.2                 |
| 2.3      | Nước tưới cây, rửa đường                           | % Q cấp                    | ≥ 8%    |                                                |
| 2.4      | Nước dự phòng                                      | % Qsh                      | < 15%   |                                                |
| 2.5      | Chữa cháy                                          | Lưu lượng cho một đám cháy | 15(l/s) | QCVN 06:2020/BXD và<br>Thông tư 09/2023/TT-BXD |
| 3        | Thoát nước thải sinh hoạt (Qtnt)                   | % Qsh                      | ≥ 100%  |                                                |

|     |                                                                               |                                                         |                                         |                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| 4   | Rác thải sinh hoạt                                                            | Kg/người-<br>ngày                                       | 1,3                                     | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.23 |
| 5   | Cấp điện sinh hoạt                                                            | Điện năng<br>KWh/ng/<br>năm<br>Phụ tải<br>W/ng/<br>ngày | 750<br><br>300                          | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.26 |
| 6   | Điện công trình công<br>cộng, dịch vụ (tính bằng<br>% phụ tải điện sinh hoạt) | %                                                       | 35                                      | QCVN 01:2021/BXD<br>Bảng 2.27 |
| 7   | Chiều sáng đường phố,<br>công viên vườn hoa                                   | Cd/m <sup>2</sup>                                       | 0,3÷0,7                                 | QCVN 07-7:2023/BXD<br>Bảng 1  |
| 8   | Thông tin liên lạc                                                            |                                                         |                                         |                               |
| 8.1 | Nhà ở chia lô                                                                 | Số/hộ                                                   | 1÷ 2                                    |                               |
| 8.2 | Công trình hạ tầng xã hội                                                     | Số/m <sup>2</sup> sàn                                   | 1<br>số/(200÷4<br>00)m <sup>2</sup> sàn |                               |
| 9   | Chỉ tiêu san nền chuẩn bị<br>kỹ thuật đất                                     |                                                         |                                         |                               |
| 9.1 | Hệ số đầm lèn                                                                 |                                                         | k=0,9                                   |                               |
| 9.2 | Độ dốc san nền                                                                | %                                                       | ≥ 0,4%                                  |                               |

#### **IV. Quy hoạch kiến trúc**

##### **1. Quy hoạch sử dụng đất.**

**Bảng 1 Tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất các ô đất quy hoạch**

| S<br>T<br>T | Ký hiệu<br>ô đất | Chức năng sử dụng đất       | Diện tích       | Tỷ lệ        | Mật độ<br>XD<br>tối đa | Diện tích<br>XD | Tầng<br>cao<br>tối đa | Tổng diện<br>tích sàn<br>tối đa | Hệ số sử<br>dụng đất<br>tối đa |
|-------------|------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|             |                  |                             | (m2)            | (%)          | (%)                    | (m2)            | (Tầng)                | (m2)                            | (lần)                          |
| <b>I</b>    |                  | <b>Đất ở</b>                | <b>88.961,7</b> | <b>44,93</b> | <b>-</b>               | <b>70.609,8</b> | <b>-</b>              | <b>353.048,9</b>                | <b>-</b>                       |
| <b>1</b>    | <b>HT</b>        | <b>Đất nhà ở hiện trạng</b> | <b>10.506,4</b> | <b>5,31</b>  | <b>100</b>             | <b>-</b>        | <b>5</b>              | <b>-</b>                        | <b>5,0</b>                     |
| <b>2</b>    | <b>LK</b>        | <b>Đất nhà ở liên kề</b>    | <b>78.455,3</b> | <b>39,62</b> | <b>90</b>              | <b>70.609,8</b> | <b>5</b>              | <b>353.048,9</b>                | <b>4,5</b>                     |
| 2.1         | LK-01            | Đất nhà ở liên kề           | 1.415,5         | 0,71         | 90                     | 1.274,0         | 5                     | 6.369,8                         | 4,5                            |
| 2.2         | LK-02            | Đất nhà ở liên kề           | 1.925,5         | 0,97         | 90                     | 1.733,0         | 5                     | 8.664,8                         | 4,5                            |
| 2.3         | LK-03            | Đất nhà ở liên kề           | 1.670,5         | 0,84         | 90                     | 1.503,5         | 5                     | 7.517,3                         | 4,5                            |
| 2.4         | LK-04            | Đất nhà ở liên kề           | 2.284,0         | 1,15         | 90                     | 2.055,6         | 5                     | 10.278,0                        | 4,5                            |
| 2.5         | LK-05            | Đất nhà ở liên kề           | 2.174,9         | 1,10         | 90                     | 1.957,4         | 5                     | 9.787,1                         | 4,5                            |
| 2.6         | LK-06            | Đất nhà ở liên kề           | 1.142,0         | 0,58         | 90                     | 1.027,8         | 5                     | 5.139,0                         | 4,5                            |
| 2.7         | LK-07            | Đất nhà ở liên kề           | 3.379,5         | 1,71         | 90                     | 3.041,6         | 5                     | 15.207,8                        | 4,5                            |
| 2.8         | LK-08            | Đất nhà ở liên kề           | 3.179,5         | 1,61         | 90                     | 2.861,6         | 5                     | 14.307,8                        | 4,5                            |
| 2.9         | LK-09            | Đất nhà ở liên kề           | 1.769,8         | 0,89         | 90                     | 1.592,8         | 5                     | 7.964,1                         | 4,5                            |
| 2.10        | LK-10            | Đất nhà ở liên kề           | 600,0           | 0,30         | 90                     | 540,0           | 5                     | 2.700,0                         | 4,5                            |
| 2.11        | LK-11            | Đất nhà ở liên kề           | 2.879,0         | 1,45         | 90                     | 2.591,1         | 5                     | 12.955,5                        | 4,5                            |
| 2.12        | LK-12            | Đất nhà ở liên kề           | 2.227,0         | 1,12         | 90                     | 2.004,3         | 5                     | 10.021,5                        | 4,5                            |
| 2.13        | LK-13            | Đất nhà ở liên kề           | 3.034,4         | 1,53         | 90                     | 2.731,0         | 5                     | 13.654,8                        | 4,5                            |

|      |       |                   |         |      |    |         |   |          |     |
|------|-------|-------------------|---------|------|----|---------|---|----------|-----|
| 2.14 | LK-14 | Đất nhà ở liền kề | 2.333,5 | 1,18 | 90 | 2.100,2 | 5 | 10.500,8 | 4,5 |
| 2.15 | LK-15 | Đất nhà ở liền kề | 2.446,7 | 1,24 | 90 | 2.202,0 | 5 | 11.010,2 | 4,5 |
| 2.16 | LK-16 | Đất nhà ở liền kề | 900,0   | 0,45 | 90 | 810,0   | 5 | 4.050,0  | 4,5 |
| 2.17 | LK-17 | Đất nhà ở liền kề | 3.810,0 | 1,92 | 90 | 3.429,0 | 5 | 17.145,0 | 4,5 |
| 2.18 | LK-18 | Đất nhà ở liền kề | 2.067,2 | 1,04 | 90 | 1.860,5 | 5 | 9.302,4  | 4,5 |
| 2.19 | LK-19 | Đất nhà ở liền kề | 4.400,0 | 2,22 | 90 | 3.960,0 | 5 | 19.800,0 | 4,5 |
| 2.20 | LK-20 | Đất nhà ở liền kề | 3.600,0 | 1,82 | 90 | 3.240,0 | 5 | 16.200,0 | 4,5 |
| 2.21 | LK-21 | Đất nhà ở liền kề | 2.660,8 | 1,34 | 90 | 2.394,7 | 5 | 11.973,6 | 4,5 |
| 2.22 | LK-22 | Đất nhà ở liền kề | 2.062,7 | 1,04 | 90 | 1.856,4 | 5 | 9.282,2  | 4,5 |
| 2.23 | LK-23 | Đất nhà ở liền kề | 4.400,0 | 2,22 | 90 | 3.960,0 | 5 | 19.800,0 | 4,5 |
| 2.24 | LK-24 | Đất nhà ở liền kề | 3.600,0 | 1,82 | 90 | 3.240,0 | 5 | 16.200,0 | 4,5 |
| 2.25 | LK-25 | Đất nhà ở liền kề | 2.188,2 | 1,11 | 90 | 1.969,4 | 5 | 9.846,9  | 4,5 |
| 2.26 | LK-26 | Đất nhà ở liền kề | 964,1   | 0,49 | 90 | 867,7   | 5 | 4.338,5  | 4,5 |
| 2.27 | LK-27 | Đất nhà ở liền kề | 1.872,4 | 0,95 | 90 | 1.685,2 | 5 | 8.425,8  | 4,5 |
| 2.28 | LK-28 | Đất nhà ở liền kề | 1.620,0 | 0,82 | 90 | 1.458,0 | 5 | 7.290,0  | 4,5 |
| 2.29 | LK-29 | Đất nhà ở liền kề | 1.862,7 | 0,94 | 90 | 1.676,4 | 5 | 8.382,2  | 4,5 |
| 2.30 | LK-30 | Đất nhà ở liền kề | 1.664,8 | 0,84 | 90 | 1.498,3 | 5 | 7.491,6  | 4,5 |
| 2.31 | LK-31 | Đất nhà ở liền kề | 1.342,0 | 0,68 | 90 | 1.207,8 | 5 | 6.039,0  | 4,5 |
| 2.32 | LK-32 | Đất nhà ở liền kề | 1.908,3 | 0,96 | 90 | 1.717,5 | 5 | 8.587,4  | 4,5 |

|            |             |                                       |                 |              |           |                |          |                |             |
|------------|-------------|---------------------------------------|-----------------|--------------|-----------|----------------|----------|----------------|-------------|
| 2.33       | LK-33       | Đất nhà ở liền kề                     | 1.101,1         | 0,56         | 90        | 991,0          | 5        | 4.955,0        | 4,5         |
| 2.34       | LK-34       | Đất nhà ở liền kề                     | 1.700,0         | 0,86         | 90        | 1.530,0        | 5        | 7.650,0        | 4,5         |
| 2.35       | LK-35       | Đất nhà ở liền kề                     | 1.141,4         | 0,58         | 90        | 1.027,3        | 5        | 5.136,3        | 4,5         |
| 2.36       | LK-36       | Đất nhà ở liền kề                     | 1.127,8         | 0,57         | 90        | 1.015,0        | 5        | 5.075,1        | 4,5         |
| <b>II</b>  |             | <b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>  | <b>7.879,4</b>  | <b>3,98</b>  | -         | -              | -        | -              | -           |
| <b>1</b>   | <b>VH</b>   | <b>Đất văn hóa</b>                    | <b>800,0</b>    | <b>0,40</b>  | <b>40</b> | <b>320,0</b>   | <b>2</b> | <b>640,0</b>   | <b>0,8</b>  |
| <b>2</b>   | <b>GD</b>   | <b>Đất giáo dục</b>                   | <b>3.002,1</b>  | <b>1,52</b>  | <b>40</b> | <b>1.200,8</b> | <b>3</b> | <b>3.602,5</b> | <b>1,2</b>  |
| <b>3</b>   | <b>TMDV</b> | <b>Thương mại dịch vụ</b>             | <b>2.477,3</b>  | <b>1,25</b>  | <b>50</b> | <b>1.238,7</b> | <b>5</b> | <b>6.193,3</b> | <b>2,5</b>  |
| <b>4</b>   | <b>YT</b>   | <b>Đất y tế</b>                       | <b>1.600,0</b>  | <b>0,81</b>  | <b>40</b> | <b>640,0</b>   | <b>2</b> | <b>1.280,0</b> | <b>0,8</b>  |
| <b>III</b> |             | <b>Đất cây xanh- mặt nước</b>         | <b>27.115,7</b> | <b>13,69</b> | -         | -              | -        | -              | -           |
| <b>1</b>   | <b>CX</b>   | <b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b> | <b>12.597,6</b> | <b>6,36</b>  | -         | <b>286,930</b> | -        | <b>286,930</b> | <b>0,05</b> |
| 1.1        | CX-01       | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 4.487,1         | 2,27         | 5         | 224,4          | 1        | 224,4          | 0,05        |
| 1.2        | CX-02       | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 132,3           | 0,07         | -         | -              | -        | -              | -           |
| 1.3        | CX-03       | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 1.269,7         | 0,64         | -         | -              | -        | -              | -           |
| 1.4        | CX-04       | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 1.637,8         | 0,83         | -         | -              | -        | -              | -           |
| 1.5        | CX-05       | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 182,0           | 0,09         | -         | -              | -        | -              | -           |
| 1.6        | CX-06       | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 1.808,3         | 0,91         | -         | -              | -        | -              | -           |
| 1.7        | CX-07       | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 370,1           | 0,19         | -         | -              | -        | -              | -           |
| 1.8        | CX-08       | Đất cây xanh sử dụng công cộng        | 1.251,5         | 0,63         | 5         | 62,6           | 1        | 62,6           | 0,05        |

|           |                |                                                                      |                 |             |   |   |   |   |   |
|-----------|----------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|---|---|---|---|---|
| 1.9       | CX-09          | Đất cây xanh sử dụng công cộng                                       | 677,6           | 0,34        | - | - | - | - | - |
| 1.10      | CX-10          | Đất cây xanh sử dụng công cộng                                       | 781,2           | 0,39        | - | - | - | - | - |
| <b>3</b>  | <b>CXCD</b>    | <b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>                                      | <b>11.002,1</b> | <b>5,56</b> | - | - | - | - | - |
| 3.1       | CXCD-01        | Đất cây xanh chuyên dụng                                             | 3.669,8         | 1,85        | - | - | - | - | - |
| 3.2       | CXCD-02        | Đất cây xanh chuyên dụng                                             | 4.799,3         | 2,42        | - | - | - | - | - |
| 3.3       | CXCD-03        | Đất cây xanh chuyên dụng                                             | 1.415,3         | 0,71        | - | - | - | - | - |
| 3.4       | CXCD-04        | Đất cây xanh cách ly                                                 | 1.117,7         | 0,56        |   |   |   |   |   |
| <b>4</b>  | <b>MN</b>      | <b>Mặt nước</b>                                                      | <b>3.516,0</b>  | <b>1,78</b> | - | - | - | - | - |
| 4.1       | MN-01          | Mặt nước sông, suối                                                  | 1.453,5         | 0,73        | - | - | - | - | - |
| 4.2       | MN-02          | Mặt nước sông, suối                                                  | 1.793,0         | 0,91        | - | - | - | - | - |
| 4.3       | MN-03          | Mặt nước sông, suối                                                  | 269,5           | 0,14        | - | - | - | - | - |
| <b>IV</b> | <b>HTKT</b>    | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>                                          | <b>3.102,1</b>  | <b>1,57</b> | - | - | - | - | - |
| <b>1</b>  | <b>HTKT-07</b> | <b>Đất trạm xử lý nước thải</b>                                      | <b>632,7</b>    | <b>0,32</b> | - | - | - | - | - |
| <b>2</b>  | <b>HTKT</b>    | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật (mương thoát nước, kè chắn, ta luy, ...)</b> | <b>2.469,4</b>  | <b>1,25</b> | - | - | - | - | - |
| 2.1       | HTKT-01        | Đất ta luy, mương thoát nước                                         | 228,8           | 0,12        | - | - | - | - | - |
| 2.2       | HTKT-02        | Đất ta luy, mương thoát nước                                         | 383,0           | 0,19        | - | - | - | - | - |
| 2.3       | HTKT-03        | Đất ta luy, mương thủy lợi                                           | 467,1           | 0,24        | - | - | - | - | - |
| 2.4       | HTKT-04        | Đất ta luy, mương thoát nước                                         | 703,3           | 0,36        | - | - | - | - | - |
| 2.5       | HTKT-05        | Đất ta luy, mương thoát nước                                         | 221,3           | 0,11        |   |   |   |   |   |

|                       |          |                                  |                  |               |   |   |   |   |   |
|-----------------------|----------|----------------------------------|------------------|---------------|---|---|---|---|---|
| 2.6                   | HTKT-06  | Đất ta luy, mương thoát nước     | 465,9            | 0,24          |   |   |   |   |   |
| <b>V</b>              |          | <b>Đất giao thông, bãi đỗ xe</b> | <b>70.944,3</b>  | <b>35,83</b>  | - | - | - | - | - |
| <b>1</b>              | <b>P</b> | <b>Đất bãi đỗ xe</b>             | <b>5.494,2</b>   | <b>2,77</b>   | - | - | - | - | - |
| 1.1                   | BDX-01   | Đất bãi đỗ xe                    | 1.258,0          | 0,64          | - | - | - | - | - |
| 1.2                   | BDX-02   | Đất bãi đỗ xe                    | 1.075,7          | 0,54          | - | - | - | - | - |
| 1.3                   | BDX-03   | Đất bãi đỗ xe                    | 2.119,2          | 1,07          | - | - | - | - | - |
| 1.4                   | BDX-04   | Đất bãi đỗ xe                    | 561,5            | 0,28          | - | - | - | - | - |
| 1.5                   | BDX-05   | Đất bãi đỗ xe                    | 238,0            | 0,12          | - | - | - | - | - |
| 1.6                   | BDX-06   | Đất bãi đỗ xe                    | 241,8            | 0,12          | - | - | - | - | - |
| <b>2</b>              |          | <b>Đất đường giao thông</b>      | <b>65.450,1</b>  | <b>33,06</b>  | - | - | - | - | - |
| <b>TỔNG DIỆN TÍCH</b> |          |                                  | <b>198.003,2</b> | <b>100,00</b> |   |   |   |   |   |

**Bảng 2: Bảng tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất**

| STT        | Chức năng sử dụng đất                                         | Diện tích         | Tỷ lệ        |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
|            |                                                               | (m <sup>2</sup> ) | (%)          |
| <b>I</b>   | <b>Đất ở</b>                                                  | <b>88.961,7</b>   | <b>44,93</b> |
| 1          | Đất nhà ở hiện trạng                                          | 10.506,4          | 5,31         |
| 2          | Đất nhà ở liền kề                                             | 78.455,3          | 39,62        |
| <b>II</b>  | <b>Đất công trình hạ tầng xã hội</b>                          | <b>7.879,4</b>    | <b>3,98</b>  |
| 1          | Đất văn hóa                                                   | 800,0             | 0,40         |
| 2          | Đất giáo dục                                                  | 3.002,1           | 1,52         |
| 3          | Đất thương mại dịch vụ                                        | 2.477,3           | 1,25         |
| 4          | Đất y tế                                                      | 1.600,0           | 0,81         |
| <b>III</b> | <b>Đất cây xanh- mặt nước</b>                                 | <b>27.115,7</b>   | <b>13,69</b> |
| 1          | Đất cây xanh sử dụng công cộng                                | 12.597,6          | 6,36         |
| 2          | Đất cây xanh chuyên dụng                                      | 11.002,1          | 5,56         |
| 3          | Mặt nước                                                      | 3.516,0           | 1,78         |
| <b>IV</b>  | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>                                   | <b>3.102,1</b>    | <b>1,57</b>  |
| 2          | Đất trạm xử lý nước thải                                      | 632,7             | 0,32         |
| 3          | Đất hạ tầng kỹ thuật (mương thoát nước, kè chắn, ta luy, ...) | 2.469,4           | 1,25         |
| <b>V</b>   | <b>Đất giao thông, bãi đỗ xe</b>                              | <b>70.944,3</b>   | <b>35,83</b> |
| 1          | Đất bãi đỗ xe                                                 | 5.494,2           | 2,77         |
| 2          | Đất đường giao thông                                          | 65.450,1          | 33,06        |

**Bảng 3: Các chỉ tiêu đạt được của đồ án**

| S<br>T<br>T | Hạng mục        | Theo quy chuẩn- nhiệm vụ quy hoạch                                                           | Đồ án đạt được                                                                  |
|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Dân số          |                                                                                              | 2.100 người                                                                     |
| 2           | Đất trạm y tế   | Diện tích yêu cầu: 1600 m <sup>2</sup><br>(Theo quy hoạch phân khu)                          | Diện tích đạt được:<br>1.600m <sup>2</sup>                                      |
| 3           | Đất giáo dục    | Diện tích yêu cầu: 1.260m <sup>2</sup><br>cho 105 học sinh.<br>(12 m <sup>2</sup> /học sinh) | Diện tích đạt được:<br>3.002,1 m <sup>2</sup><br>(28,6m <sup>2</sup> /học sinh) |
| 4           | Đất cây xanh sử | Diện tích yêu cầu: 4.200 m <sup>2</sup>                                                      | Diện tích đạt được:                                                             |

|   |                |                                                                                            |                                                                 |
|---|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|   | dụng công cộng | cho 2.100 người.<br>(2,0 m <sup>2</sup> /người)                                            | 12.597,6m <sup>2</sup><br>(6,0 m <sup>2</sup> /người)           |
| 5 | Thương mại     | Diện tích đề xuất: 2.000 m <sup>2</sup><br>(2.000 m <sup>2</sup> /công trình)              | Diện tích đạt được:<br>2.477,3m <sup>2</sup><br>( 1 công trình) |
| 6 | Nhà văn hóa    | Diện tích đề xuất: 800 m <sup>2</sup><br>(8.00 m <sup>2</sup> /công trình)                 | Diện tích đạt được: 800m <sup>2</sup><br>( 1 công trình)        |
| 7 | Bãi đỗ xe      | Diện tích yêu cầu: 5.250 m <sup>2</sup><br>cho 2.100 người.<br>(2,5 m <sup>2</sup> /người) | Diện tích đạt được:<br>5.494,2 m <sup>2</sup>                   |

## V. Thiết kế đô thị

### 1. Nguyên tắc chung

Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc phần chi tiết; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của địa phương trong kiến trúc, cảnh quan Khu dân cư.

Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường. Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong Quy hoạch.

Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, QCVN.

Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và huyện đối với các công trình có liên quan.

### 2. Hệ thống không gian mở

Hệ thống không gian mở là sự kết hợp giữa hệ thống mặt nước, cây xanh công viên, các trục cảnh quan.

Giải pháp thiết kế đối với các không gian này là:

Các khu công viên cây xanh được bố trí đan xen với các nhóm nhà ở.

Không gian dọc theo các trục đường chính cần có giải pháp trồng cây xanh bóng mát có thể là cây có tán lớn hoặc tại các vị trí phù hợp, nên tổ chức các điểm nghỉ dọc đường và phủ bóng mát bằng các loại cây leo có hoa.

### 3. Hình khối, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình

Hình khối công trình của khu vực thiết kế thể hiện mối quan hệ giữa các công trình thấp tầng, đa dạng trong sự hài hòa về kiến trúc tổng thể cũng như hình dáng.

Hình khối chòi nghỉ được tổ chức dạng tròn thấp tầng đan xen trong các khu cây xanh, được thiết kế dạng không gian mở, hình khối nhỏ.

Các công trình biểu tượng, tượng đài, kiến trúc nhỏ phong phú đa dạng về hình thức, màu sắc, vật liệu thân thiện với môi trường, thể hiện cảm xúc ở các khu chức năng khác nhau.

#### 4. Chiều cao công trình

Quy hoạch chiều cao trong khu vực thiết kế tuân thủ theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng, trong đó:

- Tầng cao công trình nhà ở liền kề tối đa 5 tầng.
- Công trình công cộng tầng cao 2-3 tầng.
- Các công trình trong khu cây xanh tầng cao tối đa 1 tầng.

Tầng cao tối đa trong khu vực 5 tầng. Cụ thể các chỉ tiêu về tầng cao cho các công trình được xác định rõ trên từng ô đất trong “Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất”, cần được tuân thủ khi thiết kế công trình.

#### 5. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng được quy định cụ thể ở các khu chức năng, đối với đất cây xanh mật độ xây dựng không quá 5%. Công trình nhà ở liền kề từ 65-90%, công trình công cộng, giáo dục là 40-70%. Mật độ xây dựng đối với từng chức năng sử dụng đất xác định tại bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phù hợp quy chuẩn hiện hành.

#### 6. Khoảng lùi công trình

- Khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình trên từng tuyến phố, nút giao thông.

- Quy định chỉ giới xây dựng vị trí các công trình nhà ở liền kề, riêng lẻ, công cộng, lùi vào sau đường đỏ để tạo ra được khoảng không gian trống và không gian xanh, đồng thời là diện tích để xe, tập trung đông người đối với những công trình công cộng góp phần tạo ra được một không gian kiến trúc cảnh quan đẹp cho đô thị.

- Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới của từng tuyến đường quy hoạch đối với từng công trình kiến trúc trên từng tuyến phố, nút giao thông được quy định theo đúng các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành và theo quy hoạch.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với các công trình nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ được quy định theo bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với những công trình công cộng và chung cư cao tầng phải được thiết kế tuân thủ theo đúng các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành được quy định.

- Khoảng lùi đảm bảo nội dung theo quy chuẩn 01/2021.

Bảng 2.7: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

| Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) | Chiều cao xây dựng công trình (m) |          |          |     |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|----------|-----|
|                                                            | ≤19                               | 19 ÷ <22 | 22 ÷ <28 | ≥28 |
| <19                                                        | 0                                 | 3        | 4        | 6   |
| 19 ÷ < 22                                                  | 0                                 | 0        | 3        | 6   |
| ≥22                                                        | 0                                 | 0        | 0        | 6   |

## **VI. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### **1. Quy hoạch giao thông**

#### **1.1 Quy mô và phân cấp tuyến**

##### ***Đường giao thông đối nội***

- **Mặt cắt 1-1:** Đường chính khu vực (Đường cấp khu vực).

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 27,5m.

+ Lòng đường:  $7,75 \times 2 = 15,5\text{m}$ .

+ Vía hè:  $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$ .

- **Mặt cắt 2-2:** Đường chính khu vực (Đường cấp khu vực).

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 20,5m.

+ Lòng đường:  $5,25 \times 2 = 10,5\text{m}$ .

+ Vía hè:  $5 \times 2 = 10,0\text{m}$ .

- **Mặt cắt 3-3:** Đường chính khu vực (Đường cấp khu vực).

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 16,5m.

+ Lòng đường:  $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$ .

+ Vía hè:  $4,5 \times 2 = 9,0\text{m}$ .

- **Mặt cắt 4-4:** Đường nội bộ

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,5m.

+ Lòng đường:  $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$ .

+ Vía hè:  $4,0 \times 2 = 8,0\text{m}$ .

- **Mặt cắt 5-5:** Đường hoàn trả

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,5m.

+ Lòng đường:  $3,75 \times 2 = 7,5\text{m}$ .

#### **1.2 Các nút giao thông**

- Các nút giao thông trong khu vực lập quy hoạch là các nút giao bằng.

### **2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

#### **2.1. San nền**

- Cao độ khống chế san nền của khu vực bám theo cốt của quy hoạch phân khu và kết hợp với cao độ của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới và khu dân cư hiện có, cao độ của các dự án khu tái định cư khu công nghiệp Sông Công II

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,1m.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền phải theo hướng dốc từ phía Tây sang phía Đông và từ phía Nam lên phía Bắc. Cao độ thiết kế cao nhất: 28,00m; cao độ thiết kế thấp nhất: 24,20m. Độ dốc nền thiết kế từ 0,0%-1,04%. Cao độ nền các lô đất xây dựng cao hơn cao độ các tuyến đường giao thông xung quanh từ 0,1-0,3m.

Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là  $i_n=2\%$ , độ dốc ngang vỉa hè là  $i_h=1,5\%$ .

- Cao độ thiết kế đường đồng mức từng khu đất sau khi san nền, các khu vực đào đắp được thể hiện chi tiết trên bản vẽ san nền QH-06.

- Với những đoạn chênh cao độ lớn cần phải có biện pháp gia cố như kè, taluy, tường chắn,...được thể hiện chi tiết trên bình đồ.

## **2.2. Thoát nước mặt**

- Lựa chọn phương án thoát nước riêng hoàn toàn với thoát nước thải.

- Căn cứ theo quy hoạch san nền chia toàn bộ khu vực thành 2 lưu vực thoát nước mưa riêng biệt được ngăn cách bởi tuyến đường mặt cắt 3-3 chạy từ phía Nam lên phía Bắc ở trung tâm khu vực quy hoạch

- + Lưu vực số 1 toàn bộ khu vực phía Tây của khu quy hoạch hướng thoát từ phía Tây Sang Đông và từ phía Nam lên phía Bắc đầu nối vào hệ thống cống BxH=1800x2000, BxH=2000x2000 hướng ra suối hiện trạng phía Bắc khu vực quy hoạch.

- + Phần còn lại là khu vực phía Đông của khu vực quy hoạch hướng thoát từ phía Tây Sang Đông và từ phía Nam lên phía Bắc đầu nối vào hệ thống cống D1250 chạy dọc trục đường mặt cắt 2-2 hướng ra suối hiện trạng phía Bắc khu vực quy hoạch.

- Các tuyến cống thoát nước mưa là cống tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình.

- Độ dốc tính theo độ dốc thủy lực, và đối với các tuyến đường có độ dốc lớn lấy độ dốc cống tương đương độ dốc đường đảm bảo độ sâu chôn cống hợp lý.

- Cao độ đỉnh cống dưới đường tại điểm đầu tuyến phải đảm bảo chiều sâu lớp đất phủ tới đỉnh đỉnh là  $\Rightarrow 0,5m$

- Đường ống thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tận dụng tối đa điều kiện địa hình để đặt các tuyến góp chính

- Nối cống có kích thước khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối đỉnh.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có kích thước từ D600, D800, D1500, cống hộp B600, BTCT BxH=1800x2000, BxH=2000x2000.

## **3. Quy hoạch cấp nước**

- Đường ống cấp nước chính D110mm có chức năng truyền dẫn cung cấp nước, các đường ống dịch vụ D63 dọc theo các tuyến đường quy hoạch cung cấp trực tiếp cho các hộ dùng nước vào bể chứa được xây dựng trực tiếp trong công trình.

- Đối với công trình cao tầng thì thiết kế bể chứa và trạm bơm tăng áp riêng trong tầng hầm mỗi công trình.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí trên hè, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định.

- Đường ống có đường kính D63 phân phối dùng ống nhựa HDPE.

- Ống cấp nước được đi trong hào kỹ thuật. Luồn trong ống thép với các đoạn qua đường

- Bố trí trên các tuyến ống có đường kính  $\geq D110$  các hố van đầu nối mạng lưới cấp 1 với tuyến ống phân phối đường kính  $\leq D110$  bố trí các van ti ở điểm đầu nhánh phân phối vào các công trình.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Đường ống cấp nước cứu hỏa đi chung với đường ống cấp nước sinh hoạt trên tuyến ống truyền tải D110. Các trụ cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước ở các ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy với khoảng cách tối đa giữa các trụ là 120m với lưu lượng  $Q = 15l/s$

- Nguồn cấp: Nguồn cấp lấy từ điểm đầu nối đường ống D110 của khu tái định cư khu công nghiệp Sông Công II ở vị trí phía Nam khu vực Quy hoạch và thiết kế các điểm đầu chờ theo quy hoạch phân khu tại ranh giới khu đất các tuyến đường mặt cắt 1-1 và mặt cắt 3-3.

- Tổng nhu cầu dùng nước là :  $Q = 600,0 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$ .

#### **4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

##### **\* Quy hoạch thoát nước thải**

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kì và sửa chữa cống.

- Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,3m trên hè và 0,5m dưới lòng đường tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 3,0-4,0 m tính đến đáy cống (tùy từng vị trí hợp lý trên đường ống thoát nước), khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm tăng áp đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại cho từng công trình sau đó được thoát ra mạng lưới thu gom nước thải bên ngoài công trình tập trung về các tuyến cống chính .

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có kích thước từ D300, D400

- Độ dốc dọc cống lấy theo độ dốc tối thiểu  $i=1/D$  để giảm chiều sâu chôn cống.

- Công suất trạm xử lý nước thải cho toàn dự án:  $Q = 450,0 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$ .

##### **\* Vệ sinh môi trường**

- Chất thải rắn của khu quy hoạch được thu gom, vận chuyển và xử lý theo qui định về bảo vệ môi trường được các đơn vị chức năng vận chuyển về khu XLCT tập trung của thành phố.

- CTR phải được phân loại tại nguồn, CTR nguy hại được đăng kí chi tiết với các đơn vị chuyên ngành, vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng đảm bảo an toàn VSMT về khu xử lý tập trung.

- Khu vực quy hoạch đặt 1 điểm trung chuyển chất thải rắn tại khu vực trạm xử lý nước thải

- Rác thải sinh hoạt:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà ở thu gom rác theo giờ cố định

+ Đối với khu dịch vụ công cộng cần có bể rác hoặc thùng rác to có nắp đậy kín và hợp đồng thu gom rác với Công ty Môi trường đô thị.

+ Trên các trục đường cần đặt các thùng rác con công cộng khoảng cách của các thùng rác từ 60m - 80m/1 thùng để người dân thuận tiện bỏ rác.

- Tổng khối lượng chất thải rắn: 2,73 tấn/ngày đêm.

## 5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Tổng công suất sử dụng khoảng 2.249KVA.
- Nguồn cấp điện: Để đảm bảo cấp điện cho toàn khu Quy hoạch thì định hướng cấp nguồn 22KV đầu nối vào trạm biến áp Tân Quang nằm phía Đông khu vực quy hoạch cách khu vực quy hoạch khoảng 500m.

Dự kiến xây dựng mới 5 trạm biến áp 22/0,4KV bao gồm: 03 trạm 500KV-22/0,4KV, 02 trạm 400KV-22/0,4KV. Tổng công suất của 08 trạm = 2.300 KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và hoạt động thương mại dịch vụ. Các trạm biến áp xây mới dùng loại kios kiểu kín.

- *Tuyến trung thế 22KV*: Định hướng xây dựng đường dây trung thế mới 22KV đi ngầm cấp vào các trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- *Lưới 0,4KV*: Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện cấp cho các hộ dân trong khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng*: Lưới điện chiếu sáng đi ngầm đi trong hào cáp trên vỉa hè cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Hệ thống đường dây điện sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led cao áp 150W đặt một bên hè đường với những tuyến đường có mặt cắt ngang lòng đường  $\leq 7,5m$ . Khoảng cách đèn trung bình là 30-35m.

## 6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch do các đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện đi ngầm trong hào cáp sẽ được đầu nối với hệ thống chung của khu vực do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định và được cấp phép theo quy định. Quy mô, thiết kế chi tiết hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án và được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

## V. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Đối tượng và quy mô chịu tác động khi thực hiện:

| Đối tượng bị tác động | Các yếu tố tác động                           | Quy mô không gian                                                                 | Quy mô thời gian  |
|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Môi trường không khí  | -Bụi, khí thải, tiếng ồn<br>-Đất, đá san lấp  | -Toàn bộ khu đất xây dựng<br>-Các tuyến đường bộ mà phương tiện vận tải lưu thông | Tác động ngắn hạn |
| Môi trường đất        | -CTR sinh hoạt<br>-CTNH: dầu, mỡ...           | Môi trường đất khu vực                                                            | Tác động ngắn hạn |
| Hệ sinh thái          | -Thay đổi cảnh quan khu vực<br>-Bụi, khí thải | Toàn bộ hệ sinh thái khu đất                                                      | Tác động ngắn hạn |

|                                    |                                                                                                                                 |                 |                  |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Các vấn đề kinh tế - xã hội</b> | -Thay đổi mục đích sử dụng đất<br>-Phát triển đô thị hoá và nâng cao mức sống<br>-Tăng cường hệ thống hạ tầng cơ sở cho khu vực | Toàn bộ khu đất | Tác động lâu dài |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|

- Giải pháp bảo vệ môi trường:

+ Điều tra theo dõi khảo sát bảo vệ hệ sinh thái bản địa, tận dụng giống cây trồng có trong khu vực, trồng cây mới

+ Sử dụng các bể tự hoại riêng biệt xử lý nước thải tại khu vệ sinh công cộng, quán ăn, nhà hàng... tránh xả thải nước thải chưa qua xử lý vào môi trường, gây ô nhiễm môi trường đất và môi trường nước.

+ Xây dựng khu đô thị tôn trọng điều kiện địa hình hiện trạng. Quản lý chặt chẽ từ giai đoạn thiết kế nhằm tận dụng tối đa nguyên vật liệu địa phương. Khi vận chuyển vật liệu từ khu vực khác tới cần phải quy định rừ loại phương tiện vận chuyển và thời gian được phép vận chuyển. Các biện pháp hạn chế rơi vãi vật liệu trong quá trình vận chuyển.

+ Thiết lập nội quy, giáo dục ý thức người dân vứt rác đúng nơi quy định, vệ sinh định kỳ. Quản lý chặt chẽ trong công tác lập tiến độ thi công, quy định các biện pháp thi công hạn chế tối đa các tác nhân tiêu cực về tiếng ồn, bụi và có biện pháp bảo đảm các chất thải xây dựng không ảnh hưởng đến môi trường sinh thái.

## VII. Kết luận và kiến nghị.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết mở rộng khu tái định cư khu công nghiệp Sông Công II, xã Tân Quang là yêu cầu cần thiết trong công cuộc hiện thực hóa mục tiêu của các Quy hoạch cấp trên được duyệt. Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là cơ sở để tạo dựng các dự án đầu tư, khu dân cư mới hiện đại hoàn chỉnh và đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với hệ thống chung của khu vực góp phần thúc đẩy sự phát triển, thu hút đầu tư xây dựng, hiện thực hóa các mục tiêu về kinh tế xã hội của địa phương.

- Đề đáp ứng được yêu cầu đẩy nhanh tiến độ triển khai chung cần có sự kết hợp, đề nghị tiếp tục phối hợp chặt chẽ giữa các ban ngành có liên quan.

Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch, tùy thuộc thực tế triển khai các dự án thành phần có thể phát sinh những yêu cầu mới mà đồ án sẽ nghiên cứu bổ sung các phát sinh này.

Trong quá trình triển khai dự án, cần được hỗ trợ về mặt chủ trương và các chính sách ưu đãi của địa phương, đặc biệt là việc triển khai đấu nối các tuyến giao thông và các công trình hạ tầng với khu vực xung quanh.

Đề nghị Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan chức năng, trên cơ sở những nghiên cứu của các Quy hoạch để xây dựng chương trình hành động cụ thể cho các giai đoạn, đặc biệt tập trung lập quy hoạch, lập các dự án thành phần, nâng cao chất lượng chung của dự án và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ cao trong toàn bộ dự án./.