

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

*****&*****

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

**KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP HẰNG NHÌ
TẠI THÔN THIỆU HÒA, XÃ THIỆU TOÁN**

PHỐI CẢNH 3D TỔNG THỂ DỰ ÁN KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP HẰNG NHÌ



Thanh Hóa, Tháng 8 năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

=====*&*======

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP HÀNG NHÌ TẠI THÔN THIỆU HÒA, XÃ THIỆU TOÁN

Địa điểm	: Thôn Thiệu Hòa, xã Thiệu Toán, tỉnh Thanh Hóa
Chủ đầu tư	: Công ty TNHH Hàng Nhì
Cơ quan thẩm định	: Phòng kinh tế xã Thiệu Toán
Cơ quan phê duyệt	: Ủy ban nhân dân xã Thiệu Toán
Cơ quan thiết kế QH	: Công ty TNHH xây dựng và thương mại Lecons
Chủ nhiệm đồ án	: KS. Lê Trọng Kiệt
Chủ trì	: KS. Lê Như Tuấn
Quản lý kỹ thuật	: KS. Trịnh Xuân Dương

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

CƠ QUAN TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH


GIÁM ĐỐC
Lê Trọng Kiệt


GIÁM ĐỐC
Trịnh Xuân Dương

Thanh Hóa, Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU	
2	
1 Các căn cứ thiết kế quy hoạch	2
2 Lý do, thiết kế và mục tiêu của đồ án	
3	
3 Mục tiêu lập quy hoạch	3
PHẦN 2: CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	4
1 Vị trí giới hạn khu đất và phạm vi ranh giới nghiên cứu	4
2 Tình hình hiện trạng	7
PHẦN 3: NỘI DUNG QUY HOẠCH	9
1 Tổ chức quy hoạch:	9
2 Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	
11	
3 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	11
PHẦN 4: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	
13	

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

Thanh Hoá, Ngày 16 tháng 8 năm 2026

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

**KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TỔNG HỢP HẰNG NHÌ TẠI
THÔN THIỆU HÒA, XÃ THIỆU TOÁN**

PHẦN 1. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Căn cứ thiết kế quy hoạch

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội (Lưu ý hiệu chỉnh số hiệu luật chính xác theo Kỳ họp Quốc hội);

Căn cứ Nghị quyết số 136/2024/QH15 ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội về tổ chức mô hình chính quyền đô thị và thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 170/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về tổ chức chính quyền đô thị tại thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

Căn cứ Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 16/08/2022 của UBND huyện Thiệu Hóa (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Thiệu Hòa, huyện Thiệu Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện Thiệu Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1880/QĐ-UBND ngày 27/6/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh, bổ sung chỉ tiêu sử dụng đất đến từng đơn vị hành chính cấp xã tỉnh thanh hóa, thời kỳ 2021 – 2030;

Căn cứ Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 12/8/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hằng Nhì tại thôn Thiệu Hòa, xã Thiệu Toán;

Căn cứ vào thực trạng kỹ thuật hạ tầng và diện tích khu đất.

2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- Dự án Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hằng Nhì đã được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa ký quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty TNHH Hằng Nhì.

- Do diện tích khu đất không quá lớn (1.150,8 m²) nhưng phải tích hợp rất nhiều hạng mục công năng đa dạng (Nhà dịch vụ thương mại số 1 & 2, bể bơi 259 m², trạm sạc xe điện, nhà kỹ thuật, sân đường nội bộ). Do đó, việc lập quy hoạch tổng mặt bằng là cực kỳ cần thiết để phân khu chức năng một cách khoa học, đảm bảo mật độ xây dựng, khoảng lùi và khoảng cách an toàn cốt lõi giữa các khối nhà.

Vậy, việc lập đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hằng Nhì tại thôn Thiệu Hòa, xã Thiệu Toán để có cơ sở triển khai các thủ tục xây dựng cơ bản theo đúng quy định là cần thiết.

3. Mục tiêu quy hoạch

- Hoàn thiện quy hoạch tổng mặt bằng nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Thiệu Hòa, huyện Thiệu Hóa đến năm 2030 được UBND huyện Thiệu Hóa (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 16/08/2022. Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng thuộc địa giới hành chính xã Thiệu Toán, tỉnh Thanh Hóa nằm trong tổng thể không gian đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thiệu Hòa, huyện Thiệu Hóa (nay thuộc xã Thiệu Toán) đến năm 2030; Khu đất là một phần lô đất TMD-01.

- Mục tiêu của dự án nhằm xây dựng công trình khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hằng Nhì tại thôn Thiệu Hòa, xã Thiệu Toán để Bán mô tô, xe máy, bán lẻ bách hóa tổng hợp, bể bơi và trạm sạc xe điện.

PHẦN 2. CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. Vị trí giới hạn khu đất và phạm vi ranh giới nghiên cứu

1.1. Vị trí giới hạn khu đất:

Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng thuộc địa giới hành chính xã Thiệu Toán, tỉnh Thanh Hóa nằm trong tổng thể không gian đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thiệu Hòa, huyện Thiệu Hóa (nay thuộc xã Thiệu Toán) đến năm 2030; Khu đất là một phần lô đất TMD-01, có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường giao thông hiện trạng.
- Phía Đông Nam: Giáp đường giao thông hiện trạng (đường xã).
- Phía Tây Bắc: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Tây Nam: Giáp đất dự án Cửa hàng xăng dầu kết hợp dịch vụ thương mại Hàng Nhì.

BẢNG TỌA ĐỘ MỐC RANH GIỚI KHU ĐẤT (HỆ VN2000)

STT	Tọa độ X (m)	Tọa độ Y (m)
M1	2198758.3100	564136.3200
M2	2198738.0614	564167.4458
M3	2198756.8970	564175.7343
M4	2198760.9871	564176.0967
M5	2198765.8304	564175.5868
M6	2198769.7609	564174.3783
M7	2198774.0491	564172.0824
M8	2198789.8424	564154.6704

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 1.150,8 m²

1.2. Địa hình, địa chất, khí hậu thủy văn:

*** Đặc điểm địa hình:**

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng (đất ruộng).
- Khu vực có nền địa hình hiện trạng ổn định có cao độ tự nhiên (cao độ mặt ruộng) thay đổi từ +6.95m ÷ +7.05m. Cao độ nền đường tuyến đường xã từ chợ Thái Hanh đi thôn Nam Thiệu Hòa (tuyến đường tiếp giáp với ranh giới phía Đông Nam của dự án) thay đổi từ +8.15m ÷ +8.35m..

*** Đặc điểm địa chất:**

- Theo quan điểm nguồn gốc hình thái và trắc lượng địa hình thì địa hình khu vực dự án nghiên cứu nằm trong phạm vi địa hình cấp III, cao độ bề mặt địa hình tương đối bằng phẳng, mức độ phân cắt ngang nhỏ.

- Dựa vào địa hình và đặc điểm của các lớp đất, thì địa tầng của khu đất thực hiện dự án tương đối ổn định, rất thuận lợi cho việc thi công

*** Đặc điểm khí hậu thủy văn:**

- Khu đất quy hoạch nằm tại khu vực vùng Bắc Trung Bộ. khí hậu bốn mùa rõ rệt, vị trí khu đất quy hoạch được xác định chính xác thuộc khu vực phía Bắc của vùng Bắc Trung Bộ (gồm các tỉnh như Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh). Khác với vùng Nam Trung Bộ, khu vực này vẫn chịu ảnh hưởng mạnh mẽ của khối không khí lạnh phương Bắc nên có sự phân hóa bốn mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương tự như khí hậu Bắc Bộ.

- Do vị trí địa lý bắt đầu dịch dần về phía Nam, chế độ nhiệt tại đây có xu hướng điều hòa hơn so với vùng đồng bằng sông Hồng. Biên độ nhiệt giữa các mùa có sự thu hẹp đáng kể; chế độ nhiệt ít chênh lệch giữa mùa hè và mùa đông, thường ổn định ở mức khoảng 4°C đến 6°C (tùy thuộc vào thời điểm các đợt không khí lạnh cực đoan tràn về).

a) Nhiệt độ:

- Nhiệt độ không khí trung bình năm: 23,6°C
- Nhiệt độ không khí cao nhất trung bình năm: 27,2°C
- Nhiệt độ không khí thấp nhất trung bình năm: 21,1°C
- Nhiệt độ không khí cao nhất tuyệt đối năm: 41,5°C (thường xảy ra vào tháng 6, tháng 7 do ảnh hưởng cực đoan của hiệu ứng phơn từ gió Tây Nam)
- Nhiệt độ không khí thấp nhất tuyệt đối năm: 5,4°C (thường xảy ra vào tháng 1 khi có các đợt không khí lạnh/gió mùa Đông Bắc tràn sâu về)
- Biên độ ngày của nhiệt độ không khí trung bình năm: 5,8°C

b) Độ ẩm không khí:

- Độ ẩm tuyệt đối của không khí trung bình năm: 21,6 (g/m³)
- Độ ẩm tương đối của không khí trung bình năm: 85 %
- Độ ẩm tương đối của không khí thấp nhất trung bình năm: 52 %
- Độ ẩm tương đối của không khí thấp nhất tuyệt đối năm: 18 % (Thường ghi nhận vào giai đoạn tháng 4 đến tháng 7 khi có sự xuất hiện của các đợt gió Tây khô nóng hoạt động mạnh).

c) Gió:

- Vận tốc gió trung bình năm: 2,0 m/s
- Vận tốc gió trung bình tháng cao nhất: 2,4 m/s (Thường ghi nhận vào tháng 4 hoặc tháng 7 khi gió mùa Tây Nam hoạt động).
- Vận tốc gió trung bình tháng thấp nhất: 1,6 m/s (Thường ghi nhận vào tháng 10).

d) Năng:

- Tổng số giờ nắng trung bình năm: 1.621 giờ
- Tổng số giờ nắng trung bình tháng nhiều nhất: 206 giờ (Ghi nhận vào tháng 7, cao điểm mùa hè).
- Tổng số giờ nắng trung bình tháng ít nhất: 49 giờ (Ghi nhận vào tháng 2 và tháng 3 do thời tiết nhiều mây, mưa phùn).

e) Mưa và các hiện tượng khí quyển:

- Lượng mưa trung bình năm: 1.714 mm
- Lượng mưa trung bình tháng cao nhất: 373 mm (Ghi nhận vào tháng 9, cao điểm mùa bão).
- Lượng mưa trung bình tháng thấp nhất: 20 mm (Ghi nhận vào tháng 1, chính đông).
- Số ngày mưa trung bình năm: 137 ngày
- Số ngày mưa trung bình tháng nhiều nhất: 16 ngày (Ghi nhận vào tháng 9).
- Số ngày mưa trung bình tháng ít nhất: 6 ngày (Ghi nhận vào tháng 12).
- Số ngày mưa phùn trung bình năm: 29 ngày (Tập trung từ cuối tháng 1 đến tháng 3).
- Số ngày sương mù trung bình năm: 19 ngày
- Số ngày có dông trung bình năm: 59 ngày (Cần lưu ý bố trí hệ thống chống sét tiếp địa cho công trình).
- Lượng mây tổng quan trung bình năm: 7,4 / 10 (Tính theo phần mười bầu trời bị che phủ).
- Lượng mây dưới trung bình năm: 5,3 / 10

f) Bão và áp thấp nhiệt đới:

- Tần suất bão và áp thấp nhiệt đới: Trung bình chịu ảnh hưởng trực tiếp từ 1,5 đến 2 cơn bão/năm. Các cơn bão thường tập trung chủ yếu vào các tháng 8, 9, 10; gây ra lượng mưa lớn cục bộ, kết hợp triều cường dễ gây ngập lụt diện rộng tại vùng đồng bằng ven biển.

g) Bão và áp thấp nhiệt đới:

- Mật độ sét đánh: 3,89 cú đánh/km²/năm (Theo bảng 4.1 QCVN 02:2022/BXD tại địa bàn tỉnh Thanh Hóa, đây là mức nguy cơ trung bình - cao, bắt buộc phải tính toán hệ thống kim thu lôi theo tiêu chuẩn hiện hành)

1.3. Quy mô số lao động

- Trong quá trình xây dựng, nhu cầu lao động dự kiến:

STT	Công việc	Lao động			
		Tổng	Đại học	Cao đẳng	Trung cấp, phổ thông
1	Khối văn phòng	5	2	2	1
2	Khối hoạt động xây dựng	34	2	2	30
	Tổng cộng	39	4	4	31

- Thời gian thi công xây dựng dự kiến khoảng 24 tháng từ lúc bàn giao đất và tạo việc làm cho khoảng **39 lao động** với thu nhập ổn định trung bình khoảng 10 triệu đồng/lao động/tháng.

- Sau khi hoàn thành xây dựng, dự án bắt đầu đi vào hoạt động, nhu cầu lao động dự kiến:

STT	Công việc	Lao động			
		Tổng	Đại học	Cao đẳng	Trung cấp, phổ thông
1	Khối văn phòng	5	2	2	1
2	Khối bán hàng, dịch vụ	13	3	5	5
3	Khối Bảo vệ, tạp vụ	3			3
	Tổng cộng	21	5	7	9

Như vậy: Dự án khi đi vào hoạt động sẽ tạo việc làm cho khoảng 21 lao động với thu nhập ổn định trung bình khoảng 10 triệu đồng/lao động/tháng.

2. Tình hình hiện trạng

2.1. Hiện trạng sử dụng đất

- Khu đất thực hiện dự án nằm trên thửa đất số 331, tờ bản đồ số 50 xã Thiệu Toán với diện tích Nguyên thửa 2.478,8m²; Ngày 08/8/2019 đã thực hiện tách thửa và chuyển nhượng một phần diện tích (750m²) cho công ty TNHH Hằng Nhì để thực hiện dự án Cửa hàng xăng dầu kết hợp DVTM, ngày 20/8/2025 nhà nước đã thu hồi 220.6m² để thực hiện dự án Nâng cấp cải tạo đê hữu sông Dừa. Đến nay diện tích còn lại hộ được quyền sử dụng là 1.508m², trong đó phần diện tích đất đề nghị thực hiện dự án là 1.150,8 m² và phần còn phần còn lại là diện tích vỉa hè đường giao thông đã có trong quy hoạch chung của xã Thiệu Hòa (cũ) được UBND huyện Thiệu Hóa (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 16/08/2022.

(Nội dung thay đổi nêu trên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thiệu Hóa xác nhận thay đổi tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 687438 đính kèm theo thuyết minh quy hoạch này).

- Khu đất thực hiện dự án 1.150,8 m² hiện trạng đang là đất chuyên trồng lúa nước (đất 2 lúa), không có vật kiến trúc cố định, không có công trình xây dựng kiên cố trên đất và không có đất công ích (đất công do Nhà nước quản lý) xen cài bên trong ranh giới dự án.

2.2. Hiện trạng về hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội

- Đường giao thông: tuyến đường xã từ chợ Thái Hanh đi thôn Nam Thiệu Hòa tiếp giáp với ranh giới phía Đông Nam của dự án. Theo quy hoạch chung xây dựng xã Thiệu Hòa, huyện Thiệu Hóa đến năm 2030 (nay là xã Thiệu Toán, tỉnh

Thanh Hóa) tuyến đường có lộ giới 17.5m (lòng đường 7.5m, vỉa hè 2 bên 5m). Hiện tại xã Thiệu Toán đã đầu tư phần lòng đường 7.5m, phần vỉa hè 2 bên chưa được đầu tư.

- Phía Tây Nam giáp với đất dự án Cửa hàng xăng dầu kết hợp dịch vụ thương mại Hằng Nhì.

2.3. Đánh giá chung về hiện trạng

*** Thuận lợi:**

- Thiệu Toán là một xã đồng bằng trung du phía tây vùng đồng bằng của tỉnh Thanh Hóa, cao độ tự nhiên thay đổi không đáng kể, nhiều tiềm năng, lợi thế để phát triển.

- Hiện trạng trong khu vực xây dựng dự án là đất nông nghiệp, và xung quanh không có hộ dân sinh sống. Thuận lợi cho công tác triển khai xây dựng dự án.

- Vị trí thuận lợi kết nối giao thông, kết nối hạ tầng kỹ thuật và xã hội với các xã lân cận trong tỉnh Thanh Hóa;

- Khu vực dự án có nguồn nhân lực tại địa phương và các khu vực lân cận phát triển về công nghiệp như xã Thiệu Trung, xã Thọ Phú, xã Triệu Sơn... đảm bảo sự ổn định phát triển;

*** Khó khăn:**

- Dự án phải san lấp mặt bằng khối lượng đất đắp tương đối nhiều và xây dựng nếu không có biện pháp thi công làm đổ đất, đá cát xuống kênh mương tưới N5. Do đó có thể ảnh hưởng đến việc tưới tiêu cho hoạt động sản xuất nông nghiệp khu vực.

PHẦN 3. NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Tổ chức quy hoạch

1.1. Các yêu cầu định hướng tại quy hoạch chung:

- Định hướng quy hoạch chung xã Thiệu Toán là đẩy mạnh chuyển dịch cơ cấu kinh tế, ưu tiên thu hút tối đa các nguồn lực xã hội hóa để phát triển dịch vụ thương mại, công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp có giá trị gia tăng cao.

- Phù hợp với chủ trương đầu tư xây dựng của xã Thiệu Toán.

- Về an ninh quốc gia không trở ngại, trật tự an toàn giao thông là đảm bảo. Đối với công tác phòng cháy và chữa cháy, chủ đầu tư phối hợp với Công an tỉnh để được hướng dẫn trong các bước tiếp theo.

- Quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Thiệu Hòa, huyện Thiệu Hóa đến năm 2030 được UBND huyện Thiệu Hóa (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 16/08/2022. Khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng thuộc địa giới hành chính xã Thiệu Toán, tỉnh Thanh Hóa nằm trong tổng thể không gian đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Thiệu Hòa, huyện Thiệu Hóa (nay thuộc xã Thiệu Toán) đến năm 2030; Khu đất là một phần lô đất TMD-01.

- Đảm bảo không phá vỡ cảnh quan chung, tận dụng tối đa những ưu thế tự nhiên của khu vực xung quanh;

- Phát triển các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đảm bảo các yêu cầu về bảo vệ môi trường;

- Bố trí tỷ lệ giữa các công trình kiến trúc và cây xanh, hồ điều hòa cân đối, hợp lý.

1.2. Tổ chức cảnh quan:

- Bố cục mặt bằng công trình đảm bảo chức năng sử dụng thuận tiện hợp lý về các yếu tố: Phát huy cao nhất vị thế khu đất và quỹ đất xây dựng, thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên tốt nhất đảm bảo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy, liên hệ giữa bên trong và bên ngoài thuận tiện, thuận lợi cho việc bố trí các hệ thống kỹ thuật hạ tầng như cấp điện, cấp và thoát nước...

- Thiết kế quy hoạch đảm bảo thuận lợi trong sử dụng, đáp ứng được các điều kiện về vệ sinh môi trường và giao thông thuận lợi cho việc tổ chức luồng vào, ra cho việc vận chuyển thiết bị, nguyên vật liệu, sản phẩm và đảm bảo yêu cầu về cứu hỏa, PCCC;

1.3. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Diện tích	Tỷ lệ
1	Nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 1	m2	260,0	22,6%
2	Nhà thương mại dịch vụ tổng hợp 2	m2	132,0	11,5%
3	Nhà vệ sinh+ tắm + phòng kỹ thuật + y tế + nhà bơm PCCC	m2	51,8	4,5%
4	Trạm sạc xe điện	m2	90,0	7,8%
5	Bể bơi	m2	259,0	22,5%
6	Sân đường hạ tầng kỹ thuật	m2	240,0	20,9%
7	Cây xanh	m2	118,1	10,3%
Tổng diện tích khu đất quy hoạch		m2	1150,8	100%
Mật độ xây dựng		%	38,6	
Hệ số sử dụng đất		lần	0,84	

*** Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tối thiểu (so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới khu đất):** Chỉ giới xây dựng trùng ranh đất với chiều cao xây dựng công trình <28m (dự án có chiều cao công trình tối đa 11,8m).

Bảng quy mô kiến trúc xây dựng

S T T	Hạng mục	SL	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn (m2)	Số tầng (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất
1	Nhà dịch vụ thương mại số 1	1	260,0	520,0	2	22,6	0,45
2	Nhà dịch vụ thương mại số 2	1	132,0	396,0	3	11,5	0,34
3	Nhà vệ sinh+ tắm + phòng kỹ thuật + y tế + nhà bơm PCCC	1	51,8	51,8	1	4,5	0,05
4	Trạm sạc xe điện	1	90,0				
5	Bể bơi	1	259,0				
6	Sân đường hạ tầng kỹ thuật	1	250,0				
7	Cây xanh	1	114,8				
	Tổng cộng		1150,8	967,8		38,6	0,84

Bảng thống kê so sánh chỉ tiêu dự án với các quy định

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu dự án đạt được	Chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD	Chỉ tiêu theo QĐ 3438/QĐ-UBND	Đánh giá
1	MĐXD	38,6%	$\leq 80 \%$	$\leq 60 \%$	Đạt
2	Số tầng cao CT	3 tầng		1- 4 tầng	Đạt
3	Chiều cao CT	11,2 m	$\leq 16\text{m}$		Đạt
4	Số tầng hầm	0 tầng			Đạt
5	Hệ số SĐĐ	0,84 lần	$\leq 10,4$ lần	$\leq 2,4$ lần	Đạt

2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Các công trình được xây dựng đảm bảo tính thực dụng đối với mặt bằng phân khu chức năng, kinh tế và đạt hiệu quả cao trong sử dụng, không chỉ vậy còn phải đáp ứng yêu cầu về kỹ, mỹ thuật với hình thức kiến trúc phù hợp, hòa hợp với các công trình khác trong quy hoạch tổng thể cũng như tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch chung.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

3.1. Quy hoạch san nền:

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch với các khu vực xung quanh, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát nước hiện có của khu vực. Không chênh cao độ quá lớn với khu dân cư, khu công trình cơ quan, công cộng hiện có;

- Hướng dốc về các ga thu nước xây dựng mới trong khu vực quy hoạch.

- Căn cứ vào cao độ hiện trạng của tuyến đường xã từ chợ Thái Hanh đi thôn Nam Thiệu Hòa (tuyến đường tiếp giáp với ranh giới phía Đông Nam của dự án) và địa hình xung quanh khu vực thiết kế để xác định cao độ thiết kế cho khu vực nghiên cứu thiết kế.

- Cao nền cao nhất +8.65m

- Cao độ nền thấp nhất +8.45m

3.2. Quy hoạch hệ thống giao thông, sân:

Hệ thống giao thông của dự án đầu nối vào tuyến đường xã từ chợ Thái Hanh đi thôn Nam Thiệu Hòa (tuyến đường xã tiếp giáp với ranh giới phía Đông Nam của dự án) có lộ giới 17.5m nhằm phục vụ các phương tiện cá nhân và hoạt động của công trình;

- Về bãi đỗ xe: Bố trí bãi đỗ xe phía trước mặt tiền của các khi nhà thương mại dịch vụ số & số 2 + Bãi đỗ xe tại trạm sạc xe điện; Bố trí biển báo, vạch sơn tổ chức

giao thông. Bổ sung hệ thống cảnh báo phương tiện đi ra từ đường nội bộ tại vị trí lồi ra vào tuyến đường xã từ chợ Thái Hanh đi thôn Nam Thiệu Hòa;

- Độ dốc dọc đường hướng từ trong công trình ra đường hiện trạng và đảm bảo thuận lợi thoát nước;

- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông cho dự án theo quy chuẩn Quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2024/BGTVT của Bộ Giao thông vận tải;

- Mạng lưới giao thông trong khu vực đã được đầu tư hoàn thiện. Qua đánh giá, đủ khả năng đáp ứng cho hoạt động của dự án.

- Hệ thống sân, đường giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch là sân bê tông.

3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

*** Hệ thống thoát nước mưa:**

- Rãnh thoát nước được thiết kế có tấm đan chịu lực, có tiết diện $B=0,4m$ nổi bằng hố ga thu nước. Hướng thoát nước toàn bộ về hố ga cuối cùng và xả thải trực tiếp ra mương $B=0.5m$ hiện trạng trên vỉa hè tuyến đường đi UBND xã Thiệu Toán (Đường đê hữu sông Dừa kết hợp với đường giao thông).

*** Hệ thống thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:**

- Nước thải từ bể bơi được thu gom riêng biệt, sau đó được dẫn vào khu kỹ thuật để xử lý trước khi xả ra rãnh thoát nước mưa rồi xả ra hệ thống rãnh thoát nước chung.

- Chủ đầu tư xây dựng bể chứa nước dùng cho sinh hoạt, bố trí hệ thống vòi nước, điểm dùng nước sinh hoạt cách xa các điểm phát sinh nhiều tác nhân gây ô nhiễm. Đồng thời, đầu tư xây dựng bể tự hoại để xử lý nước thải sinh hoạt phát sinh.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng bể tự hoại. Bể tự hoại ba ngăn là công trình đồng thời làm 3 chức năng; chứa, lắng và lọc. Đầu tiên, nước và phân được dẫn vào ngăn chứa, tại ngăn chứa quá trình phân hủy bằng vi sinh vật diễn ra, phân sẽ bị phân hủy tạo thành dạng nước; tiếp theo, hỗn hợp nước từ ngăn chứa sẽ chảy tràn qua ngăn lắng, với thời gian lưu nước từ 3-6 ngày, 90% -92% các chất lơ lửng lắng xuống đáy bể, tại đây các cặn lơ lửng tiếp tục phân huỷ kỵ khí. Dưới ảnh hưởng của các vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy một phần tạo thành các khí biogas (CO , CH_4 , H_2S , NH_3 ,...) và một phần tạo thành các chất vô cơ hòa tan theo phản ứng sau:

Chất hữu cơ + Vi sinh vật kỵ khí — $CH_4 + H_2S +$ Sinh khối mới

Nước tiếp tục được chảy qua ngăn lọc, trong ngăn lọc có chứa vật liệu lọc là đã 4×6 phía dưới, phía trên là đá 1×2 . Trong mỗi bể đều có lỗ thông hơi để giải phóng

lượng khí sinh ra trong quá trình lên men kỵ khí và tác dụng thứ hai của ống này là dùng để thông các ống đầu vào và ống đầu ra khi bị nghẹt.

Nước sau khi qua bể tự hoại sẽ tự thấm đất.

*** Cấp điện:**

- Đầu nối từ nguồn điện lưới hạ thế hiện hữu dọc tuyến đường đê hữu sông Dừa (tuyến đường đê kết hợp đường giao thông đi Ủy ban xã Thiệu Toán), cấp điện đến các hạng mục công trình bằng hệ thống cáp nhôm vặn xoắn, được đi nổi trên cột điện.

*** Cấp nước và phòng cháy chữa cháy:**

- Khu vực dự án hiện tại chưa có đơn vị cấp nước, tạm thời sử dụng nước giếng khoan, đồng thời thiết kế vị trí chờ đầu nối với mạng lưới cấp nước công cộng theo quy hoạch. Bố trí chờ sẵn đường ống nằm dọc theo các trục đường giao thông, cấp nước tới các bể bơi, bể cấp nước sinh hoạt trong dự án. Tại các điểm dự kiến cấp nước cho các công trình xây dựng các hố van chờ đầu nối để thuận tiện cho quá trình lắp đặt và vận hành sửa chữa.

- Theo tiêu chuẩn PCCC tại Việt Nam (TCVN 2622 và TCVN 7336) Tận dụng Bể Bơi làm nguồn nước chữa cháy. Bố trí một hố thu nước kích thước 1,0mx1,0mx2,0m ngay sát thành hồ bơi, sử dụng ống thép mạ kẽm D110 dẫn nước tự chảy từ đáy hồ bơi sang hố thu PCCC. Bố trí một van chặn ngay trước khi ống D110 đi vào hố thu và Van một chiều lắp trên đoạn ống ngang trong trạm bơm để ngăn dòng nước chảy ngược.

*** Hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên tuyến đường xã từ chợ Thái Hanh đi thôn Nam Thiệu Hòa (tuyến đường tiếp giáp với ranh giới phía Đông Nam của dự án).

PHẦN 4. KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ

Công ty TNHH Hằng Nhì đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hằng Nhì tại thôn Thiệu Hòa, xã Thiệu Toán trong thời điểm hiện nay phù hợp với chủ trương thu hút đầu tư của Tỉnh ủy, UBND tỉnh. Dự án đầu tư khi thực hiện sẽ phát huy được các lợi thế của công ty trong thời điểm hiện nay về thị trường công nghệ và nguồn nhân lực cũng như kinh nghiệm về quản lý tổ chức kinh doanh;

Đầu tư xây dựng để bổ sung thêm lực lượng lao động có chuyên môn đáp ứng được trình độ công nghệ, kỹ thuật mới tiên tiến, nâng cao tính cạnh tranh và góp phần cho sự phát triển bền vững lâu dài của công ty;.

Tạo công ăn việc làm cho người lao động ở khu vực nông thôn và thành thị theo chủ trương của Đảng và nhà nước;

Công ty đề nghị được UBND xã Thiệu Toán và các cơ quan liên quan phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ tổng hợp Hằng Nhì tại thôn Thiệu Hòa, xã Thiệu Toán theo quy định hiện hành, để công ty triển khai nhanh chóng các thủ tục liên quan để dự án của doanh nghiệp sớm đi vào hoạt động.