

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

**THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN: CỤM CÔNG NGHIỆP QUẢNG CHU,
XÃ CHỢ MỚI, TỈNH THÁI NGUYÊN**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ CHỢ MỚI, TỈNH THÁI NGUYÊN



Xá Chợ Mới, năm 2026

THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN CỤM CÔNG NGHIỆP QUẢN CHU, XÃ CHỢ MỚI,
TỈNH THÁI NGUYÊN

Cơ quan phê duyệt quy hoạch	UBND XÃ CHỢ MỚI CHỦ TỊCH
Cơ quan thẩm định	PHÒNG KINH TẾ TRƯỞNG PHÒNG
Cơ quan tổ chức lập quy hoạch	CÔNG TY CỔ PHẦN ONSEN FUJI BẮC KẠN TỔNG GIÁM ĐỐC Vũ Văn Chinh
Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC BAG TỔNG GIÁM ĐỐC KTS. Hà Việt Cường

MỤC LỤC:

CHƯƠNG I: LUẬN CỨ, XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH; PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT;	1
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	1
2. Phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch	7
3. Phân tích, đánh giá hiện trạng	8
3.1 Điều kiện tự nhiên	
3.2 Dân số	
3.3 Sử dụng đất	
3.4 Kiến trúc cảnh quan	
3.5 Hạ tầng xã hội	
3.6 Hạ tầng kỹ thuật và môi trường	
4. Hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện	14
5. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết	15
CHƯƠNG II: XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH; ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH; NÊU CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU (NẾU CÓ) ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH LIÊN QUAN ĐẾN PHẠM VI QUY HOẠCH;	16
1. Xác định mục tiêu lập quy hoạch	16
2. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị	16

đã được ban hành	
3. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch	17
CHƯƠNG III: LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI PHẠM VI QUY HOẠCH;	20
1. Lựa chọn chỉ tiêu áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch	20
1.1 Chi tiêu đất đai	
1.2 Chi tiêu hạ tầng xã hội	
1.3 Chi tiêu hạ tầng kỹ thuật	
2. Quy mô và nhu cầu đối với phạm vi quy hoạch	24
2.1 Quy mô dân số	
2.2 Quy mô đất đai	
2.3 Nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật	
CHƯƠNG IV: XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT VÀ TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP NỘI BỘ TRỞ LÊN;	31
1. Xác định chức năng, quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch	31
2. Chỉ giới xây dựng công trình	35
CHƯƠNG V: XÁC ĐỊNH YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH VÀ YÊU CẦU VỀ BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT	36
1. Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	36
2. Yêu cầu về bố trí công trình trên từng lô đất	37

3. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch	39
4. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch	40
CHƯƠNG VI: XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM	42
1. Xác định các khu vực xây dựng chính:	42
2. Nguyên tắc tổ chức không gian ngầm:	43
3. Các nội dung và quy định kiểm soát xây dựng ngầm	43
4. Bảo vệ môi trường công trình ngầm:	43
CHƯƠNG VII: QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT:	45
1. Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất:	45
2. Xác định mạng lưới giao thông:	46
3. Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước:	50
4. Vị trí, quy mô công trình trạm cấp nước:	54
5. Mạng lưới đường ống cấp nước:	54
6. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng:	55
7. Trạm điện phân phối:	58
8. Mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng	58
9. Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc:	59
10. Xác định lượng nước thải, rác thải:	60
CHƯƠNG VIII: ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	65
1. Bảo vệ môi trường không khí	65
2. Bảo vệ môi trường nước	65
3. Bảo vệ môi trường đất	65

4. Thu gom chất thải rắn	65
5. Các giải pháp quản lý và kiểm soát môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.	66
CHƯƠNG IX: ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.	67
1. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư:	67
2. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn:	72
3. Tổ chức thực hiện:	72
CHƯƠNG X. KẾT LUẬN	73