

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. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:

Tỉnh Thái Nguyên (sau hợp nhất với Bắc Kạn theo Nghị quyết số 202/2025/QH15) nằm ở vùng trung du và miền núi phía Bắc, giữ vị trí cửa ngõ nối liền thủ đô Hà Nội với các tỉnh biên giới phía Bắc. Khoảng cách từ trung tâm tỉnh đến Hà Nội khoảng 70 km, đến sân bay quốc tế Nội Bài khoảng 50 km, rất thuận lợi cho giao thương và vận chuyển hàng hóa.

Một trong bốn nhiệm vụ trọng tâm của Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh Thái Nguyên lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030 là: *“Tập trung phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, trong đó ưu tiên vào các lĩnh vực giao thông, điện, khu, **cụm công nghiệp**; thương mại, dịch vụ, du lịch, đô thị gắn kết với sự phát triển của vùng Thủ đô Hà Nội.”*

Để thực hiện nhiệm vụ trọng tâm nêu trên, trong thời gian gần đây, tỉnh Thái Nguyên đã chú trọng đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật, nhất là hạ tầng giao thông kết nối liên vùng trở thành động lực thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương, cùng với đó, tỉnh Thái Nguyên ngày càng cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, khuyến khích mời gọi các nhà đầu tư vào sản xuất kinh doanh những lĩnh vực có thế mạnh của tỉnh.

Đặc biệt, Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (sau đây gọi tắt là Quy hoạch tỉnh) được tại Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên đã định hướng phát triển sẽ quy hoạch 74 cụm công nghiệp với tổng diện tích khoảng 4.069 ha, tập trung tại vị trí thuận lợi, kết nối thuận tiện với hạ tầng kỹ thuật hiện có, gần vùng nguyên liệu, hiện trạng chủ yếu là đất rừng sản xuất và nông nghiệp năng suất thấp và đáp ứng theo quy định tại Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp. Đây là cơ sở để tỉnh Thái Nguyên tiếp tục thu hút đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật các cụm công nghiệp phục vụ cho các nhà đầu tư vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

Xã Chợ Mới có diện tích tự nhiên rộng lớn, địa hình đa dạng, sẽ hình thành vai trò trung tâm phát triển công nghiệp, nông - lâm nghiệp và du lịch sinh thái mới của tỉnh Thái Nguyên và vùng Đông Bắc Bộ. Đồng thời, xã nằm trên tuyến Quốc lộ 3 nối vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ với Trung Quốc qua các cửa khẩu tại Cao Bằng và Lạng Sơn nên rất thuận lợi cho giao lưu phát triển kinh tế - xã hội trong những năm tới.

Xã Chợ Mới nằm trong khu vực trung du của tỉnh Thái Nguyên, cách trung tâm hành chính tỉnh khoảng 52 km, trung tâm xã nằm gần các tuyến giao thông

quan trọng của tỉnh Thái Nguyên, giúp kết nối dễ dàng với các tỉnh lân cận. Vị trí này tạo điều kiện thuận lợi cho giao thương, thu hút đầu tư và hỗ trợ người dân tiếp cận các dịch vụ hành chính, giáo dục và y tế từ các trung tâm lớn.

Xã Chợ Mới có tổng diện tích tự nhiên là 11.888,60 ha, quy mô dân số đến tháng 10/2025 là 13.493 người. Dân cư tập trung chủ yếu dọc theo các trục đường giao thông, và vùng trung tâm các xã (trước sáp nhập), nơi sầm uất nhất là khu vực trung tâm hành chính xã Chợ Mới, nơi tập trung nhiều trụ sở cơ quan, các ban, ngành, đoàn thể, ngân hàng, chợ, nhà nghỉ, khách sạn và các điểm vui chơi công cộng...

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay các cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn xã Chợ Mới đa số có quy mô nhỏ lẻ, tự phát và nằm xen kẽ trong khu dân cư nên khó khăn trong việc phát triển mở rộng quy mô sản xuất công nghiệp, tiềm tàng nguy cơ gây ô nhiễm môi trường trong khu dân cư. Vì vậy, trong giai đoạn hiện nay nhu cầu về mặt bằng sạch, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kết nối giao thông thuận lợi để phục vụ công tác thu hút đầu tư, phát triển các dự án sản xuất công nghiệp trên địa bàn xã Chợ Mới là thực sự cần thiết. Việc có mặt bằng sạch, thuận lợi về hệ thống giao thông là cơ sở để thu hút các dự án đầu tư sản xuất công nghiệp phù hợp với tiềm năng, lợi thế của địa phương, phát triển bền vững; góp phần phát triển kinh tế - xã hội của xã Chợ Mới.

Việc đầu tư xây dựng cụm công nghiệp được coi là xu thế trong giai đoạn hiện nay để chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật phục vụ công tác thu hút đầu tư, là tiền đề cần thiết để sẵn sàng đón nhận làn sóng chuyển dịch đầu tư mới, đón đầu xu thế phát triển cụm liên kết ngành nhằm hình thành mạng sản xuất, chuỗi cung ứng và tham gia sâu hơn vào quá trình liên kết, hội nhập. Đối với địa phương, việc đón đầu xu thế trên cũng như tạo quỹ đất sạch phục vụ cho các doanh nghiệp địa phương đầu tư, mở rộng sản xuất, phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp là việc làm cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020-2025 đã đề ra: “...*phát triển kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, trong đó ưu tiên vào các lĩnh vực giao thông, điện, khu, **cụm công nghiệp***...”, tạo mặt bằng sạch để thu hút đầu tư các dự án sản xuất công nghiệp...”.

Trong quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2020 - 2030, có xét đến năm 2050, trên địa bàn xã Chợ Mới có 02 cụm công nghiệp gồm: Quảng Chu (74,4ha), Quảng Chu 1 (70ha).

Hiện nay, Cụm công nghiệp Quảng Chu đã được thành lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng cũng như đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo giai đoạn; hiện có **19 nhà đầu tư thứ cấp** đã đăng ký vào Cụm công nghiệp với nhu cầu sử dụng đất khoảng 18,5ha trong tổng số 74,4 ha đất công nghiệp, chiếm tỷ lệ lấp đầy là 42%. Trong đó đã có 08 dự án đã được Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho các dự án này đạt 1.088 tỷ đồng, diện tích đất đã thuê lại 6,26ha.

Cụm công nghiệp Quảng Chu 1 chưa phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, chưa được đầu tư về hạ tầng kỹ thuật, cụm công nghiệp hiện có trên địa bàn xã

không đáp ứng được yêu cầu thuê đất để đầu tư sản xuất, kinh doanh của các tổ chức, cá nhân. Thực tế trong thời gian gần đây, có nhiều doanh nghiệp đến tỉnh Thái Nguyên tìm hiểu, khảo sát và có nhu cầu khá lớn về mặt bằng sạch để đầu tư các dự án sản xuất công nghiệp trên địa bàn xã Chợ Mới.

Vì vậy, việc tạo mặt bằng sạch trên cơ sở đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật các cụm công nghiệp kết nối giao thông thuận lợi để phát triển, thu hút các doanh nghiệp sản xuất trong và ngoài địa phương đầu tư các dự án sản xuất công nghiệp mà các xã, phường có tiềm năng, lợi thế phát triển qua đó, từng bước thực hiện công nghiệp hóa - hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn trên địa bàn xã Chợ Mới là hết sức cần thiết.

Với vị trí địa lý thuận lợi, nên trong những năm qua nhiều cơ sở sản xuất công nghiệp vừa và nhỏ trên địa bàn xã Chợ Mới có xu thế tăng nhanh hình thành một cách tự phát với xu hướng tập trung chủ yếu ở nội thị, dẫn đến tình trạng các cơ sở sản xuất nằm xen lẫn trong khu dân cư làm mất cảnh quan đô thị, gây trở ngại cho việc phát triển và hiện đại hoá đô thị; Việc tổ chức xử lý ô nhiễm môi trường do chất thải và nước thải công nghiệp không thực hiện được do các cơ sở sản xuất nằm phân tán, xen lẫn trong các khu dân cư, đe dọa đến sức khỏe của cộng đồng dân cư xung quanh và làm mất vệ sinh môi trường. Khó có điều kiện xây dựng hạ tầng cơ sở phục vụ sản xuất công nghiệp như cung cấp điện nước, giao thông liên lạc, mặt bằng thuận lợi cho phát triển sản xuất khi có yêu cầu mở rộng cũng như đầu tư mới, hoặc nếu có thể được thì chi phí đầu tư cũng rất tốn kém.

Việc phân bố các cơ sở sản xuất công nghiệp lâu nay được hình thành một cách tự phát với xu hướng tập trung chủ yếu ở nội thị. Các vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa khó có điều kiện phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp. Nếu không chủ động đầu tư hình thành cụm công nghiệp tập trung để khuyến khích, thu hút các cơ sở sản xuất công nghiệp đầu tư vào những vùng này, quá trình công nghiệp hoá nông thôn sẽ bị tụt hậu. Chênh lệch về thu nhập giữa các vùng nông thôn, vùng sâu, vùng xa... so với khu vực nội thị sẽ ngày càng lớn và có khả năng dẫn đến mâu thuẫn trầm trọng giữa các vùng làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự xã hội trong khu vực.

Nhằm khắc phục những bất cập trên, thì việc triển khai đầu tư xây dựng cụm công nghiệp trên địa bàn là nhiệm vụ cần thiết và cấp bách để tạo điều kiện về mặt bằng được xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, thu hút đầu tư của các thành phần kinh tế phát triển công nghiệp trên địa bàn, đặc biệt là ngành công nghiệp chế biến, chế biến sâu các sản phẩm nông nghiệp và sản phẩm nông lâm sản, đồng thời di chuyển các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu vực dân cư. Đây là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của năm 2026 mà Đảng bộ, Chính quyền xã Chợ Mới đề ra là: *“Tiếp tục phối hợp với các Sở ngành kêu gọi thu hút nhà đầu tư đăng ký xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Quảng Chu”* theo đúng chủ trương của Tỉnh (*Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, theo đó toàn tỉnh sẽ phát triển 74 cụm công nghiệp, trong đó huyện Chợ Mới có cụm công nghiệp đó là cụm công nghiệp Quảng Chu*).

Đáp ứng chủ trương trên, Công ty Cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn xin đề xuất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Quảng Chu, xã Chợ Mới, tỉnh Thái Nguyên. Hiện nay việc đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Quảng Chu đang được đầu tư xây dựng và đạt được những hiệu quả sau:

- Cụm công nghiệp Quảng Chu sẽ tạo động lực thúc đẩy kinh tế của xã phát triển, giải quyết việc làm cho nhiều lao động tại địa phương, đồng thời chấm dứt tình trạng các cơ sở sản xuất chế biến phân bón rải rác, giúp địa phương dễ dàng trong việc quản lý, kiểm soát tình trạng ô nhiễm môi trường.

- Phát huy lợi thế của vùng là nơi có nguồn lao động khá dồi dào, góp phần chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp.

- Xây dựng một khu sản xuất tập trung, giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực (ô nhiễm không khí, nước, đất). Nhà đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Quảng Chu sẽ đầu tư xây dựng khu xử lý nước thải tập trung cho toàn bộ cụm công nghiệp, nhằm giải quyết môi trường nước thải triệt để của cụm công nghiệp.

- Sản xuất nhiều hàng hóa tiêu dùng cho địa phương, các tỉnh bạn và xuất khẩu có tính cạnh tranh cao. Tạo môi trường thuận lợi cho chuyển giao công nghệ.

- Tạo quỹ đất được đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ để thu hút một số lượng vốn đầu tư cho phát triển công nghiệp và phát triển xã hội.

Dự án đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường cao tốc CT07 đoạn Hà Nội – Thái Nguyên – Chợ Mới đang được gấp rút hoàn thiện phê duyệt dự án trong tháng 4/2026 và dự kiến khởi công vào 05/2026. Tuy nhiên do dự án đường cao tốc CT07 Thái Nguyên – Chợ Mới được hình thành có một đoạn ranh giới trùng vào ranh giới của Cụm Công nghiệp Quảng Chu dẫn đến việc phải điều chỉnh ranh giới dự án khoảng 22ha.

Theo điều 46 Luật quy hoạch đô thị và Nông thôn số 47/2025/QH15 cần phải điều chỉnh quy hoạch tổng thể với điều kiện điều chỉnh quy hoạch là có sự thay đổi về ranh giới của khu vực lập quy hoạch chi tiết. Do đó việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Chu, huyện Chợ Mới là hết sức cần thiết.

Các căn cứ lập quy hoạch:

- Luật tổ chức chính quyền 2025.

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

- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2025/QH15 ngày 26/12/2024; Luật 144 Sửa đổi bổ sung Luật quy hoạch số 47/2025/QH15.

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Các Nghị định của Chính phủ: số 37/2019/NĐ-CP ngày 7/5/2019 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển Cụm công nghiệp; số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy; số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 1/07/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Số 34/2026/NĐ-CP về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

- Căn cứ Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 2486/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc thành lập Cụm công nghiệp Quảng Chu, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn; Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 19/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc điều chỉnh Quyết định thành lập Cụm công nghiệp Quảng Chu, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn (lần 1); Quyết định số 610/QĐ-UBND ngày 07/04/2023 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc điều chỉnh Quyết định thành lập Cụm công nghiệp Quảng Chu (lần 2), Quyết định số 1209/QĐ-UBND ngày 10/07/2024 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc điều chỉnh Quyết định thành lập

Cụm công nghiệp Quảng Chu (lần 3), Quyết định số 39/QĐ-UBND ngày 09/01/2025 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc điều chỉnh Quyết định thành lập Cụm công nghiệp Quảng Chu (lần 4);

- Căn cứ Quyết định số 3366/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND huyện Chợ Mới về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Chu, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn; Quyết định số 952/QĐ-UBND ngày 28/4/2023 và Quyết định số 1790/QĐ-UBND ngày 25/06/2025 của UBND huyện Chợ Mới về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Chu, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

- Và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

*** Quy chuẩn - tiêu chuẩn kỹ thuật:**

- Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD;

- Tiêu chuẩn TCVN 4054-2005 - Đường ô tô- yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn TCXDVN 104:2007 - Đường đô thị - yêu cầu thiết kế;

- Thoát nước – mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957: 2008;

- Tiêu chuẩn TCXDVN-33-2006 Cấp nước-Mạng lưới đường ống và công trình;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 333: 2005-Chiếu sáng bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4604: 2012 Xí nghiệp công nghiệp – nhà sản xuất – tiêu chuẩn thiết kế.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4514: 2012 Xí nghiệp công nghiệp – Tổng mặt bằng – tiêu chuẩn thiết kế.

- Các tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan.

*** Tài liệu, số liệu, bản đồ**

- Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Bản đồ Quy hoạch chung thị trấn Đồng Tâm tầm nhìn đến năm 2035.

- Bản đồ địa hình, địa chính xã Chợ Mới tỉnh Thái Nguyên;

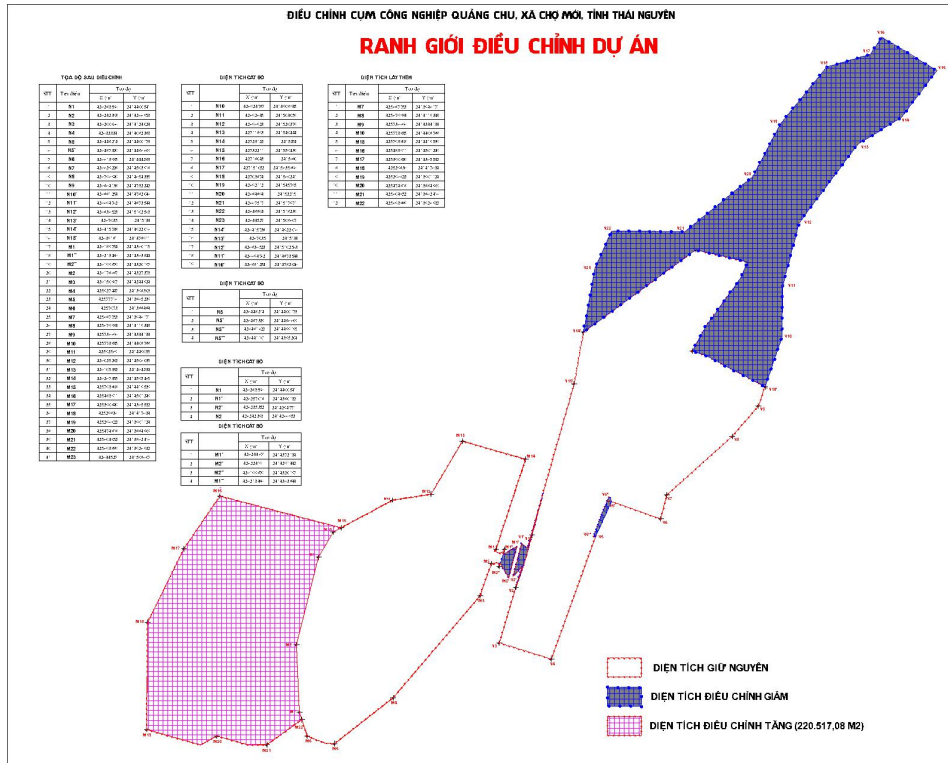
- Hồ sơ các quy hoạch, dự án đang triển khai trên địa bàn.

- Các tài liệu có liên quan khác

2. Phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch:

Cụm công nghiệp Quảng Chu theo ranh giới đã phê duyệt thuộc địa phận xã Chợ Mới, tỉnh Thái Nguyên. Khu đất đầu tư xây dựng có diện tích khoảng 74,4 ha; khu đất nằm hai bên đường Quốc lộ 3 mới đoạn Thái Nguyên - Chợ Mới. Ranh giới lập quy hoạch có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp ;
- + Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp giao thông nông thôn và đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp đường Quốc lộ 3 mới đoạn Thái Nguyên Chợ Mới và đất sản xuất nông nghiệp;



Ranh giới điều chỉnh như sau: Bỏ phần ranh giới quy hoạch do trùng lấn ranh giới với đường cao tốc CT07 Hà Nội – Thái Nguyên – Cao Bằng khoảng 22ha ở khu vực phía Bắc dự án, điều chỉnh mở rộng thêm khoảng 22ha ở khu vực phía Nam của dự án.

Hiện trạng sử dụng đất: Hiện nay toàn bộ ranh giới dự án đã được bàn giao cho Chủ đầu tư để tiến hành giải phóng đền bù và thi công xây dựng khoảng 52,4ha. Diện tích điều chỉnh mở rộng khoảng 22ha hiện nay toàn bộ là đất rừng sản xuất.

3. Phân tích, đánh giá hiện trạng:

3.1 Điều kiện tự nhiên:

a. Địa hình:

Diện tích đất đã được bàn giao cho chủ đầu tư thực hiện thi công xây lắp khoảng 52,4ha hiện tại đã được san ủi, thi công hạ tầng kỹ thuật.

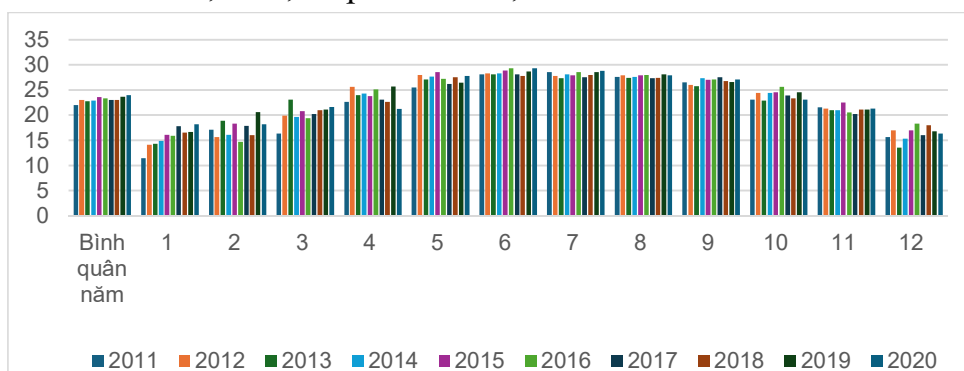
Diện tích điều chỉnh mở rộng khoảng 22ha hiện nay là đất lâm nghiệp, có cao độ dốc cục bộ tương đối lớn từ 132-209. Khu đất có hướng dốc từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam. Phần phía Tây của khu đất có suối chảy qua, đây là khu vực thấp nhất.



b. Khí hậu:

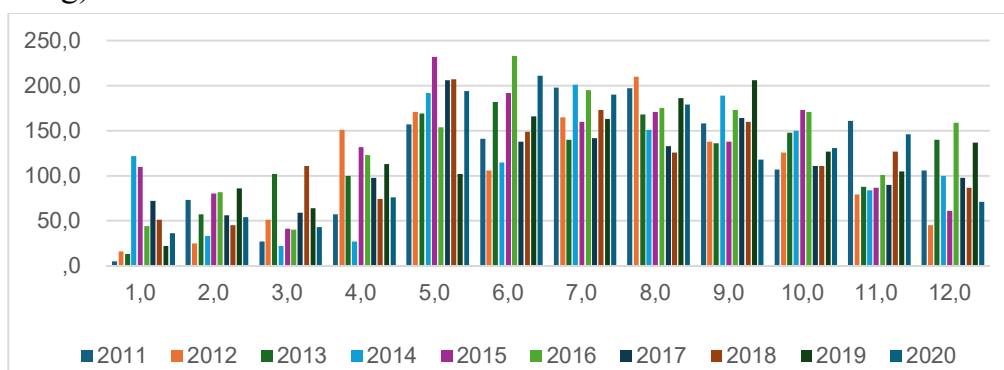
Vị trí dự án thuộc xã Chợ Mới, tỉnh Thái Nguyên nằm ở khu vực vùng sinh khí hậu của Vùng trung du - miền núi Việt Bắc và Đông Bắc (vùng II - theo phân vùng khí hậu xây dựng Việt Nam QCVN 02:2022/BXD). Đây là vùng thuộc phía Đông Hoàng Liên Sơn, được tách bởi đường đẳng trị CCN_I= -350 cal/ph kết hợp với đường đẳng trị CCN_{VII}= 600 cal/ph. Đây là vùng có mùa đông lạnh nhất so với cả nước, mặc dù thực tế vẫn có nhiệt độ rất thấp trên các vùng núi cao của Tây Bắc song trên cùng độ cao thì nhiệt độ ở vùng này cao hơn đáng kể. Trên cùng một đai cao, biện pháp chống lạnh ở Đông Bắc là quan trọng nhất. Là vùng núi nên khí hậu phân hóa mạnh mẽ theo độ cao địa hình, trong vùng tồn tại cả 3 vành đai khí hậu.

Xã Chợ Mới mang đặc điểm chung của khí hậu miền núi vùng cao phía bắc, được chia thành 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10 dương lịch, thời tiết nắng nóng, mưa nhiều. Mùa khô từ tháng 11, kết thúc vào tháng 3 năm sau, thời tiết hanh khô, lạnh và ít mưa. Nhiệt độ trung bình hàng năm là 23-24⁰C, cao nhất là 28,40⁰C, thấp nhất là 17,2⁰C.



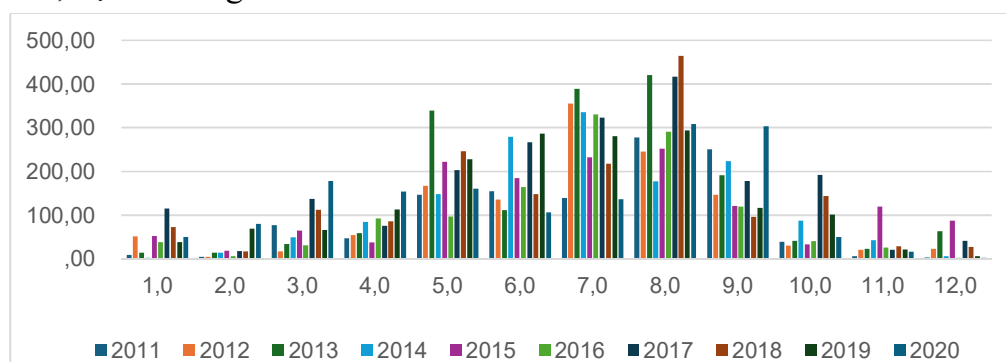
*Biểu đồ nhiệt độ không khí giai đoạn 2011-2020
(Trích Báo cáo tổng hợp Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn)*

- Tổng số giờ nắng bình quân năm khoảng 1.557,2 giờ phân bố không đều giữa các tháng trong năm. Mùa hè có số giờ nắng nhiều (dao động từ 117,3 đến 241,0 giờ/tháng), mùa đông có số giờ nắng thấp (dao động từ 68,7 đến 97,0 giờ/tháng).



*Biểu đồ số giờ nắng giai đoạn 2011-2020
(Trích Báo cáo tổng hợp Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn)*

- Lượng mưa trung bình của năm 1.369 mm, nhiệt độ trung bình của năm 23.80°C, độ ẩm trung bình năm từ 82- 84%.



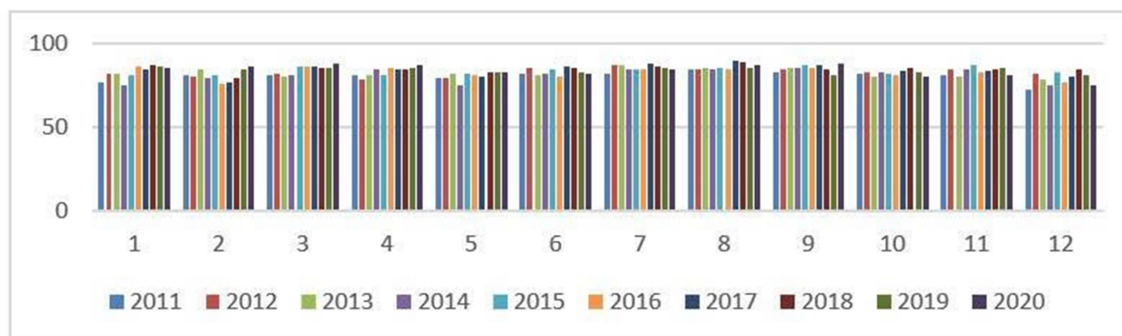
Biểu đồ lượng mưa giai đoạn 2011-2020

(Trích Báo cáo tổng hợp Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn)

Lượng bốc hơi bình quân năm ở tỉnh Bắc Kạn khoảng 735,3mm. Trong mùa mưa, do độ ẩm tương đối cao, ít gió, áp lực không khí lại lớn nên lượng bốc hơi nhỏ, có nghĩa là trong thời kỳ này thời tiết rất ẩm, đối chiếu với lượng mưa, lượng bốc hơi chiếm khoảng 1/4 đến 1/2.

Về mùa khô hanh, độ ẩm thấp, gió lớn, áp lực không khí giảm nên cường độ bốc hơi lớn. Lượng bốc hơi trong các tháng này lớn hơn lượng mưa, vì vậy vào thời kỳ này thường xảy ra khô hạn, ảnh hưởng đến sinh trưởng và phát triển của cây trồng.

Có 2 hướng gió chính là gió Đông Bắc và gió Đông Nam. Bắc Kạn nằm sâu trong đất liền lại được các dãy núi che chắn, nên ít chịu ảnh hưởng của bão, thỉnh thoảng có gió lốc cục bộ từng khu vực hẹp ít ảnh hưởng đến sản xuất, sinh



hoạt của nhân dân. Gió mùa Đông Bắc ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến tỉnh Bắc Kạn. Gió mùa Đông Bắc đột ngột làm giảm nhiệt độ 4 - 60C so với bình quân nên thường gây hậu quả xấu đến sản xuất nông nghiệp, đặc biệt là đối với mạ và lúa chiêm xuân. Gió Đông Nam xuất hiện từ tháng 4 đến tháng 9 kèm theo mưa dông, đôi khi xuất hiện lốc xoáy gây thiệt hại cho hoa màu, nhà cửa.

Khu vực quy hoạch cũng có những hạn chế nhất định về khí hậu, các tháng mùa hạ có lượng mưa lớn trong thời gian ngắn dễ gây ra xói mòn đất đai, sạt lở

ở những sườn đồi núi dốc; mùa đông lạnh, thời tiết khô hanh, gây hạn hán, đặc biệt ở vùng núi đá vôi. Dự báo triển vọng phát triển kinh tế dựa trên điều kiện về tự nhiên: Cùng với sự đa dạng của địa hình đã hình thành những tiểu vùng sản xuất nông, lâm nghiệp với các sản phẩm đặc trưng riêng. Mùa đông lạnh tạo ra lợi thế phát triển các cây trồng chất lượng cao như rau thực phẩm, cây ăn quả, cây đặc sản tạo sản phẩm hàng hóa,...

c. Thủy văn:

Huyện Chợ Mới có sông Cầu chảy theo hướng Bắc Nam, đồng thời cũng là con sông lớn nhất của tỉnh. Sông Cầu chảy qua một phần của huyện Bạch Thông, đến thành phố Bắc Kạn, huyện Chợ Mới, chảy sang Thái Nguyên. Chiều dài trên địa phận Bắc Kạn khoảng 100 km với lưu vực trên 510 km² cùng hàng chục con suối lớn nhỏ. Lòng sông rộng, ít thác ghềnh nhất tại địa phận huyện Chợ Mới. Sông Cầu là tuyến đường thủy quan trọng phục vụ vận tải liên huyện và liên tỉnh, nối Chợ Mới với các tỉnh khác. Lưu lượng dòng chảy lớn, sông Cầu có vai trò quan trọng trong đời sống dân cư của hầu hết các xã trong huyện, mang tới nguồn thủy lợi dồi dào, đường giao thông ngược xuôi, nguồn thủy sản phong phú. Đặc biệt, sông Cầu bồi đắp cho các xã dọc lưu vực một lớp phù sa màu mỡ để phát triển nông lâm nghiệp.

Trên khu đất có suối chảy qua thuộc hệ thống lưu vực của Sông Cầu đoạn chảy qua xã Chợ Mới, suối có lưu lượng nước thấp, tuy nhiên do đặc điểm địa hình độ dốc cục bộ lớn nên xảy ra hiện tượng úng cục bộ trong thời gian ngắn trong mùa mưa lũ. Nguồn nước ngầm phân bố chủ yếu ở và chân đồi, có chất lượng tương đối tốt, tầng chứa nước mỏng (độ sâu 20–80 m). Ngoài ra do đặc điểm địa hình khu xây dựng có mái taluy tương đối cao nên sẽ có hiện tượng sạt lở chân taluy, cần có biện pháp phòng tránh.

d. Tài nguyên đất:

- Khu đất bàn giao thi công xây dựng khoảng 52,4ha hiện tại đã được san ủi, đầu tư xây dựng hạ tầng theo đúng quy hoạch được duyệt. Khu vực này chủ yếu là đất đồi Feralit phát triển trên phiến thạch sét, có lẫn đá mồ côi. Nền địa chất để xây dựng đánh giá là nền địa chất ổn định cho nền móng công trình.

- Khu đất điều chỉnh mở rộng chủ yếu là đất Feralit phát triển trên phiến thạch sét: Có thành phần cơ giới nặng, đất phân bố tập trung, tầng đất dày hay mỏng và tỷ lệ mùn trong đất phụ thuộc vào mức độ che phủ của cây rừng, ở những vùng còn nhiều rừng phần lớn đất có tầng dày, tỷ lệ mùn khá và ngược lại. Phần lớn loại đất này nằm trên địa hình đồi đất lâm nghiệp, có độ dốc tương đối cao, khó khăn cho giao thông.

3.2 Dân số:

Trong khu vực đã được bàn giao xây dựng khoảng 52,2ha đã thực hiện việc thu hồi giải phóng đền bù các hộ dân theo đúng quy định.

Trong khu đất điều chỉnh mở rộng mới khoảng 22ha không có dân cư sinh sống không cần thực hiện đền bù tái định cư theo như quy định.

3.3 Sử dụng đất:

- Khu đất được bàn giao xây dựng phần lớn đã được chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất công nghiệp (SKS).

- Hiện trạng khu vực điều chỉnh mở rộng khoảng 22ha: Khu đất có nguồn gốc do một số hộ dân quản lý sử dụng, gồm các loại đất: Đất rừng sản xuất (RSX)

TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT DIỆN TÍCH SAU ĐIỀU CHỈNH

STT	Khu đất	Loại đất	Tổng diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Đất cụm công nghiệp		428.795,80	Đất đã thu hồi và chuyển mục đích sử dụng
2	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	86.796,70	Đất đã thu hồi và chuyển mục đích sử dụng
3	Đất bằng trồng cây hàng năm khác	BHK	8.463,80	Diện tích chưa lập phương án đền bù GPMB
4	Đất rừng sản xuất	RSX	217.573,46	Diện tích khu đất điều chỉnh ranh giới bổ sung vào CNN. (22ha)
5	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2.429,24	Diện tích khu đất điều chỉnh ranh giới bổ sung vào CNN. (22ha)
	TỔNG DIỆN TÍCH (m²)		744.059,00	
	TỔNG DIỆN TÍCH (ha)		74,4	

3.4 Kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội:

Khu đất bàn giao xây dựng hiện có khoảng 52,2ha đang được xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo đúng kiên trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội được duyệt.

Hiện nay khu đất điều chỉnh mở rộng là đất rừng sản xuất không có kiến trúc cảnh quan và hạ tầng xã hội hiện hữu.

3.5 Hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

Khu đất có đường đất kết nối từ tránh đường quốc lộ 3 và đường Cao tốc CT07 Hà Nội – Thái Nguyên – Cao Bằng đang được hình thành chạy giữ trung tâm khu đất, tạo ra tiền đề thuận lợi về kết nối giao thông, vận chuyển hàng hóa sản xuất, vật liệu...

Hiện trạng khu đất dự án đã phê duyệt khoảng 53ha có các tuyến đường đất và bê tông hiện trạng, kết nối các hộ dân cư, nhà xưởng trong và xung quanh dự án. Cao độ thay đổi từ 130,50 đến 145,10. Đã có phương án hoàn trả đường dân sinh đảm bảo nhu cầu đi lại cho dân cư khu vực lân cận. Khu đất mới điều chỉnh 22ha là đất lâm nghiệp không có đường dân sinh.

Có đường điện 35KVA chạy theo đường tránh quốc lộ 3. Hiện tại đã được thi công xây dựng, di dời theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 của Cụm Công nghiệp Quảng Chu được duyệt.

Hệ thống thông tin liên lạc: hệ thống điện thoại đã có tới từng xã, từng thôn xóm đáp ứng tốt nhu cầu của dân cư. Các xã, thôn, xóm đều có hệ thống loa đài công cộng.



Chưa có hạ tầng kỹ thuật về cấp thoát nước và thu gom nước thải, toàn bộ nước thải được xử lý trong khu đất sau đó chảy theo mương dọc đường giao thông hiện có.

Trong khu vực nghiên cứu có suối lớn phía tây khu đất và một số con suối nhỏ trong khu vực phía đông. Ngoài ra còn có các hệ thống ao và vệt trũng tiêu thoát nước cho khu vực chiếm tỷ lệ 4,44 % diện tích khu đất.

Hiện trạng thoát hệ thống thoát nước mưa: có một số cống bê tông (qua đường quốc lộ 3) thoát nước từ khu vực phía đông sang phía tây đổ về suối lớn hiện có. Phía tây nam có 01 cầu kiêm cống thoát nước cho con suối hiện có.

Khu vực nghiên cứu có hệ thống suối tự nhiên, mương thủy lợi, cống hiện trạng....nên rất thuận lợi cho việc thoát nước mưa.

Môi trường hiện nay nhìn chung có chất lượng tự nhiên còn tốt, ít bị tác động bởi các hoạt động công nghiệp, tuy nhiên có nguy cơ suy giảm cục bộ do sản xuất nông nghiệp truyền thống, khai thác khoáng sản nhỏ lẻ và xử lý chất thải sinh hoạt chưa đạt chuẩn. Không khí trong lành do độ che phủ rừng cao, ít hoạt động giao thông và công nghiệp. Ô nhiễm bụi chỉ xảy ra cục bộ ở các tuyến đường đất vào mùa khô.

4. Hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện:

Dự án đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường cao tốc CT07 đoạn Hà Nội – Thái Nguyên – Chợ Mới đang được gấp rút hoàn thiện phê duyệt dự án trong tháng 4/2026 và dự kiến khởi công vào 19/05/2026.

5. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết:

a, Vấn đề quy hoạch:

Phù hợp điều chỉnh quy hoạch tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

b, Vấn đề về khớp nối hạ tầng kỹ thuật:

Kết nối giao thông với đường tránh quốc lộ 3, đường Cao tốc CT07 (Hà Nội – Thái Nguyên – Cao Bằng) , kết nối giao thông nội bộ thuận tiện cho vận chuyển vật liệu xây dựng, thi công xây dựng và cho việc vận chuyển hàng hóa giao thông sau này khi Cụm công nghiệp Quảng Chu hình thành và phát triển;

Khớp nối với đường điện 35KV chạy qua dự án. Đảm bảo cung cấp năng lượng đầy đủ cho Cụm công nghiệp hoạt động khi có tỷ lệ lấp đầy của các nhà máy trong cụm.

Nguồn cấp nước ổn định, hệ thống thoát nước riêng biệt (mưa – thải).

Bố trí hợp lý giữa khu vực sản xuất – khu cây xanh cách ly – khu dân cư hiện hữu theo đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn pháp luật hiện hành.

Đảm bảo cao độ nền hạ tầng kỹ thuật cao hơn mực nước mưa lớn nhất, tránh úng lụt.

Cần đánh giá tác động môi trường (ĐTM) hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường (nếu quy mô nhỏ) trước khi khởi công.

c, Vấn đề môi trường và xử lý chất thải

Đây là vấn đề trọng tâm và bắt buộc trong quy hoạch và vận hành:

Nước thải cần được thu gom và xử lý riêng giữa thu nước mặt, nước sinh hoạt và nước sản xuất.

Chất thải rắn phải được thu gom, vận chuyển, xử lý đúng quy trình và đúng nơi quy định. Không đổ bừa bãi gây ô nhiễm.

Khí thải cần được kiểm tra qua các thiết bị quan trắc môi trường theo đúng quy định.

e, Vấn đề xã hội – cộng đồng

Đảm bảo không ảnh hưởng đến đời sống người dân xung quanh về mức độ ô nhiễm không khí, môi trường đất, môi trường nước và tiếng ồn.

Có cơ chế chia sẻ lợi ích, tạo việc làm địa phương, hỗ trợ hộ dân bị ảnh hưởng.

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;

1. Xác định mục tiêu lập quy hoạch:

- Triển khai thực hiện mục tiêu của quy hoạch chung của tỉnh Thái Nguyên và quy hoạch chung xã Chợ Mới.

- Về quy hoạch không gian và hạ tầng: phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

- Về phát triển kinh tế – xã hội: Thúc đẩy phát triển kinh tế vùng thu hút nhà đầu tư, tạo việc làm và cải thiện môi trường sống cho cộng đồng dân cư.

- Về môi trường – sinh thái: Đảm bảo xử lý triệt để, không gây ô nhiễm nước, không khí, đất; Xây dựng vành đai cây xanh cách ly sinh thái, bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái rừng đầu nguồn;

- Về quản lý và pháp lý: Cung cấp hồ sơ kỹ thuật chi tiết (bản vẽ, chỉ giới, hạ tầng) để quản lý xây dựng theo quy định; Làm căn cứ phê duyệt dự án đầu tư, ĐTM, cấp phép xây dựng và kiểm tra vận hành; Hỗ trợ chính quyền địa phương trong công tác quản lý quy hoạch, đất đai, môi trường và an toàn.

2. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành:

Phù hợp với định hướng tỉnh Thái Nguyên đang triển khai phát triển kinh tế , theo Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn 2050. Xã Chợ Mới thuộc Vùng 2 (Vùng giao thoa), mang chức năng phát triển đô thị vệ tinh và công nghiệp chế biến nông lâm sản. Các cụm công nghiệp được định hướng ưu tiên các ngành chế biến gỗ, nông sản, thực phẩm, thiết bị và cấu kiện kim loại. Sự tương thích về tính chất ngành nghề này khai thác đúng lợi thế nguồn nguyên liệu tại chỗ, đảm bảo động lực tăng trưởng mà không tạo ra các xung đột lớn về môi trường đối với một đô thị đang trong định hướng hình thành. Trong quy hoạch tỉnh đã có quyết định giữ nguyên danh mục Cụm Công nghiệp Quảng Chu nhưng cho phép điều chỉnh ranh giới, vị trí.

Việc điều chỉnh vị trí nút giao Quảng Chu để phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội địa phương. Về mặt quy hoạch, động thái nấn chỉnh hạ tầng này giúp kết nối trực tiếp không gian công nghiệp với mạng lưới cao tốc, hỗ trợ logistics,

đồng thời tách biệt luồng giao thông hàng hóa nặng khỏi luồng giao thông dân sinh, giảm thiểu xung đột giao thông cho không gian đô thị Chợ Mới trong tương lai.

Phù hợp với định hướng phát triển của xã Chợ Mới trong thời kỳ mới. Theo quy hoạch, xã Chợ Mới được định hướng nâng cấp thành phường và trở thành Đô thị mới loại III độc lập vào năm 2030 với dân số dự kiến đạt 15.333 người. Sự hiện diện của CCN Quảng Chu (74,4 ha) và CCN Quảng Chu 1 (70 ha) sẽ đóng vai trò là "hạt nhân kinh tế". Nhu cầu lao động từ hai cụm công nghiệp này sẽ thúc đẩy tăng dân số cơ học, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, từ đó tạo nền tảng vững chắc để hoàn thiện các tiêu chí về quy mô dân số và mật độ đô thị.

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:

* Định hướng theo điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2026-2030, tầm nhìn 2050 tại Quyết định 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên:

- Đầu tư đồng bộ và lấp đầy hạ tầng: Tỉnh xác định việc đầu tư kết cấu hạ tầng khu, cụm công nghiệp là một trong những khâu đột phá, ưu tiên tập trung phát triển đồng bộ, hiện đại để phục vụ kinh tế - xã hội gắn kết với sự phát triển của vùng Thủ đô Hà Nội. Tập trung nâng cao hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư đồng bộ kết cấu hạ tầng nhằm thu hút đầu tư, nhanh chóng lấp đầy các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn.

- Tổ chức lại không gian sản xuất công nghiệp: Thực hiện lộ trình di dời các nhà máy, cơ sở sản xuất công nghiệp ra khỏi các khu vực đô thị. Đưa các cơ sở này vào sản xuất tập trung tại các khu, cụm công nghiệp nhằm đảm bảo môi trường và tối ưu hóa không gian phát triển đô thị.

- Định hướng ngành nghề thu hút đầu tư: Ưu tiên thu hút đầu tư vào các ngành công nghiệp có lợi thế, công nghiệp phụ trợ, hỗ trợ bao gồm: Điện - điện tử - bán dẫn, chế biến, cơ khí - luyện kim, chế biến nông - lâm sản, chế biến khoáng sản và ngành may mặc.

- Điều chỉnh linh hoạt mạng lưới cụm công nghiệp: Phương án phát triển cụm công nghiệp được rà soát và điều chỉnh bám sát với thực tiễn nhu cầu địa phương. Trong đó: điều chỉnh ranh giới CCN Quảng Chu. (Theo phụ lục IV – Danh mục điều chỉnh phương án phát triển Cụm công nghiệp)

* Khu vực thuộc xã Chợ Mới, tuy nhiên hiện nay Quy hoạch chung xã Chợ Mới đang được triển khai chưa được phê duyệt. Các định hướng chính theo vẫn theo Quy hoạch chung thị trấn Đồng Tâm đã được phê duyệt tại Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 25/04/2025 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc phê duyệt

đề án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đồng Tâm, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (trước sáp nhập).

Mục tiêu tổng quát: Định hướng phát triển Thị trấn Đồng Tâm văn minh, bền vững, theo hướng đô thị dịch vụ, công nghiệp, nông lâm nghiệp gắn với du lịch, là một cực phát triển cửa ngõ phía Nam của tỉnh Bắc Kạn.

Định hướng phát triển của Thị trấn Đồng Tâm:

- Lấy các KCN: Thanh Bình, Chợ Mới 1 làm nhân tố chính thúc đẩy sự phát triển KT-XH. Khu vực phía Đông dọc theo sông Cầu, quy hoạch các khu ở nông thôn và các khu chức năng đô thị mà hạt nhân là trung tâm đô thị ở khu Nà Quang và khu đất công cộng cơ quan hành chính dự kiến ở Nà Chiêm, kết hợp các vùng chuyên canh sản xuất nông nghiệp sạch có tính đến các yếu tố cảnh quan để phát triển du lịch. Quy hoạch khu phía Tây thị trấn theo hướng bảo tồn không gian kiến trúc, cảnh quan vốn có. Đối với khu vực phía Nam, kết hợp các khu vực đô thị với điểm du lịch đền Thắm, khu cửa ngõ phía Bắc tỉnh Thái Nguyên. Quy hoạch khu vực trung tâm thương mại, dịch vụ gắn với khu trung tâm văn hóa thể thao, các cơ quan hành chính dự kiến tại khu đầu cầu Khuổi Hoa và Ngã 3 Yên Đĩnh mở ra sông Cầu để định hình trung tâm mới của đô thị làm hạt nhân thúc đẩy sự phát triển KT-XH cho toàn bộ khu phía Nam thị trấn.

- Cải tạo, xây mới trụ sở làm việc của Đảng ủy - HĐND - UBND và một số các công trình công cộng của thị trấn.

- Triển khai rà soát, lập điều chỉnh mở rộng thị trấn Đồng Tâm, lập quy hoạch đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc để chuẩn hóa công tác đầu tư xây dựng hạ tầng, công tác quản lý xây dựng công trình đô thị và quản lý hoạt động kinh tế.

- Đầu tư xây dựng mới và cải tạo, nâng cấp các tuyến đường nội thị theo quy hoạch được duyệt, là đô thị động lực phía Nam của tỉnh, đáp ứng cơ sở hạ tầng để đẩy mạnh phát triển các khu, cụm công nghiệp.

- Xây dựng hệ thống chiếu sáng đô thị các tuyến đường trên địa bàn thị trấn.

- Nâng cấp mở rộng hệ thống cung cấp nước sạch.

- Xây dựng nhà máy nước thải trên cơ sở cải tạo, nâng cấp.

- Triển khai thực hiện một số dự án đầu tư xây dựng hạ tầng thiết yếu đảm bảo ổn định đời sống dân cư khu vực thị trấn và các xã nông thôn.

- Tiếp tục đầu tư nâng cấp chất lượng cơ sở hạ tầng đô thị, quy hoạch và phát triển các khu đô thị mới. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại và dần hoàn thiện các tiêu chí đô thị loại IV.

Phương án phát triển cụm công nghiệp:

- Phương án phát triển các cụm công nghiệp tỉnh Bắc Kạn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 gồm 27 cụm công nghiệp với tổng diện tích 676,4 ha

- Định hướng chi tiết 1 số cụm công nghiệp:

TT	Tên Cụm công nghiệp	Địa điểm dự kiến	Diện tích dự kiến (ha)	Ngành nghề hoạt động dự kiến
	CCN Quảng Chu	Huyện Chợ Mới	74,4	Chế biến nông, lâm sản, đồ uống, thực phẩm, dược liệu, dệt may, da giày, sản xuất và lắp ráp linh kiện điện tử, cơ khí, tái chế và các lĩnh vực khác
	CCN Quảng Chu 1	Huyện Chợ Mới	70	Chế biến nông, lâm sản, đồ uống, thực phẩm, dược liệu, dệt may, da giày, sản xuất và lắp ráp linh kiện điện tử, cơ khí, xử lý, tái chế chất thải rắn, chất thải nguy hại và các lĩnh vực khác
	CCN Thanh Thịnh	Huyện Chợ Mới	50	

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;

1. Lựa chọn chỉ tiêu áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch:

1.1 Chỉ tiêu đất đai:

- Căn cứ chọn chỉ tiêu:

+ Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD;

+ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

- Chỉ tiêu về nhu cầu sử dụng đất được cụ thể tại bảng tổng hợp như sau:

Căn cứ mục 2.5.3 (bảng 2.6) theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Tỷ lệ các loại đất trong Cụm công nghiệp như sau:

Bảng quy định tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật

TT	Loại đất	Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
1	Đường giao thông	≥ 10
2	Cây xanh	≥ 10
3	Đất các khu kỹ thuật	≥ 1
<i>Chú thích: Đất giao thông và cây xanh không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.</i>		

1.2 Chỉ tiêu kiến trúc – xây dựng Cụm công nghiệp:

Căn cứ mục 2.5.3 theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Lựa chọn các chỉ tiêu sử dụng đất trong Cụm công nghiệp như sau:

- Tại khu xây dựng các nhà máy:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 70 %.

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- + Hệ số sử dụng đất: 2,1 lần.
- Tại khu điều hành và dịch vụ:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 80 %.
 - + Tầng cao tối đa: 5 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất: 4,0 lần.
- Tại khu xây dựng các công trình đầu mối:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 70 %.
 - + Tầng cao trung bình: 1 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất: 0,7 lần.
- Tại khu xây dựng các khu cây xanh:
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 5 %.
 - + Tầng cao trung bình: 1 tầng.
 - + Hệ số sử dụng đất: 0,05 lần.
- Chỉ giới xây dựng tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD trùng với chỉ giới đường đỏ.

Căn cứ mục 2.6.2 theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Khoảng lùi của công trình trong Cụm công nghiệp như sau:

Bảng quy định khoảng lùi tối thiểu 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

Căn cứ mục 2.5.2 theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATMT) trong Cụm công nghiệp như sau:

- Bố trí dải cây xanh cách ly quanh cụm công nghiệp với chiều rộng ≥ 10 m; Trong khoảng cách ATMT không được bố trí các công trình dân dụng chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác;

- Đảm bảo khoảng cách ATMT của các đối tượng gây ô nhiễm trong cụm công nghiệp là các nhà xưởng sản xuất, kho chứa vật liệu, thành phẩm, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải ngoài dân dụng khác. Khoảng cách xây dựng giữa các xí nghiệp công nghiệp và khu dân cư như sau:

+Xí nghiệp độc hại cấp 3: $L > 300m$

+Xí nghiệp độc hại cấp 4: $L > 100m$

+Xí nghiệp độc hại cấp 5: $L > 50m$

1.3 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

a. Chỉ tiêu, yêu cầu chuẩn bị kỹ thuật

- Yêu cầu kỹ thuật:

- + Không ngập lụt,
- + Khối lượng thi công ít nhất,
- + An toàn sử dụng,
- + Thoát nước thuận lợi,
- + Gia cố mái dốc bằng cách trồng cỏ.

- Cao độ san nền căn cứ theo cao độ đường xung quanh lựa chọn cao độ nền các ô đất $H_{max} = 147,20m$, $H_{min} = 132,20m$.

- Cao độ tìm đường trong CCN thấp nhất là 132,00 m.

- Hệ số đầm nén yêu cầu của nền đắp trong lô $K \geq 0,9$. Nền đường đầm nén đạt $K \geq 0,95$.

b. Chỉ tiêu kỹ thuật giao thông

Căn cứ tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4054-2005-Đường ô tô- yêu cầu thiết kế) và tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 104:2007 -Đường đô thị - yêu cầu thiết kế. hệ thống đường giao thông có các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản sau:

- Tốc độ thiết kế: $V = 20-40 \text{ km/h}$
- Độ dốc ngang phần xe chạy: 2%
- Độ dốc ngang hè đường: 2%.
- Độ dốc dọc tối đa: 6%.
- Bán kính đường cong bó vỉa: $R = 8 \div 21m$
- Kết cấu áo đường mềm BTN
- Mô đun đàn hồi yêu cầu $E=155Mpa$

- Tải trọng trục tính toán tiêu chuẩn: 120kN
- Đường kính vệt bánh xe 36cm

c. Chỉ tiêu kỹ thuật cấp điện

- Đất công nghiệp: 200kW/ha
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 150kW/ha
- Đất điều hành dịch vụ: 200kW/ha
- Đất kho bãi: 50kW/ha
- Đất cây xanh, chiếu sáng: 10kW/ha

d. Chỉ tiêu kỹ thuật cấp nước

- Sản xuất công nghiệp $q = 22 \text{ m}^3/\text{ha}$
- Cấp nước dịch vụ $q = 3 \text{ l/m}^2 \text{ sản}$
- Cấp nước tưới cây $q = 3 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước rửa đường $q = 0,5 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước hạ tầng kỹ thuật $q = 2 \text{ l/m}^2$
- Nước dự phòng, rò rỉ 15% Q;

- Nước cứu hỏa: số đám cháy tính toán đồng thời $n=1$; lưu lượng nước chữa cháy là 60L/s cho 01 đám cháy với áp lực nước tối thiểu $P=10\text{m}$.

g. Chỉ tiêu kỹ thuật thoát nước

- Tách riêng mạng thoát nước mưa và thoát nước thải.
- Tiêu chuẩn thải nước lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước.

- Nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp trong Cụm công nghiệp sẽ được xử lý theo 2 cấp. Các doanh nghiệp có lượng nước thải lớn và độc hại phải có biện pháp xử lý cục bộ phần nước thải của mình đạt "giá trị C tại cột B theo QCVN 40:2011/BTNMT" sau đó mới thải ra hệ thống chung của Cụm công nghiệp. Nước thải sau khi được xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn quy định sẽ được bơm ra cống thoát nước mưa.

h. Rác thải

Các doanh nghiệp trong Cụm công nghiệp có thể tự ký hợp đồng thu gom và vận chuyển chất thải rắn của mình với Công ty môi trường địa phương hoặc Ban quản lý Cụm công nghiệp. Ban quản lý Cụm công nghiệp sẽ ký hợp đồng thu gom và vận chuyển chất thải rắn của mình và các doanh nghiệp được uỷ

quyền với Công ty môi trường địa phương. Chất thải rắn công nghiệp: 0,5 tấn/ngày/ha đất xây dựng nhà máy.

k. Hệ thống thông tin liên lạc

Toàn bộ Cụm công nghiệp đều nằm trong vùng phủ sóng của các mạng viễn thông khu vực. Trong quá trình thiết kế, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hệ thống thông tin liên lạc vô tuyến và hữu tuyến sẽ được chú ý đặc biệt đảm bảo cung cấp đầy đủ, tiện lợi cho các nhà đầu tư thứ cấp hoạt động kinh doanh có hiệu quả trong Cụm công nghiệp. Dự kiến hệ thống cáp quang sẽ kết hợp với bề cáp cáp điện trung, hạ thế để giảm bớt chi phí đầu tư và chi phí quản lý vận hành.

2. Quy mô và nhu cầu đối với phạm vi quy hoạch:

2.1 Quy mô dân số:

- Khu vực lập quy hoạch được xác định không quy hoạch đất ở, không bố trí nhà lưu trú công nhân, do đó trong đồ án quy hoạch không xác định về quy mô dân số.

- Đối với công nhân: Trong đồ án quy hoạch quy hoạch khu đất dành riêng để xây dựng nhà ở cho công nhân dự kiến của quy mô dự án là 100người/ha.

Số công nhân dự kiến : 7.440 người.

2.2 Quy mô đất đai:

- Chi tiêu đất đai đã phê duyệt tại quyết định số 1790/QĐ-UBND ngày 25/06/2025 của UBND huyện Chợ Mới (Trước sáp nhập)

TT	Loại đất	Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất					Ghi chú
		Diện tích	Tỷ lệ	MĐX D Tối đa	Chiều cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa	Tăng/Giảm
		(m2)	(%)	(%)	Tầng	(Lần)	(m2)
1	Đất khu điều hành	559.00	0.08				-8957.00
	DH1	559.00		80.00	5	4.00	
	DH2	0.00		80.00	5	4.00	
2	Đất dịch vụ hỗ trợ	0.00	0.00				-57850.00
	DV1	0.00					
	DV2	0.00					
	DV3	0.00					
	DV4	0.00					
3	Đất nhà máy	437838.00	58.84				21755.00
	CN-1	12190.00		70.00	3	2.10	
	CN-1'	11530.00		70.00	3	2.10	

	CN-2	38336.00		70.00	3	2.10	
	CN-3	39621.00		70.00	3	2.10	
	CN-4	35200.00		70.00	3	2.10	
	CN-5	19469.00		70.00	3	2.10	
	CN-6	12879.00		70.00	3	2.10	
	CN-6'	13972.00		70.00	3	2.10	
	CN-7	11829.00		70.00	3	2.10	
	CN-8	17416.00		70.00	3	2.10	
	CN-9	58566.00		70.00	3	2.10	
	CN-10	55874.00		70.00	3	2.10	
	CN-11	40432.00		70.00	3	2.10	
	CN-12	26066.00		70.00	3	2.10	
	CN-13	44458.00		70.00	3	2.10	
4	Đất kho bãi	14109.00	1.90				-194.00
	KB1	10146.00					
	KB2	3963.00					
5	Đất cây xanh , mặt nước	160958.00	21.63				39232.00
	CX-1	40663.00					
	CX-2	30754.00					
	CX-3	69965.00					
	MN	5821.00					
	Dải cây xanh	13755.00					
6	Đất kỹ thuật đầu mỗi	17966.00	2.41				7516.00
	KT-1	6416.00		70.00	1	0.70	
	KT-2	4682.00		70.00	1	0.70	
	KT-3	6868.00		70.00	1	0.70	
7	Đất giao thông	112629.00	15.14				-1502.00
	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	744059.00	100.0 0				0.00
	KHU 1 (giới hạn từ điểm M1 đến M14)	240872.00					
	KHU 2 (giới hạn từ điểm N11 đến N24)	503187.00					

- Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích được tổng hợp tại bảng sau:

BẢNG SO SÁNH TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT					
ST T	Loại đất	QH đã phê duyệt QĐ		Sau điều chỉnh QH	
		Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch	744.059	100,00	744.059	100,00
	Khu 1		32,37		61,65

		240.872		458.703	
	Khu 2	503.187	67,63	285.356	38,35
1	Đất công nghiệp	437.838	58,84	445.904	59,93
	Khu 1	136.877		278.349	
	CN1	12.190		12.190	
	CN1'	11.530		11.530	
	CN2	38.336		38.336	
	CN3	39.621		39.621	
	CN4	35.200		35.200	
	CN18	-		6.762	
	CN19	-		24.750	
	CN20	-		39.786	
	CN21	-		26.435	
	CN22	-		43.739	
	...				
	Khu 2	300.951		167.555	
	CN5	19.469		-	
	CN6	12.879		-	
	CN6'	13.972		13.972	
	CN7	11.829		11.829	
	CN8	17.416		17.416	
	CN9	58.566		-	
	CN10	55.874		-	
	CN11	40.432		18.806	
	CN12	26.066		-	
	CN13	44.458		-	
	CN14 (CN5, CN6)	-		34.684	
	CN15	-		28.360	

	CN16	-		21.911	
	CN17	-		20.577	
	...				
1b	Đất kho tàng	12.103	1,63	-	-
	<i>Khu 1</i>	<i>8.140</i>		-	
	KB1	8.140		-	
	...				
	<i>Khu 2</i>	<i>3.963</i>		-	
	KB2	3.963		-	
	...				
2	Đất công cộng, dịch vụ	559	0,08	559	0,08
	<i>Khu 1</i>			-	
	...	-		-	
	<i>Khu 2</i>			559	
	DH1	559		559	
	...	-		-	
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	23.070	3,10	37.859	5,09
	<i>Khu 1</i>	<i>8.422</i>		<i>23.021</i>	
	KT1	6.416		6.416	
	KT4 (PCCC)	2.006		2.000	
	KT5 (Tập kết CTR)	-		731	
	Rãnh, mương thu thoát nước chân ta luy	-		4.062	
	Kè ta luy (CN19, CN20, CN21, CN22)	-		9.812	
	...				
	<i>Khu 2</i>	<i>14.648</i>		<i>14.838</i>	
	KT2	4.682		4.682	
	KT3	6.868		6.868	
	KT6 (Tập kết CTR)	-		1.014	
	Rãnh, mương thu thoát nước chân ta luy	3.098		2.274	

	...				
4	Đất cây xanh	137.900	18,53	143.703	19,31
	<i>Khu 1</i>			<i>92.520</i>	
	CX	-		92.520	
	...				
	<i>Khu 2</i>			<i>51.183</i>	
	CX	-		51.183	
	...				
5	Mặt nước	19.970	2,68	19.650	2,64
	<i>Khu 1</i>	<i>10.322</i>		<i>10.011</i>	
	Suối	10.322		10.011	
	...				
	<i>Khu 2</i>	<i>9.648</i>		<i>9.639</i>	
	MN	5.821		5.821	
	Mương nước	3.827		3.818	
	...				
6	Đất giao thông	112.629	15,14	96.384	12,95
	<i>Khu 1</i>			<i>54.802</i>	
	GT	-		54.802	
	...				
	<i>Khu 2</i>			<i>41.582</i>	
	GT	-		41.582	
	...				

2.3 Nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả, đáp ứng nhu cầu sản xuất, phòng chống dịch bệnh và đặc biệt là bảo vệ môi trường.

a, San nền và chuẩn bị kỹ thuật:

Cao độ không chế: Phải thiết kế cao độ nền xây dựng đảm bảo an toàn, tuyệt đối không bị ngập lụt, tính toán dựa trên tần suất lũ thiết kế của khu vực.

Ưu tiên giải pháp san nền để tối ưu chi phí đầu tư.

Xử lý triệt để các khu vực có nền đất yếu, đảm bảo sức chịu tải cho hệ thống kho bãi và nhà xưởng công nghiệp nặng.

Diện tích khu đất đã được phê duyệt khoảng 52,4ha đã được san gạt thi công theo đúng thiết kế được duyệt. Khu đất điều chỉnh mở rộng khoảng 22ha hiện nay là đất lâm nghiệp có độ dốc tương đối cao so với cos thiết kế, khi thực hiện san nền, chuẩn bị kỹ thuật phải có các biện pháp tính toán kết nối với khu vực đã thi công, tính toán khối lượng san gạt hiệu quả, đồng thời đảm bảo độ an toàn ổn định của mái taluy.

b, Đường giao thông:

Kết nối ngoại khu: Phải đầu nối an toàn, thuận tiện với các trục quốc lộ, tỉnh lộ hoặc đường cao tốc (như nút giao Quảng Chu) để đảm bảo luồng logistics thông suốt.

Giao thông nội khu: Thiết kế mặt cắt ngang đường đủ rộng với kết cấu mặt đường chịu tải trọng lớn (xe container, xe tải nặng). Cần bố trí các bãi đỗ xe tập trung và các điểm quay đầu xe đạt chuẩn.

c, Cấp nước:

Nguồn nước: Đòi hỏi công suất cấp nước lớn cho sản xuất. Hiện tại khu vực chưa có hệ thống cấp nước sạch của đô thị, phải xây dựng trạm cấp nước riêng biệt.

Cấp nước chữa cháy: Là yêu cầu bắt buộc. Mạng lưới đường ống phải thiết kế dạng mạch vòng, bố trí các trụ cứu hỏa dọc các tuyến đường với khoảng cách tối đa 150m/trụ, kèm theo các bể chứa nước dự phòng chữa cháy.

d, Thoát nước:

Nguyên tắc: xây dựng tách biệt hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thu gom nước thải.

Thoát nước mưa: Thu gom bằng hệ thống cống hộp hoặc mương hở, chảy theo độ dốc địa hình và xả ra nguồn tiếp nhận tự nhiên (sông, suối, hồ).

Thoát nước thải: Nước thải từ các nhà máy (đã xử lý sơ bộ cục bộ) phải được thu gom hoàn toàn bằng đường ống kín đưa về Trạm xử lý nước thải tập trung của CCN. Nước sau xử lý phải đạt quy chuẩn môi trường (thường là Cột A hoặc B tùy nguồn tiếp nhận) trước khi xả thải.

e, Cấp điện và Chiếu sáng:

Nguồn cấp điện: Yêu cầu nguồn điện công suất lớn, ổn định, thường được cấp từ trạm biến áp 110kV/22kV hoặc 35/22kV của khu vực thông qua các lộ kép để dự phòng sự cố.

Mạng lưới phân phối: Ưu tiên đi cáp ngầm dọc theo các tuyến đường nội bộ để đảm bảo an toàn cháy nổ và mỹ quan.

Chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng đường phố và khu vực công cộng dùng đèn LED tiết kiệm năng lượng, đóng cắt tự động, đảm bảo độ rọi tiêu chuẩn cho an ninh và an toàn giao thông về đêm.

f. Quản lý chất thải rắn và xử lý môi trường:

Phân loại: Chất thải phải được phân loại tại nguồn từ từng nhà máy (chất thải sinh hoạt, công nghiệp thông thường, công nghiệp nguy hại).

Lưu giữ và xử lý: CCN cần bố trí trạm trung chuyển/khu vực lưu giữ chất thải rắn tạm thời đạt chuẩn. Việc thu gom, vận chuyển và xử lý triệt để thường được hợp đồng với các đơn vị có chức năng chuyên môn bên ngoài CCN.

Cây xanh cách ly: Bố trí dải cây xanh cách ly tối thiểu 10m xung quanh CCN để giảm thiểu bụi, tiếng ồn và tạo vùng đệm sinh thái với khu dân cư.

g, Thông tin liên lạc:

Hệ thống mạng/Internet: Cần có hạ tầng cáp quang hoặc kết nối không dây mạnh mẽ phục vụ quản lý sản xuất, camera giám sát an ninh và điều khiển tự động hóa.

Điện thoại nội bộ: Thiết lập hệ thống liên lạc nội bộ giữa các khu vực.

Hạ tầng ngầm: Tuyến cáp quang, cáp viễn thông được thiết kế đi ngầm trong các hào kỹ thuật hoặc ống nhựa chịu lực dọc theo vỉa hè.

Băng thông rộng: Cung cấp mạng lưới viễn thông tốc độ cao, ổn định, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu chuyển đổi số, quản lý thông minh và kết nối vạn vật của các doanh nghiệp trong cụm.

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

1. Xác định chức năng, quy mô diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch:

1.1 Các lô đất giữ nguyên theo quyết định đã phê duyệt:

a, Đất công trình sản xuất công nghiệp:

- Khu đất CN1:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 12.190m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN1':

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 11.530m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN2:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 38.336m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN3:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 39.621m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN4:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 35.200m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN6':

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 13.972m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN7:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 11.829m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN8:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 17.416m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

b, Đất dịch vụ:

- Khu đất DH1:

- + Chức năng đất dịch vụ;
- + Diện tích: 559m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 5; hệ số sử dụng đất: 4 lần ;
Mật độ XD tối đa: 80%;

c, Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Khu đất KT1:

- + Chức năng đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;
- + Diện tích: 6.416m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 2; hệ số sử dụng đất: 0.7 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất KT2:

- + Chức năng đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;
- + Diện tích: 4.682m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 2; hệ số sử dụng đất: 0.7 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất KT3:

- + Chức năng đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;

+ Diện tích: 6.868m²;

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 2; hệ số sử dụng đất: 0.7 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

d, Đất cây xanh, mặt nước:

- Đất mặt nước MN:

+ Chức năng đất mặt nước;

+ Diện tích: 5.821m²;

1.2 Các lô đất điều chỉnh trong diện tích đã phê duyệt 52,4ha:

a, Đất công trình sản xuất công nghiệp:

- Khu đất CN11:

+ Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;

+ Diện tích: 18.806m²;

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN14:

+ Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;

+ Diện tích: 34.684m²;

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN15:

+ Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;

+ Diện tích: 28.360m²;

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN16:

+ Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;

+ Diện tích: 21.911m²;

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN17:

+ Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;

+ Diện tích: 20.577m²;

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN18:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 20.577m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

b, Đất dịch vụ:

c, Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Khu đất KT4:

- + Chức năng đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: phòng cháy chữa cháy;
- + Diện tích: 2.000m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 2; hệ số sử dụng đất: 0.7 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất KT5:

- + Chức năng đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Tập kết chất thải rắn;
- + Diện tích: 731m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 2; hệ số sử dụng đất: 0.7 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất KT6:

- + Chức năng đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;
- + Diện tích: 1.014m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 2; hệ số sử dụng đất: 0.7 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

1.3 Các lô đất tại khu vực điều chỉnh 22ha:

a, Đất công trình sản xuất công nghiệp:

- Khu đất CN19:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 24.750m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN20:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 39.786m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ; Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN21:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 26.435m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

- Khu đất CN22:

- + Chức năng đất công trình sản xuất công nghiệp;
- + Diện tích: 43.739m²;
- + Chỉ tiêu sử dụng đất: Tầng cao tối đa: 3; hệ số sử dụng đất: 2,1 lần ;
Mật độ XD tối đa: 70%;

2. Chỉ giới xây dựng công trình

Chỉ giới xây dựng giữ nguyên theo chỉ giới xây dựng đã được phê duyệt: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

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

1. Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Tuân thủ theo tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đã được phê duyệt.

Căn cứ số liệu khảo sát địa hình và các số liệu dự báo, tổng hợp; từ đó, đưa ra các giải pháp quy hoạch, bố cục các khu chức năng phù hợp với điều kiện thực tế và các yêu cầu về công năng sử dụng và vận hành của dự án.

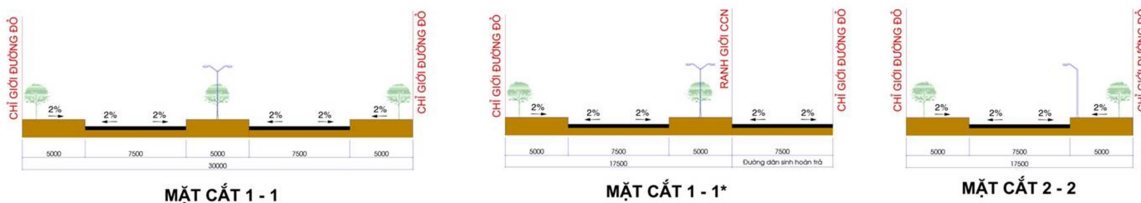
Đề xuất giải pháp khốp nối không gian cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận.

Tạo ra không gian thống nhất, công trình kiến trúc xây dựng có trật tự, cảnh quan đẹp môi trường làm việc an toàn, tiện nghi; phát huy được tính đặc thù của sản xuất công nghiệp về không gian, kiến trúc và cảnh quan.

- Phương án quy hoạch:

Cụm công nghiệp Quảng Chu, thuộc xã Chợ Mới, tỉnh Thái Nguyên. Trục giao thông đối ngoại chính được xác định là đường cao tốc CT07 Hà Nội - Thái Nguyên - Chợ Mới chạy giữa Cụm công nghiệp. Tại nút giao với Thái Nguyên - Chợ Mới mới và ranh giới Cụm công nghiệp sẽ bố trí cổng chính với biểu tượng là điểm nhấn chính của Cụm công nghiệp.

Trục không gian chính là trục đường giao thông chạy giữa Cụm công nghiệp nối từ cổng chính với các trục giao thông phụ. Trục đường giao thông này có lộ giới 30 m, ở giữa có dải cây xanh rộng 5 m sẽ là trục cảnh quan chính Cụm công nghiệp. Tuyến đường phụ chạy dọc theo ranh giới phía Đông Cụm công nghiệp nối với đường chính đảm bảo giao thông đến từng xí nghiệp.



Các xí nghiệp công nghiệp bố trí dọc theo các tuyến đường được quản lý xây dựng theo một tổng thể hài hoà về hình thức kiến trúc, đảm bảo mỹ quan cho Cụm công nghiệp. Các xí nghiệp công nghiệp khi xây dựng phải tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ tiêu quy hoạch, cao độ san nền, mật độ xây dựng, tầng cao, hình khối màu sắc kiến trúc, tổ chức cây xanh sân vườn theo điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng. Các lô đất xây dựng nhà xưởng được bố trí theo modul linh

hoạt, có diện tích từ 1,000 m²; 1,500 m²; 2,000 m²; 2,500 m²....tùy theo yêu cầu của các doanh nghiệp đăng ký vào Cụm công nghiệp.

Khu trung tâm điều hành được bố trí ở ô đất ĐH1 nơi có địa thế vị trí trung tâm, xây dựng Trung tâm điều hành và quản lý, xác định là điểm nhân trọng tâm của Cụm công nghiệp.



Cây xanh kết hợp với mặt nước được bố trí thành khu tập trung hoặc thành dải dọc theo hàng rào, các tuyến đường giao thông, xung quanh khu điều hành và khu kỹ thuật đảm bảo khoảng cách ly, cải thiện vi khí hậu và tạo cảnh quan cho Cụm công nghiệp.

2. Yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất:

a, Đối với lô đất dịch vụ:

Vị trí và Tổ chức không gian: đảm bảo khả năng nhận diện tốt nhất và thuận lợi cho khách hàng, đối tác tiếp cận mà không cần đi sâu vào khu vực sản xuất. Giao thông tiếp cận phải được thiết kế tách biệt. Luồng xe khách, xe con của khu hành chính không được giao cắt hoặc xung đột với luồng xe tải nặng, xe container ra vào khu vực kho bãi, nhà máy.

Mật độ xây dựng gộp đối với khu dịch vụ điều hành thường không chế ở mức 80% , đảm bảo bố trí đất cho cây xanh cảnh quan, sân bãi và đường nội bộ. Các công trình phải có khoảng lùi của trục đường chính, tạo không gian đệm, quảng trường nhỏ hoặc tiểu cảnh đón khách.

Không chỉ là nơi làm việc của Ban quản lý, lô đất này phải được quy hoạch tích hợp đa chức năng để phục vụ hệ sinh thái công nghiệp, như: Văn phòng Ban quản lý, trung tâm xúc tiến đầu tư; Khu vực giao dịch tài chính, bưu chính viễn thông, Khu trưng bày, giới thiệu sản phẩm của các doanh nghiệp trong CCN; Trung tâm đào tạo ngắn hạn, trạm y tế sơ cấp cứu; Các dịch vụ gia tăng: Cửa hàng tiện lợi, căn tin, nhà hàng, quán cà phê phục vụ chuyên gia và công nhân...

Ngôn ngữ kiến trúc yêu cầu thiết kế hiện đại, mảng khối rõ ràng, mang tính biểu tượng cao. Khuyến khích sử dụng kiến trúc xanh, vật liệu tiết kiệm năng lượng, mặt tiền sử dụng lam chắn nắng hoặc kính khối lớn để tận dụng ánh sáng tự nhiên.

Giải pháp đỗ xe phải tính toán và bố trí đủ bãi đỗ xe ngầm hoặc nổi ngay trong khuôn viên lô đất, phục vụ cho cán bộ nhân viên, khách đến làm việc và xe buýt đưa đón công nhân; tuyệt đối không để xe tràn ra trục đường chính của CCN.

Không gian mở kết nối hài hòa với dải cây xanh cách ly của CCN, tạo ra các "tuyến xanh" liên tục từ ngoài cổng vào tận các phân khu sản xuất.

Quy định về cốt sàn tầng một, chiều cao tầng một và chiều cao công trình đối với lô đất xây dựng công trình dịch vụ:

- + Cốt sàn tầng một: Từ 0,0 m đến 1,8 m so với cốt nền xây dựng công trình.

- + Chiều cao tầng một: Từ 3,6 m đến 4,2 m.

- + Chiều cao công trình: $\leq 20,0$ m.

b, Đối với lô đất công trình sản xuất công nghiệp:

Lô đất sản xuất công nghiệp (nhà máy, xí nghiệp) là "tế bào" cốt lõi của mọi cụm công nghiệp. Việc quy hoạch và thiết kế kiến trúc tại đây không chỉ phục vụ dây chuyền công năng mà còn phải tuân thủ nghiêm ngặt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07:2023) cũng như các tiêu chuẩn về Phòng cháy chữa cháy (PCCC) và môi trường.

Mật độ xây dựng thuần tối đa là 70%; Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu 20% diện tích toàn lô đất. Cây xanh phải được bố trí để tạo bóng mát, cách ly tiếng ồn và lọc bụi, đặc biệt là dọc theo tường rào và các hướng có bức xạ mặt trời lớn.

Đất giao thông, bãi đỗ xe nội bộ phải chiếm tối thiểu 10% để đảm bảo khả năng xoay sở cho xe tải nặng, bãi tập kết hàng và bãi đỗ xe cho công nhân viên.

Bố trí khoảng lùi giúp tạo không gian đệm, bố trí hạ tầng ngầm và đảm bảo an toàn PCCC. Đối với các trục đường nội bộ lô đất và ranh giới với lô đất lân cận: Tối thiểu từ 3m - 4m (hoặc lớn hơn tùy thuộc vào bậc chịu lửa của công trình và chiều cao nhà xưởng) để xe cứu hỏa có thể tiếp cận mọi mặt của tòa nhà.

Tuyến đường nội bộ trong nhà máy nên thiết kế dạng mạch vòng (1 chiều) để phân tách rõ ràng 3 luồng di chuyển: Luồng nhập nguyên liệu – Luồng xuất thành phẩm – Luồng giao thông của công nhân. Tránh sự giao cắt gây mất an toàn và giảm hiệu suất logistics.

Đường giao thông PCCC: Mặt đường nội bộ phải rộng tối thiểu 3,5m, khoảng không thông thủy cao tối thiểu 4,5m để xe chữa cháy hoạt động. Cần bố trí bãi quay xe (kích thước tối thiểu 15x15m) tại các điểm cuối của đường cụt.

Về kiến trúc nhà công nghiệp "khẩu độ lớn" sử dụng kết cấu thép tiền chế để tối đa hóa không gian trống bên trong, dễ dàng thay đổi dây chuyền công nghệ khi cần. Thông gió và chiếu sáng tự nhiên phải có giải pháp kiến trúc thụ động: Sử dụng cửa mái, lam chắn nắng tại các hướng Đông - Tây, mảng lấy sáng trên mái để tiết kiệm năng lượng chiếu sáng và quạt thông gió...

Hình thức mặt đứng: Kiến trúc cần đơn giản, hiện đại, sử dụng các mảng màu lớn kết hợp với các vật liệu bao che nhẹ, cách nhiệt tốt như Panel EPS/PU chống cháy.

Quy định về cốt sàn tầng một, chiều cao tầng một và chiều cao công trình đối với lô đất xây dựng công trình sản xuất công nghiệp:

+ Cốt sàn tầng một: Từ 0,0 m đến 0,5 m so với cốt nền xây dựng công trình.

+ Chiều cao tầng một: Từ 3,6 m đến 4,2 m đối với nhà điều hành; Từ 4-9m đối với nhà xưởng

+ Chiều cao công trình: $\leq 15,0$ m.

3. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch:

Trong quy hoạch cụm công nghiệp, hệ thống cây xanh và mặt nước không chỉ đóng vai trò trang trí cảnh quan mà còn là "lá phổi" lọc ô nhiễm, hạ nhiệt độ vi khí hậu và thiết lập vùng đệm sinh thái. Việc tổ chức không gian này phải tuân thủ nghiêm ngặt QCVN 01:2021/BXD và các TCVN liên quan: Quỹ đất cây xanh công cộng, mặt nước trong toàn bộ CCN phải đạt tối thiểu 10% tổng diện tích toàn khu (tỷ lệ đất cây xanh của dự án là 19,31%, mặt nước 2,64%). Bố trí dải cây xanh cách ly quanh chu vi CCN với chiều rộng tối thiểu 10m. Đối với các đoạn ranh giới tiếp giáp trực tiếp với khu dân cư đô thị, dải cách ly này cần được thiết kế dày đặc hơn để cản bụi và tiếng ồn.

Vị trí bố trí quy hoạch tại khu vực trung tâm điều hành, các trục không gian chính, hoặc các khu vực có địa hình phức tạp không thuận lợi cho xây dựng nhà máy. Thiết kế cảnh quan cần kết hợp đa dạng thảm cỏ - cây bụi - cây bóng mát (cấu trúc 3 tầng sinh thái) để tăng diện tích lá cản bụi. Thiết kế các mảng xanh này thành các công viên mở, kết hợp đường dạo, ghế đá và thiết bị thể dục ngoài trời để phục vụ công nhân viên nghỉ ngơi, tái tạo sức lao động giữa ca.

Đối với Cây xanh đường phố: Phải chọn các loại cây bóng mát có hệ rễ sâu (chống gãy đổ khi mưa bão), thân thẳng, tán rộng. Tuyệt đối tránh các loại cây có mủ độc, có gai nhọn, cây ăn quả rụng dễ gây trơn trượt hoặc rụng lá quá nhiều làm tắc nghẽn hệ thống cống thoát nước mưa. Phải đảm bảo tầm nhìn an toàn tại các nút giao thông (không trồng cây bụi cao che khuất tầm nhìn). Chiều cao không chế và việc cắt tỉa tán phải đảm bảo an toàn tuyệt đối, không vi phạm hành lang an toàn lưới điện cao thế/trung thế chạy dọc tuyến đường.

Hồ điều hòa đa mục tiêu: Mặt nước trong Cụm công nghiệp được quy hoạch kết hợp làm hồ điều hòa thuộc hệ thống thoát nước mưa. Hồ này giúp cắt

lũ cục bộ cho CCN khi có mưa lớn, đồng thời tạo vi khí hậu làm mát khu vực. Bờ hồ được kè sinh thái (kè đá học kết hợp thảm cỏ) thay vì bê tông hóa hoàn toàn để duy trì khả năng thẩm thấu nước tự nhiên. Có giải pháp cô lập mương, hồ cảnh quan với hệ thống xả nước thải. Nghiêm cấm việc biến mặt nước cảnh quan thành ao sinh học xử lý nước thải hở, gây ô nhiễm mùi và mất mỹ quan.

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

4.1. Xác định vị trí và quy mô các công trình, khu vực đặc trưng

a. Khu vực cửa ngõ và công trình hành chính, dịch vụ:

Vị trí: Tiếp giáp trục đường đối ngoại chính kết nối với hệ thống giao thông tỉnh.

Quy mô: Bao gồm nhà điều hành, trung tâm trưng bày sản phẩm, văn phòng cho thuê và các tiện ích công cộng.

Đặc trưng: Là "bộ mặt" của CCN, yêu cầu kiến trúc hiện đại, đồng bộ.

b. Các khu sản xuất công nghiệp trọng điểm:

Vị trí: Chiếm phần lớn diện tích trung tâm và các phân khu theo loại hình sản xuất (ưu tiên công nghiệp sạch, ít ô nhiễm phía gần khu dân cư và công nghiệp nặng hơn ở phía sau).

Quy mô: Các lô đất công nghiệp được phân chia linh hoạt từ 1,0ha đến 5,0ha để phù hợp với nhu cầu đầu tư.

c. Khu vực hạ tầng kỹ thuật đầu mối:

Vị trí: Khu vực có cao độ địa hình thấp nhất (đối với trạm xử lý nước thải) và vị trí thuận tiện đầu nối (đối với trạm biến áp), thường bố trí tại góc khu đất, cách biệt khu hành chính.

Quy mô: Đáp ứng công suất cho toàn bộ 74,4ha theo dự báo lưu lượng nước thải và phụ tải điện.

d. Dải cây xanh cách ly và khu vực có địa hình dốc:

Vị trí: Bao quanh ranh giới CCN và dọc theo các taluy âm (dương) của các tuyến đường có độ dốc lớn.

Đặc trưng: Cần kiểm soát ổn định mái dốc và chống sạt lở đối với các khu vực tiếp giáp địa hình tự nhiên phức tạp của Quảng Chu.

5.2. Các nội dung cần thực hiện để kiểm soát

Để đảm bảo quy hoạch được thực thi đúng ý đồ, cần thực hiện các biện pháp kiểm soát sau:

Kiểm soát về cốt cao độ (San nền):

Thực hiện nghiêm túc thiết kế san nền để đảm bảo thoát nước tự nhiên, đặc biệt là xử lý triệt để các vị trí giao cắt có độ dốc lớn để tránh ngập úng cục bộ và sạt lở mái dốc.

Kiểm soát về bảo vệ môi trường:

Thiết lập hệ thống quan trắc tự động tại trạm xử lý nước thải tập trung trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

Duy trì bề rộng dải cây xanh cách ly tối thiểu theo quy chuẩn để giảm thiểu tiếng ồn và bụi bẩn cho các khu vực lân cận.

Kiểm soát về kiến trúc và mật độ:

Giám sát chặt chẽ mật độ xây dựng thuần của các lô đất công nghiệp (tối đa 70%) và tỷ lệ cây xanh trong từng nhà máy (tối thiểu 20%).

Màu sắc công trình chủ đạo là các tông màu trung tính, hiện đại; tránh sử dụng vật liệu phản quang gây chói mắt trên diện rộng.

5.3. Các quy định cần thực hiện:

Đối với Nhà đầu tư thứ cấp (Các doanh nghiệp trong CCN):

- Phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đã được phê duyệt.
- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải phải được tách biên riêng biệt ngay từ bên trong nhà máy.
- Đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC) theo quy định chuyên ngành cho từng loại hình sản xuất.

Đối với Chủ đầu tư hạ tầng (Đơn vị quản lý CCN):

- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung (đường, điện, nước, xử lý nước thải) trước khi tiếp nhận các dự án đầu tư.
- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng định kỳ các tuyến đường giao thông nội bộ và hệ thống cây xanh tập trung.

Đối với cơ quan quản lý nhà nước:

- Tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch để người dân và doanh nghiệp giám sát.
- Cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra sau cấp phép dựa trên các chỉ tiêu kỹ thuật đã xác lập trong đồ án 1/500 này.

CHƯƠNG VI:

XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM:

1. Xác định các khu vực xây dựng chính:

Việc xác định không gian ngầm phải tuân thủ các căn cứ về điều kiện tự nhiên, địa chất và nhu cầu sử dụng không gian dưới mặt đất. Các hạng mục chính gồm:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Đây là khu vực ưu tiên hàng đầu cho việc lắp đặt mạng lưới kỹ thuật khung của toàn cụm công nghiệp:

- Vị trí: Dưới vỉa hè và lòng đường của các tuyến đường nội bộ.

- Quy mô và hạng mục:

- + Hệ thống cống thoát nước mưa và cống thu gom nước thải.

- + Hệ thống hào kỹ thuật hoặc tuynel kỹ thuật (tại các trục chính) để đi ngầm cáp thông tin liên lạc và đường ống cấp nước sạch và một số đường hạ tầng kỹ thuật khác.

- + Bể thu nước ngăn mùi và hố ga kiểm tra định kỳ.

Các công trình ngầm thuộc khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

- Vị trí: Nằm trong khuôn viên khu xử lý nước thải tập trung và trạm bơm tăng áp.

- Quy mô:

- + Bể thu gom và bể điều hòa ngầm: Thiết kế âm dưới cốt nền để tận dụng cao độ tự nhiên cho việc thoát nước tự chảy.

- + Bể tự hoại và bể tách dầu mỡ: Bắt buộc đối với các nhà máy sản xuất có đặc thù khí thải, nước thải trước khi đầu nối vào hệ thống chung.

- + Bể chứa nước PCCC ngầm: Đảm bảo trữ lượng nước dự phòng theo quy chuẩn PCCC (TCVN 3890).

- Công trình ngầm trong các lô đất xây dựng nhà máy:

- + Khuyến khích các doanh nghiệp thứ cấp khai thác không gian ngầm trong ranh giới lô đất để tiết kiệm quỹ đất:

- + Tầng hầm bãi đỗ xe: Tại các nhà máy có số lượng công nhân lớn hoặc các tòa nhà hành chính tập trung.

- + Hệ thống bể chứa nguyên liệu, nhiên liệu ngầm: Phải đảm bảo khoảng cách an toàn cháy nổ và có biện pháp chống rò rỉ nghiêm ngặt, không làm ảnh hưởng đến tầng nước ngầm khu vực.

- + Hầm kỹ thuật: Kết nối giữa các phân xưởng sản xuất để chuyển giao phối liệu hoặc hệ thống đường ống công nghệ.

2. Nguyên tắc tổ chức không gian ngầm:

- Việc xác định khu vực xây dựng công trình ngầm phải đảm bảo các nguyên tắc:

+ Đảm bảo tính đồng bộ về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và không gian ngầm trong khu vực.

+ Tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường, đặc biệt là đánh giá tác động đến địa chất thủy văn và chất lượng nước ngầm.

+ Đảm bảo hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khung và các công trình hiện hữu.

3. Các nội dung và quy định kiểm soát xây dựng ngầm

Để kiểm soát chặt chẽ quá trình triển khai, dự án xác lập các nguyên tắc sau:

- Kiểm soát về chiều sâu:

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm phải đảm bảo độ sâu chôn ống tối thiểu (thông thường từ 0,7m đến 1,2m tính từ mặt đất đến đỉnh ống) để chịu được tải trọng xe tải nặng di chuyển phía trên.

+ Đảm bảo khoảng cách an toàn theo phương ngang và phương đứng giữa các đường ống (ví dụ: ống cấp nước phải nằm trên và cách ống thoát nước thải một khoảng cách an toàn theo quy chuẩn).

- Kiểm soát về địa chất và thoát nước:

+ Do đặc thù địa hình Quảng Chu có độ dốc cao, khi xây dựng các bể ngầm quy mô lớn phải có giải pháp chống đầy nổi và hệ thống thoát nước bao quanh hầm để tránh tích tụ nước gây sạt lở cục bộ.

+ Hồ sơ thiết kế phải kèm theo báo cáo khảo sát địa chất thủy văn chi tiết để xác định mực nước ngầm, tránh gây ô nhiễm tầng nước ngầm khi có sự cố.

- Quy định về đấu nối: Mọi việc xây dựng công trình ngầm trong lô đất của nhà đầu tư thứ cấp phải được đăng ký và phê duyệt đấu nối với hệ thống hạ tầng ngầm chung của CCN để đảm bảo không chong lún hoặc phá hỏng mạng lưới khung.

4. Bảo vệ môi trường công trình ngầm:

Việc xây dựng và vận hành các công trình ngầm tại CCN Quảng Chu phải tuân thủ Luật Bảo vệ môi trường và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường hiện hành (QCVN).

- Kiểm soát ô nhiễm nguồn nước ngầm và đất: Đây là ưu tiên hàng đầu đối với các công trình như bể xử lý nước thải, bể tự hoại và hệ thống cống ngầm:

+ Chống thấm và rò rỉ: Tất cả các công trình ngầm chứa chất thải hoặc hóa chất phải được thiết kế với tiêu chuẩn chống thấm cao (sử dụng bê tông cốt

thép mác cao, phụ gia chống thấm hoặc màng HDPE). Định kỳ kiểm tra độ kín khít của hệ thống để ngăn chặn nước thải thấm thấu vào tầng nước ngầm.

- + Khoảng cách an toàn: Các công trình ngầm có nguy cơ ô nhiễm (bể phốt, khu xử lý bùn) phải đảm bảo khoảng cách cách ly an toàn đối với các đường ống cấp nước sinh hoạt đi ngầm trong cùng mặt bằng hạ tầng.

- Quản lý nước mặt và thoát nước ngầm: việc xây dựng công trình ngầm để làm thay đổi dòng chảy tự nhiên của nước ngầm:

- + Giải pháp tiêu thoát nước: Thiết kế hệ thống rãnh lọc, tầng lọc ngược xung quanh các công trình ngầm quy mô lớn (như tầng hầm, bể chứa lớn) để dẫn nước ngầm chảy tự nhiên, tránh hiện tượng tích tụ nước gây áp lực thủy tĩnh lên thành công trình và ngăn ngừa sạt lở đất cục bộ.

- + Kiểm soát cao độ: Cốt xây dựng các công trình ngầm phải tính toán dựa trên mực nước ngầm cao nhất vào mùa mưa tại Chợ Mới để có giải pháp kỹ thuật phù hợp, tránh hiện tượng đầy nổi hoặc làm biến dạng cấu trúc nền đất.

- Bảo vệ môi trường trong quá trình thi công ngầm - Giai đoạn đào đắp và xây lấp dưới lòng đất cần thực hiện các biện pháp:

- + Quản lý đất đào: Đất đào từ các công trình ngầm phải được phân loại. Phần đất không tái sử dụng để san lấp tại chỗ phải được vận chuyển và đổ thải đúng nơi quy định của tỉnh Thái Nguyên, không đổ bừa bãi ra khu vực triền dốc hay lưu vực sông suối.

- + Chống sạt lở mái dốc: Tại các vị trí thi công ngầm sát ta-luy, phải có biện pháp kê chắn tạm thời hoặc vách vây để bảo vệ thảm thực vật và lớp đất mặt, tránh hiện tượng rửa trôi đất khi gặp mưa lớn gây bồi lắng hạ lưu.

- Quan trắc và ứng phó sự cố: Lắp đặt thiết bị giám sát đối với khu vực trạm xử lý nước thải tập trung có các hạng mục ngầm. Xây dựng quy trình ứng phó sự cố rò rỉ hóa chất hoặc vỡ đường ống ngầm. Các khu vực chứa nhiên liệu ngầm (nếu có) phải có hệ thống cảnh báo sớm về rò rỉ.

- Quy định thực hiện:

- + Hồ sơ thiết kế phải có chương riêng về đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch BVMT cho các hạng mục ngầm, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi thi công.

- + Vận hành: Chủ đầu tư hạ tầng CCN Quảng Chu có trách nhiệm kiểm tra định kỳ hệ thống hào, tuynel kỹ thuật ngầm để đảm bảo không có hiện tượng ứ đọng chất thải gây mùi hôi hoặc ô nhiễm thứ cấp trong lòng đất.

- + Sau khi hoàn thành các công trình kỹ thuật ngầm, phải hoàn trả lớp đất phủ và trồng cây xanh theo đúng quy hoạch để duy trì hệ sinh thái và khả năng thấm thấu nước tự nhiên của đất.

CHƯƠNG VII:

QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

1. Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất:

1.1 Cơ sở thiết kế:

a. Các tiêu chuẩn áp dụng.

- Công tác đất – Quy phạm thi công và nghiệm thu TCVN 4447 : 2012
- Quy trình đầm nén đất, đá dăm trong phòng thí nghiệm 22 TCN 333 : 2006

b. Nguyên tắc thiết kế

- Phù hợp đặc điểm địa hình.
- Không ngập lụt, an toàn khi sử dụng.
- Khối lượng thi công ít nhất.
- Đảm bảo kết nối hạ tầng xung quanh.

1.2. Giải pháp thiết kế.

a. Cao độ san nền.

- Căn cứ theo:
 - + Thông tin số liệu hạ tầng kỹ thuật do đơn vị đo đạc khảo sát cung cấp
 - + Cao độ hiện trạng các tuyến đường bao quanh khu đất.
 - + Cao độ kênh mương, suối đi qua dự án
- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.
- Cao độ nền các ô đất được thiết kế theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $\Delta H = 0,1-0,5m$. Các lô đất san nền đồng đều với độ dốc thay đổi từ 0,5%-2,5%.
- Cao độ san nền khu đất: $H_{max} = 157,10m$, $H_{min} = 132,20m$.

b. Hướng dốc và độ dốc san nền.

Khu vực san nền được san nền theo các lô đất tạo hướng dốc chủ yếu dốc về phía kênh thu nước và các trục đường, từ đó nước được thu vào hệ thống thoát nước mưa đặt dưới vỉa hè.

c. Vật liệu đắp nền và độ chặt đầm nén

- Vật liệu dùng để san nền là đất đồi. Các khu vực trồng cây xanh sử dụng đất đào hữu cơ làm vật liệu san lấp.

- Hệ số đầm nén yêu cầu của nền đắp trong lô $K=0,9$. Nền đường đầm nén đạt $K=0,95$.

2. Xác định mạng lưới giao thông:

2.1 Cơ sở thiết kế:

a. Các tiêu chuẩn áp dụng.

- Công tác đất – Quy phạm thi công và nghiệm thu	TCVN 4447 : 2012
- Đường đô thị – yêu cầu thiết kế	TCXDVN 104:2007
- Đường ô tô - yêu cầu thiết kế	TCVN 4054 : 2005
- Áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế	TCCS38:2022/TCD BVN
- Nền đường ô tô – Thi công và nghiệm thu	TCVN 9436 : 2012
- Mặt đường BTN nóng – Yêu cầu thi công và nghiệm thu	TCVN 8819 : 2011
- Hỗn hợp BTN nóng – Thiết kế theo phương pháp Marsall	TCVN 8820 : 2011
- Phương pháp xác định chỉ số CBR của nền đất và các lớp móng đường bằng vật liệu rời tại hiện trường	TCVN 8821 : 2011
- Lớp kết cấu áo đường ô tô bằng cấp phối thiên nhiên – Vật liệu, thi công và nghiệm thu	TCVN 8857 : 2011
- Móng cấp phối đá dăm và cấp phối thiên nhiên gia cố xi măng trong kết cấu áo đường ô tô – thi công và nghiệm thu	TCVN 8858 : 2011
- Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường ô tô – Vật liệu, thi công và nghiệm thu	TCVN 8859 : 2011
- Áo đường mềm – xác định mô đun đàn hồi của nền đất và các lớp kết cấu áo đường bằng phương pháp sử dụng tấm ép cứng	TCVN 8861 : 2011
- Mặt đường ô tô – xác định độ bằng phẳng bằng thước dài 3m	TCVN 8864 : 2011
- Áo đường mềm – xác định mô đun đàn hồi chung của kết cấu bằng cần đo vòng Benkelman	TCVN 8867 : 2011
- Quy trình thí nghiệm xác định độ chặt nền, móng đường bằng phễu rót cát	22 TCN 346 : 2006
- Quy trình đầm nén đất, đá dăm trong phòng thí nghiệm	22 TCN 333 : 2006

- Quy trình thí nghiệm Xác định chỉ số CBR của đất, đá 22 TCN 332 : 2006
dẫn trong phòng thí nghiệm

- Cát xây dựng - Yêu cầu kỹ thuật

TCVN 1770: 1986

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ

QCVN 41: 2019

b. Nguyên tắc thiết kế.

- Đáp ứng sự tiếp cận thuận tiện cho tất cả các phương tiện vận tải tới tận các lô đất.

- Đáp ứng mỹ quan và hài hòa với các công trình hai bên đường.

- Đảm bảo an toàn cho người và phương tiện trong quá trình sử dụng.

- Đầu nối thuận tiện với mạng giao thông bên ngoài.

2.2. Giải pháp thiết kế:

a. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính.

Căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn hiện hành

- Tốc độ 20-40 km/h

- Chiều rộng tính toán 1 làn xe: $\geq 3,00\text{m}$

- Chiều rộng tính toán 1 làn đi bộ: 0,75m

- Bán kính đường cong bó vỉa tại các nút giao : $\geq 8,00\text{m}$

b. Bình đồ và quy mô các tuyến đường.

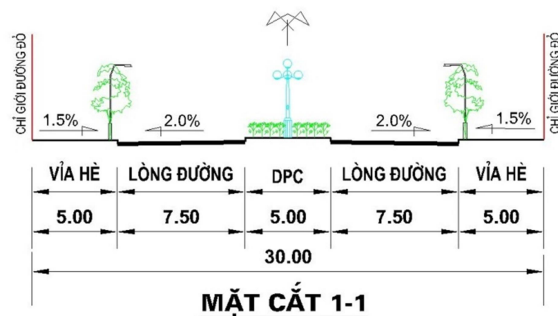
* Quy mô mặt cắt 1-1:

- Chiều rộng mặt đường: $7,50 \times 2 = 15,00\text{m}$ (đốc ngang 2%)

- Chiều rộng vỉa hè: $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$ (đốc ngang 2%)

- Dải phân cách $= 5,00\text{m}$

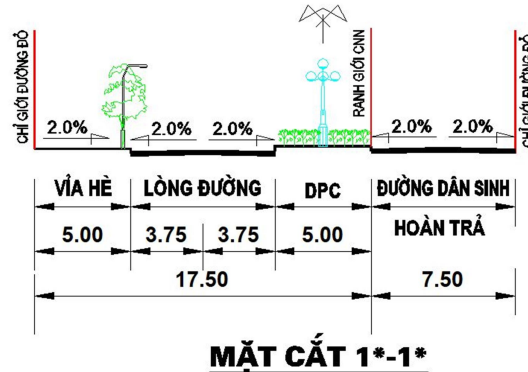
- Lộ giới: $= 30,00\text{m}$



* Quy mô mặt cắt 1*-1*:

- Chiều rộng mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$ (đốc ngang 2%)

- Chiều rộng vỉa hè: = 5,00m (đốc ngang 2%)
- Dải phân cách = 5,00m
- Đường dân sinh hoàn trả $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$ (đốc ngang 2%)
- Lộ giới: = 25,00m

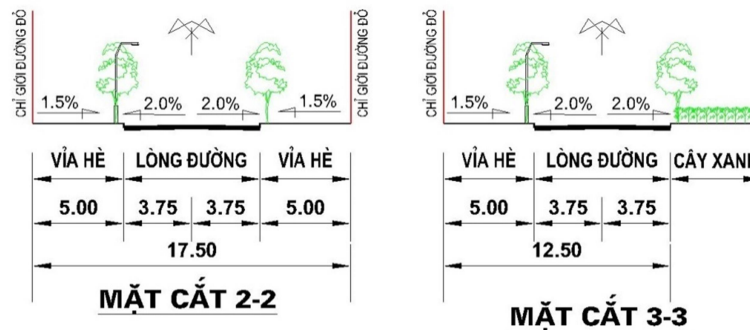


* Quy mô mặt cắt 2-2:

- + Chiều rộng mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$ (đốc ngang 2%)
- + Chiều rộng vỉa hè: $5,00 \times 2 = 10,00\text{m}$ (đốc ngang 2%)
- + Lộ giới: = 17,50m

* Quy mô mặt cắt 3-3:

- + Chiều rộng mặt đường: $3,75 \times 2 = 7,50\text{m}$ (đốc ngang 2%)
- + Chiều rộng vỉa hè: = 5,00m (đốc ngang 2%)
- + Lộ giới: = 12,50m



c. Trắc dọc các tuyến đường.

Cao độ và độ dốc của các tuyến đường hoàn toàn phụ thuộc vào cao độ và độ dốc san nền và cao độ các đường giao thông, hiện tại các tuyến đường của dự án không bố trí siêu cao tại các đường cong

d. Kết cấu áo đường.

- * Đặc trưng của tải trọng trục tính toán tiêu chuẩn

- Mô đun đàn hồi yêu cầu : $E_y/c = 155 \text{ Mpa}$
- Tải trọng thiết kế: tải trọng trục: 120 KN
- Áp lực tính toán lên mặt đường: $p = 0,6 \text{ Mpa}$
- Đường kính vệt bánh xe $D = 36 \text{ cm}$

*** Kết cấu áo đường**

- BTNC12,5 dày 50 mm
- Nhựa dính bám TCN 0,5kg/m²
- BTNC19,5 dày 70mm
- Nhựa thấm bám TCN 1kg/m²
- Cấp phối đá dăm loại I dày 200 mm
- Cấp phối đá dăm loại II dày 300 mm
- Lớp đất cấp phối đầm chặt K98 dày 300mm
- Nền đầm chặt K95 $E_0 = 40 \text{ Mpa}$

g. Kết cấu hè đường, bó vỉa đan rãnh.

*** Kết cấu vỉa hè**

- Lát gạch dày 6cm
- Lớp đệm cát gia cố xi măng 6%, dày 5cm
- Nền đầm chặt K95

*** Kết cấu bó vỉa, đan rãnh**

- Sử dụng bó vỉa bằng bê tông kích thước 18x26x100 cho các vị trí thông thường.
- Sử dụng bó vỉa bằng bê tông kích thước 18x26x25 cho các vị trí đường cong.

*** Chi tiết đan rãnh**

- Tấm đan rãnh bê tông xi măng M250 kích thước 30x50x6 cm;
- Vữa xi măng M75 dày 2 cm;
- Móng bê tông xi măng M150. đá 1x2.

k. Trồng cây xanh trên đường.

Trên vỉa hè dọc theo chiều dài của các tuyến đường trồng cây bóng mát, khoảng cách trồng 6m/cây.

2.3 Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

Tuân thủ theo chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được phê duyệt: Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

3. Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước:

3.1. Các tiêu chuẩn thiết kế áp dụng:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD; Sửa đổi 1:2023 QCVN:2022/BXD.
- Cấp nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33:2006
- Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4513:1988

3.2. Nhu cầu sử dụng nước.

a. Tiêu chuẩn cấp nước.

- Sản xuất công nghiệp: $q = 20 \text{ m}^3/\text{ha}$
- Cấp nước tưới cây: $q = 3 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước rửa đường: $q = 0,5 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước dịch vụ: $q = 3 \text{ l/m}^2$
- Cấp nước hạ tầng kỹ thuật đầu mối: $q = 2 \text{ l/m}^2$
- Lượng dự phòng: 10% (Lượng nước sinh hoạt + nước sản xuất)
- Hệ số không điều hòa ngày: $K_{\text{ngày}}^{\text{max}} = 1,2 \div 1,4 \Rightarrow \text{lấy } K_{\text{ngày}}^{\text{max}} = 1,2$
- Hệ số không điều hòa giờ: $K_{\text{giờ}}^{\text{max}} = \alpha_{\text{max}} * \beta_{\text{max}}$

Trong đó:

α_{max} : Hệ số kể đến mức độ tiện nghi của công trình, chế độ làm việc của các cơ sở sản xuất và các điều kiện địa phương khác

$$\alpha_{\text{max}} = 1,2 \div 1,5 \text{ lấy } \alpha_{\text{max}} = 1,2$$

$$K_{\text{giờ}}^{\text{max}} = 1,2 * 1,25 \approx 1,5$$

b. Nhu cầu sử dụng nước

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC				
STT	Loại đất	Chỉ tiêu	Đơn vị tính, quy mô	Nhu cầu sử dụng nước (Lít/ng.đ)
	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch			1.396.338
	Khu 1			868.985
	Khu 2			527.353
1	Đất công nghiệp	m ³ /ha/ng.đ	ha	

				891.808
	<i>Khu 1</i>			<i>556.698</i>
	CN1	20	1,219	24.380
	CN1'	20	1,153	23.060
	CN2	20	3,834	76.672
	CN3	20	3,962	79.242
	CN4	20	3,520	70.400
	CN18	20	0,676	13.524
	CN19	20	2,475	49.500
	CN20	20	3,979	79.572
	CN21	20	2,644	52.870
	CN22	20	4,374	87.478
	...			
	<i>Khu 2</i>			<i>335.110</i>
	CN5	-	-	-
	CN6	-	-	-
	CN6'	20	1,397	27.944
	CN7	20	1,183	23.658
	CN8	20	1,742	34.832
	CN9	-	-	-
	CN10	-	-	-
	CN11	20	1,881	37.612
	CN12	-	-	-
	CN13	-	-	-
	CN14 (CN5, CN6)	20	3,468	69.368
	CN15	20	2,836	56.720
	CN16	20	2,191	43.822
	CN17	20	2,058	41.154
	...			
2	Đất công cộng, dịch vụ	Lít/m2 sàn/ng.đ	m2 sàn	4.472
	(m2 sàn tính theo hệ số sử dụng đất tối đa)			

	Khu 1			-
	...			
	Khu 2			4.472
	DH1	2	2236	4.472
	...			
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	Lít/m2 sàn/ng.đ	m2 sàn	30.395
	(m2 sàn tính theo hệ số sử dụng đất tối đa)			
	Khu 1			12.806
	KT1	2	4.491	8.982
	KT4 (PCCC)	2	1.400	2.800
	KT5 (Tập kết CTR)	2	512	1.023
	Rãnh, mương thu thoát nước chân ta luy	-	4.062	-
	Kè ta luy (CN19, CN20, CN21, CN22)	-	9.812	-
	...			
	Khu 2			17.590
	KT2	2	3.277	6.555
	KT3	2	4.808	9.615
	KT6 (Tập kết CTR)	2	710	1.420
	Rãnh, mương thu thoát nước chân ta luy	-	2.274	-
	...			
4	Đất cây xanh	Lít/m2/ng.đ	m2	431.109
	Khu 1			277.560
	CX	3	92.520	277.560
	...			
	Khu 2	3		153.549
	CX	3	51.183	153.549
	...			
5	Mặt nước	Lít/m2/ng.đ	m2	-
	Khu 1			-
	Suối	-	10.011	-
	...			
	Khu 2			-
	MN	-		-

			5.821	
	Mương nước	-	3.818	-
	...			
6	Đất giao thông	Lít/m ² /ng.đ	m ²	38.554
	Khu 1			21.921
	GT	0,4	54.802	21.921
	...			
	Khu 2			16.633
	GT	0,4	41.582	16.633
	...			

- Lựa chọn công suất trạm xử lý nước cấp cho cụm công nghiệp:

$$Q = 1400 \text{ m}^3/\text{ngđ}$$

- Tổng nhu cầu giờ dùng nước cao nhất:

$$Q_{\text{giờ}}^{\text{max}} = (K_{\text{giờ}} \times K_{\text{ngày}} \times \Sigma Q) / 86,4 \approx 43,17 \text{ (l/s)}$$

- Nhu cầu cấp nước chữa cháy: Theo QCVN 06:2021 số lượng đám cháy cho KCN là 1 đám cháy với lưu lượng mỗi đám cháy là 60 (l/s). Vậy lưu lượng nước dự trữ phục vụ cho yêu cầu cấp nước cứu hỏa:

$$W_{\text{cc}} = (3600 \times q_{\text{cc}}) / 1000 \times t \times n = 3.6 \times 60 \times 3 \times 1 = 648 \text{ m}^3$$

Trong đó:

WCC: Lượng nước dự trữ phục vụ cứu hỏa (m³).

qcc: Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy (qcc = 60l/s)

t: Thời gian cấp nước cứu hỏa (t = 3h)

n: Số đám cháy xảy ra đồng thời (n = 1)

- Tổng nhu cầu ngày dùng nước cao nhất có cháy :

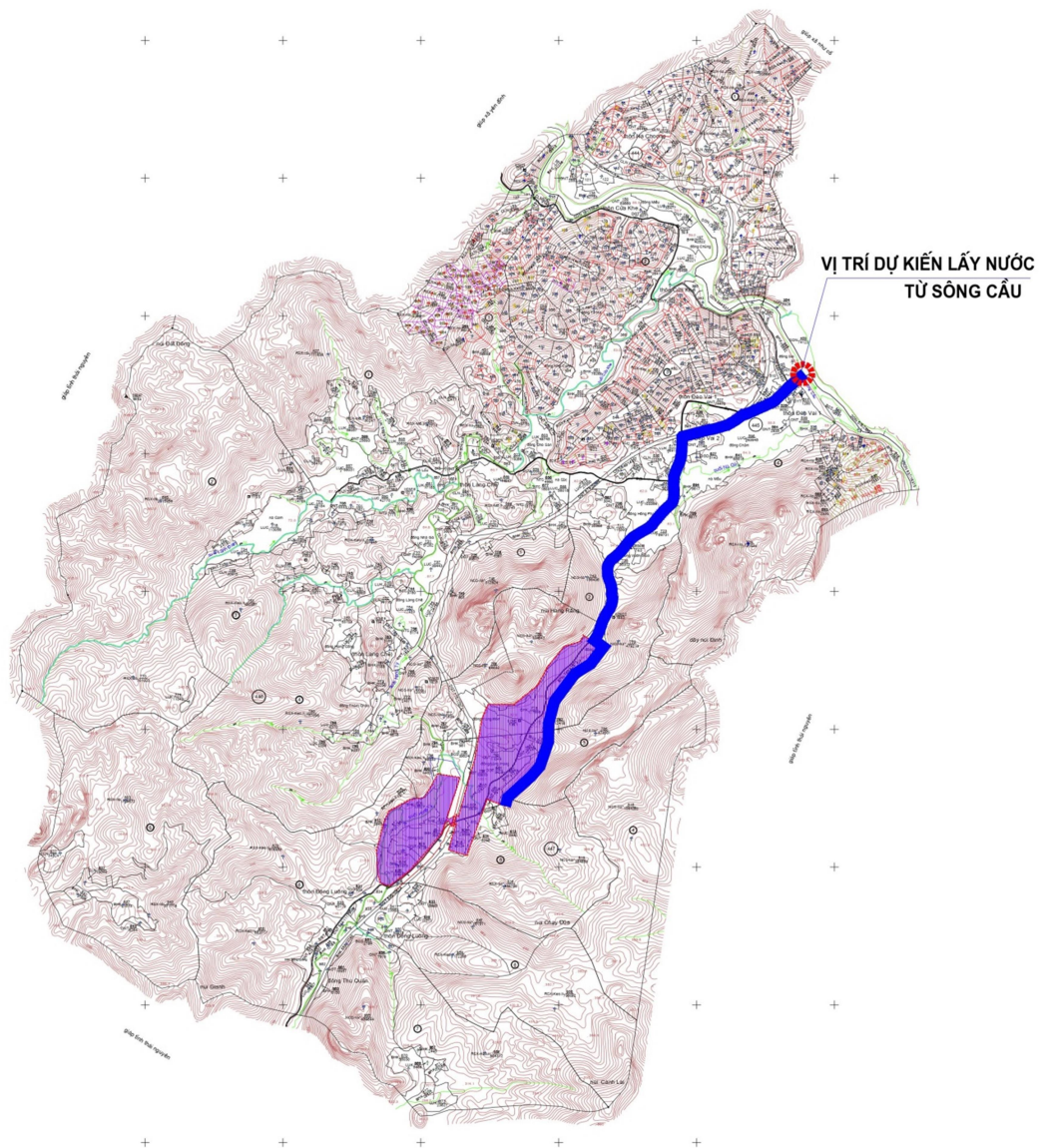
$$Q_{\text{ng}}^{\text{max cc}} = 648 + 2072 = 2720 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$$

- Tổng nhu cầu cấp nước 2720+ 1400 = 4.120 m³/ngđ;

- Lựa chọn công suất nhà máy cấp nước: 4.800 m³/ ngđ;

3.3 Nguồn cấp nước:

- Dự án xây dựng trạm cấp nước từ nguồn nước mặt sông Cầu và nguồn nước ngầm từ giếng khoan (dự kiến 5 giếng khoan). Nước mặt sau khi xử lý đạt chất lượng theo quy chuẩn sẽ cấp vào mạng lưới cấp nước của dự án.



4. Vị trí, quy mô công trình trạm cấp nước:

- Giữ nguyên phương án thiết kế cấp nước tổng thể được duyệt.
- + Vị trí xây dựng trạm cấp nước sạch tại lô đất KT2 với diện tích đất 4.682m².
- + Xây dựng trạm cấp nước sạch công suất 4.800 m³/ng.đ.

5. Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Hệ thống cấp nước cho dự án bao gồm: công trình thu trạm bơm, trạm xử lý nước cấp, hệ thống đường ống phân phối nước sạch từ bể chứa đến các nhà máy. Để đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và ổn định, mạng lưới đường ống phân phối cho các nhà máy trong dự án được thiết kế theo mạng mạch vòng. Việc tính toán mạng lưới đường ống được hiện theo chương trình Epanet cho hai trường hợp: Giờ dùng nước lớn nhất và giờ dùng nước lớn nhất kết hợp chữa cháy. Lưu lượng nước được tính toán dựa trên nhu cầu sản xuất của các xí nghiệp và nhu cầu nước sinh hoạt.

- Áp lực tối thiểu tại điểm bất lợi nhất trong giờ dùng nước lớn nhất đảm bảo cấp nước cho nhà 5 tầng là $H=24\text{m}$, và áp lực tối thiểu trong giờ dùng nước lớn nhất có cháy cần phải đạt là $H=10\text{m}$ (hệ thống chữa cháy áp lực thấp).

- Đường ống cấp nước được thiết kế là ống HDPE đường kính $\geq D150$. Ống cấp nước được chôn dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống $h \geq 0,7\text{m}$, tìm ống chôn cách mép tường rào các xí nghiệp 0.5m .

- Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước dự kiến đặt một số họng cứu hỏa. Các trụ cứu hỏa được đặt dọc trên hè đường hoặc ngã ba, ngã tư để thuận lợi cho việc lấy nước. Khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu hỏa là 150m . Các họng cứu hỏa này sẽ có thiết kế đúng quy định và có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực. Đối với các công trình cao tầng cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

6. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng:

6.1. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.
- QCVN 09: 2017/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.
- TCVN 9206 : 2012 - Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.
- TCVN 9207 : 2012 - Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng.
- TCXDVN 259 : 2001- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị Việt Nam.
- TCXDVN 333 : 2005 - Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế Việt Nam.

6.2. Tính toán phụ tải điện.

a. Chỉ tiêu cấp điện

Chỉ tiêu cấp điện cho KCN được tính toán theo Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng “QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng” và tham khảo các KCN trong vùng khác, cụ thể như sau:

- Đất công nghiệp:	350kW/ha
- Đất dịch vụ:	0,03kW/m ²
- Đất hạ tầng kỹ thuật:	0,03kW/m ²
- Đất cây xanh	0,0005kW/m ²

- Đất mặt nước	0,0005 kW/m2
- Đất giao thông	0,001 Kw/m3

b. Tính toán phụ tải điện.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN				
STT	Loại đất	Chỉ tiêu	Đơn vị tính, quy mô	Công suất sử dụng điện (KVA)
	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch			17.976
	Khu 1			10.436
	Khu 2			7.539
1	Đất công nghiệp	Kw/ha	ha	15.607
	Khu 1			9.742
	CN1	350	1,219	427
	CN1'	350	1,153	404
	CN2	350	3,834	1.342
	CN3	350	3,962	1.387
	CN4	350	3,520	1.232
	CN18	350	0,676	237
	CN19	350	2,475	866
	CN20	350	3,979	1.393
	CN21	350	2,644	925
	CN22	350	4,374	1.531
	...			
	Khu 2			5.864
	CN5	-	-	-
	CN6	-	-	-
	CN6'	350	1,397	489
	CN7	350	1,183	414
	CN8	350	1,742	610
	CN9	-	-	-
	CN10	-	-	-
	CN11	350	1,881	658
	CN12	-	-	-
	CN13	-	-	-
	CN14 (CN5, CN6)	350	3,468	1.214
	CN15	350	2,836	993
	CN16	350	2,191	767
	CN17	350	2,058	720
	...			
2	Đất công cộng, dịch vụ	Kw/m2 sàn	m2 sàn	67
	(m2 sàn tính theo hệ số sử dụng đất tối đa)			

	Khu 1			-
	...			
	Khu 2			67
	DH1	0,03	2236	67
	...			
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	Kw/m2 sàn	m2 sàn	456
	(m2 sàn tính theo hệ số sử dụng đất tối đa)			
	Khu 1			192
	KT1	0,03	4.491	135
	KT4 (PCCC)	0,03	1.400	42
	KT5 (Tập kết CTR)	0,03	512	15
	Rãnh, mương thu thoát nước chân ta luy	-	4.062	-
	Kè ta luy (CN19, CN20, CN21, CN22)	-	9.812	-
	...			
	Khu 2			264
	KT2	0,03	3.277	98
	KT3	0,03	4.808	144
	KT6 (Tập kết CTR)	0,03	710	21
	Rãnh, mương thu thoát nước chân ta luy	-	2.274	-
	...			
4	Đất cây xanh	Kw/m2	m2	72
	Khu 1			46
	CX	0,0005	92.520	46
	...			
	Khu 2	0,0005		26
	CX	0,0005	51.183	26
	...			
5	Mặt nước	Kw/m2	m2	10
	Khu 1			5
	Suối	0,0005	10.011	5
	...			
	Khu 2			5
	MN	0,0005	5.821	3
	Mương nước	0,0005	3.818	2
	...			
6	Đất giao thông	Kw/m2	m2	96
	Khu 1			55
	GT	0,001	54.802	55
	...			
	Khu 2			42
	GT	0,001	41.582	42
	...			
7	Các hạng mục tính theo công suất	Kw/m3	m3	1.800
	Trạm xử lý nước thải 2.200m3/ngđ	0,18	2.200	396

	Trạm xử lý nước thải 2.000m ³ /ngđ	0,18	2.000	360
	Trạm cấp nước	0,19	3.800	912

Tổng công suất của toàn dự án khoảng 17.976 KVA. Lựa chọn tổng công suất của các trạm biến áp 18.000KVA.

6.3. Nguồn điện:

Nguồn điện trung thế dự kiến sẽ được lấy từ đường 35Kv hiện có nằm phía Bắc vực dự án.

7. Trạm điện phân phối:

Theo quy hoạch đã được duyệt có 03 trạm biến áp 35/0,4KVA; phục vụ cung cấp năng lượng cho hạ tầng cụm công nghiệp.

+ Trạm TBA 1 – 560kVA (giữ nguyên)

+ Trạm TBA 2 – 560 kVa (giữ nguyên)

+ Trạm TBA 3 – 560KVA điều chỉnh vị trí sang gần khu đất mở rộng (nằm trong ranh giới điều chỉnh giảm diện tích do vướng đường cao tốc CT07).

Trong cụm công nghiệp bố trí đường dây để các nhà máy tự bố trí các trạm biến áp 35/0.4KV để cấp nguồn hạ thế;

Các trạm biến áp phân phối hạ áp sử dụng kiểu trạm kios, 35/0,4KV. Trạm gồm 3 ngăn: ngăn trung thế, ngăn biến áp và ngăn hạ thế;

Tủ phân phối hạ áp được đặt trong ngăn hạ thế của trạm, tủ được cấp điện từ máy biến áp bằng tuyến cáp Cu/XLPE/PVC. Tủ phân phối hạ áp được lắp đặt các thiết bị bảo vệ cần thiết. Các aptomat phân phối đầu ra sẽ được lắp đặt khi có yêu cầu cấp điện phân khu của các công trình. Các thiết bị trong trạm phải đảm bảo theo tiêu chuẩn bảo vệ chống nước, bụi với cấp bảo vệ IP54;

8. Mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng

8.1. Mạng lưới đường dây trung thế:

Lưới điện 35KV trong Cụm công nghiệp được đấu nối theo kiểu hình tia. Cung cấp điện cho các trạm biến áp được đặt trong lô đất công nghiệp và trạm biến áp cung cấp hạ tầng kỹ thuật toàn cụm công nghiệp.

8.2 Mạng lưới đường dây hạ thế:

Cấp cấp điện hạ áp từ các trạm biến áp hạ áp 35/0,4kV tới các tủ điện khu hạ tầng, tủ điện chiếu sáng đèn đường bằng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC chôn ngầm trong đất. Công suất của các trạm được tính toán theo công thức:

$$S = P_{tt} \cdot K_{dt} / \cos \varphi \text{ (kVA)}$$

Trong đó:

S: Tổng công suất toàn phần (kVA).

P_{tt}: Tổng công suất tính toán (kW).

K_{dt}: Hệ số đồng thời

$\cos\varphi$: Hệ số công suất (0.85).

8.3. Hệ thống chiếu sáng:

a. Nguồn cấp điện chiếu sáng

- Nguồn cấp điện chiếu sáng có điện áp 380V được lấy từ các trạm phân phối 35/0.4kV.

- Cấp điện từ trạm biến áp tới các tuyến đèn đường sử dụng cáp ngầm 0,6/1kV Cu/XLPE/DSTA/PVC luồn trong ống nhựa xoắn, đặt ngầm dưới đất, cách mặt đất 0.8m, chiều dài tuyến tối đa $L_{max} \leq 1\text{km}$.

- Tủ điều khiển chiếu sáng đường sử dụng loại tủ điều khiển tự động, có 3 lộ ra và được lắp đặt gần trạm biến áp cấp nguồn.

b. Nguyên tắc thiết kế hệ thống chiếu sáng.

- Đảm bảo quan sát rõ ràng các hạng mục chiếu sáng

- Lựa chọn thiết bị và vật liệu tiết kiệm năng lượng. Tiết kiệm năng lượng với hình thức chiếu sáng toàn tuyến, thay đổi ánh sáng trên toàn tuyến, đồng thời có thể tắt 1/3 hay 2/3 số đèn ở những thời điểm không cần thiết để tiết kiệm điện năng.

- Chọn hình thức cột đèn đảm bảo mỹ quan, thân thiện với môi trường.

c. Lựa chọn chủng loại cột, đèn chiếu sáng

Cột đèn sử dụng loại cột thép cao 8-15m lắp bóng Led tiết kiệm điện;

d. Các bố trí hệ thống đèn:

- Khoảng cách và chiều cao của các cột đèn được bố trí theo chiều rộng của đường.

- Đối với đường đơn rộng 7,5m bố trí đèn ở 1 bên đường.

- Đối với đường đôi có giải phân cách bố trí đèn ở giải phân cách.

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

9.1. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông QCVN 33:2019/BTTTT

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD.

- TCN 68-149: 1995 - Thiết bị thông tin - Các yêu cầu chung về môi trường khí hậu.

- TCN 68-161: 1996 - Tiêu chuẩn phòng chống ảnh hưởng của dây dây điện lực đến hệ thống thông tin.

- TCN 68-190: 2001 - Tiêu chuẩn về tính tương thích điện từ của các thiết bị mạng viễn thông.
- TCXD: 2008 - Quy phạm về bố trí các hệ thống kỹ thuật của Bộ Xây Dựng.
- TCN: 2006 - Các quy định của Bộ Bưu chính viễn thông về lắp đặt, kinh doanh các dịch vụ viễn thông.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8665:2011 về Sợi quang dùng cho mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật chung
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 10296:2014 Cấp đồng trục dùng trong mạng phân phối tín hiệu truyền hình cáp – yêu cầu kỹ thuật và phương pháp thử.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác liên quan.

9.2. Giải pháp thiết kế

Nguồn cấp: Đấu nối từ tổng đài vệ tinh của các nhà mạng (VNPT, Viettel, FPT...) tại khu vực xã Chợ Mới thông qua tuyến cáp quang dọc theo Quốc lộ 3.

Để đảm bảo mỹ quan và an toàn, toàn bộ mạng lưới TTLL phải được đi ngầm.

+ Hệ thống ống dẫn: Sử dụng ống nhựa xoắn HDPE chuyên dụng cho viễn thông, đường kính từ D65/50 tùy mật độ cáp. Đường ống trục chính gồm ống HDPE D130/100; Đường ống trục nhánh gồm 02 ống HDPE D65/50.

+ Hệ thống bể cáp: Bố trí bể kéo cáp tại các vị trí rẽ nhánh hoặc trên các đoạn thẳng. Nắp bể cáp bằng gang hoặc bê tông đúc sẵn, cao độ bằng mặt vỉa hè.

+ Đi chung hạ tầng: Cáp TTLL được bố trí trong hào kỹ thuật hoặc tuynel kỹ thuật chung nhưng phải nằm trong khoang riêng, cách biệt với cáp điện lực để tránh nhiễu tín hiệu.

Sử dụng cáp quang để đảm bảo tốc độ cao và ổn định cho các ứng dụng công nghệ 4.0, hội nghị truyền hình và quản lý kho bãi thông minh.

Phủ sóng di động: Phối hợp với các nhà mạng lắp đặt cột BTS thân thiện với môi trường tại các khu vực cây xanh tập trung để đảm bảo sóng 4G/5G bao phủ toàn bộ diện tích 74,4ha.

Hệ thống giám sát và An ninh: Thiết lập mạng camera giám sát IP tại các cửa ngõ ra vào CCN, các nút giao thông chính và khu vực hạ tầng đầu mối. Tín hiệu được truyền dẫn về trung tâm điều hành để phục vụ công tác an ninh và quản lý giao thông nội bộ.

10. Xác định lượng nước thải, rác thải:

10.1. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình Hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD

- Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957:2008

- Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4474:1987

10.1.2 Chỉ tiêu tính toán:

a, Thoát nước thải:

Lượng nước thải tuân thủ theo chỉ tiêu quy hoạch về thoát nước thải đã được phê duyệt: Tính bằng 80% lượng nước phát sinh. Khối lượng nước thải là 4.200 m³/ng.đ

b, Rác thải:

Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt tính toán theo loại đô thị IV: 0,8 kg/người-ngày.

50 x 0,8 = 40kg/ người-ngày.

Chỉ tiêu phát sinh CTR công nghiệp tính theo quy mô tối thiểu 0,3 tấn/ha đất công nghiệp: 44,59 x 0,3 = 13,377 tấn/ng.đ

Tổng chỉ tiêu phát sinh rác thải là: 13,417 tấn/ng.đ

11. Mạng lưới thoát nước:

11.1 Hệ thống thoát nước mưa:

a, Nguyên tắc thiết kế:

- Phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch được duyệt, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Thiết kế đường cống theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch thoát nước mưa - san nền.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng biệt độc lập với hệ thống thoát nước thải

- Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực nghiên cứu còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Toàn bộ diện tích của Cụm công nghiệp được phân làm nhiều lưu vực nhỏ. Toàn bộ các lưu vực đều thoát ra kênh thoát nước giáp ranh với cụm công nghiệp

b, Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước mưa

- Việc tính toán lưu lượng nước mưa dựa theo phương pháp cường độ giới hạn :

$$Q_{m-a} = \frac{q \times F \times \psi}{1000} \text{ (m}^3\text{/s)}$$

Trong đó:

F: Diện tích tính toán (ha)

ψ : Hệ số dòng chảy

q: Cường độ mưa (l/s.ha)

$$q = \frac{A \times (1 + C \lg P)}{(t + b)^n} \text{ (l/s.ha)}$$

Trong đó:

t: Thời gian mưa tính toán

b, C, n, A: Các thông số phụ thuộc và điều kiện khí hậu địa phương

Bắc Kạn: A = 8150; c = 0,53; b=27, n = 0,87

- Việc tính toán thủy lực cho rãnh thoát nước mưa theo công thức maining:

$$Q_u = W \times \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times i^{1/2} \text{ (m}^3/\text{s)}$$

Trong đó:

W: Tiết diện mặt cắt ướt

n: Hệ số nhám vật liệu (n=0,015)

R: Bán kính thủy lực của rãnh

i: Độ dốc đặt rãnh.

c, Giải pháp quy hoạch:

- Tuân thủ theo giải pháp quy hoạch thoát nước mặt đã được phê duyệt.

+ Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng được thiết kế đảm bảo thoát nước triệt để cho toàn khu vực trên nguyên tắc tự chảy với chu kì tính toán là 5 năm.

+ Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng biệt độc lập với hệ thống thoát nước thải, bao gồm các cống thoát nước bố trí dọc theo các tuyến đường.

+ Các tuyến cống chính gồm đường kính D600-D1500mm sau đó xả ra các mương gần nhất. Các tuyến cống nhánh đường kính D600-D800mm dự kiến xây dựng các tuyến đường nội bộ và đường phân khu vực thu gom nước mưa về các tuyến cống thoát nước chính.

+ Các cống thoát nước được đặt trên vỉa hè, độ sâu chôn cống tối thiểu h=0,7m (tính đến đỉnh cống). Độ dốc các tuyến cống đặt theo độ dốc tối thiểu i=1/d. Nước mưa từ các công trình và nhà ở được tập trung sau đó đổ vào các tuyến này và thoát ra các cửa xả. Nước mưa từ mặt đường được thu bằng các hố thu nước mặt đường.

+ Ga thu, ga thăm: các ga thu, ga thăm được bố trí tại các điểm đầu nối, điểm chuyển hướng, vị trí thay đổi tiết diện cống và dọc theo các tuyến cống, khoảng cách giữa các ga theo tiêu chuẩn hiện hành.

+ Tại vị trí các khu vực có taluy cao, xây dựng hệ thống tuyến rãnh, mương, cống thu nước phía taluy đằng sau các lô đất xây dựng công trình công nghiệp, chảy ra suối hiện có qua các cửa xả.

11.2 Hệ thống thoát nước thải:

a, Nguyên tắc thiết kế:

- Phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch được duyệt, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng biệt độc lập với hệ thống thoát nước mưa.

b, Giải pháp thiết kế:

Tuân thủ theo giải pháp thiết kế thoát nước thải đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết.

- Nước thải được thiết kế thoát riêng hoàn toàn, hệ thống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT. Các tuyến cống thoát nước thải được bố trí dọc đường quy hoạch, bố trí tận dụng độ dốc địa hình nhằm giảm độ sâu chôn cống.

+ Khu 1, nước thải được thu gom về tuyến công thoát nước thải phía Tây, sau đó chảy về trạm xử lý nước thải cục bộ. Khu 1 sử dụng 1 hố bơm cục bộ HB1 để bơm nước thải từ khu vực thấp về trạm xử lý nước thải TXLNT1 công suất 2.200m³/ng.đ

+ Khu 2, nước thải được thu gom về tuyến công thoát nước thải phía Đông Nam, sau đó chảy về trạm xử lý nước thải cục bộ. Khu 2 sử dụng 1 hố bơm cục bộ HB2 để bơm nước thải từ khu vực thấp về trạm xử lý thải TXLNT2 công suất 2.000m³/ng.đ

+ Khu điều chỉnh vị trí (22ha) xây dựng hệ thống tuyến thoát nước thải thu từ phía Tây sang phía Đông, sau đó chảy về trạm xử lý nước thải TXLNT1 công suất 2.200m³/ng.đ

- Các tuyến cống nhánh thu gom nước thải được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ trong khu đất có kích thước D300 –D400mm. Các tuyến cống đặt trên vỉa hè, độ dốc tối thiểu $i=1/D$ đảm bảo tự chảy.

- Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các giếng thăm tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Khoảng cách các ga thu theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Nước sau khi được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn quy chuẩn chất lượng nước được xả từ Trạm xử lý nước thải qua cửa xả ra suối chảy qua Cụm công nghiệp.

12. Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, rác thải

Giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt:

- Quy hoạch 02 trạm xử lý nước thải:

- + Trạm xử lý nước thải TXLNT1 có vị trí tại lô đất KT1 diện tích 6.416m³.
Công suất trạm $Q=2.200 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$
- + Trạm xử lý nước thải TXLNT2 có vị trí tại lô đất KT1 diện tích 4.680m³.
Công suất trạm $Q=2.000 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$
- Quy hoạch 02 điểm tập kết chất thải rắn:
 - + Điểm tập kết CTR1 tại lô đất KT5 diện tích 731m².
 - + Điểm tập kết CTR2 tại lô đất KT6 diện tích 1.014m².

CHƯƠNG VIII:

ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Để hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường tại khu vực được quy hoạch và khu vực lân cận, cần thực hiện một số biện pháp bảo vệ môi trường sau:

1. Bảo vệ môi trường không khí:

Khoảng cách cách ly an toàn: Thiết lập dải cây xanh cách ly bao quanh ranh giới CCN với bề rộng tối thiểu theo QCVN 01:2021/BXD tối thiểu 10m để giảm thiểu bụi và tiếng ồn lan truyền sang khu dân cư lân cận.

Kiểm soát tại nguồn: Yêu cầu các nhà máy đầu tư thứ cấp phải lắp đặt hệ thống lọc bụi, xử lý khí thải (hấp thụ, hấp phụ hoặc tĩnh điện) đạt chuẩn QCVN 19:2009/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

Giao thông xanh: Khuyến khích sử dụng xe điện nội khu và trồng cây xanh dọc các tuyến đường để hấp thụ CO².

2. Bảo vệ môi trường nước

Tách biệt hệ thống thoát nước: Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa và nước thải riêng biệt hoàn toàn. Nước mưa được thu gom xả thẳng ra nguồn tiếp nhận tự nhiên; nước thải được đưa về trạm xử lý.

Trạm xử lý nước thải tập trung (XLNT): Xây dựng trạm XLNT với công suất đáp ứng toàn bộ CCN, sử dụng công nghệ xử lý sinh học kết hợp hóa lý. Nước thải sau xử lý phải đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT.

Tái sử dụng nước: Thiết kế hệ thống tái sử dụng nước thải sau xử lý để tưới cây, rửa đường hoặc phục vụ các công đoạn sản xuất không yêu cầu chất lượng nước cao nhằm tiết kiệm tài nguyên nước.

3. Bảo vệ môi trường đất:

Chống ô nhiễm hóa chất đối với các khu vực lưu kho hóa chất, bãi rác tạm thời phải có nền bê tông chống thấm và hệ thống thu gom nước rỉ rác riêng, tránh thấm thấu xuống tầng đất.

Tại các khu vực có độ dốc cao, sử dụng giải pháp kè chắn bằng đá hộc hoặc trồng cỏ vetiver để giữ đất, ngăn chặn rửa trôi bề mặt vào mùa mưa.

Sử dụng vật liệu thân thiện ưu tiên sử dụng gạch tự chèn cho vỉa hè để tăng khả năng thấm thấu nước, duy trì độ ẩm và hệ vi sinh vật trong đất.

4. Thu gom và xử lý chất thải rắn:

Phân loại tại nguồn: Yêu cầu các doanh nghiệp thực hiện phân loại CTR tại nhà máy thành 3 nhóm: CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp thông thường và CTR nguy hại.

Bố trí điểm tập kết CTR tập trung của CCN có mái che và hệ thống thu gom nước rỉ rác.

Xử lý chất thải nguy hại: Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, tuyệt đối không để tồn đọng quá thời gian quy định trong khuôn viên CCN.

5. Các giải pháp quản lý và kiểm soát môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch.

Lắp đặt trạm quan trắc nước thải, liên tục tại điểm xả đầu ra của trạm XLNT tập trung, truyền dữ liệu trực tiếp về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên.

Chủ đầu tư hạ tầng CCN có bộ phận chuyên trách về môi trường để giám sát việc xây dựng và vận hành của các nhà đầu tư thứ cấp.

Thực hiện báo cáo giám sát môi trường định kỳ để kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm nóng về ô nhiễm.

Quy định quản lý môi trường nội khu: Ban hành bộ quy tắc ứng xử môi trường bắt buộc, đi kèm với các chế tài xử phạt kinh tế đối với các đơn vị vi phạm quy trình xử lý chất thải.

CHƯƠNG IX: ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

1. Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư của dự án gồm: Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị; Chi phí quản lý dự án; Chi phí tư vấn và chi phí khác; Chi phí dự phòng ;

1.1 Các căn cứ pháp lý:

- Luật xây dựng 135/2025/QH15;
- Luật quy hoạch 47/2025/QH15; Luật 144/2025/QH15 Sửa đổi Luật quy hoạch 47/2025/QH15;
- Luật đầu tư 143/2025/QH15;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư; Nghị định số 239/2025/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính Phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.
- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025
- Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- Giá các loại vật tư, thiết bị xây dựng công trình được tính theo mặt bằng giá khu vực xã Chợ Mới tại thời điểm quý II năm 2026.

1.2 Phương pháp xác định:

- Cơ sở để tính toán dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư được tham khảo, vận dụng và có căn cứ theo một số nội dung:

+ Tổng mức đầu tư đã được duyệt tại Quyết định 2486/QĐ-UBND ngày 31/03/2020 của UBND tỉnh Bắc Kạn (trước sáp nhập) tính toán cho diện tích khoảng 52,4ha đã được triển khai thi công.

+ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 tính toán đối với khu vực điều chỉnh vị trí khoảng 22ha;

1.3 Tổng mức đầu tư:

- Dự kiến tổng mức đầu tư: 592.746.000.000 Việt Nam đồng (*Bằng chữ: Năm trăm, chín mươi hai tỷ, bảy trăm bốn mươi sáu triệu Việt Nam đồng./.*).

+ Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án Xây dựng Cụm công nghiệp làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

+ Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí 10% và lãi vay trong thời gian xây dựng.

a) Chi phí xây dựng và lắp đặt:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

b) Chi phí thiết bị:

- Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

- Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

c) Chi phí quản lý dự án:

- Chi phí quản lý dự án tính theo định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

- Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- + Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư;
- + Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình;
- + Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- + Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- + Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- + Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- + Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- + Chi phí khởi công, khánh thành.

d) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, bao gồm:

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

e) Chi phí khác:

- Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên;
- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

f) Dự phòng chi phí:

- Dự phòng phí bằng 10% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

- * Lãi vay của dự án.

- Lãi vay bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng và vận hành; tạm tính lãi vay ổn định suốt thời gian vay.

- Dự án tính lãi vay ở mức cao là 9,5%/năm, thời gian vay là 10 năm, trong đó ân hạn 01 năm đầu tiên xây dựng.

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ						
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Chi phí trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Chi phí sau thuế
1	Chi phí bồi thường, GPMB:	GGPMB				136.182.280.573
1.1	Chi phí bồi thường, GPMB		<i>Theo đơn giá chi tiết tính cho 1m2 đất khi thực hiện GPMB</i>			136.182.280.573
2	Chi phí xây dựng:	Gxd		314.528.388.000	31.452.838.800	345.981.226.800
2.1	Chi phí xây dựng đã được phê duyệt		<i>Giá trị đã được phê duyệt tại Văn bản số ...</i>	191.952.000.000	19.195.200.000	211.147.200.000
2.2	Chi phí xây dựng		<i>Bảng tổng hợp chi phí xây dựng và thiết bị</i>	122.576.388.000	12.257.638.800	134.834.026.800
3	Chi phí thiết bị:	Gtb		23.755.674.000	2.375.567.400	26.131.241.400
3.1	Chi phí thiết bị đã được phê duyệt		<i>Giá trị đã được phê duyệt tại Văn bản số ...</i>	16.135.578.000	1.613.557.800	17.749.135.800
3.2	Chi phí thiết bị		<i>Bảng tổng hợp chi phí xây dựng và thiết bị</i>	7.620.096.000	762.009.600	8.382.105.600
4	Chi phí quản lý dự án, tư vấn và chi phí khác:	Gk	10,0% x (Gxd+Gtb)	33.828.406.200	3.382.840.620	37.211.246.820
5	Chi phí dự phòng:	Gdp		18.605.623.410	1.860.562.341	20.466.185.751
5.1	Chi phí dự phòng khối lượng	Gdp1	3%*(Gxd+Gtb+Gk)	11.163.374.046	1.116.337.405	12.279.711.451
5.2	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá	Gdp2	2%*(Gxd+Gtb+Gk)	7.442.249.364	744.224.936	8.186.474.300
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:		Ggpmb+Gxd+Gtb+Gk+Gdp			565.972.181.344
	Lãi vay trong thời gian xây dựng	Glv				26.774.040.550
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ BAO GỒM LÃI VAY:					592.746.221.894
	LÀM TRÒN:					592.746.000.000

2. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn:

2.1. Cơ cấu nguồn vốn cho toàn bộ cụm công nghiệp:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 118.549.200.000 Việt Nam đồng (Bằng chữ: Một trăm mười tám tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm nghìn Việt Nam đồng./.).

- Vốn huy động: Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 474.196.800.000 Việt Nam đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi bốn tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm nghìn Việt Nam đồng) - Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình - (Vietcombank).

2.2. Nguồn vốn đầu tư:

a) Vốn góp để thực hiện dự án (ghi chi tiết theo từng nhà đầu tư):

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiền độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ONSSEN FUJI BẮC KẠN	118.549.200.000		20	Tiền mặt hoặc chuyển khoản	

b) Vốn huy động: 474.196.800.000 Việt Nam đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi bốn tỷ, một trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm nghìn Việt Nam đồng) - Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình - (Vietcombank).

c. Tiến độ huy động vốn:

Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án, Chủ đầu tư sẽ lập tiến độ và kế hoạch phân bổ vốn đầu tư của dự án ngay sau khi dự án được chấp thuận.

Tổng mức đầu tư là 592.746.000.000 Việt Nam đồng (Bằng chữ: Năm trăm, chín mươi hai tỷ, bảy trăm bốn mươi sáu triệu Việt Nam đồng./.), trong đó vốn góp của nhà đầu tư là 118.549.200.000 Việt Nam đồng (Bằng chữ: Một trăm mười tám tỷ, năm trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm nghìn Việt Nam đồng./.) chiếm 20 %. Theo quy định thì tỷ lệ % vốn tự có của nhà đầu tư đủ điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

3. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: Ủy ban nhân dân xã Chợ Mới.
- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Phòng Kinh tế xã Chợ Mới.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần kiến trúc BAG.

CHƯƠNG X. KẾT LUẬN

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm công nghiệp Quảng Chu, xã Chợ Mới, tỉnh Thái Nguyên với quy mô 74,4 ha đã được nghiên cứu một cách khoa học, bám sát các quy định tại Thông tư 16/2025/TT-BXD và các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

Đề án hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển công nghiệp của tỉnh Thái Nguyên tại quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 Điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2026-2030, tầm nhìn 2050; Phù hợp với định hướng quy hoạch chung của xã Chợ Mới. Việc hình thành CCN tại vị trí này sẽ khai thác tối đa lợi thế về quỹ đất và hạ tầng giao thông kết nối khu vực. Các giải pháp kỹ thuật về san nền, giao thông, cấp điện, cấp thoát nước và mạng lưới thông tin liên lạc được thiết kế đồng bộ, hiện đại, đảm bảo khả năng vận hành lâu dài và an toàn. Quy hoạch đã chú trọng thiết lập các dải cây xanh cách ly, hệ thống xử lý nước thải tập trung công nghệ cao và các giải pháp kiểm soát không gian ngầm, đảm bảo giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến môi trường sống của khu vực dân cư xã Chợ Mới.

Hiệu quả dự án khi đi vào hoạt động, CCN Quảng Chu sẽ tạo ra quỹ đất sạch thu hút đầu tư, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế địa phương, tạo việc làm cho hàng ngàn lao động và tăng nguồn thu ngân sách cho tỉnh.

Đề xuất các cơ quan chức năng hỗ trợ các cơ chế ưu đãi đầu tư, đặc biệt là trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích điều chỉnh để dự án sớm có "đất sạch" để triển khai. Đề nghị UBND xã Chợ Mới hỗ trợ trong việc xin ý kiến, công bố quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng theo đồ án đã phê duyệt, tránh tình trạng lấn chiếm hoặc xây dựng trái phép trong ranh giới quy hoạch.

Để dự án sớm được triển khai và phát huy hiệu quả, Nhà đầu tư Công ty cổ phần Onsen Fuji Bắc Kạn kính đề nghị UBND tỉnh Thái Nguyên, UBND xã Chợ Mới, Sở Xây dựng, Sở Công thương và các cơ quan ban ngành liên quan sớm xem xét, cho ý kiến, thẩm định và phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo.