

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN



Gia Sàng, 03/2026

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BẦU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH

TRUNG TÂM DỊCH VỤ TỔNG HỢP
PHƯỜNG GIA SÀNG

Giám đốc

Tạ Văn Thán

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

TRUNG TÂM CHUYÊN GIAO CÔNG NGHỆ
QUY HOẠCH XÂY DỰNG



Trịnh Văn Lập

MỤC LỤC

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.	8
1.1 Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch.	8
1.1.1 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết.....	8
1.1.2 Căn cứ lập quy hoạch	9
1.1.3 Nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:	10
1.1.4 Tính chất, chức năng	11
1.1.5 Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch.....	11
1.2 Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội	12
1.2.1 Điều kiện tự nhiên	12
1.2.2 Hiện trạng về dân số, lao động; sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan; hạ tầng xã hội	16
1.2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	22
1.2.4 Hiện trạng môi trường	27
1.3 Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện	27
1.4 Đánh giá tổng hợp	30
1.5 Các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết	30
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.	32
2.1 Mục tiêu lập quy hoạch.....	32
2.2 Sự phù hợp với chương trình kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành.....	32
2.3 Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đã được phê duyệt liên quan đến phạm vi quy hoạch.....	33
2.3.1 Các yêu cầu chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với khu vực lập quy hoạch chi tiết.....	33
2.3.2 Các định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với khu vực lập quy hoạch chi tiết.....	35
2.3.3 Các yêu cầu, định hướng chính. phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đã được phê duyệt liên quan đến phạm vi quy hoạch chi tiết...	36

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.	37
3.1 Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch	37
3.2 Quy mô dân số, quy mô đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch	39
3.2.1 Quy mô dân số	39
3.2.2 Quy mô đất đai	39
3.2.3 Các nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực lập quy hoạch	39
3.2.4 Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch	40
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; XÁC ĐỊNH KHU VỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI (NẾU CÓ).	41
4.1 Quan điểm lập quy hoạch chi tiết	41
4.2 Nguyên tắc:	41
4.3 Cơ cấu quy hoạch:	41
4.4 Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch	43
4.4.1 Sử dụng đất quy hoạch:	43
4.4.2 Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch toàn khu vực:	44
4.4.3 Bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất theo lô đất:	45
4.5 Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên	48
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 (CHIỀU CAO, CỐT SÀN VÀ TRẦN TẦNG MỘT; HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, HÀNG RÀO, MÀU SẮC, VẬT LIỆU CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH VÀ CÁC VẬT THỂ KIẾN TRÚC KHÁC); TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH, KHU VỰC ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT VÀ CÁC NỘI DUNG QUY ĐỊNH ĐỂ KIỂM SOÁT THỰC HIỆN THEO QUY HOẠCH.	49
5.1 Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch	49
5.1.1 Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	49
5.1.2 Tổ chức không gian tổng thể	50
5.1.3 Tổ chức không gian cảnh quan các tuyến, trục chính	51

5.2 Yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất.....	53
5.2.1 Đối với các công trình cơ quan, trụ sở:	53
5.2.2 Đối với các công trình dịch vụ - công cộng (trường học, nhà văn hóa)	54
5.3 Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch.....	55
5.4 Vị trí quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy định.....	55
VI. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ: XÁC ĐỊNH CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH THEO CÁC HƯỚNG TẦM NHÌN, TẦNG CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CHO TỪNG LÔ ĐẤT VÀ CHO TOÀN KHU VỰC; KHOẢNG LUI CỦA CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ VÀ NGÃ PHỐ; XÁC ĐỊNH HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC; HỆ THỐNG CÂY XANH, MẶT NƯỚC, QUẢNG TRƯỜNG.....	57
6.1 Mục tiêu	57
6.2 Nguyên tắc	58
6.3 Khung thiết kế đô thị tổng thể.....	58
6.3.1 Phân khu vực cảnh quan.....	58
6.3.2 Công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn	60
6.3.3 Tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và toàn khu vực	63
6.3.4 Khoảng lui công trình trên từng đường phố và ngã phố	64
6.3.5 Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu	64
6.3.6 Hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc	65
6.3.7 Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường	70
VII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGẦM, CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HẦM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG,...).....	73
VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: XÁC ĐỊNH CỐT XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT; XÁC ĐỊNH MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG (KÊ CẢ ĐƯỜNG ĐI BỘ NẾU CÓ), MẶT CẮT, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ VÀ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG; XÁC ĐỊNH VÀ CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG, QUY HOẠCH PHÂN KHU (NẾU CÓ) VỀ VỊ TRÍ, QUY MÔ BẾN, BÃI ĐỖ XE (TRÊN CAO, TRÊN MẶT ĐẤT, NGẦM); XÁC ĐỊNH NHU CẦU VÀ NGUỒN CẤP NƯỚC; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÔNG TRÌNH NHÀ MÁY, TRẠM BƠM NƯỚC; MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC VÀ CÁC THÔNG SỐ KỸ THUẬT CHI TIẾT; XÁC ĐỊNH NHU CẦU SỬ DỤNG VÀ NGUỒN CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC TRẠM ĐIỆN PHÂN PHỐI; MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG DÂY TRUNG THỂ, HẠ THỂ VÀ CHIẾU SÁNG ĐÔ THỊ; XÁC ĐỊNH NHU CẦU VÀ MẠNG LƯỚI THÔNG TIN LIÊN LẠC; XÁC ĐỊNH LƯỢNG NƯỚC THẢI, RÁC THẢI; MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH XỬ LÝ NƯỚC BẮN, CHẤT THẢI.....	74

8.1 Quy hoạch Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	74
8.1.1 Các tiêu chuẩn thiết kế	74
8.1.2 Cơ sở, nguyên tắc và giải pháp thiết kế:	75
8.1.3 Quy hoạch mạng lưới giao thông	75
8.1.4 Thống kê khối lượng giao thông	76
8.1.5 Cầm mốc chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng	77
8.2 Quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật	77
8.2.1 Các tiêu chuẩn và cơ sở thiết kế	77
8.2.2 Quy hoạch cao độ nền	78
8.2.3 Quy hoạch thoát nước mặt	80
8.3 Quy hoạch Cấp nước	82
8.3.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật	82
8.3.2 Nguồn cấp nước	82
8.3.3 Tính toán nhu cầu dùng nước	83
8.3.4 Giải pháp thiết kế	85
8.3.5 Hệ thống cấp nước chữa cháy	85
8.4 Quy hoạch Thoát nước thải và Quản lý chất thải rắn	85
8.4.1 Cơ sở và nguyên tắc thiết kế	85
8.4.2 Chỉ tiêu tính toán	86
8.4.3 Giải pháp thiết kế	88
8.4.4 Quản lý CTR và vệ sinh môi trường	88
8.4.5 Tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và VSMT	89
8.5 Quy hoạch Cung cấp năng lượng và chiếu sáng	89
8.5.1 Phạm vi nghiên cứu và nguyên tắc thiết kế	89
8.5.2 Căn cứ thiết kế	89
8.5.3 Yêu cầu cấp điện	90
8.5.4 Giải pháp đối với tuyến điện hiện trạng và nguồn điện	93
8.5.5 Lưới điện trung thế trong khu quy hoạch	93
8.5.6 Trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch	93
8.5.7 Lưới điện hạ thế	96
8.5.8 Chiếu sáng đô thị	96
8.5.9 Thống kê khối lượng	97
8.6 Quy hoạch Hạ tầng viễn thông thụ động	98
8.6.1 Cơ sở thiết kế	98
8.6.2 Phạm vi thiết kế	98
8.6.3 Giải pháp thiết kế	100
8.6.4 Thống kê khối lượng	101
IX. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG	101
9.1 Đánh giá môi trường chiến lược	101
9.1.1 Các tác động đến môi trường kinh tế - xã hội	101
9.1.2 Tác động đến chất lượng không khí	101
9.1.3 Tác động đến nguồn nước	101
9.1.4 Tác động đến môi trường đất	101
9.2 Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường	102

9.3 Các giải pháp công nghệ giảm thiểu ô nhiễm	104
X. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN	104
10.1 Khai toán chi phí xây dựng công trình.....	104
10.2 Khai toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	105
10.2.1 Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống giao thông	105
10.2.2 Khái toán kinh phí xây dựng chuẩn bị kỹ thuật	105
10.2.3 Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước.....	106
10.2.4 Khái toán kinh phí xây dựng cấp năng lượng và chiếu sáng	106
10.2.5 Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và vệ sinh môi trường.....	106
10.2.6 Khái toán kinh phí xây dựng hạ tầng viễn thông thụ động	106
10.2.7 Tổng hợp khai toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật	106
10.2.8 Tổng mức đầu tư dự kiến, nguồn vốn và tổ chức thực hiện.....	107

I. LUẬN CỨ, XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH; PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.

1.1 Luận cứ, xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch

1.1.1 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết

Theo Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 16/06/2025 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025. Cụ thể, sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của phường Hương Sơn, xã Đồng Liên, một phần diện tích phường Gia Sàng và phường Cam Giá thành phường mới có tên gọi là phường Gia Sàng. Phường Gia Sàng sau khi sắp xếp có quy mô diện tích 2.546,89 ha và quy mô dân số 46.352 người. Việc phường Gia Sàng được mở rộng phạm vi ranh giới sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn trong thu hút đầu tư, phát triển kinh tế - xã hội của Tỉnh.

Trên cơ sở đợt mưa lũ lịch sử trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên do ảnh hưởng của hoàn lưu cơn bão số 11-Matmo. Theo báo cáo Đài khí tượng thủy văn tỉnh Thái Nguyên ngày 16/10/2025: Tại Trạm Gia Bầy đỉnh lũ đạt 29,90m và trên mức lịch sử năm 2024 (28,81 m) 1,09m. Nước lũ dâng và tràn từ sông vào làm ngập gần như toàn bộ khu vực thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) với độ sâu ngập từ 3-4m có nơi trên 6m. Do ảnh hưởng của đợt mưa lũ lịch sử gây ảnh hưởng lớn tới đời sống an sinh của người dân và hệ thống cơ sở vật chất hiện có, nên việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình để phòng lũ lụt trong tương lai, đặc biệt là hệ thống đê, kè, đường giao thông mặt đê hai bờ sông Cầu là hết sức quan trọng và cấp thiết trong thời điểm hiện nay. Đồng thời, trong quá trình giải phóng mặt bằng để thi công, gia cố, mở rộng và xây dựng bờ kè bảo vệ, cần xây dựng phương án tái định cư cho các hộ dân sinh sống trong phạm vi bảo vệ đê, khu vực chân đê và các công trình trong hành lang thoát lũ. Vì vậy, việc xây dựng Khu tái định cư là giải pháp cấp thiết để tạo lập không gian sống mới với cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại và các dịch vụ đô thị đáp ứng nhu cầu cho người dân tại khu vực.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết đảm bảo tuân thủ và phù hợp với định hướng của các quy hoạch cấp trên như: Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg; Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt tại quyết định số 222/QĐ-TTg, ngày 14/3/2023. Ngoài ra, Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu được tổ chức lập quy hoạch đồng thời với đồ án Quy hoạch chung phường Gia Sàng, theo đó các nội dung đề xuất trong đồ án quy hoạch chi tiết sẽ tổng hợp để cập nhật vào nội dung nghiên cứu của Quy hoạch chung phường Gia Sàng.

Với những lý do nêu trên, việc lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên là rất cần thiết. Đồ án quy hoạch được lập sẽ làm cơ sở phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị, triển khai thực hiện các dự án thành phần, các dự án đầu tư xây dựng và từng bước hoàn thành các khu vực chức năng theo quy hoạch cấp trên đã xác định.

1.1.2 Căn cứ lập quy hoạch

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội;quản

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội;

- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội;

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

- Luật Viễn thông số 24/2023/QH15 ngày 24/11/2023 của Quốc hội;

- Luật Điện lực số 61/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Nghị định 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định quỹ phát triển đất;

- Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ 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;

- Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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

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

-
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
 - Thông tư số 43/2025/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;
 - Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025;
 - Quyết định số 2486/QĐ-TTg, ngày 20/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035;
 - Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
 - Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành mực nước tương ứng với các cấp báo động lũ trên các sông thuộc địa bàn quản lý của tỉnh Thái Nguyên;
 - Quyết định số 2942/QĐ-UBND ngày 24/11/2024 của UBND tỉnh phê duyệt Danh mục dòng chảy tối thiểu đối với các sông nội tỉnh trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;
 - Văn bản số 6539/UBND-TH ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao nhiệm vụ lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư;
 - Thông báo số 181/TB-UBND ngày 27/11/2025 của UBND phường Gia Sàng về việc giao nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết các khu tái định cư trên địa bàn phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên;
 - Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh, bổ sung Lệnh xây dựng công trình khẩn cấp: Xây dựng tuyến đê Hữu Cầu đoạn từ cầu Cao Ngạn đến đập Thác Huống thuộc Hệ thống công trình chống ngập lụt khu vực trung tâm tỉnh Thái Nguyên;
 - Quyết định số 811/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND phường Gia Sàng về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên;

1.1.3 Nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:

- Bản đồ Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Hồ sơ Điều chỉnh QHC thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035;
- Bản đồ nền đo đạc địa hình, hiện trạng tỷ lệ 1/500 do Chủ đầu tư cung cấp (hệ tọa độ VN 2000);
- Cơ sở dữ liệu nền địa lý, bản đồ địa hình;
- Các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành và các dự án có liên quan...;
- Công tác điều tra về kinh tế - xã hội tại địa phương.

-
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành khác có liên quan.

1.1.4 Tính chất, chức năng

a. Tính chất: Là khu dân cư, khu tái định cư mới được quy hoạch và đầu tư xây dựng hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, cơ bản đáp ứng đầy đủ các tiện ích đô thị, khớp nối đồng bộ với các dự án lân cận. Tạo lập không gian sống chất lượng tốt cho khu dân cư phường Gia Sàng (khu tái định cư Trại Bầu) trên cơ sở khai thác hiệu quả quỹ đất.

b. Chức năng:

- Các khu dân cư hiện trạng: Cải tạo, chỉnh trang và bổ sung các tiện ích hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Khu ở mới: Các khu nhà ở tái định cư (nhà ở liền kề).
- Khu thương mại, dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.
- Đường giao thông và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.
- Không gian xanh, mặt nước và các chức năng khác.

1.1.5 Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

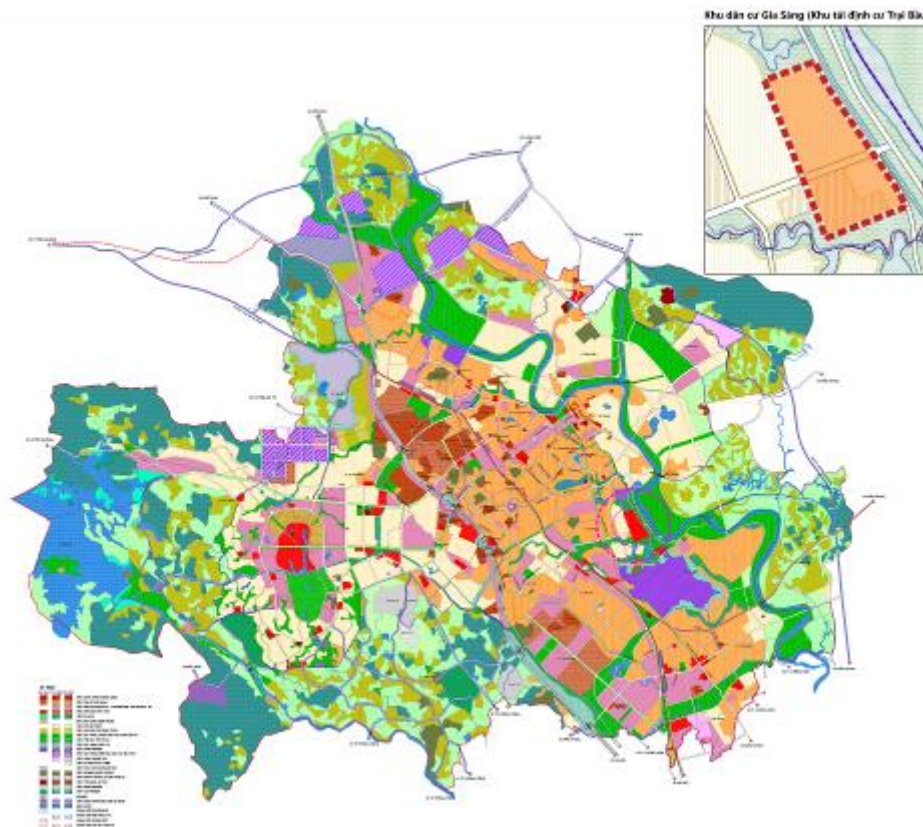
a. Cơ sở, luận cứ xác định vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch được xác định trên cơ sở định hướng phân khu chức năng, định hướng phát triển không gian tại Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035 phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016. Đồng thời, ranh giới được xác lập đảm bảo không chồng lấn với các quy hoạch, dự án khác có liên quan đã lập quy hoạch và được phê duyệt.

b. Phạm vi, ranh giới:

Phạm vi khu vực lập Quy hoạch chi tiết Khu Tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, thuộc địa giới hành chính phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên. Ranh giới khu đất quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có phường Gia Sàng;
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện có;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và hành lang xanh của suối Loàng;
- Phía Tây: Giáp các khu dân cư mới (Khu dân cư số 11 Gia Sàng và Khu dân cư Kosy Gia Sàng).



Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực nghiên cứu lập quy hoạch

c. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: khoảng 304.810 m² (khoảng 30,5 ha).

- Quy mô dân số: khoảng 2.728 người.

+ Dân số hiện trạng: khoảng 680 người.

+ Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 2.048 người.

1.2 Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội

1.2.1 Điều kiện tự nhiên

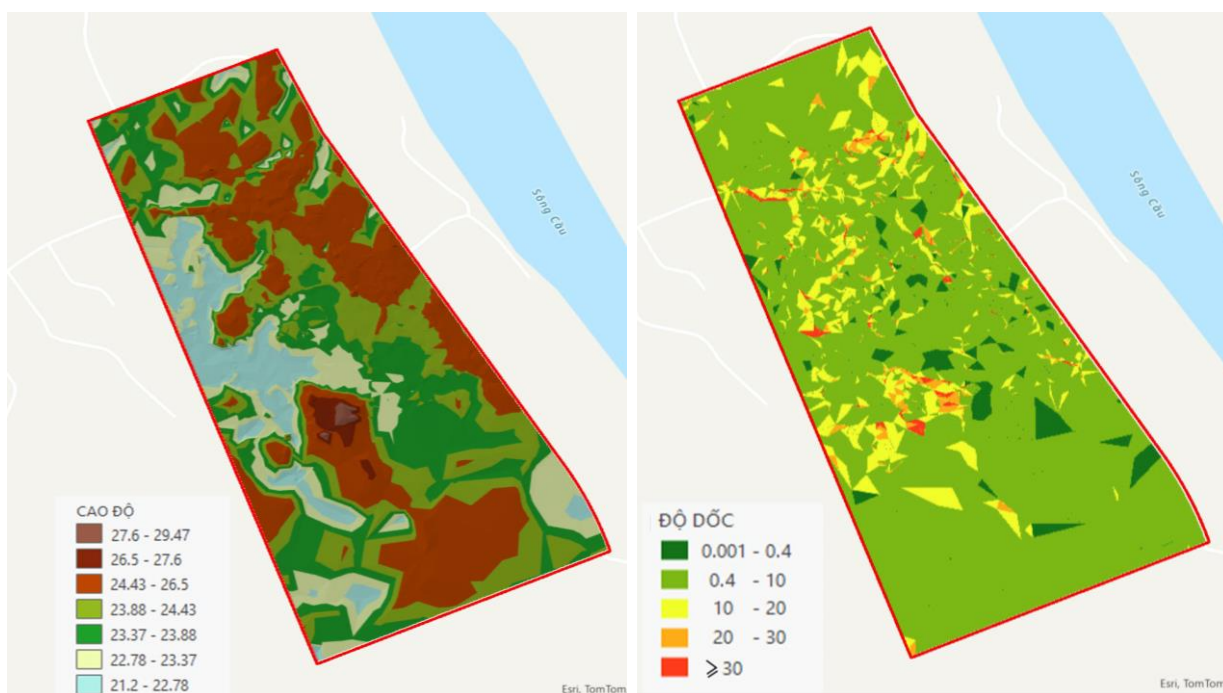
a. Đặc điểm địa hình:

- Phường Gia Sàng thuộc khu vực trung tâm tỉnh Thái Nguyên có địa hình tương đối bằng phẳng.

- Chủ yếu là đất ở hiện hữu và đất canh tác nông nghiệp với cao độ nền toàn bộ khu vực từ 21,5m ÷ 25,5m.

- Hướng dốc địa hình từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông dốc về phía sông Cầu.

(Nguồn: Đơn vị tư vấn đánh giá trên cơ sở Bản đồ nền đo đạc địa hình, tỷ lệ 1/500 do Chủ đầu tư cung cấp)



Sơ đồ đánh giá cao độ nền

Sơ đồ đánh giá độ dốc

b. Đặc điểm khí hậu:

- Phường Gia Sàng thuộc khu vực trung tâm tỉnh Thái Nguyên có khí hậu nhiệt đới gió mùa ẩm, có lượng mưa khá phong phú. Được chia làm bốn mùa rõ rệt: Xuân - Hạ - Thu – Đông. Mang tính chất chung của khí hậu miền Bắc nước ta.

- Nhiệt độ:

(Căn cứ theo bảng A.2 – Nhiệt độ không khí trung bình tháng và năm (°C) – QCVN 02:2022/BXD)

+ Nhiệt độ trung bình năm 23,4°C.

+ Nhiệt độ tháng cao nhất vào mùa hè (tháng 6,7): 28,7°C.

+ Nhiệt độ tháng thấp nhất vào mùa đông (tháng 1): 16,0°C.

- Độ ẩm:

(Căn cứ theo Bảng A.10 – Độ ẩm tương đối của không khí trung bình tháng và năm (%) – QCVN 02:2022/BXD)

+ Độ ẩm tương đối của không khí trung bình năm 81,6%.

+ Độ ẩm tương đối thấp nhất (tháng 12): 76,6%.

+ Độ ẩm cao nhất (tháng 8): 84,7%.

- Chế độ mưa:

+ Lượng mưa năm (Căn cứ theo Bảng A.25 – Lượng mưa trung bình tháng và năm (mm) – QCVN 02:2022/BXD):

Lượng mưa trung bình năm 1937,1 mm.

Lượng mưa trung bình tháng cao nhất là 399,4mm tập trung vào tháng 7.

Lượng mưa trung bình tháng thấp nhất 24,3 mm tập trung chủ yếu vào tháng 12.

+ Số ngày mưa trung bình tháng và năm (Bảng A.28 – Số ngày mưa trung bình tháng và năm (ngày)): 160 ngày.

+ Lượng mưa ngày lớn nhất (Bảng A.26 – Lượng mưa ngày lớn nhất (mm)): 374,9mm vào tháng 8.

- Chế độ gió:

(Căn cứ theo Bảng 5.1 – Phân vùng áp lực gió, vận tốc gió theo địa danh hành chính – QCVN 02:2022/BXD, Thái Nguyên thuộc Phân vùng II – Phân vùng áp lực gió, $W_o=95$ (daN/m²), $V_{3s,50} = 44$ (m/s), $V_{10m,50} = 31$ (m/s)

+ Vận tốc gió trung bình tháng và năm 1,4m/s.

- Năng:

+ Số giờ nắng trong trung bình tháng và năm (Căn cứ theo Bảng A.22 – Tổng số giờ nắng trung bình tháng và năm (h) – QCVN 02:2022/BXD): 1508,1h.

+ Số giờ nắng tháng lớn nhất: 182,8h vào tháng 9.

+ Số giờ nắng tháng nhỏ nhất: 44,8h vào tháng 2.

c. Đặc điểm thủy văn:

- Khu vực quy hoạch chịu sự chi phối chủ yếu bởi chế độ thủy văn của Sông Cầu, là sông chính chảy qua giáp phía Đông.

- Sông Cầu là nguồn cung cấp nước, không gian cảnh quan đồng thời là nguồn tiếp nhận nước mưa khu vực quy hoạch và khu vực lân cận thoát ra. Sông có chiều rộng trung bình 40m, độ dốc dòng chảy trung bình là 1,750. Chế độ thủy văn của sông Cầu được chia thành 2 mùa:

+ Mùa lũ bắt đầu từ tháng 6 đến tháng 9 và chiếm 70-80% tổng lưu lượng dòng chảy trong năm với lưu lượng dòng chảy bình quân mùa lũ là 123 m³/s;

+ Mùa khô từ tháng 10 đến tháng 5 năm sau, chỉ chiếm 20-30% tổng lưu lượng dòng chảy của năm với lưu lượng dòng chảy bình quân mùa khô là 8,05 m³/s;

+ Lưu lượng dòng chảy trung bình các tháng trong năm chênh lệch nhau tới 10 lần, mực nước cao và thấp nhất chênh nhau khá lớn, có thể tới 5 - 6m. Lưu lượng dòng chảy bình quân năm là 73 m³/s.

Mức nước tương ứng với các cấp báo động lũ trên sông Cầu tại Thái Nguyên

TT	Tên tỉnh	Tên sông	Trạm thủy văn	Mức nước tương ứng với các cấp báo động (m)		
				I	II	III
1	Thái	Cầu	Gia Bầy	25	26	27
2	Nguyên	Cầu	Chã	8	9	10

(Nguồn: Theo Quyết định số 05/2020/QĐ-TTg ngày 31 tháng 01 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ)

- Trong đợt mưa lũ do ảnh hưởng cơn bão số 11-Matmo mực nước sông Cầu khu vực phường Bắc Kạn như sau:

+ Tại trạm Gia Bầy đỉnh lũ đạt 29,90m xuất hiện lúc 03h ngày 08/10/2025 ở mức trên BĐ3: 2,90m và trên mức lịch sử năm 2024 (28,81m) 1,09m, biên độ lũ 7,90m.

+ Tại trạm Chã mực nước đỉnh lũ đạt 12,02m, xuất hiện lúc 11h ngày 09/10/2025, vượt BĐ3: 2,02m, vượt 1,00m so với mức lũ lịch sử cũ (11,02 m, xuất hiện năm 1971), biên độ lũ lên 7.1m.

**Bảng so sánh mực nước lũ sông Cầu cơn bão số 11 năm 2025
với các cấp báo động lũ**

TT	Tên sông	Trạm thủy văn	Mực nước tương ứng với các cấp báo động (m)			Mực nước lũ sông Cầu do ảnh hưởng bão số 11 năm 2025		
			I	II	III	Mực nước	Thời gian	Ghi chú
1	Cầu	Gia Bảy	25	26	27	29,90	3h ngày 8/10/2025	Trên báo động III: 0,29m
2	Cầu	Chã	8	9	10	12,02	11h ngày 9/10/2025	Trên báo động III: 2,02m

(Nguồn: báo cáo về công tác dự báo, cảnh báo và phục vụ trong đợt mưa lũ lịch sử do ảnh hưởng cơn bão số 11-Matmo của Đài KTTV tỉnh Thái Nguyên)

d. Địa chất công trình:

- Căn cứ vào tài liệu địa chất công trình đã xây dựng, có thể kết luận địa chất công trình khu vực trung tâm tỉnh Thái Nguyên tương đối phù hợp cho việc đầu tư xây dựng các công trình nhà cao tầng, các công trình công nghiệp và cầu cống, vv...

- Căn cứ vào tài liệu địa chất công trình xây dựng như: Trường Đại học Y khoa, các khách sạn, khu công nghiệp gang thép Thái Nguyên, các công trình trong khu trung tâm hành chính, chính trị có thể kết luận địa chất công trình khu vực thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) tương đối tốt, phù hợp cho việc đầu tư xây dựng các công trình nhà cao tầng, các công trình công nghiệp...vv.

(Nguồn: Hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/11/2016)

e. Địa chất thủy văn:

- Mực nước ngầm xuất hiện nằm sâu ở các khu đồi từ 23m đến 25m, nước chỉ ăn mòn HCO₃ và PH đối với xi măng thường. Các chỉ tiêu khác không ăn mòn.

- Về thủy văn khi thi công các công trình vào mùa mưa cần chú ý tới việc thu nước hồ móng để đảm bảo tiến độ thi công.

(Nguồn: Hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/11/2016)

f. Địa chấn:

Theo bảng phân vùng gia tốc nền của tỉnh Thái Nguyên, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) có nguy cơ động đất cấp 7.

Bảng Phân vùng gia tốc nền theo địa danh hành chính tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập)

Đơn vị hành chính trước sáp nhập	Đỉnh gia tốc nền tham chiếu trên nền loại A	Cấp động đất (thang MSK – 64)
----------------------------------	---	-------------------------------

	$a_{gR}, m/s^2$	
Thành phố Thái Nguyên	0,9101	VII
Thành phố Sông Công	0,8394	VII
Huyện Đại Từ	1,1621	VII
Huyện Định Hoá	0,4590	VI
Huyện Đồng Hỷ	0,9346	VII
Thị xã Phổ Yên	0,9267	VII
Huyện Phú Bình	0,6335	VII
Huyện Phú Lương	1,0120	VII
Huyện Võ Nhai	0,4423	VI

(Nguồn: Hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/11/2016)

Khi thiết kế các công trình xây dựng cần đảm bảo an toàn cho công trình trong vùng có dự báo với cấp động đất lớn hơn cấp VII.

Nhận xét:

Điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng đất đai thuận lợi cho phát triển Khu dân cư. Địa hình khu vực lập quy hoạch không quá phức tạp so với các phường, xã khác trong tỉnh Thái Nguyên, là một trong những thuận lợi cho phát triển Kinh tế - Xã hội chung của phường Gia Sàng cũng như của khu vực quy hoạch.

1.2.2 Hiện trạng về dân số, lao động; sử dụng đất; kiến trúc cảnh quan; hạ tầng xã hội

a. Hiện trạng dân số, lao động:

- Phường Gia Sàng sau sáp nhập có tổng diện tích tự nhiên là 25,47 km² (Theo Văn bản số 3929/UBND-NC ngày 06/10/2025 Báo cáo số liệu về diện tích tự nhiên của đơn vị hành chính), và 46.352 người (Theo Văn bản số 33/TKT-NNXH ngày 31/07/2025 của Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên cung cấp số liệu dân số trung bình ước tính năm 2025).

- Trong ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch có khoảng 203 hộ gia đình đang sinh sống với khoảng 812 nhân khẩu.

(Nguồn: Đơn vị tư vấn thống kê trên cơ sở điều tra, khảo sát hiện trạng tại khu vực quy hoạch và Bản đồ nền đo đạc địa hình, tỷ lệ 1/500 do Chủ đầu tư cung cấp)

- Dân cư khu vực chủ yếu làm nông nghiệp, có số ít hộ dân kinh doanh nhỏ lẻ và các lĩnh vực khác.

b. Hiện trạng phát triển kinh tế - xã hội:

Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 6 tháng đầu năm 2025:

* Công tác thu - chi ngân sách:

- Thu ngân sách nhà nước ước đạt: 18.510.866.955đ/KH 33.914.000.000đ (54,6%) kế hoạch năm;

- Thu ngân sách địa phương ước đạt 21.587.362.926đ/KH 39.712.629.000đ (54,35%) kế hoạch năm;

- Chi ngân sách 6 tháng đầu năm 2025 đạt: 20.094.641.000đ/KH 39.712.629.000đ (50,38%) kế hoạch năm;

- Thực hiện nghiêm các quy định về tiết kiệm, chống lãng phí, tăng cường công tác quản lý nhà nước và nâng cao hiệu quả sử dụng các trang thiết bị, tài sản công theo quy định.

** Kết quả thực hiện từng lĩnh vực kinh tế:*

Công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp, Thương mại - Dịch vụ:

- Chỉ đạo, tháo gỡ vướng mắc, tạo môi trường thuận lợi để doanh nghiệp phát triển mạnh mẽ, ưu tiên nâng cao tỷ trọng các ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại và dịch vụ.

- Trong 6 tháng đầu năm 2025, giá cả các mặt hàng tiêu dùng thiết yếu duy trì sự ổn định, nguồn cung hàng hóa phục vụ nhu cầu người dân dồi dào, đa dạng, chất lượng cao, với mức giá hợp lý, đáp ứng tốt thị hiếu người tiêu dùng trước, trong và sau Tết Nguyên Đán Ất Ty.

Nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới:

- *Trồng trọt:*

+ Tích cực chỉ đạo, hỗ trợ hội viên nông dân và người dân ứng dụng chuyển đổi số trong sản xuất, kinh doanh, đồng thời chuyển đổi ngành nghề phù hợp với đặc thù địa phương.

+ Các mô hình sản xuất mới như trồng nho, nấm, cây cảnh, và đặc biệt là hoa đào tại “làng nghề Hoa đào Cam Giá”.

+ Hoa đào được xác định là cây trồng chủ lực, mang lại giá trị kinh tế vượt trội với 1,1 tỷ đồng/ha (*giá trị trung bình 1 ha gieo trồng đạt 160 triệu đồng*). Vụ Xuân ghi nhận tổng diện tích gieo trồng 340 ha, sản lượng ước tính 1815 tấn (*Lúa Ngô, Khoai, Sắn*) đạt 45,43% kế hoạch đề ra.

- *Chăn nuôi:*

+ Chỉ đạo và xây dựng kế hoạch chi tiết nhằm phòng, chống dịch bệnh cho đàn gia súc, gia cầm năm 2025.

+ Tổ chức tiêm phòng đợt 1/2025 cho đàn gia súc, gia cầm với tổng 24.788 con; kết hợp đẩy mạnh tuyên truyền, nâng cao nhận thức người dân về các biện pháp phòng, chống dịch bệnh.

- *Công tác xây dựng nông thôn mới (tại xã Đồng Liên cũ):* Được triển khai tích cực, đồng bộ, đạt chuẩn nông thôn mới nâng cao năm 2021 và đang hoàn thiện các tiêu chí Nông thôn mới kiểu mẫu.

** Công tác văn hóa, thể thao, thông tin, tuyên truyền:*

- Nâng cao chất lượng, hiệu quả phong trào “Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa” gắn với xây dựng nếp sống văn minh đô thị.

- 50/50 tổ dân phố, xóm có nhà văn hóa, nhà vòm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng và tập luyện thể dục thể thao của nhân dân.

- Phối hợp trong công tác định danh điện tử, xác thực thông tin công dân trên ứng dụng VneID, đảm bảo dữ liệu dân cư được cập nhật đầy đủ, chính xác.

* Công tác Giáo dục và Đào tạo - Y tế:

- Tổng số học sinh trên địa bàn: 7.159 học sinh. Tỷ lệ học sinh Tiểu học lên lớp đạt 99,94%; học sinh THCS đạt 99,23%; tốt nghiệp THCS đạt 100%.

- Các trường học trên địa bàn tích cực tham gia các phong trào do Sở Giáo dục và Đào tạo Thái Nguyên tổ chức như: “Học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh”, “Mỗi thầy cô giáo là tấm gương đạo đức, tự học và sáng tạo”, và “Xây dựng trường học thân thiện, học sinh tích cực”.

- Tăng cường chỉ đạo thực hiện tốt công tác chăm sóc sức khỏe ban đầu cho Nhân dân trên địa bàn phường; 6 tháng đầu năm 2025 tỷ lệ bao phủ BHYT đạt 92,7%; tuyên truyền kịp thời về các biện pháp phòng, chống dịch bệnh.

- Thực hiện tốt công tác khám chữa bệnh ban đầu cho nhân dân với 13.626 lượt bệnh nhân, tổ chức bổ sung vitamin A cho 1.577 trẻ, tiêm phòng cho 258 phụ nữ đang mang thai, tiêm vắc xin phòng 8 loại bệnh cho trẻ em dưới 01 tuổi 233 trẻ.

c. Hiện trạng sử dụng đất:

- Quỹ đất tương đối lớn, bằng phẳng, thuận lợi cho việc xây dựng.

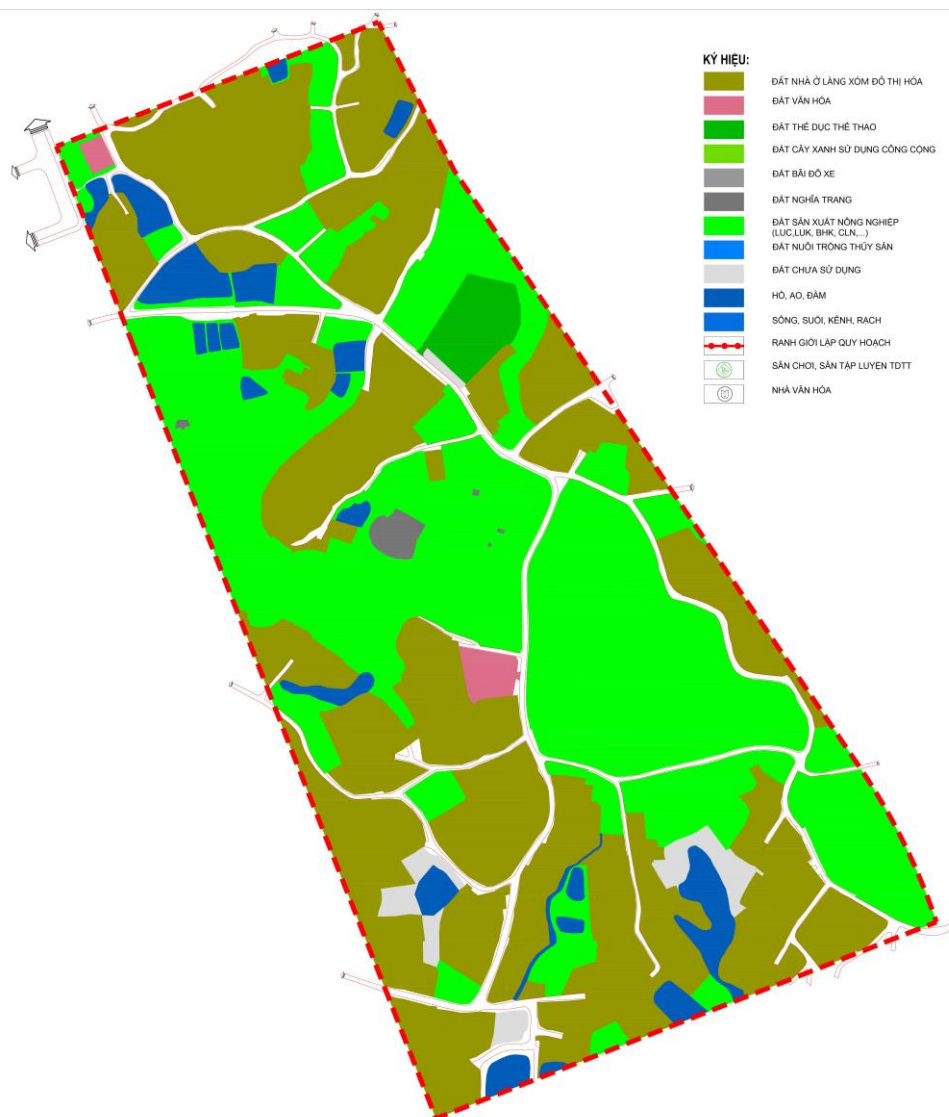
- Đất sản xuất nông nghiệp chiếm tỷ trọng lớn, rất thuận lợi trong việc di dời giải phóng mặt bằng để triển khai dự án.

- Tổng diện tích đất của khu vực lập quy hoạch khoảng 304.810m² (khoảng 30,5ha), bao gồm: đất sản xuất nông nghiệp khoảng 123.142m², chiếm 40,40% diện tích toàn khu; đất nhà ở làng xóm đô thị hóa khoảng 130.396m², chiếm 42,78% diện tích toàn khu và các loại đất khác khoảng 51.272m², chiếm 16,82% diện tích toàn khu.

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	130.396	42,78
2	Đất văn hóa	2.149	0,70
3	Đất thể dục thể thao	4.340	1,42
4	Đất nghĩa trang	1.394	0,46
5	Đất đường giao thông	22.947	7,53
6	Đất sản xuất nông nghiệp (trồng lúa, trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm)	123.142	40,40
7	Mặt nước (ao, hồ, kênh, rạch)	15.262	5,01
8	Đất chưa sử dụng	5.179	1,70
	Tổng	304.810	100

(Nguồn: Số liệu do Chủ đầu tư cung cấp và Đơn vị tư vấn thống kê trên cơ sở đánh giá, tổng hợp từ Bản đồ nền đo đạc địa hình, tỷ lệ 1/500 do Chủ đầu tư cung cấp)



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch

d. Hiện trạng công trình hạ tầng xã hội:
 - Hiện nay, trong ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch có 2 công trình nhà văn hóa, trong đó: Nhà văn hóa Tổ dân phố số 4 có diện tích đất khoảng 1.621 m² và Nhà văn hóa tổ dân phố số 6 (hiện không còn sử dụng) có diện tích đất khoảng 527 m².



Nhà văn hóa Tổ dân phố số 6



Nhà văn hóa Tổ dân phố số 4

- Sân bóng Trại Bàu, được cải tạo, chỉnh trang và đáp ứng tốt nhu cầu sinh hoạt TDTT của người dân trong khu vực. Tổng diện tích khuôn viên đất khoảng 4.340 m².



Vị trí các công trình HTXH trong khu vực nghiên cứu quy hoạch

e. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch hiện tại có khoảng 451 công trình, bao gồm nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội. Phần lớn các công trình nhà ở theo dạng nhà ở thấp tầng, gắn với không gian cây xanh và vườn liền kề. Ngoài ra, có một số công trình nhà ở được xây dựng theo dạng nhà liên kế, kết hợp kinh doanh, chiều cao từ 2-3 tầng, kết cấu nhà khung bê tông cốt thép chịu lực, khá kiên cố.

- Nhìn chung, nhà ở dân cư tại khu vực quy hoạch có sự chuyển biến nhanh về chất lượng do thu nhập và nhu cầu của người dân ngày càng tăng lên. Tuy nhiên, việc xây dựng nhà ở không theo một phong cách kiến trúc hay một trật tự nhất định, mà được xây dựng khá tự do, theo chủ quan của gia chủ.

- Cảnh quan khu vực quy hoạch rất thoáng đãng, với sự đan xen giữa các ruộng lúa và vườn trồng hoa màu.

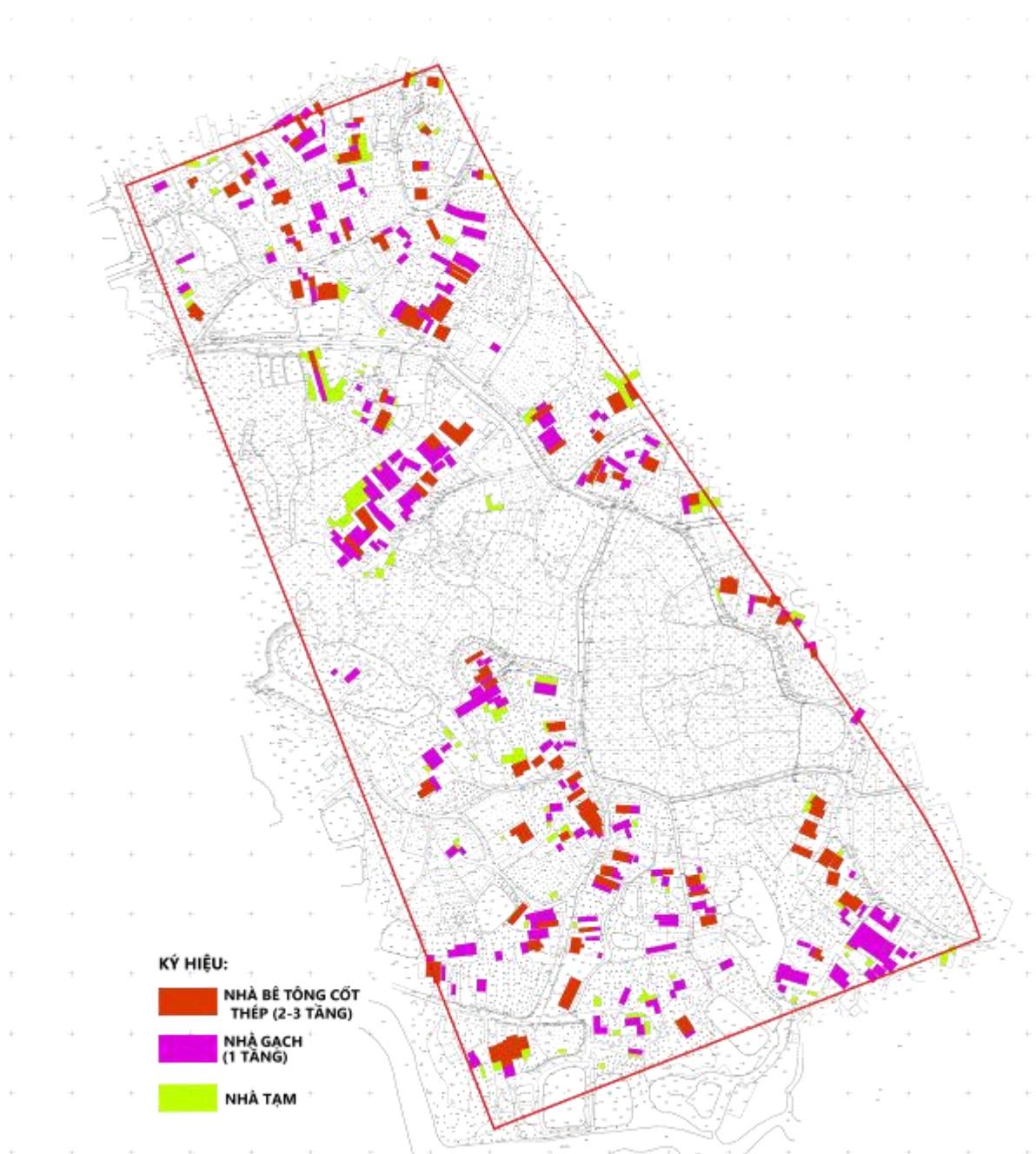


Hiện trạng cảnh quan nông nghiệp

Bảng thống kê, đánh giá các công trình kiến trúc hiện trạng

TT	Danh mục	Số lượng (công trình)
1	Nhà bê tông cốt thép (2-3 tầng)	116
2	Nhà gạch (1 tầng)	230
3	Nhà tạm	105
	Tổng	451

(Nguồn: Đơn vị tư vấn thống kê trên cơ sở đánh giá hiện trạng các công trình xây dựng trong Bản đồ nền đo đạc địa hình, tỷ lệ 1/500 do Chủ đầu tư cung cấp)



Sơ đồ thống kê, đánh giá hiện trạng các công trình xây dựng trong khu vực lập quy hoạch

1.2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông:

Là khu vực dân cư được hình thành lâu đời thuộc phường Gia Sàng, vì vậy hệ thống đường giao thông cơ bản là các tuyến đường làng, đường ngõ xóm, đường bờ thửa.

- Giao thông đối ngoại: Ngõ 779 đường Cách Mạng Tháng 8 theo hướng Đông - Tây là trục đường chính kết nối khu vực quy hoạch với đường Cách Mạng Tháng 8 và trung tâm phường về phía Tây. Đường có kết cấu bê tông, chiều rộng trung bình 7-10m.

- Giao thông nội bộ: Gồm các tuyến đường ngõ xóm kích thước từ 2-6m, kết cấu đường bê tông. Ngoài ra còn các đường nội đồng kết cấu bê tông và đường đất phục vụ đi lại của người dân trong khu vực, hoạt động canh tác nông nghiệp.



*Đường Thanh Niên Xung Phong
(Khu vực tiếp giáp phía Tây dự án)*



Đường bê tông ngõ 779



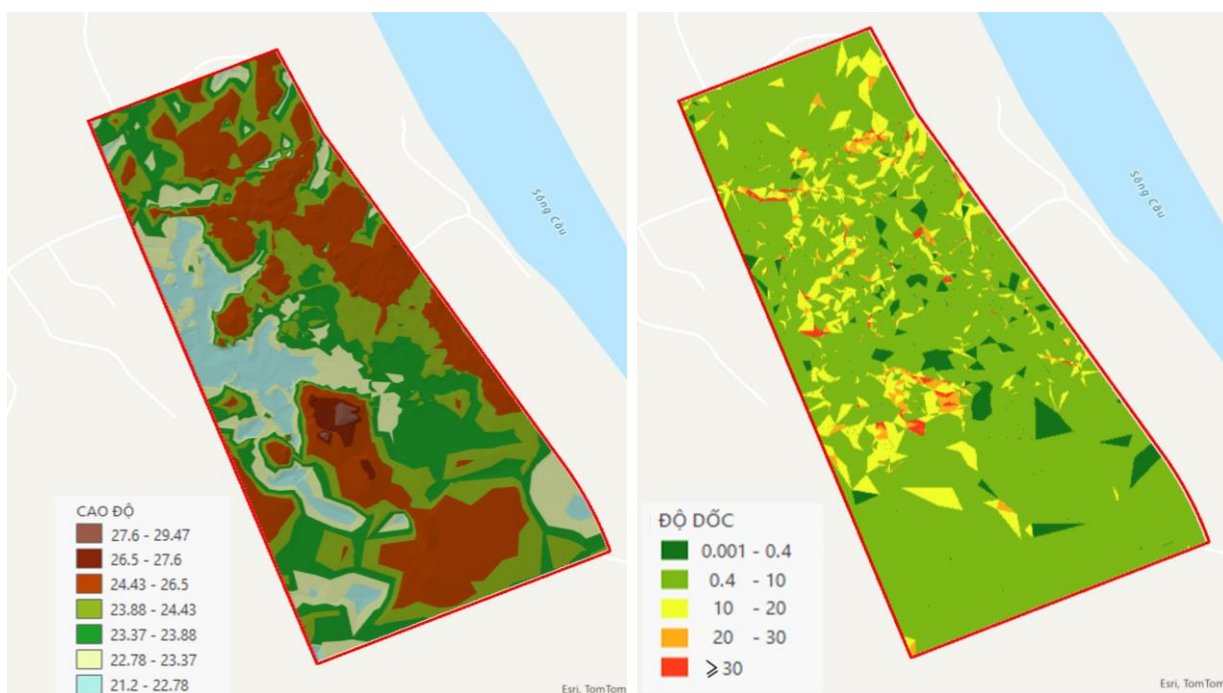
Đường ngõ xóm



Đường ngõ xóm

b. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật (Cao độ nền và thoát nước mặt):

- Cao độ nền: Khu vực quy hoạch có nền địa hình tương đối bằng phẳng. Chủ yếu là đất ở hiện hữu và đất canh tác nông nghiệp. Cao độ nền toàn bộ khu vực từ 21,5m ÷ 25,5m. Hướng dốc địa hình từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông dốc về phía sông Cầu.



Sơ đồ đánh giá cao độ nền

Sơ đồ đánh giá độ dốc

Các tiêu chí đánh giá mức độ thuận lợi trên yếu tố độ dốc địa hình:

- + Đất thuận lợi (độ dốc từ 0,4% đến 10%)
- + Đất ít thuận lợi (dưới 0,4% và độ dốc từ 10% đến 30%)
- + Đất không thuận lợi (độ dốc trên 30%)

Dự vào sơ đồ phân tích độ dốc địa hình nhận thấy khu vực thuận lợi xây dựng chiếm tỷ trọng lớn với 89%; đất ít thuận lợi chiếm khoảng 8% và đất không thuận lợi chiếm khoảng 3%.

- Thoát nước mặt:

+ Hệ thống: Khu vực chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, chưa có hệ thống thoát nước riêng. Hiện nay nước mưa cùng nước thải sinh hoạt theo các mương dọc đường bê tông ra mương nội đồng, ao hồ thoát về suối Loàng phía Nam rồi sông Cầu. Hướng thoát nước từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông.

+ Mạng lưới: Dọc các tuyến đường bê tông trong khu vực quy hoạch đã có các tuyến mương, rãnh xây kích thước từ 0,4- 0,8m tiêu thoát nước dọc đường dẫn ra mương nội đồng và suối Loàng phía Nam.



Mương thoát nước dọc đường



Kè đá hộ giáp dự án KDC số 11

- Hiện trạng ngập lụt: Là khu vực giáp sông chịu ảnh hưởng bởi chế độ thủy văn sông Cầu vì vậy khu vực quy hoạch có nguy cơ ngập cao do lũ sông. Tháng 10/2025 do ảnh hưởng của cơn bão số 11, Gia Sàng là một trong những địa phương của tỉnh Thái Nguyên bị thiệt hại nặng nề do lũ.

Theo Báo cáo về công tác dự báo, cảnh báo và phục vụ trong đợt mưa lũ lịch sử do ảnh hưởng cơn bão số 11 của Đài khí tượng thủy văn tỉnh Thái Nguyên ngày 16/10/2025, mực nước sông Cầu tại trạm Gia Bẩy đỉnh lũ đạt 29,90m xuất hiện lúc 03h ngày 08/10/2025 ở mức trên BĐ3: 2,90m và trên mức lịch sử năm 2024 (28,81m) 1,09m, biên độ lũ 7,90m. Như vậy khu vực quy hoạch ngập trung bình từ 2,5m ÷ 4,0m.



Vết nước lũ ngập tại khu vực dự án



Theo khảo sát hiện trạng nước ngập đến cổng nhà dân

c. Hiện trạng cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp điện bởi trạm 110KV Thịnh Đán qua lộ trung thế 478 chạy dọc đường Đông Tiến.

- Lưới điện trung thế: Đường điện trung thế 22KV đi nổi dọc theo đường Đông Tiến, chiều dài đường trung thế khoảng 0,7km. Khu vực có 03 trạm biến áp hạ thế.

TT	Tên trạm	Điện áp	Công suất
1	Trạm Trại Bầu 1	22/0,4KV	400 KVA
2	Trạm Trại Bầu 2	22/0,4KV	180 KVA

3	Trạm Trại Bàu 3	22/0,4KV	400 KVA
---	-----------------	----------	---------



Trạm Trại Bàu 1



Trạm Trại Bàu 3



Trạm Trại Bàu 2



Đường điện trung thế, hạ thế dọc đường

- Lưới điện hạ thế và chiếu sáng: đi nổi dọc đường giao thông, đèn chiếu sáng đường được treo trên các cột điện.

d. Hiện trạng cấp nước:

- Là khu vực được cấp nước với tỷ lệ 100% các hộ được sử dụng nước sạch đảm bảo theo quy định phục vụ sinh hoạt và sản xuất.

- Nguồn cấp: Cấp từ nhà máy nước Tích Lương qua tuyến ống truyền dẫn dọc đường Cách Mạng Tháng 8 dẫn về.

e. Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải hiện đang thoát cùng với thoát nước mưa, qua bể tự hoại trong các hộ dân thoát ra rãnh dọc đường rồi ra mương nội đồng gây ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

f. Hiện trạng hạ tầng viễn thông:

- Hạ tầng mạng cáp: Hệ thống cột treo cáp chủ yếu dùng cột thông tin hoặc cột hạ thế của điện lực, đã đáp ứng kịp thời nhu cầu lắp đặt thuê bao mới cho người dân trên địa bàn phường. Tuy nhiên, do lượng cáp treo lớn nên gây ảnh hưởng không nhỏ đến mỹ quan đô thị. Mạng cáp quang, internet cũng được lắp đặt đến 100% các hộ gia đình.

- Hiện tại, trên địa bàn phường Gia Sàng nói chung và khu vực quy hoạch nói riêng có 3 mạng thông tin di động bao gồm Vinaphone, MobiFone, Viettel Các nhà mạng di động đã phủ sóng di động 3G/4G/5G đến 100% các khu vực dân cư.

- Trong khu vực quy hoạch hiện có 01 trạm thu phát sóng di động. Hiện nay, các tuyến mạng cáp quang, internet được bố trí đi cùng với các tuyến điện hạ thế dọc đường giao thông.



Cột thu phát sóng di động hiện có nằm trong khu vực quy hoạch



Tuyến cáp quang đi cùng cột điện hạ thế

1.2.4 Hiện trạng môi trường

- Hiện trạng môi trường đất: Nguồn ô nhiễm chủ yếu là do thải các chất hữu cơ, chất tẩy rửa từ sinh hoạt của các hộ dân và hoạt động canh tác nông nghiệp trong khu vực.

- Hiện trạng môi trường nước: Nguồn ô nhiễm chủ yếu là từ nước thải sinh hoạt của các hộ dân và các hóa chất sử dụng trong hoạt động canh tác nông nghiệp.

1.3 Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện

a. Các dự án nằm liền kề khu vực lập quy hoạch:

1. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Kosy Gia Sàng, phường Gia Sàng.

- Quy mô diện tích khoảng 143.558m² (14,35ha). Trong đó, đất ở 59.472,6 m²; đất công cộng 5.035 m²; đất trường học (trường TH, THCS 915 Gia Sàng) 12.415 m²; đất cây xanh, sân thể thao 7.602 m²; đất giao thông 59.033,4 m².

- Quy mô dân số quy hoạch khoảng: 1.800 người.

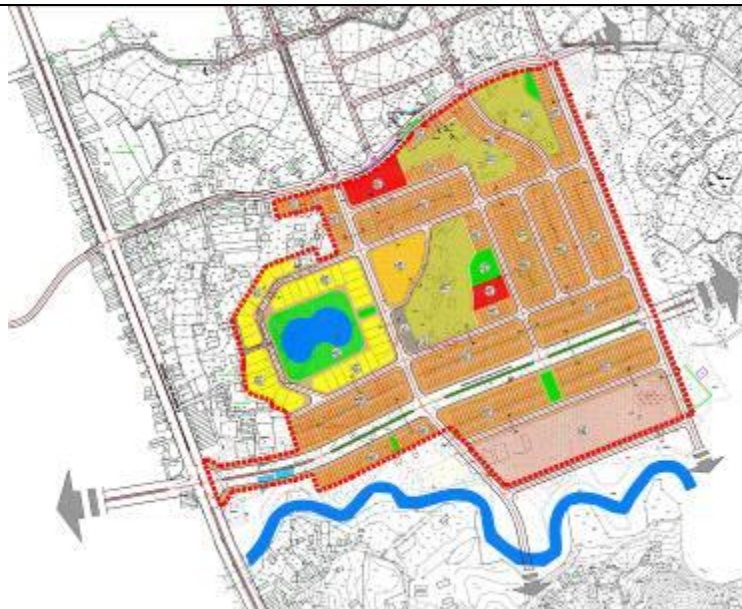


- Quyết định 2154/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập).

2. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 11 Gia Sàng, phường Gia Sàng.

- Quy mô diện tích khoảng 218.634,3m² (21,86ha). Trong đó, đất ở mới 78.808,3 m²; đất nhà ở xã hội 17.580,7 m²; đất trường mầm non 4.159,4 m²; đất công trình công cộng 4.098,7 m²; đất cây xanh, mặt nước 12.795,3 m²; đất giao thông 75.769,5 m²; đất hạ tầng kỹ thuật 3.228 m².

- Quy mô dân số quy hoạch khoảng: 4.000 người.



- Quyết định số 8153/QĐ-UBND ngày 09/10/2018 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập).

3. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 1 phường Cam Giá, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập). - Quy mô diện tích khoảng 608.798 m² (60,88ha). Trong đó, đất ở 129.359 m²; đất công trình công cộng 21.193 m²; đất cây xanh, mặt nước 285.552 m²; đất quân sự 15.270 m²; đất hạ tầng kỹ thuật 1.200m²; đất giao thông, khoảng trống 156.224 m². - Quy mô dân số quy hoạch khoảng 3.500 - 4.500 người.	 - Quyết định số 10442/QĐ-UBND ngày 11/12/2013 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 1 phường Cam Giá, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập).
4. Dự án Tuyến đê Sông Cầu: Xây dựng tuyến đê Hữu Cầu đoạn từ cầu Cao Ngạn đến đập Thác Huống thuộc Hệ thống công trình chống ngập lụt khu vực trung tâm tỉnh Thái Nguyên.	

b. Đánh giá chung về các dự án đầu tư phát triển đã và đang triển khai thực hiện:

Trong thời gian qua, tình hình triển khai quy hoạch trên địa bàn phường, cũng như tại khu vực quy hoạch đã được thực hiện một cách đồng bộ và phát triển mạnh mẽ. Nhiều tuyến đường lớn, trục không gian quan trọng có tính chất khung của mạng lưới giao thông của các khu vực dự án khu đô thị xung quanh khu vực quy hoạch (Khu dân cư Kosy, Khu dân cư số 11) đã được đầu tư xây dựng và đưa vào hoạt động, hệ thống khung đường giao thông chính về cơ bản đã được định hình. Tuy nhiên, các tuyến đường trong khu vực dân cư cũ (làng xóm đô thị hóa) chưa đáp ứng được những yêu

cầu của hạ tầng kỹ thuật. Để đáp ứng được yêu cầu đô thị hóa trong giai đoạn tới, cần thiết phải khớp nối mạng lưới giao thông theo đúng quy hoạch đã xác định, đồng thời đề xuất một số giải pháp khớp nối đồng bộ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật của khu vực với các dự án đầu tư xây dựng lân cận và các dự án đầu tư phát triển dự kiến hình thành trong tương lai như dự án xây dựng tuyến đề hữu Cầu.

1.4 Đánh giá tổng hợp

a. Thuận lợi:

- Về địa hình, địa chất công trình, khu vực lập quy hoạch có địa chất công trình thuận lợi cho xây dựng; địa hình bằng phẳng, cảnh quan thiên nhiên đẹp và phong phú.

- Đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ lớn, vì vậy khi triển khai đầu tư xây dựng dự án sẽ rất thuận lợi trong công tác di dời, đền bù và giải phóng mặt bằng.

b. Những hạn chế:

- Công tác chuẩn bị hạ tầng đô thị còn chưa đồng bộ; khu dân cư cũ có kết cấu hạ tầng và môi trường chưa đảm bảo; hệ thống giao thông và hệ thống thoát nước chưa hoàn thiện.

- Để thực hiện dự án cần giải quyết hài hòa giữa nhu cầu đầu tư phát triển kinh tế với các vấn đề xã hội, cộng đồng dân cư khu vực, ổn định đời sống, cơ sở sản xuất.... Đòi hỏi Nhà đầu tư phải có quyết tâm cao, đồng thời cần kết hợp chặt chẽ với các Sở, ban, ngành của địa phương trong suốt quá trình thực hiện dự án. Đây được đánh giá là vấn đề quan trọng nhất mang lại thành công và hiệu quả của dự án.

1.5 Các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các định hướng chính của Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035 đã được phê duyệt liên quan đến khu vực quy hoạch. Xác định cụ thể hóa phạm vi ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các khu bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới phù hợp với: Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035, Quy hoạch chuyên ngành,... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Cập nhật, bổ sung các chủ trương, chính sách của địa phương; các dự án mới, dự án đang đề xuất của các nhà đầu tư có tác động tới hiện trạng phát triển khu vực để có những đề xuất phù hợp.

- 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; các yêu cầu, định hướng chính tại các quy hoạch cấp trên.

- 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.

- 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; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

- 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 (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

- Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường.

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

- Là khu vực nằm gần sông Cầu đã từng bị ngập do lũ sông Cầu, vì vậy khu vực quy hoạch cần được bảo vệ bởi đê hữu Cầu với cao trình đê vượt qua mực nước lũ. Đồng thời quy hoạch hệ thống tiêu thoát nước có tính toán theo quy định hiện hành để tiêu thoát nước cho khu vực quy hoạch thoát ra các trục tiêu, suối Loàng trước khi ra sông Cầu.

- Xác định các khu vực có cao độ nền thấp hơn cao độ khống chế, đề xuất giải pháp quy hoạch cao độ nền khu vực mới xây dựng trên cao độ khống chế và khớp nối phù hợp với khu vực lân cận.

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để đảm bảo tính thống nhất và phù hợp với định hướng phát triển đã được xác định từ các quy hoạch cấp trên.

- Tổ chức các không gian phát triển cơ sở hạ tầng đô thị gắn với phát triển khu dân cư hiện hữu.

-
- Phát triển các khu dân cư mới hiện đại gắn với dịch vụ đô thị.
 - Phát triển các không gian xanh, vui chơi, sinh hoạt cộng đồng gắn với sinh thái cảnh quan, bảo vệ môi trường.

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.

2.1 Mục tiêu lập quy hoạch

- Hình thành khu dân cư, khu tái định cư sinh thái, hiện đại, mang đặc trưng riêng. Có không gian đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường; Phù hợp khả năng kinh tế địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ đô thị tốt; Phù hợp với đặc trưng văn hóa của vùng; Phù hợp với yêu cầu xây dựng và phát triển của tỉnh Thái Nguyên; Thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

- Tạo dựng khu dân cư hiện đại, bản sắc, có kiến trúc cảnh quan đẹp, không gian xanh hài hòa với cảnh quan và các khu vực phát triển xung quanh.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

2.2 Sự phù hợp với chương trình kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành.

a. Nghị quyết số 109/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên thông qua điều chỉnh chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phù hợp với Mục tiêu của Nghị quyết 109/NQ-HĐND ngày 10/12/2024:

+ Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập) được phê duyệt.

+ Là cơ sở pháp lý cho các cơ quan, ban, ngành, địa phương của tỉnh xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển đô thị và nông thôn, kết cấu hạ tầng đảm bảo liên kết, thống nhất với quy hoạch tỉnh, quy hoạch ngành.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phù hợp với Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập) giai đoạn đến năm 2030 sử dụng ngân sách nhà nước theo Nghị quyết 109/NĐ-HĐND ngày 10/12/2024, mở rộng và xây dựng bờ kè bảo vệ, cần xây dựng phương án tái định cư cho các hộ dân sinh sống trong phạm vi bảo vệ đê, khu vực chân đê và các công trình trong hành lang thoát lũ. Cụ thể:

+ Xây dựng tuyến đê hữu sông Cầu đoạn qua thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập).

+ Xây dựng hoàn thiện hệ thống chống lũ lụt trên sông Cầu.

b. Văn bản số 6539/UBND-TH ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao nhiệm vụ lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư và Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh, bổ sung Lệnh xây dựng công trình khẩn cấp: Xây dựng tuyến đê Hữu Cầu đoạn từ cầu Cao Ngạn đến đập Thác Huống thuộc Hệ thống công trình chống ngập lụt khu vực trung tâm tỉnh Thái Nguyên.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phù hợp với Mục tiêu, yêu cầu của Văn bản 6539/UBND-TH và Quyết định số 2679/QĐ-UBND:

+ Cụ thể hóa Mục tiêu đầu tư xây dựng phát triển các khu tái định cư để thực hiện dự án phòng chống lũ lụt Sông Cầu và các dự án khác phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

+ Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phù hợp với danh mục báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư một số dự án tái định cư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Cụ thể, Khu tái định cư Trại Bầu (Tổ 04, phường Gia Sàng) - Quy mô sử dụng đất dự kiến 17,9 ha.

2.3 Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đã được phê duyệt liên quan đến phạm vi quy hoạch.

2.3.1 Các yêu cầu chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với khu vực lập quy hoạch chi tiết

a. Về không gian cảnh quan chung:

- Duy trì hình thái, cấu trúc đô thị cũ; giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất đối với các khu dân cư hiện có, đã hình thành ổn định theo quy hoạch chi tiết phê duyệt trước năm 2005, chỉ tiến hành chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Cải tạo và nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, tạo thêm nhiều không gian hướng ra sông Cầu để khai thác không gian và dịch vụ dọc sông; phát triển thêm các vườn hoa, tiểu cảnh, lối đi bộ tại những không gian cải tạo.

- Cải tạo, chỉnh trang trụ sở cơ quan, cơ sở y tế, trường học và các công trình hạ tầng xã hội khác trong khu vực; phát triển cây xanh đường phố, duy trì, cải tạo hệ thống mặt nước hiện hữu phục vụ điều hòa tiêu thoát nước và cải thiện môi trường.

- Di dời một số cơ quan, đơn vị để bổ sung các công trình phục vụ tiện ích công cộng phục vụ dịch vụ, du lịch, văn hóa chất lượng cao. Cải thiện về hạ tầng đô thị và môi trường cho khu vực.

- Chỉnh trang, tạo diện mạo không gian cảnh quan, kiến trúc các công trình trung tâm dịch vụ, thương mại, du lịch, giải trí, quảng trường, công viên,... vừa hiện đại, vừa gắn với văn hóa bản địa. Tổ chức các công trình điểm nhấn xung quanh quảng trường & không gian mở.

- Bảo tồn, tôn tạo không gian kiến trúc cảnh quan các công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, cảnh quan.

b. Đối với các công trình kiến trúc đặc biệt: Bảo tồn, tôn tạo không gian kiến trúc cảnh quan các công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, cảnh quan.

c. Về hạ tầng xã hội:

- Nhà ở: cải tạo xây dựng lại nhà ở trên các tuyến phố, đảm bảo tôn tạo, nâng cấp cảnh quan các khu phố cũ. Không xây dựng xen cấy vào các khoảng không gian xanh của đô thị, trong khu ở. Hoàn thiện lại các chức năng khu ở, tránh tình trạng xây dựng manh mún, lộn xộn.

- Công sở: Phát triển các tổ hợp văn phòng, giao dịch cao tầng, hiện đại hoặc kết hợp xây dựng các trung tâm thương mại, dịch vụ quy mô lớn.

- Công trình văn hóa: cải tạo, xây dựng lại các công trình văn hóa theo phong cách kiến trúc phù hợp với cảnh quan và không gian trong khu vực. Phát triển các công trình văn hóa, sân bãi, quảng trường để phục vụ đô thị và khu vực. Bảo tồn, tôn tạo các di sản, di tích theo Luật định.

- Công trình TDTT: cải tạo sân bãi tập luyện thể thao hiện có, phát triển sân bãi luyện tập TDTT phục vụ dân cư trong khu vực, gắn với công viên, vườn hoa, cây xanh.

- Cơ sở phục vụ du lịch: Phát triển cơ sở lưu trú, khách sạn theo hướng dịch vụ cao cấp.

- Công nghiệp, kho tàng: di dời các cơ sở công nghiệp (nếu có) ra ngoài, chuyển đổi các quỹ đất sau khi di dời phục vụ lợi ích công cộng của khu vực.

- Công trình thương mại: cải tạo, xây dựng lại các cơ sở thương mại, chợ theo hướng trung tâm thương mại, siêu thị hiện đại, phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan khu vực.

d. Về hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Giao thông: cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bổ sung một số tuyến đường thứ cấp ở những vị trí quan trọng và phù hợp với điều kiện hiện trạng. Phân cấp mạng lưới đường theo đúng chức năng, tổ chức và quản lý giao thông chống ùn tắc cục bộ. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo Quy chuẩn. Cải tạo hè phố, lòng đường và xây dựng các cầu vượt đường lớn cho người đi bộ. Nâng cấp các điểm dừng, điểm chờ xe buýt đảm bảo mỹ quan. Cải tạo chỉnh trang vỉa hè.

- Thoát nước mưa và nước thải theo hình thức riêng và nửa riêng, xây dựng hệ thống cống bao và giếng tách để nước thải không xả trực tiếp ra môi trường tự nhiên.

- Cao độ nền xây dựng giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng.

- Cải tạo nâng cấp hệ thống đường ống cấp nước hiện có, giảm tỷ lệ thất thoát và nâng áp lực, bổ sung hệ thống cấp nước cứu hỏa. Khuyến khích xây dựng các hệ thống dùng nước tại vòi ở các khu vui chơi giải trí, lễ hội, quảng trường, công viên,...vv.

- Được cấp điện từ các trạm 110/35/22KV: Thái Nguyên, Đán và Gia Sàng. Hạ ngầm toàn bộ các tuyến điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc trong tuynel hoặc hào cáp, cải tạo các trạm biến áp hiện có và trạm biến áp hạ thế xây mới phải dùng trạm kín hoặc trạm ngầm. Bổ sung điện chiếu sáng dọc theo tuyến phố thương mại dịch vụ toàn bộ khu vực.

- 100% nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt: trạm xử lý nước thải số 1 xây dựng ở phường Gia Sàng, trạm xử lý nước thải số 2 xây dựng ở phường Tân Lập (trước sáp nhập).

- Chất thải rắn (CTR) phải được phân loại, thu gom đưa đến khu xử lý CTR tập trung của thành phố: khu xử lý chất thải rắn Đá Mài, xã Tân Cương (trước sáp nhập). Các chất thải rắn y tế phải được thu gom, xử lý riêng.

- Sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố tại phường Tích Lương (trước sáp nhập).

- Chính trang hệ thống cây xanh, công viên. Kiểm soát ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

e. Các chỉ tiêu về quy hoạch:

- Tầng cao đặc trưng 5-10 tầng. Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng.

- Mật độ xây dựng gộp ở các ô phố không quá 70%.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

f. Các quy định chung:

- Được phép, khuyến khích:

+ Chính trang đô thị, nâng cấp các tuyến phố bằng các dự án thiết kế đô thị cụ thể (bổ sung vỉa hè, cây xanh, trang thiết bị, ánh sáng đô thị, màu sắc, chiều cao và vật liệu công trình,...).

+ Cải tạo các khu nhà ở cũ, tạm, không có giá trị nằm bên trong lõi các khu phố.

- Không được phép:

+ Phát triển các cơ sở công nghiệp, kho tàng.

+ Xây dựng công trình manh mún trên các tuyến đường chính.

- Cho phép có điều kiện:

+ Nâng cao mật độ, xây dựng xen cây ở những vị trí thích hợp, hạn chế giải phóng mặt bằng.

+ Lựa chọn một số địa điểm phù hợp về vị trí, đáp ứng đủ các tiêu chí về hạ tầng (bãi đỗ xe ngầm, quảng trường xung quanh,...vv) để làm công trình điểm nhấn đô thị. Các công trình này cần có những đóng góp về không gian mở và cảnh quan chung của đô thị như vườn hoa, vỉa hè lớn kết hợp làm không gian công cộng,...vv.

+ Xây dựng các khu dịch vụ giải trí, ẩm thực, công trình văn hóa trong khu đất xác định xây dựng công viên, mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao không quá 2 tầng.

2.3.2 Các định hướng chính tại quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với khu vực lập quy hoạch chi tiết

Cơ cấu quy hoạch của khu vực lập quy hoạch trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035 (đã được phê duyệt Tại Quyết định 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ), bao gồm các định hướng chính như sau:



Sơ đồ trích dẫn cơ cấu quy hoạch của khu vực trong đồ án án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035

a. Định hướng về hệ thống giao thông, gồm các tuyến:

- Tuyến đường trục chính đô thị theo hướng Tây - Đông (đường Thanh Niên Xung Phong kéo dài), có điểm đầu giao với tuyến đường Cách Mạng Tháng 8, điểm cuối giao với tuyến đường đê hữu Sông Cầu. Quy mô mặt cắt khoảng 36m, gồm lòng đường 2x(7-11,25)m, dải phân cách 0-10m và hè đường 2 bên 2x(6-9)m; với tổng chiều dài đoạn qua khu vực lập quy hoạch khoảng 360m.

- Tuyến đường liên khu vực theo hướng Bắc - Nam, kết nối khu đô thị ở phía Bắc và khu Công nghiệp gang thép Thái Nguyên về phía Nam. Quy mô mặt cắt khoảng 22m, gồm lòng đường 2x6m, dải phân cách 2m và hè đường 2 bên 2x4m, với chiều dài khoảng 2.370m.

b. Định hướng phân khu chức năng: phát triển theo dạng cụm, dải và mảng gắn kết với hệ thống các trục giao thông chính và các không gian mở.

- Cụm không gian phát triển đơn vị ở (bao gồm khu dân cư hiện trạng cải tạo và khu dân cư xây dựng mới), với quy mô trong ranh giới lập quy hoạch khoảng 26,26 ha.

- Hệ thống giao thông với quy mô khoảng 3,19 ha.

- Các chức năng khác khoảng 1,03 ha.

2.3.3 Các yêu cầu, định hướng chính. phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch phân khu đã được phê duyệt liên quan đến phạm vi quy hoạch chi tiết

Căn cứ Quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 5, thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) tại Quyết định số 3349/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

a. Định hướng phát triển:

- Đất ở được sắp xếp, chỉnh trang lại trên cơ sở bổ sung các tuyến đường và các ô đất chức năng mới.

- Đối với hai bên suối Loàng bố trí các chức năng cây xanh đô thị và hành lang xanh cách ly sinh thái.

- Bố trí các công trình có chức năng hỗn hợp: Thương mại dịch vụ, tổ hợp văn phòng, chung cư cao tầng làm điểm nhấn cho khu vực.

b. Hạ tầng kỹ thuật:

- Thoát nước mưa và nước thải theo hình thức riêng và nửa riêng.

- Cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Phân cấp mạng lưới đường theo đúng chức năng, tổ chức và quản lý giao thông chống ùn tắc cục bộ.

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.

3.1 Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của đồ án phải tuân thủ theo các chỉ tiêu của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016. Đồng thời, tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCXDVN 01:2021/BXD và QCVN 07:2016/BXD.

a. Chỉ tiêu quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m ² /người	0,8
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2.000

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

b. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

<i>TT</i>	<i>Loại hình</i>	<i>Đơn vị tính</i>	<i>Chỉ tiêu</i>
1	Giao thông Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị đến đường phân khu vực	%	≥ 18
2	Cấp nước		
-	Nước sinh hoạt	l/người/ngày đêm	≥ 150
-	Nước rửa đường	l/m ² / ngày đêm	0,5
-	Nước tưới cây	l/m ² / ngày đêm	3
-	Lưu lượng nước cho chữa cháy ngoài nhà cho 1 đám cháy (Xây dựng nhà từ 3 tầng trở lên không phụ thuộc bậc chịu lửa, dân số > 1000 và ≤ 5000)	L/s	10
-	Nước cho CTCC, dịch vụ	l/m ² sàn/ngày đêm	3
3	Cấp điện		
-	Cấp điện sinh hoạt	W/người	≥ 700
-	Phụ tải điện công trình công cộng, dịch vụ.	W/m ² sàn	≥ 30
	Chiếu sáng giao thông	W/m ²	1
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5
4	Thoát nước thải	%	100% chỉ tiêu cấp nước
5	Thông tin liên lạc		
5.1	Số thuê bao băng rộng di động trên 100 dân	100 số thuê bao/100 dân	Nghị quyết số 26/2022/UBTVQHQH15 của UB TVQH
5.2	Tỷ lệ hộ gia đình có kết nối cáp quang	100%	Nghị quyết số 26/2022/UBTVQHQH15 của UB TVQH
-	Khu ở	Lines/hộ	2
-	Công cộng, dịch vụ	m ² sàn/lines	100
6	Vệ sinh môi trường		
-	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày	1,3

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

3.2 Quy mô dân số, quy mô đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch

3.2.1 Quy mô dân số

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch sẽ có quy mô dân số được xác định là **2.728** người. Trong đó:

- Quy mô dân số hiện trạng khoảng **680** người.
- Quy mô dân số quy hoạch khoảng **2.048** người.

3.2.2 Quy mô đất đai

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: 304.810 m² (30,5 ha).

Cơ sở tính toán:

- Các Quy chuẩn và Tiêu chuẩn có liên quan.
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD (quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng).
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật).
- Dự báo quy mô đất đai: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của khu vực nghiên cứu được tính toán theo quy mô dân số.

3.2.3 Các nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực lập quy hoạch

TT	Tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Nhu cầu
I	Các tiêu chuẩn về giao thông			
1	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tính đến đường phân khu vực	%	≥ 18	≥ 18%
II	Các tiêu chuẩn về cấp nước			
1	Nước sinh hoạt	l/người/ngày đêm	≥ 150	650 m3/ngđ
2	Nước chữa cháy (1 đám cháy đồng thời, lưu lượng 10 l/s)	l/m2 sàn/ngày đêm	3	864,00 m3/ngđ
III	Các tiêu chuẩn về cấp điện			
1	Cấp điện sinh hoạt	W/người	≥ 700	2.220 KVA
IV	Thoát nước thải	%	100% chỉ tiêu cấp nước	650 m3/ngđ
V	Các tiêu chuẩn về thông tin liên lạc			
1	Khu ở	Lines/hộ	2	100/100
2	Công cộng, dịch vụ	m2 sàn/lines	100	
VI	Các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường			
1	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày	1,3	3,6 T/ngày
		% tỷ lệ thu gom	100	

3.2.4 Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch

Nhu cầu hạ tầng xã hội đối với khu vực quy hoạch được tính toán theo QCXDVN 01:2021/BXD và chỉ tiêu tại các quy hoạch cấp trên: Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập) thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035.

a. Giáo dục:

Quy mô dân số mới được dự báo cho khu vực quy hoạch cần nghiên cứu bổ sung các trường học đảm bảo theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

Bảng nhu cầu về đất giáo dục theo quy hoạch

TT	Hạng mục	Nhu cầu			
		Chỉ tiêu	Số lượng học sinh (học sinh)	Diện tích tối thiểu (m ²)	Diện tích (ha)
	Trường mầm non	50 cháu/1 000 người; 12 m ² /cháu	150	1.800	0,18

b. Thương mại (Chợ):

Trên cơ sở quy mô dân số được dự báo cho khu vực quy hoạch cần nghiên cứu bổ sung các công trình thương mại đảm bảo theo quy định.

Bảng nhu cầu về đất thương mại theo quy hoạch

TT	Hạng mục	Nhu cầu		
		Chỉ tiêu	Diện tích tối thiểu (m ²)	Số lượng (công trình)
	Thương mại (Chợ)	2.000 m ² /công trình/Đơn vị ở	2.000	1

c. Cây xanh sử dụng công cộng:

- Trên cơ sở quy mô dân số được dự báo cho khu vực quy hoạch cần nghiên cứu bổ sung các khu cây xanh sử dụng công cộng, vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở đảm bảo theo quy định.

- Đối với các dự án có quy mô dân số dưới 4 000 người, việc bố trí cây xanh sử dụng công cộng tuân thủ theo quy hoạch cấp trên. Ngoài ra, chỉ tiêu đất cây xanh trong khu vực dự án phải đảm bảo tối thiểu là 1m²/người.

Bảng nhu cầu về đất cây xanh sử dụng công cộng

TT	Hạng mục	Nhu cầu		
		Chỉ tiêu	Diện tích tối thiểu (m ²)	Diện tích (ha)
	Cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi) phục vụ trong các nhóm nhà ở	1 m ² /người	2.800	0,28

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; XÁC ĐỊNH KHU VỰC XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI (NẾU CÓ).

4.1 Quan điểm lập quy hoạch chi tiết

- Xác định ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết.
- Xác định được trục không gian chính (trục giao thông và không gian xanh) của khu vực lập quy hoạch, đảm bảo kết nối thuận tiện và liên thông với khu vực xung quanh. Tuân thủ quy hoạch mạng lưới phát triển giao thông được xác định ở quy hoạch cấp trên.
- Trên cơ sở đánh giá hiện trạng khu vực, đề xuất phương án thiết kế với quan điểm khai thác tối đa quỹ đất trống và thuận lợi xây dựng hiện có để đề xuất giải pháp quy hoạch mang lại hiệu quả cao nhất.
- Lựa chọn các tiêu chuẩn để áp dụng phù hợp cho từng lô đất quy hoạch để có giải pháp thiết kế quy hoạch hợp lý.
- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan có tính thẩm mỹ cao, hài hoà với cảnh quan khu vực.
- Đảm bảo mối quan hệ tốt về hệ thống kết cấu hạ tầng giữa nội bộ với bên ngoài.
- Quy hoạch chi tiết phải thống nhất, đồng bộ để cụ thể hóa quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.
- Xây dựng công trình điểm nhấn và các trục cảnh quan đặc trưng cho khu vực quy hoạch.
- Xác định và phân kỳ đầu tư dự án để đảm bảo hiệu quả cao nhất.
- Nêu được những tồn tại và kiến nghị cần giải quyết.

4.2 Nguyên tắc:

- Bảo đảm tuân thủ khung phát triển từ các định hướng của quy hoạch cấp trên.
- Bảo đảm phát triển một Khu dân cư, Khu tái định cư mới mang đặc trưng về văn hóa, gắn kết cảnh quan hiện hữu và các không gian xung quanh.
- Bảo đảm tính hợp lý của cơ cấu quy hoạch các khu chức năng cũng như đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan hiện có.
- Cơ cấu quy hoạch phải đạt được các yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.
- Đảm bảo thuận lợi trong phân kỳ đầu tư và hiệu quả kinh tế của nhà đầu tư.

4.3 Cơ cấu quy hoạch:

Phương án 1 (So sánh) Ý tưởng chính: PHÁT TRIỂN HÀI HÒA “Hình thành khu dân cư phát triển hài hòa giữa cũ và mới”	Phương án 2 (Chọn) Ý tưởng chính: KẾ THỪA - PHÁT TRIỂN “Kế thừa và phát triển các giá trị sẵn có của địa phương”
---	--

	
Định hướng chính: - Tuân thủ định hướng phát triển của Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035. - Xây dựng mạng lưới đường giao thông linh hoạt, kết nối thuận tiện với các khu vực kế cận. - Tổ chức các khu tái định cư phù hợp với phương án thu hồi đất. - Các khu nhà ở tái định cư (nhà ở liên kế) được tổ chức thành các dải bám dọc trục giao thông chính của khu vực. - Khai thác các tuyến giao thông đối ngoại qua khu vực để hình thành các trục không gian và cảnh quan chính cho khu vực quy hoạch.	Định hướng chính: - Tuân thủ định hướng phát triển của Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035. - Hệ thống giao thông khớp nối đồng bộ, liên thông với các khu dân cư, dự án lân cận (Khu dân cư số 11, Khu dân cư Kosy, dự án tuyến đường đê Hữu Cầu). - Cải tạo, mở rộng trục không gian chính theo hướng Bắc - Nam. Phát triển trục cảnh quan chính của khu vực quy hoạch theo hướng Đông - Tây (đường Thanh Niên Xung Phong kéo dài) để kết nối khu vực với tuyến đê Hữu Cầu và đường Cách Mạng Tháng 8. - Tổ chức các khu tái định cư phù hợp với phương án thu hồi đất. - Bố trí hệ thống công viên cây xanh, bãi đỗ xe đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.
Ưu điểm: - Bố cục không gian mạch lạc, cơ cấu sử dụng đất hiện đại, đồng điệu với các khu vực lân cận. - Cơ cấu sử dụng đất cơ bản giữ ổn định các khu dân cư hiện có, qua đó không làm xáo trộn đời sống cũng như hoạt động	Ưu điểm: - Bố cục tổng mặt bằng linh hoạt, mạch lạc. Tạo sự liên hệ thuận lợi cho các khu chức năng. - Khai thác hiệu quả cao về mặt sử dụng đất đối với các khu chức năng phục vụ khu tái định cư và tối đa về mặt quỹ

sản xuất, kinh doanh của người dân trong khu vực. - Ít ảnh hưởng tới đời sống, an sinh xã hội của cư dân. <i>Nhược điểm:</i> - Quỹ đất khai thác xây dựng các khu nhà ở tái định cư hạn chế.	đất xây dựng. - Khai thác hiệu quả các tuyến giao thông đối ngoại qua khu vực để hình thành các trục không gian và cảnh quan chính cho khu vực quy hoạch. - Mạng lưới đường giao thông được bố trí với mật độ hợp lý, làm giảm thiểu mật độ giao thông trên các trục đường chính. <i>Nhược điểm:</i> - Kinh phí cho công tác đền bù, giải phóng mặt bằng lớn.
--	--

4.4 Quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch

4.4.1 Sử dụng đất quy hoạch:

- Đất nhà ở tái định cư (nhà ở liền kề): bao gồm 32 lô đất (có ký hiệu: LK-01; LK-02;... LK-32). Với tổng diện tích là 52.702m²; mật độ xây dựng từ 88% đến 100%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất từ 4,4 đến 5,0 lần.

- Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa (nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà vườn, trồng cây lâu năm, đường vào nhà,...): bao gồm 15 lô đất (có ký hiệu: HT-01; HT-02;... HT-15). Với tổng diện tích 91.471m²; tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đất văn hóa: bao gồm 01 lô đất (có ký hiệu: VH). Với tổng diện tích là 1.827m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Đất giáo dục (trường mầm non): bao gồm 01 lô đất (có ký hiệu: MN). Với tổng diện tích là 4.882m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 3 tầng; hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

- Đất thể dục thể thao: bao gồm 01 lô đất (có ký hiệu: TDTT). Với tổng diện tích là 5.332m²; mật độ xây dựng 5%; tầng cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất 0,1 lần.

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: bao gồm 15 lô đất (có ký hiệu: CX-01; CX-02;... CX-15). Với tổng diện tích là 13.078m²; mật độ xây dựng 5%; tầng cao tối đa 1 tầng; hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

- Đất thương mại: bao gồm 01 lô đất (có ký hiệu: TM). Với tổng diện tích là 8.143m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

- Đất cơ quan, trụ sở: bao gồm 01 lô đất (có ký hiệu: CQ). Với tổng diện tích là 10.131m²; mật độ xây dựng 40%; tầng cao tối đa 5 tầng; hệ số sử dụng đất 2,0 lần.

- Đất cây xanh chuyên dụng: bao gồm 01 lô đất (có ký hiệu: CXCD). Với tổng diện tích là 990m².

- Đất giao thông: Có tổng diện tích 105.110m².

- Đất bãi đỗ xe: bao gồm 05 lô đất (có ký hiệu: BDX-01; BDX-02; BDX-03; BDX-04; BDX-05). Với tổng diện tích là 6.870m²; mật độ xây dựng 30%; tầng cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất 0,6 lần.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Có tổng diện tích 4.274m². Trong đó:

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: bao gồm 13 lô đất (có ký hiệu: HTKT-01; HTKT-02;... HTKT-13). Với tổng diện tích là 3.623m².

+ Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác): bao gồm 02 lô đất (có ký hiệu: HTK-01, HTK-02). Với tổng diện tích 651m², mật độ xây dựng 30%, tầng cao tối đa 2 tầng; hệ số sử dụng đất 0,6 lần.

4.4.2 Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch toàn khu vực:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số hộ (hộ)	Dân số (người)
1	Đất nhà ở	144.174	47,30		
1.1	Đất nhà ở liền kề (Nhà ở tái định cư)	52.702	17,29	512	2.048
1.2	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	91.471	30,01	170	680
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	33.261	10,91		
2.1	Đất văn hóa	1.827	0,60		
2.2	Đất giáo dục				
-	Trường mầm non	4.882	1,60		
2.3	Đất thể dục thể thao	5.332	1,75		
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13.078	4,29		
2.5	Đất thương mại	8.143	2,67		
3	Đất cơ quan, trụ sở	10.131	3,33		
4	Đất cây xanh chuyên dụng	990	0,33		
5	Đường giao thông	105.110	34,48		
6	Đất bãi đỗ xe	6.870	2,25		
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	4.274	1,40		
7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.623	1,19		
7.2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác)	651	0,21		
*	Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch	304.810	100	682	2.728

Ghi chú:

- Diện tích đất các khu cây xanh sử dụng công cộng bao gồm đất cây xanh công viên, vườn hoa, sân chơi và cả diện tích mặt nước trong lô đất (nếu có).

- Đối với các khu vực giáp ranh giới với các dự án, đồ án lân cận, trong trường hợp ranh giới quy hoạch chi tiết khu tái định cư Trại Bàu chưa trùng khớp với ranh giới theo thực tế quản lý tại địa phương, việc quản lý về quy hoạch xây dựng tại khu vực được thực hiện theo các dự án và đồ án có liên quan được duyệt.

- Đối với đất nông nghiệp có diện tích rất nhỏ nằm rải rác và xen kẽ trong các khu dân cư hiện có, nếu muốn chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở phải được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai,... và sẽ được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.4.3 Bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất theo lô đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối đa	HS SDD	Số hộ	Dân số
			(m2)	(%)	(tầng)	(lần)	(hộ)	(người)
1	Đất nhà ở		144.174					2.728
1.1	Đất nhà ở liền kề (Nhà ở tái định cư)	LK	52.702				512	2.048
-	Đất nhà ở liền kề 1	LK-01	333	88	5	4,4	3	12
-	Đất nhà ở liền kề 2	LK-02	688	95	5	4,8	7	28
-	Đất nhà ở liền kề 3	LK-03	453	98	5	4,9	5	20
-	Đất nhà ở liền kề 4	LK-04	776	96	5	4,8	8	32
-	Đất nhà ở liền kề 5	LK-05	1.272	96	5	4,8	13	52
-	Đất nhà ở liền kề 6	LK-06	677	95	5	4,8	7	28
-	Đất nhà ở liền kề 7	LK-07	846	93	5	4,7	7	28
-	Đất nhà ở liền kề 8	LK-08	1.890	87	5	4,4	17	68
-	Đất nhà ở liền kề 9	LK-09	1.060	94	5	4,7	11	44
-	Đất nhà ở liền kề 10	LK-10	1.180	88	5	4,4	11	44
-	Đất nhà ở liền kề 11	LK-11	1.159	88	5	4,4	11	44
-	Đất nhà ở liền kề 12	LK-12	1.064	96	5	4,8	11	44
-	Đất nhà ở liền kề 13	LK-13	1.068	96	5	4,8	11	44
-	Đất nhà ở liền kề 14	LK-14	1.069	96	5	4,8	11	44
-	Đất nhà ở liền kề 15	LK-15	1.068	96	5	4,8	11	44
-	Đất nhà ở liền kề 16	LK-16	754	98	5	4,9	8	32
-	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	810	100	5	5,0	9	36
-	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	802	95	5	4,8	8	32
-	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	754	98	5	4,9	8	32
-	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	810	100	5	5,0	9	36
-	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	802	95	5	4,8	8	32
-	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	2.184	87	5	4,4	20	80
-	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	4.749	89	5	4,5	46	184
-	Đất nhà ở liền kề 24	LK-24	4.360	89	5	4,5	42	168
-	Đất nhà ở liền kề 25	LK-25	4.885	89	5	4,5	48	192
-	Đất nhà ở liền kề 26	LK-26	4.360	89	5	4,5	42	168
-	Đất nhà ở liền kề 27	LK-27	4.996	88	5	4,4	48	192
-	Đất nhà ở liền kề 28	LK-28	1.832	95	5	4,8	19	76
-	Đất nhà ở liền kề 29	LK-29	654	88	5	4,4	6	24
-	Đất nhà ở liền kề 30	LK-30	2.126	87	5	4,4	18	72
-	Đất nhà ở liền kề 31	LK-31	2.696	88	5	4,4	24	96
-	Đất nhà ở liền kề 32	LK-32	523	93	5	4,7	5	20
1.2	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	HT	91.471				170	680
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 1	HT-01	1.885	-	5	-	4	16
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị	HT-02	11.223	-	5	-	24	96

	hóa 2							
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 3	HT-03	3.014	-	5	-	7	28
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 4	HT-04	2.047	-	5	-	4	16
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 5	HT-05	8.892	-	5	-	18	72
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 6	HT-06	4.425	-	5	-	9	36
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 7	HT-07	8.590	-	5	-	22	88
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 8	HT-08	4.632	-	5	-	10	40
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 9	HT-09	2.664	-	5	-	8	32
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 10	HT-10	6.645	-	5	-	14	56
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 11	HT-11	3.248	-	5	-	8	32
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 12	HT-12	11.845	-	5	-	14	56
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 13	HT-13	6.345	-	5	-	12	48
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 14	HT-14	10.679	-	5	-	8	32
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 15	HT-15	5.338	-	5	-	8	32
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		33.261					
2.1	Đất văn hóa	VH	1.827	40	2	0,8		
2.2	Đất giáo dục							
-	Trường mầm non	MN	4.882	40	3	1,2		
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.332	5	2	0,1		
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng		13.078					
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 1	CX-01	265	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 2	CX-02	475	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 3	CX-03	252	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 4	CX-04	360	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 5	CX-05	673	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 6	CX-06	200	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 7	CX-07	200	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 8	CX-08	200	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 9	CX-09	90	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	CX-10	1.221	5	1	0,05		

-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 11	CX-11	3.358	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 12	CX-12	3.947	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 13	CX-13	949	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 14	CX-14	195	5	1	0,05		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng 15	CX-15	693	5	1	0,05		
2.5	Đất thương mại	TM	8.143	40	5	2		
3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	10.131	40	5	2		
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	990	-	-	-		
5	Đường giao thông		105.110					
6	Đất bãi đỗ xe		6.870					
-	Đất bãi đỗ xe 1	BDX-01	1.460	30	2	0,6		
-	Đất bãi đỗ xe 2	BDX-02	1.078	30	2	0,6		
-	Đất bãi đỗ xe 3	BDX-03	1.808	30	2	0,6		
-	Đất bãi đỗ xe 4	BDX-04	1.539	30	2	0,6		
-	Đất bãi đỗ xe 5	BDX-05	986	30	2	0,6		
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		4.274					
7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.623					
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 1	HTKT-01	621	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 2	HTKT-02	264	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 3	HTKT-03	340	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 4	HTKT-04	201	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 5	HTKT-05	569	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 6	HTKT-06	506	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 7	HTKT-07	110	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 8	HTKT-08	391	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 9	HTKT-09	69	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 10	HTKT-10	172	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 11	HTKT-11	166	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 12	HTKT-12	166	-	-	-		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật 13	HTKT-13	46	-	-	-		
7.2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác)	HTK	651					
-	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 1	HTK-01	500	30	2	0,6		
-	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 2	HTK-02	151	-	-	-		
*	Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch		304.810					2.728



Bản đồ sử dụng đất quy hoạch

4.5 Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

- Chỉ giới xây dựng được quy định theo khoảng lùi của công trình so với chỉ giới đường đỏ. Trường hợp các lô đất không quy định chỉ giới xây dựng thì chỉ giới xây dựng phải tuân theo quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng (khoảng lùi tối thiểu của các công trình xác định theo bề rộng của đường và chiều cao xây dựng công trình). Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng chỉ được phép bố trí cây xanh, giao thông nội bộ trong lô đất.

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

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

≥ 22	0	0	0	6
-----------	---	---	---	---

- Vị trí, khoảng cách của chỉ giới xây dựng được xác định cụ thể trong Bản đồ sử dụng đất quy hoạch và Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án quy hoạch.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, các quy định trên phải đảm bảo nguyên tắc sau: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

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 (CHIỀU CAO, CỐT SÀN VÀ TRẦN TẦNG MỘT; HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, HÀNG RÀO, MÀU SẮC, VẬT LIỆU CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH VÀ CÁC VẬT THỂ KIẾN TRÚC KHÁC); TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH, KHU VỰC ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT VÀ CÁC NỘI DUNG QUY ĐỊNH ĐỂ KIỂM SOÁT THỰC HIỆN THEO QUY HOẠCH.

5.1 Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch

5.1.1 Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch tuân thủ theo viễn cảnh và các nguyên tắc được đề ra. Theo đó, không gian kiến trúc cảnh quan được tạo lập dựa vào các cơ sở chủ yếu gồm:

- Tôn trọng cảnh quan tự nhiên, khai thác phát huy lợi thế cảnh quan tự nhiên, cây xanh mặt nước để nghiên cứu tổ chức không gian cảnh quan, mang tới hình ảnh đô thị sinh thái, hiện đại.

- Tổ hợp và hợp khối các công trình chức năng theo cụm và tuyến, đồng thời kết hợp linh hoạt, sử dụng hiệu quả không gian cảnh quan kiến trúc có nhịp điệu phong phú, sinh động.

- Áp dụng các công nghệ, xu hướng kiến trúc hiện đại, xanh, thân thiện với môi trường trong tạo lập hình khối công trình. Bên cạnh đó chú trọng bảo tồn các không gian sống đặc trưng của khu vực dân cư hiện hữu, gắn kết với hạ tầng khu dân cư mới.

- Tổ chức các cụm - tuyến không gian rõ ràng, có điểm nhấn và có đặc trưng riêng.

5.1.2 Tổ chức không gian tổng thể

a. Quan điểm:

- Các khu chức năng được tổ chức có nhịp điệu tạo sự sinh động và linh hoạt.
- Phát triển các khu chức năng mới đảm bảo tính đồng bộ và hài hòa với các khu vực hiện hữu, tạo sự thống nhất trong Khu tái định cư Trại Bàu.

- Tổ chức không gian phải phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên, khí hậu và cảnh quan hiện có của khu vực.

- Thiết kế nhà ở và không gian phải phù hợp với lối sống, văn hóa ở và phong tục, tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi.

- Phù hợp với thực tế, đồng thời phải có tầm nhìn lâu dài, mang tính linh hoạt và khả thi cao, hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch trong quá trình quản lý thực hiện.

- Cải thiện chất lượng môi trường, cải tạo cảnh quan khu vực.

b. Viễn cảnh không gian kiến trúc và cảnh quan:

- Hình thành một khu dân cư hiện đại, tiện nghi, đồng bộ có kiến trúc cảnh quan đẹp, phát triển hài hòa với cảnh quan tự nhiên và các khu vực lân cận. Một khu dân cư mới với các mô hình nhà ở đáp ứng tốt cho nhu cầu ở của người dân.

- Một không gian sống lý tưởng, hiện đại, là nơi công nghệ phục vụ cuộc sống.

- Một khu dân cư thông minh có chất lượng sống tốt, nơi tiện nghi được cá nhân hóa và mức độ an toàn được nâng cao, tạo ra một môi trường sống tiện lợi, an toàn và bền vững.

c. Tổ chức không gian, kiến trúc và cảnh quan khu công cộng - dịch vụ:

Các công trình công cộng - dịch vụ được tổ chức trên cơ sở khai thác các công trình hiện có và xây dựng mới, bao gồm:

Trường mầm non: Xây dựng mới, vị trí nằm tại trung tâm khu vực lập quy hoạch. Có vị trí và quy mô diện tích đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân, hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với môi trường giáo dục, các hạng mục công trình trực tiếp phục vụ hoạt động dạy học và tổ chức các hoạt động giáo dục của trường không cao quá 2 tầng.

Nhà văn hóa: Xây dựng mới (xây dựng hoàn trả nhà văn hóa của Tổ dân phố số 4) công trình nhà văn hóa tại vị trí phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch. Quy mô diện tích khoảng 2.038m², tầng cao từ 1-2 tầng, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của người dân trong khu vực. Công trình được thiết kế thấp tầng, có hình thức kiến trúc hiện đại và hài hòa với tổng thể không gian của toàn khu vực.

Sân tập luyện TDTT (sân thể thao Trại Bàu): Vị trí nằm ở phía Đông khu vực lập quy hoạch. Trên cơ sở sân thể thao hiện hữu được mở rộng, cải tạo và nâng cấp để đảm bảo đáp ứng nhu cầu sinh hoạt thể dục thể thao của người dân trong khu vực.

Công trình cơ quan, trụ sở: Xây dựng mới công trình tại vị trí phía Đông Nam khu vực quy hoạch. Quy mô diện tích khoảng 10.131m², tầng cao từ 3-5 tầng. Công trình thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại nhưng đảm bảo tính uy nghi, bề thế và được gắn kết với chức năng đáp ứng dịch vụ công phục vụ người dân.

Công trình thương mại - dịch vụ (chợ, siêu thị): Xây dựng mới công trình thương mại kết hợp tổ chức hội chợ, triển lãm tại vị trí phía Đông Nam khu vực quy hoạch. Quy mô diện tích khoảng 8.143m², tầng cao từ 3-5 tầng. Công trình thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại và được gắn kết với các không gian tổ chức hội chợ, triển lãm ngoài trời.

d. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu nhà ở xây dựng mới (nhà ở tái định cư):

Các khu nhà ở tái định cư được tổ chức thành các dải nhà ở liên kế bám theo các trục giao thông và trục cảnh quan chính của khu vực. Quy mô diện tích trung bình mỗi hộ khoảng 90-100m².

Khu nhà ở tái định cư xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kết nối hài hòa với khu vực dân cư hiện hữu.

Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế.

Các tiện ích riêng phục vụ cho các khu nhà ở tái định cư cũng được tổ chức và kết nối thuận tiện với các tiện ích chung của toàn khu vực thông qua các liên kết không gian xanh và các không gian mở.

e. Tổ chức không gian cảnh quan khu nhà ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang:

- Cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với rác thải; chỉnh trang, cải thiện mỹ quan khu ở, góp phần thay đổi diện mạo khu vực.

- Áp dụng các giải pháp hạ tầng xanh như hệ thống thấm hút và lọc nước (dọc theo lề đường để giảm ngập úng và làm sạch nước).

- Chỉnh trang vỉa hè: Mở rộng, lát lại vật liệu đồng bộ, loại bỏ các chương ngại vật, đảm bảo tính liên tục và khả năng tiếp cận.

- Nhận diện và bảo tồn đặc điểm kiến trúc: Giữ lại các công trình hoặc chi tiết kiến trúc có giá trị cảnh quan, cải tạo theo nguyên tắc màu sắc, vật liệu, và tỷ lệ hài hòa với tổng thể khu vực.

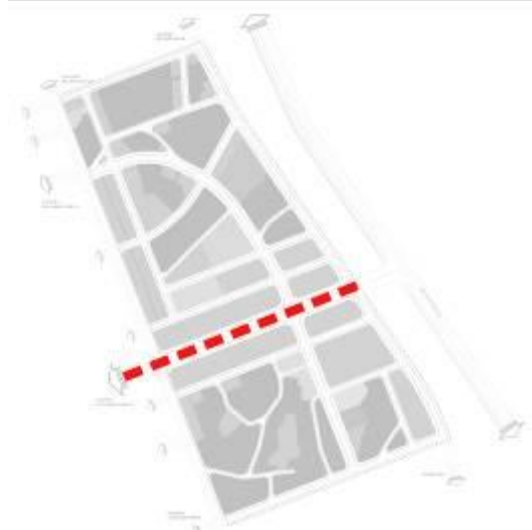
- Ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật: Giải pháp quan trọng để tăng tính thẩm mỹ và an toàn.

- Sử dụng không gian đệm: Biến các khoảng lùi, sân trước nhà (nếu có) thành không gian bán công cộng thông qua việc bố trí cây xanh, chậu hoa, khuyến khích sự tương tác giữa các hộ gia đình.

5.1.3 Tổ chức không gian cảnh quan các tuyến, trục chính

a. Trục trung tâm:

- Trục trung tâm khu vực chạy theo hướng Đông - Tây (đường Thanh Niên Xung Phong kéo dài), kết nối khu vực quy hoạch với đường Cách Mạng Tháng 8 ở phía Tây và đường đê sông Cầu về phía Đông. Đây cũng là trục cảnh quan chính của khu vực, các công trình bố trí hai bên trục chủ yếu là các dãy nhà ở liền kề gắn liền với các hoạt động thương mại nhằm tạo nên một trục không gian thương mại sôi động và sầm uất.

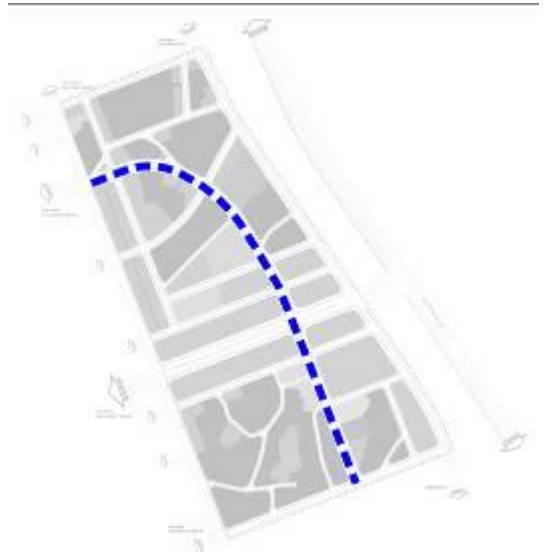


- Tổ chức hệ thống cây xanh bóng mát, cây xanh cảnh quan thuận lợi cho các hoạt động giao lưu thương mại dọc trục.

- Các lối đi bộ giao cắt qua trục trung tâm này được tổ chức dưới dạng vạch sơn, đồng thời tổ chức sắp xếp các trang thiết bị tiện ích phù hợp dọc hai bên trục.

b. Trục đường chính khu vực:

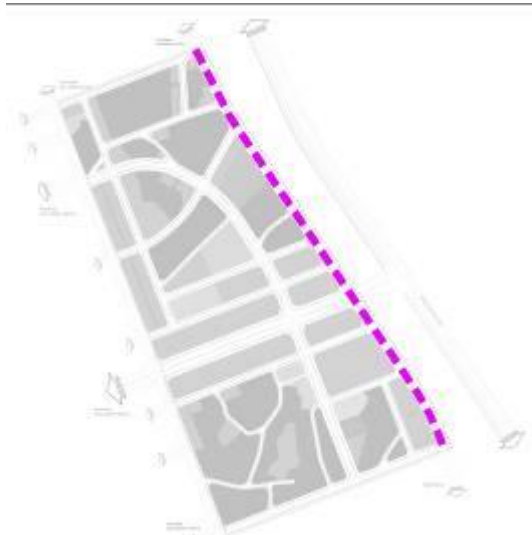
- Là tuyến đường giao thông kết nối các khu chức năng chính của khu vực quy hoạch theo hướng Bắc - Nam. Bên cạnh việc kết nối và liên kết các khu chức năng trong khu vực, trục không gian này còn được tổ chức dưới dạng tuyến xanh để phân chia các tiểu khu nhà ở và kết nối các khu ở hiện trạng với các khu ở mới.



c. Các tuyến giao thông đối ngoại:

- Các khu dân cư hiện trạng bám dọc bên tuyến đường cần được cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cải thiện hình thức kiến trúc mặt tiền các công trình qua đó góp phần nâng cao mỹ quan đô thị.

- Đối với các công trình nhà ở xây dựng mới: Xây dựng các dải nhà ở liền kề gắn với các hoạt động thương mại, dịch vụ.



- Tổ chức hệ thống cây xanh bóng mát hai bên đường kết hợp các công trình dịch vụ đô thị nhỏ trên tuyến để tạo nên các không gian giao tiếp thân thiện giữa con người với các tổ hợp công trình kiến trúc.

5.2 Yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất

5.2.1 Đối với các công trình cơ quan, trụ sở:

a. Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình:

- Công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, bề thế, uy nghi phù hợp với công năng sử dụng và thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh. Tạo điểm nhấn về không gian cho toàn khu vực.

- Hàng rào vừa là để ngăn chia, bảo vệ, vừa đóng vai trò như một bộ phận kiến trúc trong tổng thể: khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh, thân thiện và gần gũi với thiên nhiên.

- Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí.

- Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất.

- Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng.

b. Các chỉ tiêu (chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1):

- Tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Chiều cao nền (cốt sàn tầng 1) so với cốt vỉa hè: +0,45m.

- Chiều cao trần tầng 1: 4,2 - 4,5m.

- Đối với các công trình có vị trí tại các góc giao giữa các trục đường chính: khoảng lùi tối thiểu 4m.

5.2.2 Đối với các công trình thương mại, dịch vụ:

a. Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình:

- Công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng sử dụng và thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh. Tạo điểm nhấn về không gian cho toàn khu vực.

- Hàng rào vừa là để ngăn chia, bảo vệ, vừa đóng vai trò như một bộ phận kiến trúc trong tổng thể: khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh, thân thiện và gần gũi với thiên nhiên.

- Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí.

- Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất.

- Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng.

b. Các chỉ tiêu (chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1):

- Tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Chiều cao nền (cốt sàn tầng 1) so với cốt vỉa hè: +0,45m.

- Chiều cao trần tầng 1: 4,2 - 4,5m.

- Đối với các công trình có vị trí tại các góc giao giữa các trục đường chính: khoảng lùi tối thiểu 4m.

5.2.3 Đối với các công trình dịch vụ - công cộng (trường học, nhà văn hóa)

a. Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình:

- Công trình có hình thức kiến trúc phù hợp với công năng sử dụng và thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Hàng rào được xây dựng bằng vật liệu bền chắc về kết cấu, rõ ràng hơn về ranh giới và thân thiện với con người.

- Ban công sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính.

- Sử dụng các vật liệu sau ốp diện tích rộng trên mặt tiền: Gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp, đá trang trí. Khuyến khích sử dụng kết cấu khung thép, dễ dàng thi công.

- Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất.

- Hạn chế sử dụng các chi tiết trang trí và sử dụng các băng kính màu, phản quang, kích thước lớn trên mặt đứng.

b. Các chỉ tiêu (chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1):

- Tầng cao từ 2-3 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Chiều cao nền (cốt sàn tầng 1) so với cốt vỉa hè: +0,45m.

- Chiều cao trần tầng 1: 3,6 - 4,1m.

- Đối với các công trình có vị trí tại các góc giao giữa các trục đường chính: khoảng lùi tối thiểu 4m.

5.2.4 Đối với các công trình nhà ở xây dựng mới (nhà ở tái định cư)

a. Hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình:

- Sử dụng một vài loại mẫu nhà nhằm tạo tính đồng đều cho chất lượng kiến trúc khu đô thị.

- Hình thức kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái.

- Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính.

- Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất.

- Biển quảng cáo đối với nhà ở có kết hợp thương mại, dịch vụ nhỏ: Được phép đặt ngang tầm lan can ban công tầng 2, thống nhất về kích thước, vị trí đặt biển.

- Mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng.

b. Các chỉ tiêu (chiều cao, cốt sàn và trần tầng 1):

- Tầng cao tối đa 5 tầng; mật độ xây dựng tối đa 90%.

- Chiều cao nền (cốt sàn tầng 1) so với cốt vỉa hè: +0,45m.

- Chiều cao trần tầng 1: 3,6 - 4,1m.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

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

- Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hòa với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: tuyến, điểm, diện.

- Hệ thống công viên, vườn hoa, cây xanh cảnh quan sinh thái gắn bó chặt chẽ với các công trình kiến trúc, đường phố, đường dạo, các không gian trống.

- Giải pháp phối kết kiến trúc cây xanh, mặt nước thể hiện đặc thù của khu vực với thiên nhiên.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng kiến trúc xanh.

5.4 Vị trí quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy định

5.4.1 Kiểm soát bảo vệ tài nguyên thiên nhiên

a. Vị trí: Bao gồm hệ thống mương thoát nước chính, các ao hồ lớn trong khu vực và các không gian mặt nước gắn với đặc trưng cảnh quan của khu dân cư.

b. Nội dung kiểm soát:

- Các khu dân cư cũ (kiểu làng xóm đô thị hóa) khuyến khích giữ lại vườn cây gia đình, không san lấp hồ ao nằm xen kẽ trong khu dân cư, không tổ hợp khối công trình quá lớn, hình thức kiến trúc mới, pha tạp, màu sắc không hài hòa.

- Không san lấp các hồ ao lớn và các hồ ao có giá trị về cảnh quan môi trường, Khai thác hồ ao mặt nước hiện có cải tạo mở rộng tổ chức gắn kết với các mặt nước theo quy hoạch tạo thành các khu công viên cảnh quan.

5.4.2 Kiểm soát phát triển các trục, tuyến không gian quan trọng

a. Vị trí: Các trục tuyến chính, quan trọng bao gồm trục đường Thanh Niên Xung Phong kéo dài (trục cảnh quan chính của khu vực) nằm ở trung tâm khu vực quy hoạch và tuyến đường giao thông đối ngoại theo hướng Bắc - Nam nằm ở phía Đông khu vực.

-
- b. Quy mô:
- Tuyến giao thông đối ngoại có chiều dài đoạn qua khu vực quy hoạch khoảng 862m; quy mô mặt cắt ngang 22m.
 - Trục cảnh quan chính (đường Thanh Niên Xung Phong kéo dài) có chiều dài khoảng 382m; quy mô mặt cắt ngang 36m.
- c. Nội dung kiểm soát:
- Tạo mặt đứng tuyến phố hiện đại, kiến trúc đặc trưng có nhịp điệu, chiều cao hài hòa.
 - Đảm bảo khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian đô thị. Đảm bảo không gian công cộng đi bộ và cây xanh cảnh quan hai bên đường. Đảm bảo các chức năng sử dụng đất hai bên đường đã xác lập đối với các tuyến đường chính quan trọng.
 - Mật độ xây dựng công trình tối đa phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong sử dụng đất quy hoạch.
 - Tầng cao công trình tối đa, phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong sử dụng đất quy hoạch. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
 - Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng;
 - Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.
 - Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.
 - Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.
 - Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong QCVN 01:2021/BXD, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.
 - Cổng ra vào, biển hiệu phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng).
 - Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình thương mại dịch vụ, giáo dục và cơ quan, trụ sở được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

5.4.3 Kiểm soát phát triển đối với các công trình điểm nhấn

a. Vị trí: Công trình cơ quan, trụ sở và công trình thương mại, dịch vụ (chợ truyền thống, tổ chức sự kiện và hội chợ) nằm tiếp giáp với tuyến đường giao thông đối ngoại và gần tiếp giáp với trục cảnh quan chính là công trình điểm nhấn quan trọng của khu vực quy hoạch.

b. Quy mô: Công trình cơ quan, trụ sở có diện tích khoảng 10.131m² và công trình thương mại, dịch vụ có diện tích khoảng 8.143m²; tầng cao tối đa 5 tầng.

c. Nội dung kiểm soát:

- Công trình điểm nhấn cần thể hiện được tính nổi bật về hình khối kiến trúc hoặc không gian, tạo được nét đặc trưng cho cảnh quan khu vực.

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về tầm nhìn, không gian cảnh quan lân cận, thể hiện được ý tưởng nội dung cần làm nổi bật đối với khu vực.

- Nghiên cứu các điều kiện vi khí hậu, hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong sử dụng đất quy hoạch.

- Tầng cao công trình tối đa, phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong sử dụng đất quy hoạch. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng;

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình thể hiện được tính nổi trội và đặc trưng.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong QCVN 01:2021/BXD, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng.

VI. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ: XÁC ĐỊNH CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH THEO CÁC HƯỚNG TẦM NHÌN, TẦNG CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CHO TỪNG LÔ ĐẤT VÀ CHO TOÀN KHU VỰC; KHOẢNG LÙI CỦA CÔNG TRÌNH TRÊN TỪNG ĐƯỜNG PHỐ VÀ NGÃ PHỐ; XÁC ĐỊNH HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC; HỆ THỐNG CÂY XANH, MẶT NƯỚC, QUẢNG TRƯỜNG.

6.1 Mục tiêu

- Xác định các không gian tạo lập hình ảnh khu vực.

- Tạo lập cấu trúc không gian gắn kết hài hòa giữa các khu chức năng xây dựng mới với không gian khu vực hiện hữu. Đồng thời, gắn kết hài hòa với các khu chức năng lân cận.

- Đề xuất các nguyên tắc thiết kế khung nhằm định hướng cho các bước triển khai thiết kế đô thị chi tiết và kiểm soát thực hiện quy hoạch chi tiết.

6.2 Nguyên tắc

- Thiết kế đô thị trong đồ án phải phù hợp với tính chất một khu dân cư mới (khu tái định cư) hiện đại mang tính đặc thù của vùng trung du miền núi phía Bắc về tự nhiên, phong tục tập quán, văn hóa,... Tạo ra được những dấu ấn đa dạng và riêng biệt nhưng vẫn phải phù hợp với sự phát triển chung của toàn đô thị.

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

- Khai thác hiệu quả cảnh quan khu vực ven sông Cầu để tạo ra giá trị thẩm mỹ gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường. Tuân thủ sử dụng đất quy hoạch, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong Quy hoạch chi tiết.

- Tuân thủ các quy định, quy chuẩn và tiêu chuẩn về thiết kế đô thị hiện hành.

6.3 Khung thiết kế đô thị tổng thể

Khung tổng thể thiết kế đô thị sẽ tập trung nghiên cứu vào các khu vực chính theo phân vùng cảnh quan đã được xác định.

6.3.1 Phân khu vực cảnh quan

Với những đặc trưng về vị trí địa lý, địa hình, cảnh quan tự nhiên và dựa trên sự thống nhất về công năng sử dụng của từng khu vực chức năng. Tổng thể hệ thống cảnh quan Khu tái định cư Trại Bầu được chia thành các khu vực cảnh quan như sau:

- Khu vực cảnh quan các khu ở mới: bao gồm toàn bộ các không gian nhà ở liên kế và liên kế gắn với hoạt động thương mại, dịch vụ được gắn kết với các tiện ích khu ở để hình thành các không gian có chất lượng sống tốt.

- Khu vực cảnh quan khu hiện trạng cải tạo và chỉnh trang: gồm toàn bộ khu vực dân cư hiện có được nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo vệ sinh môi trường và cải thiện hình thức kiến trúc, cảnh quan phù hợp với tổng thể chung của toàn khu vực.



Sơ đồ phân vùng cảnh quan

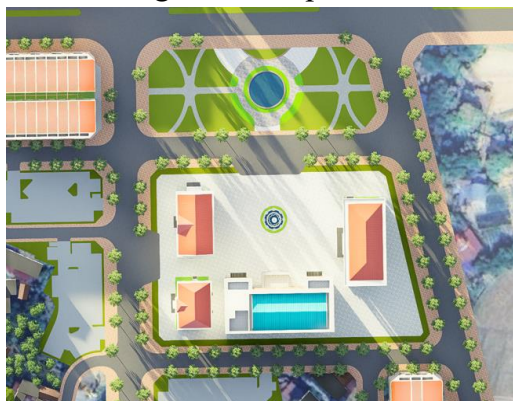


Phối cảnh tổng thể

6.3.2 Công trình điểm nhấn theo các hướng tầm nhìn

Khu tái định cư Trại Bầu được quy hoạch là một khu dân cư thấp tầng đồng bộ. Theo định hướng này, khu tái định cư Trại Bầu hướng đến xây dựng một khu dân cư có môi trường sống chất lượng cao, cân bằng giữa tiện nghi hiện đại và không gian xanh, nơi các công trình điểm nhấn không phải là các công trình cao tầng, mà là các công trình công cộng có giá trị tiện ích phục vụ cộng đồng: Công trình cơ quan, trụ sở phục vụ dịch vụ công; công trình thương mại, dịch vụ và tổ chức hội chợ, triển lãm; công viên cây xanh và khu sân chơi thể thao tập trung.

a. Công trình cơ quan, trụ sở:



+ Vị trí: Nằm trên trục đường chính khu vực theo hướng Bắc - Nam và gần tiếp giáp với trục cảnh quan chính theo hướng Đông - Tây, vị trí trung tâm của khu dân cư, đảm bảo khả năng tiếp cận của cư dân và dễ dàng nhận diện từ nhiều hướng nhìn.

+ Hình thức kiến trúc và vật liệu: Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, có tính đối xứng, dễ nhận diện, bề thế, uy nghi sử dụng các vật liệu như kính, đá tự nhiên,... kết hợp giải pháp chiếu sáng, giúp công trình nổi bật và trở thành điểm thu hút thị giác mạnh mẽ vào buổi tối.

+ Giá trị cộng đồng: Đáp ứng dịch vụ công phục vụ cho người dân. Chính vì vậy, bên cạnh một ngoại hình đẹp, tổ chức công năng cần nhấn mạnh và tập trung tổ chức tốt các không gian quan trọng cơ bản như phòng một cửa, phòng tiếp nhận và trả hồ sơ, khu vực bảng thông tin cho người dân...

+ Không gian và cảnh quan: Công trình được bao quanh bởi hệ thống cây xanh và thảm cỏ, tạo vùng đệm tách biệt tiếng ồn giao thông. Khu vực sân ngoài và khoảng lùi phía trước công trình có vai trò như một quảng trường đa năng là nơi tổ chức các hoạt động sự kiện văn hóa ngoài trời hoặc các lễ hội truyền thống, tăng tính gắn kết cộng đồng.

b. Công trình thương mại, dịch vụ (chợ truyền thống, tổ chức sự kiện và hội chợ):

Công trình là sự kết hợp hài hòa giữa văn hóa giao thương truyền thống (sự nhộn nhịp, thân thiện của chợ truyền thống) và phong cách sống hiện đại (tiện ích, đa năng của trung tâm thương mại).



+ Vị trí: Nằm trên trục đường chính khu vực theo hướng Bắc - Nam và gần tiếp giáp với trục cảnh quan chính theo hướng Đông - Tây, vị trí trung tâm của khu dân cư, đảm bảo khả năng tiếp cận của cư dân và dễ dàng nhận diện từ nhiều hướng nhìn.

+ Hình thức kiến trúc và vật liệu: Công trình được thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, sử dụng các vật liệu như kính, đá tự nhiên,... kết hợp giải pháp chiếu sáng nghệ thuật, giúp công trình nổi bật và trở thành điểm thu hút thị giác mạnh mẽ vào buổi tối.

+ Giá trị cộng đồng: cung cấp các tiện ích chức năng đa dạng phù hợp cho mọi lứa tuổi (nơi cung cấp, mua bán, trao đổi hàng hóa; hội trường tổ chức sự kiện; triển lãm, tổ chức hội chợ, các dịch vụ giải trí: rạp chiếu phim, khu vui chơi trẻ em trong nhà,...).

+ Không gian và cảnh quan: Công trình được bao quanh bởi hệ thống cây xanh và thảm cỏ, tạo vùng đệm tách biệt tiếng ồn giao thông. Khu vực sân ngoài và khoảng lùi phía trước công trình có vai trò như một quảng trường đa năng là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa ngoài trời, hội chợ cuối tuần hoặc các lễ hội truyền thống, tăng tính gắn kết cộng đồng.

c. Các công viên cây xanh:

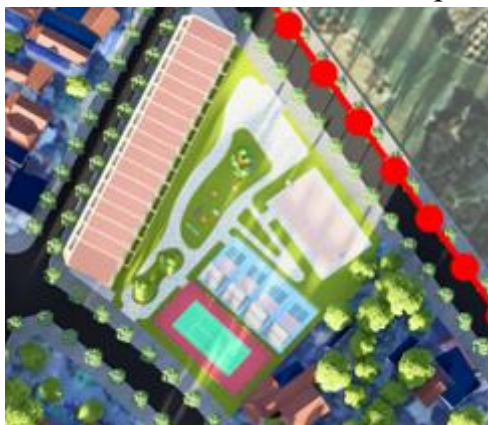


+ Vị trí: phân bố đều đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định, giúp cư dân dễ dàng tiếp cận.

+ Vai trò quy hoạch: Hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi được xác định là cấu trúc điểm nhấn cảnh quan về mặt quy hoạch không gian, hoạt động như một lá phổi xanh của khu dân cư, giúp điều hòa vi khí hậu.

+ Thiết kế bền vững: Thiết kế cảnh quan áp dụng các nguyên tắc bền vững, sử dụng đa dạng các loại cây xanh bản địa và tích hợp yếu tố mặt nước để làm mát không khí tự nhiên. Tại trung tâm của các công viên hoặc tại các lối tiếp cận chính bố trí các công trình nghệ thuật có kiến trúc độc đáo, vật liệu đặc biệt (phù điêu, tượng đài, bồn nước nghệ thuật,...) nhằm tạo hiệu ứng thị giác và định vị không gian.

d. Khu sân chơi thể thao tập trung (sân tập luyện):



Khu sân chơi thể thao tập trung (sân tập luyện) có vai trò rất quan trọng, không chỉ là nơi rèn luyện sức khỏe mà còn là một điểm nhấn cảnh quan trong quy hoạch không gian.

+ Vị trí: Khu thể thao tập trung (sân tập luyện) được đặt ở vị trí trung tâm tiếp giáp trực giao thông chính để dễ dàng tiếp cận cho mọi cư dân, đồng thời tăng cường khả năng quan sát và an ninh.

+ Các khu vực chức năng đảm bảo phục vụ cho mọi lứa tuổi:

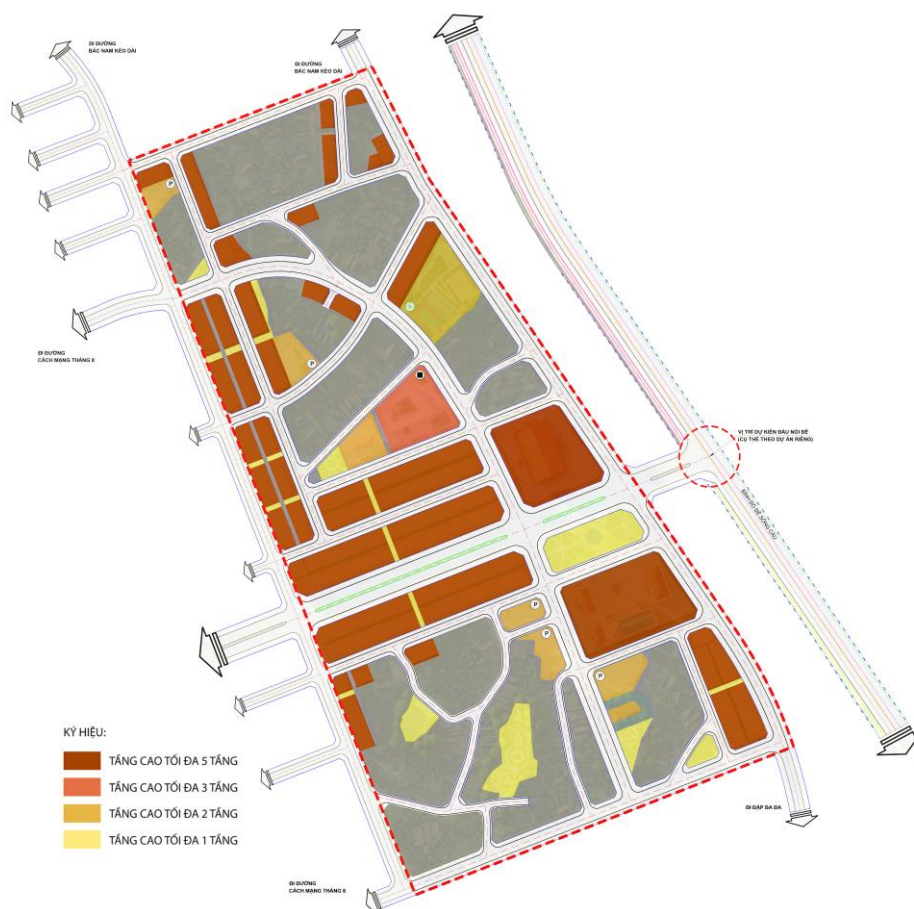
Khu sân chơi thể thao: Bao gồm các sân thể thao chuyên biệt (như sân tennis, sân bóng đá, hoặc sân cầu lông ngoài trời). Các sân này cần tuân thủ tiêu chuẩn kích thước (trục dọc nên bố trí theo hướng Bắc - Nam để tối ưu ánh sáng) và sử dụng vật liệu bề mặt chống trơn trượt, giảm chấn thương.

Khu thể dục, rèn luyện sức khỏe ngoài trời: Dành cho cư dân lớn tuổi tập luyện nhẹ nhàng (máy tập ngoài trời,...). Các thiết bị nên được lựa chọn theo độ tuổi của cư dân.

Khu sân chơi trẻ em: Cung cấp các trang bị vui chơi cho trẻ em (cầu trượt, nhà chòi, thang dây leo,...). Khuyến khích tích hợp gần khu vực tập luyện của người lớn để tạo sự tiện lợi, dễ dàng quản lý và tăng cường kết nối gia đình.

+ Khu sân chơi thể thao tập trung không nên tách biệt mà cần gắn kết mật thiết với cây xanh, ngoài chức năng cung cấp tiện ích thể dục thể thao còn là không gian mở tăng thêm diện tích cây xanh cho khu dân cư. Cần có các dải cây xanh cách ly để chắn gió, bụi và tạo bóng mát, ngăn cách tiếng ồn không ảnh hưởng đến khu vực dân cư sinh sống lân cận.

6.3.3 Tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và toàn khu vực



- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn bộ khu vực nghiên cứu quy hoạch phải tuân theo quy định của các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước.

- Không gian và chiều cao của công trình trong từng lô đất phải phù hợp với mật độ xây dựng, khoảng lùi và không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực.

- Chiều cao của công trình được xác định dựa trên nguyên tắc khai thác hiệu quả sử dụng đất kết hợp tuyến, điểm, diện và công năng sử dụng của từng khu vực chức năng. Trên cơ sở đó, quy hoạch tầng cao cho khu vực được xác định như sau:

- + Tầng cao công trình nhà tại định cư (nhà ở liền kề): tối đa 5 tầng.
- + Tầng cao công trình giáo dục: tối đa 3 tầng.
- + Tầng cao công trình thương mại, dịch vụ: 5 tầng.
- + Tầng cao công trình cơ quan, trụ sở: tối đa 5 tầng.
- + Tầng cao công trình thể dục thể thao và văn hóa: tối đa 2 tầng.
- + Các công trình trong khu cây xanh sử dụng công cộng: tối đa 1 tầng.
- + Tầng cao tối đa trong các khu vực hiện trạng cải tạo, chỉnh trang: 5 tầng.

Yêu cầu trong giai đoạn thiết kế chi tiết và lập dự án:

- Chiều cao công trình phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong sử dụng đất quy hoạch; tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, phù hợp công năng và vị trí cụ thể của từng công trình.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan với các công trình lân cận trong từng khu chức năng theo nguyên tắc công trình cao tầng bố trí tiếp giáp các trục đường chính khu vực và đô thị, có mặt cắt ngang đủ rộng để thụ cảm kiến trúc.

6.3.4 Khoảng lùi công trình trên tầng đường phố và ngã phố

- Khoảng lùi tối thiểu đối với các công trình được thiết kế tuân thủ theo quy định của quy chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Các công trình nhà ở xây dựng mới có khoảng lùi đồng nhất và cho phép chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường theo quy định của QCVN 01:2021/BXD.

+ Công trình cơ quan, trụ sở khoảng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình thương mại, dịch vụ khoảng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà văn hóa có khoảng lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình trường học mầm non có khoảng lùi tối thiểu 4m so chỉ giới đường đỏ.



Sơ đồ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ

6.3.5 Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu

- Hình khối kiến trúc, màu sắc, vật liệu phải phù hợp, hòa nhập với không gian chung, cảnh quan và tính chất sử dụng của công trình.

a. Hình thức kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc phải phản ánh đặc điểm tổ chức mặt bằng, không gian và giải pháp kết cấu để thực hiện không gian đó, hình thức kiến trúc phải phù hợp với điều kiện tự nhiên và đặc điểm của khu vực quy hoạch.

- Các công trình công cộng trong khu vực quy hoạch (trường mầm non; nhà văn hóa; công trình thương mại, dịch vụ; công trình cơ quan, trụ sở cung cấp dịch vụ công): Khi thiết kế cần tuân thủ theo đúng các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành nhưng đồng thời cũng phải làm nổi bật được công năng của công trình. Các hình khối cơ bản phải được kết hợp linh hoạt có vần luật và nhịp điệu hài hòa tạo được dấu ấn mạnh.

- Các công trình nhà ở: Hình thức kiến trúc có tính đồng nhất về tỷ lệ, quy mô và tầng cao. Thống nhất về ngôn ngữ thiết kế mặt đứng. Có thể biến tấu nhỏ về chi tiết trang trí hoặc cách sắp xếp không gian xanh nhưng vẫn phải đồng nhất về hình thức kiến trúc, ngôn ngữ thiết kế tổng thể toàn khu vực để không làm mất đi tính thống nhất.

b. Màu sắc sử dụng:

- Màu sắc của các công trình nhà ở: Khuyến khích sử dụng những gam màu không quá mạnh mà chủ yếu sử dụng những gam màu mang sắc thái ôn hoà và nhã nhặn, hài hoà với không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu.

- Màu sắc của các công trình nhà văn hóa, công trình cơ quan trụ sở: Sử dụng những màu sáng, nhã nhặn nhưng năng động để tạo sự nhận diện và phù hợp với cảnh quan của toàn khu, không sử dụng màu sắc, sắc sỡ, thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

- Màu sắc của công trình trường mầm non: Sử dụng màu sắc tươi sáng, dễ chịu có thể sử dụng kết hợp nhiều màu sắc nhưng cần phù hợp với từng không gian của công trình, tránh lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu.

c. Vật liệu xây dựng:

- Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, phù hợp với điều kiện khí hậu và điều kiện thiên nhiên của khu vực nhưng vẫn mang những nét hiện đại, mới mẻ.

- Tăng cường sử dụng các vật liệu tự nhiên, kết hợp khéo léo với các vật liệu hiện đại như kính, kim loại làm phong phú cảm thụ thẩm mỹ nhưng vẫn không mất đi tính sinh thái của công trình.

6.3.6 Hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

- *Công trình công cộng, công trình thương mại, dịch vụ*: Tổ chức dưới dạng nhóm, áp dụng cho các công trình nhà văn hóa; chợ truyền thống và tổ chức sự kiện, hội chợ; cơ quan, trụ sở. Tổ chức dạng hợp khối và tạo khoảng lùi công trình đủ lớn để hình thành các không gian trống trước công trình. Khuyến khích hình thức kiến trúc theo phong cách hiện đại, có tính đối xứng, hình khối đơn giản nhưng sử dụng các diện phẳng lớn tạo cảm giác bề thế, uy nghi các đường nét dứt khoát mạch lạc, các chi tiết trang trí gãy gọn không rườm rà. Chú trọng sự thông thoáng tự nhiên, kết nối không gian bên trong và bên ngoài, khuyến khích đưa cây xanh vào mặt đứng hoặc các không gian mở bên trong và bên ngoài công trình (các tầng lửng, hành lang, khu vực sảnh đợi, khu vực ngồi nghỉ...).

- *Công trình trường mầm non*: Khuyến khích tổ chức dạng khép kín hoặc bán khép kín, các lớp học xây dựng xung quanh bao bọc hình thành các không gian vườn, sân chơi ở giữa để đảm bảo vùng an toàn ngăn cách với đường giao thông bên ngoài và dễ dàng quan sát. Hình thức kiến trúc hiện đại, tập trung vào sự an toàn, thân thiện, khuyến khích hình khối mềm mại, các góc cạnh bo tròn tạo cảm giác dễ chịu và an toàn. Tích hợp không gian xanh, ánh sáng tự nhiên. Thiết kế công trình trường mầm non đảm bảo theo tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Công trình nhà ở thấp tầng có khối tích nhỏ: Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại có mái dốc một mái hoặc hai mái, sử dụng các đường nét rõ ràng, hình khối hình học đơn giản, không gian được tổ chức một cách hợp lý. Khi được thiết kế kết hợp với nhau thành một dải, các dãy nhà ở tái định cư, nhà ở liên kế hai bên tuyến đường phải có cùng chiều cao (các tầng và đỉnh mái), cần đảm bảo hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố.

Quy định cụ thể cho các công trình kiến trúc chủ đạo:

Nhà ở tái định cư (nhà liên kế):

Trong khu vực quy hoạch phần lớn là loại diện tích nhà liên kế, với diện tích 5x20m (100m²), 6x17m (102m²), 5x18m (90m²), 6x15m (90m²).

- Mật độ xây dựng tối đa: 100% (đối với diện tích ≤90m²); 90% (đối với diện tích từ 100m² đến dưới 200m²).

- Quy mô xây dựng tối đa: 5 tầng, sàn mái bê tông cốt thép hoặc mái ngói. Tầng trên cùng chỉ xây dựng 50% diện tích.

- Chiều cao xây dựng: +18,8m (so với cốt vỉa hè) cụ thể như sau:

+ Cốt nền (sàn tầng 1): + 0,45m (so với cốt vỉa hè).

+ Độ cao sàn tầng 2: +3,6m (cộng thêm 3,6m so với cốt nền).

+ Độ cao sàn tầng 3: +6,9m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 2).

+ Độ cao sàn tầng 4: +10,2m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 3).

+ Độ cao sàn tầng 5: +13,5m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 4).

+ Độ cao mái (cốt sàn mái): +16,8m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 5).

+ Độ cao đỉnh mái (nếu mái ngói): +18,8m (cộng thêm 2m so với cốt sàn mái).

- Chỉ giới xây dựng công trình: 0m (trùng với chỉ giới đường đỏ).

- Không có bộ phận nào của nhà được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mẫu thiết kế nhà ở: Tham khảo mẫu thiết kế kèm theo.

Mẫu nhà ở liên kế:





Công trình cơ quan, trụ sở:



Minh họa công trình cơ quan, trụ sở

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Quy mô xây dựng đối với công trình công cộng (tối đa): 5 tầng, sàn mái bê tông cốt thép.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 24m (so với cos vỉa hè).
- + Cốt nền (sàn tầng 1): +0,45m (so với cốt vỉa hè).
- + Độ cao sàn tầng 2: +4,2m (cộng thêm 4,2m so với cốt nền).
- + Độ cao sàn tầng 3: +7,5m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 2).
- + Độ cao sàn tầng 4: +10,8m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 3).
- + Độ cao sàn tầng 5: +14,1m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 4).
- + Độ cao mái (cốt sàn mái): +17,4m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 5).

+ Độ cao đỉnh mái (khu vực tầng mái bố trí biện pháp giải nhiệt, bể nước, kỹ thuật thang máy...): +19,4m (cộng thêm 2m so với sàn mái).

- Chỉ giới xây dựng công trình: Lùi tối thiểu lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Các hướng mặt thoáng ưu tiên cho công trình là Bắc - Nam để tránh bức xạ mặt trời trực tiếp từ phía Đông và Tây, tạo điều kiện thông thoáng tự nhiên và tiết kiệm năng lượng.

- Yêu cầu kiến trúc cảnh quan:

+ Phải có sự thống nhất về phong cách kiến trúc để đảm bảo hài hòa với quy hoạch chung toàn khu. sử dụng những gam màu sáng, trung tính, nhã nhặn, dễ chịu không sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới tính chất công trình và không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong lô đất: 30%.

Công trình thương mại, dịch vụ:



Minh họa công trình thương mại, dịch vụ

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Quy mô xây dựng đối với công trình công cộng (tối đa): 5 tầng, sàn mái bê tông cốt thép.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 24m (so với cos vỉa hè).

+ Cốt nền (sàn tầng 1): +0,45m (so với cốt vỉa hè).

+ Độ cao sàn tầng 2: +4,2m (cộng thêm 4,2m so với cốt nền).

+ Độ cao sàn tầng 3: +7,5m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 2).

+ Độ cao sàn tầng 4: +10,8m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 3).

+ Độ cao sàn tầng 5: +14,1m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 4).

+ Độ cao mái (cốt sàn mái): +17,4m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 5).

+ Độ cao đỉnh mái (khu vực tầng mái bố trí biện pháp giải nhiệt, bể nước, kỹ thuật thang máy...): +19,4m (cộng thêm 2m so với sàn mái).

- Chỉ giới xây dựng công trình: Lùi tối thiểu lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Các hướng mặt thoáng ưu tiên cho công trình là Bắc - Nam để tránh bức xạ mặt trời trực tiếp từ phía Đông và Tây, tạo điều kiện thông thoáng tự nhiên và tiết kiệm năng lượng.

- Yêu cầu kiến trúc cảnh quan:

+ Phải có sự thống nhất về phong cách kiến trúc để đảm bảo hài hòa với quy hoạch chung toàn khu. Có thể sử dụng những màu mạnh để gây ấn tượng cũng như thể hiện được tính sôi động của toàn khu, nhưng không được quá lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong lô đất: 30%.

Công trình công cộng (nhà văn hóa, trường mầm non):



Minh họa công trình trường mầm non



Minh họa công trình nhà văn hóa

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Quy mô xây dựng đối với công trình công cộng (tối đa): 3 tầng, sàn mái bê tông cốt thép.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 12,7m (so với cos vỉa hè).

+ Cốt nền (sàn tầng 1): +0,45m (so với cốt vỉa hè).

+ Độ cao sàn tầng 2: +4,1m (cộng thêm 4,1m so với cốt nền).

+ Độ cao sàn tầng 3: +7,4m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 2).

+ Độ cao tầng mái (cốt sàn mái): +10,7m (cộng thêm 3,3m so với cốt sàn tầng 3).

+ Độ cao đỉnh mái (khu vực tầng mái bố trí biện pháp giải nhiệt, bể nước, kỹ thuật...): +12,7m (cộng thêm 2m so với sàn mái).

- Chỉ giới xây dựng công trình: Lùi tối thiểu 4m so với chỉ giới đường đỏ.

- Các hướng mặt thoáng ưu tiên cho công trình là Bắc - Nam để tránh bức xạ mặt trời trực tiếp từ phía Đông và Tây, tạo điều kiện thông thoáng tự nhiên và tiết kiệm năng lượng.

- Yêu cầu kiến trúc cảnh quan:

+ Phải có sự thống nhất về phong cách kiến trúc để đảm bảo hài hòa với quy hoạch chung toàn khu, khuyến khích thiết kế không gian mở, thân thiện với thiên nhiên.

+ Trong khuôn viên nhà văn hóa có sân rộng đảm bảo tổ chức các sự kiện thể thao, văn hóa quy mô nhỏ của cộng đồng dân cư. Đề xuất sử dụng gam màu sáng nhã nhặn phù hợp với nhiều hoàn cảnh, hoạt động sinh hoạt.

+ Trong khuôn viên trường mầm non có sân chơi rộng, vườn hoa và nhiều cây xanh. Đề xuất dùng gam màu sáng hoặc màu sắc tươi vui cho thiết kế ngoại thất.

+ Tỷ lệ diện tích sân vườn, cây xanh tối thiểu: 30%.

6.3.7 Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường

a. Cây xanh:

Hệ thống cây xanh là sự kết hợp giữa các mảng cây xanh công viên, cây xanh đường phố và cây xanh trong các công trình công cộng. Hệ thống cây xanh cảnh quan được tổ chức như sau:

- Cây xanh sử dụng hạn chế: Được tổ chức trong khuôn viên đất của các công trình công cộng, thương mại và dịch vụ. Tổ chức trồng kết hợp các thảm cỏ và thảm hoa theo dạng trang trí tạo cảnh quan hấp dẫn cho không gian cảnh quan chung của các công trình.

- Cây xanh trục đường: Dọc theo những trục đường chính, đặc biệt là trục cảnh quan chính của khu vực theo hướng Đông - Tây, cần có giải pháp trồng cây xanh bóng mát có thể là cây có tán lớn hoặc tại các vị trí phù hợp, nên tổ chức các điểm nghỉ dọc đường và phủ bóng mát bằng các loại cây leo có hoa. Có thể sử dụng cây có hoa màu tím, vàng, đỏ như Giáng Hương, Muồng vàng, Lim xẹt được trồng thành hàng, khoảng cách đều nhau (khoảng 1,5R).

- Cây xanh thảm: Đối với những không gian rộng trong các công viên cây xanh, khu sân chơi thể thao tập trung sử dụng thảm cỏ có sức sống khỏe, ít phải chăm sóc như cỏ lá tre, cỏ gà. Ngoài ra, có thể sử dụng những thảm hoa màu vàng, xanh, nâu trồng kết hợp như: cây thanh táo, dền cảnh, cúc mốc, hoa mười giờ, sao nhài trắng, hồng,...vv.

- Cây điểm xuyết: Sử dụng những loại cây như: Cọ, Vàng anh, Huyết dụ, Thu hải đường tạo thành những cụm cây điểm xuyết trong khuôn viên của các cụm công trình công cộng nhà văn hóa; thương mại, dịch vụ; cơ quan, trụ sở.

- Cây bố cục: Được tổ chức trong các công viên cây xanh và khuôn viên các công trình công cộng, sử dụng những loại cây có tính nhiệt đới, có độ cao khoảng 0,4m-1,2m như: Đỗ quyên, họ tre, trúc cảnh, chuối cảnh kết hợp với các tượng trang trí, đá, tác phẩm nghệ thuật.

- Cây leo: Bên cạnh những cây trồng trên, bổ sung thêm những giàn cây leo khác nhau có sắc xanh, tím như: cây Bông xanh, hoa Giấy, Huỳnh anh, Ánh hồng,..vv. Tạo hàng rào mang tính ước lệ bằng các loại cây leo quanh các công trình công cộng - dịch vụ trên trục không gian chủ đạo.

- Cây cắt xén: Để ngăn cách không gian giữa các công trình công cộng có thể dùng hàng rào cây xanh cắt xén như: cây Ô zô, Chè tàu, cây Thanh táo, Dền, Bông nổ,...vv.

- Cây xanh bãi đỗ xe:

- + Cây trồng bãi đỗ xe hạn chế trồng cây ở đoạn giữa của giải phân cách gây ảnh hưởng đến tầm nhìn.

- + Khu vực này để giảm thiểu được sự nóng do mặt trời chiếu rọi, có thể sử dụng mặt lát có đan xen cỏ. Bề mặt sân bãi đỗ xe có thể sử dụng những loại gạch có thể trồng thêm cỏ thích hợp, tạo nên bãi đỗ xe sinh thái.

+ Sử dụng những cây phù hợp: không che chắn tầm nhìn của người lái xe, chịu được sự khô hạn, phản chiếu nhiệt, sử dụng những cây không có quả, nhựa sống, dễ cháy.

+ Sử dụng loại cây tán gọn trồng trên bãi đỗ xe: Bằng lăng, Móng bò, Phượng vĩ, các hàng cây cắt xén, chiều cao vừa phải từ 0,5-1,2m. Các loại cây có thể sử dụng trong khu vực: Ô zô, Bông nổ, Chè tàu.



Phân bố cây xanh đô thị theo mùa

b. Mặt nước:

Giữ lại cấu trúc mặt nước tự nhiên không chỉ giúp tiết kiệm chi phí san lấp mà còn bảo tồn được hệ sinh thái và khả năng thoát nước tự nhiên cho khu vực.

- Cải tạo mặt nước và hệ sinh thái:

+ Làm sạch nước: Áp dụng các biện pháp sinh học như trồng cây thủy sinh (sen, súng, mái dầm...) để lọc nước tự nhiên thay vì chỉ dùng hóa chất.

+ Kè sinh thái: Thay vì dùng bê tông, có thể sử dụng giải pháp kè mềm (xếp đá tự nhiên, trồng cỏ chịu nước) để tạo vẻ ngoài thân thiện với môi trường.

- Chính trang cảnh quan xung quanh:

+ Đường dạo bộ: Thiết kế các tuyến đường dạo bộ quanh hồ, kết hợp các khoảng nghỉ vươn ra mặt nước để tạo điểm nhấn.

+ Chiếu sáng: Sử dụng đèn tầm thấp ven hồ để tránh ô nhiễm ánh sáng và tạo điểm nhấn không gian vào ban đêm.

+ Khu vực công viên: Tại các ao, hồ nằm trong quy hoạch công viên, có thể bổ sung các tiện ích như quảng trường nhỏ, sân chơi trẻ em hoặc khu tập thể dục ngoài trời tiếp giáp mặt nước. Tại công viên trung tâm đối diện công trình thương mại, dịch vụ; cơ quan, trụ sở bố trí công trình đài phun nước nghệ thuật đóng vai trò là điểm hội tụ thị giác, điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.

c. Quảng trường:



Sơ đồ không gian mở và quảng trường

Quảng trường, về bản chất, là không gian công cộng mở, có tính chất linh hoạt cao, đóng vai trò là điểm giao thoa giữa giao thông, kiến trúc và sinh hoạt xã hội. Đây là khu vực tập trung đông người, tạo điều kiện cho các hoạt động di chuyển, vui chơi, giải trí và giao lưu cộng đồng. Tại khu tái định cư Trại Bàu, các hình thức không gian quảng trường được xác định và phân bổ như sau:

** Quảng Trường trong các không gian công cộng:*

Đây là hình thức quảng trường gắn liền với không gian chức năng của các công trình công cộng:

- Sân lớn trong công viên cây xanh:
Khu vực sân lớn, rộng rãi nằm bên trong các công viên cây xanh được xác định như một dạng quảng trường cảnh quan. Nó không chỉ là nơi thư giãn, mà còn là địa điểm tổ chức các sự kiện văn hóa, thể thao ngoài trời quy mô nhỏ.



- Không gian mở, khoảng lùi trước công trình thương mại, dịch vụ: Khu vực này đóng vai trò là quảng trường tiếp cận. Nó vừa là không gian đệm cho công trình, vừa là nơi tập trung, chờ đợi hoặc diễn ra các hoạt động, sự kiện nhỏ, tăng cường tính kết nối xã hội.



* *Quảng trường giao thông:*



Đây là các không gian mang tính định hướng, gắn kết các thành phần khác nhau của khu dân cư:

- Các nút giao thông: Các nút giao thông quan trọng, đặc biệt là những nút lớn có vai trò là không gian cửa ngõ, nơi chuyển tiếp giữa khu vực bên ngoài với khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, được thiết kế không chỉ để phân luồng giao thông mà còn tích hợp chức năng quảng trường.

- Không gian dọc Trục cảnh quan chính: Khu vực hai bên vỉa hè của trục đường 36m (hướng Đông - Tây) nằm tại vị trí trung tâm của Khu tái định cư Trại Bàu được quy hoạch thành một dạng quảng trường đi bộ. Trục này không chỉ là huyết mạch giao thông mà còn là hành lang đi bộ, nơi cư dân di chuyển, mua sắm, hoặc dừng chân. Việc mở rộng và thiết kế cảnh quan vỉa hè tại đây biến trục đường thành một không gian sinh hoạt cộng đồng sôi động, kết nối các tiện ích lại với nhau.

VII. XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NGẦM, CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HÀM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG,...).

Đề xuất xây dựng các tuyến Tuynel kỹ thuật trên các trục đường giao thông đối ngoại, đường chính đô thị. Xây dựng tầng hầm để xe tại các nhà cao tầng; tổ chức không gian ngầm thương mại, dịch vụ tại các khu vực trung tâm đô thị đặc biệt tại khu vực công trình hỗn hợp cao tầng theo nguyên tắc:

- Đảm bảo sử dụng không gian ngầm hợp lý, hiệu quả.
- Phù hợp với quy hoạch tổ chức không gian và hệ thống dịch vụ công cộng, xu hướng phát triển lâu dài của đô thị.
- Đảm bảo sự kết nối liên hoàn, tương thích, đồng bộ và an toàn giữa các công trình ngầm với nhau, giữa các công trình ngầm với công trình trên mặt đất.

- Đảm bảo bố trí công trình ngầm theo độ sâu và cách nhau một khoảng cách an toàn phù hợp để quản lý, khai thác, sử dụng.

- Việc đấu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm với nhau và với các công trình nổi phải đảm bảo an toàn và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật.

- Vị trí các công trình ngầm trong hồ sơ đồ án quy hoạch đề xuất là dự kiến. Vị trí và quy mô sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau. Khi tiến hành lập hồ sơ thiết kế dự án/công trình xây dựng, phải tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch (bao gồm quy hoạch xây dựng không gian trên mặt đất và quy hoạch xây dựng không gian ngầm).

- Đối với các công trình nhà ở khi tiến hành lập bản vẽ xây dựng phần ngầm của công trình/dự án, ngoài việc căn cứ các quy định trong quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, phải tuân thủ nguyên tắc quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị quy định tại Điều 3, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị. Trong đó, có quy định việc xây dựng phần ngầm của công trình/dự án “không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng,... (trừ phần đấu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT: XÁC ĐỊNH CỐT XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT; XÁC ĐỊNH MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG (KỂ CẢ ĐƯỜNG ĐI BỘ NẾU CÓ), MẶT CẮT, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ VÀ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG; XÁC ĐỊNH VÀ CỤ THỂ HÓA QUY HOẠCH CHUNG, QUY HOẠCH PHÂN KHU (NẾU CÓ) VỀ VỊ TRÍ, QUY MÔ BẾN, BÃI ĐỖ XE (TRÊN CAO, TRÊN MẶT ĐẤT, NGẦM); XÁC ĐỊNH NHU CẦU VÀ NGUỒN CẤP NƯỚC; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÔNG TRÌNH NHÀ MÁY, TRẠM BOM NƯỚC; MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC VÀ CÁC THÔNG SỐ KỸ THUẬT CHI TIẾT; XÁC ĐỊNH NHU CẦU SỬ DỤNG VÀ NGUỒN CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC TRẠM ĐIỆN PHÂN PHỐI; MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG DÂY TRUNG THỂ, HẠ THỂ VÀ CHIẾU SÁNG ĐÔ THỊ; XÁC ĐỊNH NHU CẦU VÀ MẠNG LƯỚI THÔNG TIN LIÊN LẠC; XÁC ĐỊNH LƯỢNG NƯỚC THẢI, RÁC THẢI; MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH XỬ LÝ NƯỚC BẮN, CHẤT THẢI.

8.1 Quy hoạch Giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

8.1.1 Các tiêu chuẩn thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN:01/2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia – Công trình giao thông - QCVN 07-4:2023/BXD.
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCVN 13592: 2022: “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”.

8.1.2 Cơ sở, nguyên tắc và giải pháp thiết kế:

a. Cơ sở thiết kế:

- Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035;
- Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn 2050.
- Các đồ án quy hoạch, dự án khu vực lân cận đã phê duyệt.
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu lập quy hoạch ;
- Các tài liệu, số liệu có liên quan khác.

b. Nguyên tắc và giải pháp thiết kế

- Giao thông trong khu vực nghiên cứu được tổ chức tuân thủ mạng lưới giao thông trong quy hoạch tỉnh Thái Nguyên và đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đồng thời kết hợp hài hoà giữa mạng lưới đường hiện có với mạng thiết kế mới nhằm đảm bảo giao thông luôn thông suốt, liên hệ thuận tiện giữa các khu vực trong khu vực quy hoạch và khu dân cư hiện hữu lân cận và mạng lưới đường khu vực, đường đô thị xung quanh.

- Nghiên cứu đầy đủ mạng lưới các giao thông đối ngoại hiện có như đường Thanh Niên Xung Phong phía Tây, ngõ 779 đường Cách Mạng Tháng 8, có giải pháp đấu nối hợp lý với hệ thống giao thông trong khu vực.

- Bố trí hòng chờ đường Thanh Niên Xung Phong kéo dài với tuyến đường đê hữu Cầu.

- Phân cấp mạng đường hợp lý, rõ ràng, đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật nhằm tổ chức hoạt động giao thông hiệu quả và an toàn.

- Hệ thống đường giao thông đối nội trong khu vực được thiết kế thành mạng vòng, kết nối thuận lợi với các trục giao thông đối ngoại.

- Các thông số kỹ thuật tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

8.1.3 Quy hoạch mạng lưới giao thông

Khung giao thông không chế theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập):

- Đường Thanh Niên Xung Phong kéo dài (trục chính đô thị) theo trục Đông Tây là tuyến giao thông đối ngoại chính kết nối giao thông khu vực quy hoạch với đường Cách Mạng Tháng 8 phía Tây.

Đường chính khu vực dọc ranh giới phía Đông theo hướng Bắc Nam kết nối giao thông khu vực quy hoạch với đường Bắc Nam kéo dài phía Bắc và Đập Ba Đa phía Nam là tuyến đối ngoại dọc sông Cầu.

Mạng lưới đường giao thông khu vực nghiên cứu dự án được chia thành các cấp :

a. Giao thông đối ngoại.

- Đường Thanh Niên Xung Phong (là trục chính đô thị theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên trước sáp nhập) có mặt cắt A - A quy mô 36m gồm:

- + Lòng đường 2x10,5m.
- + Vía hè hai bên 2x6m
- + Dải phân cách giữa 3m.

- Đường chính khu vực dọc ranh giới phía Đông (theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên trước sáp nhập) quy hoạch mặt cắt B – B quy mô 22m gồm :

+ Lòng đường 10M.

+ Vía hè hai bên 2x6

- Ngõ 779 đường Cách Mạng Tháng 8 hiện trạng nâng cấp cải tạo theo mặt cắt 1-1 quy mô 22,5m gồm :

+ Lòng đường 10,5 m.

+ Vía hè hai bên: 2x6m.

b. Giao thông nội bộ

- Đường quy hoạch mới phía Nam theo mặt cắt 2-2 quy mô 19,5m gồm:

+ Lòng đường 10,5m.

+ Vía hè hai bên: 2x4,5.

- Các tuyến đường tính chất đường phân khu vực theo mặt cắt 3-3 quy mô 15m gồm :

+ Lòng đường 7,0 m.

+ Vía hè hai bên: 2x4.

- Các tuyến đường nâng cấp cải tạo đi qua khu vực hiện trạng theo mặt cắt 4-4 quy mô 13m gồm :

+ Lòng đường 7,0 m.

+ Vía hè hai bên: 2x3.

- Đường quy hoạch mới theo mặt cắt 5-5 quy mô 16,5m gồm:

+ Lòng đường 10,5 m.

+ Vía hè hai bên: 2m + 4m.

- Đường hiện trạng trong các khu dân cư, ngõ xóm cải tạo chỉnh trang với quy mô mặt cắt từ 10m.

c. Bãi đỗ xe

Bố trí 05 bãi đỗ xe cho khu đô thị với tổng diện tích 6.870m² với chỉ tiêu đạt 2,5m²/người đảm bảo theo QCVN01-2021. Các bãi đỗ xe được bố trí phân tán, đảm bảo bán kính phục vụ <500m đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho khách vắng lai đến đô thị và một phần nhu cầu đỗ xe của các công trình cao tầng. Riêng với các nhóm nhà ở phải tự đảm bảo chỗ đỗ xe qua đêm và thời gian dài của bản thân công trình.

Các yếu tố kỹ thuật

- Đường cấp đô thị: Vận tốc thiết kế: 60-80km/h

- Đường phố khu vực: Vận tốc thiết kế: 40-60km/h

- Đường phố nội bộ: Vận tốc thiết kế: 20-40km/h

8.1.4 Thống kê khối lượng giao thông

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG								
TT	Hạng mục	Ký hiệu	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)	Diện tích (m ²)
				Lòng đường	Vía hè	Phân cách		
	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		2.067					51.245

1	Đường Thanh Niên Xung Phong	MC A-A	383	2x10,5m	2x6m	3m	36,0	13.776
2	Đường chính khu vực dọc ranh giới phía Đông	MC B-B	862	10m	2x6m		22,0	18.957
3	Đường theo ngõ 779 hiện trạng mở rộng	MC 1-1	823	10,5m	2x6m		22,5	18.512
	GIAO THÔNG NỘI BỘ		3.840					53.865
1	Đường quy hoạch dọc ranh giới phía Nam	MC 2-2	426	10,5m	2x4,5m		19,5	8.306
2	Đường phân khu vực	MC 3-3	1.722	7m	2x4m		15,0	25.824
3	Đường phân khu vực	MC 4-4	647	7m	2x3m		13,0	8.411
4	Đường phân khu vực	MC 5-5	134	10,5m	2m+4m		16,5	2.211
5	Đường hiện trạng cải tạo chính trang	MC 6-6	911	7m	2x1,5m		10,0	9.113
	BÃI ĐỖ XE							6.870
1	Bãi đỗ xe	P-1						1.460
2	Bãi đỗ xe	P-2						1.078
3	Bãi đỗ xe	P-3						1.808
4	Bãi đỗ xe	P-4						1.539
5	Bãi đỗ xe	P-5						986
	TỔNG		5.907					105.110

8.1.5 Cắm mốc chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

a. Cắm mốc đường:

- Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại các điểm giao của tim tuyến trong bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Tọa độ X(m), Y(m) và cao độ của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ VN2000 của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500.

(Nội dung chi tiết được nghiên cứu trong giai đoạn lập hồ sơ cắm mốc ngoài hiện trường).

b. Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch chi tiết, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường theo từng tuyến cụ thể.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, (Chi tiết được quy định trong Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng– QH07B).

8.2 Quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật

8.2.1 Các tiêu chuẩn và cơ sở thiết kế

a. Tiêu chuẩn áp dụng

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;

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

- TCVN 7957-2023: Thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - tiêu chuẩn thiết kế.

b. Cơ sở thiết kế:

- Hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035;

- Các dự án, các đồ án quy hoạch lân cận đã phê duyệt.

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực quy hoạch, tỷ lệ 1/500;

8.2.2 Quy hoạch cao độ nền

a. Nguyên tắc:

- Tuân thủ định hướng của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố thái nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035.

- Khớp nối cao độ với các khu vực lân cận hợp lý, đảm bảo về kỹ thuật và mỹ quan. Cụ thể khớp nối cao độ khu vực quy hoạch với đường Thanh Niên Xung Phong phía Tây, đường bê tông ngõ 779 và các khu dân tổ 4, tổ 6, tổ 7, tổ 9... tạo hướng dốc thoát nước hợp lý.

- Kết nối hợp lý với tuyến đường đô hữu Cầu với độ dốc đảm bảo theo quy định.

- Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình trong khu vực hoạch, đảm bảo kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật là thấp nhất;

- Phân chia lưu vực thoát nước mưa hợp lý, đảm bảo thoát nước nhanh cho toàn khu vực;

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, phù hợp với hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b. Lựa chọn cao độ khống chế xây dựng

Cao độ khống chế của khu vực quy hoạch được xác định dựa trên các yếu tố khống chế theo quy định, khớp nối với xung quanh và đặc biệt phải được bảo vệ của đô hữu Cầu.

Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế theo quy hoạch Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố thái nguyên (trước sáp nhập) đến năm 2035, cao độ các dự án lân cận và khu vực hiện trạng xung quanh dự án.

Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

Theo các căn cứ trên đề xuất cao độ khống chế tại tìm đường: $H \geq +25.10m$.

c. Giải pháp san nền

- Đối với khu vực giáp ranh các khu dân cư KOSY, khu dân cư số 11 khớp nối cao độ theo cao độ các dự án đã triển khai.

- Khu vực dân cư hiện trạng phía Bắc giải pháp thiết kế cao độ nền khu vực quy hoạch mới sẽ vượt nối hợp lý với khu vực trên hạn chế chênh cao giữa khu vực xây dựng mới và dân cư hiện hữu.

- Đường theo ngõ 779 giữ theo cao độ đường hiện trạng, vượt nổi cao độ với đường ngõ xóm hiện hữu. Giữ nguyên cao độ đường ngõ xóm hiện trạng. Đối với khu vực quy hoạch mới tôn nền theo cao độ thiết kế.

- Khu vực đường giao thông, ô đất quy hoạch chên cao nền với khu vực hiện trạng bố trí kè chắn, tường chắn để bảo vệ nền đường và khu đất.

- San nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế. Độ chênh cao giữa hai đường đồng mức thiết kế là $\Delta h = 0,05 - 0,1m$. Độ dốc mái nền thiết kế $i \geq 0,004$, đảm bảo thoát nước tự chảy.

- Hướng dốc nền được thiết kế trong ô đất để thoát ra công thoát nước dưới đường ở xung quanh ô đất.

- Để giảm khối lượng san gạt ít nhất, mạng đường trong khu vực thiết kế bám sát theo địa hình tự nhiên với độ dốc dọc từ $0,0 \div 0,5\%$. Các lô đất được san thành 2 hoặc 4 mái tùy thuộc vào diện tích sao cho thoát nước nhanh nhất và khối lượng công ít nhất.

d. Tính toán khối lượng:

Khối lượng công tác đất tính theo công thức:

$$W_{\text{đắp}} = h_{tb} \times F \text{ (m}^3\text{)}$$

Trong đó:

W - khối lượng (m³).

H_{tb} - chiều cao thi công trung bình (m).

F - diện tích ô đất (m²).

BẢNG KHỐI LƯỢNG SAN NỀN

TT	Diện tích (m ²)	Khối lượng đắp (m ³)
1	1.605	2.456
2	1.272	2.290
3	915	1.601
4	600	270
5	885	726
6	509	1.135
7	382	325
8	687	1.161
9	5.030	14.084
10	4.759	11.612
11	549	170
12	677	758
13	1.911	2.905
14	5.662	16.420
15	8.083	13.984
16	7.274	17.385
17	3.144	3.899
18	9.555	16.912
19	3.444	5.579
20	9.555	6.306
21	3.946	5.169

22	2.243	2.198
23	695	299
24	1.223	1.871
25	1.553	1.910
26	10.154	16.145
27	4.644	12.585
28	5.017	10.034
Tổng		170.189

8.2.3 Quy hoạch thoát nước mặt

a. Nguyên tắc thiết kế

Mạng lưới thoát nước mưa là một khâu được thiết kế để đảm bảo thu và vận chuyển nước mưa ra khỏi đô thị một cách nhanh nhất. Chống ngập úng trên đường và các khu dân cư. Để đạt được được yêu cầu trên khi quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa cần dựa trên các nguyên tắc sau:

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên để bố trí thoát nước tự chảy;
- Nước mưa được xả thẳng vào nguồn gần nhất (các tuyến cống khu vực hiện hữu, kênh mương khu vực...);
- Tuân thủ hiện trạng tiêu thoát, các hướng thoát nước hiện có, gắn kết với các công trình thủy lợi đã định hình để không phải cải tạo thay đổi các khu vực nằm ngoài dự án. Cơ bản không làm thay đổi tính chất thoát nước của khu vực.
- Hệ thống thoát nước mưa phải bao trùm toàn bộ các khu vực xây dựng, bảo đảm thu và tiêu thoát tốt lượng nước mưa rơi trên nội đô, có tính tới một phần lưu vực lân cận dự án.
- Không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường và quy trình sản xuất.
- Không xả nước vào những chỗ trũng không có khả năng tự thoát nước, vào các ao tù nước đọng và vào các vùng dễ bị xói mòn.

b. Phân chia lưu vực thoát nước

- Dựa vào nguồn xả và hướng thoát nước coi cả khu vực lập quy hoạch là một lưu vực. Nước mưa được thu gom qua hệ thống hố ga, cống thoát nước rồi theo trục đường ngõ 779 dẫn ra mương hiện trạng, ra suối Loàng trước khi thoát ra sông Cầu.
- Hướng thoát nước chính từ Bắc xuống Nam.

c. Giải pháp thoát nước

- Giải pháp thoát nước cho khu vực hiện trạng : Sử dụng hệ thống mương nắp đan để giảm chiều sâu chôn cống. Bố trí ga chờ thu nước trong các khu dân cư, các tuyến thoát nước trên các tuyến đường ngõ xóm được thu gom rồi đầu vào các tuyến cống tròn thoát nước trên các trục đường quy hoạch mới.
- Đối với khu vực quy hoạch mới hướng thoát nước tuân thủ định hướng quy hoạch chung, bám theo hướng thoát hiện trạng thoát về suối Loàng phía Nam trước khi thoát ra sông Cầu.

d. Tính toán thủy lực thoát nước mưa

- Hệ thống công thoát nước sử dụng cống hộp và cống tròn chôn ngầm. Hệ thống thoát nước mưa riêng với thoát nước thải.

- Tính toán thủy lực theo TCVN 7957:2023 hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp ‘cường độ giới hạn’. Lưu lượng nước mưa trong cống tính theo công thức :

$$Q = \mu \times \psi \times q \times \emptyset \text{ (l/s)}$$

Trong đó : Q : Lưu lượng tính toán cho 1 đoạn cống (l/s)

ψ : Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào đặc điểm mặt phủ của lưu vực thoát nước lấy trung bình $\psi = 0,7$.

μ : Hệ số phân bố mưa rào, xác định theo công thức :

$$\mu = 1 / (1 + 0.001 \times \emptyset^{2/3}) .$$

$\emptyset$: Diện tích lưu vực (ha)

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha) tính theo công thức

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)^n} .K$$

Trong đó:

Với q: cường độ mưa tính toán (l/s/ha),

P: p=2 đối với khu đô thị.

t: thời gian tập trung nước mưa (phút)

A,C,b,n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương.

(Theo số liệu của Thái Nguyên: A = 7710; C = 0,52; b = 28; n = 0,85)

K : là hệ số tính đến BĐKH

e. Mạng lưới và kết cấu

- Để giảm chiều sâu chôn cống và đào đắp độ dốc cống bám sát độ dốc dọc đường đối với các tuyến đường có độ dốc lớn. Các tuyến đường có độ dốc nhỏ dốc dọc cống thiết kế theo độ dốc tối thiểu. Bề dày lớp đất trên cống tính từ cao độ mặt nền tới đỉnh cống nhỏ nhất là 0,5m.

- Bố trí giếng thăm tại các điểm thay đổi hướng tuyến và thay đổi kích thước cống. Khoảng cách giữa hai giếng thăm trung bình 30m.

- Hệ thống công thoát nước được đặt dưới vỉa hè và lòng đường.

- Khoảng cách bố trí cống tới mép bó vỉa tùy thuộc vào khẩu độ cống.

+ Công thoát nước được sử dụng cống tròn BTCT chịu lực, các tuyến cống được thiết kế theo chế độ tự chảy với độ dốc $i \geq 1/D$ (D - đường kính cống, mm). Sử dụng cống BTC D600, D800, D1000, D1500 và cống hộp B2000 cuối nguồn xả.

- Cao độ đặt cống được chọn trên cơ sở hệ thống công thoát nước tự chảy.

BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước D600	m	4.045

2	Cống thoát nước D800	m	1.531
3	Cống thoát nước D1000	m	757
4	Cống thoát nước D1500	m	612
5	Cống thoát nước B2000	m	84
6	Mương thoát nước BxH=40x60	m	1.794
7	Mương thoát nước BxH=60x80	m	265
8	Ga thu thăm kết hợp	ga	164
9	Ga thu trực tiếp	ga	86
10	Ga thăm	ga	49
11	Cửa xả	cái	2

8.3 Quy hoạch Cấp nước

8.3.1 Tiêu chuẩn kỹ thuật

- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP 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

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN:01/2021/BXD.

- Thông tư số 06/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình

- Cấp nước-Mạng lưới đường ống và công trình-Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 33:2006.

- Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4513:1988.

- Phòng cháy chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế TCVN 2622:1995.

- Hệ thống chữa cháy - Yêu cầu chung về thiết kế lắp đặt và sử dụng TCVN 5760:1993.

- Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật TCVN 6379:1998.

8.3.2 Nguồn cấp nước

- Nguồn cấp: Cấp từ nhà máy nước Tích Lương qua tuyến ống truyền dẫn dọc đường Cách Mạng Tháng 8 dẫn về.

- Dự kiến điểm đầu nối nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được đầu nối tại hai vị trí.

+ Điểm đầu nguồn trên tuyến ống truyền dẫn dọc đường ngõ 779 đường Cách Mạng Tháng 8;

+ Điểm đầu nguồn trên trục đường đôi (đường Thanh Niên Xung Phong) phía Tây.

Vị trí và nguồn cấp cụ thể sẽ được thiết kế chi tiết ở giai đoạn sau, sau khi Chủ đầu tư thỏa thuận đầu nối nguồn cấp nước.

- Tiêu chuẩn dùng nước.
- + Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người-ngày đêm
- + Nước dịch vụ TM,công cộng: 3 lít/m² sàn
- + Nước tưới cây: 3 lít/m²
- + Nước tưới rửa đường: 0,5 lít/m²
- + Dự phòng phát triển: 15% ΣQ .

8.3.3 Tính toán nhu cầu dùng nước

BẢNG TÍNH NHU CẦU DÙNG NƯỚC

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tổng diện tích sàn (m ²)	Dân số	Chỉ tiêu cấp nước	Nhu cầu sử dụng nước (m ³)
1	Đất nhà ở		144.174				
1.1	Đất nhà ở liền kề (Nhà ở tái định cư)	LK	52.702		2048		
-	Đất nhà ở liền kề 1	LK-01	333	1465	12	150 lít/ng.ngđ	1,80
-	Đất nhà ở liền kề 2	LK-02	688	3267	28	150 lít/ng.ngđ	4,20
-	Đất nhà ở liền kề 3	LK-03	453	2221	20	150 lít/ng.ngđ	3,00
-	Đất nhà ở liền kề 4	LK-04	776	3725	32	150 lít/ng.ngđ	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 5	LK-05	1.272	6105	52	150 lít/ng.ngđ	7,80
-	Đất nhà ở liền kề 6	LK-06	677	3217	28	150 lít/ng.ngđ	4,20
-	Đất nhà ở liền kề 7	LK-07	846	3934	28	150 lít/ng.ngđ	4,20
-	Đất nhà ở liền kề 8	LK-08	1.890	8220	68	150 lít/ng.ngđ	10,20
-	Đất nhà ở liền kề 9	LK-09	1.060	4984	44	150 lít/ng.ngđ	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 10	LK-10	1.180	5194	44	150 lít/ng.ngđ	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 11	LK-11	1.159	5099	44	150 lít/ng.ngđ	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 12	LK-12	1.064	5109	44	150 lít/ng.ngđ	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 13	LK-13	1.068	5127	44	150 lít/ng.ngđ	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 14	LK-14	1.069	5132	44	150 lít/ng.ngđ	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 15	LK-15	1.068	5126	44	150 lít/ng.ngđ	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 16	LK-16	754	3695	32	150 lít/ng.ngđ	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	810	4050	36	150 lít/ng.ngđ	5,40
-	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	802	3810	32	150 lít/ng.ngđ	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	754	3696	32	150 lít/ng.ngđ	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	810	4050	36	150 lít/ng.ngđ	5,40
-	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	802	3811	32	150 lít/ng.ngđ	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	2.184	9501	80	150 lít/ng.ngđ	12,00
-	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	4.749	21134	184	150 lít/ng.ngđ	27,60
-	Đất nhà ở liền kề 24	LK-24	4.360	19401	168	150 lít/ng.ngđ	25,20
-	Đất nhà ở liền kề 25	LK-25	4.885	21738	192	150 lít/ng.ngđ	28,80
-	Đất nhà ở liền kề 26	LK-26	4.360	19400	168	150 lít/ng.ngđ	25,20
-	Đất nhà ở liền kề 27	LK-27	4.996	21984	192	150 lít/ng.ngđ	28,80
-	Đất nhà ở liền kề 28	LK-28	1.832	8702	76	150 lít/ng.ngđ	11,40

-	Đất nhà ở liền kề 29	LK-29	654	2877	24	150 lít/ng.ngđ	3,60
-	Đất nhà ở liền kề 30	LK-30	2.126	9248	72	150 lít/ng.ngđ	10,80
-	Đất nhà ở liền kề 31	LK-31	2.696	11865	96	150 lít/ng.ngđ	14,40
-	Đất nhà ở liền kề 32	LK-32	523	2432	20	150 lít/ng.ngđ	3,00
1.2	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	HT	91.471		680	150 lít/ng.ngđ	102,00
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		33.261				
2.1	Đất văn hóa	VH	1.827	1462		3 lít/m2 sàn	4,39
2.2	Đất giáo dục						
-	Trường mầm non	MN	4.882	5858		75 lít/hs	30,51
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.332			3,0 lít/m2	16,00
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng		13.078			0,5 lít/m2	6,54
2.5	Đất thương mại	TM	8.143	16285		3 lít/m2 sàn	48,86
3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	10.131	20263		3 lít/m2 sàn	60,79
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	990				
5	Đường giao thông		105.110			0,5 lít/m2	52,56
6	Đất bãi đỗ xe		6.870				
-	Đất bãi đỗ xe 1	BDX-01	1.460			0,5 lít/m2	0,73
-	Đất bãi đỗ xe 2	BDX-02	1.078			0,5 lít/m2	0,54
-	Đất bãi đỗ xe 3	BDX-03	1.808			0,5 lít/m2	0,90
-	Đất bãi đỗ xe 4	BDX-04	1.539			0,5 lít/m2	0,77
-	Đất bãi đỗ xe 5	BDX-05	986			0,5 lít/m2	0,49
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		4.274				
7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.623				
7.2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác)	HTK	651				
-	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 1	HTK-01	500			1,0 lít/m2	0,50
-	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 2	HTK-02	151			1,0 lít/m2	0,15
*	Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch		304.810		2.728		632,92
	Nước dự phòng phát triển, rò rỉ					15 % Qsh	94,94

	Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước					4%	29,11
	Cấp nước chữa cháy (1 đám cháy đồng thời, lưu lượng 10 l/s)						864,00
	TỔNG CỘNG						1.620,97

Tổng nhu cầu dùng nước toàn dự án (làm tròn): 1.621 m³/ngđ

8.3.4 Giải pháp thiết kế

- Sơ đồ mạng & tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cụt.

- Mạng phân phối: Được thiết kế khép kín theo các tuyến đường giao thông chính, kích thước đường ống phân phối D110mm

- Mạng dịch vụ: Được bố trí trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường nội bộ, những tuyến đường mà các đối tượng sử dụng nước ở 2 bên nhiều thì ống được bố trí ở 2 bên đường. Kích thước đường ống dịch vụ D50mm.

- Chiều sâu đặt ống trung bình 0,7m với ống phân phối; 0,5m đối với ống dịch vụ.

8.3.5 Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế chung với mạng cấp nước sinh hoạt, là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Áp lực tự do cần thiết tại đầu ra của các trụ cứu hỏa là không dưới 10m.

- Lưu lượng nước chữa cháy: với quy mô đô thị khu vực lập dự án có số dân 2.728 người, theo QCVN 06 :2022 số đám cháy xảy ra đồng thời sẽ là 1 và lưu lượng cấp để chữa cháy cho 1 đám cháy là 10 l/s.

- Phương pháp bố trí hòng cứu hỏa: hòng cứu hỏa D100 được bố trí nổi, gần ngã 3 ngã 4 và dọc các tuyến đường cách mép vỉa hè không quá 2,5m. Cự ly cách nhau trung bình giữa hai trụ cứu hỏa là 120-150m.

Trên mỗi tuyến ống, bố trí các van chặn để ngắt nước khi có sự cố hoặc bảo trì, bảo dưỡng.

BẢNG KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống cấp nước phân phối D200	m	1.420
2	Ống cấp nước phân phối D110	m	2.458
3	Ống cấp nước dịch vụ D50	m	3.676
4	Trụ cứu hỏa	trụ	28

8.4 Quy hoạch Thoát nước thải và Quản lý chất thải rắn

8.4.1 Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

a. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN:01/2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2023/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – tiêu chuẩn thiết kế: TCXDVN 51-2023.

b. Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Hệ thống thoát nước thải đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của khu dự án (nước thải sinh hoạt, nước thải công cộng).

- Tận dụng tối đa điều kiện địa hình để xây dựng hệ thống mạng lưới thoát nước thải tự chảy.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, nhà công cộng được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải chung.

8.4.2 Chỉ tiêu tính toán

a. Tiêu chuẩn thoát nước

Tiêu chuẩn thoát nước lấy theo tiêu chuẩn cấp nước, tính bằng 100% của tiêu chuẩn cấp nước.

b. Tiêu chuẩn chất thải rắn (CTR)

Chỉ tiêu tính toán: 1,3kg/người/ngày.

c. Tính toán khối lượng nước thải

LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI PHÁT SINH

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Nhu cầu sử dụng nước (m3)	Khối lượng nước thải (m3)
1	Đất nhà ở		144.174		
1.1	Đất nhà ở liền kề (Nhà ở tái định cư)	LK	52.702		
-	Đất nhà ở liền kề 1	LK-01	333	1,80	1,80
-	Đất nhà ở liền kề 2	LK-02	688	4,20	4,20
-	Đất nhà ở liền kề 3	LK-03	453	3,00	3,00
-	Đất nhà ở liền kề 4	LK-04	776	4,80	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 5	LK-05	1.272	7,80	7,80
-	Đất nhà ở liền kề 6	LK-06	677	4,20	4,20
-	Đất nhà ở liền kề 7	LK-07	846	4,20	4,20
-	Đất nhà ở liền kề 8	LK-08	1.890	10,20	10,20
-	Đất nhà ở liền kề 9	LK-09	1.060	6,60	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 10	LK-10	1.180	6,60	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 11	LK-11	1.159	6,60	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 12	LK-12	1.064	6,60	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 13	LK-13	1.068	6,60	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 14	LK-14	1.069	6,60	6,60
-	Đất nhà ở liền kề 15	LK-15	1.068	6,60	6,60

-	Đất nhà ở liền kề 16	LK-16	754	4,80	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	810	5,40	5,40
-	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	802	4,80	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	754	4,80	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	810	5,40	5,40
-	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	802	4,80	4,80
-	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	2.184	12,00	12,00
-	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	4.749	27,60	27,60
-	Đất nhà ở liền kề 24	LK-24	4.360	25,20	25,20
-	Đất nhà ở liền kề 25	LK-25	4.885	28,80	28,80
-	Đất nhà ở liền kề 26	LK-26	4.360	25,20	25,20
-	Đất nhà ở liền kề 27	LK-27	4.996	28,80	28,80
-	Đất nhà ở liền kề 28	LK-28	1.832	11,40	11,40
-	Đất nhà ở liền kề 29	LK-29	654	3,60	3,60
-	Đất nhà ở liền kề 30	LK-30	2.126	10,80	10,80
-	Đất nhà ở liền kề 31	LK-31	2.696	14,40	14,40
-	Đất nhà ở liền kề 32	LK-32	523	3,00	3,00
1.2	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	HT	91.471	102,00	102,00
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		33.261		
2.1	Đất văn hóa	VH	1.827	4,39	4,39
2.2	Đất giáo dục				
-	Trường mầm non	MN	4.882	30,51	30,51
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.332	16,00	
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng		13.078	6,54	
2.5	Đất thương mại	TM	8.143	48,86	48,86
3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	10.131	60,79	60,79
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	990		
5	Đường giao thông		105.110	52,56	
6	Đất bãi đỗ xe		6.870		
-	Đất bãi đỗ xe 1	BDX-01	1.460	0,73	
-	Đất bãi đỗ xe 2	BDX-02	1.078	0,54	
-	Đất bãi đỗ xe 3	BDX-03	1.808	0,90	
-	Đất bãi đỗ xe 4	BDX-04	1.539	0,77	
-	Đất bãi đỗ xe 5	BDX-05	986	0,49	
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		4.274		
7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.623		
7.2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác)	HTK	651		
-	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 1	HTK-01	500	0,50	

-	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 2	HTK-02	151	0,15	
*	Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch		304.810	632,92	553,74

- **Tổng lượng nước thải của Dự án là 555m³/ngày đêm.**

- Khối lượng CTR của khu quy hoạch: $1,3 \times 2.728 \text{ người}/1000 = 3,546 \text{ T/ngày}$.

8.4.3 Giải pháp thiết kế

a. Giải pháp thoát nước thải

- Bám sát định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên (trước sáp nhập), giải pháp thoát nước thải khu vực quy hoạch như sau :

+ Khu vực quy hoạch mới thiết kế hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý qua bể tự hoại của các công trình được thu gom qua hệ thống cống thoát nước thải rồi dẫn trạm XLNT quy hoạch mới phía Nam công suất giai đoạn 1 là 360m³/ngđ; giai đoạn 2 là 555m³/ngđ.

+ Khu vực dân cư hiện hữu mạng lưới thoát nước là mạng lưới thoát nước chung và nửa riêng. Thiết kế các vị trí hố ga chờ đầu nổi nước thải tại đầu các đường ngõ xóm để phục vụ thu gom nước thải khu vực hiện hữu giai đoạn dài hạn hoặc những công trình có điều kiện nâng cấp cải tạo hệ thống thoát nước.

b. Phương án điểm tiếp nhận nước thải

+ Nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải D300 để thu gom nước thải từ các công trình. Nước thải sau đó được dẫn về trạm XLNT.

c. Giải pháp thiết kế

- Nước thải sau khi qua xử lý sơ bộ tại bể tự hoại, được đổ vào cống D300 xây dựng dọc theo vỉa hè các tuyến đường và dẫn về trạm xử lý. Cống thoát nước thải sử dụng là cống BTCT.

- Độ sâu đặt cống (điểm đầu nhỏ nhất): 0,5m đối với đường cống chạy dưới đường, 0,3m đối với đường cống chạy trên hè;

- Độ dốc cống: Đối với các tuyến đường có độ dốc nhỏ độ dốc dọc cống tính theo độ dốc tối thiểu $i=1/D$ (D tính bằng mm). Khu vực còn lại dốc cống bám sát dốc dọc đường giao thông.

- Trên các đoạn cống bố trí các giếng thăm cấu tạo, giếng thu thăm nước thải được bố trí giữa 2 lô nhà, khoảng cách giếng khoảng 12-20m/ga.

8.4.4 Quản lý CTR và vệ sinh môi trường

- Thành phần CTR: CTR sẽ được phân loại tại nguồn. Trong khu vực thiết kế, CTR thải ra chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm có 2 loại: CTR vô cơ và CTR hữu cơ.

+ CTR vô cơ (như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, ni nông, giấy) sẽ tận thu để sử dụng lại hoặc tái chế. CTR vô cơ không sử dụng được vào các mục đích trên sẽ thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

+ CTR hữu cơ (như rau, vỏ hoa quả và các thức ăn thừa thải ra từ các dịch vụ, nhà hàng, khu dân cư) sẽ được thu gom riêng để sản xuất phân vi sinh.

- Tổ chức thu gom CTR:

+ CTR từ các khu dân cư: hàng ngày vào giờ quy định, xe thu gom CTR sẽ đi vào các ngõ, phố thu gom CTR từ các hộ gia đình và tập trung vào nơi quy định.

+ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống đổ rác từ trên tầng cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên xe chở rác sẽ thu rác trực tiếp từ bể rác này, kinh phí tính trong kinh phí xây dựng công trình.

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

+ Trên các trục đường cần đặt các thùng rác công cộng có dung tích từ 150-300l với khoảng cách của các thùng rác từ 50m - 80m/1 thùng để dân thuận tiện bỏ rác.

- Trung chuyển CTR:

+ Toàn bộ khối lượng CTR được thu gom trong phạm vi dự án sẽ được tập kết về điểm tập kết CTR nằm tại phía Tây Nam khu quy hoạch. Tại đây, CTR được phân loại và xử lý sơ bộ trước khi được chuyển về khu xử lý CTR Đá Mài, quy mô 25ha.

8.4.5 Tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và VSMT

BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước thải D300	m	6.574
2	Ga thoát nước thải	ga	138
3	Trạm xử lý nước thải	trạm	1
4	Cửa xả	cái	1

8.5 Quy hoạch Cung cấp năng lượng và chiếu sáng

8.5.1 Phạm vi nghiên cứu và nguyên tắc thiết kế

Thiết kế hệ thống điện cho khu quy hoạch bao gồm: Tính toán, giải pháp thiết kế cấp điện, xác định vị trí, công suất trạm biến thế, hướng tuyến điện trung thế và mạng lưới hạ thế. Tuy nhiên vị trí đấu dây cụ thể vào từng phụ tải sẽ được thực hiện ở bước đồ án tiếp theo.

8.5.2 Căn cứ thiết kế

- Bản đồ khảo sát địa hình 1/500

- Các tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế.

+ QCXDVN:01:2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng Việt Nam.

+ QCVN 07-2023/BXD.: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện – Công trình chiếu sáng.

+ TCXDVN 259: 2001 - Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị.

+ 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.

+ TCVN 5828:1994 Đèn điện chiếu sáng đường phố - Yêu cầu kỹ thuật chung.

Bảng chỉ tiêu tính toán

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị tính
1	Cấp điện sinh hoạt	500	W/người
2	Cấp điện công cộng, dịch vụ	30	W/m2 sàn
3	Giao thông	1	W/m2
4	Cây xanh, vườn hoa	0,5	W/m2

8.5.3 Yêu cầu cấp điện

Hệ thống cấp điện cho khu vực này là điện sinh hoạt của các phân khu chức năng và điện chiếu sáng cho khu vực công cộng.

Tính toán công suất.

Công suất phụ tải của công trình được tính theo diện tích sàn xây dựng và chỉ tiêu chỉ cấp điện theo diện tích sàn, có sử dụng hệ số đồng thời. Công thức tính như sau:

$$P_{tt} = P_d \cdot K_{dt} = P_0 \cdot D \cdot K_{dt}$$

Trong đó:

P_d: công suất đặt của phụ tải (kW).

P_{tt}: công suất tính toán của phụ tải (kW).

D : diện tích sàn công trình (m²).

P₀ : chỉ tiêu cấp điện cho công trình (W/m²).

K_{dt}: hệ số đồng thời của công trình .

Diện tích sàn xây dựng $D = A \times B \times C = A \times k (m^2)$.

Trong đó:

A : diện tích khu đất.

B : mật độ xây dựng.

C : tầng cao công trình.

K : hệ số sử dụng đất với $k = C \times B$.

Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực vào là : S= 2.367KVA. (Chi tiết xem tại Bảng tính toán công suất phụ tải).

BẢNG TÍNH NHU CẦU CẤP ĐIỆN

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tổng diện tích sàn (m ²)	Dân số	Chỉ tiêu	Đặt (kw)	Hệ số (Kn)	Ptt (kw)	Stt (Ptt/0,9) (kva)
1	Đất nhà ở		144.174							
1.1	Đất nhà ở liền kề (Nhà ở tái định cư)	LK	52.702		2048					
-	Đất nhà ở liền kề 1	LK-01	333	1465	12	500 w/người	6	0,7	4,2	4,67
-	Đất nhà ở liền kề 2	LK-02	688	3267	28	500 w/người	14	0,7	9,8	10,89
-	Đất nhà ở liền kề 3	LK-03	453	2221	20	500 w/người	10	0,7	7,0	7,78
-	Đất nhà ở liền kề 4	LK-04	776	3725	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44

-	Đất nhà ở liền kề 5	LK-05	1.272	6105	52	500 w/người	26	0,7	18,2	20,22
-	Đất nhà ở liền kề 6	LK-06	677	3217	28	500 w/người	14	0,7	9,8	10,89
-	Đất nhà ở liền kề 7	LK-07	846	3934	28	500 w/người	14	0,7	9,8	10,89
-	Đất nhà ở liền kề 8	LK-08	1.890	8220	68	500 w/người	34	0,7	23,8	26,44
-	Đất nhà ở liền kề 9	LK-09	1.060	4984	44	500 w/người	22	0,7	15,4	17,11
-	Đất nhà ở liền kề 10	LK-10	1.180	5194	44	500 w/người	22	0,7	15,4	17,11
-	Đất nhà ở liền kề 11	LK-11	1.159	5099	44	500 w/người	22	0,7	15,4	17,11
-	Đất nhà ở liền kề 12	LK-12	1.064	5109	44	500 w/người	22	0,7	15,4	17,11
-	Đất nhà ở liền kề 13	LK-13	1.068	5127	44	500 w/người	22	0,7	15,4	17,11
-	Đất nhà ở liền kề 14	LK-14	1.069	5132	44	500 w/người	22	0,7	15,4	17,11
-	Đất nhà ở liền kề 15	LK-15	1.068	5126	44	500 w/người	22	0,7	15,4	17,11
-	Đất nhà ở liền kề 16	LK-16	754	3695	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44
-	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	810	4050	36	500 w/người	18	0,7	12,6	14,00
-	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	802	3810	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44
-	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	754	3696	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44
-	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	810	4050	36	500 w/người	18	0,7	12,6	14,00
-	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	802	3811	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44
-	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	2.184	9501	80	500 w/người	40	0,7	28,0	31,11
-	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	4.749	21134	184	500 w/người	92	0,7	64,4	71,56
-	Đất nhà ở liền kề 24	LK-24	4.360	19401	168	500 w/người	84	0,7	58,8	65,33
-	Đất nhà ở liền kề 25	LK-25	4.885	21738	192	500 w/người	96	0,7	67,2	74,67
-	Đất nhà ở liền kề 26	LK-26	4.360	19400	168	500 w/người	84	0,7	58,8	65,33
-	Đất nhà ở liền kề 27	LK-27	4.996	21984	192	500 w/người	96	0,7	67,2	74,67
-	Đất nhà ở liền kề 28	LK-28	1.832	8702	76	500 w/người	38	0,7	26,6	29,56
-	Đất nhà ở liền kề 29	LK-29	654	2877	24	500 w/người	12	0,7	8,4	9,33
-	Đất nhà ở liền kề 30	LK-30	2.126	9248	72	500 w/người	36	0,7	25,2	28,00
-	Đất nhà ở liền kề 31	LK-31	2.696	11865	96	500 w/người	48	0,7	33,6	37,33
-	Đất nhà ở liền kề 32	LK-32	523	2432	20	500 w/người	10	0,7	7,0	7,78
1.2	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	HT	91.471		680					
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 1	HT-01	1.885	-	16	500 w/người	8	0,7	5,6	6,22

-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 2	HT-02	11.223	-	96	500 w/người	48	0,7	33,6	37,33
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 3	HT-03	3.014	-	28	500 w/người	14	0,7	9,8	10,89
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 4	HT-04	2.047	-	16	500 w/người	8	0,7	5,6	6,22
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 5	HT-05	8.892	-	72	500 w/người	36	0,7	25,2	28,00
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 6	HT-06	4.425	-	36	500 w/người	18	0,7	12,6	14,00
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 7	HT-07	8.590	-	88	500 w/người	44	0,7	30,8	34,22
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 8	HT-08	4.632	-	40	500 w/người	20	0,7	14,0	15,56
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 9	HT-09	2.664	-	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 10	HT-10	6.645	-	56	500 w/người	28	0,7	19,6	21,78
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 11	HT-11	3.248	-	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 12	HT-12	11.845	-	56	500 w/người	28	0,7	19,6	21,78
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 13	HT-13	6.345	-	48	500 w/người	24	0,7	16,8	18,67
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 14	HT-14	10.679	-	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 15	HT-15	5.338	-	32	500 w/người	16	0,7	11,2	12,44
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		33.261							
2.1	Đất văn hóa	VH	1.827	1462		30 w/m ² sàn	44	0,7	30,7	34,1
2.2	Đất giáo dục									
-	Trường mầm non	MN	4.882	5858		0,2 kw/cháu	81	0,7	57,0	63,3
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.332							
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng		13.078							
2.5	Đất thương mại	TM	8.143	16285		30 w/m ² sàn	489	0,7	342,0	380,0
3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	10.131	20263		30 w/m ² sàn	608	0,7	425,5	472,8
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	990							
5	Đường giao thông		105.110			1,0 w/m ²	105,1	0,7	73,6	81,8
6	Đất bãi đỗ xe		6.870							
-	Đất bãi đỗ xe 1	BDX-01	1.460			50 w/m ²	73,0	0,7	51,1	56,8
-	Đất bãi đỗ xe 2	BDX-02	1.078			50 w/m ²	53,9	0,7	37,7	41,9
-	Đất bãi đỗ xe 3	BDX-03	1.808			50 w/m ²	90,4	0,7	63,3	70,3
-	Đất bãi đỗ xe 4	BDX-04	1.539			50 w/m ²	76,9	0,7	53,9	59,8
-	Đất bãi đỗ xe 5	BDX-05	986			50 w/m ²	49,3	0,7	34,5	38,4
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		4.274							
7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.623			0,5 w/m ²	1,8	0,7	1,3	1,4

7.2	Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác)	HTK	651							
-	Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật 1	HTK-01	500			15 w/m2	7,5	0,7	5,3	5,8
-	Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật 2	HTK-02	151			15 w/m2	2,3	0,7	1,6	1,8
*	Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch		304.810		2.728					2.369

8.5.4 Giải pháp đối với tuyến điện hiện trạng và nguồn điện

- Trong khu vực quy hoạch có đường dây trung thế 22kv hiện trạng (lộ 478) chạy dọc đường bê tông ngõ 779 đường Cách Mạng Tháng 8 cấp điện cho khu vực dân cư xung quanh dự án, giải pháp đối với tuyến này sẽ di dời và hạ ngầm đi trong hào kỹ thuật theo đường quy hoạch, đảm bảo an toàn điện và mỹ quan đô thị.

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được đầu nối từ đường điện hiện trạng trên, vị trí đầu nối nguồn dự kiến tại cửa ngõ tiếp giáp khu đô thị Kosy. Vị trí và nguồn đầu cụ thể sẽ được chi tiết tại giai đoạn thiết kế sau, sau khi dự án thực hiện thỏa thuận đầu nối với điện lực địa phương.

8.5.5 Lưới điện trung thế trong khu quy hoạch

- Lưới điện trung thế phân phối điện cho các trạm biến áp khu vực là lưới điện có cấp điện áp tiêu chuẩn 22kV, đầu tư xây dựng mạng cáp ngầm có kết cấu theo dạng mạch vòng vận hành hở. Phương án vận hành cụ thể sẽ được chính xác hóa khi lập dự án chi tiết.

- Toàn bộ tuyến cáp ngầm trung thế có tiết diện tiêu chuẩn 240mm², sử dụng cáp ngầm bảo vệ cách điện bằng PVC có đai thép bảo vệ và có đặc tính chống thấm dọc, được ký hiệu là cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x240mm². Toàn bộ mạng cáp trung thế được đi trong hào kỹ thuật hoặc chôn trực tiếp trong đất tùy vào từng khu vực cụ thể. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,7m so với cốt qui hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp tấm đan bê tông để bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luôn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m.

8.5.6 Trạm biến áp phân phối trong khu quy hoạch

- Trong khu vực quy hoạch có 03 trạm biến áp hiện trạng (trạm biến áp Trại Bàu 01, 02, 03:

+ Đối với trạm biến áp số 1 dự kiến di chuyển lên ô đất cây xanh CX-01 giữ nguyên công suất và đảm bảo hành lang an toàn điện.

+ Trạm biến áp Trại bàu 2 cải tạo di dời về ô đất bãi đỗ xe BDX-02.

+ Trạm biến áp Trại bàu 3 giữ nguyên hiện trạng.

- Quy hoạch mới 04 trạm biến áp công suất QH1 công suất (320+400)KVA, trạm biến áp QH2 công suất 630KVA, trạm QH3 công suất 560KVA và trạm QH4 công suất 400KVA

BẢNG PHÂN VÙNG TRẠM BIẾN ÁP

TBA 22/0,4KV	Loại đất	Kí hiệu	Stt (Ptt/0,9) (kva)	Công suất (KVA)
TRẠI BÀU 01	Đất nhà ở liền kề 1	LK-01	4,67	400
	Đất nhà ở liền kề 2	LK-02	10,89	
	Đất nhà ở liền kề 3	LK-03	7,78	
	Đất nhà ở liền kề 4	LK-04	12,44	
	Đất nhà ở liền kề 5	LK-05	20,22	
	Đất nhà ở liền kề 6	LK-06	10,89	
	Đất nhà ở liền kề 7	LK-07	10,89	
	Đất bãi đỗ xe 4	BDX-04	7,78	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 1	HT-01	6,22	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 2	HT-02	37,33	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 3	HT-03	10,89	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 4	HT-04	6,22	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 5	HT-05	28,00	
	Tổng		174,22	
TRẠI BÀU 3	Đất nhà ở liền kề 8	LK-08	26,44	
	Đất thể dục thể thao	TDDT	99,53	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 6	HT-06	14,00	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 7	HT-07	34,22	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 8	HT-08	15,56	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 9	HT-09	12,44	
	Tổng		202,20	
TRẠI BÀU 2	Đất nhà ở liền kề 28	LK-28	29,56	
	Đất nhà ở liền kề 29	LK-29	9,33	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 10	HT-10	20,22	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 11	HT-11	1,56	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 12	HT-12	12,44	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 13	HT-13	21,78	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 14	HT-14	18,67	
	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 15	HT-15	12,44	

	Đất hiện trạng giữ lại (Đất nhà ở liền kề, biệt thự, nhà vườn và đất khác) 16	HT-16	12,44	
	Tổng		138,44	
TBA QH1	Trường mầm non	MN	63,28	(400+320)
	Đất văn hóa	VH	34,11	
	Đất nhà ở liền kề 9	LK-09	17,11	
	Đất nhà ở liền kề 10	LK-10	17,11	
	Đất nhà ở liền kề 11	LK-11	17,11	
	Đất nhà ở liền kề 12	LK-12	17,11	
	Đất nhà ở liền kề 13	LK-13	17,11	
	Đất nhà ở liền kề 14	LK-14	17,11	
	Đất nhà ở liền kề 15	LK-15	17,11	
	Đất nhà ở liền kề 16	LK-16	12,44	
	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	14,00	
	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	12,44	
	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	12,44	
	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	14,00	
	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	12,44	
	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	31,11	
	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	71,56	
	Đất nhà ở liền kề 24	LK-24	65,33	
	Đất nhà ở liền kề 25	LK-25	74,67	
	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 2	HTK-02	1,76	
	Đất bãi đỗ xe 4	BDX-04	59,84	
	Đất giao thông		40,88	
	Tổng		640,08	
TBA QH2	Đất nhà ở liền kề 26	LK-26	65,33	400
	Đất nhà ở liền kề 27	LK-27	74,67	
	Đất nhà ở liền kề 30	LK-30	28,00	
	Đất nhà ở liền kề 31	LK-31	37,33	
	Đất bãi đỗ xe 2	BDX-02	41,91	
	Đất bãi đỗ xe 3	BDX-03	70,31	
	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 1	HTK-01	5,83	
	Đất giao thông		40,88	
	Tổng		364,26	
TBA QH3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	472,80	560
TBA QH4	Đất thương mại	TM	379,99	400

- Các trạm biến áp cấp điện dự kiến sử dụng loại trạm trạm kios, hợp bộ hoặc trạm xây tùy từng vị trí cụ thể.

- Vị trí các trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 300m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

- Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là định hướng, việc xác định cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công.

- Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và việc cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế sau.

8.5.7 Lưới điện hạ thế

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V. Lưới điện hạ thế gồm: các tuyến cáp ngầm 0,6/1kV xuất phát từ các lộ ra hạ thế của trạm biến áp đến các tủ điện tổng để phân phối điện cho các khu nhà.

- Vị trí các tủ điện tổng phân phối điện hạ áp cho các khu nhà được bố trí theo nguyên tắc: gần đường, thuận tiện cho việc thi công và quản lý, đặt gần tâm phụ tải và có bán kính phục vụ không quá lớn để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và không làm ảnh hưởng lớn đến mặt bằng xây dựng của các khu nhà.

- Tủ điện tổng phân phối điện hạ thế là loại kín, chống ẩm đặt ngoài trời có thể cố định trên bệ bê tông đặt trên hè hoặc gắn vào tường đầu hồi của các khu nhà.

- Toàn bộ lưới hạ thế dùng cáp Cu/PVC/XLPE/DSTA/PVC – 0,6/1kV - được chôn trực tiếp trong đất. Những đoạn cáp chôn trực tiếp trong đất đặt ở độ sâu 0,7m so với cốt qui hoạch, phía trên và dưới được bao một lớp cát đen, trên lớp cát đen đặt một lớp gạch bảo vệ cơ học cho cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, tiếp đó lấp đất mịn, lưới ny lông bảo hiệu cáp rộng 0,5m đặt cách mặt đất tự nhiên 0,2m. Đoạn cáp qua đường luôn trong ống bảo vệ chuyên dụng và cách mặt đường 1m. Ở những nơi có số lượng cáp đi trên cùng 1 tuyến > 6 sợi cáp được đặt trong mương cáp xây kỹ thuật.

- Tuyến cáp hạ thế đi dọc theo các tuyến đường phố. Các nhà ở liền kề, biệt thự và các hộ tiêu thụ điện có các công tơ đo điện riêng, được lắp tập trung tại các tủ điện bố trí trên vỉa hè tại đầu lô của mỗi khu lô nhà.

- Đường cáp cấp điện từ sau công tơ (tủ phân phối điện) đến các hộ tiêu thụ sẽ được thiết kế ở giai đoạn thiết kế chi tiết và phụ thuộc vào thiết kế điện cụ thể bên trong từng công trình.

8.5.8 Chiều sáng đô thị

a. Chỉ tiêu thiết kế

- Với quy mô tính chất của các tuyến đường quy hoạch trong khu đô thị, căn cứ vào tiêu chuẩn TCXDVN 259-2001, QCXDVN07: 2023/BXD có thể xác định phân cấp theo yêu cầu chiều sáng như sau:

Phân cấp	Độ đồng đều chung U_0	Độ đồng đều dọc trục U_L	Độ chói trung bình (Cd/m ²)	Loại đường
Cấp A	0,4	0,7	1,0	Đường phố chính cấp II
Cấp B	0,4	0,7	0,8	Đường khu vực

Độ chói trung bình $L_{tb} \geq 0,8 \text{ Cd/m}^2$.

Độ đồng đều toàn bộ $U_0 \geq 0,4$.

+ Độ đồng đều chiều dọc $U_L \geq 0,7$.

+ Độ sụt điện áp $\Delta U \leq 5\% U_{đm}$.

b. Chất lượng chiếu sáng

- Đảm bảo độ chói và độ đồng đều, giảm sự chói lóa, màu sắc phù hợp với tiêu chuẩn chiếu sáng, đảm bảo an toàn cho các phương tiện giao thông về đêm. Đảm bảo chức năng dẫn hướng, định vị cho các phương tiện giao thông. Có tính thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan môi trường đô thị.

- Hiệu quả kinh tế cao: Mức tiêu thụ điện năng thấp, nguồn sáng có hiệu suất phát quang cao, tuổi thọ của thiết bị và toàn hệ thống cao, giảm chi phí cho vận hành và bảo dưỡng.

- Đáp ứng các yêu cầu về an toàn, thuận tiện trong vận hành và bảo dưỡng.

c. Nguồn cấp và nguồn sáng

- Chiếu sáng đường phố dùng đèn natri cao áp hoặc sodium cao áp làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa,...

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp trong khu vực. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực.

- Điều khiển hệ thống chiếu sáng được điều khiển từ tủ điện điều khiển chiếu sáng lắp mới và được điều khiển tự động theo chế độ tiết kiệm điện:

+ Chế độ buổi tối: vận hành 100% công suất bóng đèn, bật tắt cả các pha

Mùa hè: từ 18h30 đến 24h.

Mùa đông: từ 18h đến 24h.

+ Chế độ đêm khuya: vận hành ở chế độ tiết kiệm điện, tắt 1/3 số bóng đèn chiếu sáng từ sau 24h đến sáng hôm sau theo quy định của phường.

d. Phương án bố trí chiếu sáng

Đối với tuyến đường có bề rộng lòng đường $\leq 8\text{m}$ bố trí đèn chiếu sáng 1 bên, đèn cao 8m, khoảng cách giữa các bộ đèn trung bình khoảng 25-30m. Các cột đèn được bố trí sao cho nằm ở vị trí ranh giới giữa 2 nhà.

Đối với tuyến đường có bề rộng lòng đường $> 8\text{m}$ bố trí chiếu sáng 2 bên đường.

Sử dụng hệ thống cột đèn chiếu sáng cột thép tròn độ vưon cần đèn là 1.5m. Trên cột đèn có bộ đèn phân bố ánh sáng bán rộng sử dụng bóng đèn 150 - 250W.

8.5.9 Thống kê khối lượng

BẢNG KHỐI LƯỢNG CÁP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cáp ngầm trung thế 22KV	m	857
2	Trạm biến áp hiện trạng di dời	trạm	2
3	Trạm biến áp quy hoạch mới	trạm	4
4	Cáp ngầm hạ thế	m	7.549
5	Tủ điện hạ thế	tủ	111
6	Cáp ngầm chiếu sáng	m	6.328
7	Đèn chiếu sáng đường phố	đèn	217

8.6 Quy hoạch Hạ tầng viễn thông thụ động

8.6.1 Cơ sở thiết kế

- Tiêu chuẩn TCVN 8700:2011 (Cống , bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông);

- Tiêu chuẩn TCVN 8699:2011/BTTTT (Mạng viễn thông – Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – Yêu cầu kỹ thuật);

- Quy chuẩn kỹ thuật QCVN 33:2011/BTTTT (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông).

- Thông tư 30/2017/TTLT/BXD-BTTTT ngày 15/11/2017 Quy định việc lắp đặt thùng thư công cộng tại khu đô thị, khu dân cư tập trung và hộp thư tập trung tại nhà chung cư, toà nhà văn phòng;

8.6.2 Phạm vi thiết kế

- Thiết kế này sơ bộ nêu giải pháp thiết kế mạng điện thoại bên ngoài công trình của khu vực bao gồm: xác định vị trí, dung lượng tổng đài; hướng tuyến cáp quang từ tổng đài điều khiển thành phố đến tổng đài của khu vực. Các thuê bao và mạng cáp thuê bao sẽ được thiết kế bổ sung ở giai đoạn sau. Trên cơ sở đồ án này sẽ triển khai tiếp. Vị trí các tuyến cáp và tủ cáp trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 chỉ là gợi ý, sẽ được Tổng Công ty Bưu chính viễn thông xác định cụ thể theo quy hoạch chung của ngành.

- Chỉ tiêu và nhu cầu thông tin liên lạc

BẢNG TÍNH CHỈ TIÊU THÔNG TIN LIÊN LẠC

Hạng mục	Đơn vị tính	Dân số/hộ	Số thuê bao	NQ 26-2022	
Hạ tầng mạng thông tin di động				Số thuê bao băng rộng di động trên 100 dân	100/100
<i>Dân số</i>	thuê bao	2.728	2.728		
Mạng cáp quang	thuê bao	708	708	Tỷ lệ hộ gia đình có kết nối cáp quang: 100 %.	100%

BẢNG TÍNH NHU CẦU TRẠM BTS (CỘT ĂNG TEN)

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Nhu cầu
1	Trạm BTS (trạm thu phát sóng di động)	Trạm	2.728	304810	3

Bảng chỉ tiêu tính toán dung lượng thuê bao cáp quang

TT	Tên khu chức năng	Đơn vị	Giá trị
1	Đất công trình thương mại, dịch vụ	Thuê bao/m ² sàn	100
2	Đất trường mầm non	Thuê bao/trường	10
4	Đất ở liền kề	Thuê bao/hộ	2

Bảng tính toán nhu cầu thông tin liên lạc

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tổng diện tích sàn (m2)	Số hộ	Chỉ tiêu thông tin liên lạc	Nhu cầu thông tin liên lạc (lines)
1	Đất nhà ở		144.174				
1.1	Đất nhà ở liền kề (Nhà ở tái định cư)	LK	52.702		512		
-	Đất nhà ở liền kề 1	LK-01	333	1465	3	2 line/hộ	6
-	Đất nhà ở liền kề 2	LK-02	688	3267	7	2 line/hộ	14
-	Đất nhà ở liền kề 3	LK-03	453	2221	5	2 line/hộ	10
-	Đất nhà ở liền kề 4	LK-04	776	3725	8	2 line/hộ	16
-	Đất nhà ở liền kề 5	LK-05	1.272	6105	13	2 line/hộ	26
-	Đất nhà ở liền kề 6	LK-06	677	3217	7	2 line/hộ	14
-	Đất nhà ở liền kề 7	LK-07	846	3934	7	2 line/hộ	14
-	Đất nhà ở liền kề 8	LK-08	1.890	8220	17	2 line/hộ	34
-	Đất nhà ở liền kề 9	LK-09	1.060	4984	11	2 line/hộ	22
-	Đất nhà ở liền kề 10	LK-10	1.180	5194	11	2 line/hộ	22
-	Đất nhà ở liền kề 11	LK-11	1.159	5099	11	2 line/hộ	22
-	Đất nhà ở liền kề 12	LK-12	1.064	5109	11	2 line/hộ	22
-	Đất nhà ở liền kề 13	LK-13	1.068	5127	11	2 line/hộ	22
-	Đất nhà ở liền kề 14	LK-14	1.069	5132	11	2 line/hộ	22
-	Đất nhà ở liền kề 15	LK-15	1.068	5126	11	2 line/hộ	22
-	Đất nhà ở liền kề 16	LK-16	754	3695	8	2 line/hộ	16
-	Đất nhà ở liền kề 17	LK-17	810	4050	9	2 line/hộ	18
-	Đất nhà ở liền kề 18	LK-18	802	3810	8	2 line/hộ	16
-	Đất nhà ở liền kề 19	LK-19	754	3696	8	2 line/hộ	16
-	Đất nhà ở liền kề 20	LK-20	810	4050	9	2 line/hộ	18
-	Đất nhà ở liền kề 21	LK-21	802	3811	8	2 line/hộ	16
-	Đất nhà ở liền kề 22	LK-22	2.184	9501	20	2 line/hộ	40
-	Đất nhà ở liền kề 23	LK-23	4.749	21134	46	2 line/hộ	92
-	Đất nhà ở liền kề 24	LK-24	4.360	19401	42	2 line/hộ	84
-	Đất nhà ở liền kề 25	LK-25	4.885	21738	48	2 line/hộ	96
-	Đất nhà ở liền kề 26	LK-26	4.360	19400	42	2 line/hộ	84
-	Đất nhà ở liền kề 27	LK-27	4.996	21984	48	2 line/hộ	96
-	Đất nhà ở liền kề 28	LK-28	1.832	8702	19	2 line/hộ	38
-	Đất nhà ở liền kề 29	LK-29	654	2877	6	2 line/hộ	12
-	Đất nhà ở liền kề 30	LK-30	2.126	9248	18	2 line/hộ	36
-	Đất nhà ở liền kề 31	LK-31	2.696	11865	24	2 line/hộ	48
-	Đất nhà ở liền kề 32	LK-32	523	2432	5	2 line/hộ	10
1.2	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	HT	91.471		170		
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 1	HT-01	1.885	-	4	2 line/hộ	8
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 2	HT-02	11.223	-	24	2 line/hộ	48
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 3	HT-03	3.014	-	7	2 line/hộ	14
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 4	HT-04	2.047	-	4	2 line/hộ	8
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 5	HT-05	8.892	-	18	2 line/hộ	36
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 6	HT-06	4.425	-	9	2 line/hộ	18
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 7	HT-07	8.590	-	22	2 line/hộ	44
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 8	HT-08	4.632	-	10	2 line/hộ	20
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 9	HT-09	2.664	-	8	2 line/hộ	16
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 10	HT-10	6.645	-	14	2 line/hộ	28
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 11	HT-11	3.248	-	8	2 line/hộ	16

-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 12	HT-12	11.845		14	2 line/hộ	28
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 13	HT-13	6.345		12	2 line/hộ	24
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 14	HT-14	10.679		8	2 line/hộ	16
-	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa 15	HT-15	5.338		8	2 line/hộ	16
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		33.261				
2.1	Đất văn hóa	VH	1.827	1462		100 m2 sàn/line	15
2.2	Đất giáo dục			0			
-	Trường mầm non	MN	4.882	5858		10 line/trường	10
2.3	Đất thể dục thể thao	TDTT	5.332				
2.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng		13.078				
2.5	Đất thương mại	TM	8.143	16285		100 m2 sàn/line	163
3	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	10.131	20263		100 m2 sàn/line	203
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD	990				
5	Đường giao thông		105.110				
6	Đất bãi đỗ xe		6.870				
-	Đất bãi đỗ xe 1	BDX-01	1.460				
-	Đất bãi đỗ xe 2	BDX-02	1.078				
-	Đất bãi đỗ xe 3	BDX-03	1.808				
-	Đất bãi đỗ xe 4	BDX-04	1.539				
-	Đất bãi đỗ xe 5	BDX-05	986				
7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		4.274				
7.1	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.623				
7.2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải, điểm tập kết rác)	HTK	651				
-	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 1	HTK-01	500			5 lines	5
-	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật 2	HTK-02	151				
*	Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch		304.810				1759

Căn cứ vào bảng chỉ tiêu và bảng phân bổ chức năng sử dụng đất, tính toán Tổng dung lượng thuê bao 1.759 lines.

8.6.3 Giải pháp thiết kế

- Nguồn cấp thông tin liên lạc được đầu nối từ trung tâm thành phố về qua tuyến ống cáp thông tin truyền dẫn trên đường Cách Mạng Tháng 8.

- Với dung lượng thuê bao trên tại khu vực này sẽ bố trí các tủ phân phối chính với dung lượng các hộp cáp từ 10-100 thuê bao. Cáp mạng sẽ được đi từ tổng đài khu vực hoặc từ trung tâm bưu điện của thành phố tới các tủ phân phối chính này.

- Từ các tủ phân phối chính cáp sẽ được phân phối tiếp tới các tủ phân phối nhánh được đặt tại các lô đất. Từ các tủ phân phối nhánh cáp sẽ được đưa tới công trình hoặc các hộ dân.

- Các tủ phân phối chính và các tủ phân phối nhánh sẽ đặt ở các vị trí trung tâm khu vực để đảm bảo tính tối ưu về mặt kinh tế kỹ thuật.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.

- Toàn bộ hệ thống cáp mạng đều là cáp sợi quang được chôn ngầm trong hệ thống cống bê xây dựng mới.

8.6.4 Thống kê khối lượng

BẢNG KHỐI LƯỢNG THÔNG TIN LIÊN LẠC

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến ống bê cấp chính 3XD110	m	442
2	Tuyến ống bê cấp chính 2xD110	m	3.440
3	Tuyến ống bê cấp dịch vụ 2xD63	m	3.432
4	Bê cấp thông tin	m	63

IX. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG.

9.1 Đánh giá môi trường chiến lược

9.1.1 Các tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

- Quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng sẽ mang lại những tác động tích cực và tiêu cực tới môi trường kinh tế - xã hội khu vực dự án:

- Tạo cơ hội việc làm cho dân cư địa phương: Khi đầu tư xây dựng dự án sẽ tạo ra nguồn việc làm lớn cho dân cư địa phương, góp phần làm tăng thu nhập, cải thiện đời sống của một bộ phận người dân.

- Thúc đẩy việc phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ đô thị, đây là các điều kiện tốt mang lại cho người dân nguồn thu nhập cao, ổn định và nâng cao như trình độ dân trí của dân cư trong khu vực.

- Thúc đẩy sự phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội góp phần cải thiện đời sống của dân cư địa phương.

- Gia tăng các vấn đề xã hội: Khi hình thành khu di dân cũng mang đến những tác động xấu về các vấn đề xã hội nếu không quản lý tốt như các tệ nạn xã hội phát sinh, vấn đề ô nhiễm môi trường.

9.1.2 Tác động đến chất lượng không khí

- Nguồn ô nhiễm từ hoạt động giao thông: Chủ yếu từ hoạt động giao thông trên tuyến đường trục chính. Các tuyến đường nội bộ do mật độ giao thông không lớn kết hợp với cảnh quan cây xanh xung quanh nên nồng độ các chất ô nhiễm trong không khí trong khu vực không đáng kể.

- Nguồn gây ô nhiễm không khí do hoạt động sinh hoạt: Chủ yếu do khí thải từ việc đốt các khí gas, than tại khu dân cư cho người lao động. Các chất ô nhiễm không khí giai đoạn này chủ yếu là bụi, SO₂, CO, CO₂, NO, NO₂.

9.1.3 Tác động đến nguồn nước

Môi trường nước bị tác động chủ yếu do nguồn nước thải sinh hoạt, nước mưa chảy tràn. Đây là các tác động chính tới chất lượng nước mặt.

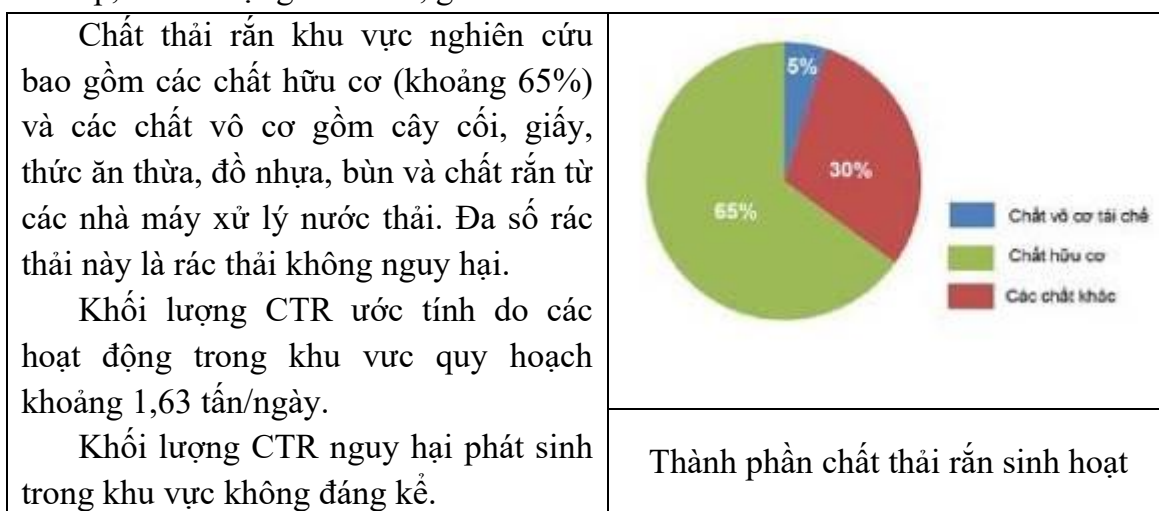
- Các khu vực công trình công cộng, khu nhà ở khi hình thành khu đô thị trong tương lai thường có chứa các hóa chất tẩy rửa, hàm lượng các chất hữu cơ và các chất rắn lơ lửng khá cao, nguy cơ gây suy giảm chất lượng nước, ảnh hưởng đến môi trường sống của các động vật thủy sinh khác.

9.1.4 Tác động đến môi trường đất

- Khi xây dựng các công trình, móng và tải trọng công trình có tác động tới môi trường đất, gây nguy cơ sụt lún tầng đất.

*** Quản lý chất thải rắn:**

- Nguồn phát sinh chất thải rắn trong khu vực: Chất thải rắn phát sinh tại khu vực dự án chủ yếu là chất thải rắn sinh hoạt, bùn thải phát sinh từ quá trình xử lý nước thải, nước cấp, bao bì đựng hóa chất, giẻ lau dính dầu mỡ.



*** Các tác động tới hệ sinh thái khu vực:**

- Đối với hệ sinh thái trên cạn: Quá trình thi công xây dựng dự án sẽ làm thay đổi nhiều cảnh quan thiên nhiên trong khu vực. Hạn chế tối đa việc thay thế thảm thực vật khu vực.

- Đối với hệ sinh thái dưới nước: Chất thải rắn bị vớt bờ bãi, nước thải không được xử lý triệt để do thiếu kiểm soát hay do sự cố của hệ thống xử lý nước thải... cũng đều gây ô nhiễm nước mặt theo kênh, hồ và ra hệ thống sông, lắng đọng trầm tích... dẫn tới suy thoái hệ sinh thái nước mặt.

9.2 Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường

** Các biện pháp quản lý môi trường nhằm giảm thiểu các tác động xấu trong giai đoạn hoạt động:*

- Hoàn thiện cơ cấu tổ chức về quản lý môi trường.

- Khu vực quy hoạch sẽ thành lập đơn vị chuyên trách về an toàn và vệ sinh môi trường với chức năng và nhiệm vụ chính như sau:

+ Chịu trách nhiệm đối với các hoạt động liên quan đến công tác an toàn lao động và phòng chống cháy nổ cho toàn khu.

+ Chịu trách nhiệm các công việc liên quan đến vệ sinh môi trường trong khu.

+ Chăm sóc hệ thống cây xanh.

+ Giám sát và vận hành các công trình xử lý môi trường.

+ Phối hợp với đội bảo vệ xử lý các vi phạm môi trường.

+ Báo cáo công tác môi trường với cơ quan quản lý nhà nước về môi trường tại địa phương.

+ Tổ chức các phong trào bảo vệ môi trường, tuyên truyền nâng cao nhận thức môi trường cho mọi người.

** Quản lý việc sử dụng nguồn nước khu vực dự án:*

+ Bảo trì các thiết bị sử dụng nước thường xuyên, lắp đặt các thiết bị tiết kiệm nước như toa lét có mức xả nước thấp, thiết bị giảm áp lực trong các vòi tắm. Thường xuyên theo dõi việc tiêu thụ nước ở mỗi khu vực dịch vụ, trường học và khu ở thấp tầng,...



Mô hình thu gom nước mưa trong khu vực quy hoạch

* Quản lý nguồn nước thải phát sinh trong khu vực:

- Đối với nước thải sinh hoạt: quản lý tốt các nguồn phát sinh khối lượng nước thải lớn từ khu vệ sinh tập trung, nước thải các khách sạn, thu gom, tận dụng nước thải sau khi xử lý để chăm sóc hệ thống cây xanh, thảm thực vật và việc rửa đường.

- Mục đích quá trình quản lý nguồn nước thải nhằm đảm bảo tất cả các loại nước thải được xử lý tốt trước khi thải vào môi trường nước mặt xung quanh. Tái sử dụng nước sấm đã qua xử lý để vệ sinh sàn nhà, sử dụng cho toa lét và tưới vườn cho thảm thực vật khu vực.

* Quản lý chất thải rắn phát sinh trong khu vực:

- Bố trí và lắp đặt đầy đủ hệ thống các thùng rác công cộng và nhà vệ sinh di động cho các khu vực tập trung lượng lớn người: khu dịch vụ, trường học, công trình công cộng,...

- Trong các khu dịch vụ công cộng nên lắp đặt các thùng rác để thu gom rác, đảm bảo vệ sinh.

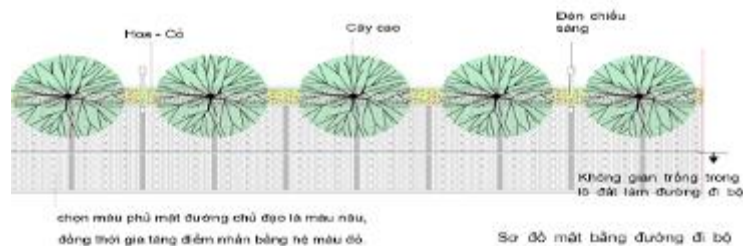
- Tại các trung tâm công cộng, thương mại,... ngoài việc treo pano, áp phích có nội dung bảo vệ môi trường còn phải đặt các thùng rác có kích thước vừa phải, hình thức đẹp khuyến khích người dân bảo vệ môi trường.

* Môi trường đất và hệ sinh thái:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước mưa, nước thải và các hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt đạt TCVN cho các khu vực giải trí tập trung và khu dân cư.

- Tận dụng thảm thực vật có sẵn bên các đồi thấp trong khu vực dự án nhằm tận dụng sự thích nghi loài. Hạn chế việc thay thế thảm thực vật mới trên nền thực vật bản địa (với các loài có tán rộng, cao).

- Giáo dục môi trường và khuyến khích mọi người tham gia vào các dự án tự nguyện bảo vệ môi trường, giáo dục người dân về cách họ có thể đóng góp vào các nỗ lực bảo tồn đa dạng sinh thái địa phương.



Bố trí cây xanh ven đường giao thông

9.3 Các giải pháp công nghệ giảm thiểu ô nhiễm

* Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí:

- Sử dụng cây xanh vừa làm tăng cảnh quan các khu công viên, khu dân cư vừa có tác dụng hạn chế tiếng ồn, khí độc hại từ các hoạt động giao thông.
- Đặc biệt bố trí cây xanh hợp lý nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí tại bãi đỗ xe, cây xanh bố trí hai bên đường giao thông.
- Sử dụng các xe phun nước trên đường nhằm làm sạch bụi trên các tuyến giao thông nội bộ tập trung đông người.

* Xử lý nước thải khu dân cư và nước thải các khu chức năng trong khu vực:



Hệ thống bể tự hoại các khu chức năng trong khu vực

- Nước thải từ nhà vệ sinh các khu ở thấp tầng, công cộng, khu trường học trong khu vực có chứa nhiều chất hữu cơ dễ bị phân hủy sinh học, các chất tẩy rửa, các thành phần vô cơ vi sinh vật và vi trùng gây bệnh theo hệ thống cống thoát nước đưa về xử lý tại bể tự hoại, sau khi xử lý qua bể tự hoại, nước thải từ nhà vệ sinh sẽ theo cống dẫn đưa về trạm xử lý nước thải.

* Giải pháp quản lý CTR:

Toàn bộ CTR sinh hoạt được thu gom và phân loại tại nguồn. Khu công cộng, khu ở,... đều được trang bị 02 loại thùng thu gom rác theo các màu sắc khác nhau và có ghi loại rác thu gom bao gồm: rác hữu cơ (thực phẩm thừa, rau củ,...), rác vô cơ thông thường (giấy, nhựa, hộp kim loại...).

X. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

10.1 Khai toán chi phí xây dựng công trình

TT	Loại công trình	Diện tích (m2)	Tầng cao tối đa	Khối lượng (m2)	Suất vốn đầu tư	Kinh phí (1.000đ)
----	-----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------------

1	Nhà ở liền kề	52.702	5	237.160	7.497 (1.000đ/m2 sàn)	1.777.992.045
2	Công trình trường mầm non	4.882	3	5.858	104.962 (1.000đ/cháu)	45.658.470
3	Công trình thể dục thể thao	5.332	2	4.266	6.633 (1.000đ/m2 sân)	28.293.091
4	Công trình thương mại	8.143	5	16.285	9.478 (1.000đ/m2 sân)	154.353.294
5	Công trình cơ quan	10.131	5	20.263	10.561 (1.000đ/m2 sàn)	213.997.414
	Tổng					2.220.294.314

10.2 Khai toán chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

10.2.1 Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống giao thông

T T	Hạng mục	Ký hiệu	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Diện tích (m2)	Đơn giá (tr.đ/m)	Thành tiền(tr.đ)
	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		2.067		51.245		81.915
1	Đường Thanh Niên Xung Phong	MC A-A	383	36,0	13.776	60	22.960
2	Đường chính khu vực dọc ranh giới phía Đông	MC B-B	862	22,0	18.957	35	30.158
3	Đường theo ngõ 779 hiện trạng mở rộng	MC 1-1	823	22,5	18.512	35	28.797
	GIAO THÔNG NỘI BỘ		3.923		55.242		95.012
1	Đường quy hoạch dọc ranh giới phía Nam	MC 2-2	426	19,5	8.306	30	12.779
2	Đường phân khu vực	MC 3-3	1.831	15,0	27.459	27	49.426
3	Đường phân khu vực	MC 4-4	647	13,0	8.411	25	16.175
4	Đường phân khu vực	MC 5-5	134	16,5	2.211	25	3.350
5	Đường hiện trạng cải tạo chỉnh trang	MC 6-6	886	10,0	8.855	15	13.283
	BÃI ĐỖ XE				7.036		3.518
1	Bãi đỗ xe	P-1			1.508	0,5	754
2	Bãi đỗ xe	P-2			1.084	0,5	542
3	Bãi đỗ xe	P-3			3.593	0,5	1.797
4	Bãi đỗ xe	P-4			851	0,5	426
	TỔNG		5.990		106.487		180.445

10.2.2 Khái toán kinh phí xây dựng chuẩn bị kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (trđ)	Thành tiền (trđ)
1	Cống thoát nước D600	m	4.045	1,8	7.281
2	Cống thoát nước D800	m	1.531	2,5	3.828
3	Cống thoát nước D1000	m	757	3,5	2.650
4	Cống thoát nước D1500	m	612	9	5.508
5	Cống thoát nước B2000	m	84	20	1.680
6	Mương thoát nước BxH=40x60	m	1.794	1,1	1.973
7	Mương thoát nước BxH=60x80	m	265	1,3	345
8	Ga thu thăm kết hợp	ga	164	4	656

9	Ga thu trực tiếp	ga	86	2	172
10	Ga thăm	ga	49	2	98
11	Cửa xả	cái	2	15	30
	Tổng				24.220

10.2.3 Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (trđ)	Thành tiền (trđ)
1	Ống cấp nước phân phối D200	m	1.420	1,5	2.130
2	Ống cấp nước phân phối D110	m	2.458	0,9	2.212
3	Ống cấp nước dịch vụ D50	m	3.676	0,5	1.838
4	Trụ cứu hỏa	trụ	28	7	196
	Tổng				6.376

10.2.4 Khái toán kinh phí xây dựng cấp năng lượng và chiếu sáng

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (trđ)	Thành tiền (trđ)
1	Cáp ngầm trung thế 22KV	m	857	1,2	1.028
2	Trạm biến áp hiện trạng di dời	trạm	2	120	240
3	Trạm biến áp quy hoạch mới	trạm	4	800	3.200
4	Cáp ngầm hạ thế	m	7.549	0,2	1.510
5	Tủ điện hạ thế	tủ	111	2	222
6	Cáp ngầm chiếu sáng	m	6.328	0,2	1265,6
7	Đèn chiếu sáng đường phố	đèn	217	30	6510
	Tổng				13.176

10.2.5 Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và vệ sinh môi trường

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (trđ)	Thành tiền (trđ)
1	Cống thoát nước thải D300	m	6.574	1,1	7.231
2	Ga thoát nước thải	ga	138	4	552
3	Trạm xử lý nước thải	trạm	1	26	26
4	Cửa xả	cái	1	15	15
	Tổng				7.824

10.2.6 Khái toán kinh phí xây dựng hạ tầng viễn thông thụ động

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (trđ)	Thành tiền (trđ)
1	Tuyến ống bê cấp chính 3XD110	m	442	1,2	530
2	Tuyến ống bê cấp chính 2xD110	m	3.440	0,8	2.752
3	Tuyến ống bê cấp dịch vụ 2xD63	m	3.432	0,5	1.716
4	Bê cấp thông tin	m	63	3	189
	Tổng				5.187

10.2.7 Tổng hợp khai toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Số tiền (tr.đ)
----	----------	----------------

1	Giao thông	180.445
2	Chuẩn bị kỹ thuật	24.220
3	Cấp nước	6.376
4	Cấp điện và chiếu sáng	13.176
5	Thoát nước thải, quản lý lý CTR và vệ sinh môi trường	7.824
6	Thông tin liên lạc	5.187
	Tổng cộng	237.228

10.2.8 Tổng mức đầu tư dự kiến, nguồn vốn và tổ chức thực hiện

TT	Hạng mục	Số tiền (tr.đ)	Ghi chú
1	Khái toán chi phí xây dựng công trình	2.220.294	
2	Khái toán chi phí hạ tầng kỹ thuật	237.228	
	Tổng cộng	2.457.522	

Tổng mức đầu tư (làm tròn): 2.458 tỷ đồng.

- Hình thức lựa chọn Chủ đầu tư theo quy định của Pháp luật hiện hành.
- Nguồn vốn: Từ ngân sách nhà nước và vốn huy động từ các tổ chức, tín dụng, tổ chức tài chính, các cá nhân trong và ngoài nước.
- Vốn đầu tư bao gồm: Chi phí đền bù, giải phóng, san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị và xây dựng công trình kiến trúc.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới các công trình và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Hình thức tổ chức thực hiện: Chủ đầu tư trực tiếp tổ chức quản lý thực hiện dự án.

XI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Trên đây là toàn bộ nội dung của Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên. Đồ án quy hoạch được lập theo đúng quy trình, quy định của Pháp luật hiện hành. Kính đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định và phê duyệt “Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên” để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

PHẦN VĂN BẢN PHÁP LÝ

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG GIA SÀNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025 của Quốc Hội;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2014/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc Hội;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ 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 ngày 09/12/2025 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;

Căn cứ Quyết định 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc đình chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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, 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;

Căn cứ Văn bản số 6539/UBND-TH ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao nhiệm vụ lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư;

Căn cứ Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2050;

Căn cứ Văn bản số 4701/SXD-QHKT ngày 12/12/2025 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc về việc tham gia ý kiến về Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu

tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên và Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu Tái định cư số 2 Lưu Nhân Chú mở rộng, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Thông báo số 181/TB-UBND ngày 07/11/2025 của UBND phường Gia Sàng về việc giao nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết các khu tái định cư trên địa bàn phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên;

Theo đề nghị của Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng tại Tờ trình số 28/Ttr-TTĐVTH ngày 17/12/2025; của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 448/TTr-KTHT&ĐT ngày 17/12/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng.

3. Các nội dung của nhiệm vụ lập quy hoạch:

3.1 Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết Khu Tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng thuộc địa giới hành chính phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên. Ranh giới khu đất quy hoạch được xác định như sau:

- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có phường Gia Sàng;
- + Phía Đông: Giáp đường quy hoạch và khu dân cư hiện có;
- + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện có và hành lang xanh của suối Loàng;
- + Phía Tây: Giáp các khu dân cư mới (Khu dân cư số 11 Gia Sàng và Khu dân cư Kosy Gia Sàng).

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 30,5ha.

- Thời hạn quy hoạch: Đến năm 2050.

3.2. Mục tiêu của quy hoạch

- Hình thành khu dân cư, khu tái định cư sinh thái, hiện đại, mang đặc trưng riêng. Có không gian đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường; phù hợp khả năng kinh tế địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ đô thị tốt; phù hợp với đặc trưng văn hóa của vùng; phù hợp với yêu cầu xây dựng và phát triển của tỉnh Thái Nguyên; thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

- Tạo dựng khu dân cư hiện đại, bản sắc, có kiến trúc cảnh quan đẹp, không gian xanh hài hòa với cảnh quan và các khu vực phát triển xung quanh.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

3.3. Tính chất, vai trò, chức năng khu vực lập quy hoạch

a. Tính chất: Là khu dân cư, khu tái định cư mới được quy hoạch và đầu tư xây dựng hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, cơ bản đáp ứng đầy đủ các tiện ích đô thị, khớp nối đồng bộ với các dự án lân cận. Tạo lập không gian sống chất lượng tốt cho khu dân cư phường Gia Sàng (khu tái định cư Trại Bầu) trên cơ sở khai thác hiệu quả quỹ đất.

b. Vai trò, chức năng:

- Các khu dân cư hiện trạng: Cải tạo, chỉnh trang và bổ sung các tiện ích hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Khu ở mới: Các khu nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp thương mại, tái định cư, biệt thự và nhà ở xã hội.

- Khu trung tâm thương mại, dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở.

- Đường giao thông và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

- Không gian xanh, mặt nước và các chức năng khác.

3.4. Sơ bộ dự báo phát triển

- Quy mô dân số quy hoạch: khoảng 3.000 - 4.000 người.

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn và các quy định pháp luật khác có liên quan.

(Các nội dung dự báo phát triển tiếp tục được nghiên cứu, hoàn thiện trong quá trình lập quy hoạch).

3.5. Các yêu cầu cần nghiên cứu đối với các nội dung quy hoạch

- Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng 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.

- 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.

- 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.

- 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; 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.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm có chức năng công cộng, ...).

- Xác định các yêu cầu về thiết kế đô thị.
- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.
- Đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Các nội dung cụ thể về quy hoạch thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3.6. Các yêu cầu về Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch

- Hồ sơ, sản phẩm quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 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.

- Chi phí quy hoạch: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Số lượng hồ sơ để đóng dấu xác nhận: 07 bộ hồ sơ.

3.7. Các quy định về lấy ý kiến

Nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 37 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024; Luật Thực hiện dân chủ ở cơ sở năm 2022.

3.8. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND phường Gia Sàng.
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm Dịch vụ tổng hợp.
- Tổ chức tư vấn lập quy hoạch được lựa chọn theo quy định của Pháp luật.
- Thời gian lập quy hoạch không quá 6 tháng.

4. Nội dung phê duyệt dự toán

- **Giá trị dự toán:** 1.908.032.615 đồng

Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm linh tám triệu, không trăm ba mươi hai nghìn, sáu trăm mười lăm đồng.

Trong đó:

- Chi phí tư vấn: 1.502.430.041 đồng;
- Các chi phí khác: 223.130.245 đồng;
- Chi phí dự phòng: 182.472.329 đồng.

Điều 2. Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường căn cứ nhiệm vụ và dự toán được phê duyệt tổ chức triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường, Giám đốc Trung tâm Dịch vụ tổng hợp, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Lưu: VT, KTHĐT.Tudt

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Ngô Thủy

Số: 6539 /UBND-TH
V/v giao nhiệm vụ lập báo cáo đề
xuất chủ trương đầu tư một số dự
án đầu tư xây dựng Khu tái định cư

Thái Nguyên, ngày 05 tháng 12 năm 2025

Kính gửi:

- Các Sở: Tài chính; Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường;
- Ban QLDA ĐTXD công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh;
- Ban QLDA ĐTXD các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh;
- Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh;
- UBND các xã, phường: Vạn Xuân, Phổ Yên, Bách Quang, Trung Thành, Tân Thành, Phú Bình, Diềm Thụy, Quan Triều, Phan Đình Phùng, Gia Sàng, Linh Sơn, Quyết Thắng, Đại Phúc, Đồng Hỷ.

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Thông báo số 549/TB-VPCP ngày 11/10/2025 của Văn phòng Chính phủ Kết luận, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính về công tác khắc phục hậu quả do mưa, lũ, lụt tại tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Thông báo số 22-TB/TU ngày 11/10/2025 của Thường trực Tỉnh uỷ về việc tập trung thực hiện một số nhiệm vụ trọng tâm, cấp bách khắc phục hậu quả bão số 11 và mưa lũ sau bão.

Sau khi xem xét đề nghị của Sở Tài chính tại Văn bản số 6362/STC-KTXH ngày 04/12/2025, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Giao nhiệm vụ cho các đơn vị, địa phương lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư trong kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2026 - 2030, cụ thể:

(1) Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Giao thông và Nông nghiệp chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 dự án.

(2) Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 02 dự án.

(3) Giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 02 dự án.

(4) Giao UBND xã Diêm Thụy chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 05 dự án.

(5) Giao UBND phường Phổ Yên chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 dự án.

(6) Giao UBND phường Bách Quang chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 dự án.

(7) Giao UBND phường Trung Thành chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 dự án.

(8) Giao UBND xã Tân Thành chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 02 dự án.

(9) Giao UBND phường Vạn Xuân chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 dự án.

(10) Giao UBND xã Đại Phúc chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 dự án.

(11) Giao UBND phường Quyết Thắng chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 03 dự án.

(12) Giao UBND phường Quan Triều chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 02 dự án.

(13) Giao UBND phường Phan Đình Phùng chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 dự án.

(14) Giao UBND phường Gia Sàng chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 02 dự án.

(15) Giao UBND phường Linh Sơn chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 04 dự án.

(16) Giao UBND xã Đồng Hỷ chủ trì lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 01 dự án.

(Chi tiết theo Phụ lục kèm theo)

2. Các đơn vị, địa phương được giao nhiệm vụ lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, thực hiện các trình tự, thủ tục có liên quan về đầu tư công, quy hoạch, đất đai, xây dựng,... theo quy định để thực hiện lập, trình phê duyệt Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư. Chỉ trình phê duyệt chủ trương đầu tư dự án khi đảm bảo phù hợp quy hoạch và các quy định khác liên quan.

3. UBND các xã, phường phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông và nông nghiệp tỉnh; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh trong quá trình lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án; quản lý chặt chẽ quy hoạch và hiện trạng.

4. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị thẩm định Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, thẩm định nguồn vốn và khả năng cân đối vốn theo quy định; hướng dẫn các đơn vị được giao nhiệm vụ và tổ chức thẩm định phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định.

5. Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý các KCN tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ phối hợp với các đơn vị, địa phương trong quá trình triển khai thực hiện.

Căn cứ chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các đơn vị liên quan triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, CNNXD.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Loan

GIAO NHIỆM VỤ LẬP BÁO CÁO ĐỀ XUẤT CHỈ TRƯNG ĐẦU TƯ MỘT SỐ DỰ ÁN TÁI ĐỊNH CƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN

(Kèm theo Văn bản số 6539/UBND-TH ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

STT	Danh mục dự án	Địa điểm thực hiện	Dự kiến Quy mô sử dụng đất (Ha)	Dự kiến tổng mức đầu tư (Triệu đồng)	Mục tiêu đầu tư	Giao đơn vị lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án
A	B	C	1	2	3	5
	TỔNG CỘNG			10.532.200		
1	Xây dựng các Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng đường Cao tốc CT.07 đoạn Hà Nội - Thái Nguyên - Chợ Mới (địa phận phường Quyết Thắng)	Phường Quyết Thắng		60.000	Phục vụ dự án đường cao tốc CT.07 đoạn Hà Nội - Thái Nguyên - Chợ Mới	UBND phường Quyết Thắng
2	Xây dựng các Khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng đường Cao tốc CT.07 đoạn Hà Nội - Thái Nguyên - Chợ Mới (địa phận phường Quan Triều)	Phường Quan Triều		60.000		UBND phường Quan Triều
3	Khu tái định cư phục vụ phát triển kinh tế - xã hội phường Vạn Xuân (Khu số 1)	Phường Vạn Xuân	48	816.000	Phục vụ tái định cư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Yên Bình 2, dự án khu công nghệ thông tin tập trung Yên Bình và một số dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn phường Vạn Xuân	Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Giao thông và Nông nghiệp
4	Khu đô thị số 5 thuộc đô thị mới Diềm Thụy	Xã Diềm Thụy	8,86	180.000	Phục vụ tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Yên Bình 3 và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn xã Diềm Thụy	UBND xã Diềm Thụy
5	Khu dân cư và tái định cư số 1 Nga My		9,32	200.000	Phục vụ tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Yên Bình 2 và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn xã Diềm Thụy	UBND xã Diềm Thụy
6	Khu dân cư và tái định cư Thượng Đình		7,34	160.000	Phục vụ tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Thượng Đình và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn xã Diềm Thụy	UBND xã Diềm Thụy

STT	Danh mục dự án	Địa điểm thực hiện	Dự kiến Quy mô sử dụng đất (Ha)	Dự kiến tổng mức đầu tư (Triệu đồng)	Mục tiêu đầu tư	Giao đơn vị lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án
7	Khu đô thị và tái định cư xóm Trung		12	300.000	Phục vụ tái định cư cho dự án Cụm Công nghiệp Diêm Thụy và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn xã Diêm Thụy	UBND xã Diêm Thụy
8	Khu dân cư và tái định cư số 3 Nga My		12	300.000	Phục vụ tái định cư cho dự án Khu công nghệ thông tin tập trung Yên Bình và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn xã Diêm Thụy	UBND xã Diêm Thụy
9	Khu dân cư và tái định cư số 2 Nga My	Xã Diêm Thụy	35	875.000	Phục vụ tái định cư cho dự án Khu công nghiệp Yên Bình 3 và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn xã Diêm Thụy	Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh
10	Khu tái định cư tập trung Hồng Tiến, phường Phở Yên	Phường Phở Yên	26,42	442.000	Phục vụ tái định cư các dự án trên địa bàn phường Phở Yên	UBND phường Phở Yên
11	Khu dân cư số 1 phường Bách Quang (Khu tái định cư số 1 phường Bách Quang)	Phường Bách Quang	8,9	134.800	Phục vụ tái định cư KCN Sông Công 1, nhu cầu cần bố trí TĐC cho 88 hộ, diện tích 2,1ha và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn	UBND phường Bách Quang
12	Khu tái định cư Phú Đồng	Phường Trung Thành	13,19	270.000	Phục vụ các dự án Cụm công nghiệp Tân Phú 1; Cụm công nghiệp Tân Phú 2; Đường nối từ đường liên kết, kết nối các tỉnh Thái Nguyên, Bắc Giang và Vĩnh Phúc đến đường Triệu Quang Phục và các dự án đầu tư trên địa bàn phường Trung Thành	UBND phường Trung Thành
13	Khu Tái định cư Tân Hòa 1	Xã Tân Thành	13,72	350.000	Phục vụ tái định cư dự án Khu công nghiệp Phú Bình và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn	UBND xã Tân Thành
14	Khu Tái định cư Tân Hòa 2		18,05	450.000	Phục vụ tái định cư dự án khu công nghiệp Phú Bình và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn	UBND xã Tân Thành

STT	Danh mục dự án	Địa điểm thực hiện	Dự kiến Quy mô sử dụng đất (Ha)	Dự kiến tổng mức đầu tư (Triệu đồng)	Mục tiêu đầu tư	Giao đơn vị lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án
15	Khu tái định cư phục vụ phát triển kinh tế - xã hội phường Vạn Xuân (Khu số 2)	Phường Vạn Xuân	48	860.000	Phục vụ tái định cư các dự án trên địa bàn phường Vạn Xuân	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh
16	Khu tái định cư phục vụ phát triển kinh tế - xã hội phường Vạn Xuân (Khu số 3)	Phường Vạn Xuân	19,7	350.000	Phục vụ tái định cư các dự án trên địa bàn phường Vạn Xuân	UBND phường Vạn Xuân
17	Khu dân cư và tái định cư Quyết Tiến	Xã Phú Bình	30	600.000	Phục vụ tái định cư khu công nghiệp Phú Bình và các dự án phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn	Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh
18	Khu tái định cư Đại Phúc 2	Xã Đại Phúc	10	220.000	Phục vụ tái định cư dự án Nâng cấp, cải tạo đường tỉnh ĐT.270 đoạn từ Km8+090 - Km14+100 (Ngã ba Cao Trăng vào Khu du lịch Hồ Núi Cốc); Đường ven hồ Núi Cốc; Đường từ xóm Góc Mít đi xóm Dốc Đỏ; Xây dựng Bảo tàng tỉnh Thái Nguyên; Dự án khu hành chính dân cư thương mại dịch vụ Đại Phúc 1 và một số dự án khác phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn xã Đại Phúc	UBND xã Đại Phúc
19	Khu tái định cư tổ dân phố Cây Xanh	Phường Quyết Thắng	30,5	1.150.000	Quy đất tái định cư phục vụ dự án đầu tư xây dựng Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Thái Nguyên; Dự án đầu tư xây dựng Tuyến đường kết nối từ đường Bắc Sơn đến Khu liên hợp thể thao tỉnh Thái Nguyên; dự án Cải tạo, nâng cấp bờ kênh kết hợp làm đường giao thông tuyến kênh chính hồ Núi Cốc đoạn từ ĐT.267 đến ĐT.266, tỉnh Thái Nguyên và một số dự án khác phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn	UBND phường Quyết Thắng
20	Khu TĐC Đồng Xe - Sơn Cẩm	Phường Quan Triều	10,00	220.000		UBND phường Quan Triều

STT	Danh mục dự án	Địa điểm thực hiện	Dự kiến Quy mô sử dụng đất (Ha)	Dự kiến tổng mức đầu tư (Triệu đồng)	Mục tiêu đầu tư	Giao đơn vị lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án
21	Khu TĐC tổ 39, 40 phường Phan Đình Phùng	Phường Phan Đình Phùng	7,00	154.000	Phục vụ tái định cư để thực hiện dự án phòng chống lũ lụt Sông Cầu và các dự án khác phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn	UBND phường Phan Đình Phùng
22	Khu TĐC Trại Bàu (Tổ 04 - Gia Sàng)	Phường Gia Sàng	17,90	393.800		UBND phường Gia Sàng
23	Khu TĐC số 02 - Lưu Nhân Chú (mở rộng)		4,70	103.400		
24	Khu TĐC số 02 Cao Ngạn 7ha (tăng lên 20ha) - Cao Ngạn cũ	Phường Linh Sơn	13,00	286.000		UBND phường Linh Sơn
25	Khu TĐC Đại Học Việt Bắc - Đồng Bầm		30,00	660.000	Phục vụ tái định cư để thực hiện dự án phòng chống lũ lụt Sông Cầu và các dự án khác phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn	Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh
26	Phu TĐC (Khu công nghệ cao Trung Anh) - Mo Linh		6,00	132.000	Phục vụ tái định cư để thực hiện dự án phòng chống lũ lụt Sông Cầu và các dự án khác phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn	UBND phường Linh Sơn
27	Khu TĐC (Khu dân cư Nam Sơn) - Ngọc Lâm		20,00	440.000		UBND phường Linh Sơn
28	Khu TĐC (Chùa Huống) - Huống Thượng		14,00	308.000		UBND phường Linh Sơn
29	Khu TĐC suối Mo Linh - Hoá Thượng	Xã Đồng Hỷ	1,00	22.000		UBND xã Đồng Hỷ
30	Khu TĐC trên trục suối Mô Bạch	Phường Quyết Thắng	1,60	35.200		UBND phường Quyết Thắng

ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG GIA SÀNG

Số: 181/TB-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Gia Sàng, ngày 27 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO

V/v giao nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết các khu tái định cư
trên địa bàn phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ Thông báo số 549/TB-VPCP ngày 11/10/2025 của Văn phòng Chính phủ Kết luận, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính về công tác khắc phục hậu quả do mưa, lũ lụt tại tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 1678/BQLDA-GPMB ngày 22/10/2025 về việc đề xuất vị trí xây dựng các khu Tái định cư phục vụ công tác GPMB, tái định cư của dự án Hệ thống công trình chống ngập, lụt khu vực trung tâm tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ nhu cầu tái định cư cho các dự án trên địa bàn phường Gia Sàng.

Chủ tịch UBND phường thông báo giao nhiệm vụ như sau:

1. Giao Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường làm chủ đầu tư, tổ chức lập quy hoạch chi tiết một số khu dân cư phục vụ tái định cư, cụ thể:

- Khu tái định cư Trại Bàu, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 30,5 ha.
- Khu tái định cư số 2 Lưu Nhân Chú mở rộng, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 17,0 ha.

Thời gian lập quy hoạch: Theo quy định hiện hành.

Nguồn vốn: Ngân sách phường.

2. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường và các đơn vị có liên quan phối hợp triển khai thực hiện. /.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy phường;
- Thường trực HĐND phường;
- Lãnh đạo UBND phường;
- Các đơn vị liên quan;
- Lưu VT, TH. ThịnhNK.



Ngô Thủy

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG GIA SÀNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Số: 1407/UBND-KTHT&ĐT

Gia Sàng, ngày 08 tháng 12 năm 2025

V/v giao nhiệm vụ lập Báo cáo
đề xuất chủ trương đầu tư một số
dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư

Kính gửi:

- Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường;
- Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường.

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Công văn số 6539/UBND-TH ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao nhiệm vụ lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư xây dựng Khu tái định cư;

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của các phòng, ban, đơn vị của UBND phường. Chủ tịch UBND phường Gia Sàng có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Giao Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư 02 dự án: Khu tái định cư Trại Bàu (Tổ 04 - Gia Sàng) và Khu tái định cư số 02 - Lưu Nhân Chú (mở rộng) đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Giao phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị, phối hợp, hướng dẫn Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường thực hiện lập, trình thẩm định báo cáo đề xuất đầu tư các dự án; trình cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư các dự án theo quy định.

Căn cứ chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường yêu cầu các đơn vị liên quan triển khai thực hiện. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Đảng ủy phường;
- Thường trực HĐND phường;
- CT và các PCT UBND phường;
- Các đơn vị có liên quan;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT. TrinhNT

CHỦ TỊCH



Ngô Thủy

Số: 90/QĐ-TTĐVTH

Gia Sàng, ngày 19 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu Gói thầu số 07: Tư vấn lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên

GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM DỊCH VỤ TỔNG HỢP PHƯỜNG GIA SÀNG

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/6/2023 và được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu thầu, Luật đầu tư công theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật đầu tư công, Luật quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Thông tư số 79/2025/TT-BTC ngày 04/8/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc cung cấp, đăng tải thông tin về đấu thầu và mẫu hồ sơ đấu thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia;

Căn cứ Văn bản số 629/QĐ-UBND ngày 14/11/2025 của UBND phường Gia Sàng về việc phân bổ ngân sách cho các đơn vị khắc phục hậu quả thiên tai và một số nhiệm vụ năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 812 /QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND phường Gia Sàng về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 73/QĐ-TTĐVTH ngày 17/12/2025 của Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Hồ sơ năng lực và thương thảo hoàn thiện hợp đồng giữa Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng với Trung tâm Chuyển giao công nghệ quy hoạch xây dựng;

Căn cứ báo cáo kết quả đánh giá hồ sơ đề xuất của Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng Thái Nguyên.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu Gói thầu số 07: Tư vấn lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên với những nội dung sau:

- Tên nhà thầu trúng thầu: Trung tâm Chuyển giao công nghệ quy hoạch xây dựng; Địa chỉ: Số 10 Hoa Lư, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
- Giá trúng thầu: **1.036.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm ba mươi sáu triệu đồng./.).
- Loại hợp đồng: Hợp đồng trọn gói.
- Thời gian thực hiện hợp đồng: 160 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực (bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ; không bao gồm thời gian chờ thẩm định và phê duyệt).

Điều 2: Giao Tổ quản lý các dự án đầu tư công tư công, vốn sự nghiệp do Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng làm Chủ đầu tư căn cứ nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, tổ chức thực hiện các bước tiếp theo theo quy định của Luật Đấu thầu và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

Điều 3: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Ông (bà) Tổ trưởng Tổ quản lý các dự án đầu tư công tư công, vốn sự nghiệp do Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng làm Chủ đầu tư, Bộ phận kế toán, Trung tâm Chuyển giao công nghệ quy hoạch xây dựng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND phường Gia Sàng (B/c);
- KBNN khu vực VII;
- Lãnh đạo Trung tâm;
- Lưu: VT.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lâm Văn Nguyên

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Gia Sàng, ngày tháng 12 năm 2025

BIÊN BẢN GIAO NHẬN TÀI LIỆU

Dự án: Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bàu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên.

Gói thầu số 07: Tư vấn lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên.

I. Thành phần:

1. Đại diện Bên giao: Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng

Ông: Bùi Trọng Hải

Chức vụ: Phó Giám đốc

Ông: Nguyễn Anh Minh

Chức vụ: Chuyên viên

2. Đại diện Bên nhận: Trung tâm chuyển giao công nghệ Quy hoạch xây dựng

Ông: Bùi Đình Phương

Chức vụ: Phó Giám đốc

Ông: Đỗ Chung Hiếu

Chức vụ: Kiến trúc sư

II. Nội dung:

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số: /2025/HĐTV ngày tháng 12 năm 2025 giữa Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng và Trung tâm chuyên giao công nghệ Quy hoạch xây dựng về việc thực hiện Gói thầu số 07: Tư vấn lập Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên;

Hôm nay, ngày tháng 12 năm 2025, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp phường Gia Sàng bàn giao tài liệu cho Trung tâm chuyển giao công nghệ Quy hoạch xây dựng để phục vụ nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên với các nội dung cụ thể như sau:

TT	Tên tài liệu	Số lượng
1	Hồ sơ Bản đồ nền đo đạc địa hình, tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	01 bộ
2	Hồ sơ Bản đồ địa chính (Trích lục – Chính lý) phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên (Trước sáp nhập) phục vụ nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Trại Bầu, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	01 bộ
3	USB kèm theo	01 cái

Hai bên thống nhất nội dung trên và ký biên bản xác nhận. Biên bản giao nhận tài liệu được lập thành 02 bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản./.

BÊN GIAO
TRUNG TÂM DỊCH VỤ TỔNG HỢP
PHƯỜNG GIA SÀNG

Phó Giám đốc

Bà Trọng Hải

BÊN NHẬN
TRUNG TÂM CHUYỂN GIAO CÔNG
NGHỆ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Phó Giám đốc

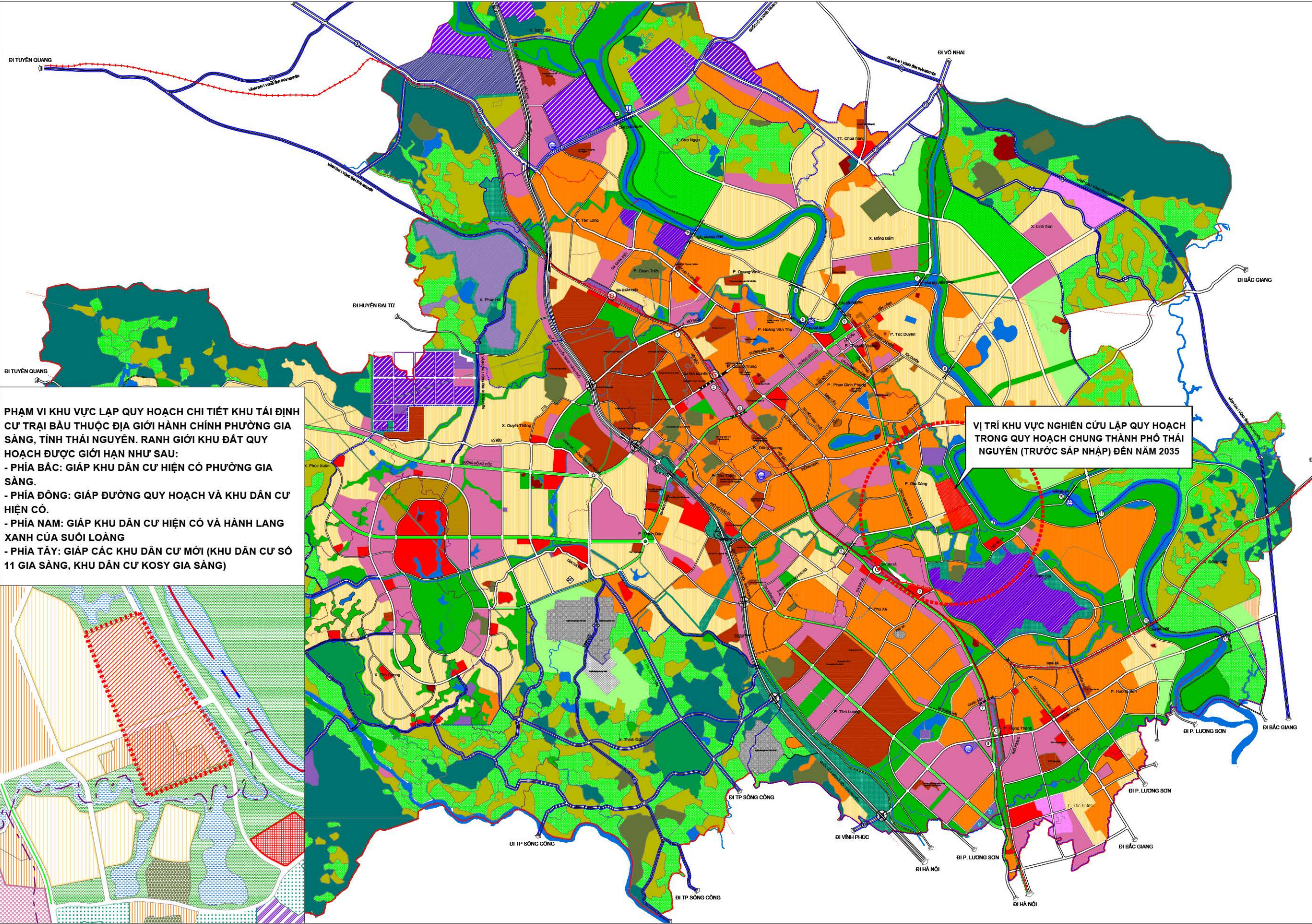
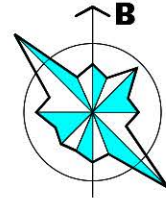
Bà Đình Phương

PHẦN BẢN VẼ

PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



PHẠM VI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU THUỘC ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN. RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH ĐƯỢC GIỚI HẠN NHƯ SAU:

- PHÍA BẮC: GIÁP KHU DÂN CƯ HIỆN CÓ PHƯỜNG GIA SÀNG.
- PHÍA ĐÔNG: GIÁP ĐƯỜNG QUY HOẠCH VÀ KHU DÂN CƯ HIỆN CÓ.
- PHÍA NAM: GIÁP KHU DÂN CƯ HIỆN CÓ VÀ HÀNH LANG XANH CỦA SUỐI LOÀNG
- PHÍA TÂY: GIÁP CÁC KHU DÂN CƯ MỚI (KHU DÂN CƯ SỐ 11 GIA SÀNG, KHU DÂN CƯ KOSY GIA SÀNG)

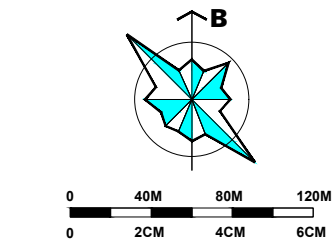
VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH TRONG QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN (TRƯỚC SÁP NHẬP) ĐẾN NĂM 2035

KÝ HIỆU			
HIỆN TRẠNG	ĐỢT ĐẦU	DÀI HẠN	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
			ĐẤT TRƯ SỞ CƠ QUAN
			ĐẤT HỖN HỢP (DỊCH VỤ - THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG - Ờ)
			ĐẤT GIÁO DỤC ĐÀO TẠO
			ĐẤT DU LỊCH
			ĐẤT DÂN DỤNG HIỆN TRẠNG
			ĐẤT ĐƠN VỊ Ờ MỚI
			ĐẤT KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN
			ĐẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN
			VUI CHƠI GIẢI TRÍ
			ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
			ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
			ĐẤT CÔNG NGHIỆP
			ĐẤT KHO TÀNG, BẾN BÀI, DỊCH VỤ HẬU CẦN
			ĐẤT CÔNG NGHỆ CAO
			ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
			ĐẤT KHAI THÁC KHOÁNG SẢN
			ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG
			ĐẤT NGHĨA TRANG, CƠ SỞ TANG LỄ
			ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH
			ĐẤT NÔNG NGHIỆP
			ĐẤT LÂM NGHIỆP
			ĐỒI NÚI
			ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TÀNG
			MẶT NƯỚC
			RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
			RANH GIỚI NỘI NGOẠI THỊ
			RANH GIỚI THÀNH PHỐ
			RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
			PHẠM VI LẬP QUY HOẠCH

PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



SÂN BÓNG TRẠI BÀU



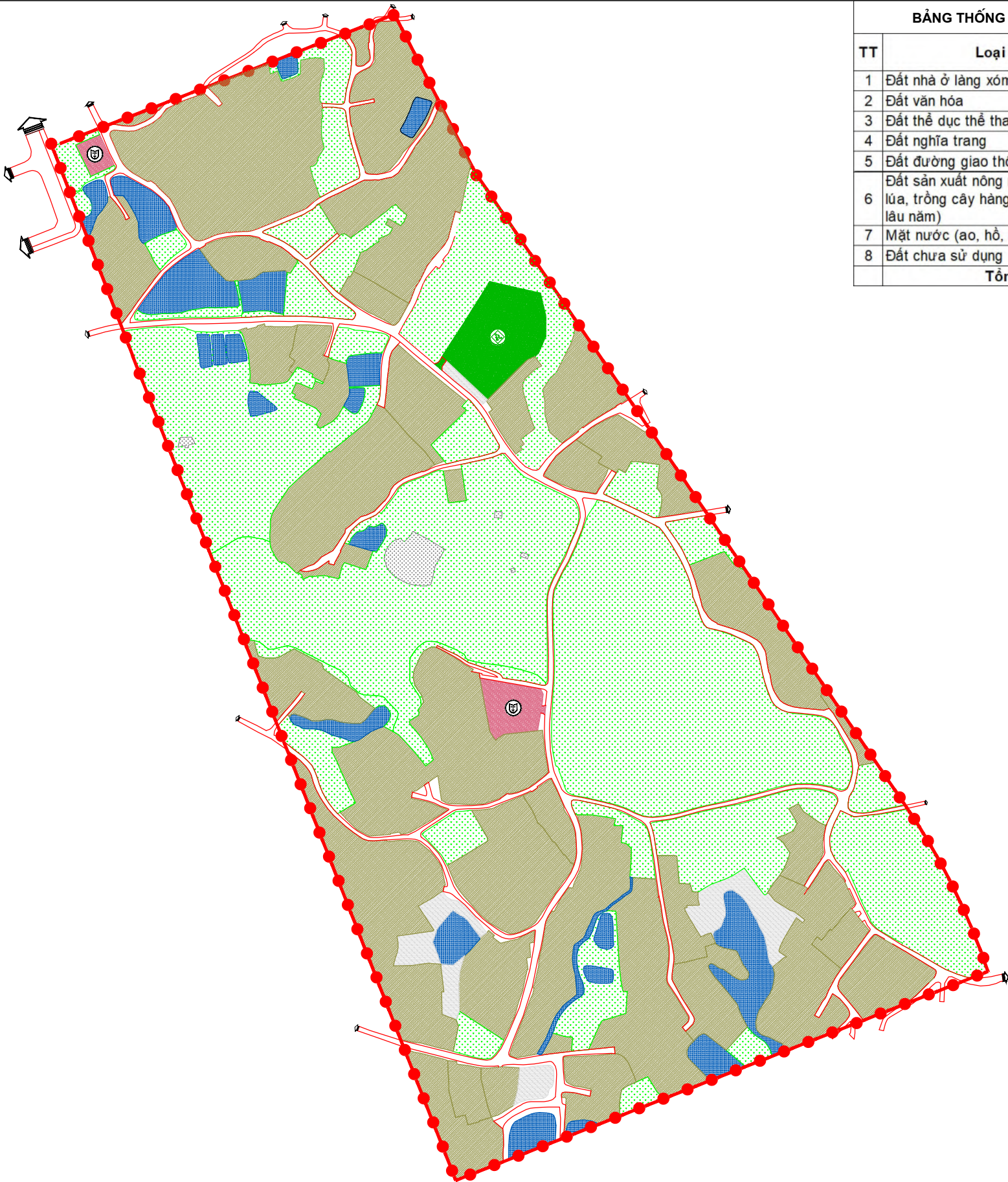
NHÀ VĂN HÓA TDP SỐ 4 PHƯỜNG GIA SÀNG



KHU NHÀ Ở HIỆN TRẠNG



KHU VỰC SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP



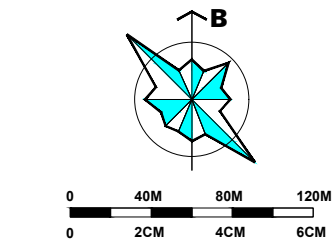
BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở làng xóm đô thị hóa	130.396	42,78
2	Đất văn hóa	2.149	0,70
3	Đất thể dục thể thao	4.340	1,42
4	Đất nghĩa trang	1.394	0,46
5	Đất đường giao thông	22.947	7,53
6	Đất sản xuất nông nghiệp (trồng lúa, trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm)	123.142	40,40
7	Mặt nước (ao, hồ, kênh, rạch)	15.262	5,01
8	Đất chưa sử dụng	5.179	1,70
Tổng		304.810	100

- KÝ HIỆU:
- ĐẤT NHÀ Ở LÀNG XÓM ĐÔ THỊ HÓA
 - ĐẤT VĂN HÓA
 - ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
 - ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
 - ĐẤT BÃI ĐỖ XE
 - ĐẤT NGHĨA TRANG
 - ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP (LÚC, LÚK, BHK, CLN,...)
 - ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
 - ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG
 - HỒ, AO, ĐÀM
 - SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
 - SÂN CHƠI, SÂN TẬP LUYỆN TDTT
 - NHÀ VĂN HÓA

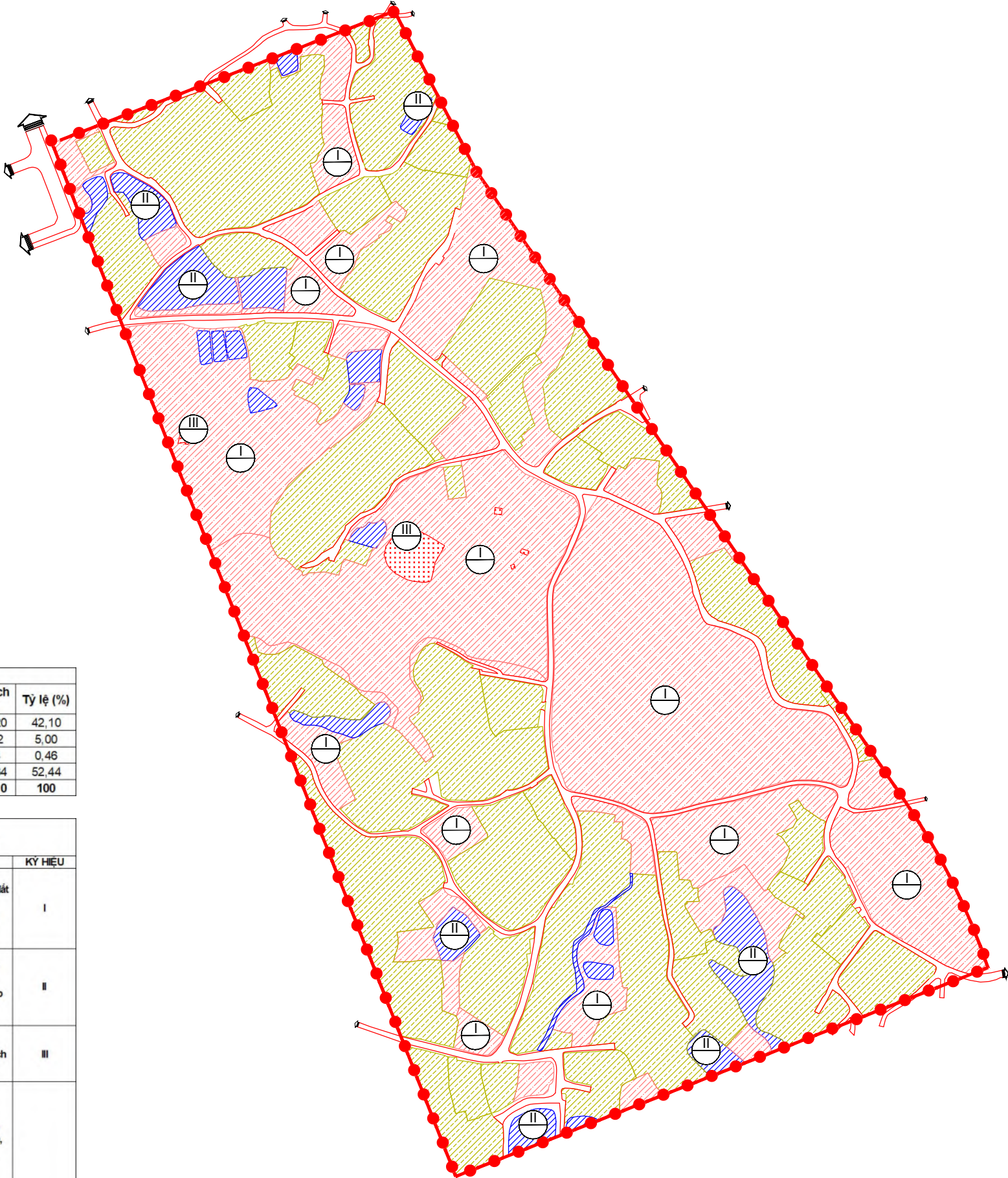
PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG



- KÝ HIỆU:
- ĐẤT THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG
 - ĐẤT ÍT THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG
 - ĐẤT KHÔNG THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG
 - KHU VỰC PHÙ HỢP VỚI ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH, CẢI TẠO
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
- CHÚ THÍCH:
- ĐẤT THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG
 - ĐẤT ÍT THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG
 - ĐẤT KHÔNG THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG



BẢNG ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG			
Khu vực	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
Đất thuận lợi cho khai thác xây dựng	I	128.320	42,10
Đất ít thuận lợi cho khai thác xây dựng	II	15.262	5,00
Khu vực không thuận lợi cho khai thác xây dựng	III	1.394	0,46
Khu vực phù hợp với định hướng quy hoạch, cải tạo chỉnh trang		159.834	52,44
Tổng		304.810	100

BẢNG TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ KHAI THÁC ĐẤT ĐAI XÂY DỰNG			
TT	KHU VỰC	TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ	KÝ HIỆU
1	ĐẤT THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG	- Khu vực đất nông nghiệp, đất không sử dụng, đất giao thông nội đồng, mặt nước nhỏ, ... - Ít phải đầu tư vào công tác chuẩn bị kỹ thuật và GPMB.	I
2	ĐẤT ÍT THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG	- Khu vực mặt nước lớn, ruộng trồng cần đầu tư vào công tác chuẩn bị kỹ thuật và san lấp. - Khu vực đất cần chuyển đổi chức năng phù hợp với định hướng của quy hoạch.	II
3	ĐẤT KHÔNG THUẬN LỢI CHO KHAI THÁC XÂY DỰNG	- Khu vực đất phi nông nghiệp, nghĩa trang cần chuyển đổi chức năng theo định hướng quy hoạch cấp trên.	III
4	KHU VỰC PHÙ HỢP VỚI ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH, CẢI TẠO CHỈNH TRANG	- Khu vực các ô đất, công trình phù hợp với định hướng của quy hoạch (Khu dân cư, nhà văn hóa, trường học, cơ quan, , khu đất công nghiệp,...) - Đường giao thông hiện trạng.	

PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

SƠ ĐỒ DỰ ÁN, ĐỒ ÁN CÓ LIÊN QUAN TỚI KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH



1

QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ KOSY GIA SÀNG, PHƯỜNG GIA SÀNG TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 2154/QĐ-UBND NGÀY 25/8/2015 CỦA UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
- QUY MÔ DIỆN TÍCH: 143.558 M2.
- QUY MÔ DÂN SỐ: 1.800 NGƯỜI.

2

QHCT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ SỐ 11 GIA SÀNG, PHƯỜNG GIA SÀNG TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 8153/QĐ-UBND NGÀY 09/10/2018 CỦA UBND THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
- QUY MÔ DIỆN TÍCH: 218.634,3 M2.
- QUY MÔ DÂN SỐ: 4.000 NGƯỜI.

3

QHCT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ SỐ 1 PHƯỜNG CAM GIÁ TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 10442/QĐ-UBND NGÀY 11/12/2013 CỦA UBND THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
- QUY MÔ DIỆN TÍCH: 608.798 M2.
- QUY MÔ DÂN SỐ: 3.500 - 4.500 NGƯỜI.

4

DỰ ÁN TUYẾN ĐÈ SÔNG CẦU: XÂY DỰNG TUYẾN ĐÈ HỮU CẦU ĐOẠN TỪ CẦU CAO NGẠN ĐẾN ĐÁP THÁC HƯỚNG THUỘC HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CHỐNG NGẬP LỤT KHU VỰC TRUNG TÂM TỈNH THÁI NGUYÊN

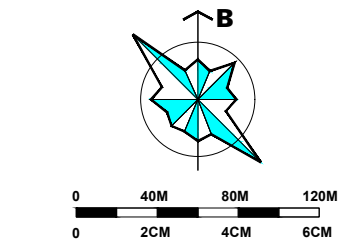


- KÝ HIỆU:
- ĐẤT Ở MỚI
 - ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG
 - ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ
 - ĐẤT CÔNG CỘNG
 - ĐẤT TRƯỜNG HỌC
 - ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN - TDTT
 - ĐẤT BÃI ĐỖ XE
 - ĐẤT BÃI ĐỂ XE
 - ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
 - ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ
 - ĐẤT NHÀ SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG
 - ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI
 - ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON
 - ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - ĐẤT Ồ CHIA LỎ
 - ĐẤT Ồ BIỆT THỰ
 - ĐẤT Ồ NHÀ XÃ HỘI
 - ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN
 - MẶT NƯỚC
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
 - BÃI ĐỖ XE CÔNG CỘNG
 - RANH GIỚI DỰ ÁN, ĐỒ ÁN
 - RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



1 TRẠM BIẾN ÁP TRẠI BẦU 1



2 TRẠM BIẾN ÁP TRẠI BẦU 3



3 TRẠM BIẾN ÁP TRẠI BẦU 2



4 NGÕ 779 ĐƯỜNG CMT8



5 ĐƯỜNG LÀNG XÓM



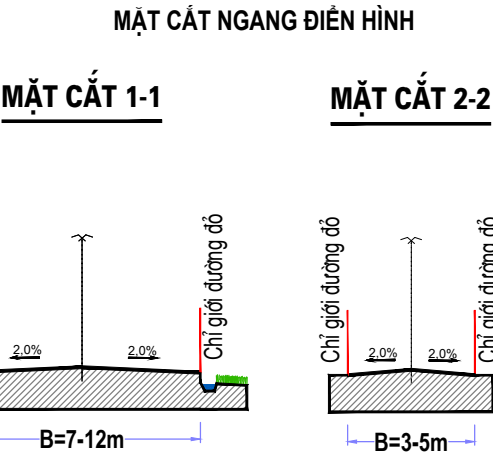
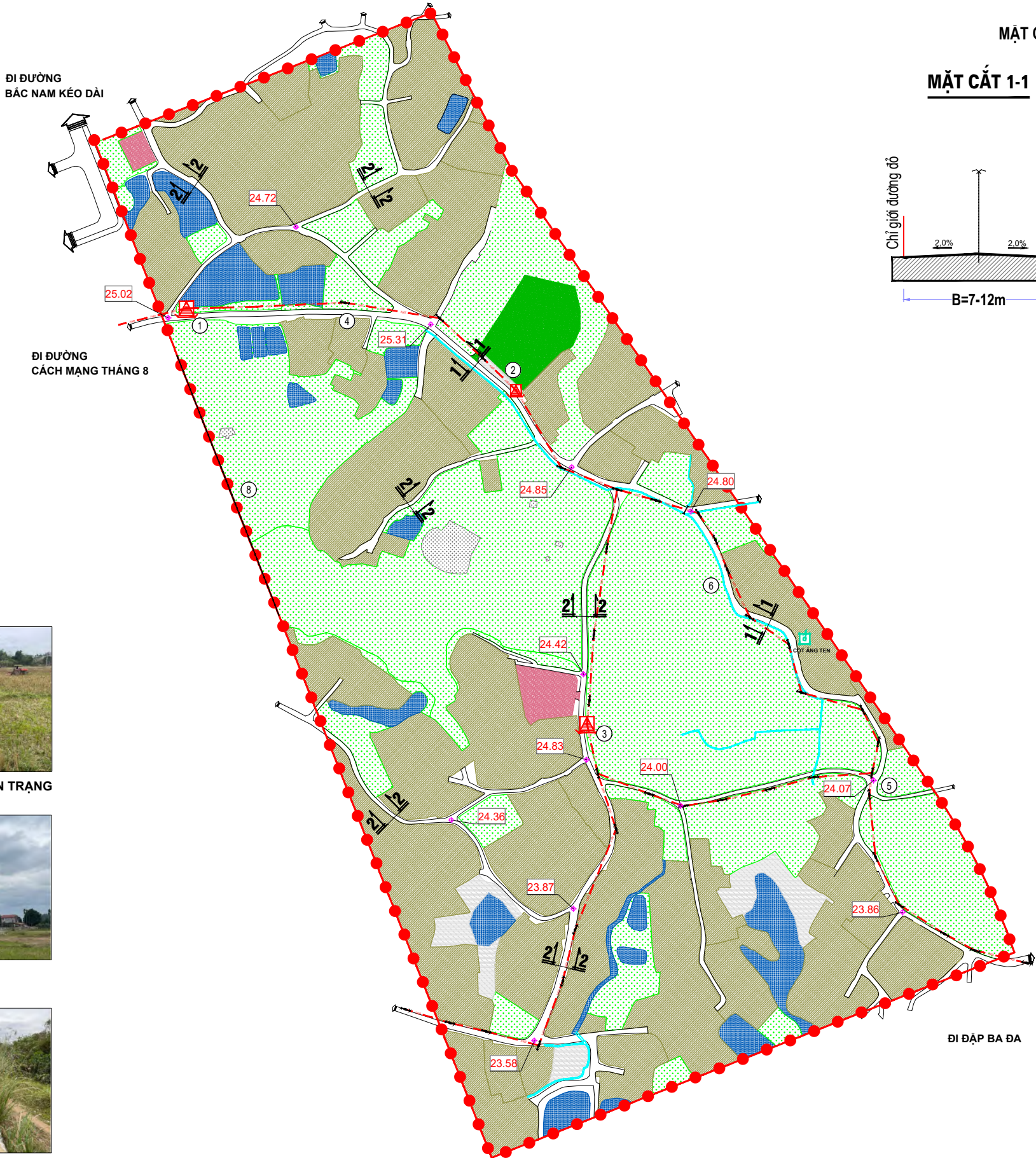
6 KÊNH MƯƠNG HIỆN TRẠNG



7 TRẠM BTS



8 KÊ ĐÁ DỰ ÁN KOSY

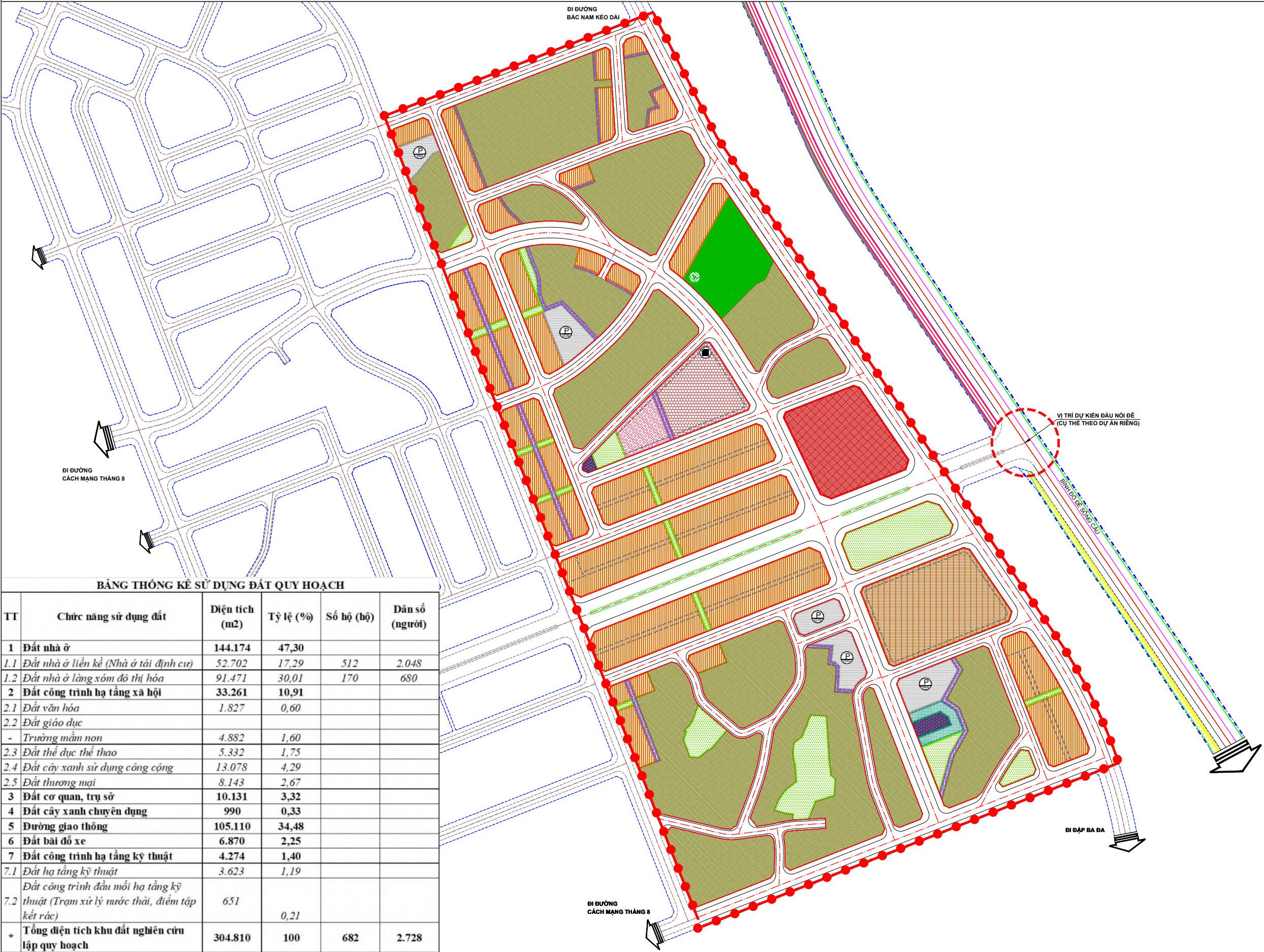
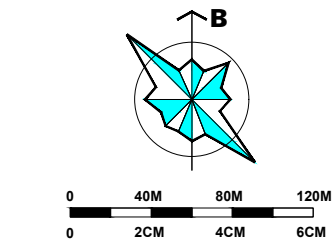


- KÝ HIỆU:
- CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - KÍ HIỆU MẶT CẮT
 - ĐƯỜNG ĐIỆN HIỆN TRẠNG
 - TRẠM BIẾN ÁP HIỆN TRẠNG
 - MƯƠNG XÂY HIỆN TRẠNG
 - KÊ ĐÁ HIỆN TRẠNG
 - CỘT ẮNG TÊN

PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH



KÝ HIỆU:

HIỆN TRẠNG	QUY HOẠCH
	ĐẤT NHÀ Ở LÃNG XÓM ĐÔ THỊ HÓA
	ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
	ĐẤT VĂN HÓA
	ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO
	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
	ĐẤT THƯƠNG MẠI
	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT (TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI)
	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
	ĐẤT BÃI ĐỖ XE
	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
	RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH
	SÂN CHƠI, SÂN TẬP LUYỆN TDTT
	TRƯỜNG MẦM NON
	BÃI ĐỖ XE
	CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
	KHOẢNG LUI XÂY DỰNG (M)
	CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐO

LƯU Ý: CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TRONG BẢN VẼ NÀY CHỈ LÀ CƠ SỞ XÁC ĐỊNH KHOẢNG LUI TỐI THIỂU, KHOẢNG LUI CỤ THỂ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH Ở BƯỚC LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CẤP PHÉP XÂY DỰNG TRÊN CƠ SỞ TUÂN THỦ QUY CHUẨN KỸ THUẬT QUỐC GIA VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG HIỆN HÀNH

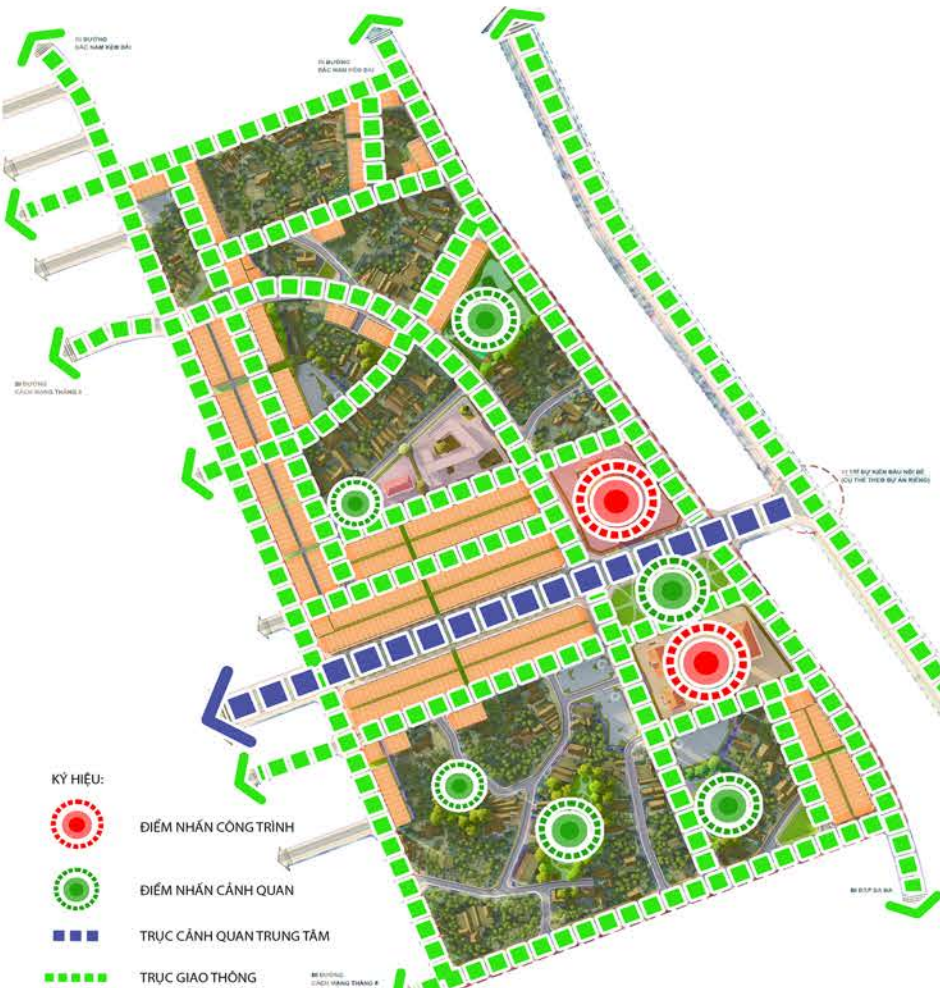
PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BẦU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



SƠ ĐỒ CÁC TRỤC CẢNH QUAN CHÍNH VÀ CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN



KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BẦU ĐƯỢC QUY HOẠCH LÀ MỘT KHU DÂN CƯ THẤP TẦNG ĐỒNG BỘ. THEO ĐỊNH HƯỚNG NÀY, KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BẦU HƯỚNG ĐẾN XÂY DỰNG MỘT KHU DÂN CƯ CÓ MÔI TRƯỜNG SỐNG CHẤT LƯỢNG CAO, CÂN BẰNG GIỮA TIỆN NGHI HIỆN ĐẠI VÀ KHÔNG GIAN XANH, NƠI CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN KHÔNG PHẢI LÀ CÁC CÔNG TRÌNH CAO TẦNG, MÀ LÀ CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CÓ GIÁ TRỊ TIỆN ÍCH PHỤC VỤ CỘNG ĐỒNG: CÔNG TRÌNH TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ, CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ KHU SÂN CHƠI THỂ THAO TẬP TRUNG.

- CÔNG TRÌNH TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ:

- + VỊ TRÍ: NẴM TRÊN TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC THEO HƯỚNG BẮC - NAM, VỊ TRÍ TRUNG TÂM CỦA KHU DÂN CƯ, ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN CỦA CƯ DÂN VÀ ĐỀ DƯƠNG NHẬN DIỆN TỪ NHIỀU HƯỚNG NHÌN.
- + KIẾN TRÚC VÀ VẬT LIỆU: CÔNG TRÌNH SẼ HỮU KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI, ĐỘC ĐÁO, SỬ DỤNG CÁC VẬT LIỆU NHƯ KÍNH, ĐÁ TỰ NHIÊN... KẾT HỢP GIẢI PHÁP CHIẾU SÁNG NGHỆ THUẬT, GIÚP CÔNG TRÌNH NỔI BẬT VÀ TRỞ THÀNH ĐIỂM THU HÚT THỊ GIÁC MẠNH MẼ VÀO BUỔI TỐI.
- + GIÁ TRỊ CÔNG ĐỒNG: CUNG CẤP CÁC TIỆN ÍCH CHỨC NĂNG ĐA DẠNG PHÙ HỢP CHO MỌI LỨA TUỔI (NƠI CUNG CẤP, MUA BÁN, TRAO ĐỔI HÀNG HÓA; HỘI TRƯỞNG TỔ CHỨC SỰ KIỆN; CÁC DỊCH VỤ GIẢI TRÍ: RÁP CHIẾU PHIM, KHU VUI CHƠI TRẺ EM TRONG NHÀ...).
- + KHÔNG GIAN VÀ CẢNH QUAN: CÔNG TRÌNH ĐƯỢC BAO QUANH BỞI HỆ THỐNG CÂY XANH VÀ THÂM CỎ, TẠO VÙNG ĐEM TÁCH BIẾT TIẾNG ỒN GIAO THÔNG. KHU VỰC SÂN NGOÀI VÀ KHOẢNG LUI PHÍA TRƯỚC CÔNG TRÌNH CÓ VAI TRÒ NHƯ MỘT QUẢNG TRƯỜNG ĐA NĂNG LÀ NƠI TỔ CHỨC CÁC HOẠT ĐỘNG VĂN HÓA NGOÀI TRỜI, HỘI CHỢ CUỐI TUẦN HOẶC CÁC LỄ HỘI TRUYỀN THỐNG, TĂNG TÍNH GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG.

- CÔNG TRÌNH CƠ QUAN TRỤ SỞ:

- + VỊ TRÍ: NẴM TRÊN TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC THEO HƯỚNG BẮC - NAM VÀ GẦN TIẾP GIÁP VỚI TRỤC CẢNH QUAN CHÍNH THEO HƯỚNG ĐÔNG - TÂY, VỊ TRÍ TRUNG TÂM CỦA KHU DÂN CƯ, ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG TIẾP CẬN CỦA CƯ DÂN VÀ ĐỀ DƯƠNG NHẬN DIỆN TỪ NHIỀU HƯỚNG NHÌN.
- + HÌNH THỨC KIẾN TRÚC VÀ VẬT LIỆU: CÔNG TRÌNH ĐƯỢC THIẾT KẾ VỚI HÌNH THỨC KIẾN TRÚC HIỆN ĐẠI, CÒ TÍNH ĐỐI XỨNG, ĐỂ NHẬN DIỆN, BÉ THỂ, UY NGHI SỬ DỤNG CÁC VẬT LIỆU NHƯ KÍNH, ĐÁ TỰ NHIÊN... KẾT HỢP GIẢI PHÁP CHIẾU SÁNG, GIÚP CÔNG TRÌNH NỔI BẬT VÀ TRỞ THÀNH ĐIỂM THU HÚT THỊ GIÁC MẠNH MẼ VÀO BUỔI TỐI.
- + GIÁ TRỊ CÔNG ĐỒNG: ĐÁP ỨNG DỊCH VỤ CÔNG CHỨC VỤ CHO NGƯỜI DÂN. CHÍNH VÌ VẬY, BÊN CẠNH MỘT NGOÀI HÌNH ĐẸP, TỐ CHỨC CÔNG NĂNG CẦN NHẤN MẠNH VÀ TẬP TRUNG TỐ CHỨC TỐT CÁC KHÔNG GIAN QUAN TRỌNG CƠ BẢN NHƯ PHÒNG MỘT CỬA, PHÒNG TIẾP NHẬN VÀ TRẢ HỒ SƠ, KHU VỰC BẢNG THÔNG TIN CHO NGƯỜI DÂN...
- + KHÔNG GIAN VÀ CẢNH QUAN: CÔNG TRÌNH ĐƯỢC BAO QUANH BỞI HỆ THỐNG CÂY XANH VÀ THÂM CỎ, TẠO VÙNG ĐEM TÁCH BIẾT TIẾNG ỒN GIAO THÔNG. KHU VỰC SÂN NGOÀI VÀ KHOẢNG LUI PHÍA TRƯỚC CÔNG TRÌNH CÓ VAI TRÒ NHƯ MỘT QUẢNG TRƯỜNG ĐA NĂNG LÀ NƠI TỔ CHỨC CÁC HOẠT ĐỘNG SỰ KIỆN VĂN HÓA NGOÀI TRỜI HOẶC CÁC LỄ HỘI TRUYỀN THỐNG, TĂNG TÍNH GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG.

- CÁC CÔNG VIÊN CÂY XANH VÀ KHÔNG GIAN MỞ:

- + VỊ TRÍ: PHÂN BỐ ĐỀU ĐẢM BẢO BÀN KINH PHỤC VỤ HỢP LÝ, GIÚP CƯ DÂN ĐỀ DƯƠNG TIẾP CẬN.
- + VAI TRÒ QUY HOẠCH: HỆ THỐNG CÔNG VIÊN CẢNH QUAN ĐƯỢC XÁC ĐỊNH LÀ CẤU TRÚC ĐIỂM NHẤN CẢNH QUAN VỚI MẬT QUY HOẠCH KHÔNG GIAN, HOẠT ĐỘNG NHƯ MỘT LÀ PHỐI XANH CỦA KHU DÂN CƯ, GIÚP ĐIỀU HÒA VỊ KHÍ HẬU.
- + THIẾT KẾ BỀN VỮNG: THIẾT KẾ CẢNH QUAN ÁP DỤNG CÁC NGUYÊN TẮC BỀN VỮNG, SỬ DỤNG ĐA DẠNG CÁC LOẠI CÂY XANH BẢN ĐỊA VÀ TÍCH HỢP YẾU TỐ MẶT NƯỚC ĐỂ LÀM MÁT KHÔNG KHÍ TỰ NHIÊN TẠI TRUNG TÂM CỦA CÁC CÔNG VIÊN HOẶC TẠI CÁC LỐI TIẾP CÁN CHÍNH BỜ TÀI CÁC CÔNG TRÌNH NGHỆ THUẬT CỎ KIẾN TRÚC ĐỘC ĐÁO, VẬT LIỆU ĐẶC BIỆT (PHÚ ĐIỀU, TƯỢNG ĐÀI, BỒN NƯỚC NGHỆ THUẬT...) NHẪM TẠO HIỆU ỨNG THỊ GIÁC VÀ ĐỊNH VỊ KHÔNG GIAN.

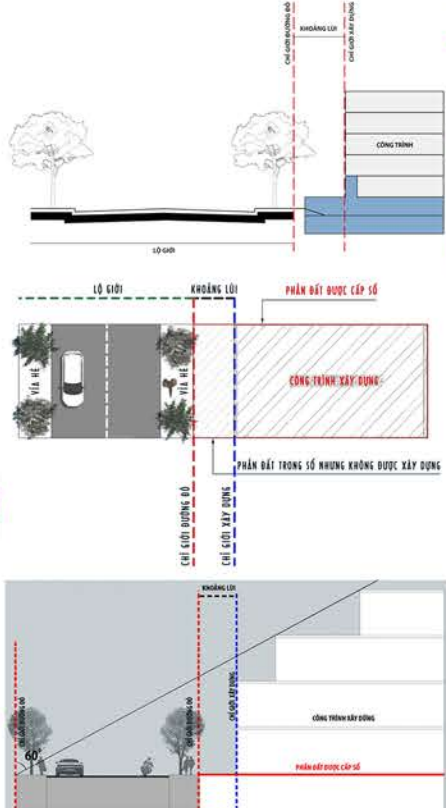
- KHU THỂ THAO TẬP TRUNG:

- + KHU SÂN CHƠI THỂ THAO TẬP TRUNG CÓ VAI TRÒ CỰC KỲ QUAN TRỌNG, KHÔNG CHỈ LÀ NƠI RÈN LUYỆN SỨC KHỎE MÀ CÒN LÀ MỘT ĐIỂM NHẤN CẢNH QUAN VỀ MẬT QUY HOẠCH KHÔNG GIAN.
- + VỊ TRÍ: KHU THỂ THAO TẬP TRUNG ĐƯỢC ĐẶT Ở VỊ TRÍ TRUNG TÂM TIẾP GIÁP TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH ĐỂ ĐỀ DƯƠNG TIẾP CẬN CHO MỌI CƯ DÂN, ĐỒNG THỜI TĂNG CƯỜNG KHẢ NĂNG QUAN SÁT VÀ AN NINH.
- + CÁC KHU VỰC CHỨC NĂNG ĐẢM BẢO PHỤC VỤ CHO MỌI LỨA TUỔI: KHU SÂN CHƠI THỂ THAO: BAO GỒM CÁC SÂN THỂ THAO CHUYÊN BIỆT (NHƯ SÂN TENNIS, SÂN BÓNG, HOẶC SÂN CẦU LÔNG NGOÀI TRỜI). CÁC SÂN NÀY CẦN TẠO RA CHỖ CHỨNG KÍCH THÚC (TRỤC ĐỌC NÊN BỜ TRÍ THEO HƯỚNG BẮC - NAM ĐỂ TỐI ƯU ÁNH SÁNG VÀ SỬ DỤNG VẬT LIỆU BỀ MẶT CHỐNG TRƠN TRƯỢT, GIẢM CHẤN THƯƠNG). KHU THỂ DỤC: RÈN LUYỆN SỨC KHỎE NGOÀI TRỜI, ĐÀNH CHO CƯ DÂN LỚN TUỔI TẬP LUYỆN NHẼ NHÀNG, KHU SÂN CHƠI TRẺ EM: CUNG CẤP CÁC TRANG BỊ VUI CHƠI CHO TRẺ EM (CẦU TRƯỢT, NHÀ CHƠI, THANG DÂY LEO...). KHUYẾN KHÍCH TÍCH HỢP GÁN KHU VỰC TẬP LUYỆN CỦA NGƯỜI LỚN ĐỂ TẠO SỰ TIỆN LỢI, ĐỂ DẠNG QUẢN LÝ VÀ TĂNG CƯỜNG KẾT NỐI GIA ĐÌNH.
- + NGOẠI CHỨC NĂNG CUNG CẤP TIỆN ÍCH THỂ DỤC THỂ THAO CÒN LÀ KHÔNG GIAN MỞ THẲNG THÊM DIỆN TÍCH CÂY XANH CHO KHU DÂN CƯ, CẦN CỎ CÁC DẢI CÂY XANH CÁCH LÝ ĐỂ CHẮN GIÓ, BỤI VÀ TẠO BÓNG MÁT, NGĂN CÁCH TIẾNG ỒN KHÔNG ẢNH HƯỞNG ĐẾN KHU VỰC DÂN CƯ SINH SỐNG LIÊN KẾT.

KHOẢNG LUI XÂY DỰNG

- KHOẢNG LUI TỐI THIỂU ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ ĐÔ THỊ (THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ) NẴM TRÊN CÁC TUYẾN GIAO THÔNG ĐỐI NGOÀI QUA KHU VỰC LÀ 10M SƠ VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ CỦA TUYẾN ĐƯỜNG.

- KHOẢNG LUI TỐI THIỂU ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ Ở XÂY DỰNG MỖI LÀ 2M SƠ VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ CỦA CÁC ĐƯỜNG GIAO THÔNG. RIÊNG ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH NHÀ Ở LIÊN KẾT THƯƠNG MẠI CHƠ PHÉP CHỈ GIỚI XÂY DỰNG TRÙNG VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ CỦA TUYẾN ĐƯỜNG.



SƠ ĐỒ KHÔNG GIAN MỞ VÀ QUẢNG TRƯỜNG



QUẢNG TRƯỜNG:

QUẢNG TRƯỜNG, VỀ BẢN CHẤT, LÀ KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG MỞ, CÓ TÍNH CHẤT LINH HOẠT CAO, ĐÓNG VAI TRÒ LÀ ĐIỂM GIAO THOA GIỮA GIAO THÔNG, KIẾN TRÚC VÀ SINH HOẠT XÃ HỘI. ĐÂY LÀ KHU VỰC TẬP TRUNG ĐỒNG NGƯỜI, TẠO ĐIỀU KIỆN CHO CÁC HOẠT ĐỘNG DI CHUYỂN, VUI CHƠI, GIẢI TRÍ VÀ GIAO LƯU CỘNG ĐỒNG. TẠI KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BẦU, CÁC HÌNH THỨC KHÔNG GIAN QUẢNG TRƯỜNG ĐƯỢC XÁC ĐỊNH VÀ PHÂN BỐ NHƯ SAU:

- QUẢNG TRƯỜNG TRONG CÁC KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG:

ĐÂY LÀ HÌNH THỨC QUẢNG TRƯỜNG GẮN LIỀN VỚI KHÔNG GIAN CHỨC NĂNG CỦA CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG:

+ SÂN LỚN TRONG CÔNG VIÊN CÂY XANH: KHU VỰC SÂN LỚN, RỘNG RÃI NẴM BÊN TRONG CÁC CÔNG VIÊN CÂY XANH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH NHƯ MỘT DẠNG QUẢNG TRƯỜNG CẢNH QUAN. NÓ KHÔNG CHỈ LÀ NƠI THƯ GIẢN, MÀ CÒN LÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC CÁC SỰ KIỆN VĂN HÓA, THỂ THAO NGOÀI TRỜI QUY MÔ NHỎ.

- QUẢNG TRƯỜNG GIAO THÔNG:

ĐÂY LÀ CÁC KHÔNG GIAN MANG TÍNH ĐỊNH HƯỚNG, GẮN KẾT CÁC THÀNH PHẦN KHÁC NHAU CỦA KHU DÂN CƯ:

- CÁC NÚT GIAO THÔNG: CÁC NÚT GIAO THÔNG QUAN TRỌNG, ĐẶC BIỆT LÀ NHỮNG NÚT LỚN CÓ VAI TRÒ LÀ KHÔNG GIAN CỦA NGÕ, NƠI CHUYỂN TIẾP GIỮA KHU VỰC BÊN NGOÀI VỚI KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH, ĐƯỢC THIẾT KẾ KHÔNG CHỈ ĐỂ PHẢN LƯỞNG GIAO THÔNG MÀ CÒN TÍCH HỢP CHỨC NĂNG QUẢNG TRƯỜNG.

- KHÔNG GIAN DỌC TRỤC CẢNH QUAN CHÍNH: KHU VỰC HAI BÊN VÍA HÉ CỦA TRỤC ĐƯỜNG 36M (HƯỚNG ĐÔNG - TÂY) NẴM TẠI VỊ TRÍ TRUNG TÂM CỦA KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BẦU ĐƯỢC QUY HOẠCH THÀNH MỘT DẠNG QUẢNG TRƯỜNG ĐI BỘ. TRỤC NÀY KHÔNG CHỈ LÀ HUỆY MẠCH GIAO THÔNG MÀ CÒN LÀ HÀNH LANG ĐI BỘ, NƠI CƯ DÂN DI CHUYỂN, MUA SẮM, HOẶC DỪNG CHÂN. VIỆC MỞ RỘNG VÀ THIẾT KẾ CẢNH QUAN VÍA HÉ TẠI ĐÂY BIẾN TRỤC ĐƯỜNG THÀNH MỘT KHÔNG GIAN SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG SÔI ĐỘNG, KẾT NỐI CÁC TIỆN ÍCH LẠI VỚI NHAU.

ẢNH MINH HỌA QUẢNG TRƯỜNG GIAO THÔNG (TRỤC TRUNG TÂM)



ẢNH MINH HỌA QUẢNG TRƯỜNG CỘNG ĐỒNG TÍCH HỢP (SÂN LỚN TRONG CÔNG VIÊN)



PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



SƠ ĐỒ CHỈ GIỚI XÂY DỰNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ



SƠ ĐỒ TẦNG CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH



SƠ ĐỒ CÁC Ồ PHỐ



TẦNG CAO CÔNG TRÌNH

- TỔ CHỨC KHÔNG GIAN VÀ CHIỀU CAO CHO TOÀN BỘ KHU VỰC NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH PHẢI TUÂN THEO ĐÚNG CÁC QUY CHUẨN, TIÊU CHUẨN XÂY DỰNG, PHÙ HỢP VỚI MẬT ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CẢNH QUAN, CÂY XANH, MẶT NƯỚC.
- KHÔNG GIAN VÀ CHIỀU CAO CỦA CÔNG TRÌNH TRONG TỪNG LÔ ĐẤT PHẢI PHÙ HỢP VỚI MẬT ĐỘ XÂY DỰNG, KHOẢNG LÙI VÀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN TRONG KHU VỰC.
- CHIỀU CAO CỦA CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH DỰA TRÊN NGUYÊN TẮC KHAI THÁC HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT KẾT HỢP TUYẾN, ĐIỂM, DIỆN VÀ CÔNG NĂNG SỬ DỤNG CỦA TỪNG KHU VỰC CHỨC NĂNG. TRÊN CƠ SỞ ĐÓ, QUY HOẠCH TẦNG CAO CHO KHU VỰC ĐƯỢC XÁC ĐỊNH NHƯ SAU:
- + TẦNG CAO CÔNG TRÌNH NHÀ TẠI ĐỊNH CƯ (NHÀ Ở LIÊN KẾ): TỐI ĐA 5 TẦNG.
- + TẦNG CAO CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC: TỐI ĐA 3 TẦNG.
- + TẦNG CAO CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ: TỐI ĐA 5 TẦNG.
- + TẦNG CAO CÔNG TRÌNH THỂ DỤC THỂ THAO: TỐI ĐA 2 TẦNG.
- + CÁC CÔNG TRÌNH TRONG KHU CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG: TỐI ĐA 1 TẦNG.
- + TẦNG CAO TỐI ĐA TRONG KHU VỰC 5 TẦNG.

YÊU CẦU TRONG GIAI ĐOẠN THIẾT KẾ CHI TIẾT VÀ LẬP DỰ ÁN:

- CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH PHẢI ĐÁP ỨNG THEO QUY ĐỊNH ĐÃ ĐƯỢC XÁC LẬP TRONG QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT; TUÂN THỦ TIÊU CHUẨN, QUY CHUẨN XÂY DỰNG VIỆT NAM, PHÙ HỢP CÔNG NĂNG VÀ VỊ TRÍ CỤ THỂ CỦA TỪNG CÔNG TRÌNH.
- CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH PHẢI ĐẢM BẢO HÀI HÒA, ĐẢM BẢO TÍNH THỐNG NHẤT VÀ MỐI TƯƠNG QUAN VỚI CÁC CÔNG TRÌNH LÂN CẬN TRONG TỪNG KHU CHỨC NĂNG THEO NGUYÊN TẮC CÔNG TRÌNH CAO TẦNG BỐ TRÍ TIẾP GIÁP CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC VÀ ĐÔ THỊ, CÓ MẶT CẮT NGANG ĐỦ RỘNG ĐỂ THỤ CẢM KIẾN TRÚC.

HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, VẬT LIỆU

- HÌNH KHỐI KIẾN TRÚC, MÀU SẮC, VẬT LIỆU PHẢI PHÙ HỢP, HÒA NHẬP VỚI KHÔNG GIAN CHUNG, CẢNH QUAN VÀ TÍNH CHẤT SỬ DỤNG CỦA CÔNG TRÌNH.
- SỬ DỤNG CÁC VẬT LIỆU THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG PHÙ HỢP VỚI ĐIỀU KIỆN KHÍ HẬU VÀ ĐIỀU KIỆN THIÊN NHIÊN CỦA KHU VỰC NHƯNG VẪN MANG NHỮNG NÉT HIỆN ĐẠI, MỚI MẸ.
- TĂNG CƯỜNG SỬ DỤNG CÁC VẬT LIỆU TỰ NHIÊN, KẾT HỢP KHEO LÉO VỚI CÁC VẬT LIỆU HIỆN ĐẠI NHƯ KÍNH, KIM LOẠI LÀM PHONG PHÚ CẢM THỤ THẨM MỸ NHƯNG VẪN KHÔNG MẤT ĐI TÍNH SINH THÁI CỦA CÔNG TRÌNH.
- KHUYẾN KHÍCH SỬ DỤNG NHỮNG GAM MÀU KHÔNG QUÁ MẠNH MÀ CHỦ YẾU SỬ DỤNG NHỮNG GAM MÀU MANG SẮC THÁI ÔN HÒA VÀ NHÀ NHẪN, HÀI HÒA VỚI KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CỦA TOÀN KHU.
- MÀU SẮC CỦA CÁC CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON: CÓ THỂ SỬ DỤNG KẾT HỢP NHIỀU MÀU SẮC ĐỂ GÂY ẤN TƯỢNG CŨNG NHƯ THỂ HIỆN ĐƯỢC TÍNH CHẤT CÔNG TRÌNH, NHƯNG KHÔNG ĐƯỢC QUÁ LẠM DỤNG SỬ DỤNG MÀU SẮC THÁI QUÁ LẠM ẢNH HƯỞNG TỚI KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.

HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO

CÁC CÔNG TRÌNH ĐƠN LẺ VÀ TỔ HỢP NHIỀU CÔNG TRÌNH ĐƯỢC THIẾT KẾ DỰA TRÊN CÔNG NĂNG SỬ DỤNG CỦA TỪNG CÔNG TRÌNH CŨNG NHƯ HOẠT ĐỘNG CỦA NHÓM CÁC CÔNG TRÌNH ĐÓ. VỀ CƠ BẢN, CÓ THỂ CHIA RA LÀM BA LOẠI HÌNH THỨC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC DỰA THEO CÔNG NĂNG HOẠT ĐỘNG:

- CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG: TỔ CHỨC DƯỚI DẠNG NHÓM, CHỦ YẾU ÁP DỤNG CHO CÁC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ ĐƠN VỊ Ở NHƯ NHÀ VĂN HÓA, CƠ QUAN, TRỤ SỞ. TỔ CHỨC DẠNG HỢP KHỐI VÀ TẠO KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH ĐỦ LỚN ĐỂ HÌNH THÀNH CÁC KHÔNG GIAN TRỐNG TRƯỚC CÔNG TRÌNH, PHÙ HỢP VỚI CÁC CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI VÀ SINH HOẠT CỘNG ĐỒNG TRONG ĐƠN VỊ Ở.
- CÔNG TRÌNH TRƯỜNG MẦM NON KHUYẾN KHÍCH TỔ CHỨC DẠNG KHÉP KÍN HOẶC BÁN KHÉP KÍN, CÁC LỚP HỌC XÂY XUNG QUANH BAO BỌC HÌNH THÀNH CÁC KHÔNG GIAN VƯỜN, SÂN CHƠI Ở GIỮA ĐỂ ĐẢM BẢO VÙNG AN TOÀN NGĂN CÁCH VỚI ĐƯỜNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG BÊN NGOÀI VÀ DỄ DÀNG QUAN SÁT.
- CÔNG TRÌNH NHÀ Ở THẤP TẦNG CÓ KHỐI TÍCH NHỎ: ĐƯỢC THIẾT KẾ KẾT HỢP VỚI NHAU THÀNH MỘT DẢI NHƯ NHÀ LIÊN KẾ, LIÊN KẾ THƯƠNG MẠI.

HỆ THỐNG CÂY XANH, MẶT NƯỚC

CÂY XANH CÁCH LY



TỔ CHỨC CÂY XANH CẢNH QUAN TRONG KHU VỰC



TỔ CHỨC CÂY XANH CẢNH QUAN TRONG KHU VƯỜN CÔNG TRÌNH



TỔ CHỨC CÂY XANH THEO DẠNG TUYẾN



TỔ CHỨC CÂY XANH HAI BÊN TRỤC ĐƯỜNG



MẶT NƯỚC



ẢNH MINH HỌA NHÀ Ở LIÊN KẾ



ẢNH MINH HỌA CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ



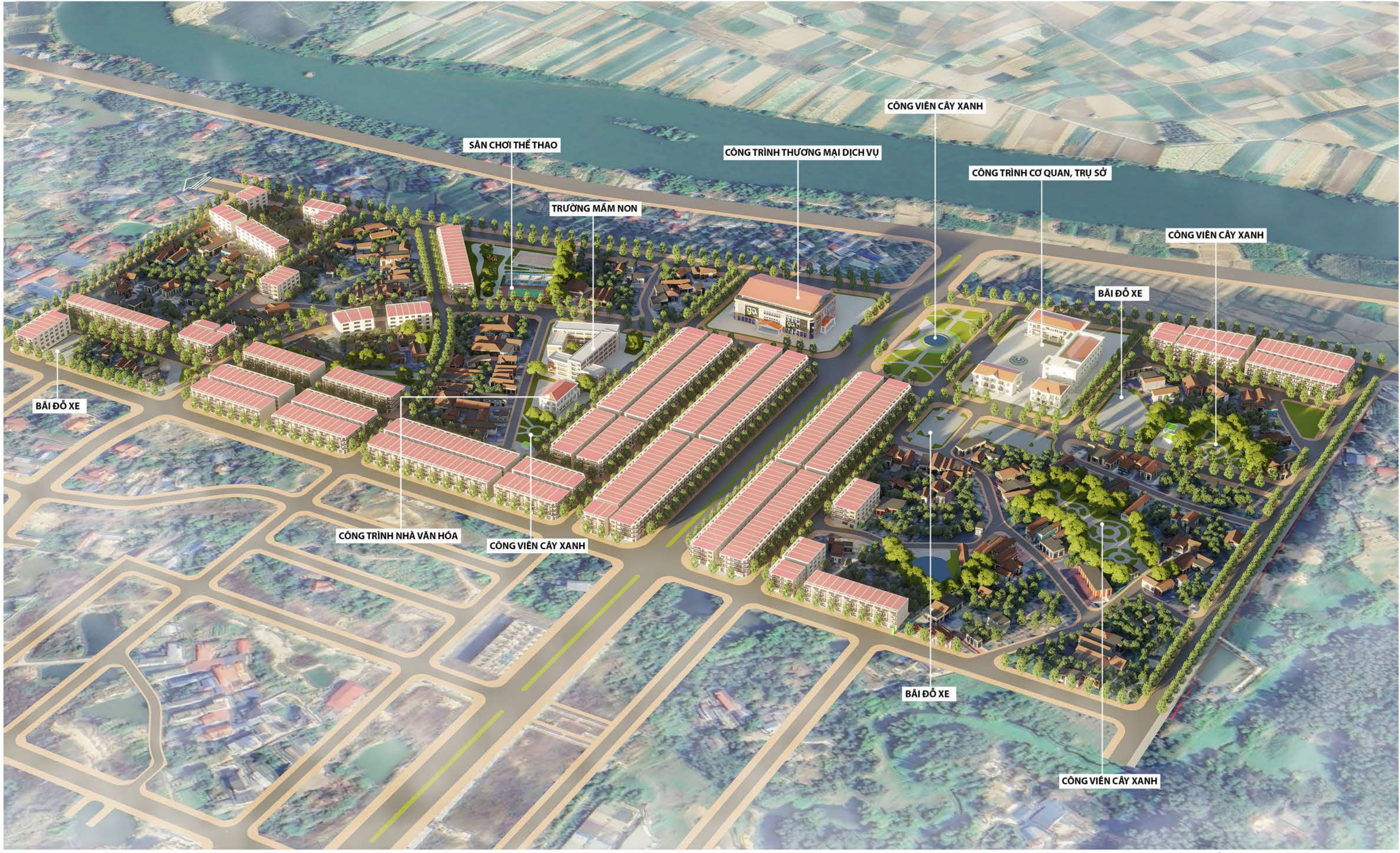
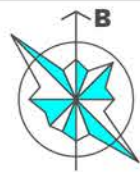
ẢNH MINH HỌA TRƯỜNG MẦM NON



ẢNH MINH HỌA CÔNG TRÌNH CƠ QUAN, TRỤ SỞ



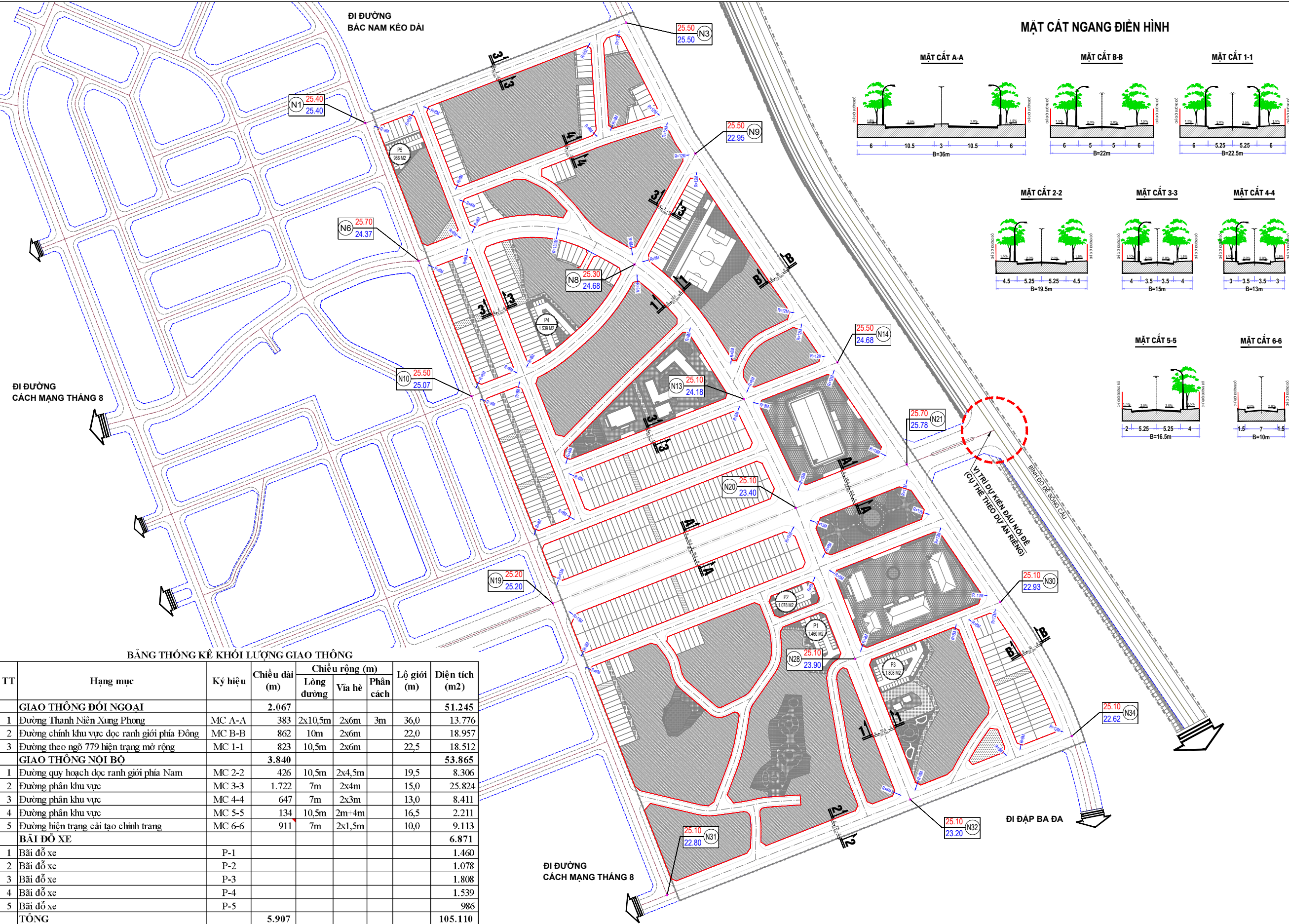
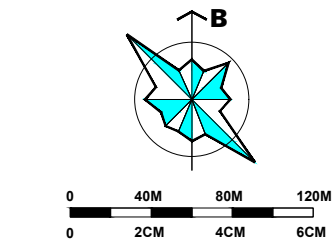
PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN
QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG - A



KÝ HIỆU:

25.30

23.35

N8

CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)

CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)

1

1

KÍ HIỆU MẶT CẮT

BẢN KÍNH BỐ VÍA (M)

P1

1.460 M2

BÃI ĐỖ XE / DIỆN TÍCH

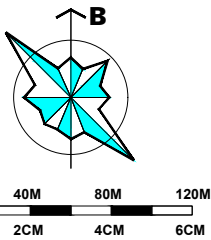
BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG GIAO THÔNG

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)	Diện tích (m2)
				Lòng đường	Vĩa hè	Phân cách		
	GIAO THÔNG ĐỐI NGOÀI		2.067					51.245
1	Đường Thanh Niên Xung Phong	MC A-A	383	2x10,5m	2x6m	3m	36,0	13.776
2	Đường chính khu vực dọc ranh giới phía Đông	MC B-B	862	10m	2x6m		22,0	18.957
3	Đường theo ngõ 779 hiện trạng mở rộng	MC 1-1	823	10,5m	2x6m		22,5	18.512
	GIAO THÔNG NỘI BỘ		3.840					53.865
1	Đường quy hoạch dọc ranh giới phía Nam	MC 2-2	426	10,5m	2x4,5m		19,5	8.306
2	Đường phân khu vực	MC 3-3	1.722	7m	2x4m		15,0	25.824
3	Đường phân khu vực	MC 4-4	647	7m	2x3m		13,0	8.411
4	Đường phân khu vực	MC 5-5	134	10,5m	2m+4m		16,5	2.211
5	Đường hiện trạng cải tạo chỉnh trang	MC 6-6	911	7m	2x1,5m		10,0	9.113
	BÃI ĐỖ XE							6.871
1	Bãi đỗ xe	P-1						1.460
2	Bãi đỗ xe	P-2						1.078
3	Bãi đỗ xe	P-3						1.808
4	Bãi đỗ xe	P-4						1.539
5	Bãi đỗ xe	P-5						986
	TỔNG		5.907					105.110

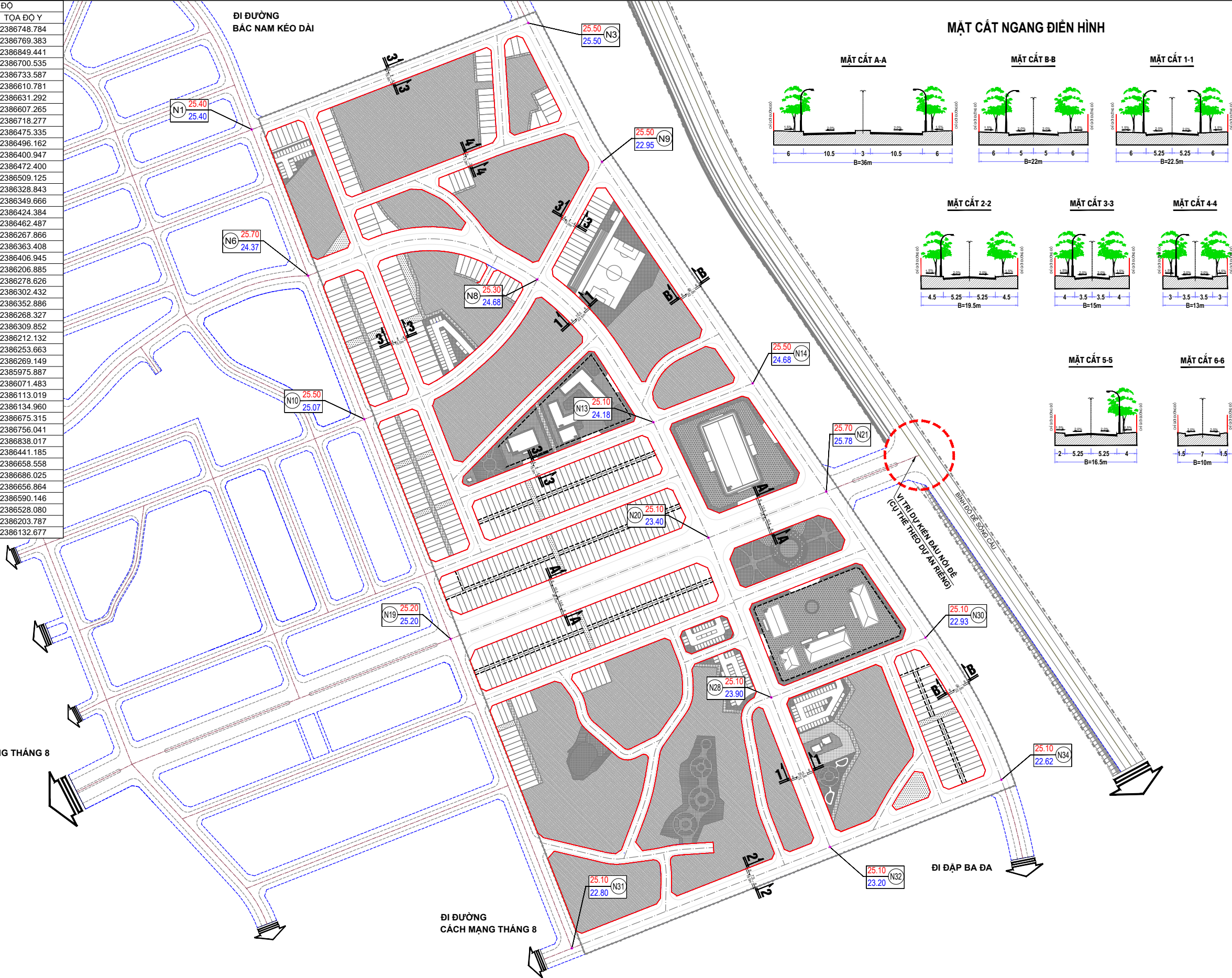
PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG - B

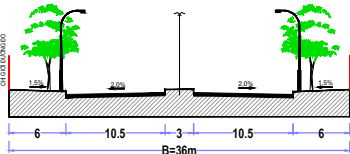


BẢNG THÔNG KÊ TỌA ĐỘ		
STT	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
N1	433189.129	2386748.784
N2	433242.545	2386769.383
N3	433450.157	2386849.441
N4	433341.562	2386700.535
N5	433427.274	2386733.587
N6	433242.346	2386610.781
N7	433295.541	2386631.292
N8	433458.759	2386607.265
N9	433519.731	2386718.277
N10	433295.464	2386475.335
N11	433348.522	2386496.162
N12	433385.907	2386400.947
N13	433568.336	2386472.400
N14	433661.980	2386509.125
N15	433352.908	2386328.843
N16	433406.024	2386349.666
N17	433596.542	2386424.384
N18	433693.700	2386462.487
N19	433376.830	2386267.866
N20	433620.464	2386363.408
N21	433731.476	2386406.945
N22	433400.746	2386206.885
N23	433583.684	2386278.626
N24	433644.385	2386302.432
N25	433768.242	2386352.886
N26	433657.764	2386268.327
N27	433797.511	2386309.852
N28	433679.809	2386212.132
N29	433785.706	2386253.663
N30	433825.194	2386269.149
N31	433491.335	2385975.887
N32	433734.987	2386071.483
N33	433840.864	2386113.019
N34	433896.790	2386134.960
N35	433276.159	2386675.315
N36	433497.861	2386756.041
N37	433420.533	2386838.017
N38	433818.784	2386441.185
N39	433366.246	2386658.558
N40	433374.207	2386686.025
N41	433401.811	2386656.864
N42	433493.660	2386590.146
N43	433573.484	2386528.080
N44	433654.422	2386203.787
N45	433800.006	2386132.677

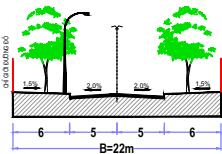


MẶT CẮT NGANG ĐIỂN HÌNH

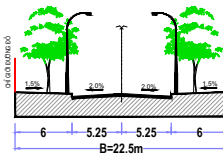
MẶT CẮT A-A



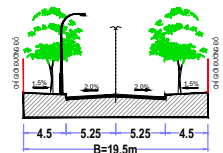
MẶT CẮT B-B



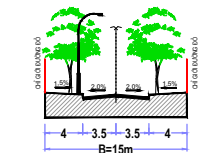
MẶT CẮT 1-1



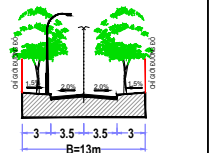
MẶT CẮT 2-2



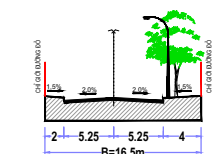
MẶT CẮT 3-3



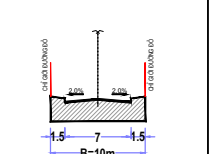
MẶT CẮT 4-4



MẶT CẮT 5-5



MẶT CẮT 6-6

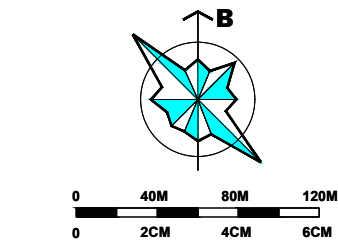


- KÝ HIỆU:
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - KÍ HIỆU MẶT CẮT
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - KHOẢNG LƯÌ XÂY DỰNG (M)
 - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ

PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BẦU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - A



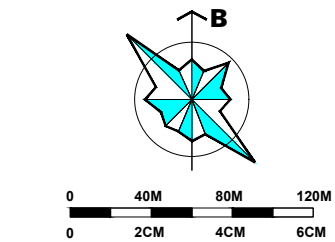
BẢNG KHỐI LƯỢNG SAN NỀN		
TT	Diện tích (m2)	Khối lượng đắp (m3)
1	1.605	2.456
2	1.272	2.290
3	915	1.601
4	600	270
5	885	726
6	509	1.135
7	382	325
8	687	1.161
9	5.030	14.084
10	4.759	11.612
11	549	170
12	677	758
13	1.911	2.905
14	5.662	16.420
15	8.083	13.984
16	7.274	17.385
17	3.144	3.899
18	9.555	16.912
19	3.444	5.579
20	9.555	6.306
21	3.946	5.169
22	2.243	2.198
23	695	299
24	1.223	1.871
25	1.553	1.910
26	10.154	16.145
27	4.644	12.585
28	5.017	10.034
Tổng		170.189

- KÝ HIỆU:
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - RANH GIỚI LÔ SAN NỀN
 - ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC SAN NỀN
 - CAO ĐỘ ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC
 - KẾ, TƯỜNG CHÂN
 - A - TÊN Ô TÍNH
 - B - DIỆN TÍCH Ô (M2)
 - C - CHÉNH CAO TRUNG BÌNH (M)
 - D - KHỐI LƯỢNG ĐÀO ĐẬP (M2)

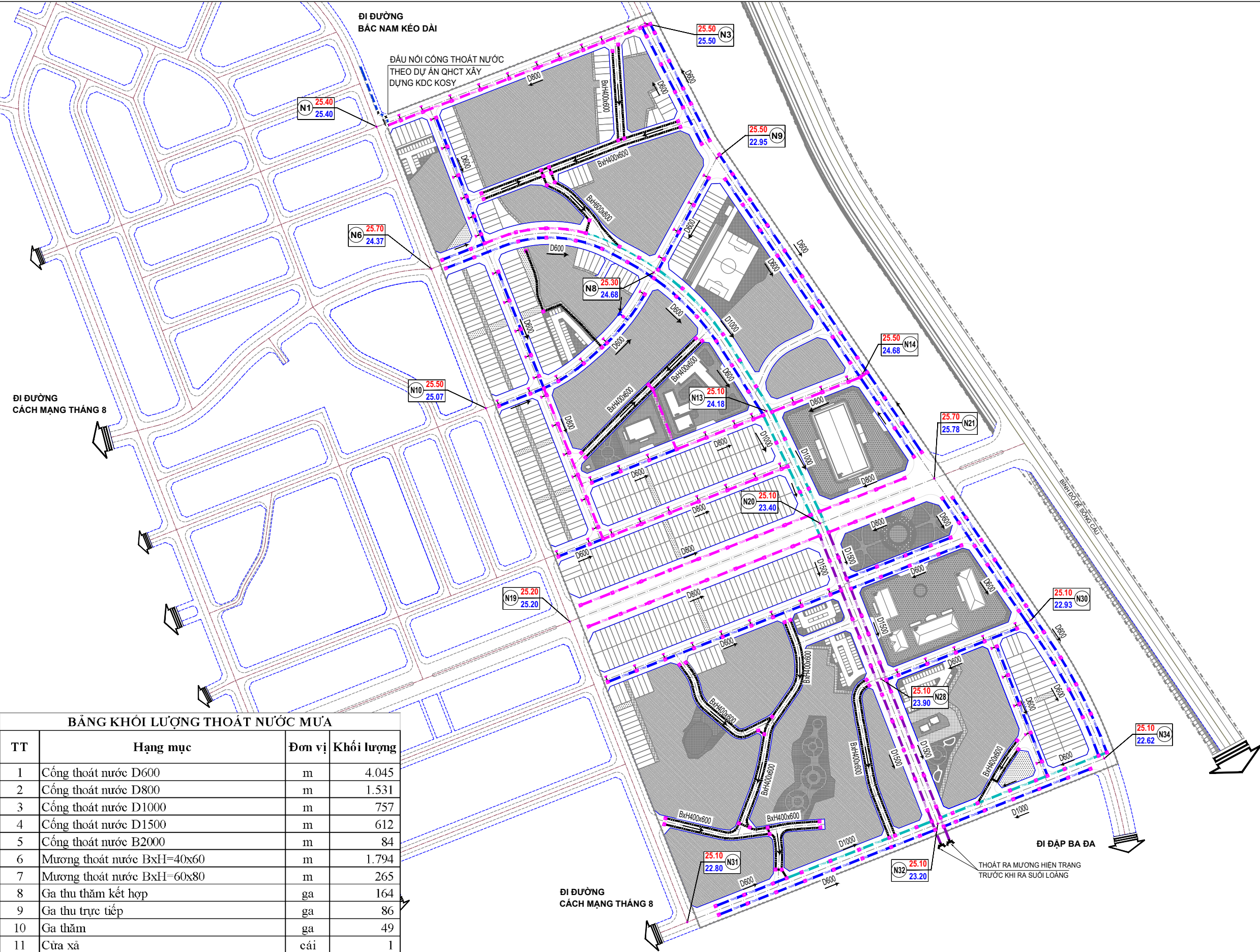
PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - B



- KÝ HIỆU:
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - ĐƯỜNG CÔNG THOÁT NƯỚC
 - CỬA XÃ
 - MƯƠNG BTCT
 - GA THU THẨM KẾT HỢP
 - GA THẨM
 - GA THU TRỰC TIẾP
 - HƯỚNG THOÁT NƯỚC
 - D800 KÍCH THƯỚC - ĐỘ DỐC - CHIỀU DÀI

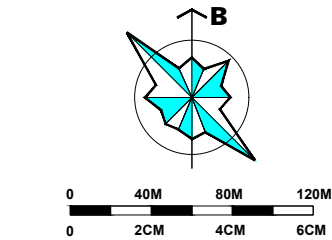


BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA			
TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước D600	m	4.045
2	Cống thoát nước D800	m	1.531
3	Cống thoát nước D1000	m	757
4	Cống thoát nước D1500	m	612
5	Cống thoát nước B2000	m	84
6	Mương thoát nước BxH=40x60	m	1.794
7	Mương thoát nước BxH=60x80	m	265
8	Ga thu thẩm kết hợp	ga	164
9	Ga thu trực tiếp	ga	86
10	Ga thẩm	ga	49
11	Cửa xả	cái	1

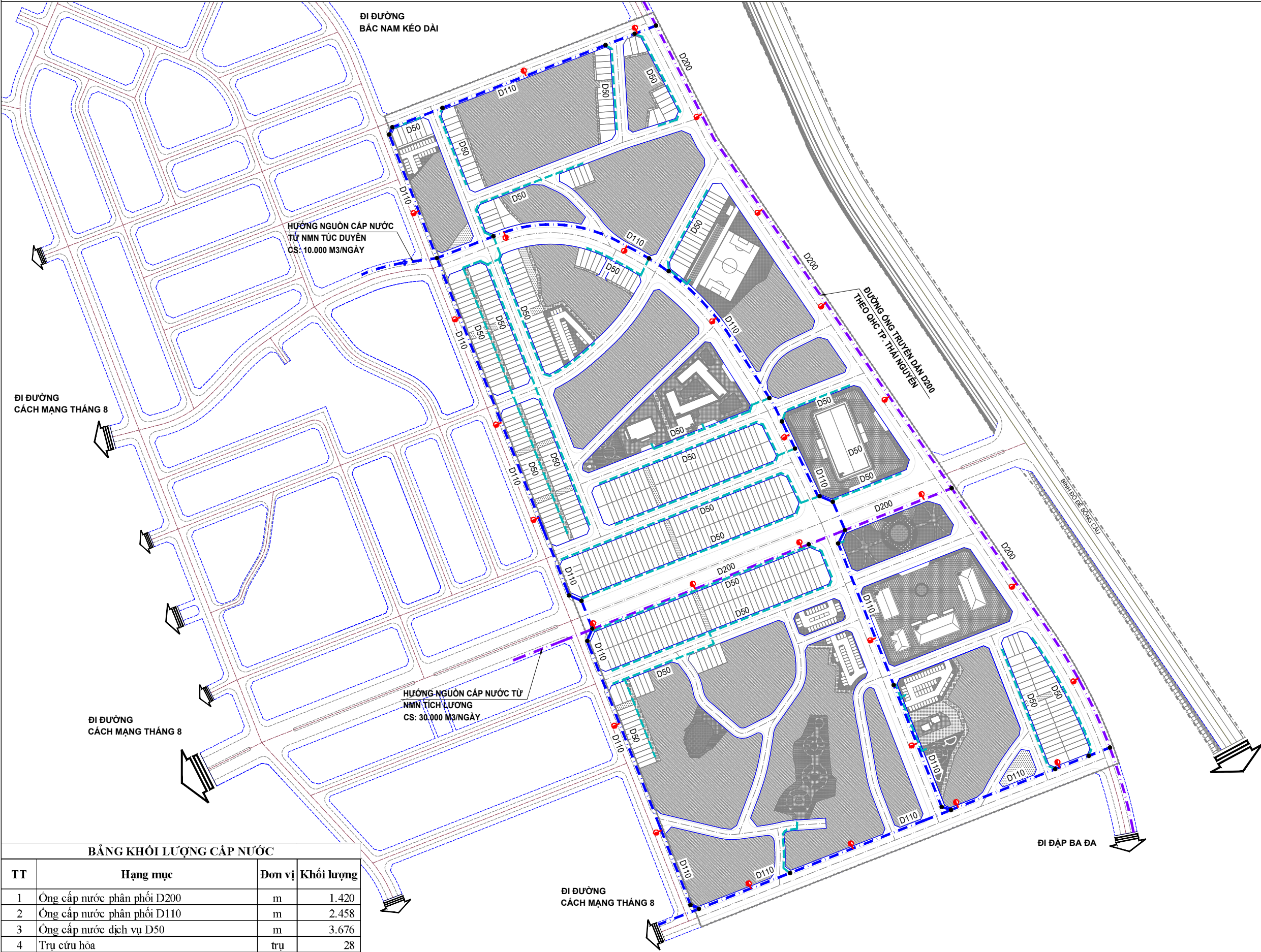
PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH CẤP NƯỚC



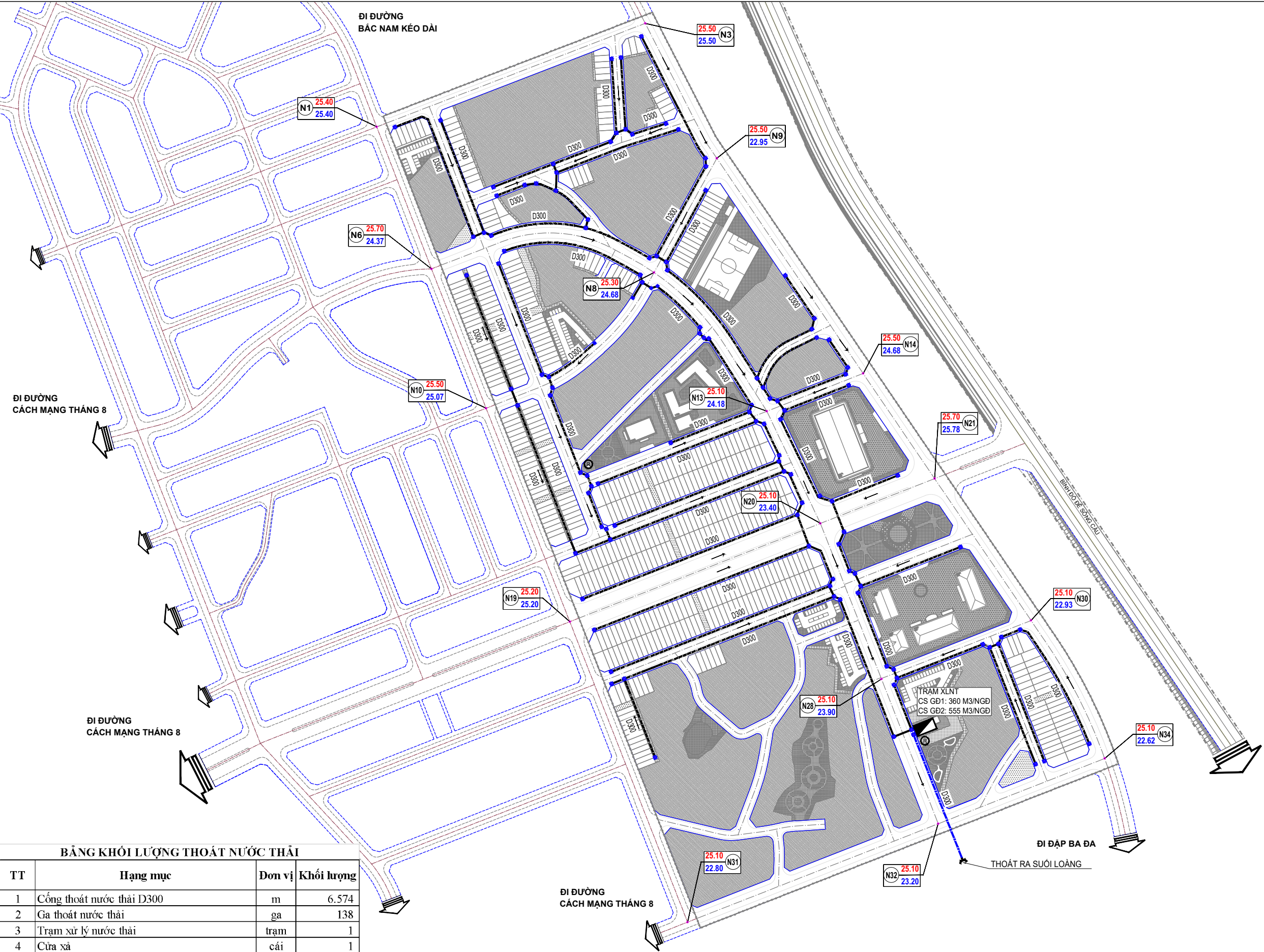
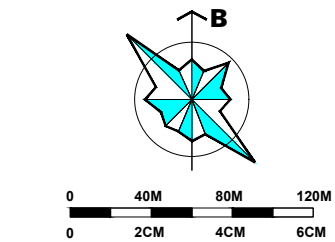
- KÝ HIỆU:
- ÔNG CẤP NƯỚC PHÂN PHỐI
 - ÔNG CẤP NƯỚC DỊCH VỤ
 - TRỤ CỨU HÓA
 - D110 ĐƯỜNG KINH (MM) - CHIỀU DÀI (M)



PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

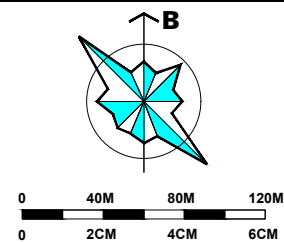
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN



- KÝ HIỆU:
- CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI
 - CỬA XÁ
 - GA THÂM
 - HƯỚNG THOÁT NƯỚC
 - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
 - D300 KÍCH THƯỚC - ĐỘ DỐC - CHIỀU DÀI

BẢNG KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI			
TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống thoát nước thải D300	m	6.574
2	Ga thoát nước thải	ga	138
3	Trạm xử lý nước thải	trạm	1
4	Cửa xả	cái	1

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG



BẢNG KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cáp ngầm trung thế 22KV	m	857
2	Trạm biến áp hiện trạng di dời	trạm	2
3	Trạm biến áp quy hoạch mới	trạm	4
4	Cáp ngầm hạ thế	m	7.549
5	Tủ điện hạ thế	tủ	111
6	Cáp ngầm chiếu sáng	m	6.328
7	Đèn chiếu sáng đường phố	đèn	217

KÝ HIỆU:



CẤP NGẦM TRUNG THỂ 22KV



CÁP NGÀM HẠ THỂ 0.4KV



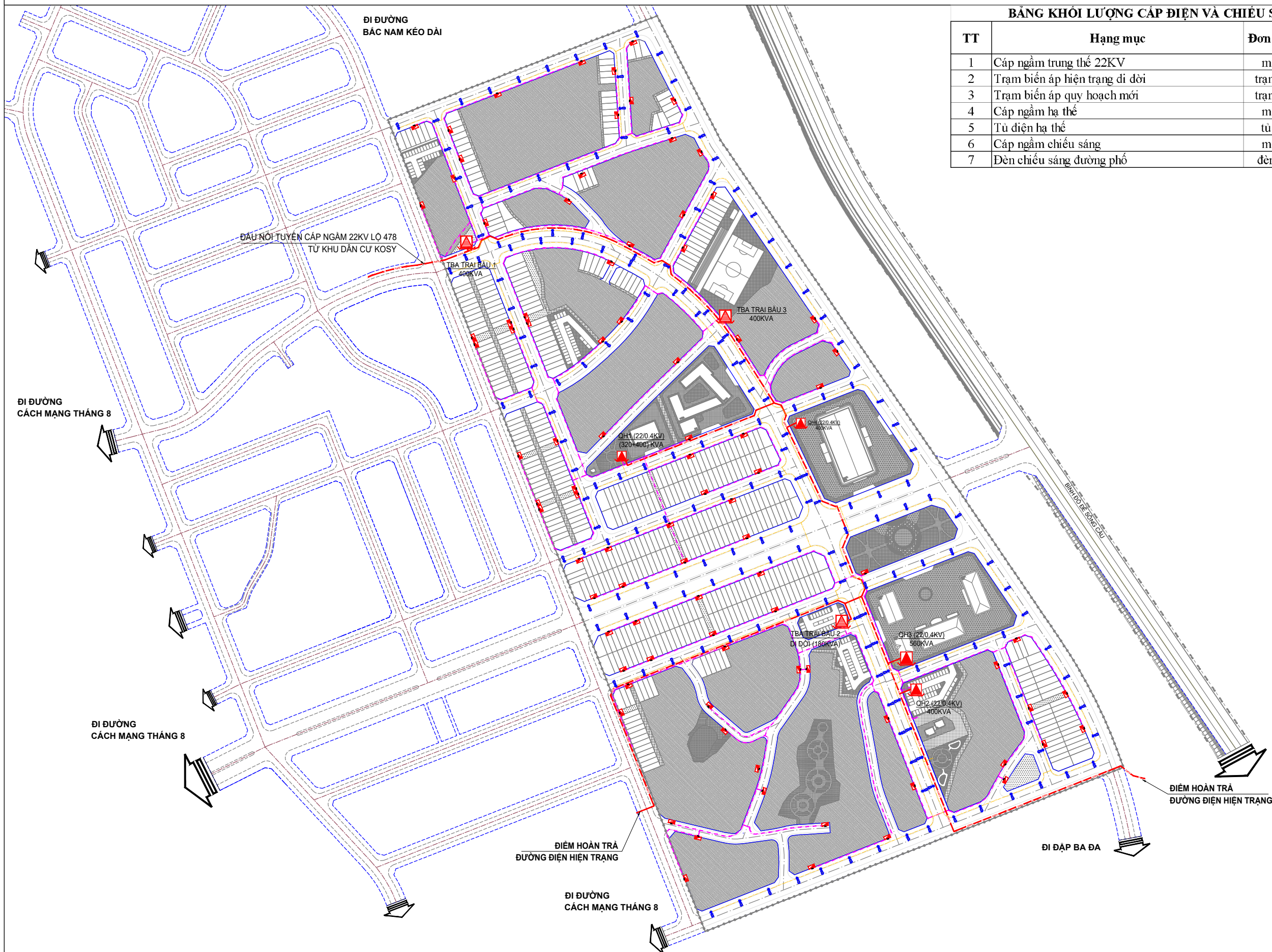
TỰ ĐIỀU KHIỂN CHIẾU SÁNG



TRAM BIỂN ÁP HIỆN TRANG



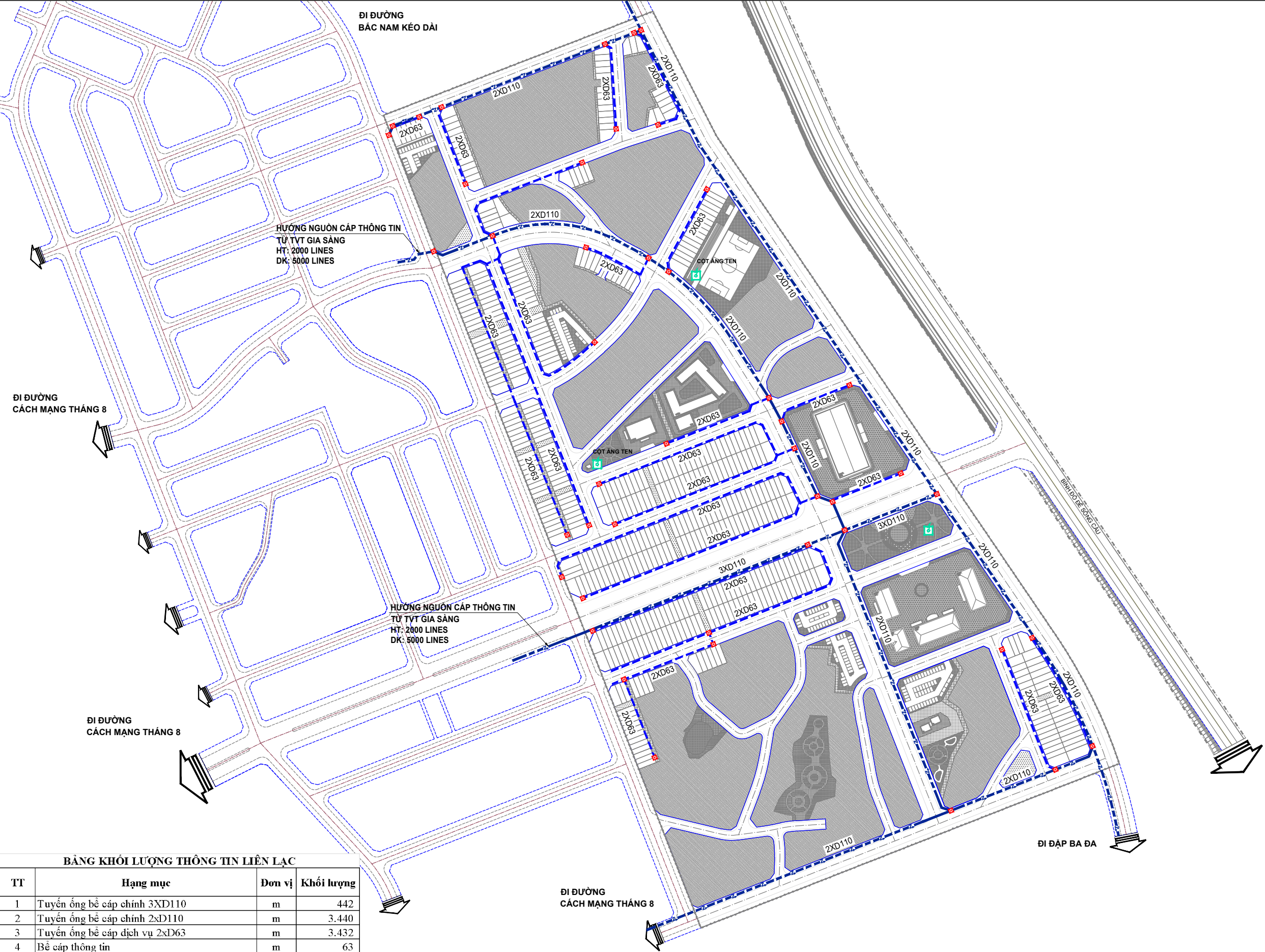
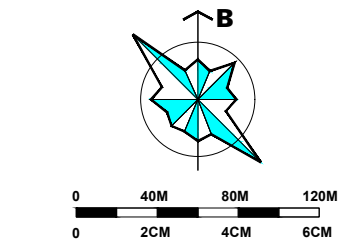
TRAM BIẾN ÁP XÂY MỚI



PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

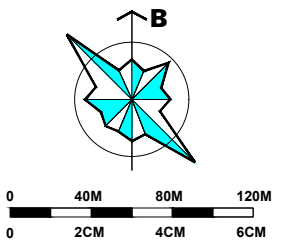
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIÊN THÔNG THỤ ĐỘNG



- KÝ HIỆU:
- TUYẾN ÔNG BÊ CẤP CHÍNH
 - TUYẾN ÔNG BÊ CẤP DỊCH VỤ
 - BÊ CẤP THÔNG TIN
 - ĐƯỜNG KÍNH (MM) - CHIỀU DÀI (M)
 - CỘT ĂNG TEN

BẢNG KHỐI LƯỢNG THÔNG TIN LIÊN LẠC			
TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến ống bê cấp chính 3XD110	m	442
2	Tuyến ống bê cấp chính 2xD110	m	3.440
3	Tuyến ống bê cấp dịch vụ 2xD63	m	3.432
4	Bê cấp thông tin	m	63

QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU TÁI ĐỊNH CƯ TRẠI BÀU, PHƯỜNG GIA SÀNG, TỈNH THÁI NGUYÊN
BẢN VẼ XÁC ĐỊNH CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM



Technical drawing of a road cross-section. It shows a central lane with a width of 10.5m, flanked by shoulders of 0.5m each. The total width is 11.5m. The drawing includes labels for 'KÍ HIỆU MẶT CÁT' (Road Surface Marking), 'CHỈ GIỚI XÂY DỰNG' (Construction Limit), 'KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG (M)' (Construction Setback (m)), 'CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ' (Road Design Limit), and 'KHU VỰC DỰ KIẾN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM' (Area for planned underground construction). A red grid indicates the area for planned underground construction.

