

# BÁO CÁO PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Lương Sơn 2  
Phường Bách Quang – tỉnh Thái Nguyên



# 1. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ NHỮNG THÔNG TIN CHÍNH

## 1.1. Căn cứ pháp lý về đầu tư:

- Quyết định số 1714/QĐ-UBND ngày 05/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm công nghiệp Lương Sơn 2, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên);
- Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 19/9/2025 về Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lương Sơn 2;

## 1.2. Thông tin về Nhà đầu tư:

- Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp: Công ty cổ phần tập đoàn HDA Việt Nam Industry.
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 4601305490, do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 11/11/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 03/6/2024. Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 13, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

## 2. GIỚI THIỆU VỀ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN KẾT VÙNG CỦA DỰ ÁN

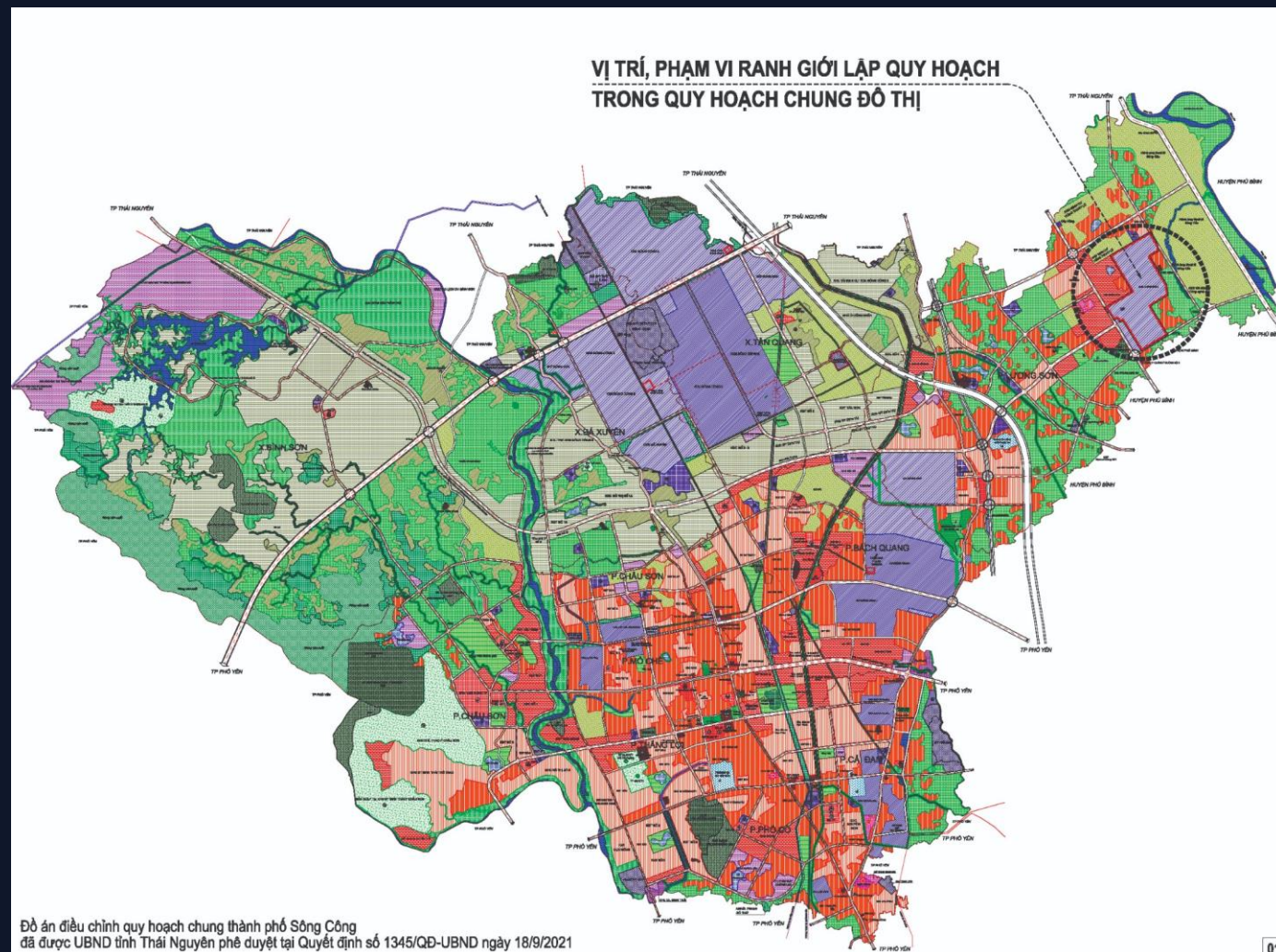
### 2.1. Vị trí địa lý và ranh giới khu đất lập quy hoạch:

- Vị trí khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn Tổ dân phố Phú Thái và tổ dân phố Xóm Cầu, phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên. Cách trung tâm hành chính tỉnh Thái Nguyên khoảng 12km về phía Nam, cách đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên khoảng 2km về phía Đông và cách trung tâm phường Bách Quang khoảng 5 km về hướng Đông. Cụm công nghiệp Lương Sơn 2 nằm tiếp cận tuyến đường QL37 khoảng 100m. (tại lý trình QL37 Km114+200 bên phải tuyến hướng Diềm Thụy đi Gang Thép).

- Ranh giới cụ thể được xác định như sau:
  - + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp và các hộ dân cư hiện hữu TDP xóm Cầu;
  - + Phía Nam: Giáp đường giao thông liên thôn, các khu đất nông nghiệp và một số hộ dân cư hiện hữu;
  - + Phía Đông: Giáp đường giao thông Tổ dân phố Phú Thái, các khu đất nông nghiệp một số hộ dân cư hiện hữu;
  - + Phía Tây: Giáp trục đường QL37, các khu đất nông nghiệp và khu dân cư hiện hữu Tổ dân phố Phú Thái.

### 2.2. Mối liên hệ vùng của dự án:

- Tiếp cận đường QL37; đường Vành đai 5 và cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên
- Kết nối KCN Diềm Thụy, KCN Sông Công
- Thuận lợi logistics
- Liên kết vùng với trục đường Liên kết vùng



### 3. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT DỰ ÁN:

#### 3.1. Tổng quan khu đất lập quy hoạch:

- Qua khảo sát sơ bộ có thể thấy địa hình khu quy hoạch tương đối bằng phẳng, mang đặc điểm của miền Trung du, nền dốc dần từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây, khu vực quy hoạch có một số đồi bát úp trồng cây lâm nghiệp, khu đồi thấp trồng cây lâu năm bên cạnh các xóm làng dân cư hiện trạng. Điểm đặc biệt của địa hình là môi liên kết giữa các khu đồi dân cư xóm làng xen kẹt là những khoảng không gian đất bằng phẳng để canh tác, trồng cây nông nghiệp như lúa, hoa màu...

- Theo cao độ bản đồ địa hình đo VN2000, địa hình trong khu vực quy hoạch có cốt hiện trạng cao trung bình khoảng 18,0 – 22,0 (cao nhất là khu đồi phía Bắc là 33,0m thấp nhất khu nương thoát nước phía Đông Nam là 17,50m). Các hộ dân cư phân bố rải rác trong khu vực quy hoạch, công trình nhà ở có cốt địa hình cao hơn so với cốt ruộng khoảng 2 - 3m.

#### 3.2. Hiện trạng khác về điều kiện tự nhiên:

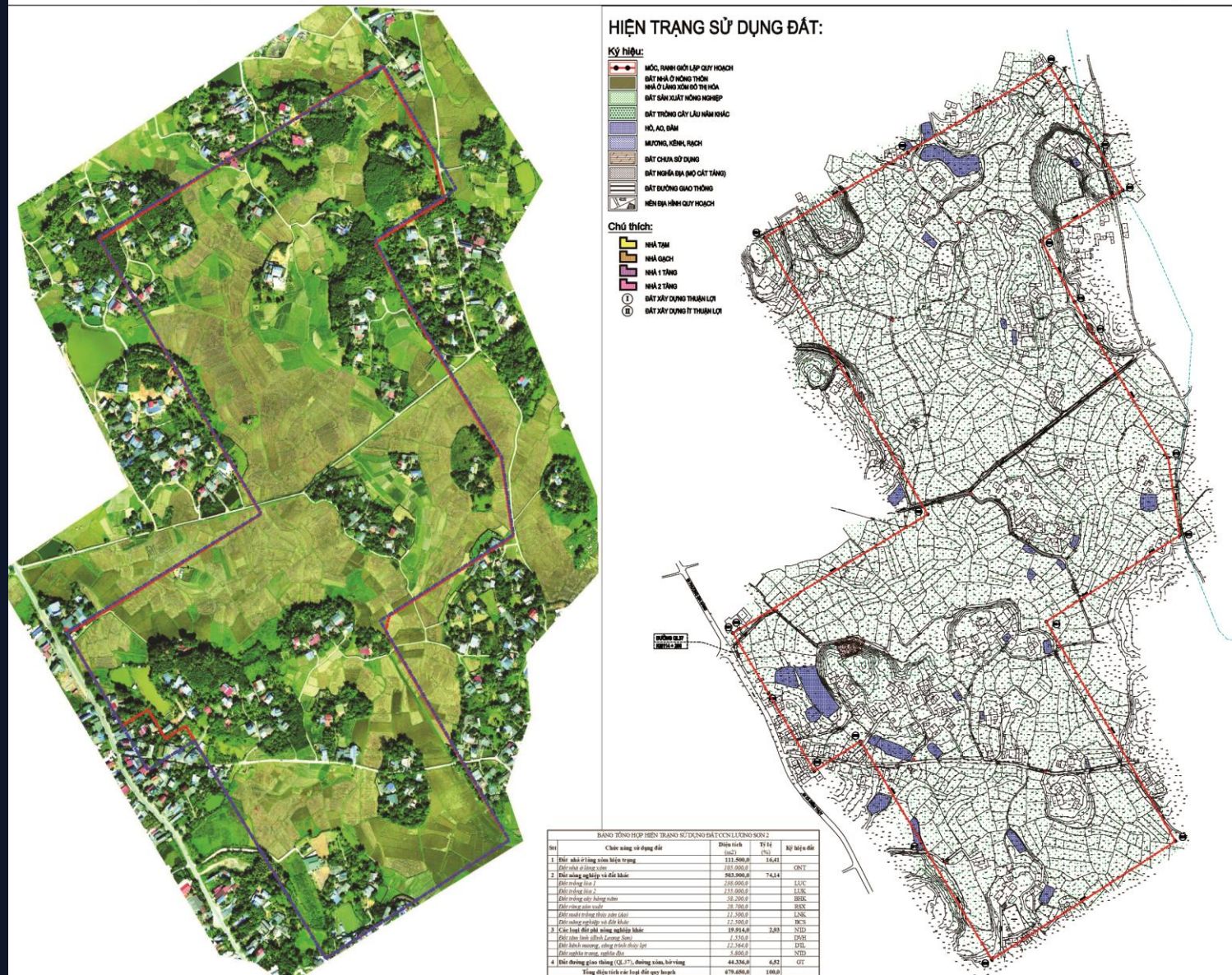
- Các điều kiện về tự nhiên như: Khí hậu, thủy văn, địa chất, tài nguyên, đất đai... được phân tích cụ thể trong thuyết minh quy hoạch.

- Dân số hiện trạng: Khoảng 80 hộ dân

#### 3.3. Quy mô:

- Tổng diện tích đất lập quy hoạch là: 679.650 m<sup>2</sup>  
(*Tương ứng 67,96ha, phù hợp với Quyết định số 1714/QĐ-UBND ngày 05/6/2025*)

### BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ XÂY DỰNG



## 4. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT và CÁC CHỈ TIÊU CỦA DỰ ÁN:

### 4.1. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

Cụ thể hóa định hướng quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt; tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ; làm cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý phát triển kết cấu hạ tầng đô thị, công nghiệp theo quy hoạch; đảm bảo sử dụng đất hiệu quả, phát triển bền vững.

### 4.2. Tính chất:

Là đồ án quy hoạch xây dựng khu chức năng Cụm công nghiệp, để khai thác kinh doanh kết cấu hạ tầng. Các yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất được áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD mục 2.5 và khi thiết kế các công trình hạ tầng kỹ thuật phải được nghiên cứu phù hợp với định hướng của đồ án quy hoạch chung TP.Sông Công (cũ), điều kiện địa hình nhưng cũng có giải pháp đồng bộ với các khu vực lân cận.

### 4.3. Thời hạn của dự án:

- Giai đoạn ngắn hạn: Từ Quý III/2026 đến hết Quý IV/2028: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý về quy hoạch, dự án, đền bù GPMB, chuyển mục đích đất lúa, môi trường, tái định cư, giao đất, cho thuê đất... và đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung, các khu chức năng chính.
- Giai đoạn dài hạn: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

### 4.4. Các chỉ tiêu áp dụng trong quá trình lập quy hoạch cho dự án:

#### a) Chỉ tiêu phát triển sử dụng đất:

- Căn cứ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021.
- Chỉ tiêu tỷ lệ tối thiểu sử dụng đất các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp:

#### b) Chỉ tiêu phát triển định hướng Hạ tầng kỹ thuật:

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng ban hành QCVN01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 15/6/2023 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

| Stt                                                                                                                          | Loại đất         | Đơn vị tính<br>(% diện tích toàn khu) | Chỉ tiêu |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|----------|
| 1                                                                                                                            | Giao thông       | %                                     | 10       |
| 2                                                                                                                            | Cây xanh         | %                                     | 10       |
| 3                                                                                                                            | Các khu kỹ thuật | %                                     | 1        |
| Đất giao thông và đất cây xanh trong bảng không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất. |                  |                                       |          |

## 5. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

### 5.1. Định hướng tổng thể:

- Trên cơ sở nền đo đạc địa hình và xác định tổng lộ giới hành lang tuyến đường QL37 là 36,0m (chưa bao gồm đường gôn hai bên). Từ vị trí trung tâm khu đất quy hoạch xác định một trục đường chính để đầu nối với đường QL37, điểm đầu nối sẽ là hõng giao thông chính vào Cụm công nghiệp. Từ tuyến đường trục chính này sẽ phát triển các trục đường giao thông giao cắt để quy hoạch các chức năng sử dụng đất của cụm công nghiệp. Đối với một số khu vực có tuyến đường hiện trạng giao cắt thì sẽ nắn chỉnh và xây dựng mới một số đoạn đường để hoàn trả lại cho các hộ dân cư lưu thông.

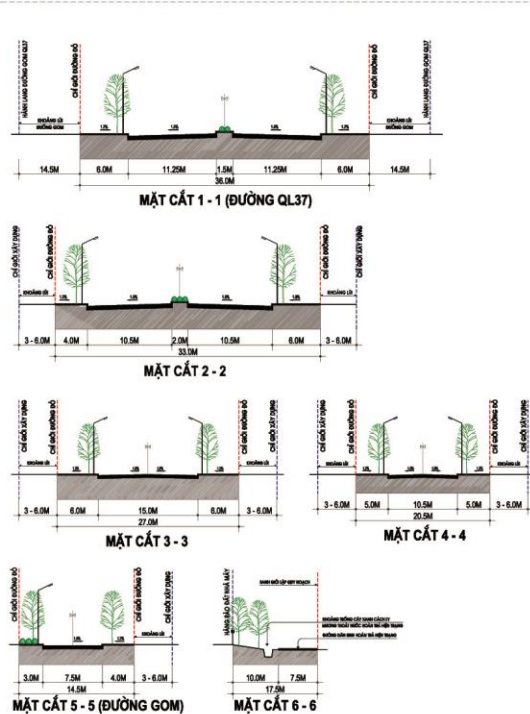
- Trục đường chính vào cụm công nghiệp được quy hoạch với lộ giới rộng 33,0m, các trục đường phụ rộng từ 20,5m đến 27,0m. Quy hoạch sử dụng đất sẽ phân chia theo từng chức năng của dự án, trong đó các chức năng tiếp giáp đường QL37 sẽ là khu văn phòng điều hành và khu dịch vụ hoạt động chung. Phần còn lại là đất bố trí khu vực các nhà máy, xí nghiệp và các quỹ đất bố trí khu xử lý đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

### 5.2. Phương án Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở phân tích, nghiên cứu và tính toán tổ chức không gian đối với các quỹ đất công nghiệp. Phương án quy hoạch các quỹ đất còn lại là: Đất cây xanh, đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và đất đường giao thông đã được áp dụng theo các chỉ tiêu, thông số kỹ thuật tiêu chuẩn. Tổng thể quy hoạch sử dụng đất Cụm công nghiệp Lương Sơn 2 như sau:

## BẢN ĐỒ TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

### MẶT CẮT ĐƯỜNG QUY HOẠCH:



### Ký hiệu:

- ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP
- ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ
- ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN
- ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (Cành ly)
- ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
- ĐIỂM TRUNG CHUYỂN RÁC THẢI
- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

### Chú thích:

DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M<sup>2</sup>)  
 HTKT-TT: 9.990, 1.0  
 TẦNG CAO TỐI ĐA (GÓP)  
 MẬT ĐỘ XÂY DỰNG BA (C)  
 30, 0.2  
 Hệ số sử dụng đất (góp)



### BẢNG CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CCN LƯƠNG SƠN 2

| Stt                      | Chức năng sử dụng đất               | Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%) |
|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------|
| I                        | Diện tích đất dự án Cụm công nghiệp | 673.177,0                          | 100,0     |
| 1                        | Đất nhà xưởng công nghiệp           | 500.000,0                          | 73,57     |
| 2                        | Đất hành chính, công trình dịch vụ  | 14.900,0                           | 2,19      |
| 3                        | Đất hạ tầng kỹ thuật                | 7.250,0                            | 1,07      |
| 4                        | Đất cây xanh                        | 72.060,0                           | 10,60     |
| 4.1                      | Đất cây xanh sử dụng công cộng      | 23.370,0                           | 3,44      |
| 4.2                      | Đất cây xanh cách ly                | 48.690,0                           | 7,16      |
| 5                        | Đất giao thông                      | 85.440,0                           | 12,57     |
| II                       | Diện tích đất dân cư hiện hữu       | 6.473,0                            |           |
| TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH |                                     | 679.650,0                          |           |

## 6. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN VÀ CẢNH QUAN:

### 6.1. Không gian tổng thể:

- Quy hoạch không gian phải có sự liên kết về mặt giao thông, sự gắn kết không gian giữa các khu chức năng về các khoảng trống sân, đường dạo, bồn hoa cây xanh, hồ nước... phù hợp với cảnh quan thiên nhiên.
- Tạo ra các khoảng đóng, khoảng mở trong thiết kế không gian, trên các trục đường đi bộ chính tạo ra sự thay đổi không gian bằng hệ thống tiêu cảnh, tượng nghệ thuật trang trí, nghỉ dừng chân, ghế ngồi, bên cạnh đó là các biển chỉ dẫn, các điểm xả rác cho khách bộ hành cần nghiên cứu cách điệu bằng các gốc cây hai bên đường để khu quy hoạch thêm tự nhiên.

### 6.2. Định hướng quản lý xây dựng:

- Trục đường chính vào cụm công nghiệp được quy hoạch với lộ giới rộng 33,0m, các trục đường phụ rộng từ 20,5m đến 27,0m. Quy hoạch sử dụng đất sẽ phân chia theo từng chức năng của dự án, trong đó các chức năng tiếp giáp đường QL37 sẽ là khu văn phòng điều hành và khu dịch vụ hoạt động chung. Phần còn lại là đất bố trí khu vực các nhà máy, xí nghiệp và các quỹ đất bố trí khu xử lý đầu mối hạ tầng kỹ thuật.
- Dự kiến các Block phân chia ô đất của Cụm công nghiệp Lương Sơn 2 nhỏ nhất là: 5.000m<sup>2</sup>/lô đất. Xác định từng vị trí, bố trí quỹ đất theo đúng chức năng quy hoạch, áp dụng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành. (đất cây xanh, đất hành lang cách ly, đất công trình đầu mối Hạ tầng kỹ thuật....)
- Đối với tuyến mương thoát nước tự nhiên sẽ nắn chỉnh hướng tuyến dòng chảy, tạo cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình phương án quy hoạch.
- Khu vực cây xanh tập trung đề xuất 1 khu làm khu công viên tạo cảnh quan và điều hòa môi trường.



### 6.3. Một số hình ảnh mô tả không gian quy hoạch của dự án:

PHỐI CẢNH TỔNG THỂ



CỔNG CHÀO



CÔNG VIÊN CÂY XANH - HỒ ĐIỀU HÒA - CHÙA



VĂN PHÒNG ĐIỀU HÀNH 5 TẦNG



KHU NHÀ XƯỞNG SẢN XUẤT



KHU VĂN PHÒNG 2 TẦNG



DÂY NHÀ LIỀN KẾ - SHOPHOUSE



KHU XỬ LÝ NƯỚC THẢI



PHỐI CẢNH BAN ĐÊM



QUY MÔ  
74,45 ha



NGÀNH NGHỀ THU HÚT ĐẦU TƯ  
Công nghiệp sạch, công nghiệp hỗ trợ, điện tử, cơ khí chính xác, may mặc, công nghiệp nhẹ...



HẠ TẦNG ĐỒNG BỘ  
Giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, PCCC, chiếu sáng, viễn thông, xử lý nước thải tập trung.



VỊ TRÍ KẾT NỐI THUẬN LỢI  
Gần Quốc lộ 6, thuận tiện kết nối với TP. Hòa Bình, Hà Nội và các tỉnh Tây Bắc.



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG  
Không gian xanh - mặt nước - công trình tâm linh hài hòa, hướng tới mô hình cụm công nghiệp hiện đại, xanh và thân thiện môi trường.

## 7. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

### 7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch được định hướng, thiết kế như sau:

- Mặt cắt 1-1: Tuyến đường QL37 với tổng lộ giới quản lý là: 42,0m. (Theo quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ) Trong đó phần nền đường là 12,0m; Chỉ giới hành lang quản lý đường bộ chạy song song 2 bên có lộ giới là: 15,0m.

- Mặt cắt 2-2: Tuyến đường trục chính vào cụm công nghiệp có lộ giới 33m: 4,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 2,0m (đãi phân cách) + 10,5m (lòng đường) + 6,0m (hè)

- Mặt cắt 3-3 rộng 27,0m: 6,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 6,0m (hè).

- Mặt cắt 4-4 rộng 20,0m: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè).

- Mặt cắt 5-5 rộng 14,5m: 3,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m (hè).

- Mặt cắt 6-6 rộng 7,5m: đường hoàn trả hiện trạng dân sinh.

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG, CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ - XÂY DỰNG

| TỔNG HỢP MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG VÀ CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG |               |               |                                             |               |         |          |                |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------------------|---------------|---------|----------|----------------|
| STT                                               | TÊN MẶT CẮT   | CHIỀU DÀI (M) | KÍCH THƯỚC HÌNH HỌC MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG (M) |               |         |          | DIỆN TÍCH (M2) |
|                                                   |               |               | MẶT ĐƯỜNG                                   | ĐẢI PHÂN CÁCH | VÍA HÈ  | ĐƯỜNG ĐỎ |                |
| 1                                                 | MẶT CẮT 2 - 2 | 766           | 10.5X2                                      | 2.0           | 4.0+6.0 | 33.0     | 27278          |
| 2                                                 | MẶT CẮT 3 - 3 | 1.092         | 15.0                                        | 0.0           | 6.0X2   | 27.0     | 29484          |
| 3                                                 | MẶT CẮT 4 - 4 | 534           | 10.5                                        | 0.0           | 5.0X2   | 20.5     | 10947          |

BẢNG TỌA ĐỘ NÚT GIAO THÔNG

| TÊN NÚT | TỌA ĐỘ       |             |
|---------|--------------|-------------|
|         | X            | Y           |
| N01     | 2380215.8061 | 436986.5030 |
| N02     | 2380228.6380 | 436917.8679 |
| N03     | 2380276.4549 | 437181.7384 |
| N04     | 2380543.5965 | 437437.8967 |
| N05     | 2380826.7279 | 437673.3240 |
| N06     | 2380828.7522 | 437058.7087 |
| N07     | 2380821.0734 | 437208.0874 |
| N08     | 2381105.4834 | 437513.5911 |
| N09     | 2379819.1410 | 437486.2524 |

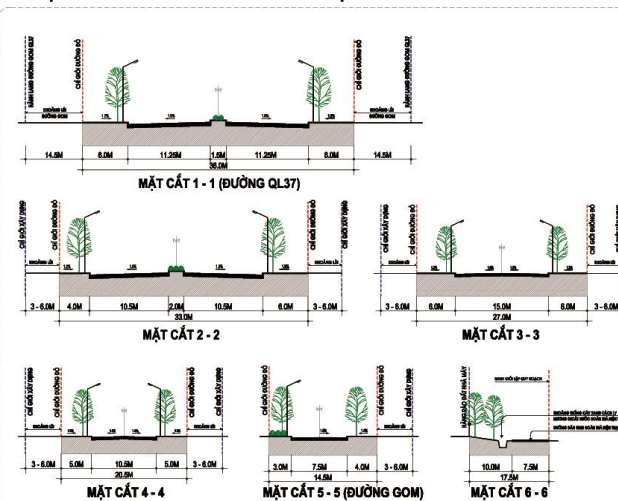
KÝ HIỆU:

— RANH GIỚI THIẾT KẾ QUY HOẠCH  
CAO ĐỘ THIẾT KẾ  
CAO ĐỘ TỰ NHIÊN  
ĐỘ DỐC ĐƯỜNG  
CHIEU DÀI ĐƯỜNG

KHU ĐẤT XÂY DỰNG:

CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ  
KHÔNG LƯỚI  
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

MẶT CẮT ĐƯỜNG QUY HOẠCH:



Ký hiệu:

ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP  
ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ  
ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN  
ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (cách ly)  
ĐẤT CT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC  
ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG  
TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI  
ĐIỂM TRUNG CHUYỂN RÁC THẢI  
RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH



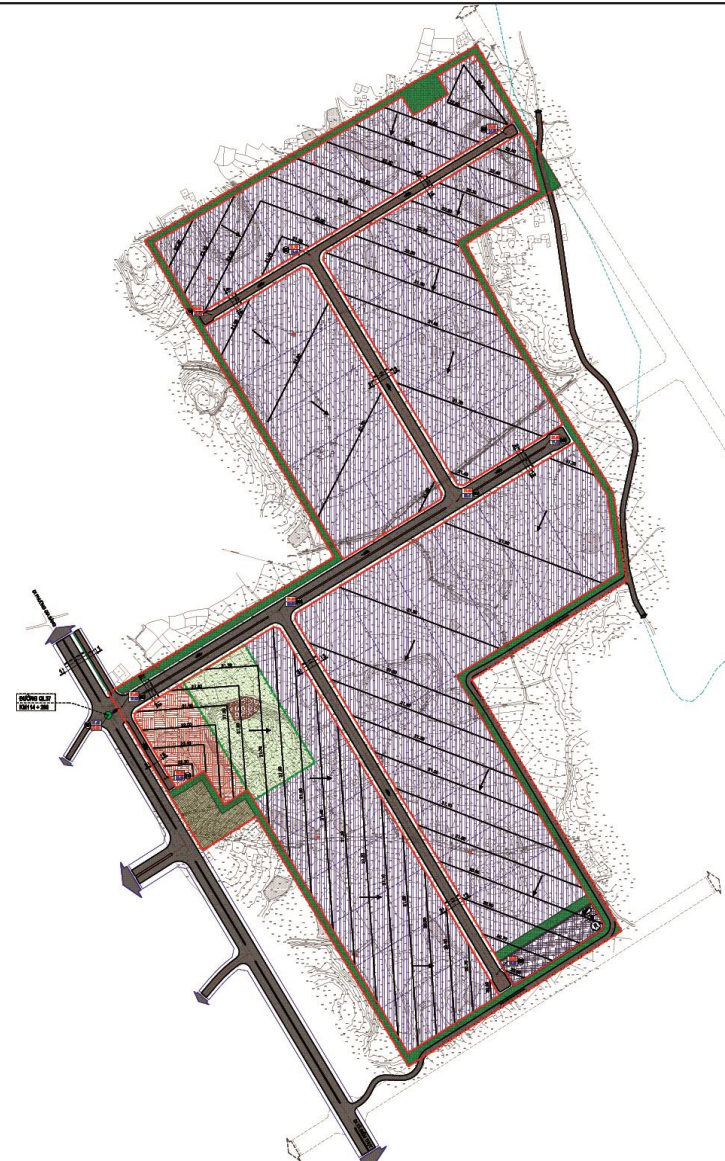
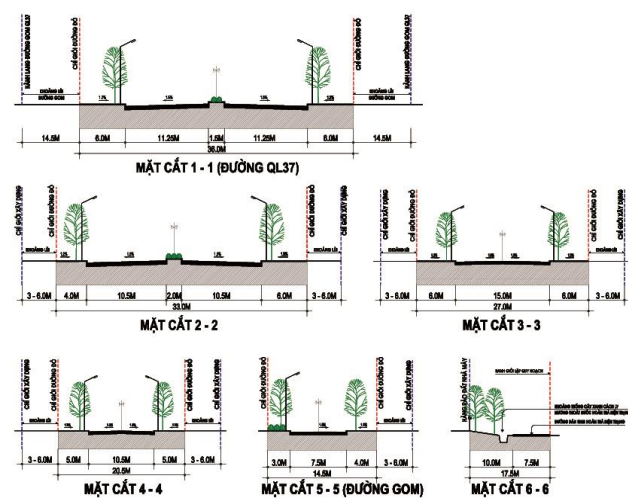
### 7.3. Quy hoạch san nền:

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0.1m.
- Cao độ khống chế San nền của khu vực quy hoạch cơ bản dựa vào cao độ sau:
  - + Cao độ tim đường hiện trạng tuyến QL37 là: 21.68m; Cao độ trung bình theo tuyến đường hiện trạng hành lang thoát lũ Sông Cầu là: 20.00m;
  - + Cao độ (ráp ranh) các khu dân cư hiện trạng: 21.00 đến 25.00;
- Thiết kế cao độ khống chế san nền cũng phải phù hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực dự án với tuyến QL37.
- Cao độ thiết kế san nền cao nhất là: +23.00m; Cốt thấp nhất là: +20.50m.
- Độ đầm chặt  $K=0,9$  để đảm bảo ổn định nền không gây lún sụt làm ảnh hưởng đến công trình. Đường giao thông đảm bảo hệ số đầm chặt  $K=0,95$ ; riêng 50cm đất đắp sát kết cấu mặt đường đảm bảo hệ số đầm chặt  $K=0,98$ .
- Trước khi san nền cần bóc lớp đất hữu cơ dày trung bình 30cm trên bề mặt trong phạm vi nền đắp. Phần khối lượng bóc hữu cơ này sẽ được thu gom lại và vận chuyển bằng phương tiện cơ giới tới nơi tập kết nhằm đảm bảo không ảnh hưởng tới môi trường xung quanh cũng như để có thể tái sử dụng làm lớp đắp đất màu phục vụ nhu cầu trồng cây xanh tạo cảnh quan trong phạm vi dự án trong thời gian sau này.
- Chiều cao đắp đất : 2,46m
- Chiều cao đào đất : 4,23m

### BẢN ĐỒ CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - QUY HOẠCH SAN NỀN



#### MẶT CẮT ĐƯỜNG QUY HOẠCH:



#### 7.4. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy và riêng hoàn toàn với thoát nước thải.

- Nước mưa khu vực quy hoạch được thiết kế thu gom vào hệ thống cống trên tuyến đường trục chính sau đó thoát vào suối hiện có (Ngòi La Lãi).

- Hoàn trả tuyến mương thủy lợi phía Bắc dự án bằng cống bản B1500 sau đó đầu nối vào hệ thống mương hiện trạng.

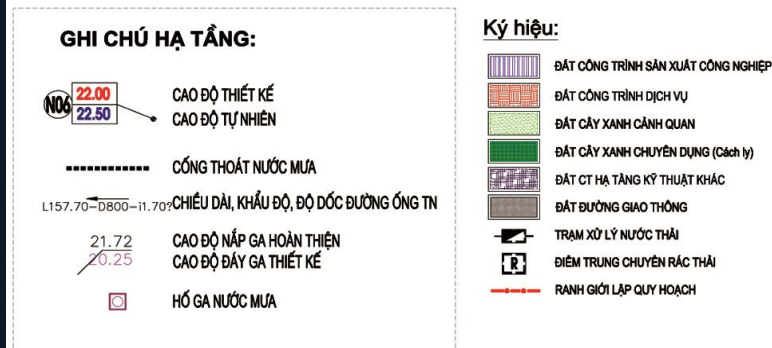
- Xung quanh ranh giới dự án bố trí dải cây xanh cách ly và hệ thống ta luy kết hợp mương thoát nước B3m phục vụ thu nước mưa các lưu vực lân cận rồi thoát vào hệ thống thoát nước của dự án.

- Thiết kế hệ thống cầu, hoặc cống hộp qua kênh Núi Cốc đảm bảo lưu thông dòng chảy và ko tác động đến kết cấu hiện trạng của kênh.

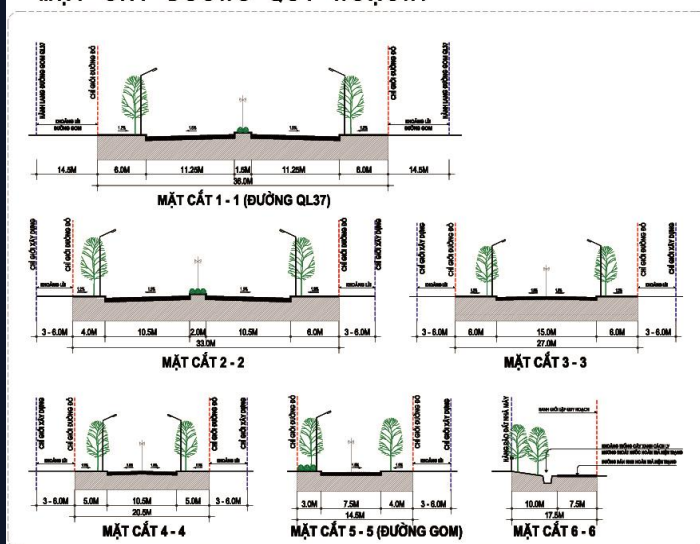
- Hướng thoát nước chính từ Bắc xuống Nam, các tuyến cống được đặt dọc các trục đường giao thông, nằm trên hè hoặc lòng đường giao thông theo nguyên tắc tự chảy

- Sử dụng cống thoát được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn có đường kính từ B800÷B2500.

#### BẢN ĐỒ CHUẨN BỊ KỸ THUẬT - QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA



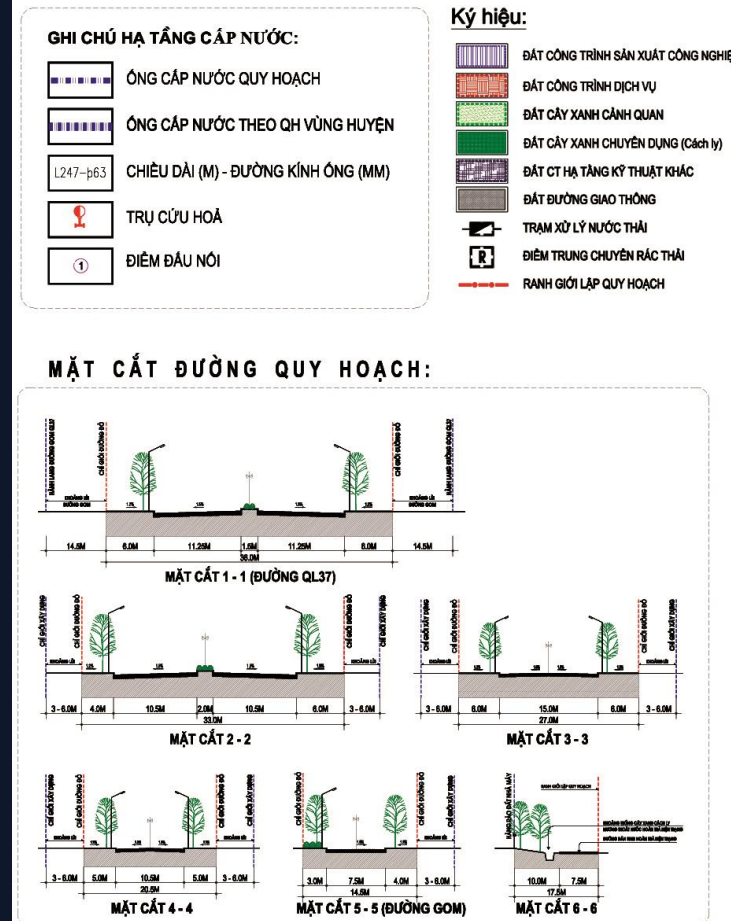
#### MẶT CẮT ĐƯỜNG QUY HOẠCH:



## 7.5. Quy hoạch cấp nước và PCCC:

- Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 2.500 m<sup>3</sup>/ng.đêm.
- Nguồn cấp: Sử dụng một phần từ nguồn nước từ Nhà máy nước Sông Công với công suất hiện tại 700m<sup>3</sup>/ngđ. Từ năm 2014 công suất tăng thành 25.000m<sup>3</sup>/ngđ thông qua hệ thống đường ống cấp nước D100, D150.
- Tuy nhiên trong đồ án dự kiến xây dựng mới một trạm xử lý nước với công suất 2.000m<sup>3</sup>/ng.đêm để đảm bảo nguồn nước cung cấp cho dự án. Diện tích xây dựng trạm cấp nước quy hoạch được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng được đề xuất trong bước lập dự án đầu tư. Dự kiến quỹ đất cho công trình là khoảng 3.000m<sup>2</sup>.
- Vị trí công trình Trạm xử lý nước và cấp nước nằm trong khu đất Hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam của khu vực quy hoạch để cung cấp cho công nghiệp, sinh hoạt và sản xuất kết hợp nước phòng cháy chữa cháy.
- Xây dựng hệ thống bể chứa vừa phục vụ cấp nước sinh hoạt và cấp PCC

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC



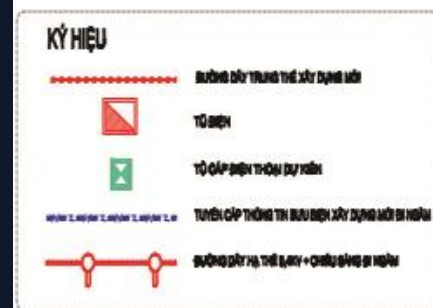
## 7.6. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng, thông tin:

- Tổng công suất dự kiến sử dụng: Khoảng 13.800 KVA.  
- Nguồn cấp điện: Giai đoạn trước mắt CCN sẽ đấu nối nguồn từ đường dây 35KV lộ 371 E6.17 Nhánh rẽ đi Lương Sơn 2 hiện có qua khu quy hoạch.

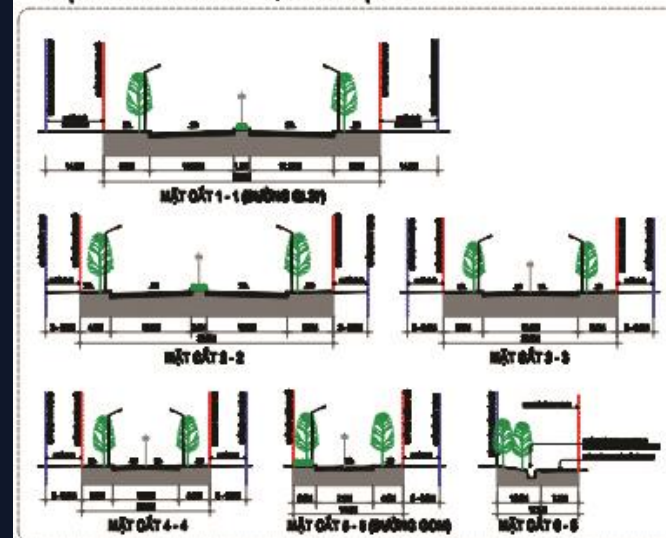
- Trạm biến thế 35/0,4KV: Với tổng công suất yêu cầu từ lưới = 13.800 KVA dự kiến xây dựng mới 20 trạm biến áp 35/0,4KV trong đó bao gồm 1 trạm biến áp 35/0,4KV - 500KVA; 18 trạm biến áp 35/0,4KV - 750KVA và 1 trạm biến áp hiện trạng Lương Sơn 35/0,4KV – 250KVA. Tổng công suất của 20 trạm = 15.000 KVA đảm bảo cấp điện sinh hoạt và sản xuất. Các trạm biến áp xây mới dùng loại kios kiểu kín.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài trời: Cung cấp chiếu sáng cho các tuyến đường giao thông, khu công viên cây xanh, bãi đỗ xe...trong toàn bộ dự án; Lưới điện chiếu sáng đi ngầm đi trong hào cáp trên vỉa hè cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Hệ thống đường dây điện sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC.

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ THÔNG TIN LIÊN LẠC



### MẶT CẮT ĐƯỜNG QUY HOẠCH:



## 7.7. Quy hoạch xử lý nước thải, chất thải:

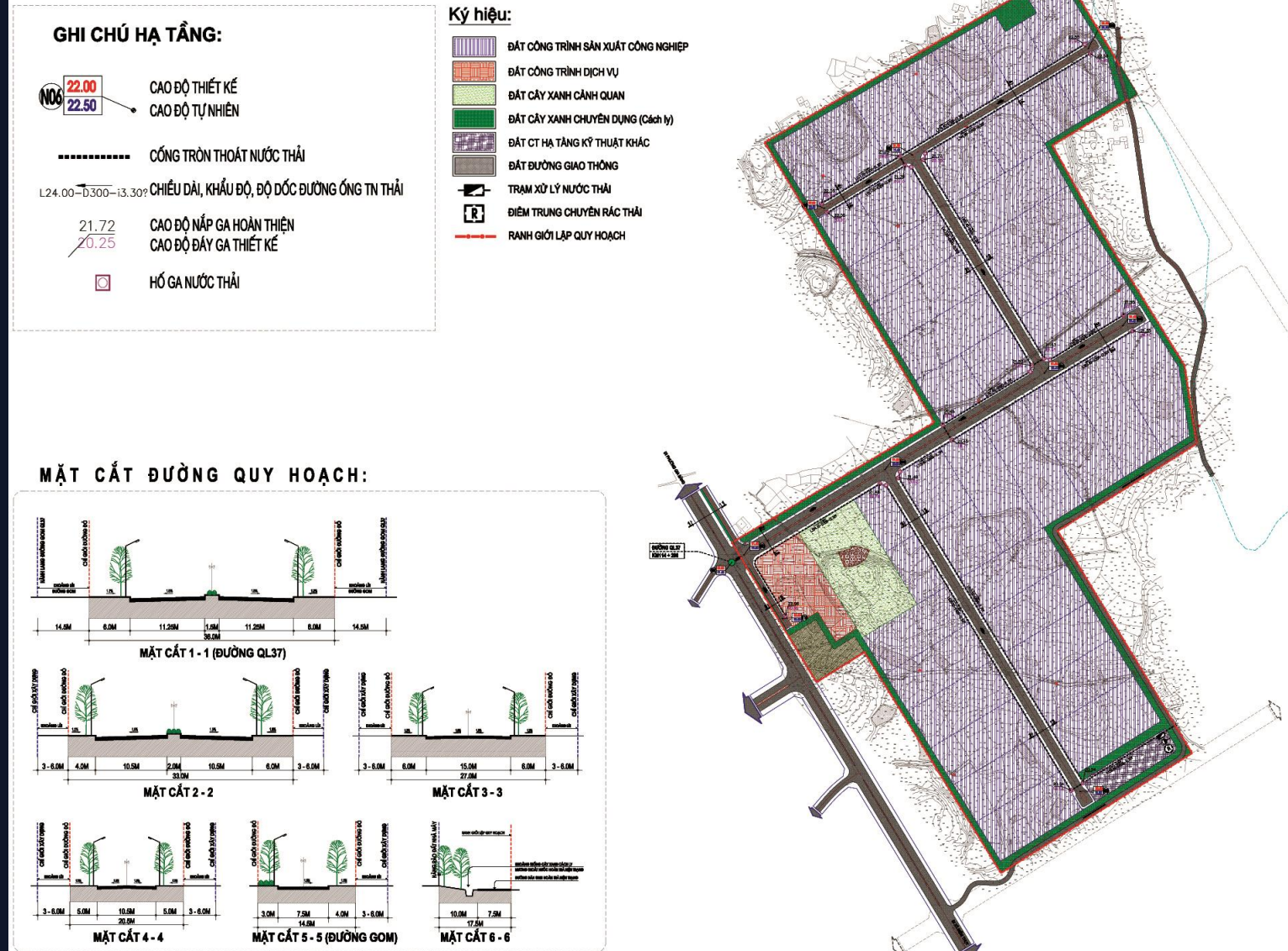
- Tổng nhu cầu tính toán xử lý nước thải: Khoảng 2.100m<sup>3</sup>/ng.đêm

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất khu vực quy hoạch được thu gom và vận chuyển về trạm xử lý nước thải có công suất thiết kế  $Q = 2.500,0 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$ , nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Xây dựng trạm xử lý với công suất xử lý khoảng 2.500 m<sup>3</sup>/ng.đ. Quỹ đất bố trí xây dựng trạm là khoảng 3.000m<sup>2</sup>. Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng trạm Xử lý nước thải với chiều rộng  $\geq 10 \text{ m}$ ; Nước thải sau khi xử lý đạt các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành mới được xả ra mương nước phía Đông Nam rồi thoát và đầu nối vào hệ thống Sông Cầu.

- Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ các khu nhà xưởng, văn phòng và công trình dịch vụ khác được thu gom vào các điểm thu rác của khu vực khu đất hạ tầng kỹ thuật và được chuyển đến bãi tập kết của phường theo quy định.

## BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI



## 8. TỔNG THỂ CÁC CHỈ TIÊU CỦA CCN LƯƠNG SƠN 2:

**67,31ha**

Quy mô dự án

**500.000m<sup>2</sup>**

Đất công nghiệp

**33m**

Đường trục chính

**10,60%**

Đất cây xanh



**TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!**