

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU TỔ
HỢP DỊCH VỤ, TRUNG BÀY SẢN PHẨM, NHÀ Ở TẠI PHƯỜNG CẢI
ĐAN, THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN (NAY LÀ
PHƯỜNG SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN)

Chủ đầu tư: Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa

Đơn vị tư vấn : Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng và TMDV Hải Sơn

Năm 2026

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU TỒ
HỢP DỊCH VỤ, TRUNG BÀY SẢN PHẨM, NHÀ Ở TẠI PHƯỜNG CẢI
ĐAN, THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

Chủ đầu tư: Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa

Đơn vị tư vấn : Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng và TMDV Hải Sơn



CHỦ TỊCH HĐQT
Phan Văn Minh



GIÁM ĐỐC
TRƯƠNG XUÂN MÃO

Năm 2026

THUYẾT MINH

**ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU TỒ
HỢP DỊCH VỤ, TRUNG BÀY SẢN PHẨM, NHÀ Ở TẠI PHƯỜNG CẢI
ĐÀN, THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN(NAY LÀ
PHƯỜNG SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN)**

Chủ đầu tư: Công ty TNHH sản xuất, lắp ráp Tuấn Nghĩa

**Đơn vị tư vấn : Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng và thương
mại dịch vụ Hải Sơn**

| | |
|------------------|------------------------|
| Chủ nhiệm | : KTS. Bùi Quang Sang |
| CBKT | : KS. Trần Huy Hoàng |
| Giao thông | : KS. Trần Huy Hoàng |
| Cấp thoát nước | : KS. Nguyễn Trí Tùng |
| Cấp điện | : KS. Dương Quốc Thắng |
| Kinh tế | : KS. Nguyễn Văn Nam |
| Quản lý kỹ thuật | : KS. Nguyễn Trí Tùng |

MỤC LỤC

| | |
|--|-----------|
| PHẦN I. MỞ ĐẦU..... | 5 |
| 1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch | 5 |
| 1.1.1. Lý do và sự cần thiết | 5 |
| 1.1.2. Mục tiêu của đồ án: | 5 |
| 1.2. Các căn cứ lập quy hoạch chi tiết | 6 |
| 1.2.1. Các căn cứ pháp lý | 6 |
| 1.2.2. Các nguồn tài liệu số liệu | 7 |
| 1.2.3. Các cơ sở bản đồ | 7 |
| 1.3. Tính chất, chức năng..... | 7 |
| PHẦN II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG..... | 8 |
| 2.1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên:..... | 8 |
| 2.1.1. Vị trí và giới hạn khu đất: | 8 |
| 2.1.2. Địa hình, địa mạo: | 8 |
| 2.1.3. Khí hậu: | 8 |
| 2.2. Hiện trạng: | 9 |
| 2.2.1. Hiện trạng dân cư và các công trình kiến trúc trong khu vực | 9 |
| 2.2.2. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật. | 9 |
| 2.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG..... | 9 |
| 2.3.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:..... | 9 |
| 2.3.2. Kết luận: | 10 |
| PHẦN III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN..... | 9 |
| 3.1. Dự báo quy mô dân số: 700 người | 10 |
| 3.2. Chỉ tiêu đất đai: | 10 |
| 3.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: | 11 |
| 3.3.1. Cấp nước, thoát nước thải | 11 |
| 3.3.2. Cấp điện: đảm bảo 24/24..... | 11 |
| 3.3.3. Chất thải rắn: | 11 |
| PHẦN IV. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH..... | 12 |
| 4.1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết: | 12 |
| 4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật | 13 |
| 4.3. Hiệu quả kinh tế - xã hội của đồ án: | 13 |
| PHẦN V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ..... | 14 |

PHẦN I. MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch

1.1.1. Lý do và sự cần thiết

- Công ty TNHH sản xuất lắp ráp Tuấn Nghĩa lựa được chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công theo Quyết định số 3371/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên. Dự án đã thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Sông Công phê duyệt theo Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 24/08/2016. Công ty mong muốn xây dựng một khu đô thị văn minh và hiện đại, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, có cảnh quan đẹp, tạo điểm nhấn cho khu vực. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, công ty nhận thấy cần thiết phải điều chỉnh một số nội dung như sau:

- Điều chỉnh vị trí đất HTKT (đất trạm xử lý tạm thời) vào vị trí giữa ô CX1 để đảm bảo quỹ đất bố trí cây xanh cách ly 10m theo quy định về an toàn môi trường.

- Điều chỉnh vị trí Nhà văn hoá (CC03) sang ô đất LK5, vị trí đất CC03 chuyển thành đất cây xanh để thuận tiện cho việc sinh hoạt cộng đồng của người dân tổ dân phố Phố Mới.

- Điều chỉnh vị trí 03 lô đất B117, B118, B119 trong ô đất LK5 thành đất Nhà văn hoá (CC03) để thuận tiện cho việc sinh hoạt cộng đồng của người dân tổ dân phố Phố Mới.

Từ những lý do trên, việc lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên) là rất cần thiết.

1.1.2. Mục tiêu của đồ án:

- Hình thành khu dân cư mới gắn liền với hiện trạng khu vực và quy hoạch chung đã được phê duyệt. Khai thác hiệu quả tiềm năng phát triển kinh tế, thương mại dịch vụ hiện có của phường Sông Công và trên tuyến đường Quốc lộ 3.

- Đề xuất giải pháp quy hoạch và tổ chức không gian hài hoà, hấp dẫn. Khai thác triệt để, sử dụng hiệu quả quỹ đất, đảm bảo sự phát triển lâu dài và bền vững cho khu vực quy hoạch, phù hợp với quy hoạch chung của thành phố.

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

- Tạo ra một khu dân cư phát triển bền vững và hài hòa với thiên nhiên.

- Khai thác triệt để và sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có, đề xuất danh mục các dự án để huy động được nhiều nguồn vốn cùng tham gia đầu tư xây dựng.

1.2. Các căn cứ lập quy hoạch chi tiết

1.2.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- 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 số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng V/v ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.”
- Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 07:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
- 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;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 24/08/2016 của UBND thành phố Sông Công về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trưng bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
- Quyết định số 3371/QĐ-UBND ngày 28/10/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án Khu tổ hợp dịch vụ, trưng bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công.
- Văn bản số 1204/UBND-KTHT&ĐT ngày 26/11/2025 của UBND phường Sông Công về việc chấp thuận lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trưng bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên(nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên);
- Và các văn bản pháp lý có liên quan khác.

1.2.2. Các nguồn tài liệu số liệu

- Các số liệu, tài liệu liên quan do các phòng ban có trách nhiệm liên quan của UBND phường cung cấp và trên cơ sở thực trạng của khu vực nghiên cứu.

1.2.3. Các cơ sở bản đồ

- Bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trưng bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đã được phê duyệt.

- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ lập đồ án quy hoạch do Chủ đầu tư cung cấp.

1.3. Tính chất, chức năng

- Hình thành một khu đô thị mới hiện đại, cảnh quan đẹp được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội theo định hướng chung phát triển của tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025. Tạo quỹ đất ở cho đô thị, góp phần tăng diện mạo mỹ quan của phường Sông Công.

PHẦN II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

2.1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên:

2.1.1. Vị trí và giới hạn khu đất:

a. *Vị trí:* Phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

b. *Giới hạn:*

Ranh giới khu đất được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp Trụ sở Cảnh sát PCCC-CHCN và dân cư hiện có.
- Phía Nam giáp đường dân cư hiện có.
- Phía Đông giáp dân cư hiện có.
- Phía Tây giáp quốc lộ 3, đối diện cụm công nghiệp Khuynh Thạch.

c. *Quy mô điều chỉnh:*

- Quy mô nghiên cứu : 4,50 ha
- Quy mô dân số : 672-700 người

2.1.2. Địa hình, địa mạo:

- Địa hình khu vực này chủ yếu là đất nông nghiệp, ruộng trũng, hoa màu, ao hồ có cao độ trung bình từ +17,6 m đến +23,8 m. Cao độ nền chủ yếu từ +17,6 m đến +20,0 m.

2.1.3. Khí hậu:

- Khu vực quy hoạch nằm trong vùng Trung du Bắc Bộ, thuộc vùng khí hậu phía Bắc.

* *Nhiệt độ:*

- Nhiệt độ trung bình năm: 22°C.
- Lượng bốc hơi trung bình năm: 782 mm.
- Độ ẩm trung bình: 85%.

* *Thủy văn:*

- Lượng mưa trung bình năm: 2.007 mm.
- Lượng mưa năm lớn nhất: 3.008 mm.
- Lượng mưa năm nhỏ nhất: 977 mm.
- Số ngày mưa trung bình năm: 198 ngày.

(Theo số liệu khí hậu Việt Nam TCVN - tập III)

* *Địa chất, địa chất thủy văn:*

- Địa chất thủy văn:

Vùng quy hoạch theo điều tra sơ bộ cho thấy có mực nước ngầm cách mặt đất khoảng 3 - 5 m.

- Địa chất công trình:

- + Địa chất khu quy hoạch là địa chất tương đối yếu nhưng đồng đều (chủ yếu là cánh đồng lúa, đất màu).
- + Cấp động đất: Khu vực Sông Công có cấp động đất 6 MKS chu kỳ 200 năm.

2.2. Hiện trạng:

2.2.1. Hiện trạng dân cư và các công trình kiến trúc trong khu vực

- Toàn bộ dự án đã được san nền, làm hệ thống đường giao thông, vỉa hè đồng bộ, một số căn liền kề đang xây dựng
- Đất giao thông: trong khu quy hoạch phần lớn hệ thống đường bê tông nhựa đã hoàn thiện.
- Cây xanh cảnh quan: Đã trồng một số cây xanh bóng mát vỉa hè và dải phân cách trục chính.
- Trong khu quy hoạch có các nhà đang xây dựng theo quy hoạch và 1 nhà văn hóa.

2.2.2. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật.

*** Hiện trạng các công trình ngầm:**

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đã hoàn thiện hạng mục giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện. phần trạm xử lý nước thải do điều chỉnh quy hoạch nên đang thực hiện.

*** Hiện trạng hệ thống giao thông:**

- Hệ thống giao thông đối ngoại: đã hoàn thiện đầu nối nút giao ra quốc lộ.
- Hệ thống giao thông đối nội: đã hoàn thiện hệ thống đường giao thông nội bộ và vỉa hè đồng bộ theo quy hoạch.

*** Hiện trạng thoát nước mưa:**

- Đã hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa đồng bộ theo quy hoạch

*** Hiện trạng cấp nước:**

- Đã hoàn thiện hệ thống cấp nước sạch đồng bộ theo quy hoạch.

*** Hệ thống cấp điện hiện trạng:**

- Đã hoàn thiện hệ thống cấp điện đồng bộ theo quy hoạch.

*** Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang:**

- Đã hoàn thiện hệ thống thu gom nước thải đồng bộ theo quy hoạch, do vị trí trạm xử lý nước thải đang hoàn thiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết nên đang triển khai.

2.3. ĐÁNH GIÁ CHUNG

2.3.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:

Qua phân tích tình hình hiện trạng khu vực dự kiến điều chỉnh cục bộ quy

hoạch chi tiết xây dựng phường Sông Công, kết luận và đánh giá như sau:

* Thuận lợi:

- Địa hình dự án đề xuất tương đối bằng phẳng nên thuận lợi cho việc tổ chức thực hiện dự án.

- Khu vực dự án chủ yếu là đất trồng lúa và đất trồng màu, thuận lợi cho việc đền bù giải phóng mặt bằng;

- Khu vực dự án tiếp giáp với trục đường Quốc lộ 3 nên rất thuận tiện về giao thông và khả năng cung cấp về hạ tầng kỹ thuật cho dự án sau này.

* Khó khăn:

- Cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư một phần đang trong quá trình hoàn thiện.

- Việc chuyển đổi một phần lớn diện tích đất nông nghiệp sang phát triển nhà ở đô thị, đi đôi với việc người dân mất đi tư liệu sản xuất, công cụ lao động. Về mặt xã hội, đây là khó khăn lâu dài trong việc sử dụng các biện pháp thay thế, chuyển đổi nghề, thực hiện chính sách, chế độ phù hợp, đảm bảo ổn định đời sống cho nhân dân.

* Cơ hội:

- Nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng của khu vực là rất lớn. Đây là cơ hội để tạo thành khu nhà ở, tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm Khang trang, hiện đại, đồng bộ đối với địa phương nói riêng và của tỉnh nói chung.

- Quy hoạch được thực hiện sẽ là cơ hội để cải thiện môi trường khu vực nói riêng và của thành phố nói chung, sẽ là động lực phát triển và góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế của địa phương, là cơ hội chung cho nhân dân và nhà nước trong quá trình phát triển.

* Thách thức :

- Nghiên cứu các giải pháp để hình thành một khu dân cư có cảnh quan đẹp, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại và gia tăng giá trị đất đai thông qua khai thác tiện ích, chất lượng cuộc sống cho cư dân, cảnh quan và tầm nhìn.

2.3.2. Kết luận:

- Căn cứ vào các điều kiện tự nhiên, xã hội, địa chất công trình, hiện trạng sử dụng đất, khu đất nghiên cứu xây dựng điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên được đánh giá là tương đối thuận lợi cho việc xây dựng.

PHẦN III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. Dự báo quy mô dân số: 700 người

3.2. Chỉ tiêu đất đai:

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu: $\leq 60\%$
- Đất cây xanh công cộng: $\geq 2m^2/$ người

Nhu cầu sử dụng đất trong phạm vi ranh giới quy hoạch diện tích khoảng 4,5 ha. Sau điều chỉnh dự kiến như sau:

| TT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích (ha) | Tỷ lệ (%) |
|----|----------------------------------|----------------|------------|
| 1 | Đất công cộng | 0,29 | 6,43 |
| 2 | Đất ở | 1,64 | 36,40 |
| 3 | Đất ở hiện trạng | 0,08 | 1,82 |
| 3 | Đất cây xanh, cây xanh cách ly | 0,36 | 8,07 |
| 4 | Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật | 2,13 | 47,28 |
| | Tổng | 4,50 | 100 |

- Mật độ xây dựng toàn khu vực: tối đa 60%

+ Mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

| Diện tích lô đất (m ² /căn nhà) | ≤90 | 100 | 200 | 300 | 500 | ≥1.000 |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| Mật độ xây dựng tối đa (%) | 100 | 80 | 70 | 60 | 50 | 40 |

- Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất từ 3,2-3,6 lần.

- Tầng cao tối đa 04 tầng.

- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: Tối đa 18m

3.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

3.3.1. Cấp nước, thoát nước thải

- Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: ≥ 150 lít/người-ngày đêm.

- Nước công trình công cộng và dịch vụ được quy hoạch tùy theo tính chất cụ thể của công trình, tối thiểu 2 lít/m² sàn-ngđ.

- Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m²-ngđ.

- Nước rửa đường: tối thiểu 0,5 lít/m²-ngđ. Thu gom nước thải: ≥80% cấp nước sinh hoạt.

3.3.2. Cấp điện: đảm bảo 24/24.

Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt :

- Theo QH chi tiết được duyệt

3.3.3. Chất thải rắn:

- Được thu gom hàng ngày

- Chất thải rắn: 0,9kg/ng ngày

PHẦN IV. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

4.1. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

a) Ranh giới:

- Ranh giới của dự án tuân thủ theo QH chi tiết được duyệt tại QĐ số 2076/QĐ-UBND ngày 24/08/2016 của UBND TP Sông Công.

- Ranh giới trước điều chỉnh: 4,50 ha

- Ranh giới sau điều chỉnh: 4,50 ha

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất:

+ Điều chỉnh ô đất HTKT vào giữa ô cây xanh để đảm bảo khoảng cách cây xanh cách ly theo tiêu chuẩn. Điều chỉnh chuyển vị trí đất CC03 (đất NVH) sang ô đất liền kề LK05, tăng diện tích đất CX02.

Bảng chỉ tiêu so sánh sử dụng đất

| BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT | | | | | |
|--|---------------------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|
| STT | LOẠI ĐẤT | TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH | | SAU ĐIỀU CHỈNH | |
| | | DIỆN TÍCH (M2) | TỶ LỆ (%) | DIỆN TÍCH (M2) | TỶ LỆ (%) |
| A | ĐẤT Ở | 16,772 | 37.27 | 16,380 | 36.40 |
| I | ĐẤT Ở KINH DOANH | 15,288 | 33.97 | 14,896 | 33.10 |
| II | ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH C | 1,484 | 3.30 | 1,484 | 3.30 |
| B | ĐẤT CÔNG CỘNG | 2,854 | 6.35 | 2,892 | 6.43 |
| I | NHÀ VĂN HOÁ | 354 | 0.79 | 392 | 0.87 |
| II | ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ (CC01 VÀ CC02) | 2,500 | 5.56 | 2,500 | 5.56 |
| C | ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN | 3,270 | 7.27 | 2,824 | 6.28 |
| D | ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY | 0 | 0.00 | 800 | 1.78 |
| E | ĐẤT HIỆN TRẠNG | 821 | 1.82 | 821 | 1.82 |
| E | ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT | 100 | 0.22 | 100 | 0.22 |
| F | ĐẤT ĐỒNG GIAO THÔNG | 21,183 | 47.07 | 21,183 | 47.07 |
| TỔNG | | 45,000 | 100.00 | 45,000 | 100.00 |

- Việc điều chỉnh không làm ảnh hưởng quá lớn đến quy hoạch được duyệt, việc thi công dự án của nhà đầu tư. Ngoài ra, việc điều chỉnh này không ảnh hưởng đến các chỉ tiêu về hạ tầng đô thị, không gian kiến trúc cảnh quan của dự án.

c) Điều chỉnh cục bộ cấp điện:

- Điều chỉnh vị trí đặt Trạm biến áp 560kV vào đặt ở phần đất Cây xanh cách ly.

d) Điều chỉnh cục bộ hệ thống thoát nước mưa:

- Điều chỉnh cục bộ tuyến cống D600 thu gom nước thải sau xử lý theo vị trí đặt trạm xử lý nước thải mới.

e) Điều chỉnh cục bộ hệ thống thoát nước thải:

- Điều chỉnh cục bộ vị trí đặt trạm xử lý nước thải công suất 110m³/ng.đ về giữa khu cây xanh để đủ khoảng cách bố trí cây xanh cách ly theo QH được duyệt.

4.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Tuân thủ theo hồ sơ Quy hoạch được duyệt, chỉ điều chỉnh vị trí trạm xử lý nước thải, trạm biến áp theo bản sử dụng đất điều chỉnh.

4.3. Hiệu quả kinh tế - xã hội của đồ án:

- Hoàn chỉnh và xây dựng đồng bộ Khu tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cái Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên) các công trình công cộng, phụ trợ phục vụ cho dân cư địa phương và khu vực lân cận.

- Giải quyết đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch khu đô thị mới và khu vực lân cận.

PHẦN V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp dịch vụ, trung bày sản phẩm, nhà ở tại phường Cải Đan, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Sông Công, tỉnh Thái Nguyên) có ý nghĩa quan trọng đáp ứng nhu cầu đất ở của địa phương và khu vực lân cận, phục vụ quá trình phát triển đô thị.

Đề án quy hoạch được lập trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, quy phạm; bảo đảm được quy mô, phân khu chức năng, đề xuất các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật, không gian cảnh quan, phù hợp với quy hoạch chung xây dựng thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường Sông Công sớm phê duyệt đề án quy hoạch để Chủ đầu tư có thể tiến hành các bước tiếp theo theo quy định.

