

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VẠN XUÂN
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số 134 / TT-KT/HĐ
ngày 15 tháng 9 năm 2025

Ký tên

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TRUNG TÂM DỊCH VỤ THỂ THAO GOLF YÊN BÌNH

Địa điểm: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên
Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm dịch vụ tổng hợp Phường Vạn Xuân
Đơn vị tư vấn: Công ty CP Tư vấn xây dựng Denco Việt Nam

Thái Nguyên, năm 2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VẠN XUÂN
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số..... /

ngày tháng năm 20

Ký tên

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 TRUNG TÂM DỊCH VỤ THỂ THAO GOLF YÊN BÌNH

Địa điểm: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên
Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm dịch vụ tổng hợp Phường Vạn Xuân
Đơn vị tư vấn: Công ty CP Tư vấn xây dựng Denco Việt Nam

CHỦ ĐẦU TƯ

Trung tâm dịch vụ tổng hợp
Phường Vạn Xuân



PHÓ GIÁM ĐỐC
Liễu Hùng Mạnh

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

Công ty cổ phần tư vấn xây dựng
Denco Việt Nam



GIÁM ĐỐC
Trần Ngọc Hoàng

PHẦN A

I. LUẬN CỨ, XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH

1. Các luận cứ, căn cứ

- Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 2582/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ giải trí Yên Bình;

- Quyết định số 3119/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc đổi tên Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 “Khu dịch vụ và giải trí Yên Bình” thành “Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình”;

- Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 14/02/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

- Quyết định số 1699/QĐ-UBND ngày 09/7/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty CP đầu tư phát triển Yên Bình, để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dịch vụ hỗn hợp-nhà ở, thuộc dự án Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình, thị xã Phổ Yên (giai đoạn 1);

- Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

- Quyết định số 5746/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng đô thị phía Đông, thành phố Phổ Yên;

- Căn cứ quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 05/02/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt Dự toán nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

- Căn cứ quyết định số 4862/QĐ-UBND ngày 05/05/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

2. Các nguồn dữ liệu, số liệu sử dụng

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Quy hoạch sử dụng đất thành phố Phổ Yên phê duyệt năm 2023;

- Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên;

- Quy hoạch phân khu Khu đô thị chức năng phía Đông thành phố Phổ Yên;

- Các nguồn tài liệu số liệu về xã hội, dân số đất đai khu vực quy hoạch do địa phương cung cấp;

- Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu

- Các thông tin về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật liên quan do chủ đầu tư kết hợp các ngành chức năng liên quan cung cấp;
- Cơ sở thiết kế quy hoạch theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt nam hiện hành và các văn bản quy định liên quan.

3. Phạm vi quy hoạch

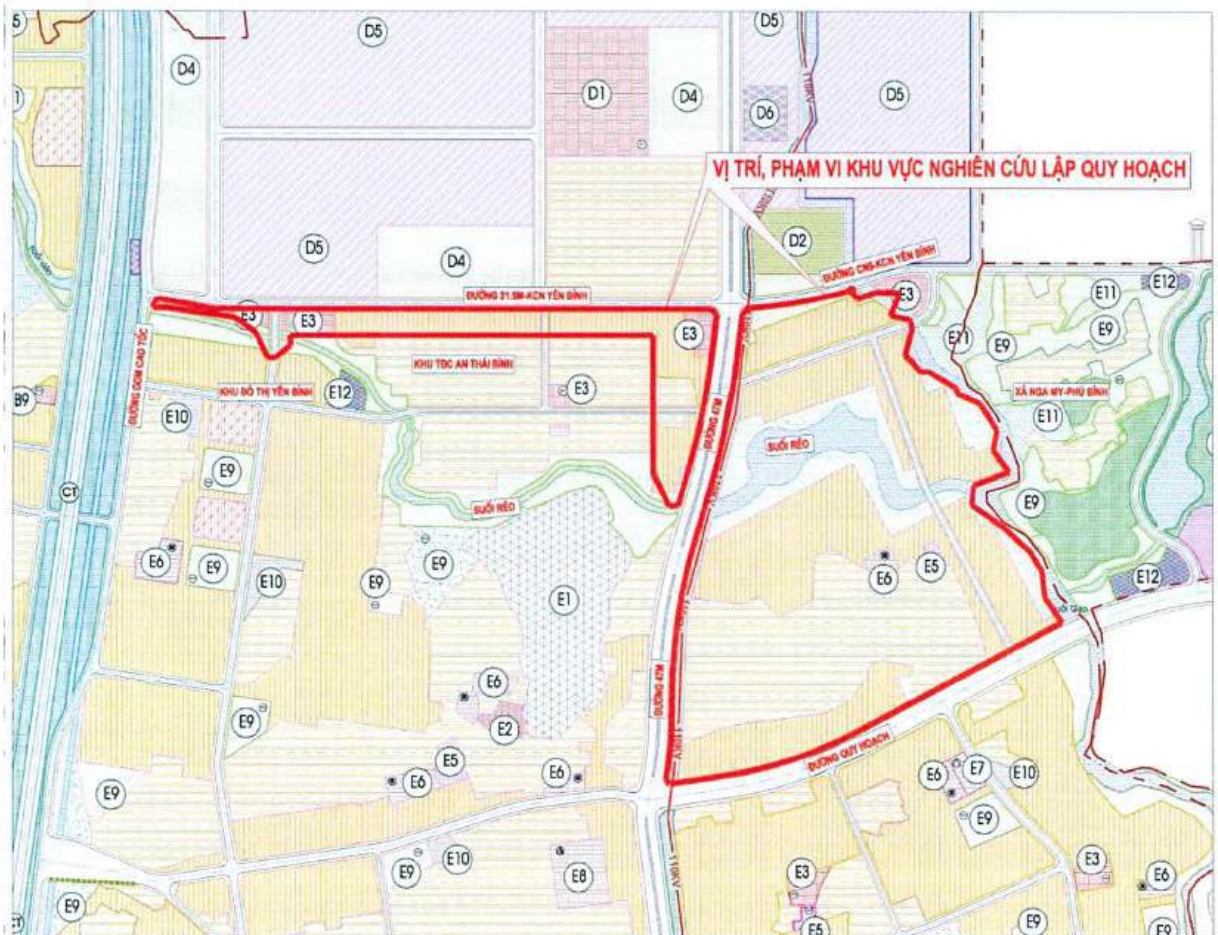
- Ranh giới, quy mô Quy hoạch đã được xác định tại Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình đã được phê duyệt tại quyết định số 4862/QĐ-UBND ngày 05/05/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

Địa điểm, vị trí:

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch tại phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

Phạm vi, ranh giới lập Quy hoạch:

- Phía Đông giáp: Suối Rẽo và suối Giao.
- Phía Tây giáp: Khu tái định cư An Thái Bình và đường 47m.
- Phía Nam giáp: Đường quy hoạch 47m.
- Phía Bắc giáp: Khu công nghiệp Yên Bình.



4. Quy mô diện tích

- Quy mô diện tích khoảng: 48,35ha

II. 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

1. Đánh giá hiện trạng điều kiện tự nhiên

a. Đặc điểm khí hậu, thủy văn

- Khí hậu khu vực quy hoạch mang đầy đủ các yếu tố khí hậu của miền núi và trung du phía Bắc với đặc trưng nóng ẩm mưa nhiều có những đặc trưng chủ yếu như sau:

- + Khí hậu chia thành 2 mùa rõ rệt: Mùa hè (nóng) bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 10, mùa đông (lạnh) bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 3 của năm sau;
- + Nhiệt độ trung bình năm từ 230C đến 280C;
- + Nhiệt độ tháng cao nhất vào mùa hè (tháng 6) có lúc lên tới 390C;
- + Nhiệt độ tháng thấp nhất vào mùa đông (tháng 12) 8 đến 100C;
- + Nhiệt độ không khí trung bình tháng và năm (oC).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	16,0	17,3	20,0	23,8	27,2	28,6	28,7	28,2	27,3	24,8	21,2	17,6	23,4

(Trích: Bảng A.2 QCVN 02:2022/BXD)

- + Nhiệt độ không khí cao nhất trung bình tháng và năm (oC).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	19,7	20,6	23,0	27,3	31,5	32,8	32,8	32,5	31,8	29,4	25,8	22,1	27,5

(Trích: Bảng A.3 QCVN 02:2022/BXD)

- + Nhiệt độ không khí thấp nhất trung bình tháng và năm (oC).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	13,7	15,3	18,0	21,5	24,2	25,7	25,7	25,4	24,3	21,7	18,0	14,7	20,7

(Trích: Bảng A.4 QCVN 02:2022/BXD)

- + Nhiệt độ không khí cao nhất tuyệt đối tháng và năm (oC).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	31,1	33,5	35,7	38,0	40,7	40,8	39,2	38,4	37,4	34,9	34,0	30,6	40,8

(Trích: Bảng A.5 QCVN 02:2022/BXD)

- + Nhiệt độ không khí thấp nhất tuyệt đối tháng và năm (oC).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	3,0	4,2	7,8	12,6	16,4	19,7	20,5	21,7	16,3	10,2	7,2	3,2	3,0

(Trích: Bảng A.6 QCVN 02:2022/BXD)

- + Biên độ ngày của nhiệt độ không khí trung bình tháng và năm (oC).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

Phổ Yên	5,9	5,3	5,0	5,8	7,3	7,2	7,1	7,1	7,5	7,6	7,8	7,4	6,8
----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(Trích: Bảng A.7 QCVN 02:2022/BXD)

- Lượng mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm là 1321 mm, số ngày mưa hàng năm là 142 ngày, lượng mưa tháng lớn nhất là 443 mm, lượng mưa tháng nhỏ nhất 22 mm, số ngày mưa trên 50 mm là 12 ngày, số ngày mưa trên 100 mm là 2-3 ngày, lượng mưa ngày lớn nhất là 353 mm, lượng mưa tháng lớn nhất là 1103 mm, lượng mưa tăng dần từ đầu mùa đến cuối mùa và đạt tới mức lớn nhất vào tháng 8;

+ Lượng mưa trung bình tháng và năm (mm).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	28,0	31,1	60,1	111,5	237,3	306,3	399,4	336,5	227,3	123,2	52,7	24,3	1937,1

(Trích: Bảng A.25 QCVN 02:2022/BXD)

+ Lượng mưa ngày lớn nhất (mm).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	90,0	61,1	80,1	175,0	222,4	240,2	287,4	374,9	262,4	201,9	118,0	69,4	374,9

(Trích: Bảng A.26 QCVN 02:2022/BXD)

+ Lượng mưa lớn nhất trung bình thời đoạn (mm).

	Đặc trưng	Thời đoạn (phút)								
		10	30	60	90	120	240	480	720	1440
Phổ Yên	Trung bình	24,8	52,4	80,5	89,2	112	150	167	174	206
	Lớn nhất	31,7	74,6	117	159	193	299	367	371	528
	Năm xuất hiện	1973	1973	1973	1959	1959	1959	1973	1973	1959

(Trích: Bảng A.27 QCVN 02:2022/BXD)

+ Số ngày mưa trung bình tháng và năm (ngày).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	10,1	12,0	17,7	16,7	15,1	16,3	18,0	18,1	13,2	9,8	7,2	6,1	160,0

(Trích: Bảng A.28 QCVN 02:2022/BXD)

+ Số ngày mưa trung bình theo các cấp (ngày).

	Cấp lượng mưa (mm)	Tháng											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Phổ Yên	Không mưa	21,9	16,8	14,7	14,1	16,6	14,4	13,5	13,4	17,4	21,7	23,4	25,8
	0,2-5	8	10,1	13,8	11,6	6,8	6,4	5,9	6,7	5,3	4,6	4,3	4,2
	5,1-10	0,6	0,7	1,3	1,5	2,3	2,2	2,6	2,8	1,7	1,5	0,8	0,3
	10,1-20	0,3	0,4	0,6	1,2	1,7	2,4	2,9	2,9	2,2	1,4	0,8	0,4
	20,1-50	0,1	0,2	0,6	1,2	2,3	3	3,9	3,6	2,1	1,3	0,5	0,2
	50,1-100	0	0,1	0	0,3	1	1,2	1,6	1,4	1	0,4	0,1	0,1
	100,1-150	0	0	0	0	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,1	0	0
	≥150,1	0	0	0	0	0,1	0	0,2	0,1	0	0	0	0

(Trích: Bảng A.29 QCVN 02:2022/BXD)

+ Lượng mưa (mm) tháng và năm theo các suất bảo đảm (%).

	Suất bảo đảm, %	Tháng												Năm
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	95	2,7	6,5	18,4	30,8	94,0	132,1	176,8	119,1	83,7	8,8	2,4	0,4	1390,0
	90	4,4	10,0	20,5	32,5	121,5	142,5	206,6	173,1	100,8	30,6	5,2	0,8	1493,6
	80	7,7	13,4	27,3	46,0	150,5	185,0	240,0	201,0	137,3	51,6	8,6	4,4	1660,0
	70	11,0	16,1	33,8	65,1	179,5	222,6	279,1	238,2	160,2	66,1	13,7	5,8	1747,0
	60	13,9	18,7	41,6	90,2	198,0	233,5	332,6	282,4	185,6	83,1	23,6	8,4	1804,7
	50	18,2	23,1	53,0	103,7	226,0	241,7	389,3	322,7	215,9	116,3	32,5	13,1	1886,8
	40	23,8	30,2	59,7	125,1	245,0	303,6	442,0	365,3	239,0	132,8	44,8	21,2	2040,4
	30	31,0	38,8	74,4	135,6	268,4	344,7	484,2	398,0	275,6	158,1	59,2	32,1	2129,0
	20	47,2	46,5	86,5	151,4	311,7	468,1	529,4	443,2	314,0	187,1	89,1	42,5	2199,3
	10	61,7	57,3	93,4	175,7	381,8	510,4	615,6	566,7	377,1	234,3	111,8	63,2	2327,8
5	82,4	71,2	125,0	219,7	440,4	590,6	648,0	618,4	405,6	288,1	185,6	75,1	2625,5	

(Trích: Bảng A.30 QCVN 02:2022/BXD)

+ Số ngày mưa phùn trung bình tháng và năm (ngày).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	2,3	4,0	5,1	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,5	14,8

(Trích: Bảng A.31 QCVN 02:2022/BXD)

+ Số ngày sương mù trung bình tháng và năm (ngày).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	0,3	0,5	0,7	0,4	0,0	0,0	0,1	0,4	0,5	0,8	0,4	0,9	5,0

(Trích: Bảng A.32 QCVN 02:2022/BXD)

+ Số ngày có đông trung bình tháng và năm (ngày).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	0,2	1,0	2,3	5,7	9,8	12,4	12,6	12,2	6,6	3,0	0,3	0,2	66,3

(Trích: Bảng A.33 QCVN 02:2022/BXD)

- Mây:

+ Lượng mây tổng quan trung bình tháng và năm (ngày).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	8,4	9,1	9,3	9,0	7,9	8,1	7,9	7,7	6,5	6,5	6,5	6,8	7,8

(Trích: Bảng A.34 QCVN 02:2022/BXD)

+ Lượng mây dưới trung bình tháng và năm (ngày).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

Phổ Yên	8,1	8,9	8,8	8,6	7,2	6,8	6,3	6,0	5,3	5,7	5,9	6,6	7,0
----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(Trích: Bảng A.35 QCVN 02:2022/BXD)

- Năng, bức xạ mặt trời:

+ Năng: Số giờ nắng trung bình trong một năm: Nhỏ hơn 2.000 h.

+ Bức xạ mặt trời: Lượng bức xạ dồi dào. Tổng xạ trung bình hàng năm lớn hơn 586 kJ/cm².

- Tổng số giờ nắng trung bình tháng và năm (h).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	64,1	44,8	42,2	78,2	163,4	159,8	182,0	177,4	182,8	161,6	138,5	113,3	1508,1

(Trích: Bảng A.22 QCVN 02:2022/BXD)

- Độ ẩm của không khí và các mùa thời tiết:

+ Độ ẩm tương đối của không khí quanh năm cao: từ 76 % đến 88 %. Tại một số nơi, trong khoảng thời gian nhất định có thể có sự thay đổi lớn về độ ẩm không khí do ảnh hưởng của một số hiện tượng thời tiết đặc biệt.

+ Thời kỳ mưa phùn, lạnh ẩm: Vào thời kỳ gió mùa mùa đông (gió mùa Đông Bắc) thường có mưa phùn ẩm ướt, độ ẩm tương đối của không khí cao, có lúc bão hòa. Tuy nhiên, có một số thời điểm có gió mùa đông bắc kèm thời tiết hanh khô với độ ẩm thấp xảy ra trong một vài ngày đến vài tuần.

+ Thời tiết nồm ẩm: Vào khoảng thời gian cuối mùa đông, đầu mùa xuân (từ tháng 2 đến tháng 4) thường có thời tiết nồm ẩm, không khí có nhiệt độ từ 20oC đến 25oC và độ ẩm tương đối rất lớn, trên 95 %, có lúc bão hòa.

+ Độ ẩm tuyệt đối của không khí trung bình tháng và năm (g/m³).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	14,9	16,3	20,1	25,2	29,3	31,8	32,5	32,1	29,3	24,7	19,5	15,7	24,3

(Trích: Bảng A.9 QCVN 02:2022/BXD)

+ Độ ẩm tương đối của không khí trung bình tháng và năm (%).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	79,4	81,4	84,4	85,3	81,8	82,3	83,5	84,7	82,3	79,8	78,0	76,6	81,6

(Trích: Bảng A.10 QCVN 02:2022/BXD)

+ Độ ẩm tương đối của không khí thấp nhất trung bình tháng và năm (%).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	63,1	67,0	71,4	70,9	63,7	64,6	65,9	66,2	61,1	58,2	56,2	56,2	63,7

(Trích: Bảng A.11 QCVN 02:2022/BXD)

+ Độ ẩm tương đối của không khí thấp nhất tuyệt đối tháng và năm (%).

	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Phổ Yên	17	23	23	20	24	33	36	38	24	22	19	17	17

(Trích: Bảng A.12 QCVN 02:2022/BXD)

- Thủy văn: Khu vực quy hoạch thuộc lưu vực Suối Rẽo, Suối Giao.

b. Địa hình, địa chất

- Địa hình khu vực tương đối phức tạp, có sự chênh lệch cao độ, chia cắt bởi lưu vực suối Rẽo, suối Giao. Hướng dốc cơ bản từ phía Bắc, Nam đổ về khu vực suối giữa dự án, hướng dốc phụ từ Tây sang Đông. Cao độ tự nhiên lớn nhất tại phía Tây Bắc ranh giới quy hoạch khoảng +17,00m. Cao độ tự nhiên thấp nhất tại lưu vực suối khoảng +5,50m.

- Khu vực có địa chất tương đối ổn định, thuận lợi cho xây dựng. Theo các dự án đã thực hiện giáp khu vực quy hoạch thì không có hiện tượng sụt lún, đất yếu.

- Thủy văn: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch không chịu ảnh hưởng yếu tố thủy văn của các dòng sông, suối trong lưu vực.

c. Số liệu thời tiết và hiện tượng tự nhiên bất lợi

- Bão:

+ Thành phố Phủ Yên ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão vì nằm xa biển. Theo tài liệu thống kê, cơn bão ngày 2/7/1964 là đổ bộ qua Bắc Thái với sức gió tới cấp 9, có lúc giật tới cấp 10.

+ Ảnh hưởng gián tiếp từ cơn bão đổ vào vùng biển Quảng Ninh - Thanh Hoá, đổ bộ nhiều từ tháng 6 đến tháng 9.

+ Thời gian thường xảy ra như sau: Tần suất bão và áp thấp nhiệt đới đổ bộ vào các vùng bờ biển Việt Nam từ năm 1961 đến năm 2017.

+ Cơn bão số 3 (Yagi) năm 2024 gây ngập úng cục bộ các khu vực ruộng trũng, ảnh hưởng đến một số tuyến đường bê tông nội đồng trong khu vực nghiên cứu quy hoạch. Cao độ mực nước tại khu vực suối Cầu Rẽo tại thời điểm bão khoảng +10.0m.

- Lốc:

+ Theo số liệu cung cấp bởi Viện Khoa học khí tượng thủy văn và biến đổi khí hậu – Bộ Tài nguyên và môi trường: Ở miền Bắc lốc thường hay xảy ra vào các giai đoạn chuyển tiếp từ đông – xuân sang hè (tháng 4, tháng 5), mỗi khi xuất hiện đợt không khí lạnh.

+ Theo phân bố các lần tố lốc một số năm trên thành phố Phủ Yên từ năm 1971 đến năm 2017. Khu vực quy hoạch lốc thường hay xảy ra từ tháng 5 đến tháng 7.

TP/Quận/Huyện/Thị xã (hoặc tương đương)	Số năm	Tháng												Tổng	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
TP. Phủ Yên	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2

(Trích Bảng B.4 QCVN 02:2022/BXD)

- Lũ lụt: Mùa lũ là khoảng thời gian liên tục trong một năm, thường xuất hiện lũ trên các sông thuộc Bắc Bộ trong các khoảng thời từ ngày 15 tháng 6 đến ngày 31 tháng 10.

+ Trong khu vực quy hoạch không xảy ra hiện tượng lũ quét, tuy nhiên khu vực quy hoạch lại xảy ra hiện tượng lụt do lũ sông do các trận mưa lớn ở đầu nguồn khiến cho lưu vực nước trên sông cao và chảy xiết hơn.

+ Thống kê các trận lũ lịch sử từ năm 1945 đến năm 2007.

TP/Huyện/	Năm	Năm	Tháng
-----------	-----	-----	-------

Thị xã	bắt đầu	kết thúc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
TP.Phổ Yên	1965	2007	0,28	1,14	2,63	6,14	11,88	15,14	16,16	15,72	9,09	3,44	0,51	0,19

(Trích Bảng B.5 QCVN 02:2022/BXD)

- Lũ quét: Khu vực không xảy ra hiện tượng lũ quét.
- Thủy văn biển và độ muối khí quyển: Khu vực quy hoạch không chịu ảnh hưởng các yếu tố tự nhiên bất lợi từ các chế độ thủy văn biển và độ muối khí quyển.
- Đông sét: Đông sét xảy ra quanh năm, nhưng thường nhiều về mùa hè. Mật độ sét đánh trung bình 8,2 lần/km²/năm. Số ngày có dông trung bình tháng và năm tại các trạm khí tượng Thái Nguyên được thể hiện trong bảng sau:

+ Số ngày có dông trung bình tháng và năm

Trạm	Tháng												Năm
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Thái Nguyên	0,2	1,0	2,3	5,7	9,8	12,4	12,6	12,2	6,6	3,0	0,3	0,2	66,3

+ Mật độ sét đánh

Tỉnh	Thành phố	Mật độ sét đánh (Số lần/km ² /năm)
Thái Nguyên	Phổ Yên	8,2

- Động đất:

- Theo Bản đồ chấn tâm động đất và đứt gãy sinh chấn lãnh thổ Việt Nam do Viện Hàn lâm Khoa học và Công nghệ Việt Nam lập và cung cấp. Khu vực quy hoạch nằm tại khu vực nằm tại khu vực có chấn tâm động đất (M) <4.0

- Bảng phân vùng động đất theo đỉnh gia tốc nền tham chiếu theo địa danh hành chính (chu kỳ lặp 500 năm cho nền loại A), $g = 9,81 \text{ m/s}^2$ (gia tốc trọng trường).

Địa danh	Phổ gia tốc chu kỳ ngắn S _s	Phổ gia tốc chu kỳ dài S _l
(1)	(2)	(3)
Thành phố Phổ Yên	0,26×g	0,13×g

(Trích Bảng 6.2 QCVN 02:2022/BXD)

2. Hiện trạng dân số, lao động

- Hiện trạng dân cư: Trong ranh giới quy hoạch phần giai đoạn 1 có khoảng 160 hộ dân sinh sống. Phần diện tích giai đoạn 2 có khoảng 76 hộ dân sinh sống.

- Hiện trạng lao động: Trong khu vực quy hoạch tỷ lệ dân số đang trong độ tuổi lao động chiếm khoảng 40-60%.

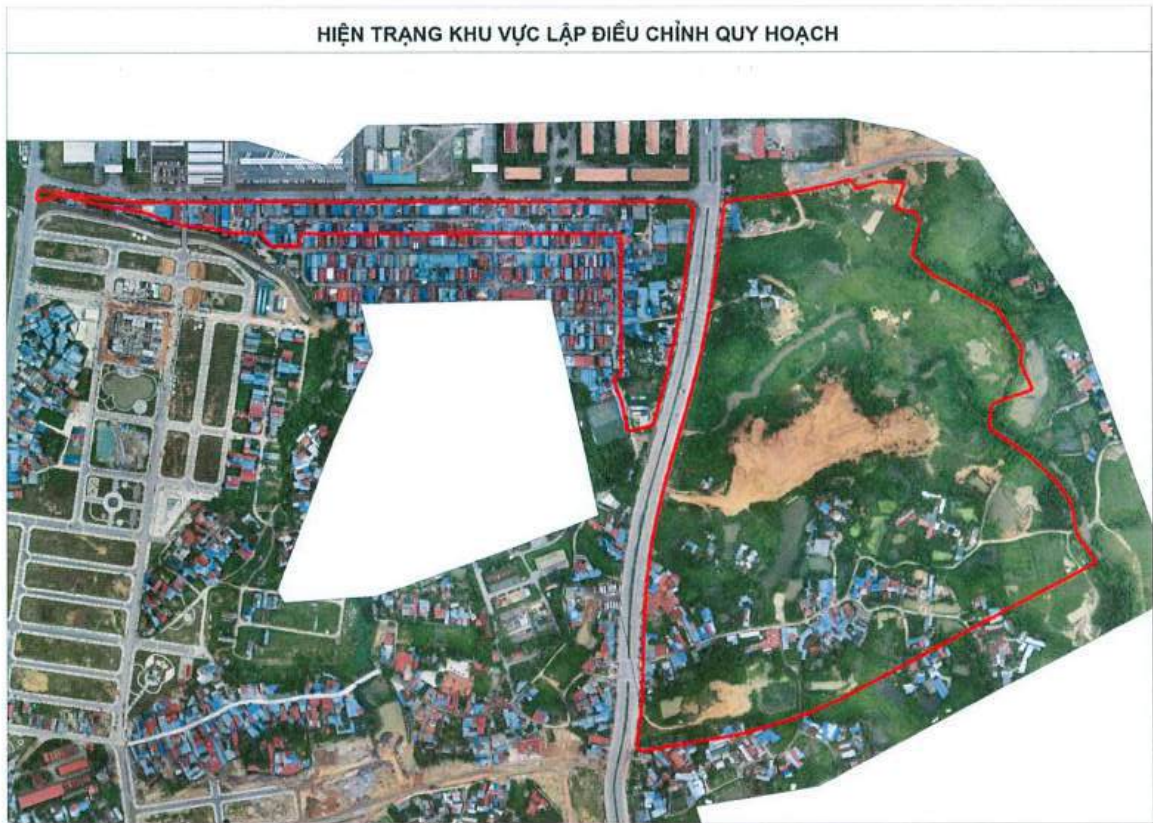
3. Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan

a. Hiện trạng sử dụng đất



BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	LOẠI ĐẤT		DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
I	PHẦN DIỆN TÍCH TRONG RANH GIỚI QUY HOẠCH ĐÃ GIAO ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN (4,89HA)			
	TỔNG		49.889,0	10,3
1	Đất ở	ODT	24.296,0	5,0
2	Đất thương mại	TMD	10.598,0	2,2
3	Đất cây xanh		1.674,0	0,3
4	Đất giao thông	DGT	12.211,0	2,5
5	Đất khác		1.110,0	0,2
II	PHẦN DIỆN TÍCH TRONG RANH GIỚI QUY HOẠCH CHƯA THỰC HIỆN DỰ ÁN (43,46HA)			
	TỔNG		433.627,0	89,7
1	Đất ở hiện trạng và đất trồng cây lâu năm	ODT+CLN	91.038,5	18,8
2	Đất văn hóa	DVH	-	0,0
3	Đất trồng lúa	LUC+LUK+LUN	25.494,6	5,3
4	Đất trồng cây lâu năm khác	CLN	12.303,6	2,5
5	Đất trồng cây hàng năm khác	BHK	20.955,5	4,3
6	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	11.153,5	2,3
7	Mặt nước	SON	21.289,0	4,4
8	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	2.064,0	0,4
9	Đất chưa sử dụng, đất khác	BCS	232.195,3	48,0
10	Đất giao thông	DGT	14.236,0	2,9
11	Đất thủy lợi	DTL	2.576,0	0,5
12	Đất đơn vị sự nghiệp công lập	TSN	321	0,1
	TỔNG		483.516,00	100,0

b. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

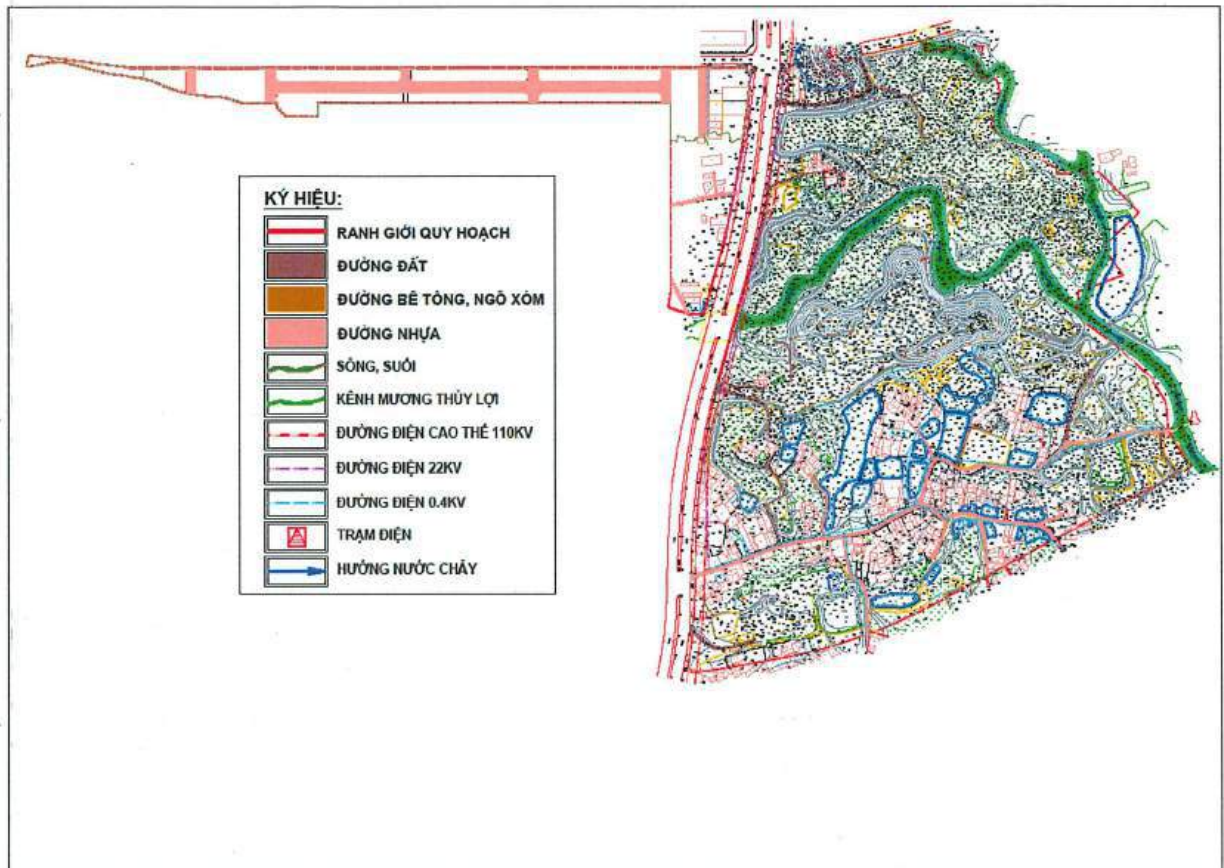


Khu vực lập quy hoạch không có công trình kiến trúc cảnh quan đặc biệt.

4. Hiện trạng hạ tầng xã hội

Khu vực lập quy hoạch không có công trình hạ tầng xã hội như trạm y tế, nhà văn hóa, trường học.

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường



a. Hiện trạng cao độ nền, thoát nước mặt:

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch bao gồm phần diện tích giai đoạn 1 đã thực hiện san nền, cao độ nền từ +12,5m đến +13,50m. Khu vực chưa thực hiện giai đoạn 2 cao độ nền từ +5,5m đến +17,0m.

- Hướng thoát nước hiện trạng chủ yếu đổ về khu vực suối Rẻo nằm phía Nam giai đoạn 1 và trung tâm giai đoạn 2 dự án. Tại phần diện tích giai đoạn 1 phía Tây đồ án đã thực hiện và có hệ thống thu gom nước mưa đã được hoàn thiện. Phần diện tích giai đoạn 2 chủ yếu thoát nước mưa ra lưu vực suối tự nhiên bằng mương xây B=0.3-0.6m.

b. Giao thông

- Đường gom cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên giáp phía Tây ranh giới quy hoạch đã được đầu tư xây dựng.

- Đường 47m đã được đầu tư xây dựng.

- Đường 22m Khu công nghiệp Yên Bình đã được đầu tư xây dựng

- Đường giao thông khác: Trong diện tích giai đoạn 1 đã được đầu tư xây dựng các tuyến đường theo quy hoạch. Trong diện tích giai đoạn 2 các hệ thống đường dân sinh nội bộ bao gồm các tuyến đường liên xóm và ngõ xóm kết cấu bê tông, đường đất có bề rộng lộ giới từ 2,5m – 4m.

c. Hiện trạng cấp nước

Hiện trạng cấp nước giáp ranh giới dự án đã có mạng lưới cấp nước của Nhà máy nước Yên Bình dọc các tuyến đường 47m, Đường gom cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên, Đường 22m Khu công nghiệp Yên Bình. Phần diện tích 5,01ha giai đoạn 1 đã được đầu tư mạng lưới cấp nước sạch sinh hoạt đồng bộ. Phần diện tích 43,34ha giai đoạn 2 chưa được đầu tư mạng lưới cấp nước.

d. Hiện trạng cấp điện

Hiện trạng các khu vực giai đoạn 1 và giai đoạn 2 hiện có mạng lưới cấp điện 0.4kv phục vụ sinh hoạt. Diện tích giai đoạn 1 đã được xây dựng mạng lưới cấp điện đi ngầm trên các tuyến đường đô thị. Phần diện tích giai đoạn 2 mạng lưới cấp điện đi nổi trên cột bê tông.

e. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và vệ sinh môi trường

- Tại khu vực giai đoạn 1, nước thải đã được đầu tư xây dựng hệ thống cống, rãnh thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung An Thái Bình. Tại phần diện tích giai đoạn 2 chưa thực hiện chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải. Nước thải hiện trạng giai đoạn 2 xả ra môi trường hoặc thu gom bằng mương chung thoát nước mưa.

- Hiện trạng chất thải rắn: Chất thải rắn phần diện tích giai đoạn 1 và giai đoạn 2 đã được thu gom và xử lý.

- Nghĩa trang: Phía Bắc ranh giới dự án có khu đất nghĩa trang còn khoảng 15 ngôi mộ chưa di dời, quy tập .

f. Hệ thống thông tin liên lạc, viễn thông thụ động

Phần diện tích giai đoạn 1 đã được đầu tư xây dựng đồng bộ. Trong diện tích giai đoạn 2 chưa được đầu tư xây dựng mương, bể cáp, trạm phát sóng...

g. Hiện trạng các công trình thủy lợi

Trong khu vực quy hoạch không tồn tại các công trình khai thác thủy lợi như: Hồ chứa, trạm bơm điệnTồn tại tuyến mương tưới tiêu đã được xây dựng kiên cố hoặc mương đất có kích thước 0,3-3m.

III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Phía Bắc ranh giới quy hoạch tiếp giáp dự án Khu công nghiệp Yên Bình đã triển khai thi công tuyến đường CN-9.

Phía Tây tiếp giáp các dự án đã thực hiện: Đường 47m, Khu tái định cư An Thái Bình đã thực hiện. Khu đô thị Yên Bình đang triển khai xây dựng.

Phía Nam ranh giới quy hoạch có dự án Tuyến kết nối Khu công nghiệp Yên Bình 3 với đường 47m đang triển khai dự án.

Trong ranh giới quy hoạch đồ án có phần diện tích 50.148,2m² đất đã được UBND tỉnh Thái Nguyên giao đất cho công ty cổ phần đầu tư phát triển Yên Bình tại văn bản số 446/QĐ-UBND ngày 14/02/2015. Công ty cổ phần đầu tư phát triển

Yên Bình đã thực hiện dự án trong phần diện tích được giao đất được nghiệm thu và bàn giao cho địa phương quản lý.

IV. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT

- Giải quyết tái định cư tại chỗ cho các hộ cần thu hồi đất trong ranh giới quy hoạch.

- Chênh lệch cao độ quy hoạch.

- Diện tích đất chuyển đổi.

- Các vị trí kết nối, đấu nối với hạ tầng hiện có.

- Quy hoạch đảm bảo thuận lợi cho các nhà đầu tư trong phân kỳ đầu tư xây dựng cũng như các hiệu quả đầu tư khác. Đảm bảo sự kết nối thuận lợi của khu vực với toàn bộ khu kinh tế và các vùng xung quanh...

PHẦN B

I. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU QUY HOẠCH

Hình thành khu ở đồng bộ về kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phục vụ các nhu cầu tái định cư của dự án Khu công nghiệp Yên Bình 2 và các dự án khác.

Quy hoạch đảm bảo phù hợp định hướng tại Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng đô thị phía Đông, thành phố Phổ Yên;

Là cơ sở pháp lý đề xuất chủ trương đầu tư, tổ chức thực hiện dự án.

II. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP VỚI CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐƯỢC BAN HÀNH

Quy hoạch điều chỉnh Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình phù hợp với các chương trình, kế hoạch phát triển đô thị của thành phố Phổ Yên (cũ) và phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.

III. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG VÀ PHƯƠNG ÁN, GIẢI PHÁP TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÃ PHÊ DUYỆT

1. Định hướng tại Quy hoạch chung thành phố Phổ Yên

Tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất trong các thời kỳ định hướng khu vực quy hoạch là đất đơn vị ở.

Định hướng cấp nước tại đường 47m (ông cấp nước D355, D450) và đường kết nối KCN Yên Bình 3 với đường 47m (ông D355)

Định hướng chuẩn bị kỹ thuật, cao độ nền thoát nước mưa với khu vực Suối Rẽo và Suối Ngòi Gạo và tuyến ống thoát nước mưa trên tuyến đường kết nối KCN Yên Bình 3 với đường 47m.

Định hướng cao độ, đầu nối giao thông với các tuyến đường 47m, đường CN9-KCN Yên Bình, đường kết nối KCN Yên Bình 3 và đường 47m với mặt cắt 5-5 và 8-8.

Định hướng cấp điện tại bản đồ định hướng phát triển hệ thống cung cấp điện và cung cấp năng lượng.

2. Định hướng tại Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng phía đông thành phố Phổ Yên.

Định hướng sử dụng đất tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất xác định các loại đất nhóm nhà ở, đất dịch vụ hỗn hợp, dân cư hiện trạng, đất hạ tầng xã hội, cây xanh, mặt nước.

Định hướng trong tiểu khu 6 tại bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan.

Định hướng cao độ, vị trí đầu nối các tuyến đường 47m, đường kết nối KCN Yên Bình 3 và đường 47m, quy mô mặt cắt 2A-2A, 4A-4A, 25-25, 9-9 trong bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

Định hướng cao độ nền, hệ thống thoát nước mưa tại bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

Định hướng cấp nước từ nguồn nước Nhà máy nước sạch Yên Bình tại vỉa hè các tuyến đường 47m, đường kết nối KCN Yên Bình 3 với đường 47m, đường CN9 của KCN Yên Bình.

Định hướng cấp điện đấu nối với đường điện 22kv tại vị trí vỉa hè đường 47m và đường kết nối KCN Yên Bình 3 với đường 47m.

PHẦN C

I. 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 dân số dự kiến bố trí tại ô đất lập quy hoạch.
- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế.

1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất đảm bảo đáp ứng linh hoạt và năng động cho nhu cầu phát triển; ưu tiên quỹ đất cho công trình hạ tầng xã hội, không gian xanh công cộng.

- Định hướng tổ chức không gian

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm.

- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nhằm nâng cao giá trị sử dụng đất; kết nối không gian bằng hệ thống giao thông và các trục xanh cảnh quan; đề xuất các giải pháp tổ chức không gian cảnh quan thích ứng với điều kiện khí hậu, địa hình, thổ nhưỡng của địa phương.

2. Thiết kế đô thị

- Xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; Quy định về chiều cao, khoảng lùi của công trình trên các tuyến đường; Quy định các nguyên tắc về hình khối kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của công trình và các vật thể khác; tổ chức hệ thống cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước, quảng trường.

- Thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; 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 và QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Xác định và cụ thể hóa các công trình điểm nhấn (công trình kiến trúc hoặc không gian cảnh quan) trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

- Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất;

- Xác định cụ thể khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông. Xác định cao độ mặt đường, vỉa hè, chiều cao và cao độ các tầng của các công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch và cảnh quan đô thị. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc (hình thức mái, cửa, ban công, lô gia).

- Thiết kế tổ chức hệ thống cây xanh (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc đô thị (thùng rác công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng .v.v.) Đề xuất giải pháp cho các kiến trúc mang tính biểu tượng, điêu khắc. Đề xuất các quy định bắt buộc về kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình.

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cao độ xây dựng đối với từng ô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe;
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình hạ tầng kỹ thuật cấp thoát 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 hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị;
- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình thoát nước thải, điểm tập trung rác thải;
- Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu; Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; Thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp và khớp nối với cao độ san nền của các khu vực lân cận. Đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu dân cư hiện có;
- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có), phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất và các bộ phận của công trình nằm dưới mặt đất...

II. 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

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 6000 người
- Các chỉ tiêu cơ bản của đồ án

STT	Loại đất, công trình	Chỉ tiêu	Chỉ dẫn yêu cầu
A	Chức năng sử dụng đất		
I	Đất ở		Đảm bảo nhu cầu sử dụng. Tham khảo chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD
1	Đất nhà ở		Đảm bảo nhu cầu sử dụng. Tham khảo chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD

STT	Loại đất, công trình	Chỉ tiêu	Chỉ dẫn yêu cầu
2	Đất ở tái định cư	Đáp ứng nhu cầu theo quy định	Theo thực tế
3	Đất nhà ở xã hội	20% diện tích đất ở mới	Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024
II	Đất công trình công cộng	Các công trình dịch vụ - công cộng cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500 m	
1	Đất giáo dục		
1.1	Trường mầm non	50 cháu/1000 người; ≥12m ² /1 cháu	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
1.2	Trường tiểu học	65 cháu/1000 người; ≥10m ² /1 cháu	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
1.3	Trường THCS	55 cháu/1000 người; ≥10m ² /1 cháu	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
2	Trạm y tế	1 Trạm; ≥500m ² /Trạm	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
III	Văn hóa - Thể dục thể thao		
1	Sân chơi	0,5m ² / người	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
2	Sân luyện tập	0,5m ² / người 0,3 ha/ 1 công trình	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
3	Trung tâm văn hóa – thể thao	01 công trình; ≥5000m ² /1 công trình	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
IV	Cây xanh		
1	Cây xanh công cộng	2 m ² /người	Mục 2.2, QCVN 01:2021/BXD
2	Vườn hoa	≥01 vườn hoa; ≥5000m ² /01 vườn hoa	Mục 2.2, QCVN 01:2021/BXD
V	Thương mại		
1	Chợ	2000 m ² / 1 công trình	Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD
V	Đất giao thông, Hạ tầng khác		
	Diện tích đất giao thông đến cấp đường nhóm nhà ở.	>18 % tổng diện tích đất xây dựng đô thị	Mục 2.9.3.1, QCVN 01:2021/BXD

STT	Loại đất, công trình	Chỉ tiêu	Chỉ dẫn yêu cầu
		Đường phân khu vực (13,3-10) (km/km ²)	Bảng 2.18, QCVN 01:2021/BXD
B	Tầng cao trung bình		
1	Nhà ở liền kề, biệt thự	≤ 5 tầng	Đề xuất
2	Nhà ở tái định cư	≤ 5 tầng	Đề xuất
3	Trung tâm văn hóa TT Nhà văn hóa, Trạm y tế	≤ 3 tầng	Đề xuất
4	Trường mầm non, tiểu học, THCS	≤ 3 tầng	Đề xuất
5	Nhà ở xã hội	≤ 10 tầng	Đề xuất
6	Công trình công cộng khác	≤ 10 tầng	Đề xuất
C	Mật độ xây dựng		
1	Nhà ở (liền kề, biệt thự)	≤ 100%	Bảng 2.8, QCVN 01:2021/BXD
2	Nhà ở tái định cư	≤ 100%	Bảng 2.8, QCVN 01:2021/BXD
3	Trung văn hóa, thể dục thể thao, nhà văn hoá, Trạm Y tế	≤ 40%	Mục 2.63, QCVN 01:2021/BXD
4	Trường mầm non, Tiểu học, THCS	≤ 40%	Mục 2.63, QCVN 01:2021/BXD
5	Nhà ở xã hội	≤ 75%	Bảng 2.9, QCVN 01:2021/BXD
6	Công trình công cộng khác (TTTT)	≤ 80%	Bảng 2.10, QCVN 01:2021/BXD
B	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	Chỉ tiêu đất giao thông và giao thông tĩnh		
1.1	Diện tích đất giao thông đến cấp đường nhóm nhà ở.	≥ 18% tổng diện tích đất quy hoạch	Mục 2.93.1, QCVN 01:2021/BXD
1.2	Thông số đường giao thông	≥ 16m đường khu vực, ≥ 13m đường phân khu vực, ≥ 7m đường nhóm nhà ở Via hè tối thiểu 4m	
1.3	Bãi đỗ xe	Nhu cầu bãi đỗ xe sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình lập đồ	

STT	Loại đất, công trình	Chỉ tiêu	Chỉ dẫn yêu cầu
		án sau khi NVQH được phê duyệt	
2	Chỉ tiêu Cấp nước		
2.1	Cấp nước sinh hoạt	130l/người-ngày đêm	QCVN 01:2021/BXD TCXDVN 13606:2023
2.2	Cấp nước Công trình công cộng	$\geq 10\%$ Qsh	QCVN 01:2021/BXD
	Trường tiểu học, trung học cơ sở	≥ 15 lít/học sinh/ngày đêm;	Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD
	Trường mẫu giáo, mầm non	≥ 75 lít/cháu/ngày đêm	Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD
	Công trình công cộng, dịch vụ khác	2 lít/m ² sàn/ngày đêm	Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD
2.3	Cấp nước tưới cây, rửa đường	$\geq 8\%$ Qsh	Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD
	Vườn hoa, công viên	≥ 3 lít/m ² /ngày đêm	Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD
	Rửa đường	$\geq 0,4$ lít/m ² /ngày đêm	Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD
2.4	Lưu lượng cấp nước chữa cháy	≥ 15 l/s	Bảng 9 TCVN 2622:1978
2.5	Số lượng đám cháy đồng thời	≥ 1 đám	Bảng 12, TCVN 2622:2020
	Nước thất thoát, rò rỉ	$\leq 15\%$ Qcấp	Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD
3	Chỉ tiêu Thoát nước		
3.1	Thoát nước bản sinh hoạt	100% Q nước thải phát sinh	Mục 2.11.1, QCVN 01:2021/BXD
3.2	Thoát nước mưa	100% đường giao thông	Mục 2.8.2, QCVN 01:2021/BXD
4	Cấp điện		
4.1	Cấp điện nhà ở	500W/người	Bảng 2.26, QCVN 01:2021/BXD
4.2	Cấp điện công trình công cộng		
	Nhà trẻ, mẫu giáo	0,2 kW/cháu	Bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD
	Công trình công cộng khác	20-30 W/m ² sàn	Bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD
4.3	Chiếu sáng đường phố		
	Chiếu sáng đường phố	1 W/m ²	Bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD

STT	Loại đất, công trình	Chỉ tiêu	Chỉ dẫn yêu cầu
	Chiều sáng công viên, vườn hoa	0,5 W/m ²	Bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD
5	<i>Chất thải rắn</i>		
	Chất thải rắn	1,0Kg/người/ngày	Bảng 2.23, QCVN 01:2021/BXD

PHẦN D

I. CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

1. Đất ở

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: TĐC-01 đến TĐC-77.

- Các ô đất ở được bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, tiếp cận với các khu dịch vụ, tiện ích đô thị, có tổng diện tích 127.258,16m².

- Chiều cao tối đa 5 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 85%

2. Đất hiện trạng

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: HT-01 đến HT-10

- Các lô đất bố trí tại các vị trí có dân cư hiện trạng phân bố tập trung, tránh đền bù PGMB ảnh hưởng đến đời sống cư dân địa phương, có tổng diện tích 96.986,39m².

3. Đất công trình hạ tầng xã hội

a. Đất văn hóa

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: NVH-01 đến NVH-02.

- Các ô đất được bố trí tại trung tâm các khu, cụm đất ở đảm bảo hướng tiếp cận thuận lợi, tiếp giáp các tuyến đường giao thông, có tổng diện tích 2.691,58m².

- Chiều cao tối đa 2 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%

b. Đất Y tế

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: YT-01.

- Các ô đất được bố trí tại trung tâm khu vực quy hoạch, tiếp giáp các tuyến đường giao thông, có tổng diện tích 2.655,44m².

- Chiều cao tối đa 3 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%

c. Đất giáo dục

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: GD-01 đến GD-05 bao gồm 3 trường mầm non, 1 trường tiểu học và 1 trường THCS.

- Các ô đất được bố trí tại trung tâm khu vực quy hoạch, tiếp giáp các tuyến đường giao thông, có tổng diện tích 17.409,57m².

- Chiều cao tối đa với trường mầm non là 02 tầng, tiểu học và THCS 03 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 40%

d. Đất thương mại, dịch vụ

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: TM-01 đến TM-02.

- Các ô đất được bố trí phân bố tại các cụm, khu đất ở, tiếp giáp các tuyến đường chính của khu vực, tiếp giáp các tuyến đường giao thông, có tổng diện tích 8.014,52m².

- Chiều cao tối đa 07 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 75%

4. Đất cây xanh, mặt nước

a. Đất cây xanh

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: CX-01 đến CX-47.

- Các ô đất được bố trí tại trung tâm khu vực mặt nước và phân bố giữa các lô đất ở, có tổng diện tích 63.775,44m².

- Chiều cao tối đa 1 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 5%

b. Mặt nước

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: MN-01 đến MN-02.

- Các ô đất được bố trí tại trung tâm dự án, khu vực suối Rẻo hiện trạng, có tổng diện tích 19.200,99m².

5. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

a. Trạm xử lý nước thải

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: TXLNT.

- Ô đất xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung bao gồm cả cây xanh cách li, được bố trí tại phía Đông khu vực quy hoạch, có tổng diện tích 4.550,0m².

- Chiều cao tối đa 2 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 60%

b. Đất hạ tầng sau các lô đất

- Tên trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: HTKT.

- Bố trí tại các vị trí tiếp giáp đất hiện trạng và đất quy hoạch mới để xây dựng kè, taluy, tường chắn đất, mương thoát nước có tổng diện tích 3.038,04m².

c. Hành lang an toàn đường điện 110Kv

- Bố trí dọc tuyến đường điện 110kv chạy song song đường 47m. Bề rộng từ tim tuyến dây mỗi bên 7,5m. Tổng diện tích 15.853,45m².

6. Đất giao thông, bãi đỗ xe

- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực quy hoạch là 107.593,37m².

- Tổng diện tích bãi đỗ xe 15.320,37m² bao gồm 06 bãi đỗ xe có ký hiệu P-01 đến P-06.

- Chiều cao tầng tối đa 1 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa 30%

Bảng chi tiết chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu kỹ thuật

STt	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu kỹ thuật			Tỷ lệ (%)
				Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất	
TỔNG							100,00
I	TĐC	Đất ở tái định cư	127.258,16		5		26,27
1	TĐC-01	Đất ở tái định cư 01	2.034,16	85	5	4,2	0,42
2	TĐC-02	Đất ở tái định cư 02	2.444,06	85	5	4,3	0,50
3	TĐC-03	Đất ở tái định cư 03	2.407,04	85	5	4,3	0,50
4	TĐC-04	Đất ở tái định cư 04	1.576,58	85	5	4,3	0,33
5	TĐC-05	Đất ở tái định cư 05	2.484,15	85	5	4,2	0,51
6	TĐC-06	Đất ở tái định cư 06	2.519,98	85	5	4,3	0,52
7	TĐC-07	Đất ở tái định cư 07	2.493,99	85	5	4,3	0,51
8	TĐC-08	Đất ở tái định cư 08	2.662,98	85	5	4,2	0,55
9	TĐC-09	Đất ở tái định cư 09	2.662,98	85	5	4,2	0,55
10	TĐC-10	Đất ở tái định cư 10	1.865,00	85	5	4,3	0,39
11	TĐC-11	Đất ở tái định cư 11	1.470,32	85	5	4,3	0,30
12	TĐC-12	Đất ở tái định cư 12	1.260,94	85	5	4,3	0,26
13	TĐC-13	Đất ở tái định cư 13	1.270,23	85	5	4,3	0,26
14	TĐC-14	Đất ở tái định cư 14	1.200,00	85	5	4,3	0,25

15	TĐC-15	Đất ở tái định cư 15		2.375,20	85	5	4,2	0,49
16	TĐC-16	Đất ở tái định cư 16		2.157,60	85	5	4,3	0,45
17	TĐC-17	Đất ở tái định cư 17		2.375,00	85	5	4,3	0,49
18	TĐC-18	Đất ở tái định cư 18		2.535,00	85	5	4,3	0,52
19	TĐC-19	Đất ở tái định cư 19		2.535,00	85	5	4,3	0,52
20	TĐC-20	Đất ở tái định cư 20		1.067,50	85	5	4,3	0,22
21	TĐC-21	Đất ở tái định cư 21		800,05	85	5	4,2	0,17
22	TĐC-22	Đất ở tái định cư 22		700,00	85	5	4,3	0,14
23	TĐC-23	Đất ở tái định cư 23		808,73	85	5	4,2	0,17
24	TĐC-24	Đất ở tái định cư 24		1.219,36	85	5	4,3	0,25
25	TĐC-25	Đất ở tái định cư 25		1.150,13	85	5	4,2	0,24
26	TĐC-26	Đất ở tái định cư 26		1.308,53	85	5	4,3	0,27
27	TĐC-27	Đất ở tái định cư 27		1.041,98	85	5	4,3	0,22
28	TĐC-28	Đất ở tái định cư 28		1.115,88	85	5	4,3	0,23
29	TĐC-29	Đất ở tái định cư 29		2.108,24	85	5	4,2	0,44
30	TĐC-30	Đất ở tái định cư 30		2.161,00	85	5	4,3	0,45
31	TĐC-31	Đất ở tái định cư 31		1.832,74	85	5	4,2	0,38
32	TĐC-32	Đất ở tái định cư 32		950,00	85	5	4,3	0,20
33	TĐC-33	Đất ở tái định cư 33		1.389,27	85	5	4,3	0,29
34	TĐC-34	Đất ở tái định cư 34		901,20	85	5	4,2	0,19
35	TĐC-35	Đất ở tái định cư 35		1.152,94	85	5	4,3	0,24
36	TĐC-36	Đất ở tái định cư 36		1.152,34	85	5	4,3	0,24
37	TĐC-37	Đất ở tái định cư 37		1.464,02	85	5	4,2	0,30

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

38	TĐC-38	Đất ở tái định cư 38	896,67	85	5	4,3	0,19
39	TĐC-39	Đất ở tái định cư 39	829,55	85	5	4,2	0,17
40	TĐC-40	Đất ở tái định cư 40	1.791,04	85	5	4,3	0,37
41	TĐC-41	Đất ở tái định cư 41	900,01	85	5	4,2	0,19
42	TĐC-42	Đất ở tái định cư 42	1.679,60	85	5	4,3	0,35
43	TĐC-43	Đất ở tái định cư 43	2.400,00	85	5	4,3	0,50
44	TĐC-44	Đất ở tái định cư 44	2.160,00	85	5	4,3	0,45
45	TĐC-45	Đất ở tái định cư 45	1.702,69	85	5	4,3	0,35
46	TĐC-46	Đất ở tái định cư 46	1.731,14	85	5	4,3	0,36
47	TĐC-47	Đất ở tái định cư 47	2.160,00	85	5	4,3	0,45
48	TĐC-48	Đất ở tái định cư 48	2.400,00	85	5	4,3	0,50
49	TĐC-49	Đất ở tái định cư 49	2.400,00	85	5	4,3	0,50
50	TĐC-50	Đất ở tái định cư 50	840,00	85	5	4,3	0,17
51	TĐC-51	Đất ở tái định cư 51	1.200,00	85	5	4,3	0,25
52	TĐC-52	Đất ở tái định cư 52	1.075,30	85	5	4,2	0,22
53	TĐC-53	Đất ở tái định cư 53	960,00	85	5	4,3	0,20
54	TĐC-54	Đất ở tái định cư 54	1.200,00	85	5	4,3	0,25
55	TĐC-55	Đất ở tái định cư 55	2.135,00	85	5	4,3	0,44
56	TĐC-56	Đất ở tái định cư 56	1.200,00	85	5	4,3	0,25
57	TĐC-57	Đất ở tái định cư 57	1.177,50	85	5	4,3	0,24
58	TĐC-58	Đất ở tái định cư 58	1.200,00	85	5	4,3	0,25
59	TĐC-59	Đất ở tái định cư 59	1.200,00	85	5	4,3	0,25
60	TĐC-60	Đất ở tái định cư 60	1.566,80	85	5	4,3	0,32

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

61	TĐC-61	Đất ở tái định cư 61	1.231,63	85	5	4,3	0,25
62	TĐC-62	Đất ở tái định cư 62	1.320,00	85	5	4,3	0,27
63	TĐC-63	Đất ở tái định cư 63	2.640,00	85	5	4,3	0,55
64	TĐC-64	Đất ở tái định cư 64	2.640,00	85	5	4,3	0,55
65	TĐC-65	Đất ở tái định cư 65	2.593,00	85	5	4,3	0,54
66	TĐC-66	Đất ở tái định cư 66	2.533,50	85	5	4,3	0,52
67	TĐC-67	Đất ở tái định cư 67	2.580,00	85	5	4,3	0,53
68	TĐC-68	Đất ở tái định cư 68	2.580,00	85	5	4,3	0,53
69	TĐC-69	Đất ở tái định cư 69	2.729,99	85	5	4,3	0,56
70	TĐC-70	Đất ở tái định cư 70	800,00	85	5	4,3	0,17
71	TĐC-71	Đất ở tái định cư 71	830,02	85	5	4,2	0,17
72	TĐC-72	Đất ở tái định cư 72	760,95	85	5	4,2	0,16
73	TĐC-73	Đất ở tái định cư 73	660,00	85	5	4,3	0,14
74	TĐC-74	Đất ở tái định cư 74	1.005,65	85	5	4,2	0,21
75	TĐC-75	Đất ở tái định cư 75	1.334,67	85	5	4,3	0,28
76	TĐC-76	Đất ở tái định cư 76	1.246,24	85	5	4,2	0,26
77	TĐC-77	Đất ở tái định cư 77	2.313,09	85	5	4,2	0,48
II	HT	Đất hiện trạng	96.986,39		5,0		20,02
1	HT-01	Đất hiện trạng 01	5.877,26				1,21
2	HT-02	Đất hiện trạng 02	7.308,91				1,51
3	HT-03	Đất hiện trạng 03	8.357,64				1,73
4	HT-04	Đất hiện trạng 04	1.363,01				0,28
5	HT-05	Đất hiện trạng 05	2.257,25				0,47
6	HT-06	Đất hiện trạng 06	4.304,48				0,89

7	HT-07	Đất hiện trạng 07	7.140,84					1,47
8	HT-08	Đất hiện trạng 08	7.429,82					1,53
9	HT-09	Đất hiện trạng 09	51.763,53					10,69
10	HT-10	Đất hiện trạng 10	1.183,65					0,24
III		Đất công trình hạ tầng xã hội	30.771,11					6,35
1	NVH	Đất văn hóa	2.691,58	40	2	0,80	0,56	
1.1	NVH-01	Đất văn hóa 01	1.732,62	40	2	0,80	0,36	
1.2	NVH-02	Đất văn hóa 02	958,96	40	2	0,80	0,20	
2	YT	Đất Y tế	2.655,44	40	3	1,20	0,55	
3	GD	Đất Giáo dục	17.409,57				3,59	
3.1	GD-01	Đất giáo dục 01 - Trường THCS	5.970,15	40	3	1,20	1,23	
3.2	GD-02	Đất giáo dục 02 - Trường Tiểu học	6.177,78	40	3	1,20	1,28	
3.3	GD-03	Đất giáo dục 03 - Mầm non	2.429,29	40	2	0,80	0,50	
3.4	GD-04	Đất giáo dục 04 - Mầm non	1.524,56	40	2	0,80	0,31	
3.5	GD-05	Đất giáo dục 05 - Mầm non	1.307,79	40	2	0,80	0,27	
4	TM	Đất thương mại, dịch vụ	8.014,52		7		1,65	
4.1	TM-01	Đất thương mại 01	4.779,19	70	7	4,9	0,99	
4.2	TM-02	Đất thương mại 02	3.235,33	75	7	5,3	0,67	
IV		Đất cây xanh, mặt nước	82.976,43				17,13	
1	CX	Đất cây xanh	63.775,44				13,17	
1.1	CX-01	Cây xanh 01	338,09				0,07	
1.2	CX-02	Cây xanh 02	186,80				0,04	
1.3	CX-03	Cây xanh 03	168,35				0,03	

Thuyết minh điều chỉnh chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

1.4	CX-04	Cây xanh 04	168,00				0,03
1.5	CX-05	Cây xanh 05	168,00				0,03
1.6	CX-06	Cây xanh 06	167,18				0,03
1.7	CX-07	Cây xanh 07	168,00				0,03
1.8	CX-08	Cây xanh 08	462,70				0,10
1.9	CX-09	Cây xanh 09	160,00				0,03
1.10	CX-10	Cây xanh 10	246,23				0,05
1.11	CX-11	Cây xanh 11	135,78				0,03
1.12	CX-12	Cây xanh 12	516,29				0,11
1.13	CX-13	Cây xanh 13	159,22				0,03
1.14	CX-14	Cây xanh 14	90,00				0,02
1.15	CX-15	Cây xanh 15	122,80				0,03
1.16	CX-16	Cây xanh 16	431,52				0,09
1.17	CX-17	Cây xanh 17	72,00				0,01
1.18	CX-18	Cây xanh 18	125,15				0,03
1.19	CX-19	Cây xanh 19	64,00				0,01
1.20	CX-20	Cây xanh 20	164,71				0,03
1.21	CX-21	Cây xanh 21	164,71				0,03
1.22	CX-22	Cây xanh 22	79,69				0,02
1.23	CX-23	Cây xanh 23	278,73				0,06
1.24	CX-24	Cây xanh 24	570,61				0,12
1.25	CX-25	Cây xanh 25	67,68				0,01
1.26	CX-26	Cây xanh 26	635,48				0,13
1.27	CX-27	Cây xanh 27	160,00				0,03

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf, yên bình

1.28	CX-28	Cây xanh 28		160,00					0,03
1.29	CX-29	Cây xanh 29		160,00					0,03
1.30	CX-30	Cây xanh 30		160,00					0,03
1.31	CX-31	Cây xanh 31		160,00					0,03
1.32	CX-32	Cây xanh 32		160,00					0,03
1.33	CX-33	Cây xanh 33		883,28					0,18
1.34	CX-34	Cây xanh 34		176,00					0,04
1.35	CX-35	Cây xanh 35		176,00					0,04
1.36	CX-36	Cây xanh 36		176,00					0,04
1.38	CX-38	Cây xanh 38		172,00					0,04
1.39	CX-39	Cây xanh 39		172,00					0,04
1.40	CX-40	Cây xanh 40		172,00					0,04
1.41	CX-41	Cây xanh 41		1.123,89					0,23
1.42	CX-42	Cây xanh 42		3.922,38	5	1	0,05	0,81	
1.43	CX-43	Cây xanh 43		12.857,91	5	1	0,05	2,65	
1.44	CX-44	Cây xanh 44		12.523,41	5	1	0,05	2,59	
1.45	CX-45	Cây xanh 45		9.011,72	5	1	0,05	1,86	
1.46	CX-46	Cây xanh 46		11.455,85	5	1	0,05	2,37	
1.47	CX-47	Cây xanh 47		4.081,28	5	1	0,05	0,84	
2	MN	Mặt nước		19.200,99				3,96	
2.1	MN-01	Mặt nước 01		13.739,02				2,84	
2.2	MN-02	Mặt nước 02		5.461,97				1,13	
V		Đất công trình hạ tầng kỹ thuật		23.441,49				4,84	
1	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật		7.588,04		2		1,57	

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf, yên bình

1.1	TXLNT	Trạm xử lý nước thải	4.550,00	60	2	1,2	0,94
1.2		Đất HTKT sau các lô đất	3.038,04				0,63
2		Hành lang đường điện 110KV	15.853,45				3,27
VI		Đất giao thông	122.913,74				25,38
1	GT	Đường giao thông	107.593,37				22,21
2	P	Bãi đỗ xe	15.320,37		1		3,16
2.1	P-01	Bãi đỗ xe 01	2.262,65	30	1	0,30	0,47
2.2	P-02	Bãi đỗ xe 02	6.539,66	30	1	0,30	1,35
2.3	P-03	Bãi đỗ xe 03	3.423,30	30	1	0,30	0,71
2.4	P-04	Bãi đỗ xe 04	1.977,58	30	1	0,30	0,41
2.5	P-05	Bãi đỗ xe 05	453,30				0,09
2.6	P-06	Bãi đỗ xe 06	663,88				0,14

II. CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- Khoảng lùi xây dựng với các lô đất ở 2,0m.
- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất	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

PHẦN Đ

I. XÁC ĐỊNH CÁC YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Định hướng chung

- Các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ các quy chuẩn tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn quy chuẩn có liên quan đã được Nhà nước ban hành.

- Các công trình xây dựng phải phù hợp với tính chất một khu dân cư mới mang tính đặc thù của vùng trung du miền núi Bắc Bộ về tự nhiên, phong tục tập quán, văn hóa....Tạo ra được những dấu ấn riêng biệt nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với sự phát triển chung của địa phương.

- Quy hoạch cảnh quan phù hợp với các nội dung của quy hoạch sử dụng đất nhưng trên cơ sở tuân theo định hướng chung của đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

2. Các công trình điểm nhấn

- Công trình kiến trúc điểm nhấn được xác định là công trình công cộng (ô đất thương mại).

- Công trình kiến trúc điểm nhấn phải có thiết kế tuân thủ theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt (về chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi...), đảm bảo được các hướng tầm nhìn, thân thiện với môi trường, hiện đại và phù hợp với tính chất sử dụng của từng công trình cụ thể nhằm định hình được một không gian cảnh quan đẹp phát triển bền vững trong khu vực quy hoạch.

- Các công trình thiết kế kiến trúc cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải đưa ra được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để 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.

- Màu sắc công trình: chủ yếu sử dụng các màu trung tính, có tông độ như màu ghi đá, màu trắng ngà, màu vàng kem, màu xanh dương tạo sự trang nhã phù hợp với tính chất của từng công trình.

3. Các chỉ tiêu kỹ thuật

a. Quy định chiều cao, mật độ xây dựng 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 và đồ án quy hoạch được phê duyệt.

- 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 đô thị.

- Quy định chiều cao xây dựng và tổ chức không gian đối với các lô đất ở:

+ Chiều cao xây dựng công trình được quy định từ 2 đến 5 tầng theo đúng đồ án quy hoạch được phê duyệt.

+ Đối với những công trình có tầng hầm phải được nghiên cứu thiết kế phù hợp với chiều cao của công trình, không được phá vỡ không gian cảnh quan kiến trúc của cả khu vực.

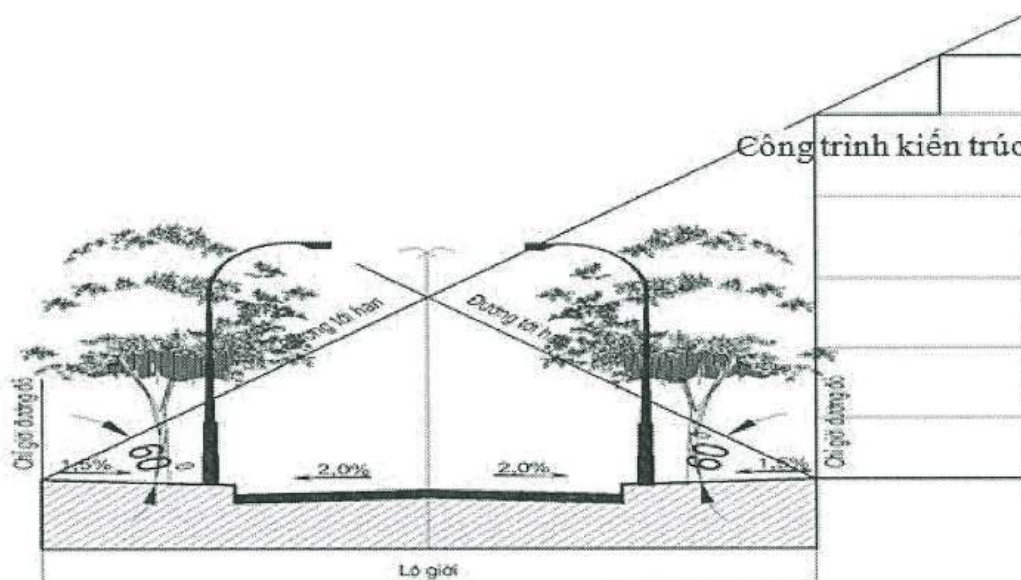
+ Chiều cao và không gian kiến trúc cảnh quan phải phù hợp với mật độ xây dựng được quy định cho từng lô đất xây dựng nhà ở.

Bảng 4 - Quy định mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ (theo Bảng 2.8 QCVN 01: 2021).

Diện tích lô đất (m ² / căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

+ Chiều cao xây dựng các công trình công cộng phải được thiết kế theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, phù hợp với vị trí của từng ô đất, điều kiện tự nhiên, xã hội và tính chất sử dụng của từng hạng mục công trình cụ thể. Các công trình thiết kế phải được các cấp có thẩm quyền xem xét và phê duyệt, không làm ảnh hưởng đến không gian kiến trúc cảnh quan của những khu vực lân cận.

Khống chế cao độ công trình bằng đường tới hạn:



+ Chiều cao và không gian kiến trúc cảnh quan phải phù hợp với mật độ xây dựng được quy định cho từng lô đất công cộng.

b. Quy định khoảng lùi:

- Khoảng lùi là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình trên từng tuyến phố, nút giao thông.

- Quy định chỉ giới xây dựng vị trí các công trình nhà ở liền kề, riêng lẻ, công cộng, lùi vào sau đường đỏ để tạo ra được khoảng không gian trống và không gian xanh, đồng thời là diện tích để xe, tập trung đông người đối với những công trình công cộng góp phần tạo ra được một không gian kiến trúc cảnh quan đẹp cho đô thị.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với các công trình nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ được quy định là 2,0m.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với những công trình công cộng phải được thiết kế tuân thủ theo đúng các tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành.

II. HÌNH THỨC KIẾN TRÚC, HÀNG RÀO, MÀU SẮC, VẬT LIỆU CHỦ ĐẠO

1. Hình khối kiến trúc:

- Hình khối phải phản ánh đặc điểm tổ chức mặt bằng, không gian và giải pháp kết cấu để thực hiện không gian đó, hình khối phải phù hợp với điều kiện tự nhiên và đặc điểm của đô thị.
- Hình khối cần hòa nhập với cảnh quan khu vực và đặc điểm công trình.
- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch chỉ sử dụng những hình khối cơ bản để tạo hình như: hình vuông, hình chữ nhật, hình tròn ... Các hình khối cơ bản phải được kết hợp linh hoạt có vần luật và nhịp điệu hài hòa tạo được dấu ấn mạnh.

2. Hình thức kiến trúc chủ đạo:

- Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn khu vực là hình thức kiến trúc truyền thống hài hoà với không gian cảnh quan khu vực.
- Đối với các công trình nên sử dụng kiến trúc có mái bằng đối với nhà ở liền kề và mái dốc đối với nhà ở riêng lẻ, cốt cao độ giữa các tầng, các công trình phải bằng nhau tạo để tạo nên được những dãy phố đồng nhất. Hình thức cửa, ban công, lô gia của từng công trình phải được nghiên cứu thiết kế linh hoạt theo một mô tuýp phù hợp với điều kiện khí hậu đặc trưng của khu vực quy hoạch, tránh tình trạng một công trình nhưng sử dụng nhiều mô tuýp kiến trúc khác nhau.
- Đối với các công trình công cộng sẽ phụ thuộc vào tính chất sử dụng công trình để đưa ra những thiết kế hình thức kiến trúc mái, cốt cao độ các tầng, hình thức cửa, ban công, lô gia phù hợp tạo điểm nhấn cho từng khu vực cụ thể trong khu vực quy hoạch.
- Đối với các kiến trúc nhỏ, hình thức biển quảng cáo gắn với công trình phải đảm bảo các yêu cầu: Không làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị, không gây ảnh hưởng xấu tới những nơi trang trọng, tôn nghiêm.
- Hàng rào sử dụng trong kiến trúc phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của khu vực, đảm bảo độ cao theo đúng quy định, tránh sử dụng màu lòe loẹt, không làm mất tầm nhìn không gian kiến trúc cảnh quan chung.

3. Màu sắc sử dụng trong khu vực quy hoạch:

- Màu sắc của các khu ở (khu tĩnh) sẽ được khống chế 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.

III. TỔ CHỨC CÂY XANH CÔNG CỘNG, SÂN VƯỜN, CÂY XANH ĐƯỜNG PHỐ VÀ MẶT NƯỚC

- Đối với cây xanh đường phố phải lựa chọn được những chủng loại cây cao bóng mát thích hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị, vệ sinh môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Cây xanh đường phố phải nhất thiết được trồng theo tuyến, theo dải nêu bật đặc điểm của từng tuyến phố, không được trồng xen kẽ nhiều loại cây thiếu đồng bộ làm mất mỹ quan đô thị. Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn giao thông.

- Mặt nước cần được kè chống xói lở kết hợp đường dạo, cảnh quan, kết hợp cây xanh cảnh quan nâng cao cảnh quan môi trường khu vực quy hoạch.

IV. XÁC ĐỊNH CÁC VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH, KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT

- Các khu vực đất xây dựng công trình thương mại, dịch vụ tiếp giáp mặt đường 47m cần lưu ý kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng nhằm phù hợp định hướng chung, tránh làm ảnh hưởng cảnh quan chung của đô thị phường Vạn Xuân.

- Các khu vực giáp hành lang đường điện 110kV quản lý chặt chẽ hoạt động xây dựng, chiều cao công trình, mật độ, chỉ giới xây dựng theo quy định.

- Khu vực giáp đất mặt nước quản lý chặt chẽ đảm bảo hành lang thoát lũ, hành lang các công trình bảo vệ mặt nước như kè, cầu, cống.

PHẦN G

I. CÁC KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM

- Các khu vực đất thương mại, dịch vụ có thể xây dựng các công trình ngầm phục vụ đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật. Số tầng hầm tối đa 02 tầng. Mật độ xây dựng tối đa phần ngầm 100%. Chiều cao tầng hầm tối đa 3,0m.

PHẦN H

QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

1.Căn cứ

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07:2023 /BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 13592-2022 áp dụng cho đường nội bộ là đường vào nhóm nhà ở.
- Quy hoạch chung thành phố Phố Yên đến năm 2045.

- Quy hoạch phân khu Khu chức năng đô thị phía Nam Phố Yên, thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- Quy hoạch phân khu Khu chức năng đô thị phía Đông, thành phố Phố Yên.

2. Cấp hạng đường:

Cấp đường: Đường nội bộ.

Kích thước hình học và quy mô các tuyến đường:

- ❖ Mặt cắt đường 47m (Ngoài ranh giới dự án):
 - + Bề rộng lộ giới: 47,00m
 - + Lòng đường: 2x15,50m.
 - + Dải phân cách: 4,00m.
 - + Vía hè: 2x6,00m.
- ❖ Tuyến đường kết nối phía Tây Nam Khu công nghiệp Yên Bình 3 với đường 47m (Ngoài ranh giới dự án):
 - + Bề rộng lộ giới: 47,00m
 - + Lòng đường: 2x15,50m.
 - + Dải phân cách: 4,00m.
 - + Vía hè: 2x6,00m.
- ❖ Mặt cắt 1-1:
 - + Bề rộng lộ giới: 19,50m
 - + Lòng đường: 10,50m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 2x4,50m.
- ❖ Mặt cắt 2-2:
 - + Bề rộng lộ giới: 18,50m
 - + Lòng đường: 10,50m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 2x4,00m.
- ❖ Mặt cắt 3-3:
 - + Bề rộng lộ giới: 16,50m
 - + Lòng đường: 7,50m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 2x4,50m.
- ❖ Mặt cắt 3A-3A:
 - + Bề rộng lộ giới: 16,00m
 - + Lòng đường: 7,50m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 4,00+4,50m.
- ❖ Mặt cắt 3B-3B:
 - + Bề rộng lộ giới: 15,00m
 - + Lòng đường: 7,50m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 3,00+4,50m.

- ❖ Mặt cắt 3C-3C:
 - + Bề rộng lộ giới: 13,50m
 - + Lòng đường: 7,50m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 2x3,00m.
- ❖ Mặt cắt 4-4:
 - + Bề rộng lộ giới: 15,00m
 - + Lòng đường: 7,00m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 2x4,00m.
- ❖ Mặt cắt 5-5:
 - + Bề rộng lộ giới: 15,00m
 - + Lòng đường: 6,00m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 2x4,50m.
- ❖ Mặt cắt 5B-5B:
 - + Bề rộng lộ giới: 13,50m
 - + Lòng đường: 6,00m.
 - + Dải phân cách: 0m.
 - + Vía hè: 2x3,75m.

Cao độ tim đường đảm bảo đấu nối với các tuyến đường hiện có (đường 47m, đường CN9 KCN Yên Bình,...) và phù hợp với cao độ dân cư hiện trạng trong và ngoài dự án. Độ dốc ngang mặt đường $i_n=2,0\%$ từ tim đường, dốc ngang vỉa hè $i_{hè}=1,50\%$ hướng vào lòng đường.

Trong khu vực có bố trí các bãi đỗ xe xen kẽ các khu dân cư đảm bảo thuận tiện và đủ nhu cầu dân cư theo quy chuẩn.

Chi giới đường đỏ trùng với lộ giới các tuyến đường. Chi giới xây dựng tối thiểu 2,0m với dân cư mới, 3,0m với các công trình hạ tầng xã hội và 5,0m với các công trình thương mại, dịch vụ.

II. QUY HOẠCH SAN NỀN

1. Nguyên tắc thiết kế

- Phù hợp với hệ thống thoát nước mưa, hệ thống tiêu thụ lợi.
- Đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo thoát nước mưa tự chảy trên bề mặt và chảy vào hệ thống cống, rãnh thoát nước mặt được quy hoạch theo hệ thống giao thông và chảy vào hệ thống thoát nước chung. Xác định cao độ thiết kế, cao độ thi công tại các nút giao thông sau đó thiết kế hướng dốc cho từng tiểu khu một.

Cốt san nền phải đồng bộ với các khu vực xung quanh, các khu dân cư đã ổn định.

- Tận dụng đến mức cao nhất địa hình tự nhiên, giữ được các lớp đất màu, cây xanh hiện có, hạn chế khối lượng đào đắp và hạn chế chiều cao đào đắp, và khoảng cách vận chuyển đất.

- Không làm xấu hơn điều kiện địa chất công trình và địa chất thủy văn.

2. Quy hoạch san nền

Cao độ san nền phù hợp với cao độ các tuyến đường giao thông và đảm bảo độ dốc tối thiểu >0.4% thoát nước tự chảy.

Cao độ san nền cao nhất +14,50m, cao độ san nền thấp nhất +12,00m. Hướng dốc san nền từ Bắc-Nam và từ Nam-Bắc đổ vào lưu vực suối Giao chảy qua dự án.

III. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA

1. Nguyên tắc thiết kế

- Tận dụng địa hình tự nhiên trong quá trình vạch mạng lưới thoát nước mưa, đảm bảo thoát nước mưa một cách triệt để trên nguyên tắc tự chảy.
- Mạng lưới thoát nước gồm các đường cống có chiều dài thoát nước ngắn nhất, đảm bảo thời gian thoát nước nhanh nhất.
- Hạn chế phát sinh giao cắt giữa hệ thống cống thoát nước mưa với các công trình ngầm khác trong quá trình vạch mạng lưới.
- Độ dốc cống thoát nước mưa cố gắng bám sát địa hình để giảm độ sâu chôn cống, giảm khối lượng đào đắp xây dựng cống.
- Mạng lưới thoát nước mưa phải phù hợp với hướng dốc san nền quy hoạch.

2. Tính toán thủy lực

Tính toán thủy lực hệ thống cống thoát nước mưa được áp dụng theo công thức cường độ giới hạn như sau:

$$Q = \mu \cdot F \cdot \Psi \cdot q \text{ (l/s)} \quad (2.1)$$

Trong đó:

Q - Lưu lượng tập trung (l/s).

μ - Hệ số phân bố mưa rào. $\mu = 1$ khi $F < 200$ ha.

Ψ - Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào lớp mặt phủ, lấy trung bình $\Psi = 0,7$

q - Cường độ trận mưa (l/s/ha). Tra bảng biểu đồ cường độ mưa tỉnh Thái Nguyên.

F- Diện tích lưu vực tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình.

- Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q = [(20+b)^n \cdot q_{20} \cdot (1+C \cdot \lg P)] / (t+b)^n \text{ (l/s.ha)} \quad (2.2)$$

(theo “Phương pháp và kết quả nghiên cứu cường độ mưa tính toán ở Việt nam” do Viện khí tượng thủy văn phát hành, 1979).

Trong đó:

n, C, b- Các hệ số phụ thuộc đặc điểm khí hậu của từng vùng. Đối với Thái Nguyên các hệ số trên tương ứng bằng $b = 17,47$; $C = 0,2570$; $n = 0,7917$;

q_{20} - Cường độ mưa trong khoảng thời gian 20 phút với chu kỳ lặp lại một lần trong năm, đối với Thái Nguyên $q_{20} = 382,5$;

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán chính là khoảng thời gian xuất hiện một trận mưa vượt quá cường độ tính toán. Đối với khu vực dự án chọn P là 5 năm;

t- Thời gian mưa tính toán (phút).

- Thời gian mưa tính toán t trong công thức (2.2) được tính theo công thức:

$$t = t_m + t_r + t_o \quad (s) \quad (2.3)$$

Trong đó: t_m là thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất đến rãnh.

t_r là thời gian nước chảy trong rãnh thu nước (s)

t_o là thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán (s)

- Thời gian nước chảy trong rãnh thu nước t_r được tính theo công thức:

$$t_r = 1,25.L_r/v_r \quad (s) \quad (2.4)$$

Trong đó: L_r (m) và v_r (m/s) tương ứng là chiều dài và vận tốc nước chảy ở cuối rãnh.

- Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán được tính theo công thức:

$$t_o = \sum M.L_o/v_o \quad (s) \quad (2.5)$$

Trong đó: M là hệ số phụ thuộc vào độ dốc khu vực và được lấy tương ứng bằng 2; 1,5; 1,2 đối với các khu vực có độ dốc $i < 0,01$; $0,01 < i < 0,03$ và $i > 0,03$ (theo TCXD 51-1984). Đối với: khu vực dự án lấy trung bình $M = 1.5$

L_o là chiều dài tuyến cống (m)

v_o là vận tốc nước chảy tương ứng trong ống (m/s)

- Hệ số dòng chảy được tính theo công thức:

$$\psi = Z.q^{0,2}.T^{0,1} \quad (2.6)$$

Trong đó: q là cường độ mưa tính toán được tính theo công thức 2.2 (l/s.ha)

T là thời gian mưa (phút)

Z là hệ số mặt phủ trung bình toàn khu vực

Đối với khu đô thị, diện tích bề mặt không (hoặc ít) thấm nước thường chiếm tỷ lệ lớn hơn 30% diện tích toàn khu vực, khi đó hệ số dòng chảy được lấy không phụ thuộc vào cường độ và thời gian mưa mà chỉ phụ thuộc vào giá trị trung bình chung của hệ số dòng chảy đơn vị ψ_o và hệ số mặt phủ tương ứng (các giá trị này được lấy từ TCVN 7957-2023).

3. Mạng lưới

Quy hoạch mạng lưới hồ thu, thăm, đường ống thoát nước mưa phù hợp hướng dốc san nền và đổ ra lưu vực suối Giao trong ranh giới quy hoạch.

Đường ống thoát nước mưa từ D600-D1500 thu gom nước mưa trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường với các vị trí không đủ khoảng cách giữa các đường ống HTKT. Các hồ thu nước mưa bố trí khoảng cách 30-50m.

Có các tuyến ống và hồ thu gom nước mưa tại các vị trí đất hiện trạng trong và tiếp giáp ranh giới dự án.

IV. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 06:2022: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- QCVN 01-1: 2018/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước sạch sử dụng cho mục đích sinh hoạt.
- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Tiêu chuẩn TCXD 13606:2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình yêu cầu thiết kế.
- Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy.
- TCVN 3890:2023 Tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy – Phương tiện Phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình – trang bị, bố trí.
- Các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành khác có liên quan.

2. Nguyên tắc thiết kế:

- Mạng lưới cấp nước bao trùm tới tất cả các đối tượng dùng nước (sinh hoạt, sản xuất, dịch vụ công cộng...).
- Mạng lưới cấp nước được thiết kế kết hợp: kiểu mạng vòng và mạng nhánh nhằm đảm bảo cấp nước một cách an toàn và hiệu quả.
- Tổng chiều dài của các đoạn ống là nhỏ nhất, hạn chế nước chảy vòng, gấp khúc để giảm tổn thất và tránh hiện tượng áp va cục bộ.
- Tại các nút của mạng lưới đặt van khoá không chế, trên mạng lưới cấp nước chính đặt các van xả cạn và các van xả khí.
- Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối nước vào từng lô đất trong khu quy hoạch. Tất cả các nhà đều đặt cấp nước các đồng hồ đo nước và van chặn.

3. Giải pháp

Nguồn nước: Nguồn nước dự án được lấy từ đường ống nước D1000, D500 của Nhà máy nước sạch Yên Bình trên via hè đường 47m hiện có.

Tiêu chuẩn cấp nước:

- Nước sinh hoạt: $q = 150 \text{ l/ng/ng.đ}$
- Nước cấp cho các công trình công cộng: $2,0 \text{ lít/m}^2 \text{ sần}$.
- Tiểu học, trung học cơ sở: 25 lít/học sinh .
- Mầm non: 100 lít/cháu .
- Nước tưới cây, rửa đường: $Q_{rd} = 8\% Q_{sh}$
- Nước thoát: $Q_{tt} \leq 15\% Q_{sh}$
- Hệ số K ngày max: $K = 1,2$
- Nước phòng cháy, chữa cháy $q = 15 \text{ l/s}$, 1 đám cháy đồng thời. Thời gian dập tắt đám cháy là 3h.

Từ nhu cầu và lưu lượng tính toán chọn đường ống chính là ống D110 ống nhánh phân phối là ống D50.

Áp lực cấp nước yêu cầu tối thiểu là 10m, nếu áp lực cung cấp của hệ thống không đảm bảo cần bố trí trạm bơm tăng áp để đảm bảo áp lực cấp nước cho khu quy hoạch.

Tổng nhu cầu dùng nước: 1613m³/ngày.đêm.

Sử dụng đường ống cấp nước có DN50-DN255 cấp nước cho toàn dự án.

Mạng lưới cấp nước bao gồm mạng lưới đường ống cấp nước phân phối và mạng lưới đường ống nhánh cấp nước dịch vụ.

Các tuyến ống phân phối: Trên cơ sở các quy hoạch đã được phê duyệt, các tuyến ống phân phối chính đã được xác định thành 1 vòng khép kín, đảm bảo cấp nước đầy đủ và liên tục đến khu vực quy hoạch. Trong khu vực quy hoạch có đường ống cấp nước phân phối với đường kính Ø110.

Các tuyến ống dịch vụ trong khu vực quy hoạch: Các tuyến ống dịch vụ Ø50 là mạng cụt, chủ yếu lấy nước từ các tuyến phân phối chính và nhánh, được xây dựng dọc theo các tuyến đường vào công trình tại khu vực xây dựng mới để cấp nước cho các công trình tiêu thụ.

Đường ống phân phối sử dụng là nhựa HDPE, các ống dịch vụ sử dụng ống nhựa HDPE.

Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt độ dốc về phía van xả cạn. Độ sâu đặt ống ≤ 0.7m từ mặt đất đến đỉnh ống với các loại đường ống có tiết diện ≤ 300mm, và ≤ 0.5m đối với loại có tiết diện ≤ 90mm.

Đối với các công trình thấp tầng (≤ 3 tầng), nước được cấp trực tiếp từ các đường ống cấp nước phân phối và dịch vụ đến công trình bằng áp lực bơm của nhà máy.

Đối với các công trình cao tầng hoặc công trình xây dựng tại những vị trí có cao độ đột biến, nước được cấp thông qua trạm bơm và bể chứa cục bộ đặt trong tầng kỹ thuật của công trình (được tính toán riêng khi lập dự án xây dựng).

Đường ống cấp nước được chôn ngầm dưới vỉa hè.

V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

1. Chỉ tiêu tính toán

- Thoát nước thải sinh hoạt lấy bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Rác thải sinh hoạt: 1,0 kg/người/ng.đ
- Công suất trạm xử lý nước thải ≥ 120% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt
- Tổng lượng nước thải tính toán: 1159m³/ng.đ (Làm tròn 1200m³/ng.đ)

2. Giải pháp thoát nước

- Nước thải của các hộ dân sẽ được thu gom bằng đường cống chạy dưới vỉa hè rồi chảy vào hệ thống xử lý nước thải, nước sau khi được xử lý được thoát ra mương thoát nước chung. Tại các vị trí dân cư hiện trạng, tiến hành thu gom nước thải sinh hoạt và có bể tách nước trước khi dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của toàn khu.
- Nước thoát xí, tiểu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước thải.

- Nước thoát tắm, rửa thoát trực tiếp ra cống thoát nước chung.
- Công nghệ xử lý nước thải được chọn là công nghệ tổ hợp bao gồm các kỹ thuật: xử lý thiếu khí, hiếu khí dựa trên kỹ thuật màng vi sinh kết hợp với bể lắng và khử trùng. Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt chuẩn A theo QCVN 14:2008 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung khu vực với công suất 1200m³/ngày.đêm tại phía Đông dự án.

3. Tính toán thủy lực

Hệ thống đường ống thoát nước là hệ thống tự chảy, được tính toán dựa trên công thức Chezy.

$$Q = V\omega$$

Trong đó:

Q - Lưu lượng dòng chảy tính toán, m³/s

ω - Diện tích mặt cắt ướt, m²

V - Vận tốc trung bình, m/s = $C \cdot (R \cdot I)^{1/2}$

Trong đó:

C - Hệ số Chezy liên quan đến độ nhám và bán kính thủy lực, m^{1/2}/s

R - Bán kính thủy lực dựa trên hình dạng ống, m²

I - Độ dốc thủy lực

Theo nghiên cứu của Viện sỹ N.N. Pavloski, hệ số Chezy được tính theo công thức sau:

$$C = 1/n \cdot R^y$$

Trong đó:

y = hàm số của độ nhám và bán kính thủy lực

$$= 2,5 \cdot n^{1/2} - 0,13 - 0,75 \cdot R^{1/2} (n^{1/2} - 0,1)$$

n = độ nhám, phụ thuộc vào từng loại chất liệu ống

* Độ dốc tối thiểu

$$i_{\min} = 0,0033 \quad \text{đối với đường ống đường kính 300mm}$$

Độ dốc đáy cống bố trí theo độ dốc nhỏ nhất phù hợp với từng đường kính ống, nếu độ dốc địa hình lớn hơn i_{\min} thì bố trí độ dốc theo độ dốc địa hình để hạn chế độ sâu chôn ống quá lớn.

* Độ dày tối đa

$$\leq 0,6d \quad \text{đối với đường ống đường kính 300mm}$$

* Vận tốc cho phép:

$$V_{\min} \geq 0,8 \text{m/s} \text{ đối với đường ống đường kính 300mm tới 400mm;}$$

Vận tốc lớn nhất trong các đường ống $\leq 4,0$ m/s để tránh gây phá hoại ống.

Từ lưu lượng thoát nước tính toán được và độ dốc địa hình, tra “bảng tính toán thủy lực cống và mương thoát nước” của GS.TSKH. Trần Hữu Uyển được tiết diện cống thoát nước cho từng khu vực.

*** Đường ống**

- Dùng cống bê tông cốt thép với đường kính ống là 300mm.
- Chiều sâu chôn cống tối thiểu là 0,5m khi ở trên vỉa hè và 0,7m khi cống đi ngang đường tính từ mặt đất đến đỉnh cống.
- Chiều sâu chôn cống không quá 4,5m tính đến đáy cống.

*** Hồ ga**

Khoảng cách giữa các hồ ga phụ thuộc vào đường kính cống nước thải 20-30m đối với đường cống đường kính dưới 300mm

4.Rác thải và chất thải rắn

Tổng khối lượng chất thải rắn 5,77 tấn/ngày đêm.

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn được thu gom bằng xe chuyên dụng và vận chuyển về các khu vực, bãi rác tập trung của phường Vạn Xuân hoặc khu vực gần nhất.

VI. QUY HOẠCH CẤP NĂNG LƯỢNG, CHIẾU SÁNG ĐÔ THỊ

1.Cơ sở thiết kế

- QCVN: 01/2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch XD.
- QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- TCXDVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tuyển tập TCXD VN – Tập VI
- Quy phạm trang bị điện – Thiết bị phân phối và TBA – Phần 4
- TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật – Yêu cầu thiết kế.
- Phương án phát triển hệ thống lưới điện trong Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-TTg 14/3/2023

2.Tiêu chuẩn cấp điện:

Stt	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Cấp điện sinh hoạt nhà ở	750W/người
2	Trường học	30W/m ²
3	Chiếu sáng đường phố	20KW
5	Hạ tầng kỹ thuật	30W/m ²
6	Thương mại	30W/m ²
7	Hạ tầng xã hội khác	30W/m ²

8	Bãi đỗ xe	20KW
---	-----------	------

3.Tính toán phụ tải

Tổng nhu cầu công suất điện dự án								
STT	Thành phần chức năng	Ký hiệu	Số hộ (hộ)	Diện tích sàn thương mại DV (m ²)	Chỉ tiêu (kW/hộ) 0,75W/NG - 4NG/Hộ	Chỉ tiêu (W/m ²)	Tổng công suất (kW)	Tổng công suất toàn phần (kVA)
I	Trạm biến áp 1 (TBA-01)							
1	Đất thương mại 1	TM-01		23418,08		30	702,54	
2	Hệ số làm việc đồng thời k=0.85				0,85			
3	Tổng công suất tính toán (kW)						597,2	
4	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		119,43	
5	Hệ số cos =0,9						0,9	
6	Công suất toàn phần (kVA)							796,2
7	Tổng công suất trạm biến áp 1							2x400 kVA
II	Trạm biến áp 2 (TBA-02)							
1	Khu đất ở tái định cư 54	TĐC-54	12		3		36	
2	Khu đất ở tái định cư 55	TĐC-55	21		3		63	
3	Khu đất ở tái định cư 56	TĐC-56	12		3		36	
4	Khu đất ở tái định cư 57	TĐC-57	12		3		36	
5	Khu đất ở tái định cư 58	TĐC-58	12		3		36	
6	Khu đất ở tái định cư 59	TĐC-59	12		3		36	
7	Khu đất ở tái định cư 60	TĐC-60	16		3		48	
8	Khu đất ở tái định cư 61	TĐC-61	12		3		36	
9	Khu đất ở tái định cư 62	TĐC-62	13		3		39	
10	Khu đất ở tái định cư 63	TĐC-63	26		3		78	
11	Khu đất ở tái định cư 64	TĐC-64	26		3		78	
12	Khu đất ở tái định cư 65	TĐC-65	26		3		78	

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

13	Khu đất ở tái định cư 66	TĐC-66	25		3		75	
14	Khu đất ở tái định cư 67	TĐC-67	26		3		78	
15	Khu đất ở tái định cư 68	TĐC-68	26		3		78	
16	Khu đất ở tái định cư 69	TĐC-69	27		3		81	
17	Khu đất ở tái định cư 70	TĐC-70	8		3		24	
18	Bãi đỗ xe 03	BĐX-03					20	
19	Bãi đỗ xe 04	BĐX-04					20	
20	Khu đất vãm hóa 02	VH-02		767,168		30	23,02	
21	Đất giáo dục mầm non 05	GD - 05		1046,232		30	31,39	
22	Cấp điện chiếu sáng giao thông						20	
23	Hệ số làm việc đồng thời k=0.9				0,9			
24	Tổng công suất tính toán (kW)						945,4	
25	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		189,07	
26	Hệ số cos =0,9						0,9	
27	Công suất toàn phần (kVA)							1260,5
28	Tổng công suất trạm biến áp 1							2x630 kVA
III	Trạm biến áp 3 (TBA-03)							
1	Khu đất ở tái định cư 37	TĐC-37	15		3		45	
2	Khu đất ở tái định cư 38	TĐC-38	9		3		27	
3	Khu đất ở tái định cư 39	TĐC-39	8		3		24	
4	Khu đất ở tái định cư 40	TĐC-40	18		3		54	
5	Khu đất ở tái định cư 41	TĐC-41	9		3		27	
6	Khu đất ở tái định cư 42	TĐC-42	17		3		51	
7	Khu đất ở tái định cư 43	TĐC-43	24		3		72	
8	Khu đất ở tái định cư 44	TĐC-44	22		3		66	
9	Khu đất ở tái định cư 45	TĐC-45	17		3		51	

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

10	Khu đất ở tái định cư 46	TĐC-46	17		3		51	
11	Khu đất ở tái định cư 47	TĐC-47	22		3		66	
12	Khu đất ở tái định cư 48	TĐC-48	24		3		72	
13	Khu đất ở tái định cư 49	TĐC-49	24		3		72	
14	Khu đất ở tái định cư 50	TĐC-50	8		3		24	
15	Khu đất ở tái định cư 51	TĐC-51	12		3		36	
16	Khu đất ở tái định cư 52	TĐC-52	11		3		33	
17	Khu đất ở tái định cư 53	TĐC-53	10		3		30	
18	Đất văn hóa 01	VH - 01		1386,096		30	41,58	
19	Đất bãi đỗ xe 02	BDX - 02					20	
20	Cấp điện chiếu sáng giao thông						20	
21	Hệ số làm việc đồng thời k=0,9				0,9			
22	Tổng công suất tính toán (kW)						794,3	
23	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		158,86	
24	Hệ số cos =0,9						0,9	
25	Công suất toàn phần (kVA)							1059,1
26	Tổng công suất trạm biến áp 3							2x560 kVA
IV	Trạm biến áp 4 (TBA-04)							
1	Đất thương mại 2	TM-02		16823,716		30	504,71	
2	Hệ số làm việc đồng thời k=0.85				0,85			
3	Tổng công suất tính toán (kW)						429,0	
4	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		85,80	
5	Hệ số cos =0,9						0,9	
6	Công suất toàn phần (kVA)							572,0
7	Tổng công suất trạm biến áp 4							630 kVA
V	Trạm biến áp 5 (TBA-05)							

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

1	Khu đất trường THCS	GD-01		7164,18		30	214,93	
2	Khu đất trường tiểu học	GD-02		7413,336		30	222,40	
4	Khu đất y tế	YT		3186,528		30	95,60	
5	Khu hạ tầng 07	HT-07		7140,84		30	214,23	
5	Khu hạ tầng 08	HT-08		7429,82		30	222,89	
7	Hệ số làm việc đồng thời k=0.9				0,9			
8	Tổng công suất tính toán (kW)						873,0	
9	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		174,61	
10	Hệ số cos =0,9						0,9	
11	Công suất toàn phần (kVA)							1164,0
12	Tổng công suất trạm biến áp 5							1250 kVA
VI	Trạm biến áp 6 (TBA-06)							
1	Khu đất ở tái định cư 8	TĐC-8	27		3		81	
2	Khu đất ở tái định cư 9	TĐC-9	27		3		81	
3	Khu đất ở tái định cư 10	TĐC-10	19		3		57	
4	Khu đất ở tái định cư 11	TĐC-11	15		3		45	
5	Khu đất ở tái định cư 12	TĐC-12	13		3		39	
6	Khu đất ở tái định cư 13	TĐC-13	13		3		39	
7	Khu đất ở tái định cư 14	TĐC-14	12		3		36	
8	Khu đất ở tái định cư 15	TĐC-15	24		3		72	
9	Khu đất ở tái định cư 16	TĐC-16	22		3		66	
10	Khu đất ở tái định cư 17	TĐC-17	24		3		72	
11	Khu đất ở tái định cư 18	TĐC-18	25		3		75	
12	Khu đất ở tái định cư 19	TĐC-19	25		3		75	
13	Khu đất ở tái định cư 20	TĐC-20	11		3		33	
14	Khu đất ở tái định cư 21	TĐC-21	8		3		24	

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

15	Khu đất ở tái định cư 22	TĐC-22	7		3		21	
16	Khu đất trường mầm non 03	GD-03		1943,432		30	58,30	
17	Cấp điện chiếu sáng giao thông						20	
18	Hệ số làm việc đồng thời k=0.9				0,9			
19	Tổng công suất tính toán (kW)						804,9	
20	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		160,97	
21	Hệ số cos =0,9						0,9	
22	Công suất toàn phần (kVA)							1073,2
23	Tổng công suất trạm biến áp 6							2x560 kVA
VII	Trạm biến áp 7 (TBA-07)							
1	Khu đất ở tái định cư 4	TĐC-4	16		3		48	
2	Khu đất ở tái định cư 5	TĐC-5	25		3		75	
3	Khu đất ở tái định cư 6	TĐC-6	25		3		75	
4	Khu đất ở tái định cư 7	TĐC-7	25		3		75	
5	Khu đất ở tái định cư 23	TĐC-23	8		3		24	
6	Khu đất ở tái định cư 24	TĐC-24	12		3		36	
7	Khu đất ở tái định cư 25	TĐC-25	12		3		36	
8	Khu đất ở tái định cư 26	TĐC-26	13		3		39	
9	Khu đất ở tái định cư 27	TĐC-27	10		3		30	
10	Khu đất ở tái định cư 28	TĐC-28	11		3		33	
11	Khu hạ tầng 02	HT-02		7308,91		30	219,27	
12	Khu hạ tầng 05	HT-05		2257,25		30	67,72	
13	Khu hạ tầng 06	HT-06		4304,48		30	129,13	
14	Đất bãi đỗ xe 01	BDX - 01					20	
15	Hệ số làm việc đồng thời k=0.9				0,9			
16	Tổng công suất tính toán (kW)						816,4	

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

17	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		163,28	
18	Hệ số $\cos = 0,9$						0,9	
19	Công suất toàn phần (kVA)							1088,5
20	Tổng công suất trạm biến áp 7							2x560 kVA
VIII	Trạm biến áp 8 (TBA-8)							
1	Khu đất ở tái định cư 1	TĐC-1	20		3		60	
2	Khu đất ở tái định cư 2	TĐC-2	24		3		72	
3	Khu đất ở tái định cư 3	TĐC-3	24		3		72	
4	Khu đất ở tái định cư 29	TĐC-29	21		3		63	
5	Khu đất ở tái định cư 30	TĐC-30	22		3		66	
6	Khu đất ở tái định cư 31	TĐC-31	18		3		54	
7	Khu đất ở tái định cư 32	TĐC-32	10		3		30	
8	Khu đất ở tái định cư 33	TĐC-33	14		3		42	
9	Khu đất ở tái định cư 34	TĐC-34	9		3		27	
10	Khu đất ở tái định cư 35	TĐC-35	12		3		36	
11	Khu đất ở tái định cư 36	TĐC-36	12		3		36	
12	Khu hạ tầng 01	HT-01		5877,26		30	176,32	
13	Khu hạ tầng 03	HT-03		8357,64		30	250,73	
14	Khu hạ tầng 04	HT-04		1363,01		30	40,89	
15	Khu đất trường mầm non 04	GD-04		1219,648		30	36,59	
16	Hệ số làm việc đồng thời $k=0.88$				0,88			
17	Tổng công suất tính toán (kW)						935,0	
18	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		187,00	
19	Hệ số $\cos = 0,9$						0,9	
20	Công suất toàn phần (kVA)							1246,7
21	Tổng công suất trạm biến áp 8							2x630 kVA

Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm dịch vụ thể thao golf yên bình

IX	Trạm biến áp 9 (TBA-9)							
1	Khu đất ở tái định cư 71	TĐC-71	8		3		24	
2	Khu đất ở tái định cư 72	TĐC-72	8		3		24	
3	Khu đất ở tái định cư 73	TĐC-73	7		3		21	
4	Khu đất ở tái định cư 74	TĐC-74	11		3		33	
5	Khu đất ở tái định cư 75	TĐC-75	13		3		39	
6	Khu đất ở tái định cư 76	TĐC-76	12		3		36	
7	Khu đất ở tái định cư 77	TĐC-77	23		3		69	
8	Khu hạ tầng 10	HT-10		1183,65		30	35,51	
9	Cấp điện chiếu sáng giao thông						20	
10	Hệ số làm việc đồng thời k=0.9				0,9			
11	Tổng công suất tính toán (kW)						271,4	
12	Dự phòng phát triển phụ tải				20%		54,27	
13	Hệ số cos =0,9						0,9	
14	Công suất toàn phần (kVA)						361,8	
15	Tổng công suất trạm biến áp 9						400 kVA	
Tổng công suất toàn dự án								8622,07

4. Giải pháp cấp điện

- Nguồn điện

Nguồn điện từ lộ 477-E6.13 hiện có trên đường 47m.

- Yêu cầu cấp điện

- + Cấp điện áp cung cấp cho khu vực dự án chọn cấp 22kV đã được chuẩn hóa tại khu vực để kết nối với hệ thống điện hiện hữu của khu vực, phù hợp với quy hoạch của lưới điện tỉnh. Nguồn cấp được kết nối vào các tuyến dây hiện hữu xung quanh dự án và được ngành điện chấp thuận cho đấu nối bằng văn bản thỏa thuận.

- Trạm biến áp 22/0,4kV:

- + Các trạm biến áp 22/0,4KV xây mới sử dụng loại trạm Kios
- + Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 500m.

- Lưới điện trung thế 22KV:

- + Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 22kV cấp điện từ đường dây 22kV hiện trạng tới các trạm biến áp trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp ngầm 22kV chôn trong rãnh cáp theo tiêu chuẩn ngành.

- Lưới điện hạ thế 0,4kV:

- + Xây dựng mới các tuyến đường ngầm hạ thế 0,4kV cấp điện từ các trạm biến áp xây mới tới các tủ điện trong khu quy hoạch. Sử dụng cáp ngầm chôn ngầm dưới đất. Tiết diện cáp sẽ được tính toán chi tiết ở bước sau của dự án.

5. Chiếu sáng:

- Lưới chiếu sáng đường:

- + Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn LED hoặc đèn cao áp công suất 100W-250W lắp trên cột thép H=8-10 mét.
- + Khoảng cách các cột trung bình là 25m-30m.

- Chiếu sáng cảnh quan: Bố trí các đèn chiếu sáng tại các khu vực cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao,...đảm bảo chiếu sáng toàn đô thị vào tạo cảnh quan.

VII. QUY HOẠCH THÔNG TIN, VIỄN THÔNG

1. Cơ sở thiết kế

- Thông tư số 20/2019/TT-BTTTT ngày 31/12/2019 ban hành “quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông”.
- Bản vẽ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan và bản vẽ địa hình Khu vực lập quy hoạch.

2. Giải pháp thiết kế

Nội dung: Hệ thống trục thông tin liên lạc và các tủ phân phối cấp tín hiệu thông tin cho toàn bộ khu quy hoạch. Phần lớn phân phối đề cập tới vị trí các tủ và hộp chia tín hiệu chờ sẵn cấp cho từng đơn vị thuê bao riêng.

Mục tiêu: Là Khu dân cư mới, hiện đại, mục tiêu trong việc cấp thông tin cần đảm bảo nhu cầu, nâng cao độ tin cậy, thẩm mỹ cao và an toàn cho con người. Toàn bộ lưới thông tin liên lạc trong phạm vi quy hoạch được thiết kế ngầm đi chung hào cáp kỹ thuật khác. Khoảng cách giữa các cấp tín hiệu tuân theo các TCVN hiện hành.

Hệ thống thông tin: Xây dựng cột ăng ten thu phát sóng không công kênh, thân thiện với cảnh quan vừa đảm bảo cung cấp dịch vụ viễn thông chất lượng tốt, được bố trí kết hợp trong các khu cây xanh.

Nhu cầu thuê: Tính toán nhu cầu công suất: Dựa trên bản vẽ quy hoạch phân lô và chức năng các lô tính toán được nhu cầu về thông tin cho từng khu vực, qua đó tính toán nhu cầu thuê bao một cách hợp lý.

Phương án cấp tín hiệu thông tin:

Với nhu cầu thuê bao khoảng 1439 thuê bao, bao gồm cả nhu cầu điện thoại cố định, thông tin internet ... thì dự kiến khu vực dự án được cấp nguồn tín hiệu chính từ tổng đài vệ tinh Phổ Yên.

Xây dựng 01 tuyến cáp quang chính từ tổng đài vệ tinh đến khu vực lập quy hoạch, tuyến này có thể sử dụng làm đường trung kế khi có nhu cầu lắp đặt trạm chuyển mạch mới. Tuyến cáp quang này cần được hạ ngầm theo trục đường chính, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành.

Mạng ngoại vi:

Mạng cáp chính: Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu chức năng, từ đó phân phối cáp cho các mạng cáp thuê bao. Mạng ngoại vi phát triển theo hướng cáp quang hóa, cáp quang thay thế cáp đồng, thực hiện cáp quang hóa đến thuê bao, cụm thuê bao; đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ của cư dân trong khu vực.

Xây dựng hệ thống công bề theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng phát triển dịch vụ khi có nhu cầu.

Hệ thống tủ phân phối, hộp cáp được bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này

Mạng Internet: Mạng Internet sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát đồng bộ qua mạng nội hạt và mạng không dây đảm bảo 100% thuê bao được kết nối Internet băng thông rộng, với mỗi khu dịch vụ đều có điểm truy cập internet công cộng.

PHẦN I

ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

I. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG.

1. Hiện trạng môi trường trong khu vực:

Việc đầu tư xây dựng một khu dân cư sẽ làm thay đổi tính chất sử dụng của đất đang được sử dụng hiện nay, từ quỹ đất cơ bản là đất nông nghiệp trở thành đất ở. Đây là yếu tố đáng kể gây ảnh hưởng đến điều kiện môi trường xã hội và sinh thái. Do vậy, việc xem xét tác động của dự án tới môi trường trong khu vực là cần thiết nhằm có thể dự báo và hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đó tới môi trường.

2. Hiện trạng môi trường tự nhiên:

Hiện trạng môi trường tự nhiên: Khu vực quy hoạch chưa có biểu hiện ô nhiễm bởi các tác động nội, ngoại sinh, mức độ ô nhiễm bởi các loại hoá chất bởi chủ yếu từ hoạt động nông nghiệp. Tuy nhiên, mức độ ô nhiễm cũng phần nào bị ảnh hưởng bởi chất thải của dân cư khu vực xung quanh.

3. Hiện trạng môi trường sinh thái:

Nhìn chung môi trường sinh thái của khu vực quy hoạch và xung quanh khu vực về cơ bản vẫn là khu vực ruộng hoa màu.

4. Hiện trạng môi trường xã hội:

Khu vực quy hoạch có diện tích đất nông nghiệp lớn. Khi khu vực chuyển đổi thành đất ở cần thiết phải có các cơ chế chính sách cho các hộ dân có đất nông nghiệp trong khu quy hoạch.

II. DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHI KHÔNG CÓ QUY HOẠCH.

- Môi trường không khí: Nguồn phát sinh yếu tố gây ô nhiễm môi trường không khí tại khu vực chủ yếu là do các phương tiện tham gia giao thông trên các tuyến đường lân cận chủ yếu là đường đất, đường bê tông, với các thành phần gây ô nhiễm chủ yếu là bụi và khí thải (CO₂, NO_x, SO₂,...) nếu không có các biện pháp hạn chế thì về lâu dài các chất gây ô nhiễm sẽ tích tụ lại và tác động trực tiếp lên thảm thực vật ở hai bên tuyến đường giao thông, và người dân xung quanh khu vực dự án.
- Chất thải rắn: Chất thải rắn phát sinh từ quá trình sinh hoạt của các hộ dân xung quanh với thành phần gồm các chất hữu cơ, giấy vụn các loại, nylon, nhựa, kim loại... được thu gom và vận chuyển về bãi rác tập trung. Tuy nhiên, nếu không được thu gom, vận chuyển và quản lý theo đúng quy định sẽ dẫn đến hậu quả nghiêm trọng. Khi thải vào môi trường các chất thải này phân hủy hoặc không phân hủy làm gia tăng nồng độ các chất ô nhiễm trong môi trường nước, gây hại cho hệ vi sinh vật đất, tạo điều kiện cho ruồi muỗi phát triển và lây lan dịch bệnh.

III. TÁC ĐỘNG TRONG GIAI ĐOẠN GPMB, ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.

Giai đoạn xây dựng có khối lượng công việc khá lớn (nhiều hạng mục thi công), diện tích rộng với các hoạt động nạo vét bóc lớp đất mặt, đắp nền, đóng cọc, đào hố móng, vận chuyển tập kết nguyên vật liệu, thi công xây dựng và đổ thải đều có thể tạo ra các nguồn gây ô nhiễm môi trường: bụi, khí thải, tiếng ồn, chất thải rắn.. Đánh giá cụ thể như sau:

1. Tác động đến môi trường không khí:

Trong quá trình xây dựng, việc san lấp mặt bằng, vận chuyển vật liệu ... sẽ gây nên một số tác động đến môi trường không khí do phát sinh các yếu tố ô nhiễm sau:

- Bụi: Do các hoạt động san ủi, lu đầm mặt bằng, đào đất, đắp nền, vận chuyển vật liệu.... Bụi bị cuốn lên từ đường giao thông do phương tiện, gió thổi qua bãi chứa vật liệu xây dựng như xi măng, đất cát...
- Khí thải của các phương tiện vận tải, máy móc thi công, đốt nhựa đường... chứa bụi, các khí: SO₂, CO₂, CO, NO_x, THC, hợp chất chì từ khói xăng dầu.
- Tiếng ồn và độ rung của phương tiện thi công cơ giới:

Trong quá trình thi công xây dựng công trình sẽ làm phát sinh bụi, tiếng ồn, khí thải ảnh hưởng đến môi trường không khí, cuộc sống người dân xung quanh và công nhân trực tiếp thi công.

* Phạm vi và đối tượng bị ảnh hưởng:

- Vùng thi công;
- Đường giao thông đặc biệt ảnh hưởng, do quá trình vận chuyển nguyên vật liệu: đất, đá, cát, sỏi,... từ nơi khác đến, kết hợp với các loại xe lưu thông trên đường nên hàm lượng bụi, và độ ồn dọc đường giao thông có tính cộng hưởng ô nhiễm lớn;
- Khu vực lân cận với vùng thi công: chính là khu dân cư giáp với vùng quy hoạch.

* Mức độ ảnh hưởng:

- Làm giảm chất lượng môi trường, xáo trộn cuộc sống, đường giao thông xuống cấp...

Tuy nhiên, các nguồn gây ô nhiễm trên mang tính tạm thời, không liên tục, phân tán và tùy thuộc vào cường độ thi công, khối lượng xe cơ giới. Do đó mức độ ảnh hưởng đến môi trường không lớn. Đồng thời, trong quá trình thực hiện Chủ đầu tư sẽ yêu cầu đơn vị thi công thực hiện các biện pháp giảm thiểu.

2. Tác động đến môi trường do chất thải rắn:

Trong giai đoạn xây dựng, một lượng lớn chất thải rắn được sinh ra: Vật liệu xây dựng bị thải bỏ như gạch ngói, đất cát, phế liệu sắt thép và rác thải sinh hoạt của công nhân làm việc tại công trường.

- Những nguồn này nếu không được thu gom, xử lý mà thải bừa bãi ra xung quanh sẽ là nguồn gây ô nhiễm môi trường, làm mất cảnh quan khu vực.

- Biến đổi môi trường đất có thể theo các hướng sau: biến đổi địa hình và nền rắn, thay đổi tính chất lý hoá. Lớp thảm thực vật bị thay đổi do lượng xe cơ giới, máy móc thiết bị hoạt động san ủi làm nền, đường. Nhiều hạng mục công trình hạ tầng được thi công sẽ tạo ra những khe rãnh trên mặt đất, tạo ra sự xói mòn nếu như các giải pháp về thoát nước không được tính toán kỹ.
- Các chấn động do khoan đóng cọc, đổ móng công trình cũng sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến cấu tạo đất theo hướng biến đổi địa hình và nền rắn nhưng chỉ xảy ra tạm thời trước khi đất đạt được độ ổn định địa chất.

3. Các tác động đến môi trường nước:

Có 2 nguồn nước có thể gây ra những tác động xấu đến môi trường là nước thải sinh hoạt của công nhân và nước mưa chảy tràn.

Bảng 16 - Nguồn gây ô nhiễm môi trường.

Nguồn gây ô nhiễm	Thành phần gây ô nhiễm
Nước thải sinh hoạt	BOD, COD, SS, các hợp chất dinh dưỡng, dầu mỡ, vi khuẩn, hợp chất tẩy rửa.
Nước mưa chảy tràn	Chất rắn lơ lửng, chất hoà tan, dầu mỡ máy móc

- Nước thải sinh hoạt: Do tập trung nhiều công nhân nên lượng nước thải sinh hoạt (bình quân 40 - 80l/người/ngày) khá lớn, chứa chất hữu cơ, cặn lơ lửng và vi sinh vật.
- Nước mưa chảy tràn qua mặt bằng công trường cuốn theo đất cát, rác thải, dầu mỡ, chất hữu cơ... vào hệ thống ao hồ, sông ngòi khu vực làm gia tăng sự lắng đọng bùn đất, làm giảm chất lượng nước mặt.
- Vì vậy, đơn vị thi công phải có biện pháp quản lý việc sử dụng nguyên nhiên liệu, vật liệu xây dựng và có biện pháp thu gom, tiêu thoát nước hợp lý.

4. Tiếng ồn và độ rung:

- Tiếng ồn phát sinh chủ yếu từ máy móc thi công và các phương tiện vận chuyển vật liệu. Qua khảo sát tại một số công trường đang thi công cho thấy tiếng ồn khi các thiết bị hoạt động có thể lên đến 80 - 100dBA.
- Tuy nhiên cũng như bụi và khí thải, tiếng ồn phát sinh không liên tục. Đồng thời đơn vị thi công cũng sẽ có những biện pháp giảm thiểu tiếng ồn lớn và bố trí thời gian làm việc hợp lý.

5. Một số tác động khác:

- Tai nạn lao động: Điều kiện làm việc trên công trường: thủ công hoặc cơ giới, tiếp xúc với nhiều loại thiết bị công suất lớn, cộng với thời tiết khắc nghiệt, môi trường làm việc có nhiều nồng độ bụi, khí thải và tiếng ồn khá cao có thể gây ảnh hưởng đến sức khỏe, năng suất làm việc của công nhân, thậm chí xảy ra tai nạn lao động.

- Sự cố môi trường: Kho chứa nguyên liệu, nhiên liệu, hệ thống điện tạm thời là những nguồn có khả năng xảy ra sự cố cháy nổ gây thiệt hại về tài sản và con người.
- Tác động đến cộng đồng: Các nguồn thải gây ô nhiễm môi trường đều có những ảnh hưởng nhất định đến sức khỏe dân cư khu vực, làm xáo trộn cuộc sống, gây phiền nhiễu đến các hoạt động xã hội khác.
- Ngoài ra có thể phát sinh các tệ nạn xã hội; tình hình an ninh trật tự, vệ sinh môi trường không đảm bảo do tập trung một lượng lớn công nhân.

IV. CÁC TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐƯỢC ĐƯA VÀO KHAI THÁC, SỬ DỤNG.

1. Các tác động do khí thải và bụi:

Các tác động do khí thải và bụi khi dự án đi vào hoạt động là không đáng kể. Khí thải và bụi chủ yếu phát sinh từ các loại xe lưu thông trên đường. Phần lớn bụi được giảm nhờ quá trình tưới nước, rửa đường và quá trình hấp thụ bụi và khí độc nhờ diện tích cây xanh có mật độ khá dày.

2. Các tác động do nguồn nước thải:

Nguồn phát sinh nước thải bao gồm:

+ Nước thải sinh hoạt: Từ các hộ dân, nước tưới cây, rửa đường, nước cho dịch vụ công cộng... với hàm lượng chất hữu cơ, chất rắn lơ lửng, vi sinh vật cao.

Lượng nước thải sinh hoạt của toàn khu dân cư đô thị được tính dựa trên nhu cầu nước cấp (80%), tương đương 241 m³/ng.đ.

Thải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh như sau:

Bảng 17 - Thải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

Stt	Chất ô nhiễm	Khối lượng (g/người/ngày)	Thải lượng (kg/ngày)
1	BOD ₅	45 - 54	63, - 756
2	COD	72 - 102	100,8 – 142,8
3	SS	70 - 145	98 – 203
	Tổng N	6 - 12	8,4 – 16,8
	Tổng P	0,8 - 4	1,12 – 5,6
	Tổng Coliform	10 ³ - 10 ⁴ MPN/100ml	1,4.10 ⁶ – 1,4.10 ⁸ MPN/100ml

(Nguồn: Báo cáo hiện trạng nước thải đô thị – Viện KH, CNMT - Đại học Bách khoa Hà nội)

Nhận xét: Qua bảng trên ta thấy tải lượng ô nhiễm do nước thải sinh hoạt sinh ra là khá lớn, nếu không xử lý sẽ gây tác động xấu đến môi trường nước mặt và nước ngầm của cả khu vực.

+ Nước mưa chảy tràn: nước chảy tràn trên tuyến đường giao thông cuốn theo rất nhiều các chất ô nhiễm trong không khí cũng như đất, cát, dầu mỡ, rác,... trên bề mặt đất vào hệ thống thoát nước của khu vực. Nếu nguồn nước này không kiểm soát tốt sẽ gây ra những tác động tiêu cực tới nguồn nước mặt tiếp nhận. Do nước mưa có khả năng hoà tan các khí độc hại như: SO₂, NO_x, CO₂,... có trong không khí nên có độ axit cao.

3.Chất thải rắn:

Nguồn chất thải rắn của dự án khi đi vào hoạt động chủ yếu là rác thải sinh hoạt của các hộ dân. Chất thải rắn được chia làm 2 loại.

- Chất thải rắn dễ phân huỷ là các loại chất thải hữu cơ như lương thực, thực phẩm dư thừa bị thải loại.
- Chất thải rắn khó phân huỷ gồm các loại vỏ hộp, bao bì bằng kim loại, polyme...

Rác thải sinh hoạt có đặc tính chung là phân huỷ nhanh, trong điều kiện khí hậu nóng ẩm tại địa phương, gây mùi hôi thối khó chịu.

Vì vậy, rác thải cần được thu gom, phân loại, xử lý ngay trong ngày. Đặc biệt túi ni lông, vật dụng bằng nhựa (polyme) ngày càng chiếm tỷ lệ lớn trong thành phần rác thải sinh hoạt nhưng lại khó phân huỷ, tồn tại trong môi trường tự nhiên lâu, nếu đốt dễ sinh khí dioxin độc hại nên cần được phân loại, tái sử dụng.

4.Các sự cố môi trường:

- Trong các công trình: Sự cố cháy nổ, chập điện liên quan đến việc sử dụng lò đốt (khí gas), các vật dụng dùng điện đều có thể xảy ra nếu công tác đảm bảo an toàn điện, phòng chống cháy nổ không được quan tâm và thường xuyên thực hiện.
- Ngoài công trình: Sự cố chập điện dẫn đến cháy nổ tại các trạm biến áp, đường dây tải điện từ trạm đến các công trình.

V. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG CỦA QUÁ TRÌNH GPMB, THI CÔNG XÂY DỰNG.

1.Quá trình giải phóng mặt bằng:

- Các tác động của giai đoạn giải phóng mặt bằng chủ yếu liên quan đến môi trường xã hội: Thu hồi và chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, bồi thường, chuyển hoá lao động, trực tiếp tác động đến cuộc sống người dân.
- Vì vậy cần có một giải pháp bồi thường hợp lý theo hướng vừa bồi thường đất nông nghiệp, vừa ưu tiên những lợi ích của Dự án có thể đem lại cho các hộ dân.
- Công tác đền bù diện tích đất đai cho người dân theo các quy định của pháp luật về thu hồi đất phục vụ các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

- Các bước thực hiện quá trình giải phóng mặt bằng đảm bảo tính dân chủ và công bằng; phương án bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước về đơn giá cũng như thời gian thực hiện.

2.Quá trình thi công xây dựng:

a) Các biện pháp quản lý:

Chủ đầu tư yêu cầu đơn vị thi công thực hiện các biện pháp sau:

- + Lên kế hoạch thi công, cung cấp vật tư, quản lý công nhân và bố trí nơi ăn ở tại công trường chặt chẽ, tránh chông chéo gây ách tắc giao thông.
- + Cắm biển báo tốc độ, biển báo công trường, có rào chắn tại các vị trí nguy hiểm (cống, hố đào).
- + Không đặt các trạm trộn bê tông quá gần khu dân cư lân cận.
- + Không khai thác đất từ đất nông nghiệp xung quanh.
- + Không để vật liệu xây dựng, vật liệu độc hại gần nguồn nước.
- + Quản lý chặt chẽ xăng dầu, vật liệu nổ...
- + Đảm bảo đầy đủ cơ sở vật chất phục vụ cho công nhân như: nhà ăn, nghỉ, tắm giặt, y tế, vệ sinh; bố trí đường vận chuyển hợp lý; có rào chắn cách ly các khu vực nguy hiểm; che chắn những khu vực phát sinh nhiều bụi, quy định cụ thể vị trí khu vệ sinh, bãi rác,... tránh phóng uế, vứt rác sinh hoạt bừa bãi gây ô nhiễm môi trường.

b) Các biện pháp kỹ thuật:

Thành phần gây ô nhiễm là bụi đất đá, tiếng ồn, khí thải máy chuyên dụng: CO₂, SO₂, NO, NO₂, bụi lơ lửng, bụi chì. Chất gây ô nhiễm có đặc điểm phát tán không liên tục, gây ảnh hưởng trong phạm vi hẹp, tùy thuộc vào tiến độ xây dựng, số lượng ca máy, ca xe hoạt động.

Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường, chủ đầu tư sẽ yêu cầu và giám sát đơn vị thi công thực hiện những biện pháp được đề xuất như sau:

*** Đối với bụi, khí thải và tiếng ồn:**

- Đóng cọc và làm hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực thi công để cách ly và chống bụi. Kích thước cao 2,3m.
- Tưới ẩm đường các tuyến giao thông có xe chở nguyên vật liệu thi công xây dựng bằng xe phun nước chuyên dùng vào các giờ: 8h, 11h30', 15h30', 17h30' để hạn chế bụi; đặc biệt là vào thời tiết khô, nóng, khu vực đông dân cư, trường học,... phải được phun nước với cường độ trung bình 1-1,5lít/m².
- Khi chuyên chở vật liệu xây dựng các xe vận tải được phủ bạt kín tránh rơi vãi vật liệu trên đường. Không dùng xe tải quá cũ và không chở vật liệu rời quá tải, giảm tốc độ xuống 5 km/h khi đi vào khu vực thi công.
- Các loại máy thi công phải được kiểm tra, bảo dưỡng thường xuyên nhằm giảm lượng khí thải. Sử dụng máy khoan, búa máy đúng công suất nhằm hạn chế độ ồn, rung ảnh hưởng đến các công trình phụ cận khác.

- Không khoan, đào, đóng cọc bê tông vào ban đêm và giờ nghỉ...
 - * Đối với nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn:
 - Với khối lượng công việc lớn, thời gian kéo dài, lực lượng thi công tập trung tại công trường tùy theo đặc thù công việc và được bố trí ở tại lán trại hoặc nhà tạm cấp 4 ngay tại công trường cùng với các công trình đảm bảo sinh hoạt như: nhà bếp tập thể, nhà vệ sinh, nhà tắm. Lượng nước thải sinh hoạt hàng ngày khá lớn, nồng độ các chất hữu cơ dễ phân huỷ cao nên cần được thu gom xử lý.
 - Nhà vệ sinh được thiết kế có bể xử lý tự hoại (bể phốt 3 ngăn), nguyên tắc hoạt động của bể là lắng cặn và phân huỷ sinh học trong điều kiện yếm khí, hiệu quả xử lý chất lơ lửng, BOD5 đạt 65 - 75% sau đó mới được thải ra môi trường ngoài bằng rãnh bê tông kín.
 - Vệ sinh mặt bằng thi công cuối ngày làm việc, thu gom rác thải, không để rò rỉ xăng dầu nhằm giảm thiểu tác động của nước mưa chảy tràn. Thiết kế hệ thống mương thoát, tạo độ dốc thoát nước, tránh xói mòn do nước mưa chảy tràn.
 - * Đối với chất thải rắn:
 - Tập trung chất thải rắn vô cơ: đất đá, cát sỏi, gạch vỡ, bê tông... thu gom và hợp đồng đội vệ sinh môi trường của công ty môi trường đô thị vận chuyển để chôn lấp hợp vệ sinh.
 - Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom lại định kỳ hàng ngày có xe thu gom rác thải đội vệ sinh môi trường của công ty môi trường đô thị vận chuyển để chôn lấp hợp vệ sinh.

Những biện pháp đề xuất ở trên là cơ bản để bảo vệ môi trường không khí, nước, đất và an toàn lao động trong giai đoạn thi công. Khi thực hiện, tùy theo tình hình cụ thể có thể bổ sung thêm các biện pháp cần thiết khác.

VI. CÁC BIỆN PHÁP KHỐNG CHẾ, XỬ LÝ Ô NHIỄM KHI DỰ ÁN ĐƯỢC ĐƯA VÀO SỬ DỤNG.

1. Khống chế, xử lý các nguồn gây ô nhiễm không khí:

Vì nguồn gây ô nhiễm và tác động đến môi trường trong giai đoạn này là không đáng kể nên biện pháp sử dụng cây xanh trong khuôn viên để hạn chế ô nhiễm không khí là khá đơn giản, hiệu quả và tốn ít kinh phí. Cây xanh có tác dụng hút bụi, lọc không khí, giảm và ngăn chặn tiếng ồn, giảm bức xạ nhiệt.

Cây xanh được trồng trong khu công viên, xung quanh khu dân cư, khu dịch vụ và dọc theo các tuyến đường giao thông.

2. Khống chế ô nhiễm, xử lý nước thải:

Hệ thống thu gom và thoát nước của khu vực dự án được thiết kế và xây dựng độc lập giữa nước thải và nước mưa chảy tràn.

- * Đối với nước mưa chảy tràn.

- Thiết kế phân tán theo dạng cành cây cho từng lưu vực nhỏ theo nguyên tắc đảm bảo thoát nước nhanh nhất, không gây ngập úng cho các khu vực quy hoạch.
- Kết cấu cống thoát nước sử dụng cống tròn BTCT chịu lực nằm dưới lòng đường, với các khẩu độ cống là: D600, D800, D1000, D1250, D1500.
- Dọc theo các tuyến cống xây dựng các hố ga kiểm tra chế độ làm việc của hệ thống. Khoảng cách các hố ga trung bình khoảng 35- 50m tùy theo độ dốc đáy cống.

* Đối với nước thải sinh hoạt:

- Nước thải từ các hộ gia đình, các công trình trong khu vực dự án được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát vào các tuyến rãnh được xây dựng ở các tiểu khu sau đó đổ vào các tuyến chính, tập trung về trạm xử lý nước thải chung của toàn khu. Mạng lưới đường ống thoát nước thải sinh hoạt gồm các hố thu, hố thăm, các tuyến cống BTCT D300-D400 và các tuyến cống dẫn có nhiệm vụ thu gom và đưa nước thải đến trạm xử lý của khu vực.
- Nước thải sinh hoạt được xử lý theo 2 cấp:
 - + Cấp 1: Nước thải nhà vệ sinh được xử lý cục bộ tại các công trình thông qua bể tự hoại (3 ngăn) rồi thải ra mương thoát nước chung của khu dân cư.

Bể tự hoại được thiết kế theo mẫu của Viện Tiêu chuẩn hóa – Bộ Xây dựng. Dung tích bể được tính toán thiết kế phù hợp với lưu lượng nước thải. Các bể tự hoại tại mỗi công trình khi cần thiết được hút định kỳ bằng xe vệ sinh thông tắc cống.

Nước thải chứa dầu mỡ, chất tẩy rửa, được thu vào đường ống riêng rồi chảy ra mương thoát nước chung của khu dân cư.

- + Cấp 2: Nước thải sau khi xử lý cục bộ được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung đạt QCVN 14:2008 (mức B), rồi thoát ra mương thoát nước chung của khu vực.

Trạm xử lý nước thải tập trung được thiết kế dựa trên các căn cứ sau:

- + Lưu lượng nước thải: 1.087,57 m³/ng.đ.
- + Yêu cầu về mức độ xử lý: QCVN 14:2008 (mức B).
- + Nơi tiếp nhận: Hệ thống mương thoát nước chung của khu vực.

3.Xử lý các loại chất thải rắn:

Các hộ gia đình sẽ phân loại rác thải tại gia đình đựng vào bao bì riêng thành 3 loại: Rác thải hữu cơ dễ phân huỷ (thức ăn thừa, rau quả...); Rác thải từ đồ hộp vỏ bao bì; Rác thải nguy hại (gương kính vỡ, bóng đèn, pin, đồ điện tử) rồi đổ vào 3 loại thùng chứa rác thải quy định như trên.

Cuối ngày công nhân môi trường của đội vệ sinh môi trường của công ty môi trường đô thị sẽ thu gom vận chuyển đến bãi rác tập trung của huyện. Riêng đối

với rác thải nguy hại sẽ được thu gom và vận chuyển đi xử lý theo đúng quy định của Thông tư số 12/2011/TT-BTNMT của Chính phủ về quản lý chất thải nguy hại.

4. Các biện pháp đảm bảo an toàn lao động, phòng chống sự cố:

Để giảm thiểu các tai nạn giao thông cần phải tổ chức hướng dẫn cách phòng tránh tai nạn giao thông, cách xử lý khi tai nạn xảy ra và luật lệ giao thông cho dân bản xứ đặc biệt với trẻ em. Giai đoạn này cần thiết phải phổ biến, tuyên truyền cho nhân dân về các biện pháp an toàn giao thông, phổ biến tinh thần bảo vệ các tài sản, công trình phòng hộ như: biển báo, hệ thống chiếu sáng...

Ban hành nội quy cụ thể về an toàn sử dụng điện, an toàn PCCC và dán ngay tại các hộ gia đình để cảnh báo người dân về nguy cơ cháy nổ, giúp họ có ý thức hàng ngày trong công tác phòng ngừa cháy nổ ngay tại nơi ở của mình.

Lắp đặt hệ thống thu lượm chống sét tại khu vực có khả năng bị sét đánh, các kim thu này được hàn hệ khung cột thép cao lớn hơn 8 m để tăng bán kính thu;

Thông kê các sự cố về tình hình ngập úng trong khu vực làm cơ sở xây dựng phương án thoát nước tổng thể cho khu vực và bố trí máy bơm thoát nước cưỡng bức trong trường hợp ngập úng quá lớn;

Phối hợp với đơn vị công an giao thông tại địa phương tiến hành cho phân luồng giao thông và lập biển quy định đường cấm đối với một số phương tiện quy định tốc độ xe cộ lưu thông trong khu vực,... để đảm bảo an toàn giao thông, an toàn tính mạng cho người dân trong khu vực.

VII. KẾ HOẠCH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG.

1. Chương trình quản lý môi trường:

- Thường xuyên kiểm tra đường ống, hệ thống thu gom xử lý nước thải; kịp thời phát hiện các sự cố để sửa chữa nhằm đảm bảo tính hiệu quả của hệ thống, không gây ô nhiễm phụ tới môi trường không khí (mùi, nước thải rò rỉ...)
- Lập sổ theo dõi tình hình thu gom, xử lý rác thải, nước thải.
- Có bộ phận chuyên trách về môi trường có nhiệm vụ theo dõi, kiểm tra các hoạt động của dự án có liên quan tới vấn đề môi trường. Khi phát hiện các hoạt động của dự án có tác động xấu đến môi trường hoặc xảy ra các sự cố về môi trường, phải báo cáo với chủ đầu tư biết để kịp thời giải quyết và xử lý.

2. Chương trình giám sát môi trường:

Nhằm bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng và hoạt động của Dự án, ngoài việc thực hiện nghiêm chỉnh các giải pháp nêu trong báo cáo ĐTM, chủ đầu tư sẽ thực hiện chương trình quan trắc giám sát môi trường.

PHẦN K

ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. GIẢI PHÁP HUY ĐỘNG NGUỒN VỐN

Sau khi đồ án được phê duyệt cơ quan tổ chức lập quy hoạch (chủ đầu tư) sẽ phối hợp với các cơ quan có liên quan thúc đẩy việc thu hút đầu tư để triển khai, thực hiện dự án. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện công tác đền bù và giải phóng mặt bằng. Đồng thời hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiếp tục huy động nhiều nguồn lực xây dựng các khu dân cư tại địa phương.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi dự án quy hoạch được phê duyệt sẽ là bước triển khai các bước tiếp theo của dự án:

- Tổ chức lựa chọn nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công.
- Tổ chức kiểm đếm, đền bù giải phóng mặt bằng.
- Tổ chức lựa chọn nhà thầu thực hiện thi công dự án.
- Nghiệm thu, đưa dự án vào vận hành.

PHỤ LỤC BẢN VẼ

PHỤ LỤC VĂN BẢN PHÁP LÝ

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHỐ YÊN

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

Số: 4862/QĐ-UBND

Phổ Yên, ngày 05 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỐ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về việc Hướng dẫn Luật Kiến trúc 2019; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về "Quy hoạch xây dựng"; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về "Các công trình hạ tầng kỹ thuật" và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 và các Quyết định điều chỉnh cục bộ;

Căn cứ Quyết định số 5746/QĐ-UBND ngày 19/7/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng đô thị phía Đông, thành phố Phổ Yên;

Căn cứ Văn bản số 154/UBND-TCKH ngày 17/01/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

Căn cứ Văn bản số 306/SXD-QHKT ngày 19/03/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

Trên cơ sở Biên bản hội nghị lấy ý kiến Hội đồng thẩm định quy hoạch về nội dung Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình ngày 01/4/2025 và Văn bản số 523/BC-KTHT&ĐT ngày 05/5/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ Tầng và Đô thị thành phố Phổ Yên về việc tiếp thu, giải trình nội dung ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, các phòng ban chuyên môn của thành phố, các sở ngành về Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ Tầng và Đô thị thành phố tại tờ trình số 34/TTr- KTHT&ĐT ngày 05/05/2025 về việc điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình với các nội dung sau:

I. Tên án quy hoạch: Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình.

II. Địa điểm quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính phường Đồng Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu lập Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình nằm trên địa giới hành chính phường Đồng Tiến, thành phố Phổ Yên, có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp: Suối Rẻo và suối Giao.

+ Phía Tây giáp: Khu tái định cư An Thái Bình và đường 47m.

+ Phía Nam giáp: Đường quy hoạch 47m.

+ Phía Bắc giáp: Khu công nghiệp Yên Bình.

- Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 48,35ha

+ Quy mô dân số tính toán: Khoảng 6000 người (*Quy mô dân số sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình lập quy hoạch, đảm bảo việc xác định quy mô dân số trên cơ sở thu thập thông tin và phân tích dữ liệu, trên cơ sở chỉ tiêu phân bố của quy hoạch cấp trên, tính toán đầy đủ việc quy đổi dân số theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định liên quan; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở*).

IV. Nội dung chính của Nhiệm vụ quy hoạch:

1. Mục tiêu của việc quy hoạch:

- Đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng đô thị phía Đông, thành phố Phổ Yên.

- Đề xuất giải pháp khai thác quỹ đất để quy hoạch xây dựng tạo quỹ đất ở, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp Yên Bình 2 và một số dự án khác; góp phần hoàn thiện về cơ sở hạ tầng phục vụ mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn.

- Cụ thể hóa các Quy hoạch Tỉnh Thái Nguyên, Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Điều chỉnh xây dựng thành Khu tái định cư mới hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo quỹ đất ở và quỹ đất các công trình công cộng,... đáp ứng các yêu cầu về chỗ ở, sinh hoạt, học tập vui chơi giải trí và các dịch vụ xã hội khác cho nhân dân trên địa bàn phường Đồng Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo của dự án.

2. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên được thực hiện trên nguyên tắc dự báo dân số và định hướng điều tiết phân bố dân cư phù hợp với khả năng đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của quỹ đất phát triển; kế thừa mô hình, cấu trúc đô thị đã phê duyệt trên cơ sở rà soát có chọn lọc các nội dung phù hợp với thực tiễn và Quy hoạch chuyên ngành; đảm bảo tính khả thi và linh hoạt trong các giải pháp phát triển đô thị.

- Việc điều chỉnh đảm bảo những yếu tố: Cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ phục vụ cho người dân; Chất lượng cuộc sống tốt, phát triển đa dạng không gian công cộng, nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng; Công bằng và hòa nhập xã hội, đảm bảo phân phối lợi ích công bằng cho mọi người dân; Đề cao việc giữ gìn và bảo vệ môi trường.

- Định hướng nhiệm vụ điều chỉnh: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình, thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên được điều chỉnh thành khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp Yên Bình 2 và các dự án lân cận trên địa bàn đúng tiến độ và hiệu quả.

- Xây dựng đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; Tạo quỹ đất ở và quỹ đất các công trình công cộng, đáp ứng các yêu cầu về chỗ ở, sinh hoạt, học tập vui chơi giải trí và các dịch vụ xã hội khác cho nhân dân trên địa bàn phường Đồng Tiến, thành phố Phố Yên và các khu vực lân cận.

- Tuân thủ các quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Quy hoạch xây dựng”; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành;

- Giải quyết những tồn tại về hạ tầng kỹ thuật và môi trường sinh thái. Tạo quỹ đất TĐC cho nhân dân trên địa bàn, thúc đẩy các dự án lân cận.

3. Xác định vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết:

- Rà soát, đánh giá hiện trạng có phương án sử dụng, bảo vệ di dời, hoàn trả với các công trình hiện hữu theo quy định.

- Kết hợp hợp lý giữa ý tưởng với cấu trúc định hướng theo quy hoạch chung để đảm bảo phát triển hài hòa, cân bằng và hiệu quả về hạ tầng cũng như kiến trúc giữa khu đô thị mới với khu dân cư hiện hữu.

- Thiết kế các công trình dịch vụ công cộng phục vụ yêu cầu tiện ích xã hội và hệ thống sinh thái cảnh quan để bảo vệ, tôn tạo và gắn kết với khu dân cư trong khu quy hoạch.

- Tổ chức hệ thống không gian mở tạo thành không gian sinh hoạt, vui chơi chung của cả khu, là nơi tổ chức các hoạt động ngoài trời giao lưu cộng đồng hình thành bản sắc đô thị nói chung. Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau;

- Xác định các loại công trình hạ tầng xã hội trong khu quy hoạch, bố trí các công trình hạ tầng xã hội đảm bảo nhu cầu trong khu quy hoạch có gắn kết với

nhu cầu khu dân cư hiện hữu và các công trình xã hội lân cận để đảm bảo tính khả thi cũng như thuận lợi trong việc khai thác quản lý các công trình xã hội.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kĩ thuật hiện đại, hợp lý, đáp ứng đầy đủ nhu cầu cần thiết.

4. Các khu chức năng chính:

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, gồm các khu chức năng như sau:

+ Đất nhà ở: Đất nhà ở liền kề, (bố trí TĐC tại quỹ đất nhà ở liền kề), đất nhà ở làng xóm đô thị hóa, ...

+ Đất công trình hạ tầng xã hội: Đất giáo dục, Đất văn hóa, Đất cây xanh sử dụng công cộng, Đất thương mại dịch vụ, ...

+ Đất cây xanh chuyên dụng: cây xanh cách ly ...

+ Đất công trình hạ tầng kĩ thuật khác: trạm điện, trạm xử lý nước thải, taluy, kè chắn đất, kênh mương thủy lợi ...

+ Đường giao thông: Đường giao thông đối ngoại, đường khu vực và phân khu vực, đường nhóm nhà ở ...

+ Đất bãi đỗ xe: Đất bãi đỗ xe.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật áp dụng khi lập đồ án quy hoạch:

Đảm bảo các Chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật trong đồ án quy hoạch theo quy định tại Quy chuẩn kĩ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2021/BXD do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 và Quy chuẩn kĩ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kĩ thuật số QCVN 07:2023/BXD do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023.

6. Các nội dung đánh giá hiện trạng nghiên cứu:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư hiện trạng, xã hội, kiến trúc cảnh quan, các công trình hạ tầng kĩ thuật, các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch khác có liên quan đến khu vực quy hoạch. Xác định các nội dung kế thừa và các nội dung cần điều chỉnh.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng có phương án sử dụng, bảo vệ di dời, hoàn trả với các công trình hiện hữu theo quy định.

- Đánh giá địa hình, địa mạo khu đất lập quy hoạch, cốt tự nhiên lớn nhất, nhỏ nhất, cốt trung bình; Đánh giá về các điều kiện tự nhiên, khí hậu, địa chất thủy văn và địa chất công trình.

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch và đưa ra các số liệu về diện tích và tỷ lệ phần trăm hiện trạng từng loại đất.

7. Các yêu cầu cụ thể nội dung của đồ án điều chỉnh:

7.1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Tổng hợp, phân tích đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, nhà ở, giao thông, môi trường, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đặc trưng kiến trúc... của ~~khu vực quy hoạch. Các dự án xây dựng, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật,~~ quỹ đất xây dựng và các yếu tố không chế, những thuận lợi, khó khăn, ưu thế phát triển và những vấn đề về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến quy hoạch của dự án.

- Tổ chức cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đảm bảo không chế về quy mô dân số, công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng, khu cây xanh, trung tâm công cộng đồng thời quy hoạch xây dựng đồng bộ giữa khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và khu vực lân cận.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Vị trí và quy mô diện tích của các ô đất chức năng, khu cây xanh sử dụng công cộng, đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu phát triển của khu vực. Cơ cấu sử dụng đất (tỷ lệ các loại đất) và các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất của toàn bộ khu vực nghiên cứu cho phù hợp với quy định, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và nhu cầu phát triển thực tế.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch. Quy hoạch phải xác định được vị trí, quy mô các khu chức năng có chỉ tiêu, quy mô tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng; các khu chức năng sử dụng đất quy hoạch phải có quy định rõ về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi công trình đối với từng ô đất và trục đường.

- Phát triển đô thị trên nền tảng dân cư hiện trạng, kết hợp hài hòa giữa các yếu tố cũ và mới tạo nên tổng thể khu đô thị hoàn chỉnh, đồng bộ, hiện đại.

- Xác định vị trí các khu vực khuôn viên cây xanh, công trình hạ tầng xã hội phục vụ các hoạt động toàn khu vực, là không gian mở tạo cảnh quan và điều hòa cho khu đô thị.

- Trung tâm các nhóm ở là những khu cây xanh, tiện ích đô thị tạo sự thông thoáng, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân.

- Các công trình công cộng khác được bố trí tại trung tâm các nhóm ở với các chức năng như nhà sinh hoạt cộng đồng, y tế, văn hóa, câu lạc bộ thể thao trong nhà.

- Kết hợp hài hòa chức năng của các ô đất khu vực lân cận khu quy hoạch.

7.2. Đề xuất quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Phù hợp với định hướng tổng thể chung khu vực, các quy hoạch chi tiết có liên quan.
- Kết hợp hợp lý giữa cấu trúc tập trung và phân tán để đảm bảo phát triển hài hòa, cân bằng và hiệu quả về hạ tầng cũng như kiến trúc giữa khu dân cư mới với khu dân cư hiện hữu.

- Cập nhật các dự án đã có và còn hiệu lực thực hiện nằm trong khu vực lập quy hoạch.

- Không gian, kiến trúc, cảnh quan phải được thiết kế gắn kết với cảnh quan hiện hữu, mang yếu tố bản sắc văn hóa, đặc thù địa phương và yêu cầu quốc phòng, an ninh. Khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên sẵn có, giảm thiểu thấp nhất chi phí đầu tư xây dựng và san lấp mặt bằng.

- Phương án quy hoạch phải được thiết kế trên cơ sở lấy các khu vực đất cây xanh, mặt nước các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng đô thị làm "hạt nhân" để phát triển các khu vực đất có chức năng khác.

- Cải tạo, chỉnh trang các cụm dân cư đã hình thành. Gắn kết các công trình, khu dân cư và giao thông hiện có với khu vực được quy hoạch mới.

- Nghiên cứu tận dụng tối đa hệ thống thảm thực vật, cây xanh, cảnh quan hiện có. Đề xuất các giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện thực tế. Đặc biệt là các khu vực có các điều kiện tự nhiên gắn liền với các nguồn nước, các hệ thống mặt nước tự nhiên hiện có.

- Xây dựng định hướng, khống chế kích thước các ô đất quy hoạch để khống chế cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch.

- Xác định chiều cao, cốt sàn 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 cho từng ô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải có sự liên kết về mặt giao thông, về các khoảng trống cây xanh. Tạo ra những trục đường có điểm nhìn và thuận tiện nhất cho việc đi lại của người dân sống trong khu quy hoạch.

7.3. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

7.3.1. Giao thông:

- Xác định mạng lưới các tuyến đường giao thông liên kết kể cả đường đi bộ, trong đó quy định rõ: Mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Cụ thể hoá về vị trí, quy mô bến bãi đỗ xe, đề xuất tuyến đường chỉnh trang khu dân cư hiện trạng. Mạng lưới giao thông, bãi đỗ xe cần áp dụng các chỉ tiêu quy định tại QCVN 01:2021/BXD; QCVN 07:2023/BXD.

- Phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt về hướng tuyến,

về cao độ và kết nối hài hòa với quy hoạch khu vực lân cận bảo tính thống nhất, đồng bộ.

- Phải đảm bảo tiếp cận nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu chức năng; kết nối thuận tiện nội bộ và với các tuyến đường giao thông khu vực.

- Hè phố, đường đi bộ, đường xe đạp phải tuân thủ QCVN 07-4:2023/BXD.

- Mật độ đường, khoảng cách giữa hai đường đảm bảo quy định trong Bảng 2.17 QCVN 01:2021/BXD - Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh).

- Xác định mạng lưới đường giao thông kể cả đường đi bộ, trong đó quy định rõ: Mật cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Xác định và cụ thể hoá về vị trí, quy mô bến bãi đỗ xe.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe cần áp dụng các chỉ tiêu quy định tại Quy chuẩn QCVN 07:2023/BXD.

- Công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo yêu cầu tại QCVN 10:2014/BXD.

7.3.2. San nền:

- Cao độ thiết kế không chế san nền trong đồ án quy hoạch chi tiết cần phải được nghiên cứu tính toán đến từng lô đất, được nghiên cứu tính toán cụ thể trên cơ sở các thông số kỹ thuật của đồ án quy hoạch chung thành phố, quy hoạch phân khu phía Đông được duyệt.

- Cần đánh giá, xác định được các loại đất theo điều kiện tự nhiên thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi, cấm hoặc hạn chế xây dựng; đánh giá, xác định được các nguy cơ rủi ro do thiên tai, biến đổi khí hậu trong đó có xét đến các khu vực lân cận;

- Phải phù hợp với quy hoạch chuyên ngành thủy lợi; Phải tận dụng địa hình và điều kiện tự nhiên, hạn chế khối lượng đào, đắp; Phải có giải pháp để cao độ nền khu quy hoạch mới không ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước của các khu vực hiện hữu;

- Quy hoạch cao độ nền phải được thiết kế với chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán.

7.3.3. Thoát nước mưa:

Đảm bảo hướng thoát chính trên toàn lưu vực quy hoạch để đổ ra khu vực hồ điều hoà hoặc thoát ra suối, mương tiêu thủy lợi... Cần xác định rõ kích thước, chiều dài, hướng thoát, vị trí cửa xả, giếng kỹ thuật, vị trí taluy, tường chắn,... Các chỉ tiêu tính toán, quy mô thiết kế áp dụng theo QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước và định hướng thoát nước theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt không được làm ảnh hưởng đến khả

năng thoát nước mặt của các khu vực hiện hữu; Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt phải tính đến việc giảm thiểu thiệt hại do tác động của thiên tai (lũ, lụt, bão, triều cường, trượt, sạt lở đất...), ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Trong đồ án này toàn bộ hệ thống thoát nước được tính toán đảm bảo hướng dốc theo định hướng san nền...

- Thiết lập hệ thống mạng lưới thoát nước mặt minh họa rõ tiết diện, chiều dài độ dốc dọc của từng đoạn, tuyến có độ dốc và hướng tuyến đồng nhất; Xác định rõ vị trí cao độ đỉnh, cao độ đáy; Các hố ga, giếng thu thăm; Vị trí các họng thu nước mặt; Vị trí các tuyến cống qua đường, vị trí các họng xả nước, thể hiện rõ cao độ đáy các họng xả; Lập bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mặt, theo các thông số: Loại tiết diện cống tròn D hoặc cống hộp BxH, chiều dài L, độ dốc dọc đáy cống Max, min;

7.3.4. Cấp nước:

- Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng nước;

- Xác định nguồn cung cấp, vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước (nếu có), mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết cấp nước. Tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng và QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước; Nghiên cứu giải pháp cấp nước tạm thời trong trường hợp khu vực lập quy hoạch chưa có mạng lưới cấp nước đô thị.

7.3.5. Cấp điện:

- Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng điện; Thiết kế mới (hoặc cải tạo) mạng lưới cấp điện.

- Xác định nguồn cung cấp, vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây hạ thế và chiếu sáng. Chiếu sáng: Tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng và QCVN 07-5,7:2023/BXD Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện; Nếu chỉ tiêu cao hơn so với QCVN 01:2021 thì phải có viện dẫn tính toán chỉ tiêu đảm bảo phù hợp trên cơ sở mức độ tiện nghi và luận chứng kinh tế - kỹ thuật; Chỉ tiêu điện năng tính toán phải đảm bảo sử dụng tiết kiệm năng lượng theo QC09:2017 về "Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả".

7.3.6. Thông tin liên lạc:

- Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc. Thiết kế mạng lưới thông tin. Xác định hướng tuyến dự kiến mạng lưới thông tin cung cấp đến khu quy hoạch trên cơ sở ý thống nhất của các đơn vị hiện đang cung cấp dịch vụ trên địa bàn thành phố. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông phải đảm bảo quy định của Quy chuẩn QCVN 07-8:2023/BXD, QCVN 33:2019/BTTTT.

7.3.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xác định lượng nước thải, mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.
- Dùng hệ thống công thoát nước thải đi riêng. Nước thải sinh hoạt tính bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.
- Các vấn đề liên quan đến thu gom, xử lý chất thải rắn.
- Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

7.3.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đến dân cư, cảnh quan, không khí khu vực lập quy hoạch.

7.4. Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:

Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để xây dựng theo quy hoạch.

8. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án:

Thực hiện theo quy định tại: Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

9. Thời gian lập quy hoạch: không quá 06 tháng kể từ khi Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt (*không kể thời gian xin ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan và thời gian trình duyệt*).

10. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân thành phố Phổ Yên.
- Cơ quan thỏa thuận nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Sở xây dựng Thái Nguyên; UBND phường Đông Tiến.
- Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Hội đồng thẩm định các nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố Phổ Yên được thành lập tại Quyết định số 1612/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 của UBND thành phố Phổ Yên.
- Chủ đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Phổ Yên.

Yêu cầu Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Phố Yên tiếp thu đầy đủ các ý kiến tham gia đóng góp của Sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan; đồng thời đảm bảo tổng hợp và giải trình đầy đủ những ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư trong khu vực bị tác động bởi quy hoạch trong quá trình tổ chức lập đồ án quy hoạch để đảm bảo công khai, minh bạch trong công tác quy hoạch, bảo vệ quyền lợi của cộng đồng dân cư giúp cho quy hoạch đạt hiệu quả cao khi triển khai thực hiện.

- Tư vấn lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Theo quy định hiện hành.

Điều 2. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Phố Yên căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt và các quy định khác có liên quan để phối hợp với UBND phường Đồng Tiến và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức lập đồ án trình thẩm định và phê duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND-UBND thành phố, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường; Tài chính kế hoạch; Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Chủ tịch UBND phường Đồng Tiến, Chỉ huy trưởng Ban chỉ huy quân sự, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như điều 3 (Thực hiện);
- Thường trực Thành ủy (B/cáo);
- Thường trực HĐND thành phố (B/cáo);
- Chủ tịch UBND thành phố;
- Các Phó chủ tịch UBND thành phố;
- Các phòng ban chuyên môn;
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Công Thịnh

Số: 520/QĐ-UBND

Vạn Xuân, ngày 06 tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt điều chỉnh dự án:
Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG VẠN XUÂN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 1683/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc Sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Thái Nguyên năm 2025;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thị công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 175/2021/NĐ-CP ngày 30/12/2024 về việc Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 19/7/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 và hàng năm cấp huyện và Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 và hàng năm của cấp tỉnh, cấp xã và giao thẩm quyền cho UBND cấp xã trong lĩnh vực đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 297/QĐ-UBND ngày 19/7/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh chủ đầu tư các dự án, nhiệm vụ đầu tư công và giao thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trong lĩnh vực đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 300/QĐ-UBND ngày 20/7/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 và hàng năm cấp huyện và Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 và hàng năm của cấp tỉnh, cấp xã và giao thẩm quyền cho UBND cấp xã trong lĩnh vực đầu tư công (đợt 2);

Căn cứ Quyết định số 301/QĐ-UBND ngày 19/7/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh chủ đầu tư các dự án đầu tư công và giao thẩm quyền



cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trong lĩnh vực đầu tư công (đợt 2);

Căn cứ Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh nội dung tại Phụ lục kèm theo Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 19/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 297/QĐ-UBND ngày 19/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 154/UBND-TCKH ngày 17/01/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng công trình dự án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

Căn cứ Quyết định số 5551/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc Phê duyệt dự toán Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình;

Căn cứ Thông báo số 16-TB/ĐU ngày 01/8/2025 của Ban Thường vụ Đảng ủy phường Vạn Xuân về việc Thông báo Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy tại hội nghị lần thứ sáu, ngày 01/8/2025;

Căn cứ Văn bản số 243/UBND-KTHT&ĐT ngày 06/8/2025 của UBND phường Vạn Xuân về việc thực hiện chuyển tiếp, bàn giao, tiếp nhận các nhiệm vụ, dự án và đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị tại Tờ trình số 45/TTr-KTHT&ĐT ngày 06/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh dự án: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm dịch vụ thể thao Golf Yên Bình, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Điều chỉnh Người quyết định đầu tư:

- Người quyết định đầu tư (Đã được phê duyệt): Chủ tịch UBND thành phố Phổ Yên.

- Người quyết định đầu tư (Sau điều chỉnh): Chủ tịch UBND phường Vạn Xuân.

2. Điều chỉnh Chủ đầu tư:

- Chủ đầu tư (Đã được phê duyệt): Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Phổ Yên.

- Chủ đầu tư (Sau điều chỉnh): Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Vạn Xuân.

3. Điều chỉnh Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng:

- Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng (Đã được phê duyệt): Theo quy định hiện hành.

- Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng (*Sau điều chỉnh*): Ban quản lý dự án số 02 – Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Thái Nguyên.

4. Lý do điều chỉnh:

- Điều chỉnh Người quyết định đầu tư: Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 296/QĐ-UBND ngày 19/7/2025; Quyết định số 297/QĐ-UBND ngày 19/7/2025; Quyết định số 440/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 và Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 01/8/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

- Điều chỉnh Chủ đầu tư: Thực hiện theo quy định tại Điều 7 Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi năm 2020).

- Điều chỉnh Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 2535/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

5. Các nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 5551/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt dự toán Quy hoạch.

Các nội dung đã phê duyệt đối với dự án tại các văn bản khác trái với nội dung tại Quyết định này thì được điều chỉnh, thực hiện theo nội dung điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Giao Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường Vạn Xuân căn cứ vào các quy định của Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, các Luật có liên quan và các văn bản hướng dẫn của Nhà nước tổ chức thực hiện đảm bảo tuân thủ đúng quy định hiện hành.

- Giao Phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị tham mưu trực tiếp trong công tác chỉ đạo, điều hành, đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc, đồng thời hướng dẫn, đôn đốc chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND phường, Trưởng phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị, Giám đốc Trung tâm dịch vụ tổng hợp phường, Giám đốc Ban quản lý dự án số 02 – Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Giao thông và Nông nghiệp tỉnh Thái Nguyên, Trưởng Phòng Giao dịch số 1 – Kho bạc nhà nước khu vực VII và thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Chủ tịch và các PCT UBND phường;
- Như điều 3 (*Thực hiện*);
- Lưu: VT, KTHT&ĐT.




CHỦ TỊCH

Nguyễn Minh Tân

