

Số: 201 /QĐ-UBND

Phổ Yên, ngày 13 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị Nam Thái, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỔ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2017;

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; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 về việc Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; 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 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; Quyết định số 76/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên: 17/2015/QĐ-UBND ngày 22/06/2015 về việc phê duyệt Quy hoạch vùng tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035; số 4109/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2018 – 2020, định hướng đến năm 2035; số 299/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị thị xã Phổ Yên giai đoạn 2018-2020, tầm nhìn đến năm 2030; số 1869/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021 – 2025, định hướng đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định phê duyệt đồ án và phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên: số 184/QĐ-UBND ngày 21/01/2014; số 2938/QĐ-UBND ngày 26/10/2015; số 4362/QĐ-UBND ngày 02/6/2021; số 12.386/QĐ-UBND ngày 20/12/2021;

Căn cứ Văn bản số 6520/UBND-TH ngày 24/12/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng quần thể Khu Văn hoá – Thể thao – Công viên cây xanh thị xã Phổ Yên;

Căn cứ Văn bản số 2040/UBND-QLĐT ngày 24/12/2021 của UBND thị xã Phổ Yên về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1783/QĐ-UBND ngày 28/02/2022 của UBND thị xã Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 3428/SXD-QHKT ngày 30/11/2022 và Văn bản số 3795/SXD-QHKT ngày 30/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 74/STNMT-QLĐĐ ngày 09/01/2023 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 3670/SNN-QLXDCT ngày 06/12/2022 Sở Nông nghiệp và PTNT tỉnh Thái Nguyên về việc tham gia ý kiến về nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 18/PCCC&CNCH-Đ1 ngày 03/01/2023 Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ - Công an tỉnh Thái Nguyên về việc góp ý về giải pháp phòng cháy đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Trên cơ sở các Văn bản tham gia ý kiến về nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên: Văn bản số 44/UBND-ĐC ngày 27/6/2022 của UBND phường Nam Tiến; Văn bản số 48/UBND-ĐC ngày 24/6/2022 của UBND phường Ba Hàng; Văn bản số 72/KT-TL ngày 06/6/2022 của Phòng Kinh tế; Văn bản số 279/CV-TCKH ngày 02/6/2022 của Phòng Tài chính-Kế hoạch thành phố Phổ Yên; Văn bản số 80/CV-TNMT ngày 21/6/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phổ Yên; Văn bản số 1217/CV-BQLDA ngày 16/12/2022 và số 04/CV-BQLDA ngày 10/01/2023 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng về việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp cho đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên;

Xét đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng tại tờ trình số 1262/TTr-QLDA ngày 04/11/2022 và đề nghị của Phòng Quản lý đô thị thành phố tại tờ trình số 02/TTr-QLĐT ngày 10/01/2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên với các nội dung sau:

I. Tên đồ án quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

II. Địa điểm quy hoạch: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch nằm trên địa bàn phường Nam Tiến, phường Ba Hàng và phường Đắc Sơn, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

III. Nội dung chính của đồ án điều chỉnh quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch điều chỉnh:

+ Phạm vi lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên nằm trên địa giới hành chính phường Nam Tiến, phường Ba Hàng và phường Đắc Sơn, thành phố Phổ Yên, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường Ngô Gia Tự và khu lò gạch TDP Trường Thịnh thuộc phường Nam Tiến.

- Phía Nam: Giáp TDP Đồi, chùa Hoàng Đàm, TDP Chùa thuộc phường Nam Tiến.

- Phía Đông: Giáp đường Trường Chinh (Quốc lộ 3).

- Phía Tây: Giáp sông Công.

1.2. Quy mô lập quy hoạch:

+ Quy mô diện tích lập quy hoạch điều chỉnh: 1.959.260,17m² (195,92ha).



Quy mô diện tích quy hoạch điều chỉnh tăng so với Quy mô đã được phê duyệt khoảng 0,51ha. Việc điều chỉnh ranh giới quy hoạch nhằm đảm bảo đầu tư xây dựng khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*cụ thể là 02 tuyến đường liên khu vực có quy mô lộ giới 30,0m*) và không bị chong lún, gây ảnh hưởng đến các dự án khu vực lân cận, không làm thay đổi tính chất đô thị.

Trên cơ sở ý kiến tham gia nội dung đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phủ Yên, tỉnh Thái Nguyên của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Thái Nguyên tại Văn bản số 3670/SNN-QLXDCT ngày 06/12/2022 thì Khu vực lập quy hoạch điều chỉnh có một phần diện tích phía Tây khoảng 9,3ha nằm trong phạm vi không gian thoát lũ, chứa lũ khu vực không có đê phía bờ tả sông Công (*theo Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 14/11/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên*). Phần diện tích phía Tây khoảng 9,3ha nằm trong phạm vi không gian thoát lũ, chứa lũ khu vực không có đê phía bờ tả sông Công thuộc khu vực III (Tổng diện tích S=59,81ha) trong khu vực lập quy hoạch điều chỉnh không quy hoạch xây dựng công trình, đảm bảo an toàn, không làm ảnh hưởng đến khả năng thoát lũ, chứa lũ của hệ thống.

+ Quy mô dân số: 29.478 người.

2. Mục tiêu của việc điều chỉnh quy hoạch:

- Đồng bộ quy hoạch gắn liền với định hướng chiến lược tình hình phát triển kinh tế - xã hội thành phố nhằm thu hút các nhà đầu tư trong giai đoạn phát triển mới, đẩy nhanh tiến độ xây dựng, phát triển và nâng loại đô thị của thành phố Phủ Yên từ đô thị loại III lên loại II đã được xác định trong Kế hoạch phát triển và phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030 (*Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 của Thủ tướng Chính phủ*) và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2035 (*Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 10/6/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên*).

- Phát triển đô thị Nam Thái - đô thị trung tâm hành chính - chính trị; trung tâm kinh tế, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, văn hóa, xã hội của thành phố Phủ Yên trong tương lai theo định hướng phát triển đô thị “xanh - thông minh - hiện đại - bền vững”.

- Thực hiện theo chủ trương được cấp thẩm quyền chấp thuận. Cải tạo, chỉnh trang tổ chức không gian, cảnh quan khu vực; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển; Đồng thời điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất nhằm khai thác, tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất.

- Đề xuất các 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 các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất khu vực điều chỉnh quy hoạch và Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch:

*) *Tính chất:*

- Là trung tâm hành chính – chính trị của đô thị, thành phố công nghiệp Phố Yên.

- Là trung tâm kinh tế, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, văn hóa, xã hội của thành phố Phố Yên, có vị trí quan trọng về phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, kết nối với các trung tâm kinh tế lớn trong vùng.

- Là cửa ngõ của tỉnh công nghiệp Thái Nguyên.

- Là một khu đô thị mới với các chức năng đô thị hoàn chỉnh.

- Là khu vực phát triển mới kết hợp cải tạo - chỉnh trang làng xóm.

**) Nguyên tắc:*

- Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phố 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: Tạo ra sự tăng trưởng kinh tế bằng cách tạo ra nhiều cơ hội làm việc cho mọi người; Cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ; Dịch vụ đô thị đầy đủ, 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: Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên phải xác định đô thị Nam Thái là đô thị trung tâm hành chính - chính trị; trung tâm kinh tế, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, văn hóa, xã hội của thành phố Phố Yên trong tương lai; là đầu mối quan trọng kết nối với các trung tâm kinh tế lớn trong vùng; có vị trí quan trọng về phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; Đồng thời phát triển hạ tầng đô thị để đáp ứng việc hình thành, phát triển trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục-đào tạo và cung cấp các dịch vụ hỗ trợ, kết nối với các khu phát triển đô thị trong khu vực...

- 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.

4. Quy hoạch sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan của đồ án điều chỉnh:

4.1. Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất:

4.1.1. Phân khu chức năng sử dụng đất của đồ án điều chỉnh:

Khu đô thị Nam Thái sau khi điều chỉnh sẽ bao gồm các phân khu chức năng như sau:



- Khu chức năng hành chính – chính trị của thành phố Phổ Yên: Thành ủy, Ủy ban nhân dân, Công an thành phố, Tòa án, Các khối phòng ban khác;
- Khu chức năng thương mại, dịch vụ công cộng;
- Khu chức năng Quần thể văn hóa – Thể thao – Công viên cây xanh thành phố Phổ Yên;
- Khu chức năng hỗn hợp: Xây dựng các công trình có các chức năng khác nhau;
- Khu chức năng y tế: Trung tâm y tế;
- Khu chức năng giáo dục: Hệ thống trường học các cấp;
- Khu chức năng ở: Nhà biệt thự, nhà ở liền kề; Nhà ở xã hội; Nhà ở tái định cư; Khu ở hiện trạng chỉnh trang.
- Khu xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị: Nhà máy nước; Trạm xử lý nước thải;
- Các khu chức năng đô thị khác.

4.1.2. Điều chỉnh cơ cấu trong quy hoạch sử dụng đất:

Giữ nguyên chức năng của 03 khu vực phát triển đô thị trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Thái, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên: đã được UBND thành phố Phổ Yên phê duyệt tại các Quyết định: số 4362/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 và số 12.386/QĐ-UBND ngày 20/12/2021:

- Khu I: Là khu vực trung tâm thương mại, công trình hỗn hợp kết hợp với ở mới, ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

- Khu II: Là khu vực trung tâm hành chính, chính trị, quần thể văn hóa – Thể thao – Công viên cây xanh.

- Khu III: Là khu vực ở mới kết hợp thương mại, dịch vụ.

Tổng diện tích các khu vực điều chỉnh quy hoạch: 93,08 ha. Cụ thể như sau:

- **Vị trí 1:** Thuộc Khu I với diện tích điều chỉnh 19,45ha. Giữ nguyên chức năng là khu ở. Bố trí lại cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch, đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- **Vị trí 2:** Thuộc Khu I với diện tích điều chỉnh 0,37ha. Điều chỉnh chức năng đất ở sang đất hỗn hợp.

- **Vị trí 3:** Thuộc Khu II với diện tích điều chỉnh 2,1258ha. Điều chỉnh vị trí ô đất II-TMDV: Trung tâm tổ chức hội nghị thành chức năng đất hỗn hợp (II*-HH) và ở liền kề: Tổ hợp thương mại dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

- **Vị trí 4:** Thuộc Khu II với diện tích điều chỉnh 4,24 ha. Điều chỉnh một phần chức năng đất Công viên công cộng sang đất Công viên chuyên đề (II-CVCĐ): bố trí các tiện ích xã hội, là nơi tập trung các hoạt động văn hóa, vui chơi giải trí, công viên cây xanh kết hợp thương mại - dịch vụ.

- **Vị trí 5:** Thuộc Khu II với diện tích điều chỉnh 7,08 ha. Điều chỉnh chức năng sử dụng đất 02 lô đất để đảm bảo tính kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và tính khả thi của Dự án. Cụ thể: Điều chỉnh lô đất có chức năng đất cơ quan ký hiệu II-CQ1 với $S_{II-CQ1} = 1,23$ ha thành lô đất có chức năng đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu

II*-HT1 với $S_{II^*-HT1} = 1,23$ ha. Điều chỉnh lô đất có chức năng đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu II-HT1 với $S_{II-HT1} = 1,42$ ha thành lô đất có chức năng đất cơ quan ký hiệu II*-CQ1 với $S_{II^*-CQ1} = 1,42$ ha (Các chỉ tiêu sử dụng đất đảm bảo phù hợp với chức năng sử dụng đất điều chỉnh).

- **Vị trí 6:** Toàn bộ Khu III với diện tích điều chỉnh 59,81 ha. Điều chỉnh toàn bộ cơ cấu sử dụng đất khu III. Phần diện tích phía Tây khoảng 9,3ha nằm trong phạm vi không gian thoát lũ, chứa lũ khu vực không có đê phía bờ tả sông Công thuộc khu vực III (Tổng diện tích $S=59,81$ ha) trong khu vực lập quy hoạch điều chỉnh không quy hoạch xây dựng công trình, đảm bảo an toàn, không làm ảnh hưởng đến khả năng thoát lũ, chứa lũ của hệ thống.

Bổ sung nội dung về việc xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

Các vị trí còn lại giữ nguyên theo đồ án quy hoạch đã phê duyệt.

Phương án tổ chức cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh:

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		m ²	%
I	Đất công cộng, cơ quan	162.223,6	8,28
1.1	Đất cơ quan	96.686,4	4,93
1.2	Đất công cộng	44.444,1	2,27
1.3	Đất thương mại	18.812,3	0,96
1.4	Đất y tế	2.280,9	0,12
II	Đất hỗn hợp	41.700,5	2,13
III	Đất quân sự	25.271,0	1,29
IV	Đất giáo dục	64.189,3	3,28
4.1	Trường mầm non	16.982,4	0,87
4.2	Trường tiểu học	32.338,8	1,65
4.3	Trường THCS		
4.4	Trường PTHH	14.868,1	0,76
V	Đất ở	442.559,5	22,59
5.1	Đất xây dựng nhà ở xã hội	67.264,2	3,43
5.2	Đất ở biệt thự	12.773,9	0,65
5.3	Đất ở liền kề	285.905,6	14,59
5.4	Đất ở tái định cư	5.023,8	0,26
5.5	Đất ở hiện trạng	71.592,1	3,65
VI	Đất cây xanh	597.076,5	30,47
6.1	Sân vận động	75.724,6	3,86
6.2	Đất công viên cây xanh, mặt nước	324.651,7	16,57
6.3	Đất cây xanh vườn hoa	45.513,4	2,32
6.4	Đất cây xanh cách ly	45.005,9	2,30
6.5	Mặt nước	36.692,6	1,87
6.6	Sân sinh hoạt văn hóa ngoài trời	69.488,3	3,55

VII	Đất hạ tầng kỹ thuật	19.688,4	1,00
VIII	Đất giao thông	606.551,1	30,96
8.1	Bãi đỗ xe	9.325,0	0,48
8.2	Đường giao thông	597.226,1	30,48
	Tổng	1.959.260,0	100,00

4.1.3. Giải pháp quy hoạch các chức năng sử dụng đất trong đồ án quy hoạch điều chỉnh:

- **Đối với Quần thể văn hóa – Thể thao – Công viên cây xanh:** Cơ bản giữ nguyên theo đồ án quy hoạch đã được UBND thành phố Phủ Yên phê duyệt tại các Quyết định: số 4362/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 và số 12.386/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 đảm bảo tuân thủ theo các Nghị quyết: số 52/NQ-HĐND ngày 11/12/2020; số 195/NQ-HĐND ngày 10/12/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên. Điều chỉnh một phần chức năng đất Công viên công cộng sang đất Công viên chuyên đề có ký hiệu (II-CVCD): đầy đủ các tiện ích xã hội, là nơi tập trung các hoạt động văn hóa, vui chơi giải trí, công viên cây xanh kết hợp thương mại - dịch vụ.

- **Đối với Chợ trung tâm:** Được giữ nguyên theo đồ án đã được UBND thành phố Phủ Yên phê duyệt tại các Quyết định: số 4362/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 và số 12.386/QĐ-UBND ngày 20/12/2021.

- **Đối với Khu trung tâm hành chính:** Lô đất II-CQ2 được giữ nguyên theo đồ án đã được UBND thành phố Phủ Yên phê duyệt tại các Quyết định: số 4362/QĐ-UBND ngày 02/6/2021 và số 12.386/QĐ-UBND ngày 20/12/2021. Trong đồ án quy hoạch điều chỉnh vị trí và quy mô lô đất II-CQ1. Đảm bảo chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất theo quy định.

- **Đối với Đất y tế:** Trong đồ án quy hoạch điều chỉnh bố trí 02 vị trí trạm y tế với tổng diện tích $S=2.280,9 \text{ m}^2$; xây dựng công trình với mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao từ 1-3 tầng.

- **Đối với Đất công trình thương mại dịch vụ:** Trong đồ án quy hoạch điều chỉnh bố trí công trình thương mại dịch vụ với tổng diện tích $S=18.812,3 \text{ m}^2$, được bố trí tập trung tại các vị trí cửa ngõ, ngã giao nhau giữa các tuyến đường chính, tạo diện mạo kiến trúc đẹp hiện đại trên trục đường và là điểm nhấn của cả khu vực, có giao thông liên hệ thuận lợi với các khu chức năng đô thị khác. Tầng cao từ 3 ÷ 7 tầng, mật độ xây dựng từ 40÷80%.

- **Đối với Trung tâm văn hóa - thể thao:** Trong đồ án quy hoạch điều chỉnh bố trí 02 trung tâm văn hoá với tổng diện tích $S=10.097,15 \text{ m}^2$, đáp ứng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Tầng cao từ 1÷3 tầng, mật độ xây dựng 40%.

- **Đối với các khu chức năng đất ở mới:** Đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở khai thác quỹ đất trống và cải tạo chỉnh trang khu hiện hữu. Tầng cao tối thiểu – tối đa là 1÷5 tầng, mật độ xây dựng từ 60% đến 100%. Riêng đối với các trục đường chính đô thị (trục Đông Tây lộ giới 42m), xác định chức năng là đất ở kết hợp thương mại dịch vụ, tầng cao tối thiểu – tối đa là 3÷7 tầng, mật độ xây dựng 60÷90%, được xây dựng nhà kiểu mẫu.

- **Đối với Đất ở tái định cư:** Dự kiến trong khu vực quy hoạch có 178 hộ phải bố trí tái định cư với quỹ đất dự kiến là $S=21.095,5\text{m}^2$. Bố trí quỹ đất tái định cư góp phần giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho các hộ dân nằm trong khu vực bị ảnh hưởng khi thực hiện đầu tư xây dựng dự án. Dự kiến bố trí tái định cư nằm trong các Lô đất có ký hiệu I*-LK11 ÷ I*-LK16, III*-LK42 ÷ III*-LK48. Quỹ đất tái định cư được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai thực hiện các dự án, đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ V/v quy định về bồi thường, hỗ trợ; tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

- **Đối với Đất hỗn hợp:** Quy hoạch các ô đất hỗn hợp với các chức năng sau:

+ Ô đất I*-HH1, I-HH10, II*-HH, III-HH1: Xây dựng công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ; diện tích sàn dịch vụ tối thiểu 20% tổng diện tích sàn. Chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng được ưu tiên bố trí ở vị trí thấp tầng, đảm bảo dễ dàng tiếp cận;

+ Ô đất I-HH8, I-HH9: Xây dựng công trình nhà phố để ở có thể kinh doanh. Chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng được ưu tiên bố trí ở vị trí thấp tầng, đảm bảo dễ dàng tiếp cận;

- **Đối với Đất trường học:** Hệ thống trường học: Mầm non ($S_{MN}=16.982,4\text{m}^2$); Tiểu học + trung học cơ sở ($S_{TH+THCS}=32.338,8\text{m}^2$); Trung học phổ thông ($S_{THPT}=14.868,1\text{m}^2$). Quy mô các trường học đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- **Đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang** (trong các khu vực đất hiện hữu) hình thành các đơn vị ở độc lập, hoàn chỉnh đồng bộ và ưu tiên dành quỹ đất cho các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của địa phương. Bảo tồn các khu vực làng xóm truyền thống, các công trình di tích lịch sử văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng.

- **Đối với Đất cây xanh, mặt nước:** Tổng diện tích đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước khoảng $S_{CX-MN}=597.076,5\text{m}^2$.

+ Đất cây xanh đạt chỉ tiêu $13,8\text{m}^2/\text{người}$.

+ Cây xanh đô thị có diện tích và vị trí phù hợp với đồ án quy hoạch chung thành phố.

+ Đất cây xanh cách ly bao gồm cây xanh thuộc hành lang an toàn đường điện cao thế, cây xanh cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật và đất cây xanh thuộc không gian thoát lũ, chứa lũ không có đê.

+ Diện tích đất mặt nước nằm trong khuôn viên công viên không chiếm quá 50% tổng chỉ tiêu diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị.

- **Đối với Các công trình hạ tầng kỹ thuật:** Trạm cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, bãi đỗ xe... Các công trình được bố trí tại vị trí phù hợp, quy hoạch cây

xanh cách ly bao quanh $\geq 10m$, đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường đến các công trình lân cận.

- **Đối với các chức năng đất thuộc không gian thoát lũ, chứa lũ không có đê:** Đối với các công trình theo quy hoạch chung thành phố Phổ Yên nằm trong phân diện tích phía Tây khoảng 9,3ha trong phạm vi không gian thoát lũ, chứa lũ khu vực không có đê phía bờ tả sông Công thuộc khu vực III (Tổng diện tích S=59,81ha) trước khi thực hiện phải xin ý kiến chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, các khu vực còn lại không quy hoạch xây dựng công trình đảm bảo an toàn, không làm ảnh hưởng đến khả năng thoát lũ, chứa lũ của hệ thống (*Căn cứ theo Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 14/11/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt QH phòng chống lũ chi tiết cho các tuyến sông có đê trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên giai đoạn đến năm 2020, định hướng đến năm 2030*).

4.2. Quy hoạch không gian kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị

Khu đô thị Nam Thái sẽ trở thành trung tâm hành chính – chính trị của đô thị, thành phố công nghiệp Phổ Yên, trung tâm kinh tế, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, văn hóa, xã hội của thành phố Phổ Yên, có vị trí quan trọng về phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, kết nối với các trung tâm kinh tế lớn trong vùng với các tuyến giao thông đối ngoại là đường Trường Chinh, đường Ngô Gia Tự, với các trục giao thông chính là trục Đông Tây rộng từ 42m đến 100m và 2 trục Bắc Nam rộng 30m. Phương án bố cục không gian kiến trúc, cảnh quan của khu vực được đề xuất chia làm 3 khu vực có đặc trưng riêng.

- Khu I: Là khu vực trung tâm thương mại, công trình hỗn hợp kết hợp với ở mới, ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang.

- Khu II: Là khu vực trung tâm hành chính, chính trị, quần thể văn hóa – Thể thao – Công viên cây xanh.

- Khu III: Là khu vực ở mới kết hợp thương mại, dịch vụ.

Trong đó:

- Không gian quần thể Văn hóa - Thể thao - Công viên cây xanh kết hợp với trung tâm hành chính tạo thành lõi trung tâm đô thị, tạo sự hài hòa và kết nối với các khu vực chức năng khác.

- Phát triển tổ hợp công trình công cộng, dịch vụ thương mại tại khu vực trung tâm khu đô thị, các trục giao thông chính, tạo không gian điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ đô thị, với các công trình được sắp xếp theo tuyến với chiều cao và khối tích lớn.

- Kiến trúc cảnh quan khu vực phải đảm bảo tính hài hòa giữa cũ và mới, giữa các không gian cảnh quan với nhau.

- Không gian trong các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc trục lõi trung tâm tạo được sự hài hòa giữa các công trình thương mại cao tầng, chung cư cao tầng với khu nhà ở thấp tầng, khu ở hiện hữu và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Đối với các khu vực hiện hữu được nghiên cứu cải tạo chỉnh trang theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội,

giữ được cấu trúc cũ: Mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

- Dành tối đa quỹ đất để phát triển các loại hình khuôn cây xanh, gắn với cảnh quan không gian mặt nước tự nhiên sông Công.

4.2.1 Chiều cao xây dựng công trình và mật độ xây dựng công trình:

Chiều cao tầng và cốt 0,00 của các công trình được quy định cụ thể đồng nhất cho toàn khu quy hoạch. Cốt 0,00 của công trình cao hơn cốt vỉa hè tại vị trí có công trình là 0,45m.

- Đối với công trình đất cơ quan: Chiều cao tầng 1 là từ 3,9÷4,5m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,6m ÷ 3,9m, tầng cao xây dựng tối đa là 20 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Đối với công trình dịch vụ - công cộng: Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng đối với công trình trường trung học cơ sở, trường tiểu học, trường mầm non, trung tâm văn hóa thể thao, trạm y tế; tối đa là 5 tầng đối với công trình trường trung học cơ sở, trường phổ thông trung học; Mật độ xây dựng thuần tối đa là 40%.

- Đối với công trình thương mại – dịch vụ: Chiều cao tối thiểu tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là 3,3÷3,6m. Tầng cao xây dựng tối đa là 7 tầng, mật độ xây dựng từ 40÷80%.

- Đối với công trình nhà ở (*liền kề, tái định cư*): Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3÷3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 100%.

- Đối với công trình nhà ở (*biệt thự*): Chiều cao tối đa tầng 1 là 3,9÷4,5m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,3÷3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 70%.

- Đối với công trình nhà ở xã hội: Chiều cao tối đa tầng 1 là 4,5m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,0÷3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 12 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 58%. Xây dựng tối đa 02 tầng hầm với chức năng là hầm đỗ xe, công trình kỹ thuật với chiều cao tối đa tầng hầm là 2,2÷5m.

- Đối với đất dân cư hiện trạng: Giữ nguyên hiện trạng, khi cải tạo, tiến hành đầu tư xây dựng thì phải đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Đối với công trình hỗn hợp:

+ Công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ (*là công trình điểm nhấn kiến trúc được xác định trong đồ án*): Chiều cao tầng 1 đến tầng 3 là từ 3,3÷5,0m, từ tầng 4 trở lên là từ 3,3÷3,6m; tầng cao xây dựng từ 3÷30 tầng, mật độ xây dựng tối đa ứng với tầng cao tối thiểu là 75%, mật độ xây dựng tối đa ứng với tầng cao tối đa là 43%; Mật độ xây dựng cụ thể của từng lô đất sẽ được nội suy theo chiều cao xây dựng công trình đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Xây dựng tối đa 02 tầng hầm với chức năng là hầm đỗ xe, công trình kỹ thuật với chiều cao từ 2,2÷5,0m.

+ Công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ: Chiều cao tầng 1 đến tầng 4 là từ 3,6÷5,0m, từ tầng 5 trở lên đến tầng 8 là từ 3,3÷3,6m, từ tầng 9 trở lên đến tầng 12 là từ 3,0÷3,3m; tầng cao xây dựng từ 3÷12 tầng, mật độ xây dựng tối đa ứng với tầng cao tối thiểu là 75%, mật độ xây dựng tối đa ứng với tầng cao tối đa là 58,6%; Mật độ xây dựng cụ thể của từng lô đất sẽ được nội suy theo chiều cao xây dựng công trình đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Xây dựng tối đa 02 tầng hầm với chức năng là hầm đỗ xe, công trình kỹ thuật với chiều cao từ 2,2÷5,0m. Chiều cao công tính từ cos vỉa hè hoàn thiện không vượt quá 45m.

+ Công trình nhà phố để ở có thể kinh doanh: Chiều cao tầng 1 là từ 3,6-4,5m, từ tầng 2 trở lên là từ 3,0÷ 3,6m, tầng cao xây dựng tối đa là 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 90%. Chức năng thương mại, dịch vụ, công cộng được ưu tiên bố trí ở vị trí thấp tầng, đảm bảo dễ dàng tiếp cận.

- Đối với khu đất xây dựng bố trí cây xanh trong khu nhà ở: Chỉ xây dựng các công trình kiến trúc nhỏ trong khu vực cây xanh cảnh quan, không được phép bố trí các công trình xây dựng trong khu vực cây xanh cách ly, tầng cao xây dựng là 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 5%.

+ Đối với công viên chuyên đề: Tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 25%.

- Đối với đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40%.

(Trường hợp chiều cao công trình $\geq 45m$ tính từ cos vỉa hè hoàn thiện đề nghị xin ý kiến Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam để dự án phù hợp với quy định về chiều cao công trình quy định tại nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/05/2016 quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam)

4.2.2. Khoảng lùi công trình:

Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng công trình. Để đảm bảo không gian cảnh quan mở, góc nhìn thông thoáng trên các trục đường và các nút giao, bố trí các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi lại 2m-6m so với chỉ giới đường đỏ. Vị trí khu đất thương mại chỉ giới xây dựng lùi lại so với chỉ giới đường đỏ theo quy định tại Quy chuẩn 01/2021.

STT	Khu chức năng	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (Tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)	Khoảng lùi công trình (m)
			Tầng cao xây dựng tối thiểu	Tầng cao xây dựng tối đa		
1	Đất cơ quan	40	3	20	7	6
2	Đất công trình công cộng	40	1	5	2	0-6
3	Đất Quân sự	40	1	5	2	0

4	Đất hỗn hợp					
	<i>Công trình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ</i>	43-75	3	30	12,9	6
	<i>Công trình phố để ở có thể kinh doanh</i>	70-90	3	7	6,3	2
5	Đất nhà ở xã hội	36-58	5	12	4,8	6
6	Đất ở mới	70-90	1	5	4,5	2
	<i>Đất ở liền kề</i>	80-90	1	5	4,5	2
	<i>Đất ở biệt thự</i>	70	1	4	2,8	2
7	Đất ở hiện trạng	100	1	5	5	0
8	Đất cây xanh mặt nước					
	Đất cây xanh công cộng	5	0	1	0,05	0
	Đất cây xanh chuyên đề	25	1	3	0,75	0
9	Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	40	1	3	1,2	0

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông:

- Cấp đường: Đường khu vực và đường nội bộ.
- Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường trong khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung của thành phố.
- Kích thước hình học các mặt cắt ngang điển hình:

Giao thông đối ngoại: Giao thông đối ngoại khu vực lập dự án có 2 tuyến đường chính:

- **Mặt cắt A-A:** Tuyến đường Trường Chinh (Quốc lộ 3): Tuyến đường ở phía Đông dự án. Đây là tuyến đường trọng yếu giúp kết nối giao thông giữa khu vực lập quy hoạch và các trung tâm hành chính, kinh tế của tỉnh và các khu vực lân cận.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 30,0m.

+ Lòng đường: 15,0m.

+ Vía hè: $7,5\text{m} \times 2 = 15,0\text{m}$.

- **Mặt cắt B-B:** Tuyến đường Ngô Gia Tự (đường vào bệnh viện 91): Tuyến đường nằm ở phía Bắc khu quy hoạch. Đây là tuyến đường quan trọng kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận và đường Quốc lộ 3.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 19,5m.

+ Lòng đường: 10,5m.

+ Vía hè: $4,5\text{m} \times 2 = 9,0\text{m}$.

Giao thông đối nội (đường trục chính đô thị, đường liên khu vực, đường khu vực và đường nhóm nhà ở, đường khu dân cư hiện hữu)

- **Mặt cắt 1-1:** Đường chính đô thị - trục Đông Tây. Là tuyến giao thông chính của khu vực quy hoạch, kết nối toàn bộ khu vực với tuyến đường Quốc lộ 3. Tuyến đường có vai trò quan trọng đảm bảo lưu lượng giao thông đồng thời là trục cảnh quan chính của khu vực. Tuyến đường được thiết kế chạy từ Đông sang Tây, điểm bắt đầu từ đường Quốc lộ 3, qua quảng trường trung tâm, và điểm cuối tiếp giáp với sông Công.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 42,0m.

+ Lòng đường: $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$.

+ Vía hè: $6,0 \times 2 = 12,0\text{m}$.

+ Phân cách: 6,0m

- **Mặt cắt 2-2:** Đường chính đô thị - trục Đông Tây đoạn qua quảng trường. Tuyến đường có vai trò quan trọng đảm bảo lưu lượng giao thông đồng thời là trục cảnh quan chính của khu vực.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 100,0m.

+ Lòng đường: $12,0 \times 2 = 24,0\text{m}$.

+ Vía hè: $15,0 \times 2 = 30,0\text{m}$.

+ Phân cách: 46,0m.

- **Mặt cắt 3-3:** Đường liên khu vực. Là tuyến đường quan trọng kết nối với trục Đông - Tây của đô thị tại vị trí quảng trường trung tâm. Tuyến đường liên khu vực được thiết kế theo hướng Bắc - Nam, phân bổ đều trên toàn khu.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 30,0m.

+ Lòng đường: $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$.

+ Vía hè: $6\text{m} \times 2 = 12,0\text{m}$.

+ Phân cách: 4,0m

- **Mặt cắt 4-4:** Đường chính khu vực.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 27,0 m.

+ Lòng đường: $7,0 \times 2 = 14,0\text{m}$.

+ Vía hè: $5,0\text{m} \times 2 = 10,0\text{m}$.

+ Phân cách: 3m

- **Mặt cắt 5-5:** Đường khu vực. Tuyến đường kết hợp công hóa tuyến kênh Hồ Núi Cốc chạy qua khu vực quy hoạch.

+ Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 24,0m.

- + Lòng đường: 10,5m.
- + Vía hè: $5m+8,5m = 13,5m$.
- **Mặt cắt 6-6:** Đường khu vực.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 25,0m.
- + Lòng đường: 15,0m.
- + Vía hè: $5m \times 2 = 10,0m$.
- **Mặt cắt 7-7:** Đường khu vực.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 20,5m.
- + Lòng đường: 10,5m.
- + Vía hè: $5m \times 2 = 10,0m$.
- **Mặt cắt 8-8:** Đường khu vực.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 20,5m.
- + Lòng đường: 12,5m.
- + Vía hè: $4m \times 2 = 8,0m$.
- **Mặt cắt 9-9:** Đường phân khu vực.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 16,5m.
- + Lòng đường: 7,5m.
- + Vía hè: $4,5m \times 2 = 9,0m$.
- **Mặt cắt 10-10:** Đường nhóm nhà ở.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,0m.
- + Lòng đường: 7,0m.
- + Vía hè: $4m \times 2 = 8,0m$.
- **Mặt cắt 11-11:** Đường khu dân cư hiện hữu.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 7,0m.
- + Lòng đường: 5,0m.
- + Vía hè: $1m \times 2 = 2,0m$.
- **Mặt cắt 12-12:** Đường nhóm nhà ở.
- + Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ: 15,5m.
- + Lòng đường: 7,5m.
- + Vía hè: $4m \times 2 = 8,0m$.



- Cao độ thiết kế tìm đường đảm bảo hài hoà với mạng lưới giao thông hiện tại, đảm bảo êm thuận đồng thời thoát nước của khu dân cư được tốt.

+ Độ dốc ngang mặt đường: $i_n = 2\%$.

+ Độ dốc ngang vỉa hè: $i_h = 1,5\%$.

Mạng lưới giao thông của đồ án phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.

5.2. San nền:

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,05m đến 0,2m.

- Chọn cốt không chế san nền khu vực là cốt mực nước tính toán và cốt tìm tuyến đường Quốc lộ 3 hiện có. Cao độ không chế san nền của khu vực bám theo cốt của quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, kết hợp với cốt nền của các khu vực hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch xây dựng mới và các khu hiện có.

- Hướng dốc san nền thiết kế: Để đảm bảo cho việc thoát nước vì vậy hướng san nền chủ đạo phải theo hướng dốc từ phía Bắc xuống phía Nam và từ phía Đông sang phía Tây của khu vực quy hoạch. Cao độ thiết kế cao nhất: **16.50m**; cao độ thiết kế thấp nhất: **10.50m**. Độ dốc nền thiết kế theo trục giao thông.

- Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống công thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực. Độ dốc các ô đất san nền $\geq 0,4\%$ đảm bảo cho việc thoát nước nhanh chóng.

- Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước ra hệ thống công thoát nước theo các trục đường và thoát dần về phía các lưu vực.

- Giữ nguyên cao độ, hướng dốc san nền đối với khu vực không điều chỉnh.

5.3. Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với thoát nước thải.

- Giữ nguyên lựa chọn kết cấu cầu tạo mạng lưới thoát nước mưa là công tròn BTCT kết hợp với mương xây đập tấm đan.

- Thay đổi khẩu độ kênh Hồ Núi Cốc từ $2 \times 2,0 \times 2,5$ m thành $2 \times 2,0 \times H_i$ (Trong đó H_i là chiều cao thông thủy thay đổi theo từng vị trí).

- Thiết kế bổ sung hệ thống công hộp $2 \times 3,0 \times H_i$ (Trong đó H_i là chiều cao thông thủy thay đổi theo từng vị trí) thu nước hoàn trả tuyến suối chảy từ phía Bắc ra nhánh suối phía Đông của sông Công.

- Khu vực lập quy hoạch điều chỉnh thiết kế mạng lưới thoát nước mặt thành 4 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực 1: Toàn bộ khu 1 và khu 2, có diện tích khoảng 136,5ha. Lưu vực này thu nước mặt của các lô chức năng và nước mặt đường bởi hệ thống cống tròn BTCT khẩu độ D600, D800, D1000, D1500, D1800 và cống hộp BxH=1,6mx1,6m bố trí dọc theo 2 bên mép đường, bố trí cống hộp 3,0mx3,0m thu nước hoàn trả tuyến mương chảy từ phía Bắc ra nhánh suối phía Đông của sông Công, toàn bộ lượng nước thu được gom về phía nhánh suối nhỏ nằm ở phía Tây khu đất.

+ Lưu vực 2: được giới hạn bởi trục đường 20,5m ở giữa khu III trở xuống phía Nam, có diện tích khoảng 20,47ha. Nước mặt của các khu chức năng quy hoạch mới được thu về hệ thống cống tròn BTCT D600; D800; D1000; D1200; D1500; D2000 sau đó thoát ra hồ cảnh quan (Hồ 2) trước khi chảy ra sông Công. Tại đây nước mặt được lưu trữ tạo cảnh quan môi trường cho xung quanh. Bố trí một cửa xả của hồ điều hòa để điều tiết lượng nước trong hồ.

+ Lưu vực 3: được giới hạn bởi trục đường 20,5m ở giữa khu III trở lên phía Bắc, có diện tích khoảng 19,38ha. Nước mặt của các khu chức năng quy hoạch mới được thu về hệ thống cống tròn BTCT D600; D800; D1000; D1200; D1500 sau đó thoát ra nhánh suối nhỏ nằm ở phía Tây khu đất.

+ Lưu vực 4: Toàn bộ phần đất nằm trong hành lang thoát lũ, có diện tích khoảng 19,08ha. Nước mặt của các khu chức năng quy hoạch mới được thu về hệ thống cống tròn BTCT D600 sau đó thoát ra nhánh suối nhỏ nằm ở phía Tây khu đất.

- 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 30m–40m tùy theo độ dốc đáy cống. Tất cả các cống thoát nước dùng cống bê tông cốt thép, kết hợp các hố ga thu, ga thăm. Các đoạn cống qua đường đảm bảo chịu được tải trọng.

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán và bố trí tiêu thoát cho các lưu vực liên quan và khu dân cư lân cận, do các khu vực lân cận diện tích nhỏ nên bố trí các cửa thu để tránh gây ngập úng.

5.4. Cấp nước:

- Dẫn đường ống D110-D200 đầu nối vào tuyến ống D300 từ nhà máy nước Sông Công chạy dọc theo tuyến đường Quốc lộ 3 theo hướng từ Thái Nguyên đi Hà Nội tại 03 vị trí.

- Tổng nhu cầu dùng nước là: $Q = 10.944\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Giải pháp cấp nước:

+ Mạng lưới tuyến ống chính sử dụng ống HPDE D110-D200mm, tuyến ống phân phối sử dụng ống HDPE đường kính D63mm. Ống cấp nước được đi trong hào kỹ thuật. Luôn trong ống thép với các đoạn qua đường.

+ Các tuyến ống cấp nước phân phối được bố trí dưới vỉa hè, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình ngầm khác theo quy chuẩn quy định. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất khi ở trên hè và khi đi qua đường tính từ đỉnh ống



đến mặt đất đảm bảo theo quy chuẩn quy định. Trên các đường ống nhánh phân phối nước vào các lô đất bố trí tê chờ có nút bịt để đấu nối với ống cấp nước.

- Hệ thống cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước cứu hỏa được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Trong khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hỏa đặt nổi trên hệ thống ống D110 ở các vị trí gần ngã ba, ngã tư thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy, khoảng cách giữa các trụ là 120m. Đối với các công trình, hệ thống cấp nước chữa cháy sẽ được thiết kế riêng cho từng công trình đảm bảo theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

5.5. Cấp điện:

- Tổng công suất sử dụng khoảng 26,04MVA.

- Nguồn cấp điện: Để đảm bảo cấp điện cho toàn khu Quy hoạch đấu nối với đường dây trung thế từ lộ ra trạm 110kV Sông Công (E6.7) gần khu quy hoạch. Dự kiến xây dựng mới 02 TBA 250KVA -22/0,4kv và 02 TBA 180KVA-22/0,4kv cấp điện cho hệ thống giao thông và chiếu sáng đô thị (*Cơ sở tính toán công suất trạm biến áp trên căn cứ theo bảng tính toán công suất*), 34 TBA công suất từ 320KVA đến 2x750KVA và 3 trạm biến áp hiện trạng để cấp điện cho các phụ tải điện khác (*Công trình công cộng, dịch vụ thương mại, quân sự, giáo dục, công trình hỗn hợp, sân vận động, cây xanh, khu ở...*). Các trạm biến áp xây mới dùng loại kios kiểu kín.

- *Lưới 0,4KV*: Định hướng xây dựng lưới 0,4 KV sử dụng cáp ngầm bọc PVC đi trong hào cáp cấp điện từ trạm biến áp khu vực đến từng tủ điện hạ thế đặt gần các công trình xây dựng tại vị trí thuận tiện cấp cho khu quy hoạch.

- *Lưới chiếu sáng đường*: Lưới điện chiếu sáng đi ngầm đi trong hào kỹ thuật trên vỉa hè cấp điện chiếu sáng cho đường giao thông. Hệ thống đường dây điện sử dụng cáp điện lõi đồng bọc PVC.

+ Hệ thống đèn chiếu sáng dùng đèn cao áp hoặc LED công suất 36-1000W lắp trên cột thép H=8-10 mét đặt 2 bên hè đường.

+ Khoảng cách các cột trung bình là 40m.

+ Hệ thống đường dây điện sử dụng dụng cáp ngầm có đai thép bảo vệ Cu(AL)/XLPE/PVC/DSTA/PVC luồn trong ống HDPE đi ngầm trong đất. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng thép đi ngầm trong hào cáp đảm bảo an toàn.

+ Đối với đường điện cao thế 220kV chạy qua khu vực quy hoạch, khi thực hiện dự án cần đánh giá, đưa ra giải pháp kỹ thuật đảm bảo khoảng cách từ điểm thấp nhất của dây dẫn điện ở trạng thái võng cực đại đến cos quy hoạch đạt tối thiểu 15m. (*Theo Nghị định 14//2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện*).

5.6. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của toàn bộ khu vực quy hoạch do các đơn vị cung cấp dịch vụ thực hiện đi ngầm trong hào kỹ thuật sẽ được đấu nối với hệ thống chung của khu vực do cơ quan quản lý chuyên ngành quyết định và được cấp phép theo quy định. Quy mô, thiết kế chi tiết hệ thống thông tin liên lạc sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập dự án và được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

5.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Tổng lượng nước thải tính toán bằng 100% nước cấp sinh hoạt với tổng lưu lượng: $Q = 6.936 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

Xây dựng mới 02 trạm xử lý nước thải:

+ Trạm xử lý số 1 xử lý nước thải khu I và II: Nằm ở khu đất đầu mỗi hạ tầng phía Bắc khu quy hoạch. Trạm xử lý thiết kế với công suất $Q_{\text{trạm}} = 4.950 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

+ Trạm xử lý số 2 xử lý nước thải khu III: Nằm ở khu đất đầu mỗi hạ tầng phía Nam khu quy hoạch. Trạm xử lý thiết kế với công suất $Q_{\text{trạm}} = 2.100 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

Tổng công suất $Q = 7.050 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ đảm bảo khả năng xử lý nước thải cho toàn khu quy hoạch.

- Nước thoát xí, tiêu của các hộ dân phải được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống công thoát nước thải. Nước thoát tắm, rửa thoát trực tiếp ra công thoát nước chung.

- Hệ thống dẫn nước thải dùng ống HPDE với đường kính ống là 300mm, 400mm dạng gân xoắn 02 lớp kết hợp hố ga được xây bằng gạch đặc hoặc BTCT, khoảng cách giữa các hố ga trung bình 20-30m. Chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,5m khi ở trên vỉa hè và 0,7m khi công đi ngang đường tính từ mặt đất đến đỉnh ống. Chiều sâu chôn ống không quá 4,5m tính đến đáy ống.

- Nước thải sau khi thu gom đưa về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đến giới hạn ô nhiễm cho phép trong tiêu chuẩn thải nước thải sinh hoạt loại B theo QCVN 14MT:2015/BTNM trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

5.8. Rác thải và chất thải rắn:

Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn của toàn khu vực quy hoạch được thu gom bằng xe gom rác chuyên dụng, rồi chuyển về bãi rác xử lý chung của thành phố Phổ Yên. Tổng khối lượng rác thải dự kiến $29.500 \text{ Kg}/\text{ngày.đêm}$.

IV. Quy định quản lý theo đề án quy hoạch: Được ban hành kèm theo quyết định này.

Điều 2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng căn cứ Quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt phối hợp với UBND phường Ba Hàng, UBND phường Nam Tiến, UBND phường Đắc Sơn và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố quy hoạch, phổ biến rộng rãi trong nhân dân; quản lý xây dựng trong khu vực theo quy hoạch điều chỉnh và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch ban hành kèm theo. Tổ chức, quản lý việc thực hiện các dự án thành phần theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt và theo các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính kế hoạch, Kinh tế, Quản lý đô thị; Chủ tịch UBND phường Nam Tiến, Chủ tịch UBND phường Ba Hàng, Chủ tịch UBND phường Đắc Sơn, Chỉ huy trưởng Ban chỉ huy quân sự, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Sở Xây dựng Thái Nguyên;
- Sở Giao thông vận tải Thái Nguyên; (B/cáo)
- Sở NN&PTNT Thái Nguyên;
- Sở Công thương Thái Nguyên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND TP;
- Như điều 3 (Thực hiện);
- Lưu: VT, VP, QLĐT. *

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Thiện

