THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI VLASTA - VĂN LÂM

ĐỊA ĐIỂM: XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN
ĐƠN VỊ TÀI TRỢ QUY HOẠCH: CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN MỸ HÀO

Vietnam Architectural Design and Consultancy Company (DAC)

ADDRESS	: LOT C2A, CAUGIAY INDUSTRIAL ZONE, TRAN THAI TONG, HA NOI
E-MAIL	: CONGTYDAC@GMAIL.COM
WEBSITE	: WWW.DAC.VN
PHONE	: (+84.4).3768.5599
FAX	: (+84.4).3795.0335
DIRECT THE IMPLEMENTATION	: DR. ARCH. LE TUAN
ANNUAL VERSION	: 2025

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC VIỆT NAM
Số:...../TMQH - DAC

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI VLASTA - VĂN LÂM

****

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG : XÃ NHƯ QUỲNH, TỈNH HƯNG YÊN
ĐƠN VỊ TÀI TRỢ QUY HOẠCH : CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN MỸ HÀO
ĐƠN VỊ TƯ VẤN : CÔNG TY CP TƯ VẤN & THIẾT KẾ KIẾN TRÚC VIỆT NAM (DAC)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND XÃ NHƯ QUỲNH

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ XÃ NHƯ QUỲNH

ĐƠN VỊ TÀI TRỢ QUY HOẠCH
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN MỸ HÀO

CƠ QUAN TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN & TKKT VIỆT NAM

M.S.D.N: 0100415537 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC
ThS.KS. Phạm Việt Hưng

NHỮNG NGƯỜI THỰC HIỆN

CHỈ ĐẠO THỰC HIỆN	TS. KTS. LÊ TUẤN.	T.GĐ CÔNG TY DAC
CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN	TH. KTS. NGUYỄN THỊ MINH NGUYỆT	GĐ TT QUY HOẠCH
QUẢN LÝ DỰ ÁN	THS. PHẠM MINH NGHUYỆT	GIÁM ĐỐC DỰ ÁN
THIẾT KẾ CHÍNH: ▪ CHỦ TRÌ ▪ THIẾT KẾ	 THS.KS. NGUYỄN THU HẰNG, KTS. ĐÀO HỒNG NHUNG	 TT QUY HOẠCH
THIẾT KẾ HOÀN THÀNH: ▪ CHỦ TRÌ ▪ THIẾT KẾ & THỂ HIỆN	 THS.KS. NGUYỄN THU HẰNG, KTS. ĐÀO HỒNG NHUNG, KTS. PHẠM THỊ QUỲNH HOA, KTS.NGUYỄN TUẤN DŨNG, KTS. TRẦN THỊ NGỌC ANH	 TT QUY HOẠCH
THUYẾT MINH: ▪ CHỦ TRÌ ▪ THỰC HIỆN	 TH. KTS.NGUYỄN THU HẰNG. THS.KS.NGUYỄN THU HẰNG, THS.KS.NGUYỄN VĂN TRÍ	 TT QUY HOẠCH
GIAO THÔNG: ▪ CHỦ TRÌ: ▪ THIẾT KẾ: ▪ THỂ HIỆN:	 KS ĐINH TRUNG KIÊN, KS. ĐINH TRUNG KIÊN, KS. VŨ MẠNH CƯỜNG VÀ CÁC KS KHÁC.	 TT KINH TẾ VÀ HTKT
ĐIỆN: ▪ CHỦ TRÌ: ▪ THIẾT KẾ: ▪ THỂ HIỆN:	 KS. VŨ MINH TRIỀU, KS. NGUYỄN VĂN LUÂN, KS. NGUYỄN KHẮC THUẬN VÀ CÁC KS KHÁC	 TT KINH TẾ VÀ HTKT
CẤP THOÁT NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG: ▪ CHỦ TRÌ: ▪ THIẾT KẾ: ▪ THỂ HIỆN:	 KS. PHẠM VIỆT HƯNG. KS. NGUYỄN TRỌNG HOÁ. KS.MAI VĂN BÃO VÀ CÁC KS KHÁC	 TT KINH TẾ VÀ HTKT
KINH TẾ:	KS. LÊ BÍCH NGỌC.	TT KINH TẾ VÀ HTKT
KHẢO SÁT, ĐIỀU TRA:	KS. VŨ HỒNG LÂM, KS ĐÀO TUẤN ANH	TRUNG TÂM TRẮC ĐỊA VÀ DỮ LIỆU BẢN ĐỒ
QUẢN LÝ KỸ THUẬT:	THS.KS. NGUYỄN MINH TÚ. THS.KS. TRƯƠNG HUY ĐÀI.	TRUNG TÂM QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG

MỤC LỤC

CHƯƠNG I **1**
PHẦN MỞ ĐẦU **1**
1.1. Luận cứ xác định phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch **1**
1.2. Căn cứ pháp lý **1**
1.2.1. Các văn bản pháp lý *1*
1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ *2*
CHƯƠNG II **5**
PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG **5**
2.1. Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên **5**
2.1.1. Địa hình, địa mạo: *5*
2.1.2 Khí hậu: *5*
2.1.3. Thủy văn: *6*
2.1.4. Địa chất, địa chất thủy văn, địa chấn: *6*
2.2. Hiện trạng sử dụng đất, dân cư và kiến trúc cảnh quan **8**
2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất: *8*
2.2.2. Hiện trạng dân số: *8*
2.2.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan: *9*
2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội **9**
2.3.1. Nhà ở *9*
2.3.2. Công trình công cộng *10*
2.4. Hiện trạng công trình tôn giáo – tín ngưỡng **11**
2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường **12**
2.5.1. Giao thông: *12*
2.5.2. San nền, thoát nước mưa *13*
2.5.3. Cấp nước *13*
2.5.4. Cấp điện, thông tin liên lạc: *13*
2.5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: *13*
2.5.6. Nghĩa trang *14*
2.6. Tình hình triển khai, thực hiện các dự án trên địa bàn **14**
2.7. Đánh giá tổng hợp hiện trạng **14**
2.7.1. Thuận lợi *14*
2.7.2. Khó khăn *14*
2.7.3. Các vấn đề chủ yếu cần giải quyết: *15*
CHƯƠNG III **15**
NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH **15**
3.1. Mục tiêu lập quy hoạch **15**
CHƯƠNG IV **16**
LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH; QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH **16**
4.1. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực quy hoạch **16**
4.2. Quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch **18**
4.2.1. Quy mô dân số, đất đai *18*
a. Quy mô dân số *18*
b. Quy mô đất đai *18*
4.2.2. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực lập quy hoạch *19*
4.2.3. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch *20*

a. Giáo dục: *20*
b. Y tế: *20*
c. Văn hóa, thể thao: *21*
d. Thương mại, dịch vụ: *21*
CHƯƠNG V **21**
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT **21**
5.1. Nguyên tắc lập quy hoạch **21**
5.2. Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch **22**
CHƯƠNG VI **1**
TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, THIẾT KẾ ĐÔ THỊ **1**
6.1. Nguyên tắc và quan điểm tổ chức không gian **1**
6.2. Ý tưởng quy hoạch chính: **2**
6.3. Các giải pháp thiết kế đô thị: **3**
6.3.1. Khu công cộng đô thị: *3*
6.3.2. Khu công cộng đơn vị ở *3*
6.3.3. Khu nhà ở chung cư: *4*
6.3.4. Khu nhà ở thấp tầng: *4*
6.3.5. Khu vực cây xanh: *5*
6.3.6. Các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn trong không gian đô thị: *6*
6.3.7. Quy hoạch không gian chiều cao và mật độ xây dựng: *7*
6.4. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm **7**
6.4.1. Dự báo nhu cầu phát triển và sử dụng không gian ngầm đô thị: *7*
6.4.2. Xác định hệ thống giao thông ngầm: *7*
CHƯƠNG VII **8**
QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT **8**
7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông **8**
7.1.1. Cơ sở thiết kế và nguyên tắc thiết kế *8*
7.1.2. Giải pháp thiết kế quy hoạch *8*
7.2. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT: **11**
7.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật **11**
7.3.1. Quy hoạch thoát nước mưa *11*
7.3.2. Quy hoạch cao độ san nền *13*
7.4. Quy hoạch cấp nước **14**
7.4.1. Nguồn nước: *14*
7.4.2. Các số liệu và chỉ tiêu tính toán: *14*
7.4.3. Mạng lưới cấp nước: *15*
7.4.4. Cấp nước chữa cháy: *16*
7.5. Quy hoạch Cấp điện **16**
7.5.1. Giải pháp thiết kế: *16*
7.5.2. Dự báo nhu cầu sử dụng điện: *17*
7.5.3. Nội dung thiết kế: *17*
7.6. Quy hoạch Thông tin liên lạc **19**
7.6.1. Giải pháp thiết kế *19*
7.6.2. Nội dung thiết kế *19*
7.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường **20**
7.7.1. Xử lý nước thải *20*
7.7.2. Thoát nước thải: *21*
7.7.3. Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải *21*
7.8 Quy hoạch thu gom và quản lý chất thải rắn **22**
7.8.1 Cơ sở thiết kế: *22*

7.8.2 Tiêu chuẩn và ước tính khối lượng CTR..... 22
7.8.3. Phương án quy hoạch:..... 22
7.9. Tổng hợp đường dây đường ống:..... 23
7.9.1. Nguyên tắc thiết kế 23
7.9.2. Giải pháp và nội dung thiết kế: 23
CHƯƠNG VIII 23
ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG..... 23
8.1. Hiện trạng môi trường và xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch..... 23
8.2. Diễn biến môi trường tự nhiên khi thực hiện quy hoạch..... 24
8.3. Diễn biến môi trường kinh tế - xã hội khi thực hiện dự án 26
8.4. Các giải pháp về quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện 27
CHƯƠNG IX 29
ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN..... 29
9.1. Nguồn vốn thực hiện quy hoạch..... 29
9.2. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn 30
9.3. Tổ chức thực hiện 30

CHƯƠNG I
PHẦN MỞ ĐẦU
****

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

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị mới Vlasta – Văn Lâm được lập nhằm cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị khu vực theo quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-TTg của ngày 10/6/2024. Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu Trung tâm huyện Văn Lâm đã được duyệt tại Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND huyện Văn Lâm; là cơ sở để định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho khu vực; làm cơ sở quản lý và thu hút đầu tư.

Việc lựa chọn phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch cần đảm bảo khu vực nghiên cứu có ranh giới rõ ràng, thuận tiện quản lý; phù hợp với định hướng phát triển đô thị; đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất, hạn chế xung đột; đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển chung; đảm bảo tính kết nối hạ tầng, tính khả thi trong đầu tư xây dựng và phát triển; hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường cũng như xã hội.

1.2. Căn cứ pháp lý

1.2.1. Các văn bản pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 1/7/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Quyết định 1216/QĐ-BXD về việc đính chính nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

- Thông tư 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ xây dựng Hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng hướng dẫn về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

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

- Thông tư 15/2023/TT-BXD ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 489/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 10/6/2024 Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 06/06/2016 của UBND Tỉnh Hưng Yên Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

- Quyết định số 1062/QĐ-UBND ngày 03/04/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành kế hoạch thực hiện chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên giai đoạn đến năm 2020;

- Quyết định số 2605/QĐ-UBND ngày 25/10/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị huyện Văn Lâm giai đoạn 2017-2020, định hướng đến năm 2030;

- Quyết định số 1312/QĐ-UBND ngày 02/06/2020 của UBND tỉnh Hưng Yên về phê duyệt Điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển đô thị huyện Văn Lâm giai đoạn 2017-2020, định hướng đến năm 2030.

- Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 11/03/2019 của UBND huyện Văn Lâm phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu trung tâm huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.

- Quyết định số 1005/QĐ-BXD ngày 31/7/2020 của Bộ Xây dựng về việc công nhận khu vực phát triển đô thị trung tâm huyện Văn Lâm (thị trấn Như Quỳnh và khu vực phát triển đô thị mở rộng) tỉnh Hưng Yên đạt tiêu chí đô thị loại IV;

- Thông báo số 179/TB-UBND ngày 10/06/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc tài trợ kinh phí nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Vlasta – Văn Lâm trên địa bàn huyện Văn Lâm (nay là xã Như Quỳnh).

1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

- Quy chuẩn 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Hồ sơ đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Trung tâm huyện Văn Lâm;

- Bản trích đo địa chính có thể hiện yếu tố địa hình, tỷ lệ 1/500;

- Các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai trong khu vực lân cận..

III. Phạm vi quy hoạch, quy mô diện tích lập quy hoạch

Khu vực quy hoạch được xác định thuộc địa bàn xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên. Trong đó, Như Quỳnh là một xã có vị thế cửa ngõ phía Tây kết nối với thành phố Hà Nội, có các đầu mối giao thông huyết mạch quan trọng đi qua như Đường Vành đai 3,5 Hà Nội; Đường vành đai 4 Hà Nội (CT.38); đường trục kinh tế Bắc – Nam (QL.39); đường quốc lộ 5A, đường sắt Hà Nội – Hải Phòng... Lợi thế lớn về mặt giao thông như vậy, Như Quỳnh được xác định là một trong những trung tâm công nghiệp, thương mại, dịch vụ trọng điểm của tỉnh Hưng Yên; là địa bàn cầu nối mở rộng hợp tác, liên kết không gian kinh tế và đô thị giữa tỉnh Hưng Yên với các đô thị lớn trong vùng như Thủ đô Hà Nội, Hải Dương, Hải Phòng, Bắc Ninh.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch hiện phần lớn là đất sản xuất nông nghiệp, mặt nước nhỏ với diện tích chủ yếu là đất trồng lúa và cây hoa màu hiệu quả thấp, chiếm khoảng 80% tổng diện tích nghiên cứu. Phần dân cư hiện trạng thôn Thị Trung đã được xây dựng tương đối khang trang. Ngoài ra, còn một vài khu nghĩa trang quy mô nhỏ nằm rải rác trong dự án.

Về hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hiện nay ngoài tuyến đường QL5A là tuyến đường huyết mạch trong việc đi lại, kết nối người dân với các địa phương trong và ngoài khu vực còn có các tuyến đường liên xã, đường liên thôn, đường kết nối các khu công nghiệp đã được bê tông hoá, cơ bản đáp ứng nhu cầu đi lại của người dân. Khu vực hiện chưa có hệ thống cấp nước sạch, người dân trên địa bàn chủ yếu dùng giếng khoan và sử dụng nước mưa. Hệ thống cấp điện trên địa bàn cũng chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, nguồn điện chủ yếu là nguồn hạ áp của khu vực.

Việc lập quy hoạch dự án khu đô thị mới Vlasta - Văn Lâm gắn với việc chuẩn bị nguồn lực và các dự án cụ thể sẽ là cơ sở để phát triển khu vực, đồng thời góp phần nâng cao giá trị cho xã Như Quỳnh. Khu vực này sẽ là một điểm sáng mới về xây dựng và đồng bộ các khu chức năng đô thị, tạo một không gian kinh tế - xã hội hấp dẫn và có khả năng ảnh hưởng thúc đẩy các khu vực khác trong xã Như Quỳnh nói riêng và tỉnh Hưng Yên nói chung. Đây sẽ là một khu đô thị phức hợp cây xanh, nhà ở và công trình dịch vụ đô thị gắn với khu trung tâm xã Như Quỳnh với hệ thống hạ tầng dịch vụ đồng bộ, hiện đại, có giá trị cao về kiến trúc cảnh quan, phát triển theo hướng bền vững; Là khu trung tâm dịch vụ và sinh hoạt cộng đồng, thúc đẩy phát triển khu vực hiện hữu và tương lai.

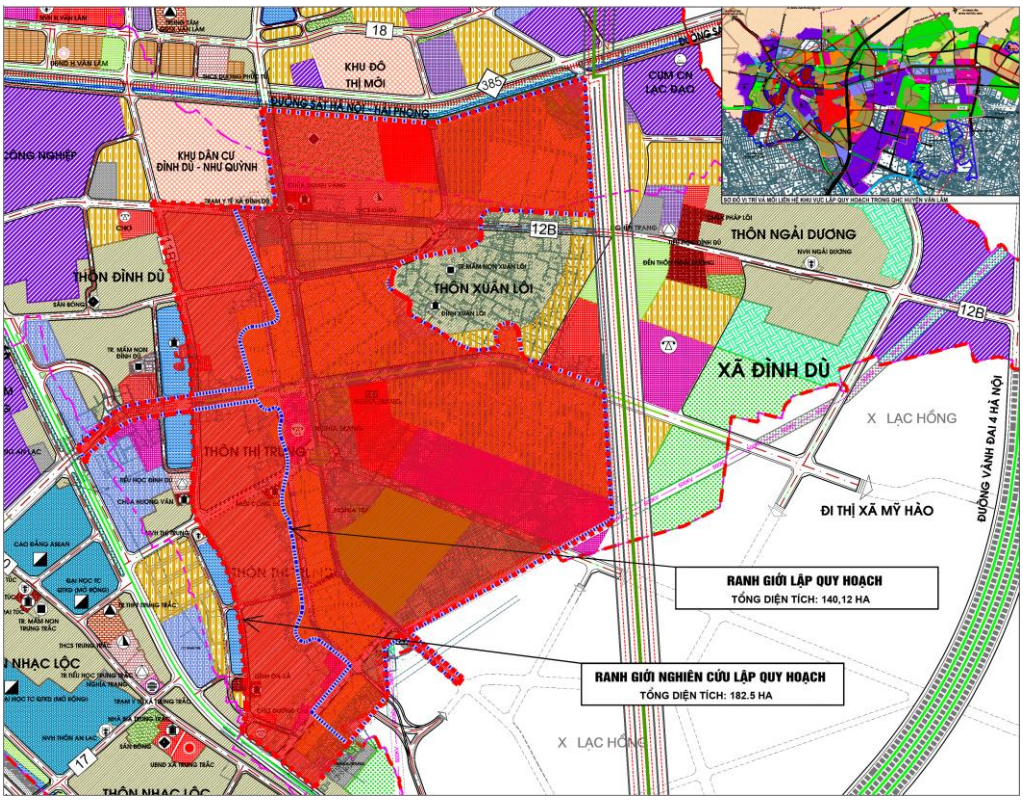
Phạm vi nghiên cứu quy hoạch được xác định thuộc phân khu Trung tâm huyện Văn Lâm nằm trên địa bàn Xã Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên. Với diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng: 182,5 ha; diện tích đất lập dự án quy hoạch chi tiết khoảng 140,12 ha; giáp giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: khu dân cư Đình Dù – Như Quỳnh, các công trình chức năng khác thuộc xã Như Quỳnh, một phần giáp với hành lang bảo vệ tuyến đường sắt Hà Nội – Hải Phòng và đường tỉnh 385;

+ Phía Đông giáp: Vành đai IV của Hà Nội;

+ Phía Đông Nam giáp: xã Lạc Hồng;

+ Phía Tây giáp: khu dân cư thôn Đình Dù.



Sơ đồ vị trí khu vực lập nghiên cứu quy hoạch.

Ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

Ranh giới lập quy hoạch

Việc lựa chọn phạm vi ranh giới lập quy hoạch nêu trên đã đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển không gian, hạ tầng của các đồ án quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt. Đảm bảo ranh giới rõ ràng, thuận tiện trong công tác quản lý, triển khai dự án và đầu tư hạ tầng. Đảm bảo khai thác hiệu quả quỹ đất. Kết nối thuận lợi với các khu vực lân cận và hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường và các khu vực cần bảo tồn.

Căn cứ Quyết định số… về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu đô thị mới Vlasta – Văn Lâm và các văn bản pháp luật khác có liên quan; đồng thời căn cứ điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển của khu vực. Phạm vi quy hoạch chi tiết dự án khu đô thị mới Vlasta – Văn Lâm được xác định với diện tích nghiên cứu khoảng: 182,5 ha; diện tích quy hoạch chi tiết khoảng 140,12 ha, với ranh giới nêu trên là phù hợp để triển khai công tác lập quy hoạch, đảm bảo tính khả thi và hiệu quả trong thực hiện

CHƯƠNG II
PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

****

2.1. Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên

2.1.1. Địa hình, địa mạo:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình hoàn toàn đồng bằng, không có rừng núi. Độ cao đất đai gần như đồng đều, rất thuận lợi cho giao thông và sản xuất.

Khu đô thị mới Vlasta – Văn Lâm nằm gọn trọng vùng châu thổ sông Hồng nên mang những nét đặc trưng của cấu trúc địa chất vùng đồng bằng sông Hồng, bề dày trầm tích đệ tứ chịu ảnh hưởng rõ rệt của cấu trúc mỏng. Bề dày các thành tạo đệ tứ biến đổi theo quy luật trầm tích từ Bắc xuống Nam, càng xuống phía Nam cấu trúc địa chất càng dày hơn phía Bắc. Nhìn chung địa chất trong vùng có nền địa hình ổn định, thuận lợi cho xây dựng.

2.1.2 Khí hậu:

Khu đô thị mới Vlasta – Văn Lâm thuộc xã Đình Dù và thị trấn Như Quỳnh cũng như các xã khác trong tỉnh Hưng Yên đều thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa.

- Theo chế độ mưa, thì có thể chia khí hậu thành 2 mùa chính: Mùa khô và mùa mưa.

Mùa khô: Thời gian từ tháng 11 năm trước đến tháng 3 năm sau. Các đặc trưng chính là lạnh, nhiệt độ thấp, ít mưa chiếm khoảng 15 – 20% lượng mưa cả năm, hướng gió thịnh hành là gió Đông Bắc.

Mùa mưa: Thời gian từ tháng 4 đến tháng 10. Các đặc trưng chính là nóng ẩm, nhiệt độ cao, lượng mưa chiếm từ 80 – 85% lượng mưa cả năm, hướng gió chính là gió Đông Nam.

- Theo chế độ nhiệt thì có thể chia khí hậu làm 4 mùa rõ rệt là: Xuân, Hạ, Thu, Đông. Mùa Hạ và mùa Đông là 2 mùa chính, có khí hậu trái ngược nhau. Mùa hạ thời tiết nóng ẩm, mưa nhiều. Mùa đông lạnh, khô, mưa ít. Mùa xuân và mùa thu là 2 mùa chuyển tiếp, thời tiết mát mẻ.

a. Nhiệt độ

Nhiệt độ không khí: Nhiệt độ trung bình không khí 23,2°C (max: 38°C; min: (8-10)°C

Độ ẩm không khí: Độ ẩm trung bình tháng cao nhất 88% ; Độ ẩm trung bình tháng thấp nhất: 57%

b. Nắng

Chế độ nắng: Tổng giờ nắng trung bình hàng năm là 1750h, trung bình vào mùa hè 6 - 7 h/ngày, trong mùa đông là 3-4h/ ngày.

c. Mưa

Lượng mưa:

Mùa mưa: từ tháng 4 đến tháng 10, lượng mưa tập trung vào các tháng 7, 8, 9 chiếm 70% lượng mưa của cả năm. Lượng mưa trung bình năm: (1600÷1800)mm. Lượng mưa ngày lớn nhất: 204mm.

Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau. Vào các tháng 1, 2 thường có mưa phùn và giá rét kéo dài do ảnh hưởng của các đợt gió mùa Đông Bắc. lượng mưa nhỏ nhất chỉ đạt 17- 24 mm vào các tháng 12 và tháng 1 năm sau.

Lượng nước bốc hơi trung bình hàng năm: 955 mm, cao nhất vào tháng 7 là 90 mm và thấp nhất vào tháng 2,3 là 66 mm.

d. Gió

Hướng gió chủ đạo là gió Đông và Đông Bắc (từ tháng 11-3 năm sau), mùa hạ gió chủ đạo là gió Đông Nam (từ tháng 4 ÷10), mang theo hơi nước và không khí ẩm.

Tốc độ gió mạnh nhất 34 m/s.

e. Bão

Áp thấp nhiệt đới thường xuất hiện vào tháng 7, 8, 9 gây mưa lớn

Các hiện tượng thời tiết đặc biệt: Sương muối, sương mù, thường xuất hiện vào tháng 1÷3, ít ảnh hưởng đến nông nghiệp. Nhìn chung, khí hậu và thời tiết của xã Tân Quang tương đối thuận lợi cho phát triển nghành trồng trọt, chăn nuôi.

2.1.3. Thủy văn:

Tài nguyên nước của xã khá dồi dào, nguồn nước mặt lấy từ sông Bắc Hưng Hải và sông Như Quỳnh qua các trạm bơm. Ngoài ra, trên địa bàn xã còn có các ao hồ nằm rải rác cũng là các nguồn nước quan trọng

Nguồn nước ngầm tuy chưa được tính toán cụ thể nhưng qua thăm dò và thực tế sử dụng của nhân dân cho thấy mực nước ngầm có độ sâu từ 4 – 15m, chất lượng nước tốt. Ngoài ra còn có hệ thống ao hồ của các hộ gia đình trong khu dân cư và hệ thống mương tưới tiêu dầy đặc trải đều trên toàn địa bàn xã, là nguồn cung cấp nước dồi dào cho sinh hoạt và sản xuất.

2.1.4. Địa chất, địa chất thủy văn, địa chấn:

a. Địa chất công trình:

Địa chất trong khu vực quy hoạch được cấu tạo bởi các trầm tích bở rời thuộc Kỷ Đệ Tứ với chiều dày từ 150÷160m. Theo thứ tự địa tầng bao gồm các loại đất đá như sau :

Các trầm tích Phistoxen dày 130÷140m với các trầm tích vụn thô gồm sạn, sỏi, cát thô, cát trung có xen kẹp các thấu kính sét bột; Các trầm tích Holoxen có bề dày 5÷30m, thành phần chủ yếu là sét cát, sét bột, sét chứa hữu cơ.

b. Địa chất thủy văn và địa chấn:

- Địa chất thuỷ văn: Với đặc điểm địa chất cấu tạo bởi các trầm tích bở rời thuộc Kỷ Đệ Tứ, có nguồn nước biển hỗn hợp nên khả năng tàng trữ nước ngầm rất tốt, đặc biệt là tầng chứa nước cát, cuội, sỏi ở độ sâu 80÷120m. Dựa vào cấu trúc địa chất thành phần

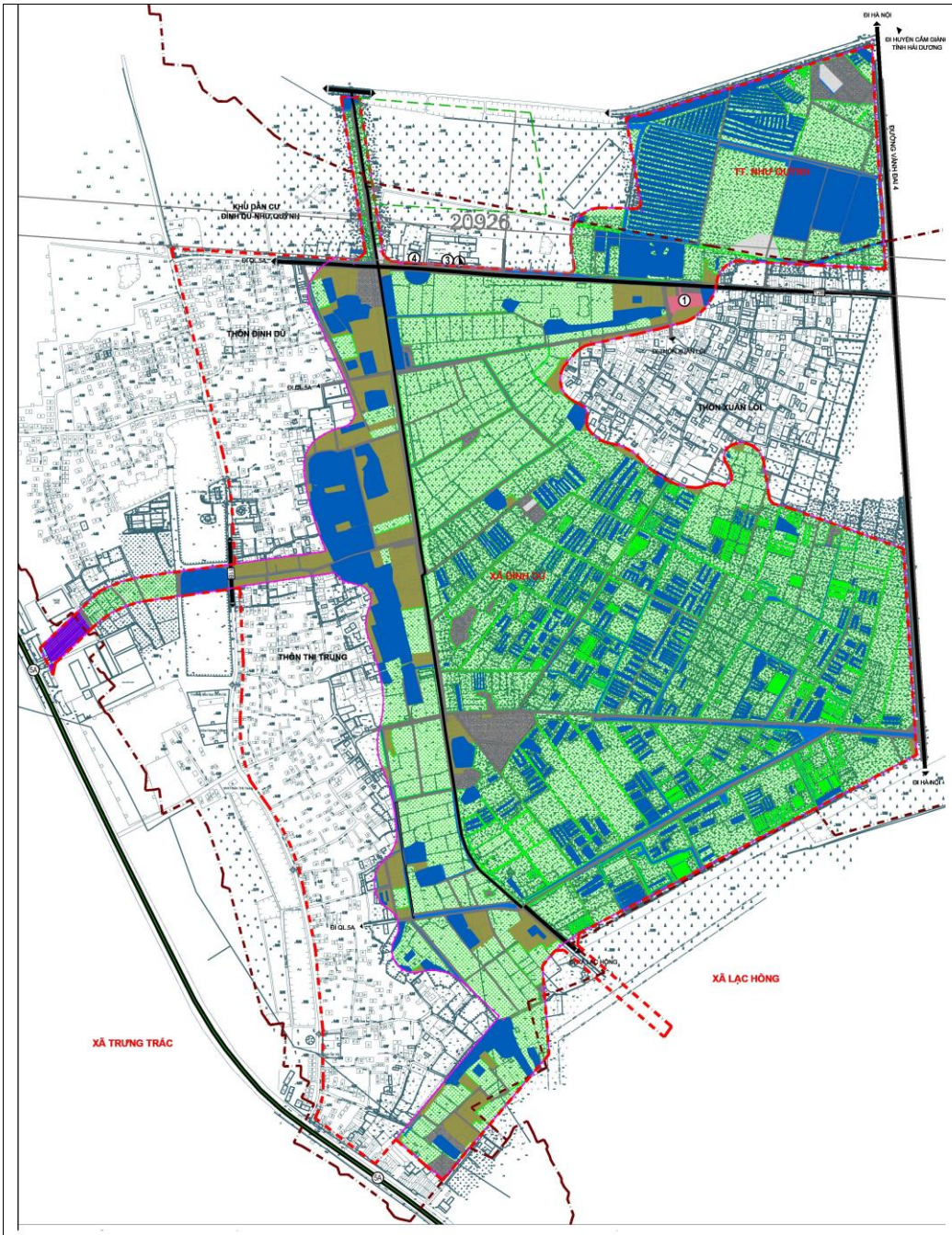
thạch học, đặc điểm thủy lực, tính thấm và chứa nước các nguồn hình thành chất lượng cùng với trữ lượng cho thấy trên phạm vi xã có mặt các đơn vị địa tầng địa chất thủy văn sau:

Tầng chứa nước lỗ hổng trầm tích Holocen (qh): Thành phần thạch học gồm cát hạt nhỏ đến trung, cát - sét, bột - sét. Mực nước tĩnh dao động từ 0,96÷1,53m. Tầng chứa nước lỗ hổng trầm tích Pleistocen (qp): Tầng chứa nước phân bố đều khắp trên mặt bào mòn của trầm tích Neogen và bị tầng cách nước phủ kín, đây là tầng có áp lực yếu. Thành phần thạch học chủ yếu là cát, sỏi, lẫn ít sét. Chiều dày trung bình của tầng là 30m.

- Địa chấn: theo tài liệu dự báo của Viện Vật lý Địa cầu, khu vực nằm trong vùng dự báo có động đất cấp 7, cần có giải pháp an toàn cho công trình, đặc biệt là các công trình cao tầng.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất, dân cư và kiến trúc cảnh quan

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:



Hình 2: Bản đồ hiện trạng sử dụng đất

- Tổng diện tích hiện trạng nghiên cứu quy hoạch của dự án là khoảng 143,2 ha

- Phần lớn sản xuất nông nghiệp chủ yếu là đất lúa và cây hoa màu hiệu quả thấp. Ngoài ra trong khu vực còn có đất trường THCS Đình Dù, trạm y tế xã Đình Dù và chùa Thành Vàng. Một vài khu nghĩa trang quy mô nhỏ, và dân cư hiện trạng nhỏ nằm rải rác ở khu vực phía Tây khu đất.

2.2.2. Hiện trạng dân số:

- Khu vực quy hoạch sau sáp nhập địa giới hành chính, chính quyền địa phương 2 cấp đang dần chuyển hoá từ nông thôn thành đô thị. Điều này làm cho ngành nghề và cơ

cấu lao động có biến động theo hướng tăng hàm lượng phi nông nghiệp, tinh giảm hàm lượng nông nghiệp. Hầu hết các hộ gia đình còn liên quan đến nông nghiệp nhưng trung bình mỗi hộ chỉ có khoảng 2 lao động trực tiếp sản xuất và cũng chỉ ở mùa vụ rồi lại làm việc khác. Vì vậy số lượng lao động theo ngành nghề luôn biến động.

- Dân cư toàn khu vực phân bố không đồng đều trên địa bàn; các khu dân cư chủ yếu nằm rải rác hai bên các trục giao thông chính.

- Khu vực quy hoạch có nền tảng kiểu làng truyền thống của vùng Đồng Bằng Bắc bộ, tuy nhiên trong những năm gần đây, các điểm dân cư nông thôn ở xã Như Quỳnh đã từng bước được cải tạo hệ thống hạ tầng theo hướng nông thôn mới và hướng đô thị hóa.

2.2.3. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phần lớn là đất sản xuất nông nghiệp, mặt nước nhỏ, một số công trình nhà ở thấp tầng, không có công trình kiến trúc mang tính chất quan trọng đáng chú ý phù hợp cho việc di dời giải phóng mặt bằng để phát triển đô thị.

2.3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

2.3.1. Nhà ở

Trong những năm qua, nhu cầu phát triển nhà ở của xã liên tục tăng cao cùng với tốc độ phát triển kinh tế và thu nhập của người dân. Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp, một số công trình nhà ở đã được các hộ dân xây dựng kiên cố và bán kiên cố với quy mô phổ biến là từ 1-3 tầng. Nhìn chung khá đa dạng về loại hình nhà ở như: nhà ống kiểu bám mặt phố, nhà ở có sân vườn,… mốt số công trình được xây dựng khang trang, hiện đại, đóng góp đáng kể vào kiến trúc cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng sống cho người dân.



Hình 4: Công trình nhà ở trong khu vực nghiên cứu

2.3.2. Công trình công cộng

Y tế: Xã có 1 trạm y tế với diện tích 1.800m^2, đảm bảo duy trì trực tại trạm 24/24 giờ; có cơ sở vật chất ngày càng được củng cố, tăng cường cả về trang thiết bị và đội ngũ cán bộ y tế đạt chuẩn quốc gia về y tế xã giai đoạn 2011- 2020; đảm bảo đủ điều kiện khám, chữa bệnh, chăm sóc sức khoẻ cho nhân dân, thực hiện kế hoạch hoá gia đình, đảm bảo tỷ lệ tăng dân số tự nhiên còn 0,92%.



Hình: Trạm y tế xã Đình Dù

Giáo dục: có 01 công trình trường trung học cơ sở Đình Dù có diện tích 8.437m^2, đáp ứng cho 591 học sinh tỷ lệ bình quân 14,3m^2/học sinh (chưa đạt tiêu chuẩn tối thiểu là 15m^2/cháu).



Hình THCS Đình Dù

Công trình văn hóa, thể dục thể thao: Các thôn đều đã có nhà văn hóa đang từng bước được đầu tư hoàn chỉnh cơ sở vật chất. Hiện tại trên địa bàn chưa có sân thể thao quy mô cấp xã mà mới chỉ có các sân bóng của một số thôn. Hệ thống sân thể thao các thôn chưa đầy đủ, hầu hết các thôn chưa có sân thể thao riêng phải dùng chung sân thể thao với các trường học trên địa bàn.

2.4. Hiện trạng công trình tôn giáo – tín ngưỡng



Hình 5: Chùa Thành Vàng

Trong khu vực quy hoạch có 1 công trình tôn giáo tín ngưỡng là chùa Thành Vàng tại thôn Đình Dù có diện tích 2.656 m2, mang nét văn văn hóa làng xã, mang đặc trưng của khu vực Bắc Bộ. Tuy nhiên, công trình này chưa có phạm vi ranh giới bảo tồn di tích và quy định quản lý cụ thể để quản lý việc xây dựng gần công trình di tích. Việc quy hoạch tại khu vực này cần phải quan tâm, bảo vệ và gìn giữ loại hình công trình này.

2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

2.5.1. Giao thông:

+ Theo liên kết với QL5A và khu vực trung tâm xã: Từ khu vực quy hoạch đi sang trung tâm xã hoặc đi hướng Hà Nội khá khó khăn vì chỉ có 2 điểm mở giải phân cách trên QL5.

+ Các tuyến đường nội khu, liên thôn kết nối với các tuyến đường trục chính còn ít và chưa đồng bộ.

+ Mặt cắt đường nhỏ so với tiêu chuẩn đô thị: Hầu hết các ngõ xóm có mặt cắt đường xấp xỉ 3-5m, chưa có vỉa hè.

+ Thiếu diện tích giao thông tĩnh như bãi đỗ xe, không gian tránh xe, đỗ xe khác.

Nhìn chung mạng lưới giao thông của khu vực quy hoạch chưa đồng bộ với phát triển đô thị cần nâng cấp, mở rộng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực quy hoạch gắn liền với sự phát triển của khu vực.



Hình 6: Quốc lộ 5A

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường QL5A có chiều dài qua xã: 0,5km, Lộ giới 50m, mặt đường bê tông nhựa Khu đất lập quy hoạch tiếp giáp với Quốc lộ 5A tại phía Tây, đường tỉnh 385 tiếp giáp tại phía Bắc. Các tuyến giao thông đối ngoại này kết nối khu vực với toàn đô thị và các tỉnh Đồng bằng Bắc.

b) Giao thông đối nội:

- Trong ranh giới quy hoạch có một số tuyến đường bê tông là đường giao thông liên xã, đường liên thôn, đường kết nốt đến các khu công nghiệp và đường giao thông nội đồng phục vụ nông nghiệp.

2.5.2. San nền, thoát nước mưa

- Thoát nước mưa: nước mưa theo đường làng, ngõ xóm, đổ ra các ao hồ tự nhiên, ra kênh mương thủy lợi. Cơ bản các tuyến rãnh đã được đầu tư khi làm đường, nhưng do tiết diện mặt cắt nhỏ nên thường tắc không đảm bảo điều kiện thoát nước.

2.5.3. Cấp nước

- Hiện nay đa số người dân đã được sử dụng nước sạch được lấy từ nhà máy nước sạch Trưng Trắc có công suất 1.500 m3/ngđ. Hệ thống cấp nước của xã mới được xây dựng nên thất thoát ít và đảm bảo cấp nước ổn định cho khu vực. Phần còn lại vẫn sử dụng nước giếng khoan và dự trữ nước mưa. Nhưng nguồn nước này luôn được kiểm soát và đảm bảo hợp vệ sinh nên tỷ lệ người dân trong xã được sử dụng nước sạch hợp vệ sinh đạt 100%.

2.5.4. Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Trong khu vực nghiên cứu có lưới cao thế tuyến 500kV Thường Tín - Quảng Ninh chạy qua phía Đông Nam khu đất.

- Khu vực hiện chưa có hệ thống cấp điện hoàn chỉnh, nguồn điện chủ yếu là nguồn hạ áp từ các khu dân cư xã Đình Dù.

- Theo quy hoạch phân khu nguồn điện cấp cho dự kiến lấy từ đường dây 110KV thông qua trạm biến áp 220 KV Phố Nối, trực tiếp là trạm 110KV Giai Phạm có công suất máy là 110/22KV - 3x63 MVA.

- Hệ thống lưới điện đang đi nổi và được đầu tư qua nhiều thời kỳ nên không đảm bảo an toàn điện khi có giông bão, tổn thất cao và mất mỹ quan.

- Hệ thống bưu chính viễn thông: Về cơ bản đã đáp ứng đầy đủ nhu cầu trao đổi thông tin, liên lạc.

2.5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước mưa: Một số khu vực trong xã đã có hệ thống thoát nước chung còn phần lớn là nước mưa theo đường làng, ngõ xóm, đổ ra các ao hồ tự nhiên, ra kênh mương thủy lợi. Cơ bản các tuyến rãnh đã được đầu tư khi làm đường, tại một số đoạn có tiết diện mặt cắt nhỏ nên chưa đảm bảo điều kiện thoát nước.

- Thoát nước thải: khu vực chưa có hệ thống thoát và xử lý nước thải riêng mà nước thải sinh hoạt thoát chung với nước mưa ra các ao, hồ, kênh mương và khu vực đồng ruộng lân cận đang là nguyên nhân chính gây ô nhiễm môi trường.

Vệ sinh môi trường: Việc thu gom chất thải rắn sinh hoạt đã được chú trọng. Hiện nay tỉ lệ thu gom chất thải rắn hợp vệ sinh trên địa bàn đạt khoảng 60-70% (thu gom về bãi rác Đại Đồng). Còn lại rác thải được thu gom đổ ra các hố tạm chưa có biện pháp xử lý, hoặc đổ ra ven đường giao thông, ven sông gây ô nhiễm môi trường và mất mỹ quan..

2.5.6. Nghĩa trang

Nằm rải rác trong các khu dân cư và đất nông nghiệp, cần phải có phương án quy hoạch di chuyển vào khu nghĩa trang tập trung.

2.6. Tình hình triển khai, thực hiện các dự án trên địa bàn

- Giao thông vùng, Quốc gia: Đường vành đai 3,5; vành đai 4 tạo khả năng giao thương trực tiếp, đặc biệt thuận lợi giữa Đình Dù và toàn huyện Văn Lâm (cũ) với đô thị lớn Hà Nội và các trung tâm phát triển trên các vành đai này.

- Dự án xây dựng nút giao cầu vượt Trưng Trắc - Đình Dù tại nút giao đường vành đại 3,5 với đường QL5A.

- Dự án xây Dựng trường THCS xã Đình Dù

2.7. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

2.7.1. Thuận lợi

- Dự án Khu đô thị Vlasta - Văn Lâm có lợi thế gần các trung tâm phát triển của vùng ĐBSH như Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương, tạo cơ hội tốt để giao lưu với vùng Thủ đô Hà Nội và các khu vực thuộc ĐBBB với cự ly từ 10-90km, đặc biệt là Hà Nội (29km) và Hải Dương (33km).

- Kinh tế công nghiệp và dịch vụ của xã phát triển thuộc top đầu trong tỉnh.

- Khu vực quy hoạch thuộc trọng điểm phát triển công nghiệp của huyện Văn Lâm (cũ) và của tỉnh Hưng Yên trên hành lang Kinh tế - Kỹ thuật – Đô thị QL5A; có điều kiện thuận lợi để giao lưu phát triển với các xã lân cận và khu vực phía Tây thủ đô.

- Quỹ đất có giá trị hàng hoá cao; Địa hình bằng phẳng, thuận lợi cho xây dựng; có điều kiện cung cấp đầy đủ về hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực có lực lượng lao động trẻ, khỏe, có tính cộng đồng cao; có truyền thống văn hóa. Đây là sự thuận lợi cho việc đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và sử dụng nguồn lực.

2.7.2. Khó khăn

- Việc xây dựng trong thời gian qua còn thiếu kiểm soát, thiếu chiến lược do chưa có quy hoạch từ trước, chủ yếu là xây dựng tự phát và quy hoạch chi tiết cục bộ.

- Hệ thống hạ tầng còn thiếu đồng bộ, để lại một số bất cập như: hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các khu dân cư cũ có năng lực thấp gồm giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, vệ sinh môi trường, tình trạng ô nhiễm môi trường đã xảy ra.

- Kinh tế dịch vụ vẫn còn chậm phát triển so với tiềm năng, hệ thống cơ sở hạ tầng cho ngành dịch vụ còn thiếu và phát triển khá tự phát.

2.7.3. Các vấn đề chủ yếu cần giải quyết:

- Bố cục không gian đô thị, định hướng phát triển giao thông.

- Phân khu các chức năng trong đô thị, cấu trúc lại các chức năng sử dụng đất

- Phát triển, nâng cấp hệ thống hạ tầng hạ tầng kỹ thuật – hạ tầng xã hội.

- Quản lý các chỉ tiêu quy hoạch đối với khu vực làng xóm đô thị hóa.

- Xây dựng các công trình công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở.

- Phát triển quỹ đất cây xanh - TDTT.

- Xây dựng các khu dịch vụ, phát triển kinh tế.

- Phát triển kiến trúc cảnh quan, môi trường sinh thái.

- Quản lý chỉ giới xây dựng, kiến trúc cảnh quan các trục đường chính, các khu vực giáp ven khu ở hiện hữu.

CHƯƠNG III
NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH

****

3.1. Mục tiêu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị khu vực theo quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 489/QĐ-TTg của ngày 10/6/2024. Quy hoạch chung xây dựng huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030; Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu Trung tâm huyện Văn Lâm đã được duyệt tại Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND huyện Văn Lâm.

- Hình thành khu đô thị phức hợp cây xanh, nhà ở và công trình dịch vụ đô thị gắn với khu trung tâm xã Như Quỳnh.

- Kết hợp hài hòa các chức năng để tạo một không gian kinh tế - xã hội hấp dẫn và có khả năng ảnh hưởng thúc đẩy các khu vực khác trong xã, trong đó về mặt kinh tế, chú trọng phát triển các hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại - du lịch - dịch vụ; Về mặt xã hội chú trọng giải quyết không gian phục vụ cho sinh hoạt công cộng của cộng đồng dân cư với sự gắn kết hữu cơ với điều kiện tự nhiên, trên cơ sở khai thác có hiệu quả lợi thế của nhau và tôn vinh lẫn nhau nhằm tạo nên một không gian kinh tế, xã hội và môi trường bền vững.

- Quy hoạch xây dựng khu ở đô thị sẽ mang tính đặc thù và đột phá để phát triển các hình thái cư trú và sinh hoạt xã hội trong đô thị, trên cơ sở tổ chức phát triển không gian theo mô hình bền vững, có sự kế thừa một cách có chọn lọc các giá trị hiện hữu, giá trị truyền thống và phát triển các giá trị mới một cách phù hợp. Đảm bảo không gian kiến trúc hiện đại, có giá trị cao, chức năng đô thị phù hợp. Các nhóm nhà ở mới sẽ được bố trí đa

dạng và độc đáo theo nhu cầu của nhiều loại khách hàng mục tiêu. Các điểm dân cư cũ cần được khuyến khích cải tạo nâng cấp và định cư tại chỗ nhằm tạo ra một không gian kiến trúc cảnh quan có thẩm mỹ và sinh thái cao. Xây dựng hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại đấu nối hợp lý với khu vực xung quanh.

- Quy hoạch khu đô thị gắn liền với việc điều chỉnh định hướng phát triển của quy hoạch chung xã, gắn kết hữu cơ với các dự án khác đã và đang có hiệu lực thực hiện, các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã nói riêng và tỉnh nói chung.

- Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa địa phương, giải quyết vấn đề nhà ở làm tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực.

- Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt làm cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

CHƯƠNG IV
LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH; QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

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

Các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật của đồ án cần đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu của đồ án Quy hoạch chung đô thị Văn Lâm... đã được phê duyệt tại Quyết định số...; đồ án Quy hoạch phân khu... đã được phê duyệt tại Quyết định số... Đồng thời tuân thủ các chỉ tiêu được quy định tại QCXDVN 01:2021/BXD, QCVN 07:2016/BXD và Quyết định số .../QĐ-UBND ngày .... về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết....

Bảng...: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản áp dụng trong đồ án

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	**Đất dân dụng**		
1.1	Đất ở	m2/người	28-45
1.2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m2/người	≥ 1,5
1.3	Đất cây xanh công cộng cấp đơn vị ở	m2/người	:>2
2	Hạ tầng xã hội		
2.1	Giáo dục		
	+ Trường mầm non	*cháu/1000 dân*	*50*
		m2/1 cháu	*≥8*
	+ Tiểu học	*hs/1000 dân*	*65*
		m2/1 học sinh	*≥ 6*
	+ Trung học cơ sở	*hs/1000 dân*	*55*
		m2/1 học sinh	*≥ 6*
	Trung học phổ thông	*hs/1000 dân*	*40*

		m2/1 học sinh	*≥ 6*
2.2	Đất y tế	trạm	1
		m2/trạm	500
2.3	Đất Văn hoá – thể dục thể thao		
	+ Sân chơi	*m2/người*	*0,5*
	+ Sân luyện tập	*m^2/người*	*0,5*
		ha/công trình	*0,3*
	+ Trung tâm Văn hóa - Thể thao	*m^2/người*	*1*
		m2/công trình	*5.000*
2.4	Thương mại		
	Chợ		
3	Hạ tầng kỹ thuật		
3.1	Giao thông		
	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) tính đến đường phân khu vực:	% diện tích đất xây dựng đô thị	≥18
	Bãi đỗ xe tĩnh (Cho phép quy đổi từ số chỗ đỗ xe của bãi đỗ xe nhiều tầng, bãi đỗ xe ngầm sang diện tích bãi đỗ xe trên mặt đất tương đương)	m2/người	2,5
3.2	Cấp nước	≥150	L/người/ ngày đêm
3.3	Thoát nước	≥80%	%Q sinh hoạt
3.4	Rác thải	0.9-1.3	kg/ng-ng
3.5	Cấp điện sinh hoạt	≥500	W/người
	Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ		
	Văn Phòng	≥ 30	W/m2 sàn
	Trường mầm non	≥ 0,2	kW/ cháu
	Trường trung học	≥ 0,15	kW/ cháu
	Cửa hàng, siêu thị, chợ, TTTM, DV	≥ 30	W/m2 sàn
	Nhà nghỉ , khách sạn	≥ 3,5	kW/ giường
	Công trình y tế	≥ 1,5	kW/ giường bệnh
	Rạp hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc	≥ 2,5	W/m2
3.6	Chiếu sáng công cộng - Chiếu sáng đường phố - Chiếu sáng công viên vườn hơn	≥ 1 ≥ 0,5	W/m2
3.7	Thông tin liên lạc	01	01 máy/hộ
4	**Tầng cao**		
4.1	Đất dịch vụ thương mại hỗn hợp	*2÷15*	Tầng
4.2	Đất công trình công cộng	*2÷15*	Tầng
4.3	Đất giáo dục	*2÷5*	Tầng
4.4	Đất cây xanh	*1÷2*	Tầng
4.5	Đất xây dựng nhà ở	2÷30	Tầng
4.6	Đất hạ tầng kỹ thuật	*1÷2*	Tầng
5	**Mật độ xây dựng**		
5.1	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	40÷80	%
5.2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	20÷40	%
5.3	Đất giáo dục	20÷40	%
5.4	Đất cây xanh	≤5	%

5.5	Đất xây dựng nhà ở	60÷100	%
5.6	Đất hạ tầng kỹ thuật	40÷100	%

Lưu ý đối với đất công viên cây xanh: Tuân thủ thiết kế Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị TCVN 9257: 2012.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 5% (chỉ tiêu mặt nước khi quy đổi tuân thủ theo Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị TCVN 9257-2012 không chiếm quá 50% so với tổng chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh)

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh (trong đất cây xanh): ≥ 50%.

+ Chỉ tiêu m2/hs áp dụng theo thông tư 23/2024/TT-BGDĐT ngày 16/12/2024 của Bộ Giáo Dục.

4.2. Quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch

4.2.1. Quy mô dân số, đất đai

a. Quy mô dân số

- Theo QCVN 01:2019/BXD, các chỉ tiêu về quy mô dân số, quy mô đất đai và cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị theo tiêu chí đô thị loại III được quy định cụ thể: Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị (Bảng 2.1): 28 – 45 m2/người.

- Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đã được phê duyệt tại Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 11/3/2019; Khu vực lập dự án quy hoạch có tổng diện tích là 140,12 ha. Trong đó, diện tích đất xây dựng các khu chức năng đơn vị ở là 110,32 ha; và khoảng 29,8 ha bao gồm tuyến đường giao thông chính đô thị và đất các chức năng đô thị khác như cây xanh đô thị, nghĩa trang, tôn giáo.

Từ đó, quy mô dân số dự kiến trong khu đô thị được tính toán như sau:

Quy mô dân số tối đa = 1.103.220 m^2 ÷ 28m^2/người = 39.401 người.

Như vậy, dự báo quy mô dân số trong phạm vi lập quy hoạch khoảng: **39.000 – 40.000 người.**

b. Quy mô đất đai

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 141,91 ha.

Cơ sở tính toán:

Các Quy chuẩn và tiêu chuẩn có liên quan.

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD – 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 đô thị QCVN 07:2016/BXD kèm theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/5/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc "Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị".

Dự báo quy mô đất đai: Các chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật của khu vực được tính toán theo quy mô dân số là 39.000 người.

4.2.2. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực lập quy hoạch

STT	Tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	**Các tiêu chuẩn về giao thông**		
1	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng (tính đến đường phân khu vực)	*%*	≥18
2	Mật độ đường giao thông (tính đến đường phân khu vực)	*Km/km2*	13,3-10,0
II	**Các tiêu chuẩn về cấp nước**		
1	Cấp nước sinh hoạt	lít/người/ngđ	150
2	Cấp nước công cộng và dịch vụ khác	lít/m2.sàn/ ngđ	2
3	Cấp nước trường học	lít/học sinh/ ngđ	15
4	Cấp nước trường mầm non	lít/cháu/ ngđ	75
5	Cấp nước tưới cây xanh công cộng	lít/m2/ ngđ	3
6	Cấp nước rửa đường	lít/m2/ ngđ	0,4
7	Nước rò rỉ dự phòng	%	15
8	Nước chữa cháy	lít/s	25
III	**Các tiêu chuẩn về cấp điện**		
1	Cấp điện sinh hoạt	*W/người*	500
2	Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	kw/m2 sàn	0,03
3	Cấp điện trường học	Kw/học sinh	0,15
4	Cấp điện trường mầm non	Kw/học sinh	0,2
5	Chiếu sáng công viên vườn hoa	w/m2	0,5
6	Chiếu sáng đường phố	w/m2	1
7	Cấp điện Công trình đầu mối HTKT	Kw/ha	120
IV	**Các tiêu chuẩn về thông tin liên lạc**		
1	Sinh hoạt	người/thêu bao	2
2	Công trình công cộng, thương mại dịch vụ	thuê bao/ 100m2 sàn	1
3	Công trình trường học	thuê bao/trường	10
4	Đất cây xanh, bãi đỗ xe	thuê bao/ha	5
5	Hạ tầng kỹ thuật	thuê bao/công trình	5
V	**Các tiêu chuẩn về thoát nước và vệ sinh môi trường**		
1	Thoát nước bẩn	*% cấp nước*	80
2	Chất thải rắn	*kg/người/ngày*	1,3
		% tỷ lệ thu gom	100

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

Nhu cầu hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch được tính toán theo QCXDVN 01:2021, Quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt.

Quy mô dân số khu vực quy hoạch khoảng …….. người, chia thành …….. khu.

a. Giáo dục:

Hiện tại trong khu vực chưa đầy đủ hệ thống trường học các cấp. Vì vậy, khi triển khai quy hoạch với quy mô dân số mới cần nghiên cứu bổ sung hệ thống trường học, đặc biệt ở các cấp trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông.

Bảng dự báo nhu cầu tối thiểu về đất giáo dục theo quy hoạch

STT	**Hạng mục**	**Nhu cầu (dân số …… người)**			
		Chỉ tiêu	**Số lượng học sinh (học sinh)**	**Diện tích (m2)**	**Diện tích (ha)**
1	Trường mầm non	50 cháu/1 000 người; 12 m^2/cháu			
2	Trường tiểu học	65 cháu/1 000 người; 10 m^2/cháu			
3	Trường THCS	55 cháu/1 000 người; 10 m^2/cháu			
4	Trường THPT	40 cháu/1 000 người; 10 m^2/cháu			

b. Y tế:

Hiện tại trong khu vực quy hoạch đã có 01 công trình y tế.

Bảng nhu cầu các công trình y tế

STT	Hạng mục	Nhu cầu		
		Chỉ tiêu	Diện tích (m2)	Số lượng (công trình)
-	Trạm y tế	500 m2/trạm/ĐVO		

c. Văn hóa, thể thao:

Hiện tại trong khu vực có 02 công trình thể thao cấp nhóm ở với quy mô 0,34ha và 03 công trình văn hóa cấp nhóm ở với quy mô 0,24ha. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai quy hoạch với quy mô dân số mới, công trình văn hoá- thể thao hiện tại không còn đáp ứng đủ nên cần nghiên cứu bổ sung thêm hệ thống các công trình văn hóa, thể thao.

Bảng nhu cầu các công trình văn hóa

STT	Hạng mục	Nhu cầu		
		Chỉ tiêu theo NVQHPK	Diện tích (m2)	Số lượng (công trình)
1	TT văn hóa thể thao	5000 m^2/công trình/ĐVO		
3	Sân chơi	0,5 m^2/ người		
4	Sân luyện tập	0,3 ha/công trình/ĐVO		

d. Thương mại, dịch vụ:

Hiện tại trong khu vực quy hoạch không có chợ, trung tâm thương mại cấp đơn vị ở, chỉ có duy nhất 01 trạm xăng tại thôn Xâm Trong. Vì vậy, khi triển khai quy hoạch với quy mô dân số mới cần nghiên cứu bổ sung hệ thống công trình thương mại dịch vụ các cấp.

Bảng nhu cầu các công trình thương mại

STT	Hạng mục	Nhu cầu		
		Chỉ tiêu theo NVQHPK	Diện tích (m2)	Số lượng (công trình)
-	Chợ, Trung tâm thương mại cấp đơn vị ở	2.000 m2/công trình/ĐVO		

CHƯƠNG V
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

(Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

5.1. Nguyên tắc lập quy hoạch

Tuân thủ quy mô, ranh giới, tính chất và các chỉ tiêu về dân số, mật độ xây dựng và tầng cao tại đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Đồng thời

đảm bảo tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Phân bổ các loại đất như đất ở, công cộng, cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật… đảm bảo cân đối, sử dụng hiệu quả quỹ đất đô thị. Ưu tiên sử dụng đất cho các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh – mặt nước để nâng cao chất lượng sống.

Quy hoạch sử dụng đất phải gắn liền với quy hoạch giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, viễn thông, phòng cháy chữa cháy… Đồng thời cần bố trí quỹ đất hợp lý để phục vụ các nhu cầu xã hội như trường học, y tế, văn hoá, thể thao… trong bán kính phục vụ phù hợp. Tạo điều kiện kết nối thuận lợi giữa các khu chức năng trong khu vực và với các khu vực xung quanh.

Bố trí đất cây xanh, mặt nước, hành lang bảo vệ môi trường, hạ tầng xanh đảm bảo tỷ lệ theo quy chuẩn. Hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến môi trường, đảm bảo yêu cầu về khoảng cách an toàn môi trường đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (bãi rác, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang…). Giữ gìn và phát huy các yếu tố cảnh quan tự nhiên, di tích, công trình văn hoá lịch sử.

5.2. Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch

❖ **Đất nhà ở:**

Tổng diện tích đất: 544.420,99 m^2.

- *Đất ở thấp tầng - Nhà ở liền kề:* ký hiệu LK, có tổng diện tích khoảng: 117.425,35 m^2. MĐXD khoảng 70% và tầng cao tối đa 5 tầng.

- *Đất ở thấp tầng – Nhà biệt thự:* ký hiệu BT, có tổng diện tích khoảng 256.643,78 m^2. MĐXD khoảng 65% và tầng cao tối đa 5 tầng.

- *Đất ở – Nhà ở chung cư cao tầng:* ký hiệu CT, có tổng diện tích đất khoảng: 77.395,18 m^2. MĐXD khối đế: 5% - 35%. Tầng cao tối đa 27 tầng.

- *Đất ở – Nhà ở hỗn hợp cao tầng:* ký hiệu HH, có tổng diện tích đất khoảng: 92.956,68 m^2. MĐXD khối đế: 5% - 35%. Tầng cao tối đa 27 tầng.

❖ **Đất công trình hạ tầng xã hội:** bao gồm các chức năng:

- *Đất y tế:* ký hiệu YT, có tổng diện tích khoảng 1.276,67 m^2. MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 5 tầng.

- *Đất giáo dục cấp đơn vị ở:* Ký hiệu TH, có tổng diện tích khoảng: 62.645,26 m^2; MĐXD tối đa 40%, tầng cao tối đa 3 tầng. Quy mô số học sinh các cấp học được xác định theo quy mô dân số khu đô thị.

Khu vực quy hoạch có quy mô dân số: 39.000 người, quy hoạch 4 trường *(gồm*

2 trường mầm non và 2 trường liên cấp), trong đó:

Số học sinh mầm non toàn khu vực: 39.000 người/1000 x 50 cháu = 1.950 học sinh. Quỹ đất trường mầm non tối thiểu khoảng 15.600 m^2.

Số học sinh tiểu học toàn khu vực: 39.000 người/1000 x 65 cháu = 2.535 học sinh. Quỹ đất trường tiểu học tối thiểu khoảng 15.210 m^2.

Số học sinh trung học cơ sở toàn khu vực: 39.000 người/1000 x 55 cháu = 2.145 học sinh. Quỹ đất trường trung học cơ sở tối thiểu khoảng 12.870 m^2.

Số học sinh trung học phổ thông toàn khu vực: 39.000 người/1000 x 40 cháu = 1.560 học sinh. Quỹ đất trường trung học cơ sở tối thiểu khoảng 9.360 m^2.

- *Đất thể dục thể thao:* ký hiệu TT, có tổng diện tích khoảng 96.178,3 m^2.

- *Đất cây xanh sử dụng công cộng:* có tổng diện tích khoảng: 162.472,07 m^2. Trong đó:

Đất cây xanh công viên, vườn hoa: Gồm các ô đất có ký hiệu CXCC. Tổng diện tích quy hoạch khoảng 68.264,97 m^2; chiếm 4,81 % tổng diện tích đất quy hoạch.

Mặt nước: Gồm các ô đất có ký hiệu MN. Tổng diện tích đất quy hoạch 94.207,01 m^2; chiếm 6,63% tổng diện tích đất quy hoạch.

- *Đất thương mại:* ký hiệu TM, có tổng diện tích khoảng: 51.274,6 m^2. MĐXD khoảng 45% và tầng cao tối đa 27 tầng.

❖ **Đất công trình tôn giáo, di tích:**

Là đất các công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng nằm trong khu vực nghiên cứu.

Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo Luật định.

Diện tích đất công trình di tích, tôn giáo – tín ngưỡng: 3.090,65 m^2 chiếm 0,22% diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch.

❖ **Đất cây xanh chuyên dụng:**

Tổng diện tích đất quy hoạch 24.123,17 m^2; chiếm 1,7 % tổng diện tích.

❖ **Đất hạ tầng kỹ thuật:**

- *Đất đường giao thông:* bao gồm đường giao thông đối ngoại và đường giao thông các phân khu với tổng diện tích khoảng 421.535,45 m^2.

- *Đất bãi đỗ xe tĩnh:* có tổng diện tích khoảng: 14.484,61 m^2.

- *Đất nghĩa trang, dịch vụ tang lễ* có diện tích khoảng 37.618,04 m^2, chiếm khoảng 2,65% diện tích toàn khu. Trong đó, diện tích nghĩa trang hiện trạng khoảng 22.444 m^2.

Bảng..: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực quy hoạch

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT QHCT VLASTA VĂN LÂM									
STT	**Chức năng sử dụng đất**	**Ký hiệu**	**Diện tích (theo tính toán dự kiến NV)**	**Diện tích (m2)**	**Tỷ lệ (%)**	**HSSDĐ**	**MDXD**	**Tầng cao**	**Dân số**
	Tổng diện tích (theo ranh dự án)			**1.419.119,81**	**100,00**				
1	Đất nhà ở		*549.900*	544.420,99	38,36				**39.000**
1.1	Nhà ở thấp tầng		386.100	374.069,13					**10.530**
1.1.1	*Đất nhà ở liền kề*	*LK*		*117.425,35*	*8,27*	*5,00*	*100,00*	*5*	*5.871*
1.1.2	*Đất nhà ở biệt thự*	*BT*		*256.643,78*	*18,08*	*2,10*	*70,00*	*3*	*4.659*
1.2	Đất cao tầng		163.800	170.351,86					28.470
1.2.1	*Đất nhà ở chung cư*	*CT*		*77.395,18*	*5,45*	*10,61*	*39,29*	*27*	*14.757*
1.2.2	*Đất nhà ở hỗn hợp*	*HH*		*92.956,68*	*6,55*	*12,05*	*44,64*	*27*	*13.713*
2	Đất công trình hạ tầng xã hội			373.846,90	26,34				
2.1	*Đất y tế*	*YT*	*1.300*	*1.276,67*	*0,09*	*2*	*40*	*5*	
2.2	*Đất giáo dục*	*TH*	*53.040*	*62.645,26*	*4,41*	*2*	*40*	*5*	
2.3	*Đất thể dục thể thao*	*TT*	*92.600*	*96.178,30*	*6,78*	*0,8*	*40*	*2*	-
2.4	*Đất cây xanh sử dụng công cộng*		*174.500*	*162.472,07*	*11,45*	-	-	-	
	Đất cây xanh	CXCC		68.264,97	4,81				
	Đất mặt nước	MN		94.207,10	6,64				
2.5	*Đất thương mại hỗn hợp*	*TM*	*174.442*	*51.274,60*	*3,61*	*11,86*	*44,81*	*9-27*	
3	Đất di tích	DT	2.880	3.090,65	0,22	-	-	-	-
4	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD		24.123,17	1,70	-	-	-	-
5	Đường giao thông		331.813	421.535,45	29,70	-	-	-	-
	Đường giao thông đối ngoại		*147.200*	*150.762,39*	*10,62*				
	Đường giao thông các phân khu		*184.613*	*270.773,06*	*19,08*				
6	Đất bãi đỗ xe	P	14.625	14.484,61	1,02	-	-	-	-
7	Đất nghĩa trang		25.000	37.618,04	2,65	-	-	-	-
7.1	*Đất nghĩa trang hiện trạng*	*NT*		*22.444,00*	*1,58*				
7.2	*Đất nghĩa trang quy hoạch*	*NTQH*		*15.174,04*	*1,07*				

(*) Mật độ xây dựng là MĐXD tối đa của ô đất. MĐXD từng lô đất (lô nhà) được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc xác định cụ thể tại Bản vẽ điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04).

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

CHƯƠNG VI
TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

(Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch)

6.1. Nguyên tắc và quan điểm tổ chức không gian

- Tạo lập tổ chức không gian phát triển bền vững trên cơ sở tận dụng khai thác tối đa yếu tố địa hình, địa vật, cảnh quan thiên nhiên. Trong đó đặc biệt chú ý đến việc khai thác triệt để các dòng chảy hiện hữu như sông, hồ....v/v. Nhằm dự trữ và phát triển các nguồn nước này thành các hồ chứa nước phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội và cải tạo môi trường sinh thái và cảnh quan.

- Tổ chức không gian đô thị trên cơ sở kết hợp hài hoà các chức năng kinh doanh và sinh hoạt đô thị nhằm thoả mãn 3 yếu tố: Kinh tế, xã hội và môi trường phát triển bền vững.

- Tổ chức không gian với các khu chức năng độc lập tương đối trong mối quan hệ phụ thuộc lẫn nhau trên cơ sở định hướng các chức năng sinh hoạt của từng khu điều hướng vào nội khu nhằm phân luồng các hoạt động và giảm tải cho hạ tầng ngoài khu.

- Bố cục không gian cần có những khu vực tập trung và có những khu vực phân tán ngoài việc tiện lợi cho sử dụng và hấp dẫn đầu tư còn cần tạo ra những điểm nhấn, đóng, mở, động, tĩnh tạo cảm hứng tích cực cho thị giác.

- Công trình kiến trúc cần được nghiên cứu kỹ hình dáng và ngôn ngữ kiến trúc.

- Khai thác quỹ đất hợp lý, cân đối phát triển đất xây dựng giao thông chính, công trình dịch vụ công cộng, công trình nhà ở, cảnh quan đô thị, công trình phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội của đô thị trên cơ sở phù hợp với các nguồn tiềm năng đầu tư, đảm bảo các lợi ích hợp lý về sở hữu nhằm thu hút cao việc đầu tư của nhiều thành phần kinh tế vào khu vực.

- Các công trình hạ tầng như: Giao thông, bãi xe, điện, nước..vv cũng phải có cảnh quan đóng góp vào cảnh quan đô thị.

- Quy hoạch đảm bảo hình thành một đô thị đẹp, hiện đại độc đáo và chi phí hạ tầng thấp nhất.

- Tạo không gian mở liên tục với hệ thống cây xanh, mặt nước làm trục cảnh

quan chính.

6.2. Ý tưởng quy hoạch chính:

- Ý tưởng sử dụng các tuyến giao thông mạng răng lược với trục chính là tuyến đường đi theo hướng Bắc – Nam và hướng Đông – Tây được coi là trục đường "xương sống" của khu đô thị, kết nối khu quy hoạch và các khu đô thị lân cận.

- Từ trục giao thông chính đô thị hình thành nên các tuyến giao thông khu vực phân chia khu đô thị thành các nhóm nhà ở mang nhiều hình thái khác nhau. Hạt nhân của các nhóm nhà ở là các không gian cộng đồng như: Công viên cây xanh, các công trình có chức năng: thương mại, dịch vụ công cộng, trường học, thể dục thể thao,...

- Các khu công viên, cây xanh thể dục thể thao được quy hoạch với không gian thay đổi linh hoạt, mềm mại. Tổ chức các khoảng cây xanh, đường dạo kết hợp hồ nước vừa tạo cảnh quan cho khu vực, vừa là nơi diễn ra các hoạt động của người dân khu vực quy hoạch. Tổ chức các hướng tiếp cận dễ dàng từ các khu dân cư hiện hữu, tổ chức các hướng mở rõ nét khai thác được các giá trị cảnh quan thiên nhiên.

- Không gian cảnh quan được kết nối bằng mặt nước và trục công viên cây xanh liền mạch và gắn kết các khu chức năng của đô thị về cả nghĩa đen và nghĩa bóng. Các trục xanh là nơi con người giao tiếp với nhau nhiều hơn, là nơi tạo sức sống trong từng khu ở đồng thời lan tỏa và cộng hưởng với sức sống chung toàn khu đô thị.

- Các công trình nhà ở cao tầng được bố trí thành dải bám theo trục chính hướng Bắc – Nam. Các công trình nhà ở thấp tầng được quy hoạch thành từng nhóm với các loại hình nhà ở đa dạng, đáp ứng mọi tầng lớp người dân.Các công trình nhà ở liền kề kết hợp thương mại được bố trí theo tuyến đường chính đô thị.

- Bố trí các công trình nhà ở liền kề kết hợp thương mại phân tán thành cụm, gắn với đường khu vực trong các đơn vị ở. Khu vực biệt thự bố trí bám Theo các trục đường chính, gắn với tiện ích cây xanh, các không gian mở mặt nước len lỏi trong từng nhóm ở, tạo ra không gian sống chất lượng, thân thiện với môi trường, cải thiện vi khí hậu..

- Các không gian xanh không được phân bố cho từng nhóm nhà tạo sự đồng đều về chất lượng không gian sống; và được kết nối với trục giao thông, trục cảnh quan của các khu vực lân cận tạo sự liên kết gắn bó. Giải pháp cũng tạo ra được tính "mở" của không gian này với khu vực xung quanh.

- Các công trình hạ tầng xã hội được quy hoạch tập trung thành cụm.



Phối cảnh tổng thể

6.3. Các giải pháp thiết kế đô thị:

Không gian đô thị được hình thành bởi các vùng cảnh quan chính và các cấu trúc đặc trưng sau:

6.3.1. Khu công cộng đô thị:

- Trung tâm thể dục thể thao đô thị được quy hoạch tại khu vực phía Bắc, tạo điểm nhấn cho khu đô thị.

6.3.2. Khu công cộng đơn vị ở

- Cụm công trình công cộng, trường học đơn vị ở được quy hoạch tại các nhóm ở với các công trình chức năng như: dịch vụ thương mại, văn hóa, y tế,...,

trường mầm non, trường tiểu học và trường trung học cơ sở.

- Khu vực quy hoạch bố trí 01 trường liên cấp tại trung tâm của đô thị, cạnh dâ cư thôn Xuân Lôi, các trường mầm non cũng được bố trí tại vị trí có bán kính phục vụ phù hợp.

- Công trình giáo dục được thiết kế chiều cao từ 2-4 tầng tùy hạng mục, xây dựng mật độ thấp.

- Công trình thương mại được thiết kế có chiều cao và mật độ xây dựng thấp, phù hợp với tính chất sử dụng, đặc điểm của công trình.

6.3.3. Khu nhà ở chung cư:

- Nhà ở chung cư hỗn hợp: Đây là loại hình ở ít chiếm đất, hiệu quả sử dụng cao, được bố trí kết hợp với chức năng dịch vụ tạo thành các khu hỗn hợp đa chức năng. Trong đó, định hướng có 20% diện tích sàn là dịch vụ, 80% diện tích sàn phục vụ nhu cầu ở; loại hình kiến trúc dễ dàng tạo được điểm nhấn cho khu đô thị mới. Do đó, khu chung cư được bố trí phía Tây khu vực, chạy dọc theo trục chính Bắ - Nam của đô thị.

- Các công trình được bố trí theo hình thái bán mở, các công trình bao quanh lõi cây xanh tập trung, vừa tạo được khu sân vườn quy mô lớn, thuận lợi cho bố trí các công trình thể dục thể thao kết hợp cây xanh, vừa tạo sự thông thoáng cho không gian nhóm nhà.

6.3.4. Khu nhà ở thấp tầng:

- Được tổ chức thành các nhóm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở thương mại.

+ Các nhóm nhà ở liền kề: được quy hoạch thành các dãy nhà cao 4 tầng, diện tích trung bình khoảng 75 - 140 m2/căn, được xây dựng theo phong cách kiến trúc hiện đại, tầng 1 dãy nhà được sử dụng để kinh doanh các dịch vụ thương mại nhỏ lẻ (gọi là nhà ở thương mại – shophouse).



Minh họa cảnh quan khu nhà ở liền kề, kết hợp thương mại





Minh họa cảnh quan nhóm nhà ở biệt thự

+ Nhóm nhà ở biệt thự: là loại hình nhà ở chiếm tỷ lệ cao nhất trên tổng số lượng căn hộ toàn khu đô thị; được quy hoạch thành các cụm công trình nhà ở đan xen với không gian cây xanh mặt nước, với tầng cao khoảng 3 đến 4 tầng, diện tích trung bình 150 - 330 m2/căn. Đặc biệt, các công trình biệt thự kết hợp thương mại được quy hoạch trên các tuyến phố chính.

6.3.5. Khu vực cây xanh:

- Không gian cây xanh, mặt nước chiếm hơn 20% tổng diện tích toàn khu. Tôn trọng tối đa mặt nước hiện trạng, cải tạo chỉnh trang không gian mặt nước để đồng bộ với không gian đô thị.

- Đây là trục cảnh quan lớn, đóng vai trò lá phổi xanh của khu đô thị.

- Các lõi xanh được quy hoạch thành các công viên vui chơi tại trung tâm các

nhóm nhà ở; và liên kết với nhau bởi các dải xanh cảnh quan xen giữa các dãy nhà.

- Trong các khu vực công viên cây xanh có thể bố trí một số các công trình dịch vụ quy mô nhỏ dạng lắp ghép nhằm phát triển kinh doanh và cung cấp dịch vụ nghỉ chân, giải khát.

- Khu công viên đô thị phía Nam tại khu vực trung tâm được quy hoạch thành khu công viên xây xanh cảnh quan, là nơi quy tụ nhiều hình thức trò chơi gắn liền với cây xanh, mặt nước và các sự kiện nhằm thu hút số lượng lớn du khách và người chơi cho cả mục đích kinh doanh và văn hóa cộng đồng.



Minh họa cảnh quan khu vực vườn hoa, công viên nhóm nhà

- Các khu vực vườn hoa, công viên nhỏ trong các nhóm nhà được tổ chức cảnh quan hiện đại phân tán trong các khu dân cư, công trình công cộng và trên các tuyến giao thông, có thể kết hợp bố trí một số sân thể thao nhỏ như cầu lông, tennis phục vụ cho sinh hoạt của khu đô thị.

6.3.6. Các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn trong không gian đô thị:

Khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn của dự án được xác định là hai bên tuyến đường trục chính Bắc - Nam đô thị với những dãy nhà chung cư 27 tầng nối tiếp nhau, các không gian thương mại và các không gian công viên vui chơi lớn trong khu vực.

Các công trình cao tầng được bố trí ở khu vực trung tâm và thấp dần ra phía ngoài, để tạo độ hút về không gian đồng thời nhấn mạnh khu vực lõi. Các công trình cao tầng này giúp người dân định hướng trong không gian, nhấn mạnh tầng bậc không gian, và tạo hình ảnh đô thị hấp dẫn. Các dự án xây dựng công trình tại

các vị trí này cần có giải pháp thiết kế quan tâm tới việc đón các tầm nhìn chính với giá trị kiến trúc tương xứng, đảm bảo đô thị có một hệ thống các điểm nhấn không gian phong phú và sinh động, tạo điểm vọng cảnh cho toàn đô thị.

Ngoài ra tại các quảng trường, công viên vui chơi, nơi tập trung đông người tụ họp cũng cần được bố trí các điểm nhấn tiểu cảnh như đài phun nước, tượng...

6.3.7. Quy hoạch không gian chiều cao và mật độ xây dựng:

Không gian chiều cao được quy định theo nguyên tắc dãy nhà cao tầng nối tiếp nhau từ khu vực cửa ngõ của dự án vào khu vực lõi trung tâm, tạo sức hút và hướng mở của đô thị tập trung.

Mật độ xây dựng của từng ô đất xây dựng được cân đối nhằm đảm bảo các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6.4. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

6.4.1. Dự báo nhu cầu phát triển và sử dụng không gian ngầm đô thị:

- Theo quy hoạch dự báo quy mô dân số, các không gian xây dựng công trình ngầm đô thị trong quy hoạch gồm:

+ Các công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm là các công trình đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước, công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc được xây dựng dưới mặt đất.

+ Phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất là tầng hầm các hầm khu chung cư, thương mại cao tầng.

6.4.2. Xác định hệ thống giao thông ngầm:

- Trong khu vực nghiên cứu không có tuyến giao thông đô thị hoàn toàn đi ngầm.

- Các bãi đỗ xe ngầm: Nhằm tiết kiệm quỹ đất, trong tương lai tại các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng sẽ xây dựng các không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực. Tổng diện tích các bãi đỗ xe ngầm khoảng: 166.471,64 m^2. Trong đó:

Bãi đỗ xe ngầm thuộc đất nhà ở cao tầng: với tổng diện tích sàn ngầm khoảng 143.806,9 m^2, tầng cao: 2 tầng.

Bãi đỗ xe ngầm thuộc đất thương mại hỗn hợp: với tổng diện tích sàn ngầm khoảng 22.201,09 m^2, tầng cao: 1 tầng.

CHƯƠNG VII
QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

7.1.1. Cơ sở thiết kế và nguyên tắc thiết kế

**** Cơ sở thiết kế***

- 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 hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật".

- TCVN 13592-2022: "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế ".

- Bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500 được cơ quan chức năng đo vẽ (do Chủ đầu tư cung cấp).

- Kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thuỷ văn, địa chất, hiện trạng kinh tế - xã hội và các tài liệu khác có liên quan.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan của đồ án.

**** Nguyên tắc thiết kế***

- Hệ thống giao thông khu vực phải đáp ứng nhu cầu đi lại của các phương tiện giao thông, đảm bảo khả năng liên hệ nhanh chóng và an toàn giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch với các tuyến đường quy hoạch xung quanh khu đất.

- Hệ thống các công trình phục vụ giao thông trong khu vực phải đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo thuận tiện cho các đối tượng tham gia giao thông; phải đáp ứng các yêu cầu nêu trong Quy chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng.

- Vị trí các điểm đấu nối từ các đường nội bộ ra các tuyến đường xung quanh phải đảm bảo không gây ảnh hưởng nhiều đến dòng giao thông trên các tuyến đường này.

- Trong khu vực quy hoạch, mạng lưới giao thông được thiết kế đến cấp hạng đường vào nhà.

- Mạng lưới đường được thiết kế theo nguyên tắc tốc độ và lưu lượng xe trên đường càng vào sâu khu quy hoạch càng giảm và ngược lại.

7.1.2. Giải pháp thiết kế quy hoạch

a) Đường giao thông:

***Giao thông đối ngoại:**

- Thiết kế hệ thống giao thông đạt tiêu chuẩn giao thông đô thị. Mật độ đường giao thông tối thiểu trên diện tích đất xây dựng đô thị tính đến đường phân khu vực đạt 7km/km2. Bên cạnh đó quy hoạch kết nối giao thông chính của khu vực với giao thông các đô thị mới và các xã lân cận.

- Đường vành đai 3,5 quy hoạch theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt với mặt cắt ngang điển hình là 42,0m (mặt đường 30,0m, vỉa hè 2x5m, giải phân cách 2m).

- Đường trục chính theo hướng Bắc- Nam quy hoạch nâng cấp mở rộng theo định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt với mặt cắt ngang điển hình lần lượt là 33,0m (mặt đường 2x10,5m, phân cách giữa 2,0m, vỉa hè 2x5m).

*** Giao thông đối nội:**

Cải tạo mở rộng hệ thống giao thông theo cấu trúc ô bàn cờ, kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông của xã; đảm bảo giao thông cho ô tô lưu hành 2 làn xe trong các ngõ chính:

- Đường khu vực bao gồm các tuyến đường có chức năng liên kết các các khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn khu vực và với các khu chức năng đô thị khác. Các tuyến này có mặt cắt điển hình là 24,0m (5m+14m+5m) và 20,5m (5m+10,5m+5m);

- Đường nội bộ các khu chức năng trong xã có hai loại mặt cắt điển hình là 17m (5m+7m+5m) và 13m (3m+7m+3m).

b) Các nút giao thông:

- Trong khu vực lập quy hoạch các giao cắt chủ yếu là ở các ngã ba, ngã tư, tuy nhiên với quy mô mặt cắt ngang đường vừa phải và việc phân cấp mạng lưới đường mạch lạc, hợp lý (xung đột giữa các luồng giao thông không lớn) nên chỉ bố trí các nút giao thông cùng mức. Hình thái nút giao thông cùng mức này vừa giảm được chi phí xây dựng đồng thời vẫn đảm bảo được khả năng lưu thông tốt của các phương tiện giao thông.

- Các nút giao thông giữa các đường bên trong dự án với các đường giao thông xung quanh bên ngoài dự án sẽ tổ chức điều khiển bằng hệ thống đèn tín hiệu tại những vị trí nút giao với các đường có mặt cắt ngang ≥ 20,0m.

c) Giao thông tĩnh:

- Nhu cầu bãi đỗ xe công cộng cho khu vực nghiên cứu được xác định trên nguyên tắc đảm bảo đủ chỗ đỗ xe cho nhu cầu bản thân cho của từng loại công trình như công cộng, nhà ở chung cư, nhà ở biệt thự... và nhu cầu vãng lai từ nơi khác đến với thời gian ngắn.

-Trong khu vực quy hoạch bố trí 05 bãi đỗ xe tĩnh với diện tích 14.433m2,

đáp ứng nhu cầu đỗ xe của khu vực.

Bãi đỗ xe công trình:

+ Các công trình công cộng – dịch vụ cấp đô thị,công trình nhà ở xã hội phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2021/BXD.

- Khu công trình công cộng, hỗn hợp, công trình cao tầng có bãi đỗ xe nổi trên khuôn viên công trình, và đỗ xe ngầm đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình.

- Khu nhà ở thấp tầng, nhà trẻ, khu dân cư hiện có bãi đỗ xe được bố trí trong từng công trình

d) Giao thông công cộng:

- Mạng lưới xe buýt công cộng: Dọc theo các tuyến đường cấp khu vực trở lên lâu dài sẽ bố trí tuyến xe buýt. Các trạm dừng xe buýt theo nguyên tắc: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường.

- Xây dựng mạng lưới giao thông xanh nội khu như đi bộ, sử dụng xe đạp, xe buýt điện, bố trí các điểm tiện ích dừng đỗ xe, sạc pin...khuyến khích sử dụng các loại hình giao thông xanh.

- Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

e) Công trình giao thông:

Các điểm cầu cảnh quan qua hệ thống mặt nước chỉ là dự kiến. Giải pháp cụ thể sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau.

f) Thống kê mạng lưới giao thông

Bảng Thống kê quy hoạch hệ thống giao thông đường bộ

STT	Mặt Cắt	Lộ Giới (m)	Mặt cắt ngang (m)			Chiều dài (Km)
			Mặt đường	Phân cách	Hè đường (lề)	
	Tổng					21,67
1	Mặt cắt 1-1	42,00	30,00	2,00	10,00	1,69
2	Mặt cắt 2-2	33,00	21,00	2,00	10,00	1,69
3	Mặt cắt 3-3	28,00	15,00	3,00	10,00	2,08
4	Mặt cắt 4-4	20,50	10,50	0,00	10,00	1,07
5	Mặt cắt 5-5	24,00	14,00	0,00	10,00	2,06
6	Mặt cắt 6-6	15,00	9,00	0,00	6,00	1,32

7	Mặt cắt 7-7	13,00	7,00	0,00	6,00	4,19
7	Mặt cắt 7A-7A	17,00	7,00	0,00	10,00	4,93
8	Mặt cắt 8-8	19,00	9,00	0,00	10,00	2,64

7.2. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT:

Để triển khai việc xác định mạng đường ngoài thực địa, cùng bản vẽ quy hoạch giao thông, bản vẽ chỉ giới đường đỏ nhằm mục đích: hướng dẫn việc chuyển chỉ giới đường đỏ các tuyến đường trong bản vẽ ra ngoài thực địa, trên cơ sở tọa độ các điểm làm cơ sở xác định tim đường và các điều kiện khống chế, kết hợp với mặt cắt ngang đường.

a) Nguyên tắc định vị:

- Định vị mạng lưới đường từ đường chính đến đường nhánh, từ đường lớn đến đường nhỏ.

- Đảm bảo khớp nối các chỉ giới đường đỏ đã xác định trong các hồ sơ khác.

b) Định vị tim đường

- Tim các tuyến đường được định vị bằng toạ độ kết hợp với các thông số kỹ thuật được ghi trên bản vẽ.

- Tại bản vẽ tỷ lệ 1/500 này xác định toạ độ tim các đường đô thị, đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường cấp khu vực và đường cấp nội bộ (phân khu vực).

b) Chỉ giới đường đỏ:

Trên cơ sở các tim đường đã được định vị, kết hợp các mặt cắt ngang đường áp dụng cho từng tuyến đường để xác định chỉ giới đường đỏ.

c) Chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới xây dựng xác định trên cơ sở chiều rộng của đường và chiều cao công trình xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Khoảng lùi xây dựng công trình cụ thể xem trên bản vẽ Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

7.3. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

7.3.1. Quy hoạch thoát nước mưa

a) Nguyên tắc:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng tự chảy.

- Phù hợp với tình hình hiện trạng, các quy hoạch được duyệt, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

- Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực nghiên cứu còn đảm bảo tiêu thoát nước cho các khu vực lân cận.

b) Giải pháp thiết kế:

*** Xác định hướng thoát nước chính:**

- Về tình hình hiện trạng, hướng thoát nước hiện nay của khu vực là vào hệ thống kênh mương thoát nước, hồ cảnh quan hiện có trong khu vực.

- Nước mưa được thu gom qua các tuyến cống dọc đường quy hoạch và thoát về khu vực mặt nước cảnh quan, hồ điều hòa.

*** Về hệ thống thoát nước trong phạm vi quy hoạch:**

Hệ thống thoát nước trong khu vực quy hoạch được tích hợp các giải pháp tự chảy :

+ Mương, hồ: Mương, hồ trong dự án vừa có nhiệm vụ tạo cảnh quan cho đô thị, vừa có nhiệm vụ làm hồ điều hòa để chứa 01 phần lượng nước mưa đổ xuống khu vực dự án.

+ Cống xả: Cống xả có nhiệm vụ thoát nước tự chảy từ hệ thống mương, hồ trong đô thị ra sông Hồng để tránh gây ngập úng trong đô thị. Các tuyến cống tròn thoát nước tự chảy D600-D800-D1000 (mm) và cống hộp B1000-H1000mm, B1200-H1200mm.

*** Phương pháp tính toán:**

- Các tuyến cống thiết kế mới được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn với công thức:

$Q = q \times \varphi \times F$ (l/s; m^3/s). Trong đó:

Q - lưu lượng tính toán (l/s; m^3/s)

q - lưu lượng đơn vị (l/s.ha; $m^3/s.ha$).

φ - Hệ số dòng chảy: 0,65.

F - diện tích lưu vực (ha)

*** Các lưu vực và mạng lưới thoát nước:**

- Căn cứ vào hiện trạng thoát nước của khu vực và phương án tổ chức không gian của khu vực lập quy hoạch, phân chia khu vực làm 2 lưu vực thoát nước chính.

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường vành đai 3.5. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống tròn D600-D1000 dọc đường quy hoạch, thoát tự chảy về hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu vực.

+ Lưu vực 2: Phía Nam đường vành đai 3.5. Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống tròn D600-D1000 dọc đường quy hoạch và thoát tự chảy về hệ thống mặt nước cảnh quan trong khu vực

Giếng thu, giếng kiểm tra và ga thu nước: Dọc theo các tuyến cống thoát nước mưa bố trí các giếng thu tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống, tại điểm xả các công trình để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống. Khoảng cách giữa các giếng là từ 30 - 50m tuỳ thuộc đường kính cống và điều kiện thực tế.

- Hệ thống hồ điều hòa được kết nối thông suốt, xung quanh hồ được gia cố bằng các biện pháp kè, kết hợp trồng cây xanh cảnh quan. Tại các vị trí hệ thống thoát nước và kết nối với sông bố trí các cống điều tiết có cửa phai để điều hòa lượng nước trong dự án.

Bảng Tổng hợp khối lượng hạ tầng nước mưa

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống BTCT D600	m	9.420
2	Cống BTCT D800	m	1.710
3	Cống BTCT D1000	m	2.870
4	Cống hộp BTCT B*H=1*1(m)	m	2.520
5	Hố ga nước mưa	cái	350
6	Cửa xả	cái	13

7.3.2. Quy hoạch cao độ san nền

a) Nguyên tắc:

- Về cao độ tim đường được xác định căn cứ theo các quy hoạch đã được duyệt, tình hình hiện trạng khu vực.

- Cao độ nền ô đất được thiết kế trên cơ sở cao độ tim đường, đảm bảo thiết kế kỹ thuật của đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

b) Giải pháp và nội dung:

- Định hướng quy hoạch hạ tầng khu vực theo hướng dốc từ Bắc xuống Nam

-Với các khu xây dựng hiện hữu (dân cư cũ, công trình cũ): được giữ nguyên trạng, nếu có nhu cầu điều chỉnh cốt xây dựng sẽ được xác lập trong các dự án nhưng phải tuân thủ cao độ khống chế của quy hoạch chung >= + 4,6m.

- Đối với các khu xây dựng mới (đô thị, công trình mới): Hướng dốc san nền chung là từ giữa phân khu (khu đất) sang các tuyến đường giao thông chính xung quanh, cao độ san nền >= + 4,6m.

7.4. Quy hoạch cấp nước

7.4.1. Nguồn nước:

Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đà được phê duyệt. Nguồn nước phục vụ cho khu vực quy hoạch lấy từ 2 nhà máy cấp nước.

1. Nhà máy cấp nước Trưng Trắc (cấp cho xã Trưng Tắc, Đình Dù, Tân Quang) có công suất đến năm 2030 là 10.000m3/ngày.

2. Nhà máy An Sinh tại Lạc Đạo có công suất 2025 là 12.000m3/ ngày

7.4.2. Các số liệu và chỉ tiêu tính toán:

a) Căn cứ thiết kế

QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

QCXDVN 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

TCVN 13606: 2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình – Yêu cầu thiết kế.

Các tiêu chuẩn và tài liệu liên quan khác.

*** Số liệu tính toán**

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất có số liệu cấp nước như sau:

- Quy mô dân số : 39.000 người

*** Các chỉ tiêu dùng nước:**

Chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt, công trình công cộng, dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường căn cứ theo - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành cụ thể như sau:

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước

STT	Hạng mục	Dữ liệu tính toán	Chỉ tiêu cấp nước	(m3/ngđ)

1	Nước sinh hoạt (Qsh)	39.000 người	180 lít/người-ngày.đêm	7.020
2	Nước công trình hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ hỗn hợp (Qdv)	209.235,27 m2	3 lít/m2-ngày.đêm	628
3	Nước tưới cây (Qtc)	84.983,14 m2	3 lít/m2-ngày.đêm	255
4	Nước rửa đường (Qrđ)	476.373,84 m2	0,4 lít/m2-ngày.đêm	191
5	Nước dự phòng + rò rỉ (Qrr)		15% Qsh	1.053
	Qtt = Qsh + Qdv + Qtc+ Qrđ + Qrr			9.146
	Nhu cầu cấp nước ngày lớn nhất		K=1,3	11.890
	Nước phòng cháy chữa cháy 25l/s (2 đám cháy xảy ra đồng thời trong 3 giờ)			540
Tổng nhu cầu cấp nước khu vực lập quy hoạch				**12.430**

*** Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực lập quy hoạch (làm tròn) là 12.500 m3/ngđ.**

7.4.3. Mạng lưới cấp nước:

***Các tuyến ống truyền dẫn và phân phối**

- Mạng lưới đường ống phân phối và dịch vụ được thiết kế theo nguyên tắc là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Các công trình được cấp nước trực tiếp từ mạng dịch vụ.

- Các tuyến ống phân phối có kích thước từ D110-D300 được xây dựng dọc theo một số tuyến đường trong khu quy hoạch kết nối với các tuyến ống truyền dẫn theo Quy hoạch tạo thành mạch vòng khép kín bao trùm toàn bộ các công trình có nhu cầu dùng nước lớn đảm bảo cung cấp nước an toàn và ổn định cho khu vực khu đất (Cụ thể xem chi tiết trên bản vẽ).

- Các tuyến ống dịch vụ có đường kính D63 là các tuyến ống cụt, được xây dựng dọc theo các tuyến đường vào nhà, lấy nước từ các tuyến ống phân phối D110÷D300 để cấp nước cho các công trình thấp tầng theo áp lực của hệ thống cấp nước chung.

- Đối với các công trình cao tầng (> 5 tầng), để đảm bảo áp lực nước theo yêu cầu tại mỗi công trình bố trí bể chứa và máy bơm tăng áp cục bộ (vị trí cụ thể sẽ được xác định khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng).

- Các tuyến ống cấp nước phân phối và dịch vụ được đặt trong các tuy nen và hào kỹ thuật đi dưới hè đường và đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác.

- Các tuyến ống cấp nước phân phối trên hè, trong các tuy nen và hào kỹ thuật, đảm bảo khoảng cách ly an toàn đối với các công trình ngầm khác.

7.4.4. Cấp nước chữa cháy:

Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ D110 trở lên dự kiến đặt một số họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả theo quy định, quy phạm hiện hành. Các họng cứu hoả này sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực. Đối với các công trình cao tầng, các cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

Xây dựng các hố lấy nước chữa cháy khu vực hồ điều hòa để lấy nước chữa cháy cho khu vực.

Bảng Tổng hợp khối lượng cấp nước

STT	TÊN VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	QUY CÁCH VẬT LIỆU
1	Ống D300	M	7.530	Nhựa HDPE
2	Ống D200	M	8.930	Nhựa HDPE
3	Ống D63	M	10.135	Nhựa HDPE
4	Ống D50	M	245	Nhựa HDPE
5	Họng cứu hoả	Cái	45	Thép tráng kẽm

7.5. Quy hoạch Cấp điện

7.5.1. Giải pháp thiết kế:

- Xây mới mạng lưới cấp điện cho khu vực quy hoạch bao gồm:

+ Tuyến cáp ngầm 22KV và các trạm biến áp 22/0,4KV.

+ Hệ thống chiếu sáng đèn đường và chiếu sáng công cộng đô thị.

+ Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng sinh hoạt.

a) Tiêu chuẩn thiết kế:

+ Điện sinh hoạt : >=500 w/người.
+ Công trình CC, TMDV : >=0,03 kw/m2 sàn.
+ Trường mẫu giáo : 0,3 kw/cháu

+ Trường học : 0,3 kw/học sinh.
+ Cây xanh TDTT : 0,5 w/m2.
+ Chiếu sáng đèn đường : 1,0 w/m2.

7.5.2. Dự báo nhu cầu sử dụng điện:

Nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng: 70.862 KVA *(Chi tiết xem phụ lục 06)*

7.5.3. Nội dung thiết kế:

Tuân thủ theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Hưng Yên và định hướng quy hoạch phân khu trung tâm huyện Văn Lâm đã được phê duyệt.

*** Nguồn cấp:**

Từ lưới điện hiện trạng cấp cấp từ trạm biến 110KV Giai Phạm có công suất là 1x125MVA+ 3x63 MVA và trạm 110KV Tân Quang có công suất là 3x63 MVA

*** Mạng trung thế:**

- Giai đoạn 1 của dự án dự kiến xây dựng đường cáp trung thế 22/0,4KV từ trạm biến áp 110KV Giai Phạm cấp đến cho khu vực quy hoạch . Tuyến cáp đi ngầm theo sơ đồ mạch vòng kín vận hành hở.

- Giai đoạn sau để đảm bảo tính cấp điện liên tục cho toàn dự án, dự kiến sẽ được kéo thêm lộ trung thế từ Trạm biến áp 110KV Tân Quang theo mạch vòng khép kín vận hành hở.

* Mạng phân phối:

Trạm biến áp phân phối 22/0,4KV:

- Nguyên tắc bố trí trạm:

+ Bán kính phục vụ < 300m.

+ Trạm biến áp được bố trí trong ô cây xanh gần đường giao thông để đảm bảo mỹ quan đô thị, tiện thi công, quản lý và sửa chữa khi có sự cố.

+ Trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải tiêu thụ điện hoặc trong khu đất cây xanh đơn vị ở. Đối với các toà nhà cao tầng có phụ tải lớn thì trạm biến thế dự kiến được bố trí ngay trong tầng trệt của toà nhà để tiện cho việc xuất tuyến các lộ hạ thế cấp điện các phụ tải của toà nhà.

+ Công suất tính toán của phụ tải bằng khoảng từ 60 - 70% công suất đặt trạm.

+ Trên cơ sở nhu cầu tính toán nhu cầu phụ tải và nguyên tắc bố trí trạm, tính toán phân vùng phụ tải cho các trạm biến áp 22/0,4KV cụ thể xem chi tiết phần

phụ lục.

- Xây dựng mới 32 cụm trạm biến áp hạ thế 22/0,4KV và 5 trạm phân phối trung thế (trạm cắt).

*** Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng sinh hoạt:**

- Mạng điện 0,4KV chiếu sáng sinh hoạt dự kiến sử dụng loại cáp ngầm hạ thế thiết kế luồn trong ống đi ngầm trên hè các tuyến đường quy hoạch, đấu nối từ các trạm biến áp hạ thế đến từng phụ tải tiêu thụ điện.

*** Mạng hạ thế 0,4kv chiếu sáng đèn đường:**

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng các tuyến đường trong khu quy hoạch thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m.

- Đối với hệ thống chiếu sáng đèn đường trong phạm vi khu đất sẽ được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng.

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m, hoặc đi ngầm trên dải phân cách giữa, dải phân cách phần đường xe cơ giới và xe thô sơ.

- Đối với các tuyến tuyến đường bên trong nội khu bố trí chiếu sáng hai bên, lựa chọn các loại đèn đảm bảo đủ khả năng chiếu sáng và tăng mỹ quan cho khu đô thị.

*** Mạng hạ thế 0,4kv chiếu sáng công cộng**

Mạng lưới chiếu sáng công cộng, chiếu sáng đường dạo, sân vườn được thiết kế trong quá trình lập tổng mặt bằng cho từng ô đất xây dựng công trình và được thực hiện theo dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Bảng 19: Tổng hợp khối lượng cấp điện

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Trạm biến áp 22/0.4 kV	trạm	32
2	Trạm cắt	trạm	5
3	Tủ điện hạ thế	Tủ	718
4	Tuyến cáp ngầm 22kV	m	7.523
5	Tuyến cáp ngầm 0.4kV	m	17.766

Bảng 20: Tổng hợp khối lượng chiếu sáng

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Tủ điều khiển chiếu sáng	Tủ	7
2	Đèn chiếu sáng đường	bộ	1025

5	Tuyến cáp ngầm chiếu sáng 0.4kV	m	60.219

7.6. Quy hoạch Thông tin liên lạc

7.6.1. Giải pháp thiết kế

a) Nguồn cấp:

Khu đất lập quy hoạch dự kiến được cấp nguồn từ trung tâm viễn thông huyện Văn Lâm (cũ) thông qua tuyến cáp quang từ đường vành đai 4 cấp vào .

b) Giải pháp thiết kế:

- Xây dựng mới các tuyến cáp quang trung kế trên tuyến đường giao thông trong khu vực đi qua giữa khu đất lập quy hoạch, từ đó đấu nối vào các tủ cáp thuê bao trong khu đất.

- Xây dựng mới các tủ cáp thuê bao.

- Xây dựng mới mạng cáp quang thuê bao từ các tủ cáp đến các hộ tiêu thụ

7.6.2. Nội dung thiết kế

a) Mạng thông tin hữu tuyến:

*** Chỉ tiêu thiết kế:**

- Nhà ở cao tầng, thấp tầng xây dựng mới : 2 người/line

- Công trình công cộng, cơ quan : 1 Line/100 m².sàn

*** Tổng số máy thuê bao:** 24.600 Line *(Chi tiết xem phụ lục 05)*

*** Mạng truyền dẫn:**

- Trong khu đất lập quy hoạch bố trí các tủ cáp thuê bao, tuyến cáp quang truyền dẫn được đấu nối trực tiếp từ tuyến cáp từ trung tâm viễn thông huyện Văn Giang (cũ) đến.

*** Mạng cáp ngoại vi:**

- Xây mới cáp thuê bao đấu nối từ tủ cáp đến các hộ tiêu thụ.

- Cáp thuê bao được bố trí trên hè các tuyến đường quy hoạch (cùng hướng với các tuyến cáp 0,4KV cấp điện sinh hoạt).

*** Mạng hữu tuyến khác:** Hệ thống mạng lưới các tuyến hữu tuyến khác (cáp truyền hình, internet...) sẽ được thực hiện riêng theo các quy hoạch chuyên ngành, không thể hiện tại đồ án này.

b) Mạng vô tuyến:

Bao gồm các trạm phát sóng BTS, dự kiến bố trí trong các ô đất cây xanh, đất

công cộng. Quy mô, công suất các trạm này sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

*** Lưu ý:** Tại thời điểm lập đồ án này, chưa có các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định cụ thể về chỉ tiêu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc. Do đó các tính toán về nhu cầu thông tin liên lạc trong hồ sơ này chỉ xác định sơ bộ dựa trên định hướng quy hoạch chung huyện Văn Giang. Chi tiết sẽ được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn sau.

Bảng 21: Tổng hợp khối lượng thông tin liên lạc

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến cáp thông tin trục chính	m	11.418
2	Tuyến cáp thông tin phân phối	m	26.599
3	Tủ cáp phân phối chính	cái	1
4	Tủ cáp phân phối phụ	cái	16

7.7. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

7.7.1. Xử lý nước thải

Hệ thống cống thoát nước thải được thiết kế xây dựng là các đường cống BTCT có đường kính từ D400-D600mm, có độ dốc tối thiểu i= 1/D (D là đường kính cống).

Trên mạng lưới cống thoát nước thải, tại các vị trí cống giao nhau, cống thay đổi về đường kính, độ dốc và trên các đoạn cống dài có đặt giếng thăm để tiện lợi cho việc quản lý.

Trên mạng lưới thoát nước thải, bố trí các giếng thăm chờ để đấu nối với hệ thống thoát nước thải từ bên trong ô đất xây dựng công trình.

Khoảng cách giữa các giếng thăm tuần thủ theo quy chuẩn hiện hành.

Tất cả các đường cống thoát nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0.5m tính đến đỉnh cống nhưng không lớn hơn 4,0 m tính đến đáy cống, khi đạt trị số này sẽ phải sử dụng trạm bơm chuyển bậc đưa nước thải đến cao độ và vị trí mới.

Bảng Tổng hợp khối lượng thoát nước thải

STT	TÊN VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Cống D400	m	8.200
2	Cống D600	m	5.800
3	Hố ga thăm thu kết hợp	cái	107

7.7.2. Thoát nước thải:

b) Căn cứ thiết kế

QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

QCXDVN 01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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

QCVN 14:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

Các tiêu chuẩn và tài liệu liên quan khác.

c) Chỉ tiêu tính toán

Chỉ tiêu:

Nước thải sinh hoạt: 90% Lưu lượng nước cấp

Nước thải cho công trình công cộng: 90% Lưu lượng nước cấp

Chất thải rắn: 1 Kg/ng.ngày;

d) Nhu cầu thoát nước thải

Tiêu chuẩn lấy bằng 90% tiêu chuẩn cấp nước

Bảng Dự báo nhu cầu thoát nước thải

STT	Hạng mục	Dữ liệu tính toán	Chỉ tiêu thoát nước	(m3/ngđ)
1	Thoát Nước sinh hoạt (Qsh)	39.000 người	90% Qsh cấp	6.318
2	Thoát Nước công trình hạ tầng xã hội, thương mại dịch vụ hỗn hợp (Qdv)		90% Qdv	565
Tổng nhu cầu thoát nước khu vực lập quy hoạch				**6.883**

Tổng lượng nước thải ngày dùng nước trung bình khoảng: **6.900 m^3/ngđ.**

(Ghi chú: Nước tưới cây rửa đường, rò rỉ thoát vào hệ thống thoát nước mưa.)

7.7.3. Giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa, Thiết kế mạng lưới thoát nước theo nguyên tắc tự chảy, đảm bảo thoát nước triệt để cho từng ô đất, phù hợp với quy hoạch sử dụng

đất và quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng, … đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách. Nước thải được thu gom từ các công trình công cộng, các cụm nhà ở sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sẽ được thu vào hệ thống cống thoát nước thải chung của khu vực.

Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải, tại các vị trí thu gom nước thải, vị trí cống giao nhau, chuyển hướng, thay đổi đường kính bố trí các hố ga thoát nước thải. Khoảng cách các hố ga tuân thủ theo QCVN 07:2023/BXD.

Hệ thống đường cống thoát nước đường kính D400-D600 bằng nhựa tổng hợp, độ dốc tối thiểu i = 1/d.

7.8 Quy hoạch thu gom và quản lý chất thải rắn

7.8.1 Cơ sở thiết kế:

- 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 các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Các dự án, tài liệu, số liệu khác có liên quan.

7.8.2 Tiêu chuẩn và ước tính khối lượng CTR

Bảng 24: Dự báo nhu cầu xử lý chất thải rắn

STT	Hạng mục	Quy mô	Tiêu chuẩn	Lượng rác thải (tấn/ngđ)
1	CTR sinh hoạt	39.000	1 kg/người ngđ	39
2	CTR công cộng		15% CTR sinh hoạt	5,85
Tổng				**44,85**

7.8.3. Phương án quy hoạch:

- Tổng lượng CTR phát sinh ước khoảng: 45 tấn/ngđ.

- Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại:

- Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thuỷ tinh v.v. được định kì thu gom

- Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày.

- Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân.

- CTR y tế: Phân loại tại nguồn. CTR thông thường thu gom cùng CTR sinh hoạt, CTR y tế nguy hại phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

- CTR sau khi thu gom chuyển về cơ sở xử lý tập trung theo đề án xử lý CTR khu vực.

7.9. Tổng hợp đường dây đường ống:

7.9.1. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm về khoảng cách giữa các đường dây đường ống; khoảng cách giữa các đường dây đường ống đến công trình, bó vỉa, cột chiếu sáng.

- Việc bố trí các đường dây đường ống trên mặt bằng và chiều đứng được thực hiện theo nguyên tắc: ưu tiên các đường ống tự chảy, đường ống khó uốn, các tuyến ống có kích thước lớn.

- Giảm tối đa việc bố trí đường dây, đường ống dưới phần đường xe chạy.

7.9.2. Giải pháp và nội dung thiết kế:

- Bố trí tổng hợp đường dây đường ống trên mặt bằng và mặt cắt ngang các tuyến đường trên cơ sở các bản vẽ:

+ Quy hoạch hệ thống công trình giao thông

+ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật;

+ Quy hoạch cấp nước;

+ Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn;

+ Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng;

+ Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.

- Trên các tuyến đường có các tuyến cáp điện lực, thông tin bưu điện đi cùng một bên hè, bố trí các tuyến cáp này đi trong hào cáp kỹ thuật.

CHƯƠNG VIII
ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

8.1. Hiện trạng môi trường và xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch

Khu vực nghiên cứu quy hoạch hiện chủ yếu là đồng ruộng, nên vấn đề môi trường cần được quan tâm đúng mức khi phát triển đô thị.

Môi trường không khí tương đối trong lành do có nhiều cây xanh nông nghiệp, chỉ có tiếng ồn tại một số khu vực như đường giao thông là vượt quá giới hạn cho phép.

Môi trường nước: Chất lượng nước mặt nhìn chung là không bị ô nhiễm chỉ tiêu TSS, BOD ở các mẫu nước mặt gần khu dân cư hoặc gần các nhà máy.

Môi trường nước ao hồ : Nước ao hồ có chỉ số BOD5 và TSS xấp xỉ QCVN.

Nguy cơ ô nhiễm môi trường nước: chất lượng nước mặt, nước ngầm, nước sông có xu thế suy giảm (tăng độ đục, độ axit, hàm lượng các cation kim loại,...). Nhiều sông kênh mương dòng chảy bị bồi lấp.

Xu thế diễn biến môi trường khi không có quy hoạch phát triển đô thị với hiện trạng khu vực nghiên cứu có hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật thiếu thốn, không đồng bộ như:

+ Mạng lưới đường giao thông chưa được hoàn chỉnh, tỷ lệ đất giao thông thấp.

+ Hệ thống thoát nước chung giữa nước thải với nước mưa vào ao hồ kênh mương thủy nông, việc sử dụng phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và một số nghĩa trang tồn tại lâu đời hiện vẫn nhận mai táng cho dân địa phương, nguồn cấp nước sạch còn thiếu.

Cùng với việc gia tăng dân số và sự phát triển KTXH, hệ thống sông, hồ cũng đang bị ô nhiễm do nước thải dịch vụ và nước thải sinh hoạt.

8.2. Diễn biến môi trường tự nhiên khi thực hiện quy hoạch

a. Môi trường nước:

Nước thải đô thị bao gồm nước thải sinh hoạt, nước thải dịch vụ. Nước thải đô thị chứa hàm lượng các chất lơ lửng (TSS), chất hữu cơ (BOD5, COD), các chất dinh dưỡng (TN, TP)...lớn. Nước thải sinh hoạt nếu không được xử lý xả thẳng vào môi trường sẽ gây tình trạng thiếu hụt ôxy, hiện tượng phú dưỡng với các thuỷ vực, làm cho thuỷ sinh vật không thể tồn tại phát triển được.

Theo định hướng của đồ án, nước thải sinh hoạt sau khi xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại sẽ theo các tuyến cống đường phố về xử lý tại trạm xử lý nước thải sinh hoạt, đến giới hạn cho phép mới được xả ra môi trường.

Khu vực các điểm tập kết CTR, các trạm trung chuyển CTR là nơi chứa đựng ô nhiễm rất cao nếu CTR không được vận chuyển đi xử lý ngay trong ngày. Trong những ngày mưa, nước rỉ rác từ các công trình này sẽ theo nước mưa chảy xuống các ao, hồ, kênh, rạch…trong khu vực gây ô nhiễm nguồn nước mặt. Theo định hướng của đồ án quy hoạch, các điểm tập kết CTR được bố trí trong khu vực cây xanh, gần đường giao thông và trạm xử lý nước thải, thuận tiện cho công tác thu gom và vận chuyển CTR đến nơi xử lý mà không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

Một tác nhân gây ô nhiễm nữa là nước thải y tế. Điểm đặc thù của nước thải y tế là sự lan truyền rất mạnh các vi khuẩn gây bệnh. Đặc biệt nguy hiểm khi nước thải bị nhiễm

các vi khuẩn gây bệnh có thể dẫn đến dịch bệnh cho người và động vật qua nguồn nước, qua các loại rau được tưới bằng nước thải.

b. Môi trường không khí

Việc định hướng sử dụng đất trong đồ án sẽ làm thay đổi diện mạo khu đô thị, làm tiền đề cho các hoạt động cải tạo, xây dựng mới các công trình kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị...sẽ làm phát sinh các chất ô nhiễm trong không khí (bụi, tiếng ồn, SO2, NOx, CO, VOC...).

Nhìn chung diễn biến chất lượng môi trường không khí tỷ lệ thuận với số lượng phương tiện giao thông tham gia trên đường.

Tải lượng bụi và khí thải từ phương tiện vận chuyển tương ứng với quãng đường vận chuyển 500m và tần suất vận chuyển trung bình khoảng 15-20 lượt/ngày được xác định nhờ phương pháp đánh giá nhanh như sau:

Ô nhiễm không khí diễn ra ở các trạm trung chuyển CTR là mùi xú uế tại nơi tập kết và ép CTR. Ngoài ra, các phương tiện thu gom và vận chuyển CTR chủ yếu hiện nay là các phương tiện cũ, vận hành quá tải nên gây ra nhiều khói bụi, tiếng ồn. Tiếng ồn phát sinh trong quá trình hoạt động của các trạm trung chuyển chủ yếu từ các phương tiện vận chuyển CTR, tiếng ồn do quá trình vận hành máy ép, thiết bị nâng cẩu CTR…Theo định hướng của đồ án, trạm trung chuyển được đặt trong khu đất hạ tầng kỹ thuật, cây xanh cách ly với dân cư nên những tác động này sẽ được giảm thiểu đáng kể.

c. Chất thải rắn

Ô nhiễm CTR phát sinh tại khu vực đô thị nếu không có biện pháp thu gom, xử lý sẽ gây mùi xú uế khó chịu, thu hút ruồi muỗi và các tác nhân gây bệnh truyền nhiễm; gây mất mỹ quan đô thị và ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe cư dân đô thị.

Ô nhiễm CTR tại các trạm trung chuyển chủ yếu là do CTR rơi vãi trong quá trình thu gom, chuyên chở. CTR bị cuốn trôi theo nước từ các hoạt động rửa xe, rửa sàn dễ gây tắc cống, ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát, gây ô nhiễm nguồn tiếp nhận.

Các cơ sở y tế là nơi phát sinh CTR y tế nguy hại nếu không có biện pháp phân loại, thu gom và xử lý. CTR y tế nguy hại từ các khoa lây nhiễm có thể phát tán vào đất, nước, không khí… mang theo các chất cực độc đe doạ sức khoẻ con người. Do đó, đồ án quy hoạch đã định hướng phân loại CTR y tế, tại nguồn, thu gom và xử lý theo kênh riêng, xử lý chất thải đến GHCP theo quy định của Bộ Y tế mới được xả ra môi trường.

d. Môi trường đất

Xu hướng tăng dân số, đô thị hoá nhanh sẽ gây áp lực đối với việc khai thác, sử dụng tài nguyên đất. Do đó, nếu không có quy hoạch sử dụng đất hợp lý sẽ gây nên tình trạng lãng phí và sử dụng đất không đúng mục đích, gây tổn hại đến nền kinh tế của địa phương cũng như khu vực.

Hoạt động xây dựng sẽ gây xáo trộn biến đổi môi trường đất về cả cấu tạo tự nhiên, tính ổn định và cả chất lượng đất. Việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải…sẽ làm biến đổi bề mặt địa

hình tự nhiên, đất bị bê tông hóa, làm giảm quá trình dẫn nước xuống đất, gây suy giảm trữ lượng và chất lượng nước ngầm.

Chất thải rắn đô thị cũng là một nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường đất nếu không được quản lý thu gom và kiểm soát đúng quy trình kỹ thuật. Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom tập trung, phân loại và xử lý. Sau khi phân loại có thể tái sử dụng hoặc xử lý rác thải đô thị để chế biến phân hữu cơ, hoặc đốt, chôn. Ô nhiễm môi trường đất còn có thể xảy ra do bùn cống rãnh của hệ thống thoát nước mà thành phần các chất hữu cơ, vô cơ, kim loại tạo nên các hỗn hợp các phức chất và đơn chất khó phân hủy.

e. Hệ sinh thái

Ô nhiễm môi trường sống cùng với việc mất đi những cảnh quan thiên nhiên, những khu đất chăn nuôi là những nhân tố làm cho một số loài thực vật và động vật dần dần bị mất nơi cư trú. Các yếu tố ô nhiễm như là CTR và nước thải không được xử lý triệt để sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến các hệ sinh thái ở dưới nước. Việc khai thác và chuyển đổi mục đích sử dụng đất ngày càng tăng đang ảnh hưởng đến môi trường sống của hệ động thực vật.

Hoạt động giao thông cũng đe doạ đến sự tồn tại của các hệ sinh thái. Hoạt động này yêu cầu một lượng lớn diện tích đất nông nghiệp phải chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác, kéo theo sự suy giảm của hệ sinh thái nông nghiệp như lúa, các loài chuột đồng, ếch, nhái…Ngoài ra, nước thải từ các khu, cụm công nghiệp nếu không được thu gom, xả thẳng vào các thuỷ vực tiếp nhận sẽ gây ô nhiễm kim loại nặng, phú dưỡng, ảnh hưởng đến cuộc sống của hệ sinh thái thuỷ sinh.

Tuy nhiên, việc bảo vệ không gian xanh trong khu đô thị đem lại các tác động tích cực đối với hệ sinh thái (trên cạn, dưới nước) thêm phong phú và cảnh quan môi trường thêm bền vững.

8.3. Diễn biến môi trường kinh tế - xã hội khi thực hiện dự án

f. Phát triển kinh tế - xã hội:

Việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế khu đô thị.

Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ sẽ tăng thu hút đầu tư. Cư dân đô thị sẽ có điều kiện tiếp xúc với nền khoa học – công nghệ tiên tiến, nâng cao chất lượng cuộc sống mà vẫn gần gũi với thiên nhiên.

Định hướng quy hoạch là bảo vệ nghiêm ngặt các công trình di tích lịch sử, tôn giáo, vừa nhằm bảo vệ đời sống tâm linh của địa phương, vừa tạo ra cơ hội thu hút về du lịch.

g. Dân số và định cư:

Việc phát triển đô thị làm giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho toàn khu vực, đồng thời xây dựng và kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, phát triển về kinh tế- xã hội cũng như tiện nghi cho người dân sinh sống trong đô thị.

Công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định cư sẽ gây xáo trộn về phong tục, tập quán, công việc, lối sống của người dân địa phương.

h. Việc làm:

Quy hoạch sẽ làm thay đổi bộ mặt kinh tế - xã hội của khu vực. Đồng thời, nó cũng tạo ra cuộc sống tiện nghi hơn và người dân sẽ có thêm cơ hội về việc làm, nâng cao dân trí, xóa đói giảm nghèo.

Định hướng quy hoạch sẽ làm chuyển dịch cơ cấu lao động của địa phương từ lao động nông nghiệp sang lao động phi nông nghiệp, nâng cao thu nhập cũng như chất lượng cuộc sống. Quy hoạch xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng cấp điện, cấp nước, giao thông, trường học, công trình công cộng…sẽ tăng khả năng tiếp cận các tiện ích đô thị cho mọi tầng lớp dân cư trong đô thị, giảm sự mất cân bằng trong xã hội.

i. Sức khỏe môi trường

Quy hoạch đã quan tâm đến việc cải thiện chất lượng môi trường như: xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung; thu gom, xử lý riêng và triệt để nước thải công nghiệp, y tế; phát triển công nghiệp sạch; bảo vệ không gian cây xanh - mặt nước trong lõi đô thị và các vùng đệm.

j. An ninh trật tự

Trong định hướng quy hoạch đã xác định bảo vệ nghiêm ngặt các khu vực đất an ninh, quốc phòng, do đó, nguy cơ mất ổn định xã hội được giảm thiểu đáng kể.

8.4. Các giải pháp về quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện

k. Quy hoạch SDĐ và tổ chức không gian cảnh quan khu vực quy hoạch

- Các lô đất trong đồ án được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và phân đợt xây dựng hợp lý.

- Cảnh quan tổng thể khu vực quy hoạch được thiết kế dựa trên cảnh quan tự nhiên.

- Bố cục các không gian kiến trúc tạo thuận lợi cho hoạt động du lịch trong khu vực, khai thác tốt cảnh quan.

- Khớp nối các công trình với chức năng sử dụng khác nhau tạo nên một tổng thể không gian thống nhất. Tận dụng các vị trí có lợi thế về cảnh quan để xây dựng các công trình có hiệu quả sử dụng cao và đóng góp nhiều cho bộ mặt cảnh quan chung.

- Hình thành các dải xanh kết nối không gian cây xanh với mặt hồ, tạo các khe thoát nước tự nhiên

l. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị

❖ Giao thông:

- Xây dựng mạng lưới đường giao thông mạch lạc, đồng bộ, kết nối thuận tiện giữa khu đô thị với các khu vực lân cận thông qua các tuyến đường hiện trạng.

- Đảm bảo mật độ cây xanh cách ly đối với các khu vực dân cư lân cận đường giao thông chính...

- Tránh xây dựng các tuyến giao thông chia cắt hệ sinh thái và các khu vực cảnh quan.

- Phát triển các phương tiện giao thông công cộng.

❖ San nền:

- Phương án san nền tuân thủ nguyên tắc cân bằng đào đắp tại chỗ, hạn chế thay đổi lớn địa hình tự nhiên.

- Khống chế độ dốc giao thông theo các quy phạm hiện hành, đảm bảo tổ chức giao thông thuận lợi và theo theo năng lực vận hành thiết bị.

- Cải tạo hệ thống thoát nước, thiết kế hệ thống cống ngầm hợp lý để thoát nước mưa triệt để tránh ngập úng cục bộ.

❖ Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước hoàn chỉnh đầy đủ và đồng bộ cho toàn khu quy hoạch.

- Toàn bộ hệ thống thoát nước sẽ được thu và thoát ra các kênh thoát nước qua các cửa xả. Vị trí cửa xả được xác định phù hợp theo từng lưu vực thiết kế và lưu vực tự nhiên, đồng thời tôn trọng nguyên tắc hạn chế tối đa điểm xả.

❖ Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến của khu vực nghiên cứu quy hoạch được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Mạng lưới thu gom nước thải là hệ thống đường ống tự chảy được xây dựng bằng bê tông cốt thép với hệ thống hố ga đồng bộ.

- Tùy theo cụ thể quy hoạch sử dụng đất và chức năng các công trình sẽ bố trí trạm XLNT tập trung, công trình xử lý nước thải cục bộ cho từng công trình, nhóm công trình nhưng phải đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

❖ Xử lý CTR:

- 100% rác thải phát sinh được thu gom, xử lý và phân loại tại nguồn

- Rác thải được lưu giữ trong ngày tại từng đơn nguyên phát sinh

- Rác thải phải được tổ chức thu gom theo giờ quy định trong ngày, vận chuyển đến nơi xử lý cấp vùng xây dựng tại xã Đại Đồng.

m. Các giải pháp kỹ thuật kiểm soát ô nhiễm, ứng phó sự cố

❖ Quản lý nước thải:

Nước thải sinh hoạt được thu gom xử lý tập trung trước khi thải ra môi trường. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, cả ngắn hạn và dài hạn đều đưa về xử lý tại trạm xử lý nước thải khu vực trước khi xả vào nguồn tiếp nhận.

❖ Quản lý rác thải

Quản lý rác thải: Tổ chức thu gom rác hàng ngày từ các thùng chứa rác tiêu chuẩn có nắp đậy rồi chuyển đến xử lý tại Khu xử lý cấp vùng xây dựng tại xã Đại Đồng.

❖ Kiểm soát ô nhiễm không khí

Giáo dục ý thức người dân tuân thủ quy định trong tham gia giao thông; Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án; Áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 đối với các phương tiện tham gia giao thông đường bộ. Tạo điều kiện và khuyến khích

các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch. Tổ chức thực hiện trồng cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan dọc sông, kênh mương và bao quanh các tuyến đường nội bộ của khu vực quy hoạch.

❖ Kiểm soát ô nhiễm nước mặt:

Quản lý việc xả thải vào nguồn tiếp nhận; Quản lý việc thu gom rác từ các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác vào kênh mương hoặc cống thoát nước; Có kế hoạch làm sạch nạo vét định kỳ kênh rạch trong khu vực quy hoạch.

❖ Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

Trên cơ sở Nghị định 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC), đánh giá tác động môi trường (ĐTM), kế hoạch bảo vệ môi trường.

❖ Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường

Giám sát môi trường không khí (tại khu vực quy hoạch): Quan trắc tại các ô quy hoạch theo hướng gió chủ đạo. Tần số quan trắc: 02 lần/năm. Các thông số khảo sát: Nhiệt độ, Độ ẩm, Tốc độ gió, Độ ồn, VOC, Bụi, SO2, NO2, CO.

Quan trắc chất lượng nước thải: tại các điểm xả sau hệ thống xử lý nước thải trước khi thoát nước ra môi trường. Tần số quan trắc: 04 lần/năm. Thông số đo đạc: pH, EC, DO, độ đục, TSS, BOD5, COD, độ kềm, tổng N, tổng P, Coli và Coliform và giám sát tự động liên tục (thiết bị quan trắc tự động). kết quả giám sát tự động sẽ được truyền tự động online về Sở Tài nguyên và Môi trường để giám sát và kiểm tra.

Giám sát môi trường chất thải rắn: Các vấn đề cần giám sát: Cách thức phân loại rác trong khu nhà ở; Kiểm tra nhân viên thu gom. Ngoài ra, trong giai đoạn thực hiện quy hoạch, từng dự án đầu tư có kế hoạch giám sát môi trường trong giai đoạn xây dựng và vận hành dự án.

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

9.1. Nguồn vốn thực hiện quy hoạch

Doanh nghiệp… chịu trách nhiệm bố trí kinh phí để lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị Vlasta theo quy định. Đối với việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nguồn vốn được xác định bằng các nguồn:

- Vốn của doanh nghiệp: Chủ yếu là từ vốn tự có của doanh nghiệp để triển khai các hạng mục hạ tầng kỹ thuật nội bộ (giao thông, cấp – thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, viễn thông...) và các công trình kiến trúc trong phạm vi dự án.

- Vốn huy động hợp pháp khác: từ các tổ chức tín dụng, ngân hàng, nhà đầu tư thứ cấp và các nguồn vốn hợp tác kinh doanh.

- Xã hội hoá: đối với một số công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, giáo dục, y tế... khuyến khích hình thức hợp tác, liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước.

- Ngân sách nhà nước: không trực tiếp đầu tư vào dự án, nhưng có thể tham gia đầu tư, hỗ trợ các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (đường đối ngoại, đầu mối cấp – thoát nước, trạm điện...) để tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai dự án.

9.2. Đề xuất giải pháp về nguồn vốn

Phân kỳ đầu tư hợp lý: triển khai xây dựng theo giai đoạn (giai đoạn 1: hạ tầng khung và một phần công trình công cộng; giai đoạn 2: hoàn thiện khu ở và các dịch vụ thương mại; giai đoạn 3: hoàn chỉnh toàn bộ khu đô thị).

Ban hành quy chế quản lý xây dựng trong khu đô thị sau khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt để làm cơ sở cấp phép xây dựng và kiểm soát kiến trúc – cảnh quan.

Ứng dụng công nghệ và quản lý hiện đại trong xây dựng hạ tầng kỹ thuật, quản lý vận hành khu đô thị để nâng cao chất lượng dịch vụ và thu hút cư dân.

Công khai, minh bạch thông tin quy hoạch: công bố rộng rãi để tạo điều kiện thu hút đầu tư, đồng thời tạo sự đồng thuận của người dân và doanh nghiệp.

Để đảm bảo tính khả thi và bền vững cho dự án, việc huy động và quản lý nguồn vốn hiệu quả là yếu tố then chốt. Nguồn vốn cho đồ án quy hoạch chi tiết khu đô thị này sẽ được huy động từ các nguồn sau:

- Vốn tự có của doanh nghiệp: Đây là nguồn vốn khởi điểm, thể hiện cam kết và năng lực tài chính của chủ đầu tư. Nguồn vốn này sẽ được sử dụng để chi trả các chi phí ban đầu như chi phí nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch, giải phóng mặt bằng và một phần chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: Doanh nghiệp sẽ làm việc với các ngân hàng thương mại uy tín để vay vốn với lãi suất ưu đãi, phù hợp với tiến độ triển khai dự án. Kế hoạch vay vốn sẽ được xây dựng chi tiết, bao gồm lịch trình giải ngân và trả nợ rõ ràng, đảm bảo cân đối dòng tiền và giảm thiểu rủi ro tài chính.

- Vốn huy động từ nhà đầu tư chiến lược: Doanh nghiệp sẽ kêu gọi và hợp tác với các nhà đầu tư chiến lược có kinh nghiệm và tiềm lực tài chính mạnh trong lĩnh vực bất động sản. Việc liên kết này không chỉ giúp bổ sung nguồn vốn mà còn tận dụng được kinh nghiệm quản lý và mạng lưới đối tác của họ, từ đó nâng cao hiệu quả dự án.

- Vốn huy động từ khách hàng: Nguồn vốn này đến từ việc kinh doanh bất động sản. Doanh nghiệp sẽ thực hiện bán các sản phẩm nhà ở, căn hộ, biệt thự... theo từng giai đoạn của dự án. Việc huy động vốn từ khách hàng cần được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch và uy tín. Kế hoạch kinh doanh sẽ được xây dựng linh hoạt, phù hợp với nhu cầu thị trường và tiến độ xây dựng

9.3. Tổ chức thực hiện

Để đồ án được triển khai đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả, cần xây dựng một cơ cấu tổ chức và quy trình thực hiện rõ ràng, chặt chẽ. Cơ cấu tổ chức Doanh nghiệp sẽ thành lập một Ban quản lý dự án chuyên trách, chịu trách nhiệm điều hành và giám sát toàn bộ quá trình triển khai. Ban này bao gồm các bộ phận chính:

- Bộ phận Quy hoạch - Kiến trúc: Chịu trách nhiệm giám sát việc tuân thủ đồ án quy hoạch, thẩm định các thiết kế chi tiết và đảm bảo chất lượng thẩm mỹ của các công trình.

- Bộ phận Kỹ thuật - Xây dựng: Quản lý và giám sát toàn bộ quá trình thi công cơ sở hạ tầng, các công trình nhà ở, đảm bảo chất lượng, an toàn lao động và tiến độ.

- Bộ phận Tài chính - Kế toán: Quản lý dòng tiền, lập kế hoạch ngân sách, giải ngân, và hạch toán các chi phí liên quan đến dự án.

- Bộ phận Pháp lý - Kinh doanh: Phụ trách các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng, và các hoạt động kinh doanh, tiếp thị sản phẩm.

Quy trình thực hiện

- Giai đoạn 1: Chuẩn bị đầu tư và pháp lý: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết (chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định giao đất, giấy phép xây dựng...), lập và phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hạ tầng.

- Giai đoạn 2: Giải phóng mặt bằng và san lấp: Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương để thực hiện công tác đền bù, giải tỏa và tái định cư. Đảm bảo công bằng, minh bạch và đúng pháp luật. Sau đó, tiến hành san lấp mặt bằng để chuẩn bị cho thi công.

- Giai đoạn 3: Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Triển khai xây dựng đồng bộ các hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện, viễn thông, và các tiện ích công cộng khác.

- Giai đoạn 4: Xây dựng công trình nhà ở và tiện ích: Triển khai xây dựng các khu nhà ở (nhà phố, biệt thự, căn hộ), trung tâm thương mại, trường học,trạm y tế... theo từng phân khu chức năng đã được quy hoạch.

- Giai đoạn 5: Khai thác và vận hành: Bàn giao sản phẩm, quản lý và vận hành khu đô thị, đảm bảo môi trường sống chất lượng cao cho cư dân. Các giải pháp này được xây dựng trên cơ sở phân tích kỹ lưỡng tiềm lực của doanh nghiệp và điều kiện thực tế của dự án, nhằm đảm bảo đồ án được triển khai thành công, mang lại hiệu quả kinh tế cao và góp phần phát triển bền vững khu vực.

Cơ quan quản lý nhà nước:

- UBND [tỉnh/thành phố] chịu trách nhiệm quản lý, kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện quy hoạch.

- Các sở, ngành liên quan (Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Điện lực, Cấp nước…) phối hợp hướng dẫn, thẩm định và hỗ trợ chủ đầu tư trong quá trình triển khai.

- Các nhà đầu tư thứ cấp, tổ chức xã hội, cộng đồng dân cư: Tham gia đầu tư xây dựng các công trình chức năng theo định hướng quy hoạch. Cộng đồng dân cư giám sát việc triển khai dự án, đảm bảo tính minh bạch, đồng thuận và hiệu quả sử dụng đất

PHỤ LỤC I

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

PHỤ LỤC II

CÁC BẢN VẼ