

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

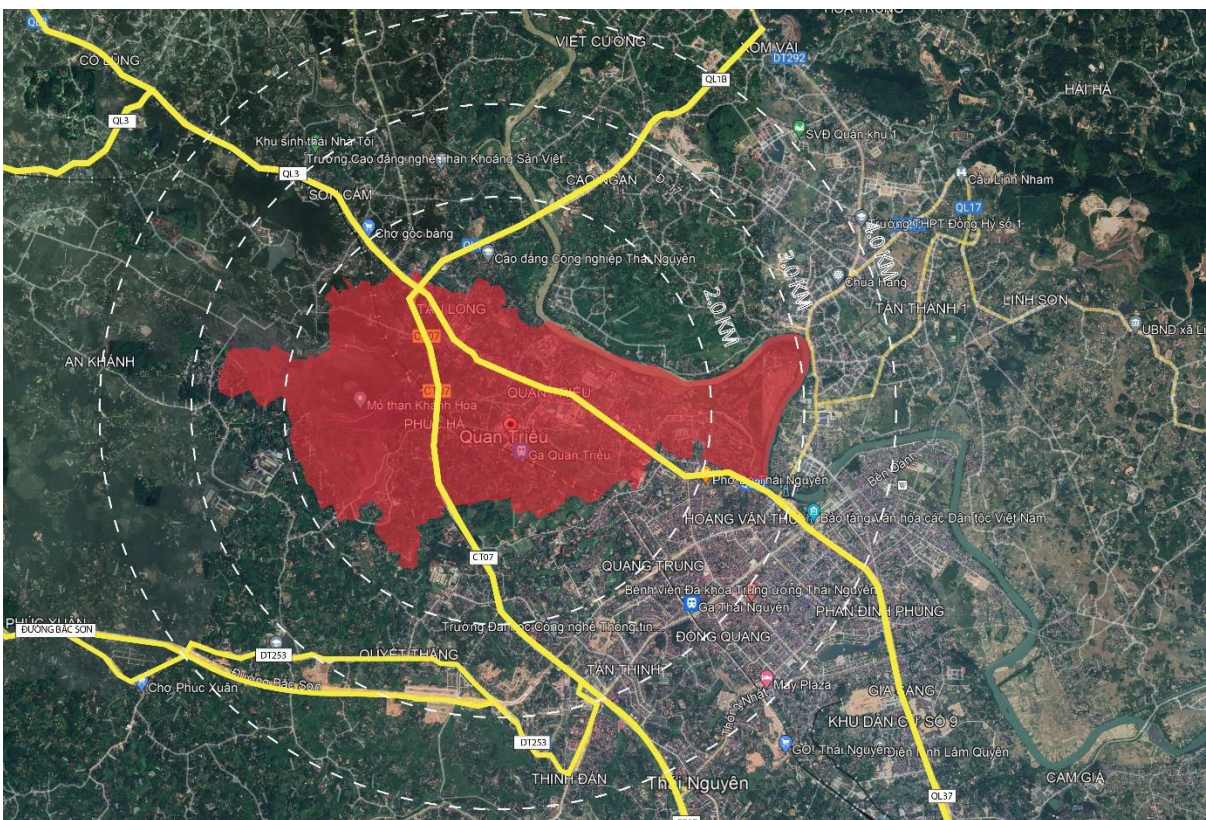
\*\*\*\*\*

**THUYẾT MINH**  
**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**  
**KHU TRUNG TÂM SỐ 2,**  
**TP THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

*Địa điểm quy hoạch:* Các phường Tân Long, Quan Triều, Quang Vinh; xã Phúc Hà - tỉnh Thái Nguyên

*Cơ quan tổ chức lập:* UBND thành phố Thái Nguyên

*Đại diện cơ quan lập:* Phòng Quản lý đô thị thành phố Thái Nguyên



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

\*\*\*\*\*

## THUYẾT MINH

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**

**KHU TRUNG TÂM SỐ 2, TP THÁI NGUYÊN**

*Địa điểm quy hoạch:*

**Phường Quang Vinh, phường Quan Triều,  
phường Tân Long, xã Phúc Hà, thành phố  
Thái Nguyên**

*Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:*

**UBND thành phố Thái Nguyên**

*Đơn vị lập nhiệm vụ quy hoạch:*

**Phòng Quản lý đô thị thành phố Thái Nguyên**

Ngày 20 tháng 6 năm 2024

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ  
LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**

(Ký tên, đóng dấu)



**PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ TP. THÁI NGUYÊN**

**TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Minh Tuấn**

## MỤC LỤC

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH</b> .....  | <b>6</b>  |
| 1.1      | LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU .....  | 6         |
| 1.2      | CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH .....  | 7         |
| 1.2.1    | <i>Văn bản pháp lý chung:</i> .....   | 7         |
| 1.2.2    | <i>Các văn bản pháp lý liên quan đến khu quy hoạch:</i> .....   | 8         |
| 1.2.3    | <i>Các tài liệu số liệu sử dụng:</i> .....  | 9         |
| <b>2</b> | <b>PHẠM VI RANH GIỚI; QUY MÔ; TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH</b> .....                                | <b>9</b>  |
| 2.1      | TÊN QUY HOẠCH:.....   | 9         |
| 2.2      | ĐỊA ĐIỂM VỊ TRÍ, PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH: ...  | 9         |
| 2.2.1    | <i>Địa điểm, vị trí lập quy hoạch:</i> .....  | 9         |
| 2.2.2    | <i>Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:</i> .....  | 9         |
| 2.2.3    | <i>Quy mô lập quy hoạch:</i> .....  | 10        |
| 2.3      | TÍNH CHẤT VÀ CHỨC NĂNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....   | 10        |
| 2.4      | YÊU CẦU QUẢN LÝ, ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU.....                                    | 10        |
| <b>3</b> | <b>KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHU VỰC QUY HOẠCH</b> .....                   | <b>11</b> |
| 3.1      | KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN KHU VỰC QUY HOẠCH:.....   | 11        |
| 3.1.1    | <i>Địa hình:</i> .....  | 11        |
| 3.1.2    | <i>Khí hậu:</i> .....   | 11        |
| 3.1.3    | <i>Thủy văn:</i> .....  | 11        |
| 3.1.4    | <i>Địa chất:</i> .....  | 13        |
| 3.2      | ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH .....  | 13        |
| 3.2.1    | <i>Hiện trạng dân cư và lao động</i> .....  | 13        |
| 3.2.2    | <i>Hiện trạng kiến trúc cảnh quan</i> .....   | 14        |
| 3.2.3    | <i>Tình hình sử dụng đất đai</i> .....  | 15        |
| 3.2.4    | <i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội</i> .....   | 16        |
| 3.2.5    | <i>Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:</i> .....  | 21        |
| 3.3      | ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ VÀ CÁC QUY HOẠCH ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN KHU VỰC QH..... | 26        |
| 3.3.1    | <i>Định hướng phát triển tại quy hoạch chung đô thị:</i> .....  | 26        |
| 3.3.2    | <i>Các quy hoạch, dự án đang triển khai trên địa bàn:</i> .....   | 28        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 3.4        | <b>ĐÁNH GIÁ CHUNG</b> .....   | 29        |
| 3.4.1      | <i>Điểm mạnh</i> .....  | 29        |
| 3.4.2      | <i>Điểm yếu</i> .....   | 30        |
| 3.4.3      | <i>Cơ hội</i> .....   | 30        |
| 3.4.4      | <i>Thách thức</i> .....   | 30        |
| 3.5        | <b>SƠ BỘ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT VÀ YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HOÁ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐƯỢC DUYỆT</b> .....                                  | 30        |
| <b>4</b>   | <b>XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG, NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI</b> ..... | <b>31</b> |
| 4.1        | <b>SƠ BỘ TÍNH TOÁN QUY MÔ DÂN SỐ QUY HOẠCH</b> .....  | 31        |
| 4.2        | <b>CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG</b> .....  | 32        |
| 4.3        | <b>SƠ BỘ TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b> .....  | 35        |
| <b>5</b>   | <b>YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ</b> .....  | <b>36</b> |
| <b>5.1</b> | <b>YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG</b> .....  | <b>36</b> |
| 5.1.1      | <i>Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng:</i> .....  | 36        |
| 5.1.2      | <i>Các chương trình, đồ án, dự án có liên quan</i> .....  | 37        |
| 5.1.3      | <i>Đánh giá tổng hợp hiện trạng</i> .....   | 38        |
| 5.2        | <b>YÊU CẦU CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG</b> .....   | 38        |
| <b>6</b>   | <b>YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH PHÂN KHU</b> .....  | <b>38</b> |
| 6.1        | <b>YÊU CẦU NGUYÊN TẮC PHÂN KHU:</b> .....   | 38        |
| 6.2        | <b>YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHU VỰC QUY HOẠCH THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:</b> .....   | 38        |
| 6.3        | <b>YÊU CẦU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI:</b> .....   | 39        |
| 6.4        | <b>YÊU CẦU QUY HOẠCH KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC VÀ CẢNH QUAN:</b> .  | 40        |
| 6.5        | <b>YÊU CẦU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TỔNG THỂ:</b> .....  | 40        |
| 6.5.1      | <i>Mục tiêu chung về thiết kế đô thị tổng thể khu vực:</i> .....  | 40        |
| 6.5.2      | <i>Yêu cầu thiết kế đô thị:</i> .....   | 40        |
| 6.6        | <b>YÊU CẦU QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b> .....  | 41        |
| 6.6.1      | <i>Yêu cầu quy hoạch san nền và thoát nước mưa:</i> .....   | 41        |
| 6.6.2      | <i>Yêu cầu quy hoạch giao thông:</i> .....  | 41        |
| 6.6.3      | <i>Yêu cầu quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:</i> .....  | 41        |
| 6.6.4      | <i>Yêu cầu quy hoạch cấp nước:</i> .....  | 41        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 6.6.5    | <i>Yêu cầu quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:...</i>           | 41        |
| 6.7      | <b>YÊU CẦU QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI</b> .....                                       | 42        |
| 6.8      | <b>KINH TẾ XÂY DỰNG</b> .....  | 42        |
| 6.9      | <b>DỰ THẢO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐƯỢC DUYỆT</b> .....               | 42        |
| <b>7</b> | <b>HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH, DỰ TOÁN CHI PHÍ, KẾ HOẠCH &amp; TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH</b> ..... | <b>42</b> |
| 7.1      | <b>HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH:</b> .....   | 42        |
| 7.2      | <b>DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH</b> .....  | 43        |
| 7.3      | <b>KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH</b> .....   | 44        |
| 7.4      | <b>YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH</b> .....       | 44        |
| <b>8</b> | <b>KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ</b> .....  | <b>45</b> |
| 8.1      | <b>KẾT LUẬN</b> .....  | 45        |
| 8.2      | <b>KIẾN NGHỊ</b> .....   | 45        |
| <b>9</b> | <b>CÁC PHỤ LỤC</b> .....   | <b>46</b> |
| 9.1      | <b>PHỤ LỤC 1 – CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN</b> .....                                       | 46        |
| 9.2      | <b>PHỤ LỤC 2 – CÁC Ý KIẾN ĐÓNG GÓP VÀO NHIỆM VỤ QUY HOẠCH; TIẾP THU GIẢI TRÌNH</b> .....     | 47        |
| 9.3      | <b>PHỤ LỤC 3 – TÍNH TOÁN DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT, LẬP QUY HOẠCH</b> .....                   | 49        |
| 9.4      | <b>PHỤ LỤC 4 – CÁC BẢN VẼ THU NHỎ KHỔ A3; .....</b>  | <b>50</b> |
| 9.5      | <b>PHỤ LỤC 5 – DỰ THẢO TỜ TRÌNH; DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT;</b>                           | <b>51</b> |

# 1 LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

## 1.1 LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU

**Tỉnh Thái Nguyên** được xác định là trung tâm kinh tế, văn hóa, giáo dục của vùng Trung du và miền núi phía Bắc; nằm trong quy hoạch vùng Thủ đô Hà Nội và là cửa ngõ giao lưu kinh tế - xã hội giữa vùng trung du và miền núi với Đồng bằng Bắc Bộ. Với nhiều thuận lợi về vị trí, điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, Thái Nguyên có nhiều lợi thế để phát triển toàn diện, bền vững trong mối liên kết với các tỉnh, thành phố, các trung tâm kinh tế lớn của cả nước, tương xứng với tiềm năng và khai thác tối đa lợi thế so sánh của một trung tâm vùng.

**Thành phố Thái Nguyên** là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, khoa học, kỹ thuật, y tế, du lịch, dịch vụ của tỉnh Thái Nguyên và vùng Trung du miền núi Bắc Bộ; là một trong những trung tâm công nghiệp và giáo dục đào tạo của cả nước. Thái Nguyên là đô thị loại I với vị trí cửa ngõ của vùng Việt Bắc, đầu mối giao thông và giao lưu kinh tế quan trọng nối các giữa các tỉnh vùng núi phía Bắc với thủ đô Hà Nội và các tỉnh đồng bằng Bắc Bộ.

Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên là khu vực có lợi thế về giao thông: hội tụ nhiều tuyến giao thông cấp vùng quan trọng: Tuyến đường sắt Hà Nội – Quan Triều, QL 3, Cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên, cao tốc Thái Nguyên- Chợ Mới; Sông Cầu giáp phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu còn quỹ đất trống ven sông, có nhiều tiềm năng để phát triển không gian đô thị gắn với cảnh quan ven sông.

Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023, với các định hướng mới, đặc biệt là xây mới tuyến đường sắt Thái Nguyên – Tuyên Quang – Yên Bái tạo ra sự kết nối và thông thương Thái Nguyên với các tỉnh phía Tây Bắc: Tuyên Quang, Yên Bái, nâng cao vai trò của ga Quán Triều – điểm động lực cho phát triển đô thị.

Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 (QHC 2016) là cơ sở để thành phố Thái Nguyên thu hút và huy động có hiệu quả các nguồn lực đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy hoạch được duyệt. Quy hoạch chung đã định hướng sơ bộ không gian Khu trung tâm 2 với chức năng chính gắn với điểm động lực phát triển đô thị: trung tâm đào tạo, khu hỗn hợp gắn với ga Quán Triều, khu hỗn hợp gắn với nút giao QL3 và cao tốc.

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2 thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên được phê duyệt theo Quyết định số 2621/QĐ-UBND ngày 08/11/2012 (QHPK2012) của UBND tỉnh Thái Nguyên, ranh giới lập quy hoạch thuộc địa giới của 03 phường Tân Long, Quán Triều và Quang Vinh. Tuy nhiên, theo phương án sắp xếp

đơn vị hành chính cấp xã giai đoạn 2023-2025 trên địa bàn Thái Nguyên theo văn bản số 5476/PA -UBND ngày 27/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên, một phần xã Phúc Hà được nhập với phường Quan Triều và một phần còn lại sẽ nhập vào xã Quyết Thắng. Như vậy, phần diện tích thuộc xã Phúc Hà sẽ thuộc khu vực nội thị, cần lập QHPK đô thị cho phần diện tích này hay mở rộng ranh giới lập quy hoạch phân khu bao trùm lên phường Quan Triều mở rộng. Ngoài ra, QHC 2016 sau khi được lập, một số nội dung khác với QHPK 2012;

Trong ranh giới dự kiến lập quy hoạch tồn tại các khu vực phát thải, nguy cơ gây ô nhiễm môi trường: khu vực mỏ than Khánh Hòa, nhà máy giấy Hoàng Văn Thụ, cần có các giải pháp về không gian, sử dụng đất và kỹ thuật để kiểm soát nguồn phát thải;

Với các lý do nói trên, Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên là công tác cấp thiết nhằm cụ thể hóa các quy hoạch cấp trên, thống nhất các nội dung với phương án sắp xếp đơn vị hành chính, điều chỉnh các nội dung không còn phù hợp của QHPK 2012 trong bối cảnh mới và xây dựng công cụ pháp nhằm quản lý công tác quy hoạch, xây dựng trên địa bàn.

## **1.2 CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH**

### **1.2.1 Văn bản pháp lý chung:**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Căn cứ theo các Nghị quyết của UB Thường vụ Quốc hội: số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị; số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13; số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13;
- Các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 quy định về việc quản lý đầu tư phát triển đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày

06/05/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP; số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 quy định về quản lý sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật; số 37/2019/NĐ-CP ngày 7/5/2019 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Các văn bản pháp lý, quy chuẩn, quy phạm, các tiêu chuẩn khác có liên quan.

### **1.2.2 Các văn bản pháp lý liên quan đến khu quy hoạch:**

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

- Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 (QHC 2016);

- Các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên: số 2757/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thành phố Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030; số 578/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 về việc phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cho các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Văn bản số 529/HĐXD-DA ngày 22/6/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 1199/SXD-QHKT ngày 17/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên đề nghị UBND thành phố Thái Nguyên tổ chức rà soát, lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu đô thị; số 1810/SXD-QHKT ngày 29/6/2022 của Sở Xây dựng



tỉnh Thái Nguyên về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu các khu vực nội thị;

- Văn bản số 2695 /UBND – CNN&XD ngày 07/06/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh tổng thể các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

- Văn bản số 5476/PA-UBND ngày 27/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về Phương án tổng thể sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã giai đoạn 2023 -2025 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

### **1.2.3 Các tài liệu số liệu sử dụng:**

- Đồ án Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt);

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 (đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt);

- Đồ án Quy hoạch chung phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên được phê duyệt theo Quyết định số 2621/QĐ-UBND ngày 08/11/2012 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

- Bản đồ địa chính khu vực lập quy hoạch;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030 tỷ lệ 1/10.000 (UBND tỉnh đã phê duyệt);

- Niên giám thống kê thành phố Thái Nguyên năm 2022;

- Hồ sơ các đồ án quy hoạch, các dự án đang triển khai trên địa bàn nghiên cứu;

## **2 PHẠM VI RANH GIỚI; QUY MÔ; TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

### **2.1 TÊN QUY HOẠCH:**

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên

### **2.2 ĐỊA ĐIỂM VỊ TRÍ, PHẠM VI, RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH:**

#### **2.2.1 Địa điểm, vị trí lập quy hoạch:**

Gồm toàn bộ địa giới hành chính các phường: Tân Long, Quan Triều, Quang Vinh và một phần thuộc xã Phúc Hà, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

#### **2.2.2 Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:**

- Ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Đông: giáp phường Đồng Bẩm;

+ Phía Tây: giáp huyện Đại Từ và một phần xã Phúc Hà;

+ Phía Nam: giáp xã Quyết Thắng, phường Quang Trung, phường Hoàng Văn Thụ;

+ Phía Bắc: giáp các xã Sơn Cẩm, Cao Ngạn.

- Ranh giới lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với:
  - + Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội; quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu của thành phố Thái Nguyên và tỉnh Thái Nguyên;
  - + Quy hoạch chung thành phố Thái nguyên đã được phê duyệt;
  - + Quy hoạch; kế hoạch sử dụng đất thành phố Thái Nguyên được duyệt;
  - + Định hướng quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
  - + Ranh giới lập quy hoạch đảm bảo không chồng lấn và ảnh hưởng đến các quy hoạch và dự án lân cận;
  - + Phù hợp với phương án sắp xếp đơn vị hành chính.

### **2.2.3 Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích khoảng 1233,24ha.
- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 44.800 người (sẽ được chuẩn hóa trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch).

### **2.3 TÍNH CHẤT VÀ CHỨC NĂNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

- Là đô thị thương mại dịch vụ gắn với đầu mối hạ tầng kỹ thuật: ga Quán Triều, cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên, cao tốc Thái Nguyên - Chợ Mới, QL3;
- Là đô thị giáo dục gắn với trung tâm giáo dục cấp vùng;
- Là đô thị gắn với cảnh quan sinh thái sông Cầu;

### **2.4 YÊU CẦU QUẢN LÝ, ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU**

#### **a) Các yêu cầu quản lý**

Khu vực nghiên cứu tiếp giáp với sông Cầu ở phía Tây Bắc, suối Mỏ Bạch và Suối Tân Long chảy qua ranh giới dự kiến quy hoạch. Hệ thống sông suối này đang đảm nhận thoát nước mặt cho khu vực hiện hữu, khi phát triển đô thị cần xác định hành lang bảo vệ, hành lang thoát lũ đối với hệ thủy này;

Trong ranh giới dự kiến lập quy hoạch bao chứa khu vực khai thác than ở phía Tây (mỏ Khánh Hòa), khu vực sản xuất giấy (Công ty cổ phần giấy Hoàng Văn Thụ) tiếp giáp với sông Cầu đặt ra công tác quản lý chặt chẽ về môi trường đối với các khu vực có nguy cơ phát thải gây ô nhiễm này;

Cần xác định hành lang an toàn đường sắt đối với Tuyến đường sắt Hà Nội – Thái Nguyên; Quản lý giao cắt đường tránh QL3 với giao thông đô thị dự kiến.

#### **b) Yêu cầu đầu tư phát triển**

Đối với công tác đầu tư phát triển cần xác định các dự án ưu tiên đầu tư trên cơ sở: Tạo ra được các dự án Động lực, giải quyết các vấn đề cấp thiết của khu vực

### **3 KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHU VỰC QUY HOẠCH**

#### **3.1 KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN KHU VỰC QUY HOẠCH:**

##### **3.1.1 Địa hình:**

Khu đất quy hoạch có địa hình đặc trưng của Tỉnh Thái Nguyên - trung du, dạng đồi bát úp xen kẽ với các thửa ruộng trũng.

Trong khu vực có các khu dân cư, nhà máy, các cơ sở sản xuất kinh doanh đã phát triển xen kẽ tại các vị trí có địa hình cao ráo.

Cao độ nền tự nhiên thấp nhất : 25,43m.

##### **3.1.2 Khí hậu:**

Khu vực quy hoạch có khí hậu mang tính chất chung của khí hậu miền Bắc nước ta là nhiệt đới gió mùa nóng ẩm, được chia làm bốn mùa rõ rệt: Xuân - Hạ - Thu - Đông.

###### **a. Mưa:**

Khu vực quy hoạch có lượng mưa khá phong phú. Một năm bình quân có 198 ngày mưa. Mùa mưa kéo dài từ tháng 4-10 và chiếm 80 - 85% tổng lượng mưa hàng năm.

Lượng mưa trung bình năm  $H_{tb} = 2007\text{mm}$ .

Lượng mưa năm lớn nhất  $H_{max} = 3008\text{mm}$ .

Lượng mưa năm ít nhất  $H_{min} = 977\text{mm}$ .

###### **b. Gió, bão:**

Khu vực quy hoạch ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão vì nằm xa biển. Theo tài liệu thống kê, cơn bão ngày 2/7/1964 đổ bộ qua Bắc Thái với sức gió tới cấp 9, giật cấp 10.

###### **c. Nhiệt độ, độ ẩm:**

- Nhiệt độ bình quân năm  $22^{\circ} - 23^{\circ}\text{C}$ .

- Độ ẩm tuyệt đối nhỏ nhất 2 - 2,5milibar.

- Độ ẩm tuyệt đối cao nhất 30 - 32,5milibar.

- Độ ẩm tương đối trung bình ~ 80%

d. Số giờ nắng trong năm 1.690 giờ.

e. Số ngày có mây ~ 200 ngày trong năm.

##### **3.1.3 Thủy văn:**

Khu vực quy hoạch chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn chủ yếu của sông Cầu - trực thoát nước chính của thành phố Thái Nguyên và tỉnh Thái Nguyên.

Sông Cầu: Bắt nguồn từ núi Van On ( $105^{\circ}37'40'' - 21^{\circ}15'40''$ ) ở độ cao 1.175m, thuộc huyện Chợ Đồn tỉnh Bắc Kạn. Diện tích lưu vực  $6.030\text{km}^2$ , với chiều dài sông 288,5km (tính từ đầu nguồn về đến Phả Lại). Phía Bắc lắm thác nhiều ghềnh, mùa mưa lũ nước chảy dữ dội, mùa kiệt nhiều đoạn lội qua dễ dàng. Đoạn từ Thái Nguyên đến hết tỉnh, lòng sông mở rộng, dòng sâu và có vận tốc nhỏ hơn thượng lưu nhưng có tình trạng

úng ngập khi có lũ lớn. Từ thượng lưu đến xã Quảng Chu (huyện Chợ Mới) sông chảy trên đất Bắc Kạn, dòng chính chảy theo hướng Bắc - Nam, độ cao trung bình lưu vực 300 - 400 m, lòng sông hẹp và dốc, nhiều thác ghềnh, độ uốn khúc lớn. Độ dốc đáy sông khoảng 10‰; Từ xã Văn Lãng (Huyện Đồng Hỷ) về Thác Huống, đoạn này nằm trọn vẹn trên đất Thái Nguyên, thoát đầu dòng sông đổi hướng từ Bắc - Nam sang Tây Bắc - Đông Nam chừng được 15 km tới chỗ nhập lưu của sông Nghinh Tường vào sông Cầu thì dòng chính lại chảy theo hướng cũ Bắc - Nam cho tới tận Thái Nguyên. Đoạn này sông chảy qua vùng địa hình thấp, độ dốc đáy sông khoảng 0,05‰. Lòng sông về mùa cạn rộng từ 80 ÷ 100 m; từ hạ lưu đập Thác Huống sông chảy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Độ cao trung bình lưu vực từ 10 ÷ 25m, độ dốc đáy sông giảm còn 0,1‰. Về mùa cạn lòng sông rộng từ 70÷150m. Sông Cầu chảy tới chỗ nhập lưu của sông Công và sau đó chảy ra khỏi đất của Thái Nguyên. Chiều dài sông Cầu chảy trên tỉnh Thái Nguyên khoảng 110km (đoạn qua thành phố Thái Nguyên khoảng 22km), diện tích lưu vực xấp xỉ 3.480km<sup>2</sup> (không kể lưu vực sông Công) chiếm 1/2 diện tích lưu vực sông.

Một số đặc điểm của sông Cầu:

| <b>Đặc điểm thủy văn Sông Cầu</b> | <b>Đơn vị tính</b> | <b>Trị số</b> |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| - Lưu vực                         | Km <sup>2</sup>    | 3.489         |
| - Chiều dài                       | Km                 | 206           |
| - Lưu lượng bình quân mùa lũ      | m <sup>3</sup> /s  | 620           |
| - Lưu lượng bình quân mùa cạn     | m <sup>3</sup> /s  | 6,5           |
| - Độ dốc bình quân                | ‰                  | 1,75          |

Đặc trưng đỉnh lũ trên sông Cầu đoạn qua Thái Nguyên.

| <b>Vị trí</b> | <b>Năm thống kê</b> | <b>H<sub>max</sub><br/>Hàng năm (cm)</b> | <b>Mức nước lớn nhất từng xuất hiện</b> |                       |
|---------------|---------------------|--|---|-----------------------|
|               |                     |  | <b>H<sub>max</sub> (cm)</b>             | <b>Ngày xuất hiện</b> |
| Cầu Gia Bầy   | 1961-1978           | 2.588                                    | 2.811                                   | 11/8/68               |
| Chã           | 1961-1978           | 909                                      | 1.135                                   | 20/7/71               |
| Thác Huống    | 1961-1978           | 2.382                                    | 2.573                                   | 11/8/68               |

Mức nước sông Cầu đoạn qua Thái Nguyên ứng với các cấp báo động(m).

| <b>Vị trí</b> | <b>Cấp báo động</b> |           |            |                   | <b>Làm căn cứ cho</b>  |
|---------------|---------------------|-----------|------------|-------------------|--|
|               | <b>I</b>            | <b>II</b> | <b>III</b> | <b>Lũ lịch sử</b> |  |
| Gia Bầy       | 25,00               | 26,00     | 27,00      | 28,14             | Thành phố-Đồng Hỷ-Phú Bình-<br>Đê Hà Châu Tiên Phong-Chã-<br>Phổ Yên |
| Hà Châu       | 10,10               | 11,40     | 12,60      | 13,20             |  |
| Chã           | 8,0                 | 9,0       | 10,0       | 11,0              |  |

Mức nước sông Cầu đoạn qua Thái Nguyên ứng với các tần suất (m).

| <b>Vị trí</b>           | <b>P= 1%</b> | <b>P=5%</b> | <b>P=10%</b> |
|-------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Tại cầu Gia Bầy         | 28,7         | 28,05       | 27,6         |
| Tại cửa suối Xương Rồng | 28,0         | 27,3        | 25,9         |
| Tại đập Thác Huống      | 27,6         | 26,83       | 25,11        |

|                        |      |       |       |
|------------------------|------|-------|-------|
| Tại cửa suối Phố Hương | 23,6 | 23,48 | 21,71 |
|------------------------|------|-------|-------|

### 3.1.4 Địa chất

Căn cứ vào tài liệu địa chất công trình xây dựng như: Trường Đại học Y khoa, các khách sạn, khu gang thép Thái Nguyên, Các công trình trong khu trung tâm hành chính, chính trị có thể kết luận địa chất công trình khu vực thành phố Thái Nguyên nói chung và khu vực nghiên cứu nói riêng tương đối phù hợp cho việc đầu tư xây dựng các công trình nhà cao tầng, các công trình công nghiệp và cầu cống...

Mực nước ngầm xuất hiện nằm sâu ở các khu đồi từ 23m đến 25m, nước chỉ ăn mòn HCO<sub>3</sub> và PH đối với xi măng thường. Các chỉ tiêu khác không ăn mòn.

## 3.2 ĐIỀU KIỆN HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

### 3.2.1 Hiện trạng dân cư và lao động

#### a. Dân cư

\*Hiện trạng dân số thành phố Thái Nguyên và các phường, xã trong khu vực quy hoạch:

Quy mô dân số thành phố Thái Nguyên trung bình là 358.986 người, mật độ dân số 1.616 người/km<sup>2</sup> gồm 21 phường và 11 xã. (Niêm giám thống kê thành phố Thái Nguyên năm 2022).

Dân số trong ranh giới quy hoạch của các phường: Tân Long, Quan Triều, Quang Vinh và một phần xã Phúc Hà khoảng 32.000 người.

*Bảng thống kê dân số hiện trạng tại các phường trên địa bàn  
phân khu trung tâm số 2*

| TT | Danh mục          | Diện tích       | Dân số       | Mật độ dân số<br>(Người/km <sup>2</sup> ) |
|----|-------------------|-----------------|--------------|---|
|    |                   | km <sup>2</sup> | người        |   |
| 1  | Phường Quan Triều | 2,79            | 9000         | 3226                                      |
| 2  | Phường Tân Long   | 2,26            | 7604         | 3365                                      |
| 3  | Phường Quang Vinh | 3,10            | 12850        | 4145                                      |
| 4  | Xã Phúc Hà        | 4,18            | 2577         | 616                                       |
|    | <b>Tổng</b>       | <b>12,33</b>    | <b>32031</b> |   |

*\*Nguồn: Niêm giám thống kê năm 2022*

#### b. Lao động

Nguồn nhân lực khá dồi dào, trẻ sẽ tạo cơ hội cho việc phát triển các hoạt động kinh tế nhưng tỷ lệ lao động có chất lượng cao còn thấp, chưa khai thác được thế mạnh là trung tâm đào tạo của thành phố. Trong tương lai cần có những định hướng mới nhằm

thu hút lao động có chất lượng cao, chuyển dịch lao động theo các lĩnh vực kinh tế nhằm tăng hiệu quả và thu nhập.

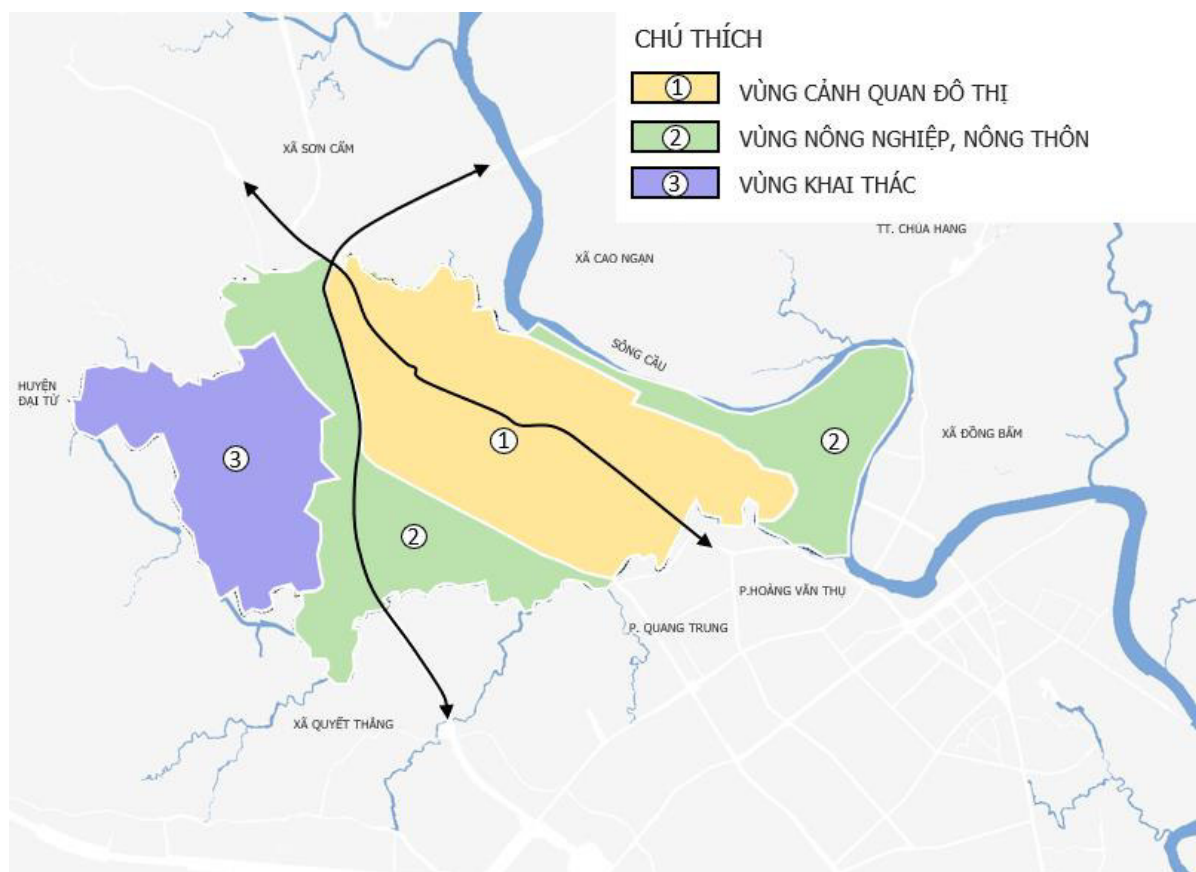
### 3.2.2 Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

Khu vực nghiên cứu được phân làm các vùng cảnh quan chính như sau:

- *Vùng cảnh quan đô thị*: là dải không gian hai bên đường Dương Tự Minh (QL3), gồm các công trình nhà ở thấp tầng bám dọc đường Dương Tự Minh ra hai bên; hình thái đô thị là sự pha trộn giữa cấu trúc nông thôn truyền thống và cấu trúc đô thị mới.

- *Vùng cảnh quan nông nghiệp Nông thôn*: gồm 02 khu vực: phía Nam khu vực nghiên cứu và phía Đông giáp với sông Cầu. Đặc trưng của vùng cảnh quan này là các cụm làng xen lẫn với khu vực nông nghiệp;

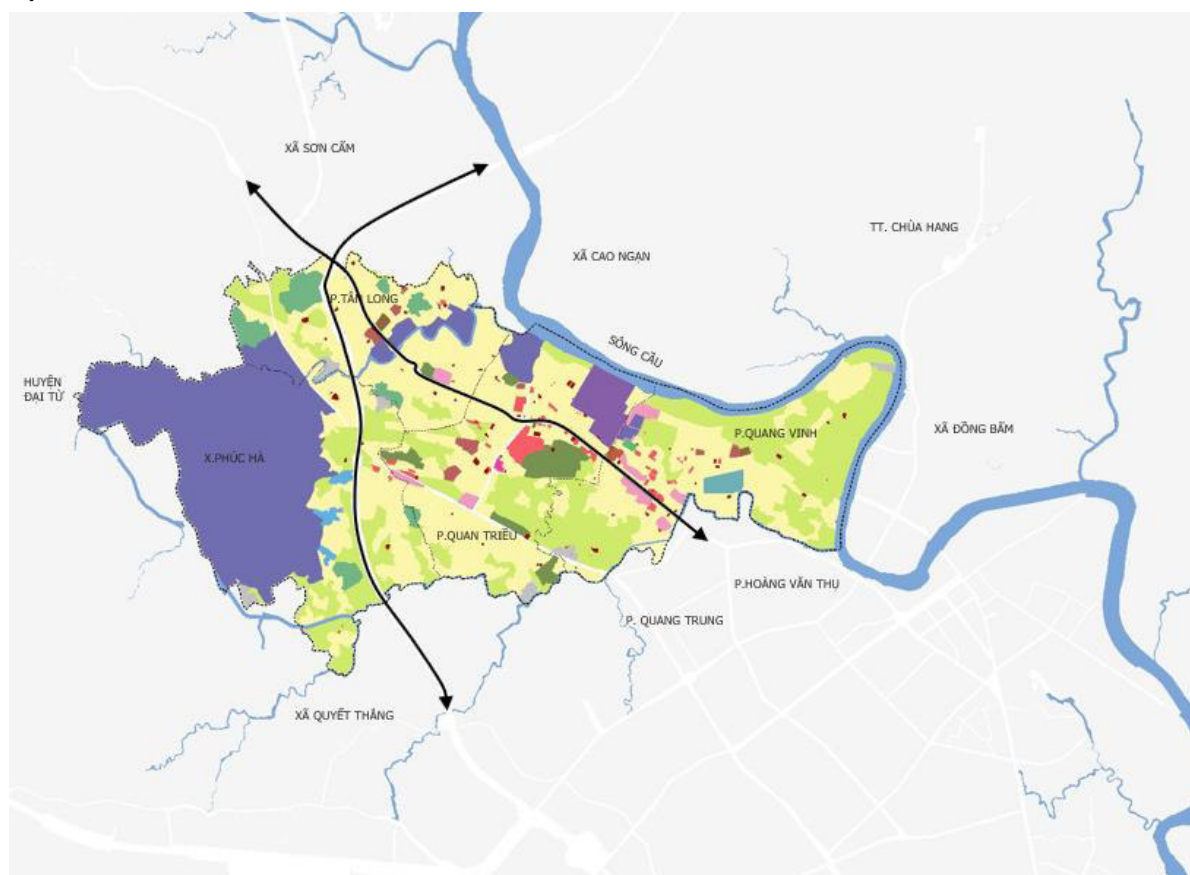
- *Vùng cảnh quan khai thác than*: là khu vực khai thác than lộ thiên của mỏ than Khánh Hòa.



Hình 1. Sơ đồ phân vùng cảnh quan

### 3.2.3 Tình hình sử dụng đất đai

Hiện trạng sử dụng đất khu vực quy hoạch theo tài liệu của Sở Tài nguyên và môi trường cấp chủ yếu là đất ở tại đô thị (đất ODT và ODT+CLN); một số lượng nhỏ đất nông nghiệp xen kẹt nằm rải rác; các nhà văn hoá tổ dân phố, đoàn nghệ thuật tỉnh Thái Nguyên; đất trường học, trường mầm non; y tế; đất cơ quan, xí nghiệp, sản xuất kinh doanh; đất thương mại, dịch vụ; đất mặt nước và một số loại khác.



Hình 2. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất năm 2020

| STT | Loại đất            | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Diện tích (Ha) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---------------------|-----------------------------|----------------|-----------|
| 1   | Đất nhóm nhà ở      | 4,534,671                   | 453.47         | 36.77     |
| 2   | Đất giáo dục        | 68,608                      | 6.86           | 0.56      |
| 3   | Đất cơ quan, trụ sở | 11,799                      | 1.18           | 0.10      |

|    |                                      |                   |                 |               |
|----|--------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------|
| 4  | Đất thể dục thể thao                 | 7,330             | 0.73            | 0.06          |
| 10 | Đất y tế                             | 7,128             | 0.71            | 0.06          |
| 8  | Đất dịch vụ                          | 126,073           | 12.61           | 1.02          |
| 9  | Đất du lịch                          | 134,421           | 13.44           | 1.09          |
| 5  | Đất giao thông đô thị                | 465,471           | 46.55           | 3.77          |
| 6  | Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị | 232,098           | 23.21           | 1.88          |
| 7  | Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng   | 2,881,634         | 288.16          | 23.37         |
| 11 | Đất di tích, tôn giáo                | 52,670            | 5.27            | 0.43          |
| 12 | Đất an ninh                          | 2,546             | 0.25            | 0.02          |
| 13 | Đất quốc phòng                       | 231,507           | 23.15           | 1.88          |
| 14 | Đất nghĩa trang                      | 111,789           | 11.18           | 0.91          |
| 15 | Đất sản xuất nông nghiệp             | 2,635,310         | 263.53          | 21.37         |
| 16 | Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo    | 54,135            | 5.41            | 0.44          |
| 17 | Đất nuôi trồng thủy sản              | 53,071            | 5.31            | 0.43          |
| 18 | Sông, suối, kênh, rạch               | 438,751           | 43.88           | 3.56          |
| 19 | Đất rừng sản xuất                    | 283,430           | 28.34           | 2.30          |
|    | <b>Tổng</b>                          | <b>12,332,440</b> | <b>1,233.24</b> | <b>100.00</b> |

\* Nguồn: Hiện trạng sử dụng đất năm 2020 của thành phố Thái Nguyên - Sở Tài nguyên và môi trường

Tổng diện tích đất trong phạm vi quy hoạch khoảng 1.233,24 ha. Trong đó chủ yếu là đất nhóm nhà ở, đất sản xuất công nghiệp, kho tàng và đất sản xuất nông nghiệp. Đất nhóm nhà ở chiếm 36,77% tổng diện tích quy hoạch, đất sản xuất công nghiệp, kho tàng chiếm 23,37% tổng diện tích quy hoạch.

#### 3.2.4 Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội

Trong khu vực quy hoạch, hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm các công trình:



|            |   |
|------------|---|
| <b>I</b>   | <b>Công trình y tế</b>                              |
| 1          | Trạm y tế Phường Quan Triều                         |
| 2          | Trạm y tế Phường Tân Long                           |
| <b>II</b>  | <b>Công trình văn hóa</b>                           |
| 1          | Nhà văn hóa tổ 8- P. Quang Vinh                     |
| 2          | Nhà văn hóa tổ 7- Phường Quang Vinh                 |
| 3          | Nhà văn hóa tổ 1- Phường Quan Triều                 |
| 4          | Nhà văn hóa tổ 6- Phường Quan Triều                 |
| 5          | Nhà văn hóa tổ 10 – Phường Quan Triều               |
| 6          | Nhà Văn hóa tổ 10                                   |
| 7          | Nhà văn hóa tổ 4 – Phường Quang Vinh                |
| 8          | Nhà văn hóa tổ dân phố số 9 – phường Quán Triều     |
| 9          | Nhà văn hóa phường Quang Vinh                       |
| <b>III</b> | <b>Công trình trường học</b>                        |
| 1          | Trường tiểu học Tân Long                            |
| 2          | Trường THCS Tân Long                                |
| 3          | Trường mầm non Tân Long                             |
| 4          | Trường THCS Hoàng Văn Thụ                           |
| 5          | Trường mầm non quốc tế PB                           |
| 6          | Trường Tiểu học Hoàng Văn Thụ                       |
| 7          | Trường mầm non Hoàng Văn Thụ                        |
| 8          | Trường THPT Dương Tự Minh                           |
| 9          | Trường THCS Quang Minh                              |
| 10         | Trường Tiểu học Quang Minh                          |
| 11         | Trường mầm non Hoa Hướng Dương cơ sở 2              |
| 12         | Trường mầm non Điện lực Quang Vinh                  |
| 13         | Trung tâm bồi dưỡng kiến thức Kiên Xuân             |
| <b>IV</b>  | <b>Công trình cơ quan, trụ sở</b>                   |
| 1          | UBND Phường Tân Long                                |
| 2          | UBND Phường Quan Triều                              |
| 3          | UBND Phường Quang Vinh                              |
| <b>V</b>   | <b>Công trình thương mại, dịch vụ</b>               |
| 1          | Chợ Quang Triều                                     |
| 2          | Chợ Tân Long  |
| 3          | Chợ Nỳ  |
| 4          | Cây xăng Hà Lan                                     |
| 5          | Cây xăng Z127                                       |
| 6          | Cửa hàng xăng dầu Petrolimex số 2                   |
| 7          | Cửa hàng xăng dầu số 2 Quán Triều                   |
| 8          | Ngân hàng Vietinbank                                |
| 9          | Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Thái Nguyên - VBSP |
| <b>VI</b>  | <b>Công trình đào tạo, nghiên cứu</b>               |

|             |  |
|-------------|--|
| 1           | <i>Trường cao đẳng nghề công nghiệp Việt Bắc VINACOMIC</i> |
| <b>VII</b>  | <b>Công trình di tích, tôn giáo</b>                        |
| 1           | <i>Đền Mỏ Bạch</i>   |
| 2           | <i>Đình Quan Triều</i>                                     |
| 3           | <i>Chùa Kim Long</i>                                       |
| 4           | <i>Nhà thờ giáo họ Quan Triều</i>                          |
| <b>VIII</b> | <b>Công trình An ninh</b>                                  |
| 1           | <i>Công An phường Quang Vinh</i>                           |
| <b>IX</b>   | <b>Công trình Quốc phòng</b>                               |
| 1           | <i>Tổng cục công nghiệp Quốc Phòng – Nhà máy Z127</i>      |
| <b>X</b>    | <b>Khu vực xuất công nghiệp, kho bãi</b>                   |
| 1           | <i>Mỏ than Khánh Hòa</i>                                   |
| 2           | <i>Công ty cổ phần giấy Hoàng Văn Thụ</i>                  |
| 3           | <i>Nhà máy gạch Tuynel Tân Long</i>                        |
| <b>XI</b>   | <b>Khu vực nghĩa trang</b>                                 |
| 1           | <i>Nghĩa trang phường Tân Long</i>                         |
| 2           | <i>Nghĩa Trang Phúc Hà</i>                                 |
| 3           | <i>Nghĩa trang liệt sĩ Tân Long</i>                        |
| 4           | <i>Đài tưởng niệm Tân Long</i>                             |
| <b>XII</b>  | <b>Công trình tầng kỹ thuật khác cấp đô thị</b>            |
| 1           | <i>Nhà máy nhiệt điện Cao Ngạn (đất kỹ thuật)</i>          |
| 2           | <i>Bưu điện Quan Triều</i>                                 |
| 3           | <i>Trạm biến áp 220kV Thái Nguyên</i>                      |
| 4           | <i>Ga Quán Triều</i>                                       |
| <b>XIII</b> | <b>Công trình TĐTT</b>                                     |
| 1           | <i>Sân cỏ nhân tạo Quang Vinh</i>                          |
| 2           | <i>Sân cỏ nhân tạo Tân Long</i>                            |

Hình ảnh hiện trạng một số công trình HTXH trong khu vực nghiên cứu quy hoạch:



Hình 3. UBND phường Quang Vinh



Hình 4. UBND phường Tân Long



Hình 5. UBND phường Quan Triều



Hình 6. Bưu điện phường Quan Triều



Hình 7. Ga Quán Triều



Hình 8. Trạm y tế phường Quan Triều



Hình 9. Công an phường Quang Vinh



Hình 10. Sân cỏ nhân tạo Quan Triều



Hình 11. Đài tưởng niệm liệt sĩ P. Tân Long



Hình 12. Đình Quan Triều



Hình 13. Hình 22: Chùa Kim Long



Hình 14. Hình 23: Chùa Làng Ngò



Hình 15. Trường THPT Dương Tự Minh



Hình 16. Trường THCS Quang Vinh



Hình 17. Trường THCS Tân Long



Hình 18. Trường tiểu học Hoàng Văn Thụ



Hình 19. Trường tiểu học Quang Vinh



Hình 20. Trường tiểu học Tân Long



Hình 21. Trường mầm non Tân Long



Hình 22. Trường mầm non Cty Giấy Hoàng Văn Thụ



Hình 23. Trường Mầm non quốc tế PB



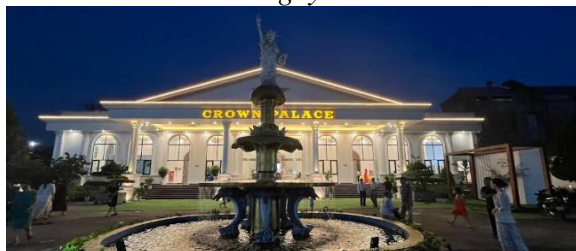
Hình 24. Trường cao đẳng nghề công nghiệp Việt Bắc VINACOMIC



Hình 25. Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Thái Nguyên - VBSP



Hình 26. Ngân hàng Vietinbank



Hình 27. Trung tâm tiệc cưới Crown Palace



Hình 28. Chợ Quan Triều



Hình 29. Công ty nhiệt điện Cao Ngạn



Hình 30. Nhà máy giấy Hoàng Văn Thụ



Hình 31. Mỏ than Khánh Hòa



### 3.2.5 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### a) Hiện trạng giao thông:

- Đường cao tốc Hà Nội- Thái Nguyên, cao tốc Thái Nguyên – Chợ Mới đi qua khu vực phường Tân Long hướng phía Bắc đi lên Bắc Kạn, hướng phía Nam đi Hà Nội.

- Đường Dương Tự Minh (QL3) nối từ nút giao với cao tốc đi xuống phía Đông Nam khu vực nghiên cứu qua 3 phường hướng ra khu trung tâm thành phố Thái Nguyên.

- Tuyến đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên đi qua ga Quán Triều.

- Ngoài các tuyến đường chính trên, khu vực quy hoạch có một số tuyến đường bê tông, ngõ xóm tại các khu dân cư hiện hữu.

*b) Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:*

Cao đô nền:

Các khu vực đã xây dựng có mật độ cao đều xây dựng trên cao trình +26,0m - 27,0m. Các khu công nghiệp hiện có đều đã được xây dựng trên nền đất đã cải tạo mặt bằng.

Các khu đất còn lại thì hoặc là đất đồi khi xây dựng rất tốn kém cho chi phí tạo mặt bằng hoặc là hàng năm bị ngập do lũ sông Cầu.

Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước hiện nay là hệ thống thoát chung giữa nước mưa và nước thải, hệ thống chưa được xây dựng hoàn chỉnh. Các tuyến thoát nước đều là tự chảy. Do đặc điểm địa hình tự nhiên các tuyến cống thoát nước hiện nay chỉ phục vụ cho việc thu nước mặt đường và một hai lớp nhà dân cư ven đường.

Các mương cống trên đều xả ra các suối tự nhiên gồm các con suối chính như: suối Tân Long cho lưu vực phía Tây, suối Mỏ Bạch cho lưu vực phía Đông.

Giếng thu nước mưa: Đã xây dựng được một số nhưng khoảng cách quá xa chưa đúng theo quy chuẩn vì vậy khả năng thu nước kém.

Các khu dân cư mà chưa có hệ thống thoát nước là do phía sau nhà là ruộng trũng thì đều xả trực tiếp ra ruộng. Nước mưa và nước thải sau khi được xả xuống ruộng sẽ chảy theo vệt trũng tự nhiên theo các cống thủy lợi thông từ ruộng này sang ruộng khác, cuối cùng là chảy vào các suối, xả ra sông Cầu.

Tình trạng úng ngập: Trên một số tuyến đường sau các cơn mưa lớn vẫn thường xảy ra úng. Tuy nhiên thời gian úng chỉ khoảng 2-3h sau cơn mưa. Các nguyên nhân gây úng do các rãnh thoát nước hoặc các mương thoát tự nhiên bị lấp, thu hẹp dòng chảy hoặc do cấu tạo đường trũng cục bộ, không có hệ thống thu nước.

Đánh giá đất xây dựng:

Các khu vực đã xây dựng có cao độ đảm bảo phòng tránh ngập lụt, các khu vực chưa xây dựng cần có giải pháp chống ngập lụt đối với khu vực ven sông, suối và các khu vực ruộng trũng và san gạt tạo mặt bằng đối với các khu vực đất đồi.

Hệ thống thoát nước hiện có vẫn chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu thực tế, cần được cải tạo và mở rộng để đáp ứng với sự phát triển của khu vực.

### *c) Hiện trạng Cấp nước*

Trong khu vực quy hoạch đã có hệ thống cấp nước sạch tập trung của thành phố Thái Nguyên với nguồn nước chủ yếu lấy từ đường ống D300 trên đường Dương Tự Minh nhưng chất lượng dịch vụ không đảm bảo về áp lực và lưu lượng. Nguyên nhân là do dân cư trong khu vực nằm rải rác phân tán vì vậy đường ống cấp nước xây dựng chắp vá và đường kính ống nhỏ không đảm bảo việc cấp nước được ổn định.

Hiện nay thành phố Thái Nguyên đang ược cấp nước từ nhà máy nước Túc Duyên công suất khai thác là 10.000 m<sup>3</sup>/ngàyđêm, sử dụng từ nguồn nước ngầm; Nhà máy nước Tích Lương công suất khai thác là 20.000 m<sup>3</sup>/ngàyđêm, sử dụng từ nguồn nước mặt hồ Núi Cốc. Với áp lực mạnh và chất lượng nước sạch đạt tiêu chuẩn nên đây sẽ là các nguồn cấp nước chính cho khu vực quy hoạch với các trục ống chính; Ø300mm chạy theo đường Dương Tự Minh; tuyến ống Ø250mm(theo quy hoạch chung) chạy dọc tuyến đường (tiếp giáp phía đông nam của khu vực quy hoạch).

- Ngoài ra nguồn nước hiện một số các hộ dân đang sử dụng là nước giếng khoan.

#### *\* Đánh giá hiện trạng cấp nước:*

Khu vực nghiên cứu đã có hệ thống cấp nước khá hoàn chỉnh, khi thực hiện quy hoạch cần lưu ý việc bổ sung mạng lưới cho các nguồn tiêu thụ mới.

Cần lưu ý thêm về công tác quản lý hệ thống cấp nước để đảm bảo chất lượng nước và giảm thiểu tỷ lệ thất thoát nước trên đường ống.

Hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

#### Thoát nước thải:

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh. Nước mưa và nước thải được thoát chung xả trực tiếp xuống các kênh mương nội đồng sau đó tự chảy ra sông Cầu hoặc suối Mỏ Bạch suối Tân Long.

Nước thải sinh hoạt, nước thải của các hộ chăn nuôi gia súc gia cầm chưa được xử lý sau đó xả thẳng ra sông Cầu là một nguyên nhân gây ra tình trạng ô nhiễm môi trường nước trên sông Cầu.

#### Vệ sinh môi trường:

Khu vực nghiên cứu đã có hệ thống thu gom chất thải rắn cùng với toàn bộ thành phố Thái Nguyên. Chất thải rắn sau khi thu gom được đưa về khu xử lý chất thải rắn của thành phố

Khu vực nghiên cứu cũng sử dụng nghĩa trang chung của thành phố Thái Nguyên.

\* Đánh giá hiện trạng thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Hệ thống thoát nước thải và xử lý nước thải khu dân cư chưa hoàn chỉnh cần có kế hoạch đầu tư xây dựng để đảm bảo môi trường.

Các vấn đề về chất thải rắn và nghĩa trang khu vực chưa gây ra các ảnh hưởng nghiêm trọng, tuy nhiên cần thực hiện ngay các giải pháp quản lý phù hợp để giảm thiểu tác động đến môi trường khu vực trong tương lai.

#### *d) Hiện trạng cấp điện và Thông tin liên lạc.*

\* Hệ thống cấp điện:

Trong khu vực nghiên cứu có trạm 110/35/6KV Cao Ngạn công suất 2x25MVA và trạm trung gian 35/6KV Đán.

Trong khu vực nghiên cứu còn có nhà Máy điện Cao Ngạn, là một trong số các nhà máy cung cấp điện cho toàn Thành phố.

Lưới điện:

- Lưới cao áp:

Khu vực quy hoạch có các tuyến đường dây cao áp hiện có chạy qua như sau:

+ Đường dây 220KV Cao Ngạn- Thác Bà tiết diện ACO-400.

+ Đường dây 220KV Cao Ngạn- Sóc Sơn tiết diện ACO-400.

+ Đường dây 110KV Đông Anh - Thái Nguyên tiết diện AC120.

+ Đường dây 110KV Thái Nguyên - Thác Bà tiết diện AC-185.

+ Đường dây 35KV Cao Ngạn-Lưu Xá (Lộ Kép) tiết diện AC-240.

- Lưới trung áp:

Lưới trung áp của khu vực thiết kế đã được cải tạo nâng cấp từ lưới 6KV lên lưới 22KV- đi nổi dùng dây XLPE tiết diện đường trục chọn XLPE-185 đường nhánh chọn XLPE-90. Hiện tại mạng lưới này đã đưa vào vận hành.



- Lưới hạ áp:

Lưới 0,4KV đi nối kết hợp đi trên cùng hàng cột cao thế.

\* Đánh giá hiện trạng hệ thống cấp điện:

Khu vực nghiên cứu đã có hệ thống nguồn điện và lưới điện hoàn chỉnh, khi thực hiện quy hoạch cần lưu ý việc bổ sung các trạm biến áp phục vụ cho các phụ tải phát sinh mới.

Các tuyến truyền tải 110KV, 220KV chạy qua khu vực cần đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo đúng quy định.

Lưới trung áp và hạ áp còn đi nổi khi thực hiện quy hoạch cần nghiên cứu các giải pháp phù hợp với các quy định của pháp luật và điều kiện kinh tế để đảm bảo mỹ quan đô thị.

\* Thông tin – liên lạc:

\* Viễn thông

- Chuyển mạch: Hệ thống chuyển mạch trong khu vực thiết kế nằm trong hệ thống chuyển mạch chung của thị xã Sông công. Hiện tại Khu vực này chưa có hệ thống viễn thông do chưa có nhu cầu .

- Mạng ngoại vi: Hiện tại, mạng ngoại vi của khu vực thiết kế được tổ chức theo đúng hướng dẫn của TCT, về cấu trúc cũng như nguyên tắc phối cấp. Việc phối cấp thực hiện theo : Phối trực tiếp, phối cấp 1 cấp và phối cấp 2 cấp. Nhìn chung, phần lớn là cáp treo đi trên cột điện nổi.

- Mạng thông tin di động: Trên địa bàn chỉ có 1 tháp anten đặt trên đỉnh núi Măn .

\* Bưu chính

- Mạng bưu cục, điểm phục vụ, mạng vận chuyển bưu chính: Mạng Bưu chính hiện nay đã được phát triển rộng khắp trong toàn tỉnh Thái Nguyên đáp ứng các dịch vụ bưu chính cơ bản.

- Dịch vụ: Bưu điện huyện Sông Công(VNPT) cung cấp đầy đủ các dịch vụ bưu chính có trên mạng.

\* Đánh giá hiện trạng hệ thống thông tin- liên lạc:

Toàn tỉnh Thái Nguyên có 5 nhà cung cấp dịch vụ BCVT (Bưu điện Thái Nguyên (2), Viettel, EVN Telecom, Sfone) với đa loại hình cung cấp dịch vụ: Dịch vụ thoại VoIP, dịch vụ truyền số liệu, điện thoại cố định hữu tuyến và vô tuyến, di động GSM, di động CDMA, dịch vụ truy nhập Internet dial up, ADSL, kênh thuê riêng... Ngoài ra còn cung cấp các dịch vụ về Bưu chính như: chuyển phát nhanh,

thư báo, công văn, bưu phẩm, bưu kiện, điện hoa, chuyển tiền... Nhìn chung khu vực thiết kế quy hoạch sẽ được đảm bảo đầy đủ nhu cầu và chất lượng thông tin khi có nhu cầu.

### **3.3 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ VÀ CÁC QUY HOẠCH ĐANG TRIỂN KHAI CÓ TÁC ĐỘNG ĐẾN KHU VỰC QH**

#### **3.3.1 Định hướng phát triển tại quy hoạch chung đô thị:**

Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 đã định hướng cho khu vực nghiên cứu như sau:

##### **a) Định hướng không gian**

Theo QHC 2016, không gian Khu trung tâm số 2 được định hướng chủ đạo như sau:

- Tổ chức hành lang xanh dọc sông Cầu, suối Tân Long và suối Mỏ Bạch. Tổ chức 2 công viên cấp đô thị tại phía Nam ga Quán Triều và phía đông Phường Quang Vinh;

- Hình thành khu vực hỗn hợp tại nút giao giữa QL3 với đường cao tốc và phía Bắc và Đông ga Quán Triều;

- Tổ chức trung tâm giáo dục đào tạo phía Nam khu vực nghiên cứu;

- Tổ chức không gian ở mới tại khu vực phía Đông giáp với Sông Cầu và khu vực giao phía Nam nút giao cao tốc.

##### **b) Định hướng giao thông**

Theo QHC 2016, hệ thống giao thông trong Khu trung tâm số 2 được định hướng chủ đạo như sau như sau:

- Đường bộ:

+ Tiếp tục hoàn thiện tuyến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên - Bắc Kạn. Tuyến vành đai 5 vùng thủ đô Hà Nội đoạn Bắc Giang - Thái Nguyên - Vĩnh Phúc.

+ Đảm bảo hành lang đất bảo vệ, bảo trì và hành lang an toàn đường bộ đối với các tuyến đường ngoài đô thị theo Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Đường sắt:

+ Nâng cấp cải tạo tuyến đường sắt hiện có là tuyến Hà Nội - Thái Nguyên và tuyến Lưu Xá - Kép - Ưông Bí - Hạ Long, đây là hướng tuyến đường sắt chính rất quan trọng, liên kết giữa Thái Nguyên với Bắc Giang, Quảng Ninh đi cảng hàng hoá lớn của quốc gia, quốc tế.

+ Định hướng đến năm 2030, xây dựng tuyến đường sắt Thái Nguyên - Tuyên Quang - Yên Bái nhằm phục vụ du khách du lịch và người dân địa phương. Tuyến dựa trên hướng tuyến Quán Triều - Núi Hồng kéo dài từ xã Yên Lãng huyện Đại Từ sang đến đèo Ông Cai, xã Hợp Thành, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang, tiếp tục đi về phía xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

+ Đường thủy: Nạo vét khai thông dòng chảy tuyến sông Cầu phục vụ cho việc vận chuyển hàng hóa, vật liệu xây dựng, đồng thời tạo nên trục giao thông đường thủy phục vụ du lịch, cảnh quan thành phố. Xây dựng các công trình bên sông bao gồm:

c) Định hướng cao độ nền và thoát nước mặt

Cao độ nền:

- Cao độ nền xây dựng khu dân cư HXD từ 27,6 ÷ 32,5m

- Cao độ nền xây dựng công nghiệp, kho tàng HXD từ 28,7 ÷ 33,7m

Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước: Đối với các khu cải tạo và nâng cấp trước mắt vẫn sử dụng hệ thống thoát nước mưa chung, từng bước sẽ cải tạo cho phù hợp với yêu cầu. Đối với các khu đô thị dự kiến mới sẽ xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Mạng lưới: Tổ chức mạng lưới thoát nước dạng cành cây phù hợp với đặc điểm địa hình tự nhiên của thành phố. Hệ thống cống thoát nước được chia nhỏ thành nhiều nhánh nhỏ tập trung về các hồ điều hòa và theo các suối Tân Long, Mỏ Bạch, Cống Ngựa, Xương Rồng, suối Loàng, Lưu Xá, Vó Ngựa... thoát ra sông Cầu. Khi có hệ thống đê bảo vệ sẽ xây dựng các trạm bơm tiêu động lực để thoát nước ra sông chống ngập úng trong thành phố.

- Kết cấu: Dùng kết cấu hỗn hợp mương xây trong các đường ngõ nhỏ, cống tròn bê tông hoặc cống hộp ở các đường phố chính.

d) Định hướng cấp nước

Nguồn cấp nước: Khu vực trung tâm của thành được cấp nước bởi các nhà máy nước (NMN) sau:

- NMN Tích Lương công suất 30.000 m<sup>3</sup>/ngày, cấp nước chủ yếu cho khu vực phía Nam của phân vùng (Gia Sàng, Gang thép, Lương Sơn, khu các trường đại học phía Nam).

- NMN Quang Vinh công suất 3.000 m<sup>3</sup>/ngày Khai thác nước ngầm ven sông Cầu, nhà máy cấp nước chủ yếu cho Khu công nghiệp bắc thành phố và khu dân cư liền kề.

- NMN Núi Cốc 1 cấp nước bổ sung cho khu vực trung tâm và phía bắc phân vùng, thông qua trạm bơm tăng áp Thái Nguyên.

Bảo vệ nguồn nước:

- Bảo vệ nguồn nước ngầm khỏi sự ô nhiễm của nước bề mặt.
- Bảo vệ nguồn nước mặt khỏi các hoạt động dân sinh và đặc biệt từ chất thải, nước thải từ các khu chăn nuôi tập trung, các khu cụm công nghiệp và hóa chất từ các hoạt động sản xuất nông nghiệp.

e) Định hướng cấp điện

Khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên có nhu cầu công suất dự kiến giai đoạn 2015 - 2025 là 158,5MW, giai đoạn đến năm 2035 là 295MW sẽ được cấp điện bởi máy 110KV nối cấp trong trạm 220KV Thái Nguyên có công suất hiện có 2x63MVA, trạm 110KV Gia Sàng có công suất lắp đặt 2x63MVA giai đoạn đầu lắp 1 máy 63MVA và trạm 110KV Thịnh Đán với công suất hiện có 25+40MVA sẽ nâng công suất lên 2x40MVA giai đoạn đầu.

f) Định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

Thoát nước thải: Khu vực 1: Trung tâm phía Bắc thành phố gồm 9 phường (Trung Vương, Phan Đình Phùng, Túc Duyên, Gia Sàng, Hoàng Văn Thụ, Đồng Quang, Quang Trung, Quán Triều, Quang Vinh) thực hiện theo dự án thoát nước và xử lý nước thải đang triển khai có nội dung chính như sau:

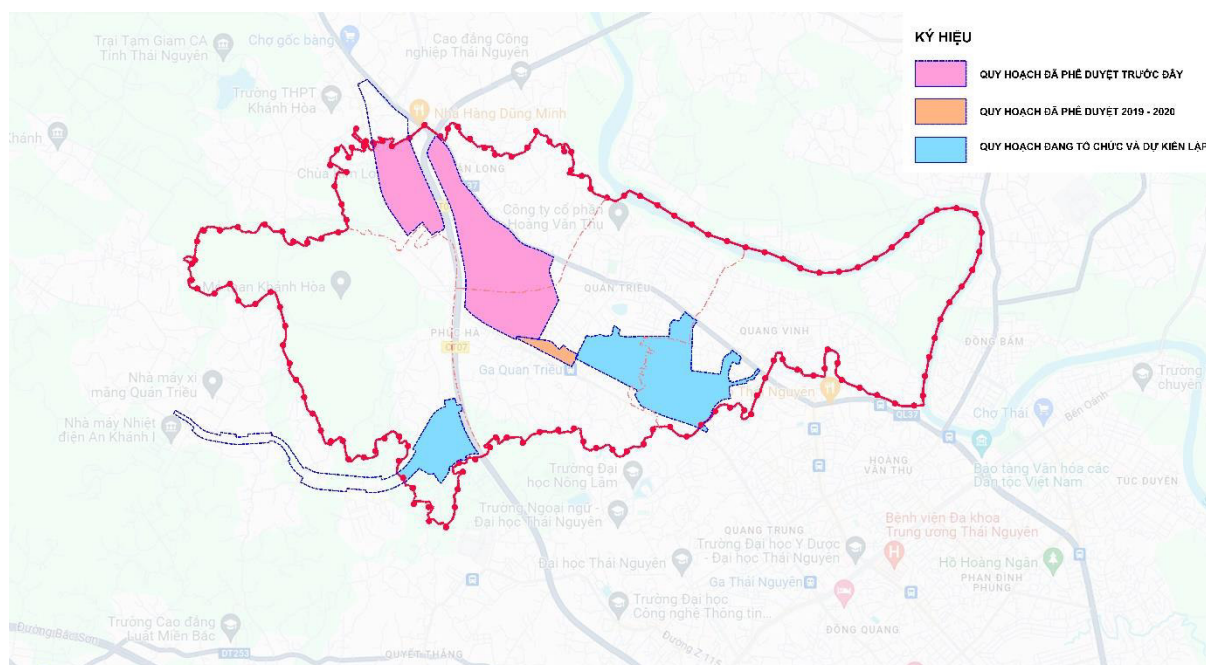
- + Xây dựng cải tạo hệ thống thoát nước chung hiện có.
- + Xây dựng mới hệ thống cống bao, cống riêng thu gom nước thải.
- + Xây dựng mới các trạm bơm chuyển bậc nước thải.
- + Xây dựng mới trạm xử lý nước thải.
- + Xây dựng hố ga thu nước thải và ga chờ đầu nối từ các đường nhánh.

Toàn bộ nước thải thu gom được bằng các tuyến cống D200-D600 và các trạm bơm chuyển bậc tập trung đến trạm xử lý nước thải sinh hoạt số 1 (TXLNT-SH1) được xây dựng ở khu đất 10ha thuộc phường Gia Sàng, hạ lưu suối Sương Rồng có công suất Q1 =8000 m<sup>3</sup>/ngđ (dự án), Q2=25.400 m<sup>3</sup>/ngđ (dự kiến).

### 3.3.2 Các quy hoạch, dự án đang triển khai trên địa bàn:

| TT | TÊN DỰ ÁN | Địa điểm<br>(phường, xã) | Quy mô<br>lập QH<br>(ha) |
|----|-----------|--------------------------|--------------------------|
|----|-----------|--------------------------|--------------------------|

|            |  |                                     |               |
|------------|--|-------------------------------------|---------------|
| <b>I</b>   | <b>QH ĐÃ PHÊ DUYỆT (NĂM 2019 VÀ 2020)</b>  |                                     |               |
| 1          | Điều chỉnh tổng thể QH chi tiết Khu đô thị Bắc ĐH Thái Nguyên                      | Quan Triều - Quang Vinh             | 71.47         |
| 2          | QH chi tiết đường An Khánh và các công trình hạ tầng khu đô thị sinh thái An Khánh | Phúc Hà                             | 25.00         |
| <b>II</b>  | <b>QUY HOẠCH ĐANG TỔ CHỨC LẬP</b>  |                                     |               |
|            | Khu dân cư số 3 Quán Triều (phần mở rộng)  | Quan Triều                          | 4.97          |
| <b>III</b> | <b>Quy hoạch dự kiến 2021- 2030</b>  |                                     |               |
|            | QH chi tiết các khu dân cư, khu đô thị khu vực phía bắc TPTN                       | Tân Long,<br>Quan Triều,<br>Phúc Hà | 116.79        |
|            | <b>Tổng cộng</b>   |                                     | <b>218.23</b> |



Hình 32. Sơ đồ các dự án đang triển khai trên địa bàn

### 3.4 ĐÁNH GIÁ CHUNG

#### 3.4.1 Điểm mạnh

- Về vị trí địa lý, khu vực quy hoạch có vị trí thuận lợi, là khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc của thành phố Thái Nguyên;

- Về hệ thống giao thông: Khu vực quy hoạch có hai tuyến giao thông đối ngoại cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên, Thái Nguyên – Chợ Mới, QL3 và tuyến đường sắt Hà Nội Thái Nguyên đi qua, là điều kiện thuận lợi phát triển kinh tế, sản xuất hàng hóa;

- Về địa hình, địa chất công trình, khu vực quy hoạch có địa chất công trình thuận lợi cho xây dựng; địa hình tương đối đa dạng, cảnh quan thiên nhiên đẹp với các yếu tố cảnh quan tự nhiên: Sông Cầu, suối Mỏ Bạch, suối Long Tân;

- Về chất lượng, quy mô dân số, khu vực quy hoạch có tỷ lệ dân số trong độ tuổi lao động cao, có nguồn lực lao động lớn;

### **3.4.2 Điểm yếu**

- Tuyến giao thông đối ngoại và đường sắt chia cắt khu vực quy hoạch, ảnh hưởng đến việc hình thành và ổn định cho phát triển đô thị;

- Công tác chuẩn bị hạ tầng đô thị còn chưa đồng bộ; các khu dân cư cũ có kết cấu hạ tầng và môi trường chưa đảm bảo; hệ thống thoát nước chưa hoàn thiện;

- Thiếu các cơ sở các cơ sở dịch vụ thương mại, văn hóa thể dục thể thao; khu lưu trú và dịch vụ còn đơn giản;

- Khu vực quy hoạch có tỷ lệ dân số trong độ tuổi lao động cao nhưng tỷ lệ lao động có chất lượng còn thấp;

- Công ty cổ phần giấy Hoàng Văn Thụ và mỏ than Khánh Hòa phát thải ra môi trường và khu dân cư, gây ảnh hưởng xấu đến chất lượng sống và mỹ quan đô thị.

### **3.4.3 Cơ hội**

- Khu vực nghiên cứu có cơ hội để trở thành trung tâm thương mại dịch vụ trên cơ sở tận dụng được hệ thống giao thông đối ngoại;

- Khu vực nghiên cứu có cơ hội để trở thành đô thị giáo dục trên cơ sở tận dụng lợi thế tiếp giáp với Trung tâm giáo dục;

- Khu vực nghiên cứu có cơ hội để trở thành đô thị ven sông nếu khai thác không gian ven sông một cách hợp lý.

### **3.4.4 Thách thức**

- Giữ gìn các cấu trúc làng xóm truyền thống trong ranh giới nghiên cứu;

- Các vấn đề môi trường liên quan đến khu vực khai Thác than tại mỏ than Khánh Hòa và Nhà máy sản xuất giấy Hoàng Văn Thụ;

- Kết nối các không gian cũ và mới, các không gian đô thị bị phân mảnh do tuyến giao thông đối ngoại cắt qua đô thị.

## **3.5 SƠ BỘ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN GIẢI QUYẾT VÀ YÊU CẦU VỀ VIỆC CỤ THỂ HOÁ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐƯỢC DUYỆT**

Từ việc đánh giá sơ bộ các nội dung được duyệt, Nhiệm vụ xác định các vấn đề cần giải quyết như sau:

- Đưa ra giải pháp bảo vệ đối với hệ thống sông suối trong khu vực nghiên cứu, tận dụng vừa là cảnh quan đô thị vừa mang chức năng thoát nước mưa;

- Có giải pháp về kỹ thuật và tổ chức không gian đối với mỏ than Khánh Hòa và công ty sản xuất giáp Hoàn Văn Thụ đảm bảo mỹ quan và hạn chế ô nhiễm môi trường;

- Bảo tồn các cấu trúc định truyền thống, kết nối không gian hài hòa giữa cũ vào mới;

- Khai thác hiệu quả cảnh quan ven sông Cầu, phát triển đô thị ven sông;

- Tận dụng các đầu mối giao thông, các trung tâm chức năng: nút giao cao tốc và QL 3, ga Quán Triều, trung tâm giáo dục đào tạo phát triển mô hình đô thị đại học;

- Hoàn thiện hệ thống HTKT, HTXH khung cho đô thị.

#### 4 XÁC ĐỊNH SƠ BỘ VỀ QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG, NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HẠ TẦNG KỸ THUẬT, HẠ TẦNG XÃ HỘI

##### 4.1 SƠ BỘ TÍNH TOÁN QUY MÔ DÂN SỐ QUY HOẠCH

Dân số hiện trạng của khu vực quy hoạch năm 2022 đã đạt 32.031 người, vượt chỉ tiêu chung quy hoạch đất dân dụng toàn thành phố theo Quyết định số 2486/QĐ-TTg năm 2016 (chỉ tiêu đất dân dụng là 95,84 m<sup>2</sup>/ng).

Dân số tính toán của khu vực quy hoạch được tính theo tỷ lệ gia tăng dân số trung bình toàn thành phố theo Niên giám thống kê thành phố Thái Nguyên năm 2022.

| Dân số trung bình theo thời kỳ:                          |                      | rt    | Ghi chú           |
|--|----------------------|-------|-------------------|
|  | $P_t = P_o \times e$ |       |                   |
| <i>P<sub>t</sub></i> : Dân số tăng đến năm cần quy hoạch |                      |       |                   |
| <i>P<sub>o</sub></i> : Dân số tăng đến năm gốc 2022:     | 32.031               | người | Niên giám TK 2022 |
| <i>e</i> : Cơ số Logarit (2,71882)                       | 2,71882              |       |                   |
| <i>t</i> – Thời gian quy hoạch                           | 3                    | năm   |                   |
| <i>r</i> – Tỷ lệ (%) tăng dân số                         | 1,28                 | %     | Niên giám TK 2022 |
| $N_{2025} = 32.031 \times (e)^{2,96\% \times 3} =$       | <b>33.300</b>        | người | (đến năm 2025)    |

Dân số tính toán của khu vực quy hoạch được tính theo tỷ lệ gia tăng dân số trung bình toàn thành phố đến năm 2035:

| Dân số trung bình theo thời kỳ:                          |                      | rt    | Ghi chú                        |
|--|----------------------|-------|--------------------------------|
|  | $P_t = P_o \times e$ |       |                                |
| <i>P<sub>t</sub></i> : Dân số tăng đến năm cần quy hoạch |                      |       |                                |
| <i>P<sub>o</sub></i> : Dân số tăng đến năm gốc 2025:     | 33.300               | người |                                |
| <i>e</i> : Cơ số Logarit (2,71882)                       | 2,71882              |       |                                |
| <i>t</i> – Thời gian quy hoạch                           | 10                   | năm   |                                |
| <i>r</i> – Tỷ lệ (%) tăng dân số                         | 2.96                 | %     | theo QHC thành phố Thái Nguyên |

|  |               |       |                |
|--|---------------|-------|----------------|
| $N_{2035} = 33000 \times (e)^{2,96\% \times 13} =$ | <b>44.800</b> | người | (đến năm 2035) |
|--|---------------|-------|----------------|

Dân số tính toán của khu vực quy hoạch được tính theo tỷ lệ gia tăng dân số trung bình toàn thành phố các giai đoạn:

| TT         | Danh mục                             | Đơn vị tính  | Hiện trạng 2022 | Dự báo dân số |               |
|------------|--------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|
|            |                                      |              |                 | Đến 2025      | Đến 2035      |
| <b>A</b>   | <b>Tổng dân số khu vực quy hoạch</b> |              | <b>32.031</b>   | <b>33.300</b> | <b>44.800</b> |
| <b>I</b>   | <b>Dân số nội thị</b>                | <b>người</b> | <b>29.454</b>   | <b>30.621</b> | <b>41.196</b> |
| 1          | Tỷ lệ tăng trưởng chung              | %            | 0,97            | 1,28          | 2,96          |
|            | Dân số tăng chung                    | người        |                 | 1.167         | 10.575        |
| 2          | Tỷ lệ tăng tự nhiên                  | %            | 0,97            | 0,8           | 0,8           |
|            | Dân số tăng thêm tự nhiên            | người        |                 | 729           | 2.858         |
| 3          | Tỷ lệ tăng cơ học                    | %            | 0               | 0,48          | 2,16          |
|            | Số dân tăng thêm cơ học              | người        |                 | 438           | 7.717         |
| <b>II</b>  | <b>Dân số ngoại thị</b>              |              | <b>2.577</b>    | <b>2.440</b>  | <b>3.283</b>  |
| <b>III</b> | <b>Dân số quy đổi</b>                |              |                 | <b>239</b>    | <b>321</b>    |
| <b>B</b>   | <b>Dân số khu vực phụ cận</b>        |              |                 | <b>19.980</b> | <b>22.400</b> |

Dự báo quy mô dân số khu vực nghiên cứu đến năm 2035 khoảng: **44.800 người**.

(Quy mô dân số, quy mô đất xây dựng đô thị sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình triển khai lập đồ án quy hoạch)

#### 4.2 CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG

Tuân thủ theo quy định tại các Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: số 12/10/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 và số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022;

Tuân thủ Quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Phù hợp với các chỉ tiêu quy định của Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên; quy hoạch tỉnh Thái Nguyên và quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên.

Cụ thể tại bảng sau:

| TT | Loại đất, công trình<br>(1) | Chỉ tiêu tại các khu vực phát triển mới<br>(2) | Chỉ tiêu tại các khu vực hiện hữu<br>(3) | Chỉ dẫn yêu cầu<br>(4) |
|----|-----------------------------|--|--|------------------------|
|----|-----------------------------|--|--|------------------------|



| <b>A</b> |                                      | <b>Chức năng sử dụng đất</b>                                 |   |   |
|----------|--------------------------------------|--|---|---|
| I        | Đất đơn vị ở bình quân               | 15 - 28 m <sup>2</sup> /người                                |   | Bảng 2.2, QCVN 01:2021/BXD  |
| II       | Đất công trình dịch vụ - công cộng   |  |   |   |
| 2.1      | Trường mầm non                       | 50 cháu/1000 người;<br>≥12m <sup>2</sup> /1 cháu             | ≥10m <sup>2</sup> /1 cháu                           | Mục 3, Điều 5 TT số 13/2020/TT-BGDĐT<br>Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD  |
| 2.2      | Trường tiểu học                      | 65 hs/1000 người;<br>≥10m <sup>2</sup> /1 hs                 | ≥8m <sup>2</sup> /1 hs                              | Mục 3, Điều 9 TT số 13/2020/TT-BGDĐT<br>Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD  |
| 2.3      | Trường THCS                          | 55 hs/1000 người;<br>≥10m <sup>2</sup> /1 hs                 | ≥8m <sup>2</sup> /1 hs                              | Mục 3, Điều 13 TT số 13/2020/TT-BGDĐT<br>Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD |
| III      | Văn hóa - TDTT                       |  |   |   |
| 3.1      | Sân chơi                             | 0,5m <sup>2</sup> / người                                    | ≥ 0,25m <sup>2</sup> / người                        | Mục 2.3.3<br>Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD                             |
| 3.2      | Sân luyện tập                        | 0,5m <sup>2</sup> / người<br>0,3 ha/1 công trình             | 0,25m <sup>2</sup> / người<br>0,15 ha/1 công trình  |   |
| 3.3      | Trung tâm VH - TT                    | 0,5 ha/1 công trình  | 0,25 ha/1 công trình                                |   |
| IV       | Thương mại                           |  |   |   |
|          | Chợ                                  | 01 công trình;<br>≥2000m <sup>2</sup> /1 công trình          | 01 công trình;<br>≥1000m <sup>2</sup> /1 công trình | Mục 2.3.3<br>Bảng 2.4, QCVN 01:2021/BXD                             |
| V        | Cây xanh                             |  |   |   |
|          | Cây xanh đô thị                      | ≥ 6 m <sup>2</sup> /người                                    |   | Mục 2.4, QCVN 01:2021/BXD   |
|          | Cây xanh sử dụng công cộng trong ĐVỐ | ≥ 2 m <sup>2</sup> /người<br>0,5 ha/1 công viên,<br>vườn hoa |   | Mục 2.2, QCVN 01:2021/BXD   |
| VI       | Đất giao thông                       | >18 % tổng diện tích đất quy hoạch                           |   | Mục 2.9.3.1,<br>QCVN 01:2021/BXD                                    |
|          |                                      | Đường phân khu vực (13,3-10) (km/km <sup>2</sup> )           |   | Bảng 2.17,<br>QCVN 01:2021/BXD                                      |
| <b>B</b> |                                      | <b>Mật độ xây dựng</b>                                       |   |   |
| I        | Trường học                           | ≤ 40%  | ≤ 60%   | Mục 2.6.3,<br>QCVN 01:2021/BXD                                      |
| II       | Chợ                                  |  |   | Mục 2.7.7,<br>QCVN  |

|   |  |  |                            |                              |
|---|--|--|----------------------------|------------------------------|
|   |  |  |                            | 01:2021/BXD                  |
| III   | Công trình công cộng khác ( Hành chính; TTTM, hỗn hợp, nhà dịch vụ công cộng...) | 40% - 80%  |                            | Bảng 2.10, QCVN 01:2021/BXD  |
| <b>D</b>  | <b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>   |  |                            |                              |
| I   | Giao thông   |  |                            |                              |
| 1.1   | Chiều rộng 1 làn xe  | $\geq 3,5$ m                                     |                            | Bảng 3, QCVN 07-04:2016/BXD  |
| 1.2   | Chiều rộng đường   | $\geq 13$ m                                      |                            |                              |
| <i>Khoảng cách 2 đường và mật độ đường, đảm bảo đúng theo Bảng 2.17 Mục 2.9.3.1, QCVN 01:2021/BXD</i>   |  |  |                            |                              |
| II  | Chỉ tiêu Cấp nước  |  |                            |                              |
| 2.1   | Nước sinh hoạt   | $\geq 80$ lít/người/ngđ                          |                            | Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD |
| 2.2   | Công trình công cộng, dịch vụ  | $\geq 10$ % Qsh                                  |                            | Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD |
| 2.3   | Tưới cây, rửa đường  | $\geq 8$ % Qsh                                   |                            |                              |
| 2.4   | Nước thất thoát, rò rỉ   | $\leq 15$ % tổng lượng nước trên                 |                            |                              |
| 2.5   | Cấp nước chữa cháy. Nước chữa cháy ngoài nhà cho 2 đám cháy                      | $\geq 20$ l/s                                    |                            | Bảng 7 QCVN 06:2022/BXD      |
| III   | Nước thải  | $\geq 80$ % Chỉ tiêu cấp nước tương ứng          |                            | Mục 2.11.1, QCVN 01:2021/BXD |
| IV  | Nước mưa   | 100% đường giao thông có hệ thống thoát nước mưa |                            | Mục 2.8.2, QCVN 01:2021/BXD  |
| V   | Cấp điện   |  |                            |                              |
| 5.1   | Cấp điện sinh hoạt   | 700W/người                                       |                            | Bảng 2.26, QCVN 01:2021/BXD  |
| 5.2   | Điện công trình công cộng, dịch vụ (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)          | 40 %   |                            | Bảng 2.27, QCVN 01:2021/BXD  |
| <i>Các chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ sẽ được thiết kế cụ thể đảm bảo đúng theo các quy định tại Bảng 2.28, QCVN 01:2021/BXD</i> |  |  |                            |                              |
| VI  | Hạ tầng viễn thông thụ động  |  |                            |                              |
| 6.1   | Số thuê bao băng thông di động trên 100 dân                                      | 85-100 số thuê bao/100 dân                       | 85-100 số thuê bao/100 dân |                              |
| 6.2   | Tỷ lệ hộ gia đình có kết nối cáp quang   | 75-100 %   | 75-100 %                   |                              |
| VII   | Chất thải rắn  |  |                            |                              |
| 7.1   | Chất thải rắn  | 1,3Kg/người/ngày                                 |                            | Bảng 2.23, QCVN 01:2021/BXD  |

#### 4.3 SƠ BỘ TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch dự kiến, sơ bộ tính toán nhu cầu sử dụng đất đai, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật được tính toán theo bảng sau:

| STT | Hạng mục   | Đơn vị tính                | Chỉ tiêu theo QCVN-01 và NQ 26/UBTVQH15 |   |      | Nhu cầu năm 2035 (m <sup>2</sup> ) |
|-----|--|----------------------------|---|---|------|------------------------------------|
|     |  |                            |   |   |      |                                    |
| I   | Hạ tầng xã hội   |                            |   |   |      |                                    |
| 1   | Đất dân dụng   | m <sup>2</sup> /người      | 45                                      | ≥ | 60   | 1,498,500                          |
| 2   | Đất đơn vị ở   | m <sup>2</sup> /người      | 15                                      | ÷ | 28   | 499,500                            |
| 3   | Đất cây xanh, trong đó:                                |                            |   |   |      |                                    |
| 4   | Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị                  | m <sup>2</sup> /người      |   | ≥ | 6    | 199,800                            |
| 5   | Chỉ tiêu về công trình công cộng                       |                            |   |   |      |                                    |
| a   | Đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng đô thị | m <sup>2</sup> /người      |   | ≥ | 4    | 133,200                            |
| b   | <b>Cơ sở y tế</b>                                      |                            |   |   |      |                                    |
| -   | Trạm y tế  | Công trình                 |   | ≥ | 1    |                                    |
|     |  | m <sup>2</sup> /công trình |   | ≥ | 500  | 500                                |
| c   | <b>Cơ sở giáo dục</b>                                  |                            |   |   |      | 2,276                              |
| -   | Trường mầm non   | Cháu/1000 người            |   | ≥ | 50   |                                    |
|     |  | m <sup>2</sup> /cháu       |   | ≥ | 12   | 756                                |
| -   | Trường tiểu học  | Cháu/1000 người            |   | ≥ | 65   |                                    |
|     |  | m <sup>2</sup> /cháu       |   | ≥ | 10   | 820                                |
| -   | Trường trung học cơ sở                                 | Cháu/1000 người            |   | ≥ | 55   |                                    |
|     |  | m <sup>2</sup> /cháu       |   | ≥ | 10   | 700                                |
| d   | <b>Công trình Văn hóa-TDTT</b>                         |                            |   |   |      |                                    |
| -   | Trung tâm Văn hóa - Thể thao cấp đơn vị ở              | Công trình                 |   | ≥ | 1    |                                    |
|     |  | m <sup>2</sup>             |   | ≥ | 5000 | 5,000                              |
| -   | Sân tập luyện đơn vị ở                                 | m <sup>2</sup> /ng         |   | ≥ | 0,5  | 16,700                             |
|     |  | m <sup>2</sup> /công trình |   | ≥ | 3000 |                                    |
| -   | Sân chơi cấp đơn vị ở                                  | m <sup>2</sup> /người      |   | ≥ | 0,5  | 16,700                             |

|   |            |                            |  |   |      |              |
|---|------------|----------------------------|--|---|------|--------------|
| e | Thương mại |                            |  |   |      |              |
| - | Chợ-TTTM   | Công trình                 |  | ≥ | 1    |              |
|   |            | m <sup>2</sup> /công trình |  | ≥ | 2000 | <b>2,000</b> |

## 5 YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT HIỆN TRẠNG, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG ĐÔ THỊ

### 5.1 YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐIỀU TRA KHẢO SÁT, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

#### 5.1.1 Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng:

Thu thập tài liệu, số liệu, điều tra, khảo sát, phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và các yếu tố khác có liên quan. Kết quả của đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng của khu vực cần thể hiện các đặc trưng về kinh tế, xã hội, tự nhiên; cần làm rõ cái được và chưa được trong quá trình thực hiện quy hoạch có tác động & chi phối các giải pháp quy hoạch trong tương lai và xác định các vấn đề cần giải quyết trong giai đoạn lập quy hoạch. Phân tích khả năng cân đối quỹ đất, tạo sự cân bằng phát triển (đảm bảo phát triển hài hòa) giữa khu vực quy hoạch và các đơn vị hành chính lân cận.

#### 1. Phân tích vị trí và vai trò khu vực lập quy hoạch:

- Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế là cửa ngõ phía Tây Bắc của thành phố Thái Nguyên, là không gian hậu cần cho trung tâm giáo dục đào tạo, có mối quan hệ hữu cơ với trung tâm giáo dục đào tạo

- Đánh giá về môi liên hệ thuận tiện với các loại hình giao thông để rà soát và xác lập cụ thể vai trò của khu vực dự kiến theo quy hoạch chung.

#### 2. Đánh giá điều kiện tự nhiên và môi trường:

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực nghiên cứu (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn...). Lưu ý đánh giá đặc điểm cảnh quan sinh thái, trực trọng đến hệ thống sông Cầu, suối Mỏ Bạch, suối Tân Long trong mối liên kết với cảnh quan các khu vực xung quanh liền kề và các vùng lân cận.

- Đánh giá ảnh hưởng tiêu cực, tích cực của điều kiện tự nhiên tới khu vực xây dựng và sự phát triển của khu vực như tác động về mặt cảnh quan của hệ thống sông, rạch và các hành lang kỹ thuật vùng. Đánh giá chi tiết về quỹ đất xây dựng trên cơ sở phân vùng xây dựng thuận lợi, không thuận lợi và cấm xây dựng;

Nhận định các kết quả phân tích nêu trên, từ đó đề xuất các vấn đề cần phải giải quyết trong quy hoạch để khắc phục những nhược điểm (độ dốc, khả năng ngập lũ) và phát huy các ưu điểm tự nhiên của khu vực, từ đó xác định các khu vực có tiềm năng về tự nhiên, có thể khai thác tạo động lực phát triển kinh tế.

### 3. Hiện trạng về dân số, xã hội:

- Đánh giá hiện trạng phát triển dân cư khu vực nghiên cứu, thống kê tỷ lệ dân số, lao động. Mức độ phát triển kinh tế, khả năng tăng trưởng, thu hút nguồn nhân lực, nguồn vốn đầu tư;

- Đánh giá những ảnh hưởng tác động môi trường văn hóa lịch sử tới quá trình phát triển kinh tế, văn hóa và đời sống của dân cư khu vực.

### 4. Hiện trạng về sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

- Đánh giá tình hình sử dụng đất khu vực lập quy hoạch theo các khu chức năng, thống kê sử dụng đất, nhận xét đánh giá các vấn đề tồn tại về sử dụng đất cần giải quyết;

- Khoanh vùng các khu vực đặc thù, vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường, vùng bảo vệ các hành lang kỹ thuật. Phân tích, đánh giá vấn đề nhà ở và công trình kiến trúc, xác định các công trình, cụm công trình có giá trị...

### 5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Đánh giá hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: Chuẩn bị kỹ thuật (hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa); Giao thông (đầu mối giao thông, mạng lưới, công trình và các loại hình giao thông...); Cấp nước (nguồn, công trình đầu mối, mạng lưới, chất lượng, khả năng cung cấp...); Cấp điện (nguồn, vị trí trạm biến áp, quy mô trạm, khả năng cung cấp, chất lượng mạng lưới...); Thông tin liên lạc; Thoát nước thải (hiện trạng hệ thống thoát nước thải, khả năng đáp ứng khi khu thương mại, dịch vụ du lịch phát triển...); Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang (hiện trạng thu gom chất thải rắn, vị trí bãi chôn lấp, khả năng thu gom, khu vực nghĩa trang, mức độ gần khu dân cư và ô nhiễm môi trường...);

- Đánh giá các ưu điểm, các vấn đề tồn tại liên quan đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết. Đánh giá mối liên quan về hiện trạng với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật như các tuyến chính, các công trình đầu mối bên ngoài khu vực nghiên cứu. Đánh giá, tổng hợp các giải pháp hạ tầng kỹ thuật của các dự án, đồ án đã có;

- Nêu thực trạng và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội;

- Những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

#### 5.1.2 Các chương trình, đồ án, dự án có liên quan

- Nhận xét chung về các dự án & chương trình đang triển khai. Tính hiệu quả và sự phù hợp của các dự án, chương trình với mục tiêu phát triển khu vực;

Đánh giá, phân tích về ưu, nhược điểm, các thành công & thất bại của dự án, các kinh nghiệm đúc rút ra;

- Nghiên cứu các dự án đầu tư trong và ngoài ranh giới có liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp, đặc biệt là việc kết nối các dự án về không gian, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các không gian tự nhiên xung quanh.

### **5.1.3 Đánh giá tổng hợp hiện trạng**

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, lập phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (S.W.O.T) trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở cho phương án, hướng đến xây dựng khu vực phát triển bền vững.

## **5.2 YÊU CẦU CƠ SỞ DỮ LIỆU HIỆN TRẠNG**

Cơ sở dữ liệu hiện trạng dùng trong quy hoạch phải là số liệu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cung cấp hoặc công bố;

Các dữ liệu hiện trạng được thu thập và phân tích dựa trên nguồn Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, nguồn dữ liệu bản đồ địa chính, niêm giám thống kê thành phố Thái Nguyên (cập nhật thời điểm gần nhất).

## **6 YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH PHÂN KHU**

### **6.1 YÊU CẦU NGUYÊN TẮC PHÂN KHU:**

- Bảo đảm tuân thủ khung phát triển từ định hướng theo đồ án quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên;

- Nội dung đồ án bao gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố, bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn đô thị; đánh giá môi trường chiến lược;

- Căn cứ các đề xuất trong quy hoạch chung, cơ cấu quy hoạch cần phải tôn trọng và khai thác tối đa các điều kiện hiện trạng, hợp lý khoa học trong mối liên hệ tương hỗ với các khu vực khác của thành phố Thái Nguyên. Phương án cơ cấu phải đảm bảo tính linh hoạt, mềm dẻo, thích ứng với thực tiễn phát triển;

- Đảm bảo thuận lợi trong phân kỳ đầu tư và hiệu quả kinh tế của nhà đầu tư.

### **6.2 YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHU VỰC QUY HOẠCH THEO QUY HOẠCH CHUNG ĐƯỢC PHÊ DUYỆT:**

- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất đối với các khu dân cư hiện có, đã hình thành ổn định theo quy hoạch chi tiết phê duyệt trước năm 2005, chỉ tiến hành chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Bảo tồn, tôn tạo không gian kiến trúc cảnh quan các công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, cảnh quan.
- Cải tạo, chỉnh trang trụ sở cơ quan, cơ sở y tế, trường học và các công trình hạ tầng xã hội khác trong khu vực; phát triển cây xanh đường phố.
- Hình thành và phát triển các trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp, trung tâm dịch vụ tổng hợp cao tầng và các khu phố mua sắm.
- Cải tạo, chỉnh trang các công trình hạ tầng xã hội trong khu vực; ưu tiên phát triển các công trình văn hóa, thương mại - dịch vụ, tòa nhà văn phòng dọc theo các tuyến trục chính như: Bắc Kạn, Dương Tự Minh, vv... để hình thành các trục thương mại - dịch vụ của thành phố.
- Tạo thêm nhiều không gian hướng ra sông Cầu để khai thác không gian và dịch vụ dọc sông; phát triển thêm các vườn hoa, tiểu cảnh, lối đi bộ tại những không gian cải tạo, xây dựng lại các công trình trong khu vực.
- Phát triển cây xanh đường phố, duy trì, cải tạo hệ thống mặt nước hiện hữu phục vụ điều hòa tiêu thoát nước và cải thiện môi trường.
- Khai thác quỹ đất nông nghiệp hiện có để đầu tư mô hình nông nghiệp chất lượng cao. Cải thiện môi trường sống nông thôn. Hình thành các trung tâm dịch vụ nông thôn để tăng cường khả năng tiếp cận của khu vực nông thôn với các dịch vụ đô thị. Quy hoạch các trung tâm xã gắn với các tuyến tỉnh lộ, huyện lộ.
- Hạn chế tăng mật độ xây dựng, chia nhỏ ô đất tùy tiện không theo quy hoạch trong các làng xóm; bảo vệ, tôn tạo các công trình di tích văn hóa, tín ngưỡng.
- Không xây dựng mới các khu dân cư nông thôn trong khu vực hành lang thoát lũ sông Cầu.
- Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung cho toàn đô thị, đặc biệt là hệ thống giao thông đối ngoại.

### **6.3 YÊU CẦU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI:**

- Khai thác tối đa hiệu quả giá trị quỹ đất xây dựng. Đảm bảo đúng quy chuẩn quy phạm hiện hành về đất đai và xây dựng. Ưu tiên quỹ đất phục vụ mục tiêu phát triển bền vững, khu chức năng đệm, sinh thái cảnh quan và cách ly bảo vệ môi trường đặc trưng tự nhiên địa phương;
- Bố trí đầy đủ, tiết kiệm hiệu quả quỹ đất cho các công trình cấp đô thị, ưu tiên giành quỹ đất cho cây xanh theo tính chất của khu vực phát triển đô thị trung tâm thành phố Thái Nguyên;
- Xác định chức năng cho các phân khu, các lô đất. Tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất khoa học, hợp lý, đảm bảo phục vụ tốt công tác quản lý, linh hoạt cho các nhu cầu đầu tư khác nhau và phù hợp điều kiện đặc thù tại địa phương;
- Xác lập kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn; Lập bảng tổng hợp chỉ tiêu sử dụng đất theo lô;
- Thể hiện nội dung nghiên cứu bằng thuyết minh, bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

#### **6.4 YÊU CẦU QUY HOẠCH KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC VÀ CẢNH QUAN:**

- Khai thác tối đa lợi thế cảnh quan, môi trường sinh thái khu vực sông Cầu;
- Tổ chức không gian cần trú trọng các khu vực tạo động lực phát triển đô thị

- Đề xuất nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan sinh động, hấp dẫn, tạo được đặc trưng và tạo sức hút về môi trường sống, hài hòa với cảnh quan xung quanh;

- Đề xuất nguyên tắc bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng chính. Đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch toàn khu, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề đặc biệt là gắn kết khu vực với các không gian, hoạt động trung tâm thành phố. Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án xung quanh, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt;

- Đề xuất nguyên tắc bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; các khu trung tâm, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn khu vực... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

#### **6.5 YÊU CẦU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TỔNG THỂ:**

##### **6.5.1 Mục tiêu chung về thiết kế đô thị tổng thể khu vực:**

- Khu vực đô thị phát triển hiện đại, hấp dẫn, giàu bản sắc, dựa trên cấu trúc cảnh quan và sinh thái tự nhiên, đặc biệt là cảnh quan sông Cầu phải được khai thác triệt để;

- Phát triển khung cấu trúc khu vực phù hợp với điều kiện văn hóa xã hội, trong đó nâng cấp, cải tạo và khai thác các khu dân cư hiện hữu; tăng cường khả năng giao lưu và tạo sự hấp dẫn của khu vực đô thị thông qua hệ thống không gian công cộng, quảng trường, không gian cảnh quan tự nhiên.

##### **6.5.2 Yêu cầu thiết kế đô thị:**

- Đề xuất được khung thiết kế đô thị tổng thể, Xác định các khu chức năng quan trọng cần phải khống chế và kiểm soát xây dựng bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong các khu chức năng. Lựa chọn không gian chủ đạo (khu trung tâm, các khu chức năng, không gian mở, các trục không gian...), lựa chọn các điểm nhấn của toàn khu;

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau. Đề xuất tầng cao, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng, và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với các trục không gian chính;

- Tổ chức các trục không gian chính: Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyển tiếp về hình ảnh kiến trúc khu vực đã phát triển qua các giai đoạn; Đề xuất các trục chính đặc trưng cho khu vực;



Đề xuất bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu về địa hình, cây xanh, sông suối, hồ, mặt nước, bổ sung thiết kế cảnh quan nhân tạo;

- Tổ chức không gian cây xanh: Xác định không gian xanh của khu vực, bao gồm các nêm xanh, công viên hoặc vườn hoa phục vụ khu ở; giải pháp cây xanh trong các trục không gian chính, các khu vực chức năng;

- Tổ chức không gian mặt nước: Đề xuất quy định bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái: Đề xuất vị trí quy mô các không gian mở bổ sung cho khu vực.

## **6.6 YÊU CẦU QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phù hợp với nhu cầu, cũng như phù hợp với khu vực lân cận theo định hướng của quy hoạch chung, đảm bảo khớp nối hạ tầng với khu vực xung quanh. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm:

### **6.6.1 Yêu cầu quy hoạch san nền và thoát nước mưa:**

Đánh giá xác định được các loại đất theo điều kiện tự nhiên thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi, cấm hoặc hạn chế xây dựng. Xác định cốt cao độ xây dựng cho từng khu vực, tại các nút giao, sơ bộ tính toán khối lượng và phương án đào đắp san nền. Đề xuất giải pháp công trình chuẩn bị kỹ thuật: kè, chắn ...vv;

Nghiên cứu, đề xuất các giải pháp giải quyết vấn đề còn bất cập của đô thị: ngập lụt cục bộ, ùn tắc giao thông trong giờ cao điểm...

### **6.6.2 Yêu cầu quy hoạch giao thông:**

Cập nhật dự án, khớp nối hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực. Xác định mạng lưới đường giao thông đường bộ, các trục đường chính đô thị Đông Bắc - Tây Nam, Đông Nam - Tây Bắc theo định hướng từ đồ án quy hoạch chung thành phố. Xác định chỉ giới, mặt cắt ngang đường, các bãi đỗ xe, đường dạo cảnh quan, cầu đi bộ trên cao...vv các thông số kỹ thuật chính; đất giao thông (ngầm - nếu có), đảm bảo đấu nối hợp lý với mạng giao thông chung và mạng đường phân khu vực, lộ giới từ 16,5m trở lên;

### **6.6.3 Yêu cầu quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:**

Xác định nhu cầu cấp điện và thông tin liên lạc, vị trí và công suất các trạm biến áp chính, mạng lưới đường dây trung thế;

### **6.6.4 Yêu cầu quy hoạch cấp nước:**

Xác định nhu cầu và công trình đầu mối, nguồn nước, bể chứa, mạng lưới đường ống và các thông số kỹ thuật đảm bảo nhu cầu dùng nước sinh hoạt và nước chữa cháy của khu vực;

### **6.6.5 Yêu cầu quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

Xác định quy mô chỉ tiêu thoát nước, công trình đầu mối, giếng thu hố ga, trạm xử lý, tính toán mạng lưới và thông số kỹ thuật... và đảm bảo kết nối hợp lý với hệ thống thoát nước hiện có trong khu vực. Xác định chỉ tiêu, khối lượng rác

thải, phương án thu gom và xử lý rác thải. Nhu cầu an táng, nghĩa trang, biện pháp di dời giải tỏa nghĩa địa hiện hữu...vv;

Xác định sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng.

#### **6.7 YÊU CẦU QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG XÃ HỘI**

- Bố trí các công trình công cộng cấp vùng và đô thị;
- Tính toán nhu cầu về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội đơn vị ở.

#### **6.8 KINH TẾ XÂY DỰNG**

- Khái toán tổng mức đầu tư;
- Dự kiến các hạng mục ưu tiên đầu tư.

#### **6.9 DỰ THẢO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐƯỢC DUYỆT**

- Quy định chung cho toàn bộ khu vực quy hoạch;
- Quy định cụ thể cho từng hạng mục: đất đai, chức năng, cảnh quan, công trình kiến trúc, hạ tầng, môi trường;
- Phân công trách nhiệm thực hiện quy hoạch và các quy định khác có liên quan.

### **7 HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH, DỰ TOÁN CHI PHÍ, KẾ HOẠCH & TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH**

#### **7.1 HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH:**

Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên thực hiện theo quy định tại:

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

Cụ thể gồm các sản phẩm sau:

| <b>TT</b> | <b>Tên sản phẩm</b>   | <b>Tỷ lệ bản vẽ</b> |
|-----------|---|---------------------|
| <b>I</b>  | <b>Phần bản vẽ</b>  |                     |
| 1         | Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất  | Tỷ lệ thích hợp     |
| 2         | Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan                                   | 1/2.000             |
| 3         | Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường                        | 1/2.000             |
| 4         | Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất  | 1/2.000             |
| 5         | Sơ đồ chức năng không gian kiến trúc cảnh quan  | 1/2.000             |
| 6         | Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng | 1/2.000             |

|           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| 7         | Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật   | 1/2.000         |
| 8         | Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước   | 1/2.000         |
| 9         | Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng   | 1/2.000         |
| 10        | Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn   | 1/2.000         |
| 11        | Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động  | 1/2.000         |
| 12        | Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật  | 1/2.000         |
| 13        | Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)  | Tỷ lệ thích hợp |
| 14        | Các bản vẽ thiết kế đô thị   | Tỷ lệ thích hợp |
| <b>II</b> | <b>Phần Thuyết minh</b>  |                 |
| 1         | Thuyết minh tổng hợp   | A4              |
| 2         | Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị  | A4              |
| 3         | Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch   | A4              |
| 4         | Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, phụ lục đính kèm, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán) Các văn bản pháp lý liên quan | A4              |

## 7.2 DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

### a) Các căn cứ:

- Các Nghị định của Chính phủ: số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 về việc Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư; số 72/2018/NĐ-CP ngày 01/07/2018 quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang; số 141/2017/NĐ-CP ngày 07/12/2017 quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động; số 146/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 100/2016/NĐ-CP và Nghị định 12/2015/NĐ-CP về thuế GTGT, thuế TNDN;

- Các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 11/2021/TT\_BXD ngày 31/8/2021 về việc Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 về việc hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình; số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

- Định mức dự toán công tác dịch vụ công ích công bố kèm theo văn bản số 590, 591, 592, 593, 594/QĐ-BXD ngày 30/05/2014 của Bộ xây dựng;

- Đơn giá xây dựng công trình phần khảo sát xây dựng lập theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng.

- Công bố giá vật liệu Liên Sở Xây dựng - Tài chính tỉnh Thái Nguyên;

b) Dự toán chi phí khảo sát, lập quy hoạch: *(chi tiết xem Phụ lục 03)*

| TT       | Thành phần chi phí                             | Thành tiền sau thuế VAT (đồng) |
|----------|--|--------------------------------|
| <b>I</b> | <b>Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch</b> | <b>2.756.276.000</b>           |

|   |                                     |                      |
|---|-------------------------------------|----------------------|
| <b>II</b>   | <b>Chi phí khảo sát địa hình</b>    | <b>2.010.673.929</b> |
| <b>III</b>  | <b>Các chi phí khác</b>             | <b>424.265.00</b>    |
|   | <b>Tổng cộng chi phí (I+II+III)</b> | <b>4.766.950.137</b> |
| <i>Bằng chữ: Bốn tỷ, bảy trăm sáu sáu triệu, chín trăm năm mươi nghìn, một trăm ba bảy đồng</i> |                                     |                      |

### **7.3 KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ LẬP QUY HOẠCH**

- Cấp phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND tỉnh Thái Nguyên;
- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Thái Nguyên;
- Cơ quan trình duyệt: UBND thành phố Thái nguyên;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Thái Nguyên
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Được lựa chọn theo quy định pháp luật;
- Thời gian nghiên cứu lập quy hoạch: Thời gian lập đồ án không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

### **7.4 YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH**

Việc lấy ý kiến về quy hoạch thực hiện theo Điều 20, Điều 21 Luật quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng quốc hội - Luật quy hoạch đô thị):

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản. Trên cơ sở các ý kiến đóng góp được tổng hợp, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đồ án được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

## 8 KẾT LUẬN KIẾN NGHỊ

### 8.1 KẾT LUẬN

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên là hết sức cần thiết nhằm:

- Cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023; Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đã được phê duyệt theo Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, lập các đồ án quy hoạch chi tiết và lập các dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và sự phát triển của đô thị theo quy hoạch được duyệt.

### 8.2 KIẾN NGHỊ

UBND thành phố đề nghị Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng tỉnh Thái Nguyên; Sở Xây dựng, các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan cùng phối kết hợp để đơn vị tư vấn hoàn thành đồ án quy hoạch theo đúng quy trình làm cơ sở để báo cáo UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt theo quy định./.

## 9 CÁC PHỤ LỤC

### 9.1 PHỤ LỤC 1 – CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN

#### MỤC LỤC

1. Văn bản số 1199/SXD-QHKT ngày 17/5/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên đề nghị UBND thành phố Thái Nguyên tổ chức rà soát, lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu đô thị; số 1810/SXD-QHKT ngày 29/6/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu các khu vực nội thị;
2. Văn bản số 2695 /UBND – CNN&XD ngày 07/06/2023 về việc điều chỉnh tổng thể các quy hoạch phân khu trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
3. Văn bản số 5476/PA-UBND ngày 27/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về Phương án tổng thể sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã giai đoạn 2023 -2025 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

**9.2 PHỤ LỤC 2 – CÁC Ý KIẾN ĐÓNG GÓP VÀO NHIỆM VỤ QUY HOẠCH; TIẾP  
THU GIẢI TRÌNH**

**MỤC LỤC**

**PHỤ LỤC 2 – CÁC Ý KIẾN CỦA HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH XÂY  
DỰNG TỈNH THÁI NGUYÊN ĐÓNG GÓP VÀO NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU;  
TIẾP THU GIẢI TRÌNH**

**MỤC LỤC**



### 9.3 PHỤ LỤC 3 – TÍNH TOÁN DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT, LẬP QUY HOẠCH

#### **9.4 PHỤ LỤC 4 – CÁC BẢN VẼ THU NHỎ KHỔ A3;**

## 9.5 PHỤ LỤC 5 – DỰ THẢO TỜ TRÌNH; DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH PHÊ DUYỆT;