



SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ TP. HÀ NỘI

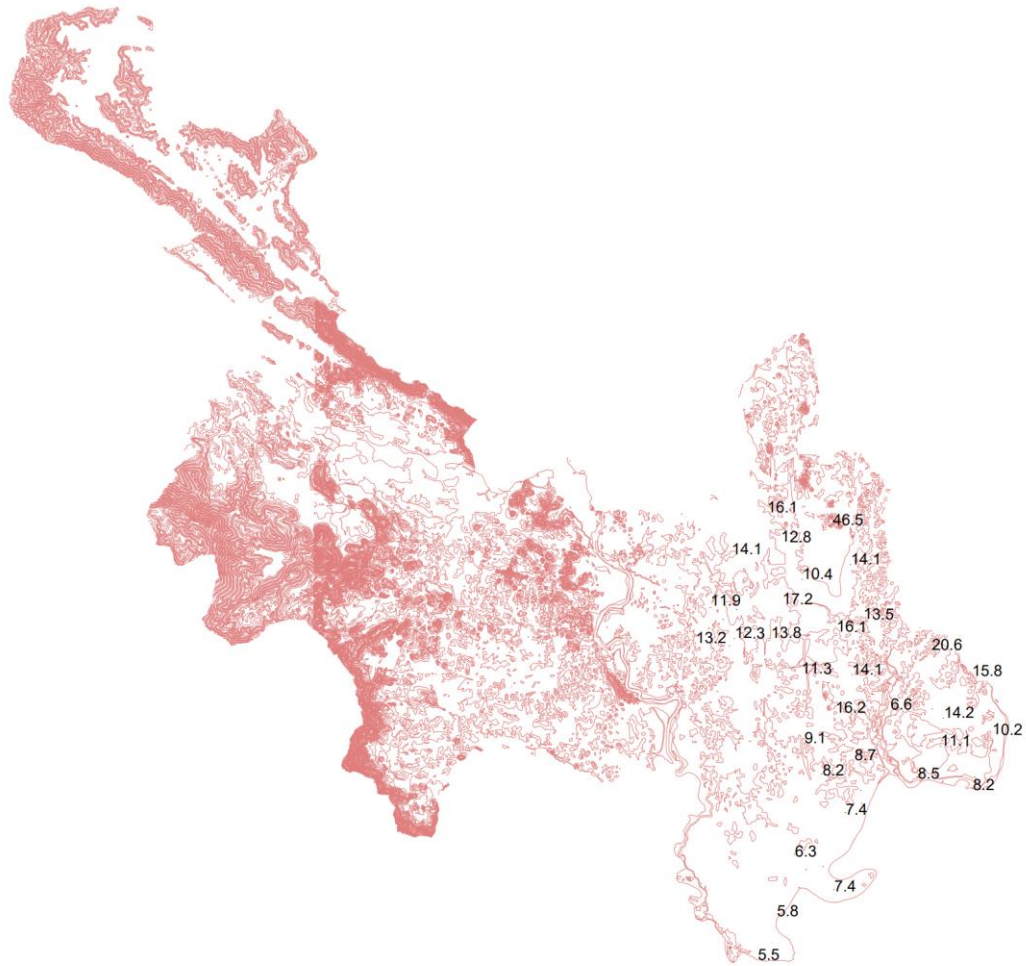
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI HỒNG PHÁT

Phường La Khê, quận Hà Đông, TP. Hà Nội Tel: 0972.566.566; 0888.093.827

---

**Thuyết minh**

**QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ TL 1/2000 KHU  
CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG TP. PHỔ YÊN**



**Hà Nội, tháng 12 - 2023**

**Thuyết minh**  
**QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ TL 1/2000 KHU**  
**CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG THÀNH PHỐ**  
**PHỔ YÊN**

**Thuyết minh**  
**QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ TỶ LỆ 1/2000 KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ**  
**PHÍA ĐÔNG TP. PHỐ YÊN**

**Chủ nhiệm:**

**Tiến sỹ. KTS. Thân Đình Vinh**  
**KTS. Nguyễn Thị thúy**

**Tham gia nghiên cứu:**

- Kiến trúc: KTS. Nguyễn Quốc Hoàng  
KTS. Nguyễn Văn Đạo  
KTS. Nguyễn Thị Thu Hằng
- Giao thông,  
- Chuẩn bị kỹ thuật: Ths. KS. Nguyễn Anh Tuấn  
KS. Trần Thu Hằng
- Cấp nước: Ths. KS. Liêu Quang Hải
- Cấp điện: Ths. KS. Võ Thanh Tùng
- Thoát nước thải - VSMT: Ths. KS. Liêu Quang Hải
- Bưu chính, viễn thông: Ths. KS. Võ Thanh Tùng
- Đánh giá môi trường chiến lược: KS. Đào Ngọc Huyền Trang

**Quản lý kỹ thuật:**

- Kiến trúc, kinh tế: Ths. KTS. Nguyễn Thị Hồng Vân
- Giao thông, Chuẩn bị kỹ thuật: Ths. KS. Phạm Trung Nghị
- Cấp, thoát nước, VSMT, DMC: Ths. KS. Vũ Tuấn Vinh
- Cấp điện, Bưu chính - viễn thông: Ths. KS. Đoàn Trọng Tuấn

*Hà Nội, ngày      tháng      năm 2023*

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH**  
**PHÒNG QLĐT TP. PHỐ YÊN**

**CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH**  
**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ DỊCH VỤ ĐẠI**  
**HỒNG PHÁT**

## MỤC LỤC

Trang

<b>I. PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Lý do, sự cần thiết .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Căn cứ lập quy hoạch .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Mục tiêu lập quy hoạch .....</b>	<b>9</b>
<b>1.4. Tính chất.....</b>	<b>9</b>
<b>1.5. Quan điểm quy hoạch .....</b>	<b>9</b>
<b>II. XÁC ĐỊNH PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH, PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; HIỆN TRẠNG DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch.....</b>	<b>10</b>
<b>2.2. Phân tích vị trí .....</b>	<b>10</b>
<b>2.3. Đánh giá các điều kiện tự nhiên .....</b>	<b>10</b>
2.3.1. Địa hình .....	11
2.3.2. Khí hậu .....	11
2.3.3. Địa chất .....	12
2.3.4. Thủy văn.....	12
2.3.5. Đặc điểm địa chấn .....	13
<b>2.4. Hiện trạng dân số .....</b>	<b>13</b>
<b>2.5. Hiện trạng sử dụng đất .....</b>	<b>13</b>
<b>2.6. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan.....</b>	<b>13</b>
<b>2.7. Hiện trạng hạ tầng xã hội .....</b>	<b>13</b>
2.7.1. Y tế .....	13
2.7.2. Giáo dục.....	13
2.7.3. Văn hóa, thể thao.....	13
2.7.4. Chợ và TTTM.....	14
2.7.5. Vườn hoa, cây xanh .....	14
2.7.6. Nhà ở.....	14
<b>2.8. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường .....</b>	<b>14</b>
2.8.1. Giao thông.....	14
2.8.2. Cấp điện.....	14
2.8.3. Chiếu sáng .....	14
2.8.4. TTTL .....	14
2.8.5. Cấp nước.....	14
2.8.6. Thoát nước mưa .....	14
2.8.7. Thoát nước thải .....	14
2.8.8. Rác thải.....	14
2.8.9. Nghĩa trang .....	14
<b>2.9. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn .....</b>	<b>14</b>
<b>2.10. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết .....</b>	<b>15</b>
<b>III. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH. NÊU CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY</b>	

<b>ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU .....</b>	<b>15</b>
<b>IV. LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH QUY MÔ DÂN SỐ, ĐẤT ĐAI, CÁC NHU CẦU VỀ CƠ SỞ HTKT, HẠ TẦNG XÃ HỘI ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>16</b>
<b>V. NÊU CÁC NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN; QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG, TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHẤN, KHU TRUNG TÂM, KHU BẢO TỒN (NẾU CÓ). XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ, CẤU TRÚC CÁC ĐƠN VỊ Ở; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI CẤP ĐÔ THỊ TRỞ LÊN (NẾU CÓ); QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ THEO Ô PHỐ HÌNH THÀNH BỞI CÁC ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH, VỊ TRÍ QUY MÔ CÔNG TRÌNH NGẦM. XÁC ĐỊNH CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP PHÂN KHU VỰC TRỞ LÊN .....</b>	<b>22</b>
<b>VI. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ .....</b>	<b>28</b>
<b>VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HTKT ĐÔ THỊ .....</b>	<b>28</b>
<b>VIII. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG</b>	<b>28</b>
<b>IX. DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ: LUẬN CỨ XÁC ĐỊNH DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ TẠI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN. NÊU CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG NGUỒN VỐN NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC .....</b>	<b>28</b>

## **I. PHẦN MỞ ĐẦU**

### **1.1. Lý do, sự cần thiết**

Thành phố Phổ Yên hiện nay là Đô thị loại III trực thuộc tỉnh Thái Nguyên, là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế và công nghiệp lớn của tỉnh Thái Nguyên, cách thành phố Thái Nguyên khoảng 26 km, cách trung tâm thủ đô Hà Nội khoảng 56 km, có tổng diện tích đất tự nhiên là 258,44 km<sup>2</sup>. Theo số liệu thống kê, dân số năm 2021 là 231.363 người, mật độ dân số đạt 895 người/km<sup>2</sup>. Ngày 15/02/2022 Ủy Ban thường vụ Quốc hội họp phiên thứ 8, ban hành Nghị quyết số 469-NQ/UBTVQH15 về việc thành lập các phường thuộc thị xã Phổ Yên và thành lập thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Theo đó, tổng số đơn vị hành chính cấp xã được xác định là 18 đơn vị bao gồm 05 đơn vị cấp xã và 13 đơn vị cấp phường.

Trong những năm qua, hòa chung với sự phát triển của cả nước, thành phố Phổ Yên đã đạt được nhiều thành tựu đáng kể trong công cuộc xây dựng và phát triển và có thể kể đến một số thành tựu nổi bật trong năm 2022 như: Ngày 15/02/2022 Ủy Ban thường vụ Quốc hội họp phiên thứ 8, ban hành Nghị quyết số 469-NQ/UBTVQH15 về việc thành lập các phường thuộc thị xã Phổ Yên và thành lập thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Như vậy Phổ Yên đã hoàn thành nhiệm vụ xây dựng trở thành thành phố, về trước gần 4 năm so với Nghị quyết của BTV Tỉnh ủy; Thu ngân sách trên 2.500 tỷ đồng, đạt 131,58% so với kế hoạch tỉnh giao; Tổng vốn FDI đăng ký đầu tư năm 2022 đạt trên 1 tỷ USD, trong đó nhà máy Sam Sung đăng ký thêm 920 triệu USD, góp phần đẩy mạnh sản xuất, phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn; Ngày 12/5/2022, UBND tỉnh Thái Nguyên tổ chức Lễ khởi công xây dựng tuyến đường liên kết, kết nối các tỉnh Thái Nguyên, Bắc Giang và Vĩnh Phúc, tuyến đường có tổng chiều dài gần 43km, trong đó đi qua địa bàn thành phố Phổ Yên gần 40km. Đây là dự án giao thông có ý nghĩa rất quan trọng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội đối với tỉnh Thái Nguyên và

các tỉnh lân cận nói chung, thành phố Phổ Yên nói riêng; Ngày 09/10/2022, Thành phố Phổ Yên long trọng tổ chức Lễ công bố Nghị quyết số 469 ngày 15/02/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về công nhận thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên và đón nhận Huân chương Lao động hạng nhất (Lần III); Tổ chức thành công Đại hội thể dục thể thao thành phố Phổ Yên lần thứ 7, tham gia Liên hoan Nghệ thuật quần chúng tỉnh Thái Nguyên năm 2022 đạt giải nhất toàn đoàn; Đẩy mạnh việc chuyển đổi số và đạt hiệu quả rất tích cực. Thực hiện tốt Đề án 06 về “Phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030”; Tổ chức thành công cuộc diễn tập khu vực phòng thủ thành phố Phổ Yên năm 2022 được đánh giá hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ; Kết quả bình xét thi đua năm 2022, Phổ Yên là đơn vị dẫn đầu khối thi đua các huyện, thành phố. Được đề nghị tặng cờ thi đua của Chính phủ. Bên cạnh đó thu hút được nhiều tập đoàn, nhà đầu tư quan tâm khảo sát tiềm năng đầu tư trên các lĩnh vực: Công nghiệp, đô thị, dịch vụ, du lịch...; Khẳng định vai trò lãnh đạo của cấp ủy Đảng các cấp, Tp phổ Yên đã hoàn thành xuất sắc các nhiệm vụ chính trị - kinh tế xã hội. Kết thúc năm 2022, Đảng bộ thành phố Phổ Yên được Ban Thường vụ Tỉnh ủy quyết định công nhận Đảng bộ hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ; Như vậy trong 3 năm liên tiếp (2020, 2021, 2022) Đảng bộ thành phố Phổ Yên đều đạt danh hiệu Đảng bộ hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được như trên, thành phố Phổ Yên còn tồn tại nhiều mặt hạn chế cần giải quyết và có thể kể đến như: “Xây dựng ở một số khu vực vẫn còn manh mún, tự phát; sử dụng đất ở một số nơi vẫn còn chưa hiệu quả; hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chưa được đồng bộ; một số quy hoạch vẫn còn chông chéo phải thực hiện điều chỉnh nhiều; vẫn còn một số khu vực chưa lập quy hoạch phân khu...; Với những tồn tại nêu trên, đã làm cho công tác quản lý và xây dựng đô thị gặp nhiều khó khăn và không đi đúng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của thành phố cũng như của tỉnh đã đề ra.

Ngày 22/11/2017 UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 3645/QĐ-UBND v/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035; Theo Khoản 4, Điều 26 Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/06/2009 có quy định: “Đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị”. Tuy nhiên, tính cho đến thời điểm hiện tại, khu vực phía Đông của thành phố vẫn chưa được lập đồ án Quy hoạch phân khu để có cơ sở triển khai các Quy hoạch chi tiết và thực hiện các Dự án đầu tư trên địa bàn đã tạo ra không ít khó khăn cho công tác quản lý, xây dựng và phát triển đô thị.

Để giải quyết các mặt hạn chế nêu trên; Bảo đảm tuân thủ nguyên tắc lập quy hoạch Đô thị được quy định tại Khoản 2, Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch Đô thị; Thực hiện nội dung Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 19/05/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về xây dựng và phát triển thành phố Phổ Yên trở thành đô thị loại II vào năm 2025, cơ bản đạt tiêu chí đô thị loại I vào năm 2030; Ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố Phổ Yên tại Văn bản số 340/UBND-TCKH ngày 10/03/2023 thì việc tiến hành tổ chức triển khai lập Quy hoạch phân khu đô thị 1/2000 – Khu chức năng đô thị phía Đông thành phố Phổ Yên là rất cần thiết.

## **1.2. Căn cứ lập quy hoạch**

### **a) Văn bản pháp lý**

- Văn bản Quốc hội:
  - Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
  - Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
  - Luật Thủy lợi ngày 19 tháng 06 năm 2017;
  - Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;
  - Luật Tài nguyên nước ngày 21 tháng 06 năm 2012;
  - Luật Phòng chống thiên tai ngày 19 tháng 6 năm 2013;
  - Luật Phòng cháy, chữa cháy ngày 29 tháng 6 năm 2001;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật phòng cháy và chữa cháy;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;
- Luật Giao thông đường bộ ngày 13 tháng 11 năm 2008;
- Luật Đường sắt ngày 16 tháng 06 năm 2017;
- Luật Điện lực ngày 03 tháng 12 năm 2004;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 20 tháng 11 năm 2012;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Luật quy hoạch năm 2017;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;
- Luật Kiến trúc số 40/2019 QH14;
- Văn bản Chính phủ:
  - Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
  - Nghị định số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
  - Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước;
  - Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/04/2018 của Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt;
  - Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
  - Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
  - Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;
  - Nghị định số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
  - Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
  - Quyết định số 260/QĐ-TTg ngày 27/02/2015 của Thủ tướng Chính phủ v/v phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;
  - Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/03/2023 của Thủ tướng chính phủ v/v phê duyệt quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Văn bản Cơ quan Bộ
  - Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
  - Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
  - Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng v/v ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình Hạ tầng kỹ thuật;
  - Thông tư số 20/2019/TT-BTTTT ngày 31/12/2019 của Bộ Thông tin và truyền thông ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt cáp ngoại vi viễn thông";

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26/09/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 02: 2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
  - Văn bản Cơ quan ngang Bộ và địa phương
- Quyết định số 4109/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2018-2020, định hướng đến 2035;
- Quyết định số 1869/QĐ-UBND ngày 10/06/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2035;
- Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 10/06/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2040;
- Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;
- Quyết định số 2401/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Phổ Yên thời kỳ 2021-2030;
- Quyết định số 3460/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v phê duyệt danh mục các nguồn nước phải lập hành lang bảo vệ trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;
- Quyết định số 3033/QĐ-UBND ngày 02/10/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v ban hành quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2016-2025, có xét đến 2035 – Hợp phần quy hoạch chi tiết phát triển lưới điện trung và hạ áp sau các trạm 110kV;
- Quyết định số 1938/QĐ-UBND ngày 18/08/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045;
- Quyết định số 3679/QĐ-UBND ngày 19/05/2023 của UBND thị xã Phổ Yên. Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng đô thị phía Bắc Phổ Yên;
- Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 19/05/2023 của UBND thị xã Phổ Yên. Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng đô thị phía Nam Phổ Yên;
- Văn bản số 340/UBND-TCKH ngày 10/03/2023 của UBND thành phố Phổ Yên v/v tổ chức lập quy hoạch phân khu đô thị 1/2000 – Khu chức năng đô thị phía Đông thành phố Phổ Yên.

#### **b) Tiêu chuẩn áp dụng**

- QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về hạ tầng kỹ thuật;
- TCXDVN 104: 2007 Đường đô thị, yêu cầu thiết kế;
- TCVN 7957: 2008 Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 33: 2006 Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;



- TCXDVN 333: 2005 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn khác có liên quan;

**c) Các tài liệu, số liệu và bản đồ**

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;
- Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Phổ Yên thời kỳ 2021-2030;
- Hồ sơ của các đồ án Quy hoạch đã được phê duyệt trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch;
- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 khu vực lập quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
- Các tài liệu, số liệu điều tra về dân số, hiện trạng kinh tế - xã hội, điều kiện tự nhiên, khí hậu, thủy văn, đất đai... và các tài liệu liên quan phục vụ công tác lập quy hoạch;
- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan khác.

**1.3. Mục tiêu lập quy hoạch**

- Cụ thể hóa nội dung các đồ án quy hoạch cấp trên bao gồm Quy hoạch tỉnh; Quy hoạch chung và các quy hoạch có liên quan;
- Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và định hướng quy hoạch sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển KTXH của địa phương trên cơ sở các Tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
- Làm cơ sở để lập các quy hoạch chi tiết, thực hiện dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, quản lý xây dựng và phát triển đô thị theo quy hoạch.

**1.4. Tính chất**

- Là khu chức năng đô thị tổng hợp phía Đông của thành phố Phổ Yên trong đó bao gồm các chức năng như (Công cộng, Thương mại - Dịch vụ, Ở, Công nghiệp, Nông nghiệp ...) được hình thành trên cơ sở hiện trạng và Đồ án quy hoạch chung thị xã Phổ Yên;
- Là khu vực bao trùm cả trung tâm hiện hữu lịch sử của thành phố và các khu vực nông thôn đô thị hóa; Mật độ phân bố dân cư không đồng đều; Hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đang dần được cơ bản hoàn thiện;
- Trong khu vực nghiên cứu có nhiều các công trình Trụ sở của các Cơ quan và các công trình di tích nhà nước quan trọng.

**1.5. Quan điểm quy hoạch**

- Quy hoạch phân khu phía Đông dựa trên cơ sở kế thừa nội dung Đồ án quy hoạch chung năm 2017, các quy hoạch chi tiết đã có và các chương trình dự án đang triển khai trên địa bàn; Bám sát nội dung của các quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành bao gồm: (Quy hoạch tỉnh; Đồ án điều chỉnh QHC đang triển khai thực hiện; Quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030; và các quy hoạch khác có liên quan). Bám sát nội dung của Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 19/05/2023 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về xây dựng và phát triển thành phố Phổ Yên trở thành đô thị loại II vào năm 2025, cơ bản đạt tiêu chí đô thị loại I vào năm 2030.
- Điều chỉnh lại không gian kiến trúc cảnh quan, không gian hạ tầng xã hội và không gian hạ tầng kỹ thuật của một số các dự án đang triển khai thực hiện để bảo đảm phù hợp với quy định trong các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

- Quy hoạch các Đơn vị ở phát triển mới, các Đơn vị ở hiện hữu, các khu vực dân cư làng xóm đô thị hóa bảo đảm có quy mô dân số, quy mô diện tích và không gian chức năng phù hợp với các quy định về đơn vị ở trong Quy chuẩn 01: 2021/BXD về quy hoạch. Bảo đảm tiết kiệm đất đai và tài nguyên thiên nhiên, chống lãng phí đất đai.

## II. XÁC ĐỊNH PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH, PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; HIỆN TRẠNG DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

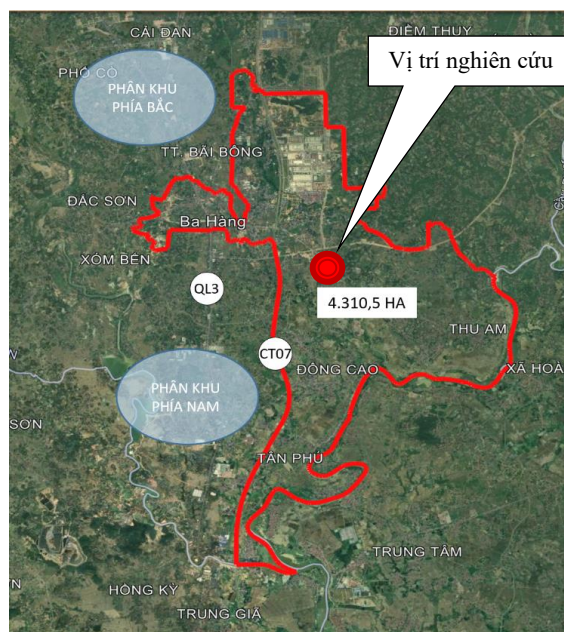
### 2.1. Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch

#### a. Phạm vi lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch phân khu chức năng đô thị phía Đông thành phố Phổ Yên thuộc địa bàn của 09 đơn vị hành chính bao gồm: Hồng Tiến; Bãi Bông; Ba Hàng; Đồng Tiến; Tân Hương; Tiên Phong; Đông Cao; Tân Phú; Thuận Thành.

#### b. Quy mô lập quy hoạch:

Căn cứ Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt; Quy mô lập Quy hoạch phân khu đô thị 1/2000 – Khu chức năng đô thị phía Đông thành phố Phổ Yên được xác định là khoảng: 4.310,5ha.



*Phạm vi lập quy hoạch*

### 2.2. Phân tích vị trí

Là khu vực trung tâm phát triển chính của thành phố, trong đó có nhiều các chức năng quan trọng bao gồm (Khu trung tâm hành chính, chính trị hiện hữu; Khu vực phát triển công nghiệp; Khu di tích lịch sử; Khu Công nghệ cao và khu vực phát triển mới).

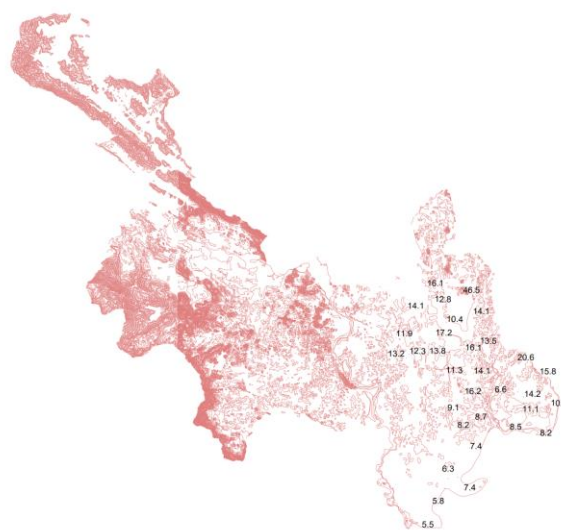
Là khu vực cửa ngõ phía Nam của thành phố Phổ Yên cũng như của tỉnh Thái Nguyên; Tiếp giáp với nhiều đô thị lớn như: Hà Nội, Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Sông Công và Phú Bình.

Là khu vực có vị trí thuận lợi về giao thông, có nhiều trục đường giao thông huyết mạch chạy qua như: Trục đường sắt Hà Nội – Thái Nguyên; Trục đường cao tốc CT07 Hà Nội – Thái Nguyên; Trục đường QL3 cũ; Trục đường Vành đai VĐ5; Trục đường Vành đai 2 tuyến tỉnh VĐ2; Trục đường tỉnh lộ 261.

### 2.3. Đánh giá các điều kiện tự nhiên

### 2.3.1. Địa hình

Là khu vực có vị trí thuộc phía Đông của thành phố Phố Yên, có địa hình tương đối bằng phẳng; hướng dốc địa hình theo hướng từ Bắc xuống Nam; địa hình trong khu vực chủ yếu hình thành ở 03 dạng chính bao gồm (Khu vực gò đồi cao; khu vực dân cư hiện hữu; khu vực sản xuất nông nghiệp và ruộng trũng). Cao độ lớn nhất của địa hình trong khu vực nghiên cứu là 46,5m ở khu vực phía Bắc; cao độ thấp nhất là 5,5m ở vị trí phía Nam.



### 2.3.2. Khí hậu

Thị xã Phố Yên chịu ảnh hưởng của khí hậu vùng miền núi phía Bắc.

#### a) Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình năm 23,5°C
- Nhiệt độ tháng cao nhất vào mùa hè (Tháng 6) có lúc lên tới 39°C
- Nhiệt độ tháng thấp nhất vào mùa đông (Tháng 12) 8,8°C

#### b) Độ ẩm:

- Độ ẩm không khí trung bình năm 81,9%
- Độ ẩm thấp nhất (Tháng 12): 77%
- Độ ẩm cao nhất : 85%

#### c) Chế độ mưa:

- Lượng mưa trung bình năm 1321mm
- Lượng mưa năm cao nhất 1854mm tập trung vào tháng 6,7,8
- Lượng mưa năm thấp nhất 912mm tập trung chủ yếu vào tháng 12 và tháng 1
- Số ngày mưa năm: 142 ngày
- Lượng mưa ngày cực đại: 353mm
- Lượng mưa tháng cực đại: 1103mm

#### d) Chế độ gió:

Phố Yên có 2 loại gió chính: Gió mùa Đông Bắc và gió Đông Nam.

- Gió mùa Đông Bắc kèm theo khí hậu lạnh thường xuất hiện vào tháng 12 năm trước

đến tháng 3 năm sau.

- Gió Đông Nam xuất hiện từ tháng 4 đến tháng 11 trong năm, khí hậu mát mẻ kèm theo mưa nhiều.
- Ngoài ra còn gió Tây Nam thường xuyên xuất hiện xen kẽ trong mùa thịnh hành của gió Đông Nam, mỗi đợt kéo dài từ 2 -3 ngày, gió Tây Nam khô, nóng ẩm, độ không khí thấp, đôi khi xuất hiện sương muối.
- Tốc độ gió trung bình 1,9m/s
- Tốc độ gió cực đại 24m/s

**e) Nắng:**

- Số giờ nắng trong năm 1588
- Số giờ nắng tháng lớn nhất 187
- Số giờ nắng tháng nhỏ nhất 46.

**2.3.3. Địa chất**

- Vùng Gò Đầm có nền đất tốt, cường độ chịu lực  $R = 2-2,5 \text{ Kg/cm}^2$
- Vùng ven sông địa hình lòng chảo có cường độ chịu lực thấp hơn  $R = 1-1,5 \text{ Kg/cm}^2$ .
- Mực nước ngầm thường xuất hiện ở độ sâu từ 4-5 m.

**2.3.4. Thủy văn**

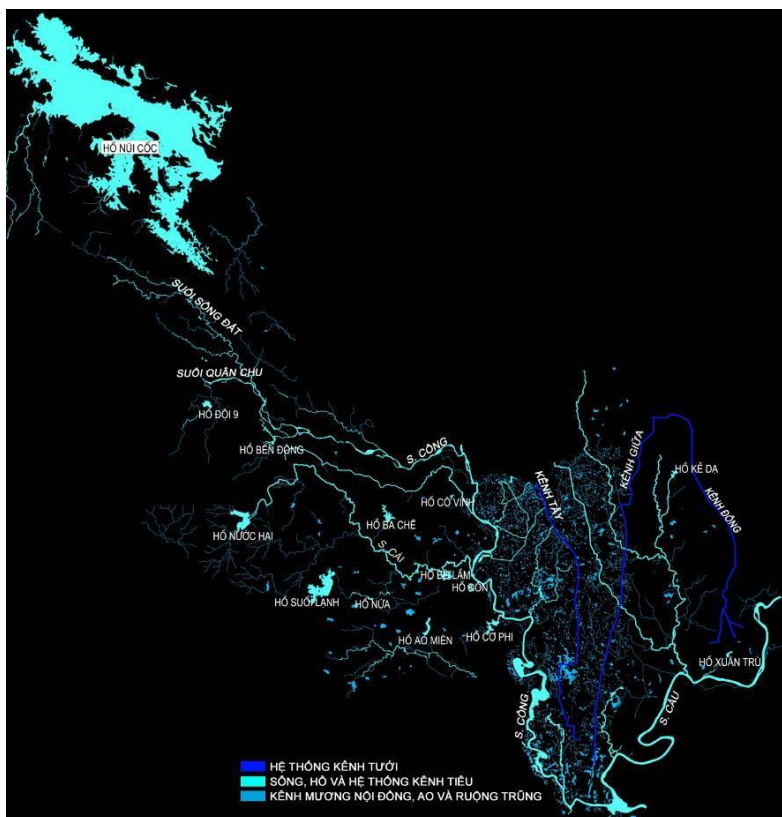
**a) Sông Công:**

- Sông Công còn gọi là sông Giã (Giã Giang) bắt nguồn từ vùng núi Ba Lá (huyện Định Hóa dài 96km, diện tích lưu vực 951km<sup>2</sup>, cao trung bình 224m và nằm trong vùng mưa lớn nhất của tỉnh Thái Nguyên. Lòng sông có chiều rộng trung bình 13m, độ dốc lưu vực 27,3%, độ dốc lòng sông 1,03%. Lưu lượng nước trong mùa mưa 29,7m<sup>3</sup>/s và trong mùa khô là 4,2m<sup>3</sup>/s. Tổng lượng nước 0,794 km<sup>3</sup> ứng với lưu lượng trung bình năm 25 m<sup>3</sup>/s, môđun dòng chảy năm 26 l/s.km<sup>2</sup>. Mùa lũ từ tháng 6 đến tháng 10, chiếm 74,7% lượng nước cả năm; tháng 8 có lượng dòng chảy lớn nhất chiếm 19,30% lượng nước cả năm; tháng cạn kiệt nhất chiếm 1,8% lượng nước cả năm.
- Cao độ mực nước tại bến đò Xuân Đãng là 18,5 m (về mùa lũ); 11,6 m (về mùa khô).
- Cao độ mực nước lũ tại Thị xã Sông Công theo tính toán là 17,0 m, ứng với tần suất  $P = 10\%$ .
- Cao độ mực nước lũ tại hợp lưu sông Công – sông Cầu theo tính toán là 10,3 m, ứng với tần suất  $P = 2\%$ .

**b) Sông Cầu:**

- Nằm trong hệ thống sông Thái Bình, lưu vực 3.480 km<sup>2</sup>, bắt nguồn từ huyện Chợ Đồn (tỉnh Bắc Cạn), chảy qua các huyện Bạch Thông, Chợ Mới (tỉnh Bắc Cạn), Phú Lương, Đồng Hỷ, thành phố Thái Nguyên, Phú Bình về Phổ Yên. Trên địa bàn Phổ Yên, sông Cầu chảy theo hướng bắc - đông nam, lưu lượng nước mùa mưa lên tới 3.500m<sup>3</sup>/giờ.

**Kết luận:** Dựa trên các đặc điểm đặc trưng về địa hình và thủy văn, cần có giải pháp thiết kế cấu trúc đô thị và cảnh quan nhằm đảm bảo khả năng hấp thụ nước của đô thị đồng thời góp phần giữ ổn định sinh thái.



Hình 2.1.4.: Hiện trạng hệ thống mặt nước

### 2.3.5. Đặc điểm địa chấn

- Theo bảng phân vùng gia tốc nền trên phạm vi toàn quốc, thị xã Phở Yên tỉnh Thái Nguyên có nguy cơ động đất cấp 7.

### 2.4. Hiện trạng dân số

Là khu vực trung tâm phát triển chính của thành phố, trong đó có nhiều các chức năng quan trọng bao gồm (Khu trung tâm hành chính, chính trị hiện hữu; Khu vực phát triển công nghiệp; Khu di tích lịch sử; Khu Công nghệ cao và khu vực phát triển mới).

### 2.5. Hiện trạng sử dụng đất

### 2.6. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan

### 2.7. Hiện trạng hạ tầng xã hội

#### 2.7.1. Y tế

#### 2.7.2. Giáo dục

- Trường THPT
- Trường THCS
- Trường Tiểu học
- Trường Mầm non

#### 2.7.3. Văn hóa, thể thao

- Trung tâm văn hóa phường

b) Sân chơi TDTT

**2.7.4.** Chợ và TTTM

**2.7.5.** Vườn hoa, cây xanh

**2.7.6.** Nhà ở

## **2.8. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường**

**2.8.1.** Giao thông

**2.8.2.** Cấp điện

**2.8.3.** Chiếu sáng

**2.8.4.** TTLL

**2.8.5.** Cấp nước

**2.8.6.** Thoát nước mưa

**2.8.7.** Thoát nước thải

**2.8.8.** Rác thải

**2.8.9.** Nghĩa trang

## **2.9. Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn**

Trên cơ sở ranh giới của đồ án Quy hoạch phân khu chức năng đô thị phía Đông thành phố Phổ Yên được xác định trong Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt; Đồ án Quy hoạch tỉnh; Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thành phố Phổ Yên giai đoạn 2021 – 2030 và các Tài liệu do Cơ quan tổ chức lập quy hoạch cung cấp. Tổng số các chương trình, dự án đầu tư trên địa bàn có khoảng 48 chương trình, dự án. Trong đó chủ yếu là các dự án thuộc các lĩnh vực về phát triển công nghiệp và phát triển các khu dân cư đô thị. Hầu hết các dự án đều là các dự án ngoài ngân sách do nhà đầu tư thực hiện. Trong tổng số các dự án trên, tính cho đến thời điểm hiện tại có khoảng **15 Dự án đang được triển khai thực hiện** bao gồm (Khu dân cư Yên Thứ; Khu dân cư trung tâm hành chính kinh tế dịch vụ Ba Hàng; Khu đô thị Đại Phong; Khu công nghiệp Yên Bình; Khu công nghiệp Yên Bình giai đoạn 2; Khu dân cư Đông Tây; Khu dân cư Tân Việt; Khu đô thị Yên Bình; Khu đô thị Yên Bình 2; Khu nhà ở phường Đồng Tiến; Khu dân cư Tấn Đức; Khu đô thị City Home; Khu dân cư Cầu Gỗ phường Tiên Phong; Cụm CN Tân Phú 1; Cụm CN Tân Phú 2); **14 Dự án đã hoàn** thành công tác lập quy hoạch bao gồm (Khu đô thị xanh; Khu dân cư tập trung Thành Lập; Khu dân cư An Sinh Phú I; Khu đô thị Đông Tây; Khu dân cư Quang Thanh 1; Khu dân cư Quang Thanh 2; Khu dân cư Quang Thanh 3; Khu dân cư Đại Thắng; Khu đô thị Yên Bình 2; Khu dân cư Tân Thịnh; Khu đô thị Tân Hương; Khu nhà ở Đông Cao; Khu đô thị Tiên Phong; Khu bến cảng bốc xếp hàng hóa Yên Bình); **14 Dự án đề xuất triển khai** bao gồm (KĐT Đồng Tiến; Cảng cạn ICD; Khu nông nghiệp ứng dụng CNC; Khu TĐC Tiên Phong; KĐT Tân Hương; KĐT Vĩnh Thịnh; Khu nhà ở Đông Cao, Tân Hương; KĐT Đông Cao; KĐT Tiên Phong; Khu nhà ở XH Phổ Yên; KDC Phú Đông; KĐT Tân Phú; Khu NOXH Tân Phú; Khu Bến thủy nội địa Phổ Yên); **05 Dự án** Tái định cư vốn đầu tư công bao gồm (Khu TĐC Bãi Bông; Khu TĐC Đồng Tiến; Khu TĐC Đồng Kết; Khu TĐC Tân Hương; Khu TĐC Vùng lũ).

## **2.10. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết**

Các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị chủ yếu là các nội dung được quy định theo Khoản 1, Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị và Điều 19, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị. Trong đó, nội dung cụ thể như sau:

**Theo Khoản 1, Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị**, các vấn đề cơ bản cần giải quyết đối với Đồ án quy hoạch phân khu bao gồm: 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.

**Theo Điều 19, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010**, các vấn đề cơ bản cần giải quyết đối với Đồ án quy hoạch phân khu bao gồm: 1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch; 2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; 3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất bao gồm: (Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm nếu có); 4. Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn nếu có; 5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm: (Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố; Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe trên cao, trên mặt đất và ngầm; tuyến và ga tàu điện ngầm; hào và tuynel kỹ thuật; Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải); 6. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư; 7. Đánh giá môi trường chiến lược bao gồm: (Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn nếu có; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên; Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị; Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường); 8. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thể hiện trên bản đồ tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

## **III. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH. NÊU CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT KÈM THEO QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỐI VỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU**

### **3.1. Xác định mục tiêu lập quy hoạch**

Theo Khoản 8, Điều 3; Khoản 4, Điều 29; Điều 14 và Điều 59 Luật Quy hoạch đô thị. Việc tổ chức lập Quy hoạch phân khu để bảo đảm các mục tiêu sau:

- Cụ thể hóa nội dung của đồ án Quy hoạch chung đô thị và các quy hoạch ngành có liên quan;
- Làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập các quy hoạch chi tiết;
- Tạo ra hành lang pháp lý để làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng và phát triển đô thị.

**3.2. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đô thị đã phê duyệt**

**3.3. Quy định quản lý đã được ban hành đối với khu vực lập quy hoạch phân khu**

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

**4.1. Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật**

Theo Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị có quy định về căn cứ lập đồ án Quy hoạch đô thị bao gồm: 1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cao hơn đã được phê duyệt; 2. Nhiệm vụ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; 3. Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn ngành; 4. Bản đồ địa hình do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập; 5. Tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan.

Theo Khoản 4, Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị có quy định: **“Đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị”**.

Với các quy định trên, việc lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật dựa trên cơ sở định hướng của đồ án Quy hoạch chung được duyệt. Đối với hệ thống Hạ tầng xã hội cấp Đơn vị ở chưa được xác định trong đồ án Quy hoạch chung thì việc xác định chỉ tiêu và quy mô đất đai dựa trên cơ sở QCVN 01: 2021/BXD. Trong đó, các chỉ tiêu được xác định như sau:

**BẢNG LỰA CHỌN CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI VÀ HTKT**

**(Xác định dựa trên cơ sở định hướng của đồ án Quy hoạch chung và QCVN 01: 2021/BXD)**

STT	CHỈ TIÊU ĐẤT ĐAI, HẠ TẦNG XÃ HỘI	CHỈ TIÊU LỰA CHỌN	GHI CHÚ
I/	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI CẤP VÙNG VÀ CẤP		Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch



	<b>ĐÔ THỊ</b>		<b>sử dụng đất giai đoạn 2021-2030; Chi tiêu đất đai dựa theo QCVN 01: 2021/BXD</b>
<b>II/</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>		<b>Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung</b>
<b>2.1</b>	<b>Đất ở</b>		
	Đất nhóm nhà ở		Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ		Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
	Đất làng xóm, dân cư nông thôn đô thị hóa		Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
<b>2.2</b>	<b>Đất công trình công cộng cấp Đơn vị ở</b>		<b>Xác định Chi tiêu đất đai dựa theo QCVN 01: 2021/BXD</b>
a/	Công trình giáo dục		
	Trường Mầm non	- 50 cháu /1000 người; 12m <sup>2</sup> / 1 cháu; - Mật độ xây dựng: ≤40%; - Tầng cao: ≤3 tầng;	Theo QCVN 01: 2021/BXD
	Trường Tiểu học	- 65 học sinh /1000 người; 10m <sup>2</sup> / 1 học sinh; - Mật độ xây dựng: ≤40%; - Tầng cao: ≤3 tầng;	Theo QCVN 01: 2021/BXD
	Trường THCS	- 55 học sinh /1000 người; 10m <sup>2</sup> / 1 học sinh; - Mật độ xây dựng:	Theo QCVN 01: 2021/BXD

		≤40%; - Tầng cao: ≤3 tầng;	
b/	Trạm Y tế	500m <sup>2</sup> / trạm; - Mật độ xây dựng: ≤40%; - Tầng cao: ≤3 tầng;	Theo QCVN 01: 2021/BXD
c/	Văn hóa, TDTT		
	Sân chơi	0,5m <sup>2</sup> / người;	Theo QCVN 01: 2021/BXD
	Sân luyện tập	0,5m <sup>2</sup> / người;	Theo QCVN 01: 2021/BXD
	Trung tâm VH - TT	5000m <sup>2</sup> / công trình; - Mật độ xây dựng: ≤40%; - Tầng cao: ≤3 tầng;	Theo QCVN 01: 2021/BXD.  (Các đô thị miền núi, khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép áp dụng chỉ tiêu sử dụng đất trung tâm văn hóa - thể thao tối thiểu là 2 500 m <sup>2</sup> /công trình)
d/	Thương mại (Chợ)	2000m <sup>2</sup> / công trình; - Mật độ xây dựng: ≤40%; - Tầng cao: ≤3 tầng;	Theo QCVN 01: 2021/BXD

### BẢNG LỰA CHỌN CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT

(Xác định dựa trên cơ sở định hướng của đô án Quy hoạch chung và QCVN 01: 2021/BXD)

STT	CHỈ TIÊU HẠ TẦNG KỸ THUẬT	CHỈ TIÊU LỰA CHỌN	GHI CHÚ
I/	GIAO THÔNG		

1.1	Đường giao thông đối ngoại		Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
1.2	Đường cao tốc đô thị	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số làn xe 2 chiều: 4 làn</li> <li>- Chiều rộng 1 làn xe: 3,5-3,75m</li> <li>- Chiều rộng dải an toàn: 0,5-0,75m</li> <li>- Chiều rộng đường tối thiểu: 24,5m-27,5m</li> </ul>	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
1.3	Đường trục chính đô thị	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số làn xe 2 chiều: 4 làn</li> <li>- Chiều rộng 1 làn xe: 3,5-3,75m</li> <li>- Chiều rộng dải an toàn: 0,5-0,75m</li> <li>- Chiều rộng đường tối thiểu: 26m-30,5m</li> </ul>	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
1.4	Đường chính đô thị	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số làn xe 2 chiều: 4 làn</li> <li>- Chiều rộng 1 làn xe: 3,5-3,75m</li> <li>- Chiều rộng dải an toàn: 0,5-0,75m</li> <li>- Chiều rộng đường tối thiểu: 26m-30,5m</li> </ul>	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
1.5	Đường liên khu vực	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số làn xe 2 chiều: 4 làn</li> <li>- Chiều rộng 1 làn xe: 3,5-3,75m</li> <li>- Chiều rộng dải an toàn: 0,5m</li> <li>- Chiều rộng đường tối thiểu: 26m-30m</li> </ul>	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung

1.6	Đường chính khu vực	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số làn xe 2 chiều: 4 làn</li> <li>- Chiều rộng 1 làn xe: 3,5m</li> <li>- Chiều rộng dải an toàn: 0,25-0,5m</li> <li>- Chiều rộng đường tối thiểu: 23m-24m</li> </ul>	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
1.7	Đường khu vực	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số làn xe 2 chiều: 2 làn</li> <li>- Chiều rộng 1 làn xe: 3,5m</li> <li>- Chiều rộng dải an toàn: 0-0,25m</li> <li>- Chiều rộng đường tối thiểu: 16m-16,5m</li> </ul>	Xác định trên cơ sở QCVN 07-4:2023/BXD
1.8	Đường phân khu vực	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số làn xe 2 chiều: 2 làn</li> <li>- Chiều rộng 1 làn xe: 3,5m</li> <li>- Chiều rộng đường tối thiểu: 13m</li> </ul>	Xác định trên cơ sở QCVN 07-4:2023/BXD
<b>II/</b>	<b>CẤP ĐIỆN</b>		
2.1	Điện sinh hoạt		Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
2.2	Điện công trình công cộng cấp Đô thị		Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
2.3	Điện công trình công cộng cấp Đơn vị ở		
a/	Trạm Y tế	1,5 kW/giường bệnh	Theo QCVN 01: 2021/BXD
b/	Giáo dục	0,15kW / cháu	Theo QCVN 01: 2021/BXD
c/	Văn hóa, thể thao		

	Sân chơi, sân luyện tập	0,5W/m <sup>2</sup>	Theo QCVN 01: 2021/BXD
	Trung tâm VH-TT	30W/m <sup>2</sup> sàn	
d/	Thương mại (Chợ)	20-30W/m <sup>2</sup> sàn	Theo QCVN 01: 2021/BXD
<b>III/</b>	<b>CHIẾU SÁNG</b>		
	Chiếu sáng đường phố	1W/m <sup>2</sup>	Theo QCVN 01: 2021/BXD
	Chiếu sáng Công viên, Vườn hoa	0,5W/m <sup>2</sup>	Theo QCVN 01: 2021/BXD
<b>IV/</b>	<b>THÔNG TIN LIÊN LẠC</b>		
<b>V/</b>	<b>CẤP NƯỚC</b>		
5.1	Nước sinh hoạt	80lít/người/ng.đêm	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
5.2	Nước cho công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị	10%*Qsh	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
5.3	Nước cho công trình công cộng, dịch vụ cấp Đơn vị ở		
a/	Trạm Y tế	2 lít/ m <sup>2</sup> sàn/ ng.đêm	Theo QCVN 01: 2021/BXD
b/	Giáo dục		
	Trường Mầm non	75 lít/ cháu/ ng.đêm	Theo QCVN 01: 2021/BXD
	Trường Tiểu học, THCS	15 lít/ học sinh/ ng.đêm	Theo QCVN 01: 2021/BXD
c/	Văn hóa, thể thao		
	Sân chơi, sân luyện tập	3 lít/ m <sup>2</sup> / ng.đêm	Theo QCVN 01: 2021/BXD
	Trung tâm VH-TT	2 lít/ m <sup>2</sup> sàn/ ng.đêm	Theo QCVN 01: 2021/BXD
d/	Thương mại (Chợ)	2 lít/ m <sup>2</sup> sàn/ ng.đêm	Theo QCVN 01: 2021/BXD
5.4	Nước tưới cây (Vườn hoa, Công viên)	3 lít/ m <sup>2</sup> / ng.đêm	Theo QCVN 01:

			2021/BXD
5.5	Nước rửa đường	0,4 lít/ m2/ ng.đêm	Theo QCVN 01: 2021/BXD
5.6	Nước cho Khu công nghiệp	20m3/ha/ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
5.7	Nước thất thoát, rò rỉ	15% tổng lượng nước trên	Theo QCVN 01: 2021/BXD
5.8	Nước cho bản thân nhà máy, Trạm cấp nước	4% tổng lượng nước trên	Theo QCVN 01: 2021/BXD
<b>VI/</b>	<b>THOÁT NƯỚC MƯA</b>	100% đường giao thông có hệ thống thoát nước mưa	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
<b>VII/</b>	<b>THOÁT NƯỚC THẢI</b>	80% tiêu chuẩn cấp nước	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
<b>VIII/</b>	<b>RÁC THẢI</b>	1,0kg/ng.ngđ	Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung
<b>IX/</b>	<b>NGHĨA TRANG</b>		Xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung

**Ghi chú:** Theo Khoản 2, Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị có quy định: (Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã được thể hiện theo tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000. Đồ án quy hoạch phải thể hiện rõ khu vực nội thị và các khu vực dự kiến phát triển); Theo Mục 1.5.9 QCVN 01: 2021/BXD có quy định: (Tỷ lệ bản đồ 1/10 000 phải thể hiện đến cấp đường chính khu vực hoặc tương đương và ô đất giới hạn bởi các đường chính khu vực hoặc tương đương). Hiện nay, đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thành phố Phố Yên đang được lập với tỷ lệ 1/10.000. Do vậy, các chỉ tiêu áp dụng đối với cấp đường từ trục đường chính khu vực trở lên xác định trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung; Đối với các cấp đường khu vực và phân khu vực, việc xác định chỉ tiêu theo QCVN 07-4: 2023/BXD.

Đối với các Chỉ tiêu HTKT khác, việc lựa chọn chỉ tiêu đối với công trình cấp Đô thị trở lên căn cứ đồ án Quy hoạch chung được duyệt; Đối với các công trình cấp Đơn vị ở, lựa chọn chỉ tiêu theo QCVN 01: 2021/BXD.

#### **4.2. Xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở HTKT, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch**

### **V. NÊU CÁC NGUYÊN TẮC, YÊU CẦU VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN; QUY ĐỊNH VỀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU**

**CHỨC NĂNG, TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, KHÔNG GIAN MỞ, ĐIỂM NHẤN, KHU TRUNG TÂM, KHU BẢO TỒN (NẾU CÓ). XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ, CẤU TRÚC CÁC ĐƠN VỊ Ở; VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG XÃ HỘI CẤP ĐÔ THỊ TRỞ LÊN (NẾU CÓ); QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ THEO Ô PHỐ HÌNH THÀNH BỞI CÁC ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH, VỊ TRÍ QUY MÔ CÔNG TRÌNH NGẦM. XÁC ĐỊNH CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TỪ CẤP PHÂN KHU VỰC TRỞ LÊN**

**5.1. Nêu các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan**

Việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan phải tuân thủ định hướng chính trong đồ án Quy hoạch chung được duyệt. Trong đó, cụ thể như sau:

Đối với khu vực 1.1 thuộc phân khu đô thị Bắc Phố Yên: Được xác định là khu vực Trung tâm đô thị hành chính, văn hóa, thương mại dịch vụ Thành phố Phố Yên Duy trì không gian trung tâm đa chức năng, đô thị lõi thành phố tương hỗ với khu công nghiệp tập trung phía Đông đường cao tốc. Thúc đẩy hoạt động đô thị sôi động đa dạng hấp dẫn. Hình thành các không gian công cộng, quảng trường, công viên trung tâm, các trục phố đi bộ thương mại. Tái thiết không gian sông hồ nước cảnh quan, lựa chọn không gian địa điểm phù hợp phát triển trung tâm văn hóa nghệ thuật, dịch vụ du lịch. Chuyển đổi đất đai di dời công nghiệp, trụ sở cơ quan, đề xuất một số vị trí xây dựng điểm nhấn đô thị, công trình cao tầng (Landmark).

Đối với khu vực 1.2 thuộc phân khu đô thị công nghiệp Đông Phố Yên: Được xác định là Duy trì không gian trung tâm đa chức năng, đô thị lõi thành phố tương hỗ với khu công nghiệp tập trung phía Đông đường cao tốc. Thúc đẩy hoạt động đô thị sôi động đa dạng hấp dẫn. Hình thành các không gian công cộng, quảng trường, công viên trung tâm, các trục phố đi bộ thương mại. Tái thiết không gian sông hồ nước cảnh quan, lựa chọn không gian địa điểm phù hợp phát triển trung tâm văn hóa nghệ thuật, dịch vụ du lịch. Chuyển đổi đất đai di dời công nghiệp, trụ sở cơ quan, đề xuất một số vị trí xây dựng điểm nhấn đô thị, công trình cao tầng (Landmark)

Đối với khu vực 1.3 thuộc phân khu đô thị thương mại, dịch vụ văn hóa: Được xác định là khu vực đô thị mật độ thấp – sinh thái, kế thừa giá trị quần cư cũ phát triển thành đô thị văn hóa, sinh thái, nhà vườn. Hình thành các không gian nông nghiệp công nghệ cao kết hợp du lịch xanh tạo thành không gian công viên sinh thái trong lòng đô thị, tạo giá trị đặc trưng cho cảnh quan đô thị. Hình thành các trung tâm được kiến tạo bởi công viên, mặt nước, quảng trường. Quy hoạch hệ thống cây xanh, mặt nước, hình thành trung tâm đô thị nhỏ gắn với không gian sản xuất nông nghiệp chất lượng cao. Phát triển không gian ven mặt nước kết hợp sản xuất nông nghiệp trở thành công viên sinh thái nông nghiệp trong đô thị.

Ngoài việc tuân thủ định hướng chính trong đồ án Quy hoạch chung được duyệt, việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cần bám sát các yêu cầu trong QCVN 01: 2021/BXD được quy định tại các mục 1.5.4.1 Yêu cầu về tổ chức không gian toàn đô thị; 1.5.4.2 Yêu cầu đối với các khu chức năng, các phân khu trong đô thị và các trung tâm; 1.5.5 Yêu cầu về quy hoạch không gian xanh, đất cây xanh đô thị; 1.5.6 Yêu cầu về quy hoạch không gian xây dựng ngầm.

## **5.2. Quy định về sử dụng đất đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có)**

Việc sử dụng đất của các khu chức năng đô thị, các trục đường chính, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn và các khu vực khác phải bảo đảm tuân thủ đồ án Quy hoạch chung được duyệt, phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Phổ Yên giai đoạn 2021-2030 đã được điều chỉnh; Việc sử dụng đất phải bảo đảm nguyên tắc tiết kiệm đất đai và tài nguyên thiên nhiên.

Đối với công trình công cộng cấp Đô thị và cấp vùng, việc sử dụng đất phải bảo đảm có chức năng và quy mô tuân thủ đồ án Quy hoạch chung được duyệt; ngoài việc sử dụng đất theo quy mô và chức năng nêu trên thì cần phải căn cứ vào các chỉ tiêu về sử dụng đất (Quy định về phát triển không gian kiến trúc, cảnh quan) được quy định trong QCVN 01: 2021/BXD.

Đối với công trình công cộng cấp Đơn vị ở, việc sử dụng đất phải bảo đảm có quy mô phù hợp với quy định hiện hành; có bán kính phục vụ và các chỉ tiêu áp dụng đối với từng loại công trình phù hợp với QCVN 01: 2021/BXD.

Đối với các chức năng khác như (Công nghiệp, nông nghiệp, Kho tàng, Bến bãi...), việc xác định về quy mô và chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Phổ Yên giai đoạn 2021-2030.

Đối với Trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm phải bảo đảm khai thác tối đa về yếu tố kiến trúc, cảnh quan. Phải bảo đảm tạo thành không gian cảnh quan chính kết nối với các chức năng của đô thị.

## **5.3. Xác định vị trí, quy mô, cấu trúc đơn vị ở**

Theo Mục 1.4.8 QCVN 01: 2021/BXD có quy định: Đơn vị ở là Khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (**đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở**) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.

Theo Mục 2.2 QCVN 01: 2021/BXD có quy định: **Quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20 000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4 000 người** (đối với các đô thị miền núi là 2 800 người); Đường giao thông chính đô thị không được chia cắt đơn vị ở;

Theo Bảng 2.2, Mục 2.2 QCVN 01: 2021/BXD có quy định: Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại I và loại II là từ 15-28m<sup>2</sup>;

Theo Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/03/2023 của Thủ tướng Chính phủ v/v phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tại Mục IV "Phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn và các khu chức năng" có định hướng đến năm 2030, thành phố Phổ Yên được xác định là đô thị loại II.

Với các nội dung trên, Vị trí, quy mô và cấu trúc Đơn vị ở được xác định như sau:

a/ Xác định quy mô Đơn vị ở

Xác định quy mô Đơn vị ở theo QCVN01:2021/BXD:



Với quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20 000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4 000 người; Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị đối với đô thị loại I và loại II là từ 15-28m<sup>2</sup>/người. Quy mô tối đa và tối thiểu của Đơn vị ở sẽ là:

20.000 người x 28m<sup>2</sup> = **560.000m<sup>2</sup>** tương đương **56ha.**

4.000 người x 15m<sup>2</sup> = **60.000m<sup>2</sup>** tương đương **6ha.**






Xác định quy mô Đơn vị ở theo phân bố của đồ án Quy hoạch chung:

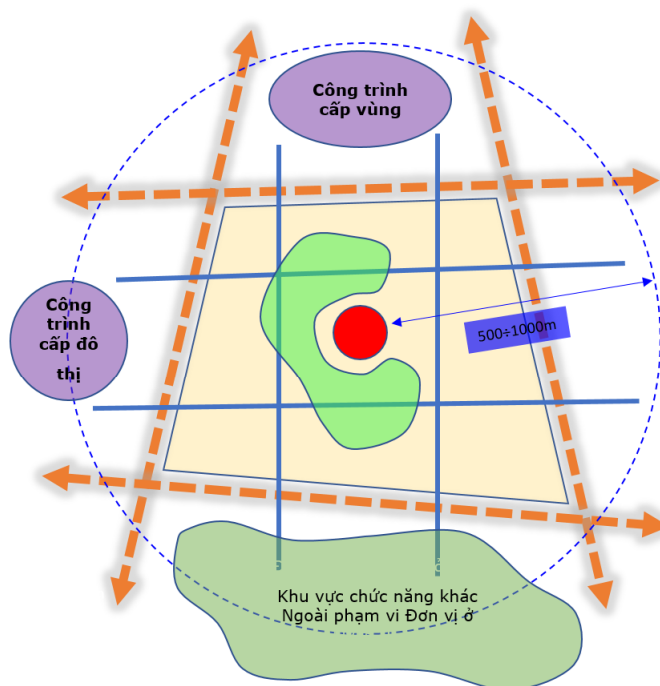
Với quy mô dân số tối đa của một đơn vị ở là 20 000 người, quy mô dân số tối thiểu của một đơn vị ở là 4 000 người; Căn cứ theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung được duyệt, đất Đơn vị ở bình quân toàn đô thị tính trung bình trên đầu người là 74m<sup>2</sup>/người. Quy mô tối đa và tối thiểu của Đơn vị ở sẽ là:

20.000 người x 74m<sup>2</sup> = **1.480.000m<sup>2</sup>** tương đương **148ha.**

4.000 người x 74m<sup>2</sup> = **296.000m<sup>2</sup>** tương đương **29,6ha.**

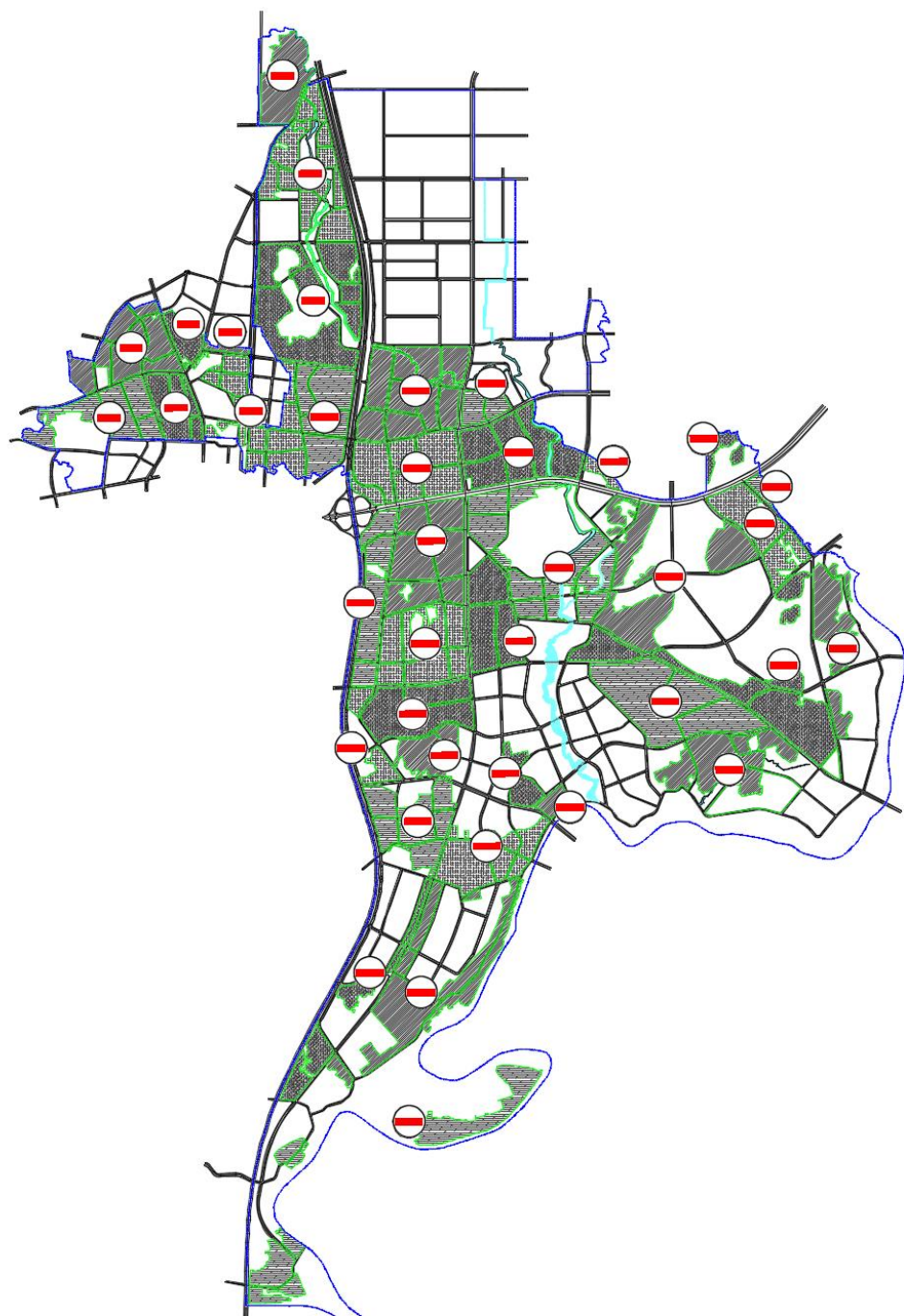
b/ Xác định cấu trúc Đơn vị ở

-  Đường chính đô thị
-  Đường khu vực, phân khu vực
-  Đất đơn vị ở
-  Đất c.tr công cộng đơn vị ở
-  Đất cây xanh đơn vị ở



c/ Xác định vị trí Đơn vị ở

Trên cơ sở quỹ đất Đơn vị ở theo đồ án Quy hoạch chung được phân bố trong phạm vi ranh giới của Đồ án Quy hoạch phân khu phía Đông thành phố Phố Yên; Quy mô tối đa và tối thiểu của Đơn vị ở; Cấu trúc Đơn vị ở được xác định như trên. Vị trí của các Đơn vị ở được xác định trong bản vẽ ( QH-03 Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất ). Và được cụ thể như hình sau:



**5.4. Xác định vị trí, quy mô các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có)**

Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung được phê duyệt; phương án bố trí hệ thống Hạ tầng xã hội phục vụ cho đơn vị ở. Vị trí và quy mô của hệ thống Hạ tầng xã hội được cụ thể như sau:



- 5.5. Xác định quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng khu chức năng đô thị theo ô phố hình thành bởi các đường phân khu vực trong khu vực lập quy hoạch**
- 5.6. Xác định vị trí, quy mô công trình ngầm**
- 5.7. Xác định chỉ giới xây dựng công trình trên các trục đường từ cấp đường phân khu vực trở lên**

**VI. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

**VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HTKT ĐÔ THỊ**

7.1. Quy hoạch giao thông

7.2. Quy hoạch cấp điện

7.3. Quy hoạch chiếu sáng

7.4. Quy hoạch TLL

7.5. Quy hoạch cấp nước

7.6. Quy hoạch thoát nước mưa

7.7. Quy hoạch thoát nước thải

7.8. Quy hoạch rác thải

7.9. Quy hoạch nghĩa trang

**VIII. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG**

**IX. DỰ KIẾN CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ: LUẬN CỨ XÁC ĐỊNH DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ TẠI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN. NÊU CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG NGUỒN VỐN NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

9.1. Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

9.2. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện

9.3. Nêu các dự án dự kiến ưu tiên đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước

**Phụ lục đi kèm  
(Thuyết minh Đồ án)  
QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ TL 1/2000 KHU  
CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG THÀNH PHỐ  
PHỔ YÊN**