

Số: 5757/QĐ-UBND

Thái Thụy, ngày 04 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phục vụ công nhân, người lao động,
chuyên gia khu công nghiệp Liên Hà Thái
(Gồm 03 phân khu phía Bắc theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt)**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THÁI THỤY

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ 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.

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

Căn cứ 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình Ban hành Quy định phân cấp, phân công Quản lý Hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 1486/QĐ-TTg ngày 28/10/2019 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Thái Bình, tỉnh Thái Bình đến năm 2040, tầm nhìn 2050;

Căn cứ Quyết định số 2072/QĐ-UBND ngày 16/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Liên Hà Thái, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 2470/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu xây



dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Liên Hà Thái, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

Căn cứ công văn số 78/UBND-CTXDGT ngày 10/01/2022 của UBND tỉnh Thái Bình về việc tài trợ kinh phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng khu nhà ở xã hội dành cho công nhân, khu dịch vụ và nhà ở xã hội, nhà ở cho chuyên gia để phục vụ cho Khu công nghiệp Liên Hà Thái;

Căn cứ Công văn số 664/VP-CTXDGT ngày 25/10/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Thái Bình về việc thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị trong khu kinh tế Thái Bình;

Căn cứ Công văn số 4320/UBND-CTXDGT ngày 25/11/2022 của UBND tỉnh Thái Bình về việc gia hạn tiến độ lập đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phục vụ công nhân, người lao động, chuyên gia khu công nghiệp Liên Hà Thái;

Căn cứ Công văn số 2686/SXD-QHKT ngày 24/11/2022 của Sở Xây dựng V/v ý kiến về đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phục vụ công nhân, người lao động, chuyên gia tại Khu công nghiệp Liên Hà Thái (03 phân khu phía Bắc Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Liên Hà Thái);

Căn cứ Quyết định số 4071/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại Khu công nghiệp Liên Hà Thái (gồm 03 phân khu phía Bắc theo Quy hoạch phân khu đã phê duyệt);

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tại Tờ trình số 61/TTr-BQLKKT ngày 17/11/2022 và Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 244/TĐ-KTHT ngày 29/11/2022 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân, khu dịch vụ và nhà ở xã hội, nhà ở cho chuyên gia để phục vụ cho Khu công nghiệp Liên Hà Thái.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại phục vụ công nhân, người lao động, chuyên gia khu công nghiệp Liên Hà Thái (Gồm 03 phân khu phía Bắc theo quy hoạch phân khu đã phê duyệt), với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại Khu công nghiệp Liên Hà Thái (gồm 03 phân khu phía Bắc theo Quy hoạch phân khu đã phê duyệt).

2. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết chủ yếu thuộc địa giới hành chính xã Thụy Liên và một phần (trong Phân khu 3) thuộc thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

Bao gồm 03 phân khu nằm tách biệt, xen kẽ, tiếp giáp khu công nghiệp Liên Hà Thái.

b. Ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

Tổng diện tích lập quy hoạch 112,1 ha. Bao gồm:

- **Phân khu 1:** Diện tích 37,36ha; Dân số tính toán khoảng 9.340 người.

Ranh giới:

- + Phía Bắc giáp đường QL.39, đường trục chính KCN, dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam giáp đường đê tả sông Diêm Hộ;
- + Phía Đông giáp đê Tả Sông Diêm Hộ và đất công nghiệp;
- + Phía Tây giá đường trục chính KCN D5;

- **Phân khu 2:** Diện tích 51,88ha, Dân số tính toán khoảng 12.970 người.

Ranh giới:

- + Phía Bắc giáp khu cây xanh và sông Phong Lầm;
- + Phía Nam giáp đường N1 khu công nghiệp;
- + Phía Đông giáp đường D1 khu công nghiệp và sông Phong Lầm;
- + Phía Tây giáp đường D2.2 khu công nghiệp.

- **Phân khu 3:** Diện tích 22,87ha, Dân số tính toán khoảng 5.718 người.

Ranh giới:

- + Phía Bắc giáp đường D11 khu công nghiệp;
- + Phía Nam giáp đường N2 khu công nghiệp;
- + Phía Đông giáp đường D1 khu công nghiệp;
- + Phía Tây giáp đất công nghiệp (lô D3) và cây xanh KCN.

3. Tính chất:

Là khu đô thị phục vụ chủ yếu cho nhu cầu ở của người lao động trong khu công nghiệp Liên Hà Thái, được quy hoạch mới, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, tạo nên một tổng thể không gian đa dạng, gắn bó hài hòa với khu dân cư hiện hữu, khu công nghiệp và các khu chức năng lân cận khác. Cụ thể:

- Phân khu 1: Quy hoạch khu nhà ở thương mại, phục vụ chủ yếu cho nhu cầu ở của chuyên gia khu công nghiệp Liên Hà Thái.

- Phân khu 2 và Phân khu 3: Quy hoạch khu nhà ở xã hội, phục vụ chủ yếu cho nhu cầu ở của công nhân, người lao động khu công nghiệp Liên Hà Thái.

4. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế; Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ Liên Hà Thái; Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Xác định chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu đất quy hoạch; bố trí các lô đất xây dựng công trình phù hợp với nhu cầu sử dụng; yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất;

- Quy hoạch đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu về nhà ở và dịch vụ cho người lao động tại Khu công nghiệp, đảm bảo sự phát triển hiệu quả, bền vững về kinh tế, xã hội, môi trường của khu công nghiệp Liên Hà Thái. Góp phần thúc đẩy thu hút đầu tư, tạo nguồn lực đẩy nhanh sự phát triển kinh tế, xã hội của huyện Thái Thụy nói riêng và tỉnh Thái Bình nói chung;

- Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý quy hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng trên phạm vi khu đất quy hoạch.

5. Các nội dung chính của đồ án quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

- Quỹ đất Phân khu 1 được phân bổ như sau:

+ Đất ở, ký hiệu ĐO, có tổng diện tích 12,39 ha chiếm 33,16%. Trong đó gồm các công trình nhà ở thương mại (biệt thự, nhà liên kế), nhà ở xã hội (chung cư) tầng cao 5-9 tầng;

+ Đất Công trình dịch vụ công cộng, ký hiệu DVCC, có tổng diện tích 4,13 ha chiếm 11,05%. Trong đó gồm các công trình giáo dục, y tế, văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ, tầng cao 3-5 tầng;

+ Đất Cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX, có tổng diện tích 5,24 ha chiếm 14,03%.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HTKT, có tổng diện tích 15,60 ha chiếm 41,76%. Trong đó gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (trạm bơm, trạm biến áp, khu thu gom chất thải rắn, nghĩa trang...), đất giao thông, bãi đỗ xe... tầng cao 1 tầng.

Bảng quy hoạch sử dụng đất - phân khu 1

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m ²)	(ha)				
I	ĐO	Đất xây dựng nhà ở	123.890,09	12,39	33,16			
1	OTM	Đất xây dựng nhà ở thương mại	97.543,80	9,75	26,11			

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SDD (Lần)
			(m2)	(ha)				
1.1	BT	Đất xây dựng nhà ở biệt thự	22.965,29	2,30	6,15			
	BT1	Đất xây dựng nhà ở biệt thự 1	9.039,81	0,90	2,42	60	3	1,8
	BT2	Đất xây dựng nhà ở biệt thự 2	6.547,06	0,65	1,75	60	3	1,8
	BT3	Đất xây dựng nhà ở biệt thự 3	3.686,56	0,37	0,99	60	3	1,8
	BT4	Đất xây dựng nhà ở biệt thự 4	3.691,86	0,37	0,99	60	3	1,8
1.2	LK	Đất xây dựng nhà ở liên kế	74.578,51	7,46	19,96			
	LK1	Đất xây dựng nhà ở liên kế 1	2.389,73	0,24	0,64	100	5	5,0
	LK2	Đất xây dựng nhà ở liên kế 2	3.268,00	0,33	0,87	100	5	5,0
	LK3	Đất xây dựng nhà ở liên kế 3	3.298,00	0,33	0,88	100	5	5,0
	LK4	Đất xây dựng nhà ở liên kế 4	3.298,00	0,33	0,88	100	5	5,0
	LK5	Đất xây dựng nhà ở liên kế 5	3.341,77	0,33	0,89	100	5	5,0
	LK6	Đất xây dựng nhà ở liên kế 6	3.374,56	0,34	0,90	100	5	5,0
	LK7	Đất xây dựng nhà ở liên kế 7	3.374,09	0,34	0,90	100	5	5,0
	LK8	Đất xây dựng nhà ở liên kế 8	2.586,62	0,26	0,69	90	5	4,5
	LK9	Đất xây dựng nhà ở liên kế 9	1.982,57	0,20	0,53	90	5	4,5
	LK10	Đất xây dựng nhà ở liên kế 10	2.771,70	0,28	0,74	90	5	4,5
	LK11	Đất xây dựng nhà ở liên kế 11	3.676,89	0,37	0,98	90	5	4,5
	LK12	Đất xây dựng nhà ở liên kế 12	2.108,83	0,21	0,56	90	5	4,5
	LK13	Đất xây dựng nhà ở liên kế 13	3.581,95	0,36	0,96	90	5	4,5
	LK14	Đất xây dựng nhà ở liên kế 14	1.350,00	0,14	0,36	100	5	5,0
	LK15	Đất xây dựng nhà ở liên kế 15	629,26	0,06	0,17	100	5	5,0
	LK16	Đất xây dựng nhà ở liên kế 16	1.814,78	0,18	0,49	100	5	5,0
	LK17	Đất xây dựng nhà ở liên kế 17	1.649,55	0,16	0,44	100	5	5,0
	LK18	Đất xây dựng nhà ở liên kế 18	3.331,05	0,33	0,89	100	5	5,0

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m ²)	(ha)				
	LK19	Đất xây dựng nhà ở liên kế 19	3.331,05	0,33	0,89	100	5	5,0
	LK20	Đất xây dựng nhà ở liên kế 20	3.331,05	0,33	0,89	100	5	5,0
	LK21	Đất xây dựng nhà ở liên kế 21	1.649,55	0,16	0,44	100	5	5,0
	LK22	Đất xây dựng nhà ở liên kế 22	3.331,05	0,33	0,89	100	5	5,0
	LK23	Đất xây dựng nhà ở liên kế 23	3.055,03	0,31	0,82	100	5	5,0
	LK24	Đất xây dựng nhà ở liên kế 24	1.454,78	0,15	0,39	100	5	5,0
	LK25	Đất xây dựng nhà ở liên kế 25	2.957,04	0,30	0,79	100	5	5,0
	LK26	Đất xây dựng nhà ở liên kế 26	1.447,53	0,14	0,39	100	5	5,0
	LK27	Đất xây dựng nhà ở liên kế 27	1.544,78	0,15	0,41	100	5	5,0
	LK28	Đất xây dựng nhà ở liên kế 28	3.078,53	0,31	0,82	100	5	5,0
	LK29	Đất xây dựng nhà ở liên kế 29	1.570,77	0,16	0,42	100	5	5,0
2	OXH	Đất xây dựng nhà ở xã hội (chung cư)	24.554,76	2,46	6,57			
	OXH1	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 1	5.566,11	0,56	1,49	60	9	5,4
	OXH2	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 2	7.466,02	0,75	2,00	60	9	5,4
	OXH3	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 3	11.522,63	1,15	3,08	60	9	5,4
3	OHT	Đất ở hiện trạng	1.791,53	0,18	0,48			
	OHT	Đất ở hiện trạng	1.791,53	0,18	0,48			
II	DVCC	Đất công trình dịch vụ công cộng	41.285,12	4,13	11,05			
1	GD	Đất giáo dục	16.051,94	1,61	4,30			
	GD1	Đất trường Tiểu học + THCS	10.631,86	1,06	2,85	40	5	2,0
	GD2	Đất trường mầm non	5.420,08	0,54	1,45	40	3	1,2
2	YT	Đất y tế	2.002,21	0,20	0,54			
	YT	Đất y tế	2.002,21	0,20	0,54	40	3	1,2
3	VH-TT	Đất văn hóa - thể dục thể thao	4.113,75	0,41	1,10			
	VH-TT	Đất trung tâm văn hóa thể thao	4.113,75	0,41	1,10	40	3	1,2

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m2)	(ha)				
4	TM-DV	Đất thương mại dịch vụ	19.117,22	1,91	5,12			
	TM-DV1	Đất thương mại-dịch vụ 1	9.646,66	0,96	2,58	40	5	2,0
	TM-DV2	Đất thương mại-dịch vụ 2	2.866,86	0,29	0,77	40	5	2,0
	TM-DV3	Đất thương mại-dịch vụ 3	6.603,70	0,66	1,77	40	5	2,0
III	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	52.396,86	5,24	14,03			
	CX1	Đất cây xanh sử dụng công cộng 1	386,40	0,04	0,10			
	CX2	Đất cây xanh sử dụng công cộng 2	2.683,49	0,27	0,72			
	CX3	Đất cây xanh sử dụng công cộng 3	380,00	0,04	0,10			
	CX4	Đất cây xanh sử dụng công cộng 4	456,03	0,05	0,12			
	CX5	Đất cây xanh sử dụng công cộng 5	456,03	0,05	0,12			
	CX6	Đất cây xanh sử dụng công cộng 6	2.998,57	0,30	0,80			
	CX7	Đất cây xanh sử dụng công cộng 7	348,00	0,03	0,09			
	CX8	Đất cây xanh sử dụng công cộng 8	432,00	0,04	0,12			
	CX9	Đất cây xanh sử dụng công cộng 9	432,00	0,04	0,12			
	CX10	Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	3.319,02	0,33	0,89			
	CX11	Đất cây xanh sử dụng công cộng 11	2.041,62	0,20	0,55			
	CX12	Đất cây xanh sử dụng công cộng 12	1.268,10	0,13	0,34			
	CX13	Đất cây xanh sử dụng công cộng 13	351,70	0,04	0,09			
	CX14	Đất cây xanh sử dụng công cộng 14	105,61	0,01	0,03			
	CX15	Đất cây xanh sử dụng công cộng 15	146,55	0,01	0,04			
	CX16	Đất cây xanh sử dụng công cộng 16	195,12	0,02	0,05			
	CX17	Đất cây xanh sử dụng công cộng 17	375,05	0,04	0,10			
	CX18	Đất cây xanh sử dụng công cộng 18	5.092,30	0,51	1,36			
	CX19	Đất cây xanh sử dụng công cộng 19	682,58	0,07	0,18			

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m ²)	(ha)				
	CX20	Đất cây xanh sử dụng công cộng 20	1.300,08	0,13	0,35			
	CX21	Đất cây xanh sử dụng công cộng 21	652,96	0,07	0,17			
	CX22	Đất cây xanh sử dụng công cộng 22	190,00	0,02	0,05			
	CX23	Đất cây xanh sử dụng công cộng 23	347,93	0,03	0,09			
	CX24	Đất cây xanh sử dụng công cộng 24	347,93	0,03	0,09			
	CX25	Đất cây xanh sử dụng công cộng 25	347,93	0,03	0,09			
	CX26	Đất cây xanh sử dụng công cộng 26	347,93	0,03	0,09			
	CX27	Đất cây xanh sử dụng công cộng 27	336,00	0,03	0,09			
	CX28	Đất cây xanh sử dụng công cộng 28	413,93	0,04	0,11			
	CX29	Đất cây xanh sử dụng công cộng 29	425,86	0,04	0,11			
	CX30	Đất cây xanh sử dụng công cộng 30	9.857,41	0,99	2,64			
	CX31	Đất cây xanh sử dụng công cộng 31	6.514,95	0,65	1,74			
	CX32	Đất cây xanh sử dụng công cộng 32	2.296,29	0,23	0,61			
	CX33	Đất cây xanh sử dụng công cộng 33	2.294,00	0,23	0,61			
	MN	Đất mặt nước	4.573,49	0,46	1,22			
IV	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	156.023,76	15,60	41,76			
1	HTKT	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác	8.489,10	0,85	2,27			
	HTKT	Đất trung tâm hạ tầng kỹ thuật đầu mối	1.146,81	0,11	0,31			
	NT	Đất nghĩa trang	7.342,29	0,73	1,97			
2	DHT	Đất giao thông hiện trạng	4.813,55	0,48	1,29			
	DHT	Đất giao thông hiện trạng	4.813,55	0,48	1,29			
3	P	Đất bãi đỗ xe	22.621,67	2,26	6,06			
	P01	Đất bãi đỗ xe 1	3.474,82	0,35	0,93			
	P02A	Đất bãi đỗ xe 2A	2.751,50	0,28	0,74			
	P02B	Đất bãi đỗ xe 2B	4.877,94	0,49	1,31			
	P03	Đất bãi đỗ xe 3	4.735,25	0,47	1,27			

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m2)	(ha)				
	P04	Đất bãi đỗ xe 4	6.782,16	0,68	1,82			
4	GT	Đất giao thông	120.099,44	12,01	32,15			
		Tổng cộng	373.595,83	37,36	100,0			

- Quỹ đất Phân khu 2 được phân bố như sau:

+ Đất ở, ký hiệu ĐO, có tổng diện tích 27,13 ha chiếm 52,29%. Trong đó gồm các công trình nhà ở thương mại (nhà liên kế), nhà ở xã hội (chung cư) tầng cao 5-9 tầng;

+ Đất Công trình dịch vụ công cộng, ký hiệu DVCC, có tổng diện tích 4,56 ha chiếm 8,78%. Trong đó gồm các công trình giáo dục, y tế, văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ, tầng cao 3-5 tầng;

+ Đất Cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX, có tổng diện tích 5,73 ha chiếm 11,04%.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HTKT, có tổng diện tích 14,47 ha chiếm 27,89%. Trong đó gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (trạm bơm, trạm biến áp, khu thu gom chất thải rắn, nghĩa trang...), đất giao thông, bãi đỗ xe... tầng cao 1 tầng.

Bảng quy hoạch sử dụng đất – phân khu 2

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m2)	(ha)				
I	ĐO	Đất xây dựng nhà ở	271.269,27	27,13	52,29			
1	OTM	Đất xây dựng nhà ở thương mại	49.838,53	4,98	9,61			
1.1	LK	Đất xây dựng nhà ở liên kế	49.838,53	4,98	9,61			
	LK1	Đất xây dựng nhà ở liên kế 1	3.069,63	0,31	0,59	100	5	5,0
	LK2	Đất xây dựng nhà ở liên kế 2	4.370,76	0,44	0,84	100	5	5,0
	LK3	Đất xây dựng nhà ở liên kế 3	2.174,85	0,22	0,42	100	5	5,0
	LK4	Đất xây dựng nhà ở liên kế 4	3.189,59	0,32	0,61	100	5	5,0
	LK5	Đất xây dựng nhà ở liên kế 5	4.136,79	0,41	0,80	100	5	5,0
	LK6	Đất xây dựng nhà ở liên kế 6	4.181,69	0,42	0,81	100	5	5,0

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m ²)	(ha)				
	LK7	Đất xây dựng nhà ở liên kế 7	2.297,37	0,23	0,44	100	5	5,0
	LK8	Đất xây dựng nhà ở liên kế 8	925,12	0,09	0,18	90	5	4,5
	LK9	Đất xây dựng nhà ở liên kế 9	3.002,86	0,30	0,58	90	5	4,5
	LK10	Đất xây dựng nhà ở liên kế 10	3.485,58	0,35	0,67	90	5	4,5
	LK11	Đất xây dựng nhà ở liên kế 11	12.943,95	1,29	2,49	90	5	4,5
	LK12	Đất xây dựng nhà ở liên kế 12	4.287,34	0,43	0,83	90	5	4,5
	LK13	Đất xây dựng nhà ở liên kế 13	1.773,00	0,18	0,34	90	5	4,5
2	OXH	Đất xây dựng nhà ở xã hội (chung cư)	221.430,74	22,14	42,68			
	OXH1	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 1	32.883,75	3,29	6,34	60	9	5,4
	OXH2	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 2	20.674,27	2,07	3,98	60	9	5,4
	OXH3	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 3	11.650,27	1,17	2,25	60	9	5,4
	OXH4	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 4	16.872,80	1,69	3,25	60	9	5,4
	OXH5	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 5	35.167,09	3,52	6,78	60	9	5,4
	OXH6	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 6	8.302,70	0,83	1,60	60	9	5,4
	OXH7	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 7	32.235,36	3,22	6,21	60	9	5,4
	OXH8	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 8	31.998,21	3,20	6,17	60	9	5,4
	OXH9	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 9	31.646,29	3,16	6,10	60	9	5,4
II	DVCC	Đất công trình dịch vụ công cộng	45.566,68	4,56	8,78			
1	GD	Đất giáo dục	26.899,29	2,69	5,18			
	GD1	Đất trường Tiểu học + THCS	17.903,43	1,79	3,45	40	5	2,0
	GD2	Đất trường mầm non	8.995,86	0,90	1,73	40	3	1,2
2	YT	Đất y tế	2.507,15	0,25	0,48			
	YT	Đất y tế	2.507,15	0,25	0,48	40	3	1,2
3	VH-TT	Đất văn hóa - thể dục thể thao	5.061,73	0,51	0,98			

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m2)	(ha)				
	VH-TT	Đất trung tâm văn hóa thể thao	5.061,73	0,51	0,98	40	3	1,2
4	TM-DV	Đất thương mại dịch vụ	11.098,51	1,11	2,14			
	TM-DV	Đất thương mại-dịch vụ	11.098,51	1,11	2,14	40	5	2,0
III	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	57.265,50	5,73	11,04			
	CX01	Đất cây xanh sử dụng công cộng 1	3.147,59	0,31	0,61			
	CX02	Đất cây xanh sử dụng công cộng 2	3.209,77	0,32	0,62			
	CX03	Đất cây xanh sử dụng công cộng 3	3.179,41	0,32	0,61			
	CX04	Đất cây xanh sử dụng công cộng 4	3.323,07	0,33	0,64			
	CX05	Đất cây xanh sử dụng công cộng 5	3.523,89	0,35	0,68			
	CX06	Đất cây xanh sử dụng công cộng 6	1.795,85	0,18	0,35			
	CX07	Đất cây xanh sử dụng công cộng 7	162,58	0,02	0,03			
	CX08	Đất cây xanh sử dụng công cộng 8	857,71	0,09	0,17			
	CX08A	Đất cây xanh sử dụng công cộng 8A	234,94	0,02	0,05			
	CX08B	Đất cây xanh sử dụng công cộng 8B	94,09	0,01	0,02			
	CX09	Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	158,55	0,02	0,03			
	CX09A	Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	6.738,72	0,67	1,30			
	CX10	Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	480,46	0,05	0,09			
	CX11	Đất cây xanh sử dụng công cộng 11	477,82	0,05	0,09			
	CX12	Đất cây xanh sử dụng công cộng 12	409,61	0,04	0,08			
	CX13	Đất cây xanh sử dụng công cộng 13	495,06	0,05	0,10			
	CX14	Đất cây xanh sử dụng công cộng 14	3.360,12	0,34	0,65			
	CX15	Đất cây xanh sử dụng công cộng 15	120,00	0,01	0,02			
	CX16	Đất cây xanh sử dụng công cộng 16	120,00	0,01	0,02			

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m ²)	(ha)				
	CX17	Đất cây xanh sử dụng công cộng 17	1.404,00	0,14	0,27			
	CX18	Đất cây xanh sử dụng công cộng 18	213,50	0,02	0,04			
	CX19	Đất cây xanh sử dụng công cộng 19	6.946,26	0,69	1,34			
	CX20	Đất cây xanh sử dụng công cộng 20	667,50	0,07	0,13			
	CX21	Đất cây xanh sử dụng công cộng 21	1.344,25	0,13	0,26			
	CX22	Đất cây xanh sử dụng công cộng 22	1.706,19	0,17	0,33			
	CX23	Đất cây xanh sử dụng công cộng 23	13.094,56	1,31	2,52			
IV	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	144.707,43	14,47	27,89			
1	HTKT	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác	3.310,22	0,33	0,64			
	HTKT	Đất trung tâm hạ tầng kỹ thuật đầu mối	3.310,22	0,33	0,64			
2	TG-DT	Đất tôn giáo di tích	922,95	0,09	0,18			
	TG-DT	Đất tôn giáo di tích	922,95	0,09	0,18			
3	P	Đất bãi đỗ xe	8.794,49	0,88	1,70			
	P01	Đất bãi đỗ xe 1	1.400,72	0,14	0,27			
	P02	Đất bãi đỗ xe 2	3.970,87	0,40	0,77			
	P03	Đất bãi đỗ xe 3	3.422,90	0,34	0,66			
4	GT	Đất giao thông	131.679,77	13,17	25,38			
		Tổng cộng	518.808,88	51,88	100,00			

- Quỹ đất Phân khu 3 được phân bố như sau:

+ Đất ở, ký hiệu ĐO, có tổng diện tích 9,41 ha chiếm 41,13%. Trong đó gồm các công trình nhà ở thương mại (nhà liên kế), nhà ở xã hội (chung cư) tầng cao 5-9 tầng;

+ Đất Công trình dịch vụ công cộng, ký hiệu DVCC, có tổng diện tích 2,26 ha chiếm 9,89%. Trong đó gồm các công trình giáo dục, y tế, văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ, tầng cao 3-5 tầng;

+ Đất Cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX, có tổng diện tích 4,47 ha chiếm 19,55%.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật ký hiệu HTKT, có tổng diện tích 6,73 ha chiếm 29,43%. Trong đó gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối (trạm bơm, trạm biến áp, khu thu gom chất thải rắn, nghĩa trang...), đất giao thông, bãi đỗ xe... tầng cao 1 tầng.

Bảng quy hoạch sử dụng đất – phân khu 3

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m2)	(ha)				
I	ĐO	Đất xây dựng nhà ở	94.076,20	9,41	41,13			
1	OTM	Đất xây dựng nhà ở thương mại	18.627,31	1,86	8,14			
1.1	LK	Đất xây dựng nhà ở liên kế	18.627,31	1,86	8,14			
	LK1	Đất xây dựng nhà ở liên kế 1	4.378,06	0,44	1,48	100	5	5,0
	LK2	Đất xây dựng nhà ở liên kế 2	2.316,61	0,23	1,01	100	5	5,0
	LK3	Đất xây dựng nhà ở liên kế 3	3.780,90	0,38	1,65	100	5	5,0
	LK4	Đất xây dựng nhà ở liên kế 4	3.673,88	0,37	1,61	100	5	5,0
	LK5	Đất xây dựng nhà ở liên kế 5	4.477,86	0,45	1,96	100	5	5,0
2	OXH	Đất xây dựng nhà ở xã hội (chung cư)	74.532,08	7,45	32,59			
	OXH1	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 1	18.851,04	1,89	8,24	60	9	5,4
	OXH2	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 2	17.826,67	1,78	7,79	60	9	5,4
	OXH3	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 3	16.334,47	1,63	7,14	60	9	5,4
	OXH4	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 4	12.444,89	1,24	5,44	60	9	5,4
	OXH5	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội 5	9.075,01	0,91	3,97	60	9	5,4
3	OHT	Đất ở hiện trạng	916,81	0,09	0,40			
	OHT	Đất ở hiện trạng	916,81	0,09	0,40			
II	DVCC	Đất công trình dịch vụ công cộng	22.609,58	2,26	9,89			
1	GD	Đất giáo dục	12.182,43	1,22	5,33			
	GD1	Đất trường Tiểu học	5.301,36	0,53	2,32	40	5	2,0
	GD2	Đất trường THCS	4.024,15	0,40	1,76	40	3	1,2
	GD3	Đất trường mầm non	2.856,92	0,29	1,25	40	3	1,2
2	YT	Đất y tế	2.041,08	0,20	0,89			
	YT	Đất y tế	2.041,08	0,20	0,89	40	3	1,2
3	VH-TT	Đất văn hóa - thể dục thể thao	5.010,29	0,50	2,19			
	VH-TT	Đất trung tâm văn hóa thể thao	5.010,29	0,50	2,19	40	3	1,2
4	TM-DV	Đất thương mại dịch vụ	3.375,78	0,34	1,48			
	TM-DV	Đất thương mại-dịch vụ	3.375,78	0,34	1,48	40	5	2,0
III	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	44.725,84	4,47	19,55			
	CX1	Đất cây xanh sử dụng công cộng 1	2.827,06	0,28	1,24			
	CX2	Đất cây xanh sử dụng công cộng 2	565,98	0,06	0,25			

Stt	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích		Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao (Tầng)	Hệ số SĐĐ (Lần)
			(m ²)	(ha)				
	CX3	Đất cây xanh sử dụng công cộng 3	1.368,47	0,14	0,60			
	CX4	Đất cây xanh sử dụng công cộng 4	155,39	0,02	0,07			
	CX5	Đất cây xanh sử dụng công cộng 5	2.091,98	0,21	0,91			
	CX6	Đất cây xanh sử dụng công cộng 6	574,86	0,06	0,25			
	CX7	Đất cây xanh sử dụng công cộng 7	1.316,76	0,13	0,58			
	CX8	Đất cây xanh sử dụng công cộng 8	568,55	0,06	0,25			
	CX9	Đất cây xanh sử dụng công cộng 9	621,88	0,06	0,27			
	CX10	Đất cây xanh sử dụng công cộng 10	2.442,53	0,24	1,07			
	CX11	Đất cây xanh sử dụng công cộng 11	5.539,09	0,55	2,42			
	CX12	Đất cây xanh sử dụng công cộng 12	4.541,48	0,45	1,99			
	CX13	Đất cây xanh sử dụng công cộng 13	5.315,54	0,53	2,32			
	CX14	Đất cây xanh sử dụng công cộng 14	10.636,19	1,06	4,65			
	CX15	Đất cây xanh sử dụng công cộng 15	6.160,08	0,62	2,69			
IV	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật	67.313,29	6,73	29,43			
1	HTKT	Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác	12.251,86	1,23	5,36			
	HTKT	Đất trung tâm hạ tầng kỹ thuật đầu mối	1.351,47	0,14	0,59			
	NT	Đất nghĩa trang	10.900,39	1,09	4,77			
2	P	Đất bãi đỗ xe	5.557,76	0,56	2,43			
	P	Đất bãi đỗ xe	5.557,76	0,56	2,43			
3	GT	Đất giao thông	49.503,67	4,95	21,64			
		Tổng cộng	228.724,91	22,87	100,00			

5.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hệ thống đường giao thông đô thị được lấy theo định hướng quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Các tuyến đường chính khu vực được quy hoạch theo mạng ô cờ, tổ chức tạo liên kết giữa khu đô thị và các khu dân cư dự án lân cận.

- Lối vào chính của khu đô thị được tổ chức gắn với các cụm công trình công cộng tại các khu vực có điểm nhìn đẹp góp phần xây dựng hình ảnh đô thị xanh sạch, hiện đại.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng: trục cảnh quan chính của đô thị gắn với các trục giao thông chính, các tuyến giao thông liên kết các nhóm nhà ở tạo sự gắn kết và hình thành các không gian mở tại các khu vực lõi của các nhóm nhà ở. Bố trí các công trình cao tầng tại các khu vực điểm nhấn, cửa ngõ đô thị. Các tuyến cây xanh cảnh quan bố trí tại lõi các nhóm ở giúp giảm mật độ xây dựng chung của khu vực.

- Tổ chức khu phố đi bộ tạo không gian sinh hoạt cộng đồng cho dân cư trong khu vực cũng như của thành phố.

- Các không gian mở kết nối với nhau có tính dẫn hướng từ không gian mặt biển, cây xanh khu vực vào lõi của các khu nhà ở. Đó cũng chính là các tuyến dạo bộ cảnh quan liên kết các nhóm ở với nhau tạo nét đặc trưng riêng. Khu vực trục đường chính tổ chức một tuyến dạo bộ thương mại phục vụ các nhu cầu của công nhân và dân cư.

- Tổ chức các dải cây xanh cách ly tại các khu vực gần khu công nghiệp, các tuyến đường lớn của đô thị để hạn chế tiếng ồn, khói bụi và các yếu tố ảnh hưởng đến môi trường sống của dân cư.

- Hệ thống trường học, nhà trẻ, cây xanh và công trình công cộng cấp đơn vị ở được bố trí phân tán trong khu vực nhằm đảm bảo bán kính phục vụ.

- Khu nhà ở cao tầng có hình thức kiến trúc đẹp hiện đại, đồng bộ tạo bộ mặt cảnh quan cho khu vực. Các chức năng phụ trợ được tổ chức đan xen để đảm bảo hiệu quả phục vụ tốt nhất. Các khu cây xanh, sân chơi tổ chức đẹp, gắn liền với nhu cầu sử dụng của người dân.

- Các công trình nhà ở thấp tầng được tổ chức thành từng khu vực, liên kết với nhau bằng các không gian xanh cũng như cây xanh tuyến đường tạo sự thống nhất, liên kết cho toàn bộ khu đô thị.

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. Giao thông:

a) Phân khu 1:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường QL.39 ký hiệu mặt cắt 1B-1B, có quy mô $B=(40,25-41,25)m$ gồm hè đường rộng $7,50m \times 2$; lòng đường rộng $(11,00m-12,25m) \times 2$; dải phân cách giữa rộng $2,0m$;

+ Đường N9 (Đường khu vực theo QHPK 1/2000 KCN Liên Hà Thái) ký hiệu mặt cắt 3A-3A, có quy mô $B=22,50m$ gồm hè đường rộng $6,00m \times 2$; lòng đường rộng $5,25m \times 2$;

+ Đường N4.1 và N4.2 (Đường khu vực theo QHPK 1/2000 KCN Liên Hà Thái) ký hiệu mặt cắt 4-4, có quy mô $B=20,50m$ gồm hè đường rộng $5,00m \times 2$; lòng đường rộng $5,25m \times 2$.

- Giao thông nội khu:

- + Đường phân khu vực ký hiệu mặt cắt 1-1, có quy mô $B=23,00m$ gồm hè đường rộng $3,0m \times 2$; lòng đường rộng $6,0m \times 2$; dải phân cách giữa rộng $5,00m$;
- + Đường phân khu vực ký hiệu mặt cắt 2-2, có quy mô $B=23,00m$ gồm hè đường rộng $3,0m \times 2$; lòng đường rộng $7,0m \times 2$; dải phân cách giữa rộng $3,00m$;
- + Đường phân khu vực ký hiệu mặt cắt 3-3, có quy mô $B=16,50m$ gồm hè đường rộng $3,0m \times 2$; lòng đường rộng $5,25m \times 2$;
- + Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 4-4, có quy mô $B=13,00m$ gồm hè đường rộng $3,0m \times 2$; lòng đường rộng $3,50m \times 2$;
- + Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 5-5, có quy mô $B=12,00m$ gồm hè đường rộng $3,0m \times 2$; lòng đường rộng $3,00m \times 2$.

- Các chỉ tiêu đạt được của đồ án

- + Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: 37,36ha (100%);
- + Diện tích đất giao thông: 11,50ha;
- + Tỷ lệ đất giao thông: 30,78%;
- + Chiều dài mạng lưới đường: 8312,43m.

- Bãi đỗ xe

+ Đối với các công trình nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng trong quá trình thiết kế phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình này với tiêu chuẩn phù hợp với quy định hiện hành;

+ Quy hoạch các bãi đỗ xe phân bố trong nội khu như sau: Phân khu 1: bố trí 04 bãi đỗ xe có tổng diện tích 2,27ha chiếm 6,08%.

b) Phân khu 2:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường D2.2 (Đường khu vực theo QHPK 1/2000 KCN Liên Hà Thái) ký hiệu mặt cắt 3B-3B, có quy mô $B=19,50m$ gồm hè đường rộng $6,00m+3,00m$; lòng đường rộng $5,25m \times 2$.

+ Đường N1 (Đường khu vực theo QHPK 1/2000 KCN Liên Hà Thái) ký hiệu mặt cắt 3A-3A, có quy mô $B=22,50m$ gồm hè đường rộng $6,00m \times 2$; lòng đường rộng $5,25m \times 2$.

- Giao thông nội khu:

- + Đường phân khu vực ký hiệu mặt cắt 3A-3A, có quy mô $B=22,50m$ gồm hè đường rộng $6,0m \times 2$; lòng đường rộng $5,25m \times 2$;
- + Đường phân khu vực ký hiệu mặt cắt 1-1, có quy mô $B=32,00m$ gồm hè đường rộng $6,0m \times 2$; lòng đường rộng $7,5m \times 2$; dải phân cách giữa rộng $5,00m$;
- + Đường phân khu vực ký hiệu mặt cắt 2-2, có quy mô $B=16,50m$ gồm hè đường rộng $3,0m \times 2$; lòng đường rộng $5,25m \times 2$;

- + Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 3-3, có quy mô B=13,50m gồm hè đường rộng 3,0mx2; lòng đường rộng 3,75mx2;
- + Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 4-4, có quy mô B=12,50m gồm hè đường rộng 3,0m+2,0m; lòng đường rộng 3,75mx2;
- + Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 5-5, có quy mô B=12,00m gồm hè đường rộng 3,0mx2; lòng đường rộng 3,00mx2;
- + Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 6-6, có quy mô B=9,00m gồm hè đường rộng 1,5mx2; lòng đường rộng 3,00mx2.
- Các chỉ tiêu đạt được của đồ án
 - + Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: 51,64ha (100%);
 - + Diện tích đất giao thông: 14,16ha;
 - + Tỷ lệ đất giao thông: 27,42%;
 - + Chiều dài mạng lưới đường: 10.342m.
- Bãi đỗ xe
 - + Đối với các công trình nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng trong quá trình thiết kế phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình này với tiêu chuẩn phù hợp với quy định hiện hành;
 - + Quy hoạch các bãi đỗ xe phân bố trong nội khu như sau: Phân khu 2: bố trí 03 bãi đỗ xe có tổng diện tích 0,83ha chiếm 1,61%.
- c) Phân khu 3:
 - Giao thông đối ngoại:
 - + Đường D1 (Đường khu vực theo QHPK 1/2000 KCN Liên Hà Thái) ký hiệu mặt cắt 2B-2B, có quy mô B=32,00m gồm hè đường rộng 7,50mx2; lòng đường rộng 7,50mx2; dải phân cách giữa rộng 2,0m;
 - + Đường N2 (Đường khu vực theo QHPK 1/2000 KCN Liên Hà Thái) ký hiệu mặt cắt 3A-3A, có quy mô B=22,50m gồm hè đường rộng 6,00mx2; lòng đường rộng 5,25mx2;
 - + Đường D11 (Đường khu vực theo QHPK 1/2000 KCN Liên Hà Thái) ký hiệu mặt cắt 3C-3C, có quy mô B=16,50m gồm hè đường rộng 3,00mx2; lòng đường rộng 5,25mx2.
 - Giao thông nội khu:
 - + Đường phân khu vực ký hiệu mặt cắt 6-6, có quy mô B=16,50m gồm hè đường rộng 3,0mx2; lòng đường rộng 5,25mx2;
 - + Đường phân khu vực ký hiệu mặt cắt 1-1, có quy mô B=16,50m gồm hè đường rộng 3,0mx2; lòng đường rộng 5,25mx2;
 - + Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 2-2, có quy mô B=13,50m gồm hè đường rộng 3,0mx2; lòng đường rộng 3,75mx2;

+ Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 3-3, có quy mô $B=12,00m$ gồm hè đường rộng $3,0m \times 2$; lòng đường rộng $3,00m \times 2$;

+ Đường nhóm nhà ở ký hiệu mặt cắt 4-4, có quy mô $B=9,00m$ gồm hè đường rộng $1,5m \times 2$; lòng đường rộng $3,00m \times 2$.

- Các chỉ tiêu đạt được của đồ án

+ Tổng diện tích khu vực nghiên cứu quy hoạch: 22,87ha (100%)

+ Diện tích đất giao thông: 4,95ha.

+ Tỷ lệ đất giao thông: 21,64%.

+ Chiều dài mạng lưới đường: 3.866m.

- Bãi đỗ xe

+ Đối với các công trình nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng trong quá trình thiết kế phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân các công trình này với tiêu chuẩn phù hợp với quy định hiện hành;

+ Quy hoạch các bãi đỗ xe phân bố trong nội khu như sau: Phân khu 3: bố trí 01 bãi đỗ xe có tổng diện tích 0,56ha chiếm 2,43%.

5.3.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

a. Quy hoạch san nền:

- Hiện trạng: hiện trạng nền địa hình các phân khu 1,2 và 3 có địa hình tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất canh tác, ruộng, đầm nuôi trồng thủy sản. Cao độ hiện trạng trung bình từ +0,50m đến +1,50m;

- Giải pháp thiết kế

+ Căn cứ theo QHPK tỷ lệ 1/2000 KCN Liên Hà Thái được phê duyệt, lựa chọn cao độ tim đường min là +2,50m.

+ Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở cao độ nền hiện trạng, mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

+ Các khu vực không tổ chức san nền và giữ nguyên theo hiện trạng thuộc khu vực đất ở hiện trạng, đất nghĩa trang, đất tôn giáo và quân sự.

+ Công tác san nền cho từng lô đất, các đường đồng mức cách nhau 0,05m, độ dốc san nền tối thiểu 0,4%. Hướng dốc nền lô đất về phía hệ thống thoát nước và các trục tiêu thoát nước trong khu vực.

+ Kè, gia cố mái taluy tại các vị trí trong khu vực có chênh cao so với hiện trạng.

+ Khối lượng san nền được tính theo phương pháp trung bình ở giai đoạn quy hoạch, khối lượng chi tiết được cụ thể hóa ở giai đoạn sau. Cao độ nền thiết kế được nội suy trên cơ sở cao độ đường đồng mức thiết kế. Cao độ hiện trạng được nội suy trên cơ sở cao độ hiện trạng địa hình theo bản vẽ đo đạc hiện trạng địa hình do Chủ đầu tư cấp.

+ Phân khu 1: khối lượng đắp nền: 537.400m^3 , khối lượng vét hữu cơ: 80.610m^3 ;

+ Phân khu 2: khối lượng đắp nền: 740.200m^3 , khối lượng vét hữu cơ: 111.030m^3 ;

+ Phân khu 3: khối lượng đắp nền: 347.800m^3 , khối lượng vét hữu cơ: 52.170m^3 .

b. Quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa:

- Giải pháp thiết kế thoát nước mưa phân khu 1,2 và 3 như sau:

+ Hệ thống thoát nước mưa được tiêu thoát theo các lưu vực chính thông qua các trục tiêu là các đường cống chính hoặc mương thoát nước chính của khu vực.

+ Mương, rãnh thu gom nước mưa, đảm bảo nước thoát nhanh về các kênh, mương tự thủy trong khu vực. Phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực, thuận lợi cho phân kỳ xây dựng.

+ Hướng thoát nước chính: Khu vực nghiên cứu quy hoạch được chia thành các lưu vực nhỏ.

+ Mạng lưới phân nhỏ theo từng khu vực và lưu vực. Do yếu tố thuận lợi về thoát nước, mạng lưới thoát nước mưa trong khu vực thiết kế có quy mô nhỏ.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

+ Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật bao gồm: Ga thu nước mưa trực tiếp, ga thăm, ga thu thăm kết hợp, khoảng cách các giếng từ 30m đến 50m, thu nước hai bên đường. Ga thăm, ga kết hợp thu nước mưa dưới lòng đường là ga BTCT. Nắp ga thu nước và nắp ga thăm dùng loại ghi gang đúc sẵn hoặc composite.

+ Hệ thống cống thoát nước mưa thiết kế là hệ thống cống tròn bê tông cốt thép với đường kính từ D600 đến D1800. Độ dốc dọc tuyến cống tối thiểu là 1/D (D là đường kính cống) để đảm bảo nước tự chảy. Cống tròn bê tông cốt thép được thiết kế dưới lòng đường, dưới tấm đan rãnh và xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch. Độ sâu chôn cống tại điểm đầu dưới lòng đường tối thiểu 0,7m.

5.3.3. Quy hoạch cấp nước

- Nước sạch lấy từ tuyến ống cấp nước theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của khu công nghiệp – đô thị - dịch vụ Liên Hà Thái do Công ty Cổ phần Green I Park là nhà đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Liên Hà Thái đầu tư, quản lý và cung cấp để phục vụ cấp nước sinh hoạt, dịch vụ và chữa cháy.

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt, dịch vụ dự kiến

+ Phân khu 1: $2800\text{ m}^3/\text{ngđ}$

+ Phân khu 2: $3600\text{ m}^3/\text{ngđ}$

+ Phân khu 3: $1800\text{ m}^3/\text{ngđ}$

- Mạng lưới cấp nước được thiết kế dạng mạch vòng kết hợp nhánh;
- Thiết kế mạng lưới cấp nước theo nguyên tắc:
 - + Thông qua tuyến ống cấp nước phân phối, dịch vụ nội khu, nước được cấp đến từng công trình;
 - + Nước phục vụ tưới cây, rửa đường sẽ được lấy trực tiếp từ tuyến ống truyền dẫn từ ngoài vào.
- Phòng cháy chữa cháy: Lượng nước chữa cháy đảm bảo dập tắt 01 đám cháy với lưu lượng $q=15l/s$, trong khoảng thời gian 3 giờ. Tương đương $162m^3$. (Theo TCVN 2622-1995: Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế và QCVN 06:2021). Cột áp tự do tối thiểu tại các họng chữa cháy là 10m.
- Nước phục vụ chữa cháy được lấy các trụ chữa cháy trên hệ thống đường ống cấp nước chữa của dự án. Bố trí các trụ cứu hỏa DN100 với khoảng cách các trụ không quá 150m. Chi tiết sẽ được trình bày trong hồ sơ phòng cháy và chữa cháy.

5.3.4. Quy hoạch thoát nước thải, xử lý chất thải rắn

a. Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.
- Tổng nhu cầu thoát nước thải dự kiến:
 - + Phân khu 1: $2000 m^3/ngđ$
 - + Phân khu 2: $2700 m^3/ngđ$
 - + Phân khu 3: $1200 m^3/ngđ$
- Nước thải sinh hoạt, nước mưa được tách riêng biệt.
- Nước thải từ khu nhà vệ sinh được thu gom và xử lý sơ bộ qua hệ thống bể tự hoại; nước thải từ nấu ăn qua bể tách mỡ. Nước thải sau xử lý sơ bộ sẽ theo đường ống ra hệ thống thu gom nước thải của KCN Liên Hà Thái. Nước thải được thu gom xử lý đạt cột A QCVN 40:2011/ BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận sông Diêm Hộ.

- Xử lý chất thải rắn:

- + Chất thải rắn thông thường được thu gom, phân loại, lưu giữ tạm thời để tái sử dụng, bán cho đơn vị thu mua phế liệu hoặc hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom xử lý.
- + Rác thải sinh hoạt: Bố trí các thùng rác trong phạm vi dự án, Ban quản lý khu ký hợp đồng thu gom rác với đơn vị có chức năng thu gom xử lý.

5.3.5. Quy hoạch cấp điện

- Hệ thống điện tại do chủ đầu tư KCN mở rộng kết hợp với Công ty Điện lực cung cấp. Tất cả các đường dây cấp điện dẫn đến khuôn viên của từng công trình phải nối vào một vị trí xác định và dây điện của mỗi công trình phải được lắp đặt đúng tiêu chuẩn (được Chủ đầu tư chấp thuận và cơ quan chức năng đồng ý).

- Nguồn điện: Khu nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ có nhu cầu phụ tải điện cụ thể như sau: Phân khu 1 có công suất tính toán là: 8.683 kVA; Phân khu 2 có công suất tính toán là: 33.462 kVA; Phân khu 3 có công suất tính toán là: 12.541 kVA và được dự kiến lấy nguồn từ lưới điện trung thế sau trạm 110kV Trà Linh thuộc phân khu Bắc của khu công nghiệp Liên Hà Thái, trong hồ sơ quy hoạch bản vẽ toàn khu.

- Đường dây hạ thế: Tuyến điện hạ thế 0,4kV được xây dựng mới và đi ngầm dưới vỉa hè. Sử dụng dây dẫn và các phụ kiện đúng theo tiêu chuẩn Việt Nam.

- Điện chiếu sáng đường:

+ Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng các tủ điện riêng.

+ Hệ thống chiếu sáng được xây mới để chiếu sáng cho đường nội bộ và các lối đi trong toàn khu vực. Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng các tủ điện riêng.

+ Chiếu sáng đường phố bằng đèn cao áp (đèn Led), có công suất từ 75W đến 150W. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi tối thiểu trên mặt đường lớn hơn hoặc bằng 5(lux) và độ rọi trên vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 3(lux).

+ Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm. Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 8m đến 12m, khoảng cách trung bình từ 20÷40m (tùy theo bề rộng mặt đường mà bố trí khoảng cách giữa các trụ cho phù hợp).

3.3.6. Thông tin liên lạc

+ Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông của KCN Liên Hà Thái.

+ Mạng lưới cáp thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được thiết kế đi ngầm, có dung lượng là 2÷4 ống PVC ↓110mm dày 5mm (có thể kết hợp ống ↓56mm dày 3mm) được đi dưới vỉa hè trong khu vực thiết kế. Khoảng cách các bể cáp trung bình từ 70m đến 120m.

+ Những vị trí lắp đặt cống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính ↓114 độ dày 6,8mm chôn sâu trên 1,0m. Căn cứ vào số thuê bao ở từng khu vực sẽ xác định dung lượng, vị trí tủ cáp ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

5.3.7. Đánh giá môi trường chiến lược

Sự phát triển theo Quy hoạch tác động đến môi trường toàn vùng. Do đó việc phát triển quy hoạch phải đồng bộ với việc thực thi các biện pháp, giải pháp kỹ thuật môi trường. Đảm bảo phát triển xây dựng trong vùng phù hợp với phát triển kinh tế xã hội, đồng thời đảm bảo an toàn môi trường, hướng tới phát triển bền vững.

Điều 2. Đơn vị tài trợ sản phẩm lập quy hoạch và đơn vị tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ, bản vẽ theo nội dung được phê duyệt có xác nhận thẩm định của Phòng Kinh tế và Hạ tầng để làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch, lưu trữ và công khai quy hoạch theo quy định.

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã hội, nhà ở thương mại để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại Khu công nghiệp Liên Hà Thái (gồm 03 phân khu phía Bắc theo Quy hoạch phân khu đã phê duyệt) được phê duyệt với các nội dung trên làm cơ sở cho việc triển khai các bước lập dự án khu dân cư theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thụy Liên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Diêm Điền, đơn vị tư vấn, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Sở Xây dựng;
- Ban QL KKT&CKCN;
- Lưu: VT, KTHT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Hóa