

## **MỤC LỤC:**

<b>CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tổng quan về khu vực lập quy hoạch .....	5
1.1.1. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội chung: .....	5
1.1.2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội huyện Thanh Liêm: .....	6
1.2 Lý do lập Quy hoạch:.....	7
1.3 Sự cần thiết lập Quy hoạch: .....	10
1.4. Căn cứ pháp lý lập Quy hoạch: .....	11
1.5. Tên đồ án: .....	12
1.6. Cơ quan chủ đầu tư: .....	12
1.7. Mục tiêu của đồ án:.....	13
1.8. Tính chất: .....	13
1.9. Vị trí, phạm vi, quy mô, ranh giới nghiên cứu quy hoạch: .....	13
1.9.1. Vị trí, phạm vi ranh giới nghiên cứu Quy hoạch: .....	13
1.9.2. Quy mô diện tích: .....	13
1.9.3 Quy mô dân số:.....	13
<b>CHƯƠNG II: CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....</b>	<b>14</b>
2.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên.....	14
2.1.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên: .....	14
2.2.2. Địa hình, địa chất công trình trong khu vực nghiên cứu Quy hoạch:.....	16
2.2. Hiện trạng dân cư:.....	16
2.2.1. Hiện trạng dân số và lao động: .....	16
2.2.2. Hiện trạng xây dựng cơ bản: .....	16
2.2.3. Hiện trạng kiến trúc xây dựng: .....	16
2.2.4. Hiện trạng dân cư trong khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch:.....	16
2.3. Hiện trạng phát triển các lĩnh vực xã hội:.....	17
2.3.1 Giáo dục - Đào tạo, Y tế:.....	17
2.3.2. Văn hóa - Thông tin, Thể thao - Du lịch: .....	20
2.3.3 Lao động, giải quyết việc làm: .....	20
2.3.4. An ninh - Quốc phòng: .....	21
2.3.5. Bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai .....	21
2.4. Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan.....	21
2.5. Hiện trạng phát triển đô thị: .....	22
2.6. Hiện trạng phát triển các ngành dịch vụ: .....	22
2.6.1. Hiện trạng kinh tế:.....	22
2.6.2. Thương mại, dịch vụ và du lịch: .....	22
2.6.3. Công nghiệp: .....	22
2.6.4. Vận tải, kho bãi: .....	23
2.6.5. Dịch vụ tài chính - ngân hàng:.....	23
2.6.6. Dịch vụ bưu chính - viễn thông và công nghệ thông tin: .....	23
2.6.7. Phát triển các dịch vụ khác .....	24
2.7. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:.....	24
2.7.1 Hiện trạng giao thông: .....	24
2.7.2. Hiện trạng nền xây dựng:.....	24

2.7.3. Hiện trạng hệ thống thủy lợi: .....	24
2.7.4. Hiện trạng thoát nước mưa: .....	25
2.7.5. Cấp nước:.....	25
2.7.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: .....	25
2.7.7. Cấp điện, viễn thông và thông tin liên lạc .....	25
2.8. Đánh giá tổng hợp:.....	26
2.8.1 Ưu điểm: .....	26
2.8.2. Nhược điểm: .....	26
2.8.3. Cơ hội:.....	26
2.8.4 Thách thức:.....	27
<b>CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN .....</b>	<b>27</b>
3.1. Các chỉ tiêu về quy hoạch: .....	27
3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất: .....	27
3.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:.....	28
3.3.1 Giao thông:.....	28
3.3.2 Cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải và vệ sinh môi trường: .....	28
3.3.3 Cấp điện: .....	28
3.3.4 Thông tin liên lạc: .....	29
<b>CHƯƠNG IV. BỘ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC .....</b>	<b>29</b>
4.1. Nguyên tắc nghiên cứu cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:.....	29
4.2. Ý tưởng lập quy hoạch:.....	30
4.3. Tiềm năng, tầm nhìn, mục tiêu, động lực chính phát triển: .....	30
4.3.1 Xác định tiềm năng, tầm nhìn, mục tiêu:.....	30
4.3.2 Xác định động lực phát triển:.....	31
4.4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: .....	31
4.5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất: .....	32
4.6. Phân khu chức năng và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với các ô đất quy hoạch: .....	32
4.6.1. Đất ở - Hiện trạng:.....	32
4.6.2. Đất ở liên kế .....	33
4.6.3. Đất ở biệt thự: .....	33
4.6.4. Đất ở liên kế mặt phố: .....	34
4.6.5. Đất công cộng - Nhà văn hóa.....	35
4.6.6. Đất công cộng – Trường mầm non: .....	35
4.6.7. Đất cây xanh: .....	36
4.6.8. Đất bãi đỗ xe: .....	36
4.6.9. Đất HTKT sau lô: .....	37
4.6.10. Đất giao thông:.....	37
4.7. Tổng hợp Quy hoạch chia lô các khu chức năng.....	37
4.8. Phân kỳ đầu tư: .....	37
<b>CHƯƠNG V. QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, THIẾT KẾ ĐÔ THỊ: .....</b>	<b>38</b>
5.1. Các yêu cầu, nguyên tắc thiết kế: .....	38

5.1.1. Những yêu cầu chung:.....	38
5.1.2 Nguyên tắc thiết kế:.....	38
5.1.3 Nguyên tắc tổ chức, bố cục không gian kiến trúc cảnh quan: .....	39
5.2. Định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu: .....	40
5.3. Quy định việc kiểm soát về kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị.....	41
5.3.1 Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực Quy hoạch theo các hướng tầm nhìn:.....	41
5.3.2 Quy định kiểm soát về mật độ xây dựng: .....	41
5.3.3 Quy định các lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: .....	42
5.3.4 Đối với phần ngầm dưới mặt đất: .....	43
5.3.5 Đối với phần nổi trên mặt đất, không gian ngoài công trình:.....	43
5.3.6 Hệ thống cây xanh:.....	43
5.3.7. Hệ thống tiện ích đô thị:.....	44

## **CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....47**

6.1. Quy hoạch giao thông.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.1.1. Nguyên tắc và cơ sở thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.1.2. Giải pháp quy hoạch giao thông:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.1.3. Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng: .	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.2. Quy hoạch san nền.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.2.1. Cơ sở thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.2.2. Nguyên tắc thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.2.3. Giải pháp san nền: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.3.1. Cơ sở thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.3.2. Nguyên tắc thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.3.3. Giải pháp thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.4. Quy hoạch cấp nước .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.4.1. Cơ sở thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.4.2. Nguyên tắc thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.4.3. Giải pháp thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.5.1. Nguyên tắc thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.5.2. Cơ sở thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.5.3. Giải pháp thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.5.4. Quản lý chất thải rắn: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.6. Quy hoạch cấp điện.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.6.1. Nguyên tắc thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.6.2. Cơ sở thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.6.3. Phương án cấp điện: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.6.4. Chiếu sáng đô thị.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.7.1. Nguyên tắc thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.7.2. Cơ sở thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
6.7.3. Giải pháp thiết kế:.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

---

## **CHƯƠNG VII: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**

- NOT DEFINED.**
- 7.1. Căn cứ thiết kế: ..... **Error! Bookmark not defined.**
  - 7.2. Hiện trạng môi trường ..... **Error! Bookmark not defined.**
    - 7.2.1. Ô nhiễm không khí và tiếng ồn giao thông ..... **Error! Bookmark not defined.**
    - 7.2.2. Dự báo và đánh giá tác động môi trường trong quá trình xây dựng: **Error! Bookmark not defined.**
    - 7.2.3. Dự báo và đánh giá tác động môi trường trong quá trình hoạt động: **Error! Bookmark not defined.**
  - 7.3. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường trong quá trình hoạt động thực hiện quy hoạch: ..... **Error! Bookmark not defined.**

## **CHƯƠNG VIII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....47**

- 8.1. Kết luận: ..... 66
- 8.2. Kiến nghị: ..... 67

## **CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU**

### **1.1. Tổng quan về khu vực lập quy hoạch**

#### ***1.1.1. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội chung:***

Tỉnh Hà Nam thuộc vùng Châu Thổ Sông Hồng; Có vị trí cách trung tâm Hà Nội hơn 50km. Hà Nam là cửa ngõ phía Nam của Thủ đô, phía Bắc giáp thành phố Hà Nội, phía Đông giáp tỉnh Hưng Yên và tỉnh Thái Bình. Hà Nam tiếp cận các trục giao thông huyết mạch Bắc – Nam, trên địa bàn tỉnh có quốc lộ 1A và đường sắt Bắc Nam chạy qua với chiều dài gần 50km và các tuyến đường giao thông quan trọng khác như quốc lộ 21, quốc lộ 21B, quốc lộ 38 với hơn 4.000 km đường bộ, 200km đường thủy và hàng nghìn km đường giao thông nông thôn đã tạo thành một mạng lưới giao thông khép kín tạo điều kiện thuận lợi cho đi lại và vận chuyển hàng hoá đi các nơi.

Trong 6 tháng đầu năm 2021 (*Theo báo cáo Công bố số liệu thống kê kinh tế – xã hội 6 tháng đầu năm 2021 của Cục Thống kê Hà Nam*) Tổng sản phẩm trong tỉnh GRDP ước đạt trên 19 nghìn tỷ đồng, tăng 10,4% so với cùng kỳ năm 2020. Đây là mức tăng thứ 3 trong khu vực Đông bằng sông Hồng và thứ 7 toàn quốc. Tổng thu cân đối ngân sách nhà nước ước đạt trên 7.300 tỷ đồng, tăng 61,6%, đạt 76% dự toán địa phương phân đầu. Sản xuất nông lâm thủy sản ước đạt trên 4.500 tỷ đồng, tăng 2,7% so với cùng kỳ năm 2020. Chỉ số sản xuất ngành công nghiệp tăng 13,8% so với cùng kỳ và là mức tăng cao nhất trong nhiều năm qua. Vốn đầu tư toàn xã hội ước đạt trên 17 nghìn tỷ đồng, tăng 2,6% so với cùng kỳ. Tổng mức bán lẻ 6 tháng đầu năm ước đạt trên 13 nghìn tỷ đồng, tăng 17,3% so với cùng kỳ. Chỉ số giá tiêu dùng tăng 0,23% và là mức tăng thấp nhất trong 5 năm trở lại đây.

Trong 6 tháng đầu năm 2021 (*Theo báo cáo Công bố số liệu thống kê kinh tế – xã hội 6 tháng đầu năm 2021 của Cục Thống kê Hà Nam*) Tổng sản phẩm trong tỉnh GRDP ước đạt trên 19 nghìn tỷ đồng, tăng 10,4% so với cùng kỳ năm 2020. Đây là mức tăng thứ 3 trong khu vực Đông bằng sông Hồng và thứ 7 toàn quốc. Tổng thu cân đối ngân sách nhà nước ước đạt trên 7.300 tỷ đồng, tăng 61,6%, đạt 76% dự toán địa phương phân đầu. Sản xuất nông lâm thủy sản ước đạt trên 4.500 tỷ đồng, tăng 2,7% so với cùng kỳ năm 2020. Chỉ số sản xuất ngành công nghiệp tăng 13,8% so với cùng kỳ và là mức tăng cao nhất trong nhiều năm qua. Vốn đầu tư toàn xã hội ước đạt trên 17 nghìn tỷ đồng, tăng 2,6% so với cùng kỳ. Tổng mức bán lẻ 6 tháng đầu năm ước đạt trên 13 nghìn tỷ đồng, tăng 17,3% so với cùng kỳ. Chỉ số giá tiêu dùng tăng 0,23% và là mức tăng thấp nhất trong 5 năm trở lại đây.

Về tình hình đăng ký doanh nghiệp, lũy kế đến nay, trên địa bàn tỉnh có 1.041 dự án đầu tư còn hiệu lực với vốn đăng ký hơn 4.400 triệu USD và trên 140 nghìn tỷ đồng. Toàn tỉnh cấp mới 14 dự án đầu tư với tổng vốn đăng ký đầu tư trên 63 triệu USD và trên 1.400 nghìn tỷ đồng. 6 tháng đầu năm đã giải quyết việc làm mới cho gần 11 nghìn lao động.

Công tác an sinh xã hội được quan tâm, ước thu nhập bình quân đạt 4,5 triệu đồng/người/tháng.

Với mục tiêu vừa chiến thắng dịch bệnh, bảo vệ sức khỏe cho người dân, vừa ổn định xã hội, hỗ trợ DN vượt khó, tiếp tục phấn đấu đạt kết quả cao nhất các chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội năm 2021, 6 tháng cuối năm, chính quyền các cấp các ngành tiếp tục tập trung vào các nhiệm vụ trọng tâm: Thực hiện nghiêm các biện pháp cấp bách để phòng chống dịch; kịp thời tháo gỡ khó khăn, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, có biện pháp quản lý hỗ trợ về vốn cho vay đối với các doanh nghiệp bị ảnh hưởng nhiều bởi dịch Covid -19. Tập trung thu hoạch lúa đông xuân, hoàn thành gieo cấy lúa Mùa đúng thời vụ, làm tốt công tác phòng, chống dịch bệnh cho cây trồng, vật nuôi. Đẩy mạnh hoạt động quảng bá, xúc tiến du lịch; tăng cường quản lý thu, chống thất thu, chuyển giá, hạn chế nợ đọng ngân sách, phấn đấu hoàn thành vượt mức dự toán thu ngân sách năm 2021 hướng đến đảm bảo cân đối thu chi của tỉnh.

Với tiềm năng về vị trí địa lý, thuận lợi về giao thông, cơ chế chính sách của tỉnh theo hướng mở, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp phát triển và nguồn nhân lực dồi dào. Hà Nam phấn đấu trở thành một trong những trung tâm công nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, trung tâm y tế chất lượng cao cấp vùng, trung tâm du lịch dịch vụ đa ngành, có nền kinh tế lớn mạnh trong vùng cũng như cả nước.

### ***1.1.2. Tình hình phát triển kinh tế - xã hội huyện Thanh Liêm:***

Huyện Thanh Liêm nằm ở phía Tây Nam của tỉnh Hà Nam; phía Bắc giáp huyện Kim Bảng, thành phố Phủ Lý; phía Đông giáp huyện Bình Lục; phía Nam giáp huyện Gia Viễn, Ninh Bình, huyện Ý Yên, Nam Định; phía Tây giáp Lạc Thủy, Hoà Bình.

Với địa hình tương đối đa dạng, huyện Thanh Liêm có dãy núi đá vôi với trữ lượng lớn hàng tỷ m<sup>3</sup>, tập trung tại 05 xã ven sông đáy (Kiện Khê, Thanh Thủy, Thanh Tân, Thanh Nghị, Thanh Hải) đã hình thành nên khu khai thác chế biến đá và sản xuất xi măng với trữ lượng lớn trên địa bàn huyện. Ngoài ra còn có nguồn đất sét sản xuất xi măng, gốm mỹ nghệ tập trung ở 02 xã Liêm Sơn, Thanh Tâm, thuận lợi cho việc phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp; lưu vực sông Đáy và các sông nhánh nhỏ phục vụ nước tưới tiêu và tạo nên một vùng đất phì nhiêu, màu mỡ.

Huyện Thanh Liêm là một huyện có dân số trẻ, tổng dân số 114.564 người, trong đó số người trong độ tuổi lao động là 79.835 người, chiếm 69,7 %. Đây là nguồn nhân lực dồi dào, là động lực phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện.

Địa bàn huyện Thanh Liêm có các tuyến Quốc lộ chạy qua: đường Quốc lộ 1A và 21A, cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, QL.37B..có dòng sông Đáy chạy dọc theo trục đường quốc lộ 1A rất thuận lợi cho việc lưu thông hàng hoá bằng đường bộ và đường thủy. Chương trình điện khí hoá nông thôn đã được thực hiện tốt với 100% số xã, thị trấn được sử dụng điện lưới quốc gia đáp ứng nhu cầu điện phục vụ sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

Tình hình phát triển kinh tế - xã hội của huyện những năm gần đây ổn định và phát triển, 16/16 chỉ tiêu KTXH đạt vượt kế hoạch năm và so với cùng kỳ; Thu nhập bình quân đầu người tăng 16,06% so với cùng kỳ, giá trị xuất khẩu công nghiệp, tiêu thủ công nghiệp tăng 27,08%, so với cùng kỳ, tổng mức bán lẻ tăng 15,6%, thu chi ngân sách trên địa bàn đạt 120% tăng 15%. Sản xuất nông nghiệp từng bước phát triển theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa, ứng dụng công nghệ cao. Huyện đạt chuẩn nông thôn mới. Cụ thể một số chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội: Thu nhập bình quân đầu người (theo tiêu chí nông thôn mới) đạt 53,2 triệu đồng, số lao động được giải quyết việc làm mới đạt 2.800 người trong đó xuất khẩu lao động đạt 150 người, tỷ lệ lao động có việc làm qua đào tạo đạt 69%, tỷ lệ hộ nghèo giảm còn 1,69%, tỷ lệ giảm sinh 0,11%, tỷ lệ thôn lang đạt danh hiệu văn hóa 87%, giữ vững các tiêu chí NTM ở 16/16 xã (trong đó xây dựng 02 xã NTM kiểu mẫu Liêm Thuận, Thanh Nguyên).

Một số nhiệm vụ và giải pháp chủ yếu đặt ra trong những năm tiếp theo: Triển khai kế hoạch xây dựng xã nông thôn mới kiểu mẫu đối với xã Liêm Thuận, Thanh Nguyên; Phát triển nhân rộng các mô hình, đề án trong sản xuất nông nghiệp, chú trọng triển khai thực hiện các đề án ứng dụng một số cây trồng mới vào sản xuất nông nghiệp, mô hình mỗi xã một sản phẩm, chuyển mạnh vụ đông sang trồng cây hàng hóa có chất lượng và hiệu quả kinh tế cao, nhân rộng mô hình hợp tác xã sản xuất rau, củ quả an toàn; Thực hiện nghiêm các quy định về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản, tập trung nguồn lực thu hút đầu tư xây dựng Trung tâm hành chính mới của huyện; Nâng cao hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất đai, tài nguyên khoáng sản, môi trường; Phát triển toàn diện các lĩnh vực văn hóa – xã hội, tích cực xây dựng nhà văn hóa thôn làng, đổi mới nâng cao chất lượng hoạt động văn hóa, thông tin thể thao; Nâng cao chất lượng giáo dục toàn diện...

## **1.2 Lý do lập Quy hoạch:**

### **1.1.1 Vị trí địa lý:**

Thanh Liêm là huyện đồng bằng thấp trong lưu vực sông Đáy, thuộc đồng bằng Bắc Bộ sông Đáy, thuộc hệ thống sông Hồng, chảy cắt ngang qua địa bàn huyện, gần như theo hướng Bắc Nam, từ thành phố Phủ Lý đến ngã ba ranh giới của huyện (đồng thời là của tỉnh Hà Nam) với hai tỉnh Ninh Bình, Nam Định. Huyện Thanh Liêm cách trung tâm thành phố Phủ Lý 12 km, cách Hà Nội 72 km. Khu vực nghiên cứu chịu ảnh hưởng bởi lưu vực sông Kinh Thủy, sông Biên Hòa

Huyện Thanh Liêm có vị trí địa lý:

Phía đông giáp huyện Bình Lục

Phía bắc giáp thành phố Phủ Lý

Phía tây bắc giáp huyện Kim Bảng

Phía tây giáp huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình

Phía tây nam giáp huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình

Phía đông nam giáp huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định.

Tổng diện tích đất tự nhiên toàn huyện là 17.501,94 ha, trong đó đất nông nghiệp 9.200,95 ha chiếm 53%, đất lâm nghiệp chiếm 26%, đất chuyên dùng chiếm 12,2%, đất khu dân cư chiếm 4,2%, còn lại là đất chưa sử dụng. Đất vùng đồng bằng được hình thành từ phù sa sông Hồng và sông Đáy, thích hợp với việc trồng lúa và hoa màu. Vùng đồi núi chủ yếu là đất nâu vàng và đất màu, thích hợp cho phát triển cây lấy gỗ, cây ăn quả và cây công nghiệp.

Huyện có nguồn đá vôi với trữ lượng hàng tỷ m<sup>3</sup>, tập trung chủ yếu ở 5 xã, thị trấn tây Đáy, trong đó có Thanh Nghị và thị trấn Kiện Khê. Ngoài ra còn có mỏ sét ở xã Liêm Sơn, Thanh Tâm và thị trấn Tân Thanh trữ lượng hàng triệu m<sup>3</sup> dùng làm chất liệu phụ gia cho sản xuất xi măng trên địa bàn tỉnh và khu vực lân cận cùng với mỏ đá trắng cung cấp cho ngành công nghiệp hóa chất.

Trên địa bàn huyện có hai tôn giáo chính: Phật giáo và Thiên Chúa giáo. 10% dân số theo đạo Thiên Chúa.

### **1.1.2. Dân số:**

Theo báo cáo của Chi cục thống kê về số liệu dân số hiện trạng của xã Thanh Phong đến năm 2020 là 5.654 người và định hướng đến năm 2025 là 6.813 người. Tuy nhiên, với tình hình phát triển và định hướng phát triển chung trên địa bàn huyện hiện nay nói chung và trên địa bàn xã Thanh Phong nói riêng, việc dân số tăng sẽ cần tính toán dựa trên khả năng dung nạp thu hút lao động đến làm việc tại khu công nghiệp Thanh Liêm phía Tây đường quốc lộ 1A và dân số tăng cơ học nhờ việc thu hút từ các khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn xã. Vì vậy dự kiến quy mô dân số trên địa bàn xã có thể dung nạp lên tới 15.000 người khi khu vực xã được hiện thực hóa theo định hướng của Quy hoạch Vùng huyện Thanh Liêm đã được phê duyệt

Dân số hiện trạng toàn xã Thanh Phong khoảng: 5.654 người. Trong đó:

+ Tỷ lệ hộ nghèo: 2,5%

+ Tỷ lệ lao động có việc làm qua đào tạo đạt 45,2%. Lao động nông thôn có việc làm trong xã đạt 95,13%.

### **1.1.3. Nhu cầu phát triển đô thị**



*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

Theo trương trình phát triển đô thị tỉnh Hà Nam đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 22/9/2016 trương trình phát triển đô thị đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050. Với mục tiêu chính:

Phát triển đô thị tỉnh Hà Nam phù hợp với lộ trình phát triển đô thị toàn quốc giai đoạn đến năm 2020 theo Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07 tháng 11 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ; Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hà Nam giai đoạn đến năm 2020, tầm nhìn đến 2025 và quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Đáp ứng yêu cầu phát triển theo Nghị quyết đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX đề ra: Đến năm 2020 xây dựng Hà Nam cơ bản trở thành tỉnh phát triển mạnh về công nghiệp; đến năm 2030 là trung tâm đô thị - công nghiệp hiện đại, trung tâm TMDV chất lượng cao và vùng Nông nghiệp công nghệ cao; đến năm 2050, toàn tỉnh Hà Nam trở thành đô thị Hà Nam, tập trung nâng cao chất lượng đô thị, phát triển theo mô hình đô thị xanh, đô thị sinh thái.

Mục tiêu cụ thể:

+ Đến năm 2017: Hoàn thành kế hoạch nâng cấp 09 đô thị mới đạt tiêu chí đô thị loại V: Thị trấn Hòa Hậu, thị trấn Nhân Mỹ; thị trấn Đô Hai, thị trấn Ba Hàng, thị trấn chợ Sông (huyện Thanh Liêm); thị trấn Tượng Lĩnh, thị trấn Nhật Tân Kim Bảng).

+ Đến năm 2020: Toàn tỉnh có 16 đô thị; trong đó Thành phố Phủ Lý là đô thị loại II; Đô thị Duy Tiên, Vĩnh Trụ.

+ Đến năm 2030: Mở rộng quy mô hệ thống đô thị và nâng loại đô thị một số đô thị trọng điểm. Toàn tỉnh có 17 đô thị; trong đó: 01 đô thị loại I (Thành phố Phủ Lý); 01 đô thị loại III (Đô thị Duy Tiên); 03 đô thị loại IV ý lệ đô thị hóa toàn tỉnh đạt trên 55%.

+ Tầm nhìn đến năm 2050: Phát triển tỉnh Hà Nam thành đô thị trực thuộc Trung ương. Tỷ lệ đô thị hóa toàn tỉnh tầm nhìn đến năm 2050 đạt 70%.

Các chỉ tiêu chính về phát triển đô thị của tỉnh: đạt các tiêu chí về chất lượng đô thị theo mục tiêu Chương trình phát triển đô thị quốc gia (theo Quyết định 1659/QĐ-TTg ngày 7 tháng 11 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ).

Theo định hướng phát triển của quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, tại khu vực đã có nhiều thay đổi, đặc biệt cần cập nhật bổ sung các công trình dịch vụ, công cộng, hạ tầng kỹ thuật khung gắn với phát triển đô thị của thị trấn Tân Thanh lân cận trên địa bàn.

+ Thanh Phong là xã nằm trong 2 vùng phát triển theo quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm với phía Tây đường QL1A là khu vực phát triển công nghiệp và các dịch vụ công nghiệp, dịch vụ thương mại. Phía Đông QL1A là khu vực phát triển đô thị, đô thị dịch vụ công nghiệp.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

+ Quỹ đất nông nghiệp sẽ được nghiên cứu, chuyển đổi sang đất ở mới, đất dự trữ phát triển và các đất khác theo nhu cầu, nhằm dân chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương.

Theo QH vùng huyện Thanh Liêm được duyệt tại (QĐ số 392/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND tỉnh), vị trí đề xuất lập quy hoạch thuộc phân vùng III (vùng phía Đông QL.1A là khu vực tập trung phát triển trung tâm hành chính – chính trị; đô thị, đô thị công nghiệp công nghệ cao; phát triển dịch vụ hỗ trợ sản xuất nông nghiệp...). Đây là khu vực được nằm trong khu vực phát triển đô thị (đô thị huyện lỵ Thanh Liêm) dọc tuyến T1 từ đường QL.1A đến đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình theo quy hoạch vùng huyện được duyệt, do đó đề xuất mục tiêu của dự án phù hợp với định hướng phát triển chung của đô thị.

Mặt khác theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Thanh Phong đã được UBND huyện Thanh Liêm phê duyệt tại (Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND huyện Thanh Liêm), vị trí khu đất đề xuất được quy hoạch là đất ở mới. Theo đó đề xuất hình thành khu dân cư mới tại khu vực là phù hợp với các quy hoạch cấp trên được phê duyệt.

### **1.3 Sự cần thiết lập Quy hoạch:**

Qua phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên hiện trạng, định hướng phát triển của khu vực và nhu cầu định hướng phát triển kinh tế - xã hội và phân bố dân cư tại khu vực. Đặc biệt là khu đất nằm trên mặt đường T1 là tuyến đường trục chính đô thị, có mật độ dân cư tập trung thuộc khu vực định hướng mở rộng phát triển thị trấn Tân Thanh có vị trí quan trọng về kết nối giao thông đối ngoại, là động lực thúc đẩy quá trình phát triển đô thị thị trấn Tân Thanh và mang tính cấp Vùng và Liên Vùng như QL.1A, ĐT.499B.

Để đáp ứng các mục tiêu lâu dài dài hạn, nâng cao đời sống tinh thần, vật chất, nhu cầu về nhà ở của người dân xã Thanh Phong nói riêng và của công nhân người lao động tại Khu Công nghiệp Thanh Liêm trong tương lai, của nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam nói chung, khai thác hiệu quả tối đa lợi thế về giao thông trên trục đường vành đai kinh tế T1 của tỉnh đặc biệt là mục tiêu định hướng phát triển kinh tế - xã hội đảm bảo an ninh quốc phòng tại khu vực. Góp phần cụ thể hóa mục tiêu đặt ra tại các đồ án Quy hoạch Vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm, Quy hoạch định hướng phát triển công nghiệp tỉnh Hà Nam và phù hợp với trương trình phát triển đô thị tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Trong đó xác định vị trí có mối liên hệ thuận lợi về giao thông kết nối với Trung tâm thị trấn Tân Thanh là trung tâm kinh tế hành chính, chính trị, văn hóa, giáo dục, y tế, dịch vụ, thương mại, du lịch, tổng hợp của huyện Thanh Liêm.

Tạo lập hình thành một Khu nhà ở mới tại khu vực với diện mạo kiến trúc cảnh quan khang trang sạch đẹp đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối đồng bộ với các dự án đã đang triển khai trong khu vực.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

Việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21) góp phần tạo động lực phát triển cho khu vực, làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai và quản lý xây dựng trên địa bàn, tạo điều kiện thuận lợi, nâng cao chất lượng đời sống của nhân dân là việc hết sức cần thiết.

#### **1.4. Căn cứ pháp lý lập Quy hoạch:**

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 1/6/2009; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 21/12/2017; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 luật sửa đổi, một số điều của luật Xây dựng; Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014; Luật Phòng cháy và Chữa cháy số 27/2001/QH10 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy số 40/2013/QH13; Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014; Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

- Căn cứ các Văn bản của Thủ tướng 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị; Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về quản lý xây xanh đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và quy hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về Quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Quyết định số 768/QĐ-TTg ngày 06/5/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng Vùng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP; Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của luật Quy hoạch; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc.

- Căn cứ các Văn bản của Bộ Xây dựng: Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC) trong các đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư 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 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

*xây dựng khu chức năng đặc thù; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.*

*- Căn cứ các Văn bản của UBND tỉnh Hà Nam: Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 25/3/2011 về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1140/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 của UBND tỉnh Hà Nam Ban hành Quy định về thiết kế quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 22/9/2016 phê duyệt trương trình phát triển đô thị tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt quy hoạch phát triển Công nghiệp - Thương mại tỉnh Hà Nam đến năm 2025; Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND tỉnh Hà Nam về việc Ban hành “Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam”; Quyết định 41/2018/QĐ-UBND ngày 9/11/2018 của UBND tỉnh Hà Nam ban hành quy định phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Hà Nam. Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 2816/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam; Văn bản số 191/UBND-GTXD ngày 22/1/2021 về Chủ trương lập Quy hoạch và đề xuất dự án xây dựng Khu dân cư mới xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01-21). Quyết định số 696/QĐ-UBND ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21).*

*Căn cứ thông báo số 2115/TB-VPUB ngày 10/9/2021 Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Nguyễn Anh Chức tại Hội nghị nghe báo cáo các Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21) và Khu nhà ở thuộc địa bàn các xã Công Lý, Đức Lý, huyện Lý Nhân.*

*Căn cứ bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN 2000; Các đồ án, dự án đầu tư xây dựng liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội do địa phương và cơ quan liên quan cung cấp; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.*

### **1.5. Tên đồ án:**

*Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21).*

## **1.6. Cơ quan chủ đầu tư:**

Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm

## **1.7. Mục tiêu của đồ án:**

- Từng bước cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm, quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.
- Hình thành khu nhà ở đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đảm bảo kết nối với các dự án đã, đang triển khai trong khu vực
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

## **1.8. Tính chất:**

Là khu nhà ở có mật độ xây dựng trung bình được đầu tư xây dựng mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

## **1.9. Vị trí, phạm vi, quy mô, ranh giới nghiên cứu quy hoạch:**

### **1.9.1. Vị trí, phạm vi ranh giới nghiên cứu Quy hoạch:**

Khu vực quy hoạch thuộc lô OM-13 theo Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường T1;
- Phía Nam: Giáp đường quy hoạch rộng 17,5m;
- Phía Đông: Giáp đường quy hoạch rộng 36,0m;
- Phía Tây: Giáp đường quy hoạch rộng 25,0m;

### **1.9.2. Quy mô diện tích:**

- Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: Khoảng **11,44ha**.

### **1.9.3 Quy mô dân số:**

- Quy mô dân số khoảng 1.150 người.
- Về quy mô dân số Đồ án đã tuân thủ quy hoạch cấp trên và tính toán theo tổng thể khu vực nghiên cứu cụ thể trong phạm vi nghiên cứu của Đồ án theo đó đề xuất phù hợp với định hướng phát triển đô thị nằm trong khu vực phát triển đô thị (Đô thị huyện lỵ Thanh Liêm) và phù hợp với định hướng phát triển xã Thanh Phong theo từng giai đoạn, Phù hợp với các nội dung ý kiến của Sở xây dựng tại Văn bản số 20/SXD-QHKT ngày 06/11/2021 Về việc tham mưu giải quyết đề nghị của UBND huyện Thanh Liêm tại tờ trình số 394/TTr-UBND ngày 04/12/2021; Văn bản số 673/SXD-PTĐT ngày 09/4/2021 về Hồ sơ Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). Đồ án đề xuất quy mô các khu chức năng trong đó chỉ tiêu đất ở đạt bình quân 40,3 m<sup>2</sup>/ng phù hợp với Nhiệm vụ được duyệt tại Quyết định số 696/QĐ-UBND ngày 07/5/2021 của UBND tỉnh Hà Nam.

## **CHƯƠNG II: CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG**

### **2.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên**

#### **2.1.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên:**

##### **a. Đặc điểm địa hình:**

Huyện Thanh Liêm nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa. Lượng mưa trung bình hàng năm từ 1.600 đến 1.900mm, song phân bố không đều, tập trung chủ yếu vào từ tháng 6 đến tháng 9 dễ gây úng, lụt, rất khó khăn cho công tác phòng chống lụt bão. Huyện Thanh Liêm có dãy núi đá vôi với trữ lượng lớn hàng tỷ m<sup>3</sup>, tập trung tại 05 xã ven sông đáy (Thanh Thủy, Kiện Khê, Thanh Nghị, Thanh Tân, Thanh Hải) đã hình thành nên khu khai thác chế biến đá và sản xuất xi măng với trữ lượng lớn trên địa bàn huyện. Huyện Thanh Liêm còn có nguồn đất sét sản xuất xi măng, gốm mỹ nghệ tập trung ở 02 xã Thanh Tâm, Liêm Sơn, thuận lợi cho việc phát triển công nghiệp-tiểu thủ công nghiệp;

Hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc vùng đồng bằng Bắc Bộ nên cao độ tự nhiên tương đối đồng đều, địa hình bằng phẳng độ dốc tự nhiên không lớn, tiếp giáp kề cận với khu dân cư hiện hữu, và tuyến đường QL.1A, T1.

- Khu vực nghiên cứu có địa hình bằng phẳng của vùng đồng bằng Bắc Bộ, hướng dốc chủ yếu từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Cao độ khu đất nông nghiệp từ 0.55m ÷ 0.90m, độ dốc địa hình tự nhiên từ hướng từ Đông Nam về phía Tây Bắc phía đường T1.

- Cao độ đáy mương tưới thủy lợi hiện trạng từ Bắc - Nam từ 0.69m ÷ 0.73m, độ dốc từ Nam lên Bắc, mương hiện trạng Đông – Tây từ 0.45m ÷ 0.57m, độ dốc từ Đông sang Tây

- Cốt tim đường giao thông hiện trạng T1 từ 2.28m ÷ 2.9m độ dốc từ Đông sang Tây.

- Đất nằm trong ranh giới lập quy hoạch phần lớn là đất nông nghiệp, chủ yếu được trồng lúa, một phần là diện tích đất kênh mương và đường giao thông nội đồng hiện trạng.

- Khu đất có vị trí tiếp giáp trực tiếp với các trục đường chính T1 và các trục chính phân khu theo quy hoạch do vậy các vị trí đấu nối với các tuyến đường trên sẽ tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với tuyến đường và mương nội đồng hiện trạng phục vụ cho sản xuất nông nghiệp chủ yếu là mương tưới sau khi thực hiện dự án sẽ có phương án bố trí hoàn trả đầu nối các tuyến đường và mương trên đảm bảo việc hoạt động sản xuất bình thường. Phạm vi quy mô diện tích các tuyến đường mương hoàn trả tối thiểu bằng với tuyến cũ. Vị trí nằm ngoài ranh giới thực hiện dự án, quỹ đất hoàn trả được bàn giao cho cơ quan chủ quản để quản lý vận hành.

- Tuyến đường thôn bê tông hiện trạng qua khu đất được đấu nối với hệ thống đường giao thông trong khu quy hoạch khớp nối đồng bộ vuốt nối cao độ êm thuận.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

- Trong khu vực nghiên cứu Quy hoạch có tuyến đường điện 35/0,4kv nhánh CQT Trung Hưng chiều dài khoảng 358m, công suất trạm treo 400kva đặt tại hành lang tuyến đường T1 do Điện lực Thanh Liêm quản lý.

#### ***b. Đặc điểm khí hậu:***

Huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam nằm trong vùng khí hậu của vùng Đồng bằng Bắc Bộ, khí hậu mang đặc trưng: nhiệt đới gió mùa, nắng và mưa nhiều. Một năm có 4 mùa, Xuân, Hạ, Thu, Đông; Khí hậu có sự phân hóa theo chế độ nhiệt với hai mùa tương phản nhau là mùa hạ và mùa đông cùng với hai thời kỳ chuyển tiếp tương đối là mùa xuân và mùa thu. Mùa hạ thường kéo dài từ tháng 5 đến tháng 9, mùa đông thường kéo dài từ giữa tháng 11 đến giữa tháng 3; mùa xuân thường kéo dài từ giữa tháng 3 đến hết tháng 4 và mùa thu thường kéo dài từ tháng 10 đến giữa tháng 11.

#### ***Nhiệt độ:***

Nhiệt độ trung bình hàng năm: vào khoảng 23-24<sup>0</sup>C; Số giờ nắng trung bình: khoảng 1300-1500 giờ/năm; Trong năm thường có 8 - 9 tháng có nhiệt độ trung bình trên 20<sup>0</sup>C (trong đó có 5 tháng có nhiệt độ trung bình trên 25<sup>0</sup>C) và chỉ có 3 - 4 tháng nhiệt độ trung bình dưới 20<sup>0</sup>C (nhưng không có tháng nào nhiệt độ dưới 16<sup>0</sup>C).

#### ***Mưa:***

Lượng mưa trung bình: khoảng 1900mm; Năm có lượng mưa cao nhất: 3176mm (năm 1994); Năm có lượng mưa thấp nhất: 1265,3mm (năm 1998).

#### ***Độ ẩm:***

Độ ẩm trung bình hàng năm là 85%, không có tháng nào có độ ẩm trung bình dưới 77%; Tháng có độ ẩm trung bình cao nhất trong năm là tháng 3 (95,5%); Tháng có độ ẩm trung bình thấp nhất trong năm là tháng 11 (82,5%).

#### ***Gió:***

Hai mùa chính trong năm là mùa hạ, mùa đông, với các hướng gió thịnh hành; Mùa hạ: gió Nam, Tây Nam và Đông Nam; Mùa đông: gió Bắc, Đông và Đông Bắc.

#### ***c. Nguồn nước, thủy văn:***

- Khu vực quy hoạch có các kênh mương thủy lợi, dẫn nước và thoát nước cho ruộng lúa và khu dân cư thôn Trung Hưng phía Nam khu đất.

- Nước ngầm tồn tại trong nhiều tầng và chất lượng tốt, đủ đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Khu quy hoạch gần sông Đáy nên chịu ảnh hưởng chế độ thủy văn của sông Đáy.

### **2.2.2. Địa hình, địa chất công trình trong khu vực nghiên cứu Quy hoạch:**

Hiện chưa có số liệu khoan thăm dò địa chất trên toàn bộ khu vực nghiên cứu. Căn cứ các công trình nhà dân đã xây dựng gần khu vực và căn cứ theo số liệu về đồ án Quy hoạch Vùng huyện Thanh Liêm, Quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, đường T1 thì địa chất khu vực đảm bảo xây dựng các công trình dân dụng, thương mại dịch vụ, cấp II, cấp III và xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thiết yếu khác.

### **2.2. Hiện trạng dân cư:**

#### **2.2.1. Hiện trạng dân số và lao động:**

- Dân số hiện trạng toàn xã Thanh Phong khoảng: 5.654 người. Trong đó:

+ Tỷ lệ hộ nghèo: 2,5%.

+ Tỷ lệ lao động có việc làm qua đào tạo đạt 45,2%. Lao động nông thôn có việc làm trong xã đạt 95,13%.

Hiện trạng lao động sản xuất của khu vực rất đa dạng nhưng chủ yếu vẫn là sản xuất nông nghiệp kết hợp sản xuất tiểu thủ nông nghiệp. Các hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ và xây dựng cũng đang phát triển, do vậy số lao động này cũng đang có xu hướng tăng.

#### **2.2.2. Hiện trạng xây dựng cơ bản:**

Thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới, huyện Thanh Liêm đã có nhiều chủ trương, chính sách và đôn đốc các địa phương đẩy nhanh tiến độ hoàn thành các tiêu chí. Hiện nay, 100% các xã được công nhận xã Nông thôn mới; đối với huyện đang khẩn trương hoàn thành các chỉ tiêu còn lại và hoàn thiện hồ sơ đề nghị công nhận huyện NTM.

#### **2.2.3. Hiện trạng kiến trúc xây dựng:**

Khu vực dân cư hiện trạng việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng cũng được người dân đầu tư kiên cố kháng trang các công trình xây dựng 2-3 tầng số lượng 02 nhà, 1 lán cấp 4 lợp mái tôn.

#### **2.2.4. Hiện trạng dân cư trong khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch:**

Qua khảo sát dân cư hiện trạng trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch dân cư hiện trạng có 02 nhà kiên cố, 01 nhà tạm lợp mái tôn có vị trí phía Bắc khu đất giáp với tuyến đường T1 trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, quy mô diện tích khoảng 766m<sup>2</sup> gồm các loại đất ở nông thôn, cây lâu năm và đất khác hiện do 03 hộ dân quản lý sử dụng gồm các thửa đất số 76, 105, 106 thôn Tân Phong, xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.



*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*



### **2.3. Hiện trạng phát triển các lĩnh vực xã hội:**

#### **2.3.1 Giáo dục - Đào tạo, Y tế:**

Hà Nam là một trong những tỉnh có mạng lưới cơ sở y tế, giáo dục, văn hóa và phúc lợi xã hội phát triển. Trong những năm qua, đội ngũ cán bộ ngành Y tế được bổ sung, đào tạo nâng cao về trình độ chuyên môn nghiệp vụ, trên địa bàn tỉnh không có dịch lớn xảy ra; tỷ lệ trẻ em dưới 05 tuổi bị suy dinh dưỡng theo cân nặng giảm còn 15,4%. Bên cạnh đó, ngành Y tế đã duy trì được mức sinh thay thế, từng bước khống chế tình trạng mất cân bằng giới tính khi sinh. Chất lượng dân số được nâng lên, tỷ lệ các bà mẹ có thai được khám thai định kỳ và tiêm chủng là 100%. Chất lượng dân số từng bước được cải thiện và nâng cao, tỷ lệ người sinh con thứ ba trở lên giảm 0,4%. Năm 2014 tỉnh đã khởi công xây dựng mới cơ sở 2 của Bệnh viện Hữu nghị Việt Đức và Bệnh viện Bạch Mai. Cơ sở 2 của 02 bệnh viện sẽ được xây dựng trên diện tích gần 21 ha/bệnh viện với khu điều trị mỗi bệnh viện là 1.000 giường bệnh. Kinh phí đầu tư gần 5.000 tỷ đồng/bệnh viện từ nguồn trái phiếu Chính phủ. Dự kiến khánh thành giai đoạn 1 vào tháng 2 năm 2016, khánh thành toàn bộ vào tháng 12 năm 2017.

Từ năm 2010 đến nay, chất lượng giáo dục phổ thông nói chung và giáo dục trung học nói riêng của tỉnh tiếp tục có những bước tiến vững chắc, nằm trong nhóm các địa phương có chất lượng giáo dục cao của cả nước. Toàn tỉnh đã duy trì được 120 trường mầm non công lập và 74 nhóm trẻ tư thục; 271 trường phổ thông các cấp, với 4.468 lớp học. Phần lớn các trường tiểu học, trung học cơ sở và 100% số trường trung học phổ thông đã được xây dựng kiên cố và bán kiên cố.

Các chỉ tiêu giáo dục toàn diện đứng trong top 10 tỉnh dẫn đầu toàn quốc. Tỷ lệ học sinh tốt nghiệp THPT luôn đạt trên 99%. Kết quả thi vào đại học, cao đẳng luôn xếp từ thứ 7 - 10 toàn quốc. Hà Nam là một trong 20 đơn vị có số lượng và

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

chất lượng giải cao nhất trong các kỳ thi quốc gia, quốc tế, năm nào cũng có học sinh được triệu tập chọn đội tuyển dự thi quốc tế. Trong năm học 2013 - 2014, Hà Nam đạt 02 giải nhất, 09 giải nhì, 23 giải ba và 18 giải khuyến khích, xếp thứ 13/63 tỉnh, thành phố trong kỳ thi học sinh giỏi quốc gia trung học phổ thông; đạt 02 huy chương vàng, 05 huy chương bạc, 11 huy chương đồng và 23 giải khuyến khích trong cuộc thi Olympic Tiếng Anh trên Internet cấp quốc gia. Đặc biệt, năm học 2011 - 2012, lần đầu tiên kể từ khi tái lập tỉnh, Hà Nam đã có 01 học sinh đoạt huy chương bạc Olympic Vật lý châu Á - Thái Bình Dương và huy chương vàng Olympic Vật lý quốc tế.

Cấp học mầm non cũng đã hoàn thành Đề án Phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ em 5 tuổi. Toàn tỉnh tiếp tục giữ vững và nâng cao chất lượng phổ cập giáo dục THCS đạt được từ năm 2002. Phổ cập giáo dục tiểu học đúng độ tuổi được duy trì vững chắc và có bước phát triển. tỉnh đã được công nhận đạt chuẩn quốc gia về phổ cập giáo dục tiểu học đúng độ tuổi mức 2 từ năm 2013.

Mạng lưới trường lớp được quy hoạch hợp lý, hiệu quả hơn. Cấp tiểu học tiến hành sáp nhập, bảo đảm mỗi phường, xã, thị trấn chỉ còn một trường tiểu học. Cấp THCS thời gian tới sẽ sáp nhập các trường có quy mô nhỏ, hình thành hệ thống trường THCS chất lượng cao.

Trên địa bàn toàn tỉnh hiện có 09 bệnh viện, 15 phòng khám khu vực và 116 trạm y tế xã/phường và hàng trăm cơ sở khám chữa bệnh đông y, khám chữa bệnh tư nhân, cơ sở, đại lý bán thuốc phục vụ chữa bệnh, chăm sóc sức khỏe nhân dân. Tổng số y, bác sĩ hiện có gần 700 người. Công tác phòng, chống dịch bệnh được tăng cường, không để dịch bệnh và vụ ngộ độc lớn xảy ra. Các chương trình mục tiêu quốc gia được triển khai đồng bộ và đạt hiệu quả cao. Công tác khám, chữa bệnh từ tỉnh đến cơ sở được đầu tư, nâng cấp đã từng bước đáp ứng nhu cầu khám, chữa bệnh ngày càng cao của nhân dân. Mạng lưới y tế cơ sở được tăng cường đầu tư, tạo điều kiện tốt hơn để người dân tiếp cận được với các dịch vụ y tế. Tình trạng sức khỏe của nhân dân được nâng lên, góp phần quan trọng vào việc thực hiện các nhiệm vụ, mục tiêu kinh tế - xã hội của tỉnh.

Ngành GD&ĐT huyện Thanh Liêm đã thực hiện tốt Nghị quyết 29 về đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục và đào tạo; chất lượng đội ngũ giáo viên và cán bộ quản lý giáo dục các cấp được nâng cao, kỷ cương nề nếp được duy trì, chất lượng và hiệu quả giáo dục được nâng lên; Bạc học Mầm non được đổi mới theo quan điểm lấy trẻ làm trung tâm; Giáo dục phổ thông tiếp tục hoạt động theo hướng coi trọng phát triển phẩm chất, năng lực của học sinh, đổi mới, ra đề kiểm tra đánh giá theo chuẩn kiến thức kỹ năng; triển khai giáo dục kỹ năng sống, trải nghiệm sáng tạo cho học sinh, đã sát nhập trường Tiểu học và THCS Liêm Thuận; Đẩy mạnh xây dựng xã hội học tập. Chất lượng giáo dục toàn diện nâng lên thể hiện qua các kỳ giao lưu, thi học sinh giỏi với 134 giải trong đó 19 giải cấp quốc gia; đội ngũ giáo viên đạt chuẩn và trên chuẩn, cơ sở vật chất được đầu tư đồng bộ, toàn huyện có 52/52 trường đạt chuẩn quốc gia, trong đó có 19 trường đạt chuẩn mức độ 2.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

Ngành giáo dục đào tạo huyện Thanh Liêm đã tập trung triển khai thực hiện các nhóm nhiệm vụ chủ yếu và 5 giải pháp cơ bản theo nhiệm vụ năm học và đã đạt nhiều kết quả nổi bật. Cơ sở vật chất trang thiết bị được đầu tư theo hướng trường chuẩn quốc gia; số phòng học bán kiên cố, phòng học tạm đã giảm. Công tác cải cách thủ tục hành chính được đẩy mạnh; công tác phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ 5 tuổi tiếp tục được duy trì. Phổ cập giáo dục tiểu học, THCS đạt chuẩn mức độ 3; xóa mù chữ đạt chuẩn mức độ 2. Việc đổi mới phương pháp dạy học, kiểm tra, đánh giá học sinh phổ thông được tích cực thực hiện theo hướng phát triển phẩm chất năng lực người học. Giáo dục thường xuyên đã từng bước đa dạng hóa nội dung chương trình giáo dục, tăng cường thu hút người học tham gia các chương trình học tập.

Kết quả trong năm học toàn huyện có 17 trường tiểu học, 16 trường THCS huy động 100% trẻ 6 tuổi vào lớp 1 và tuyển sinh vào lớp 6 đạt 100%. Duy trì sĩ số trên 99,5%. Chất lượng giáo dục đại trà và mũi nhọn được quan tâm. Trong năm toàn huyện đạt 373 giải trong các cuộc thi, giao lưu cấp tỉnh. Trong đó 41 giải nhất, 79 giải nhì và 128 giải ba. Cấp quốc gia đạt 29 giải... Năm học 2020-2021 toàn ngành tiếp tục duy trì kết quả đã đạt được, quyết tâm nâng cao chất lượng giáo dục toàn diện, nâng cao hiệu quả hoạt động trung tâm học tập cộng đồng...

Hiện trạng trường Mầm non, Tiểu học xã Thanh Phong có vị trí về Phía Nam khu đất Quy hoạch cách khoảng 500m thuộc thôn Giáp Nhì, xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, trường được đầu tư xây dựng khang trang sạch sẽ đạt chuẩn quốc gia với quy mô cao 02 tầng đáp ứng đủ nhu cầu lớp học mầm non và tiểu học cho khu dân cư.



*Trường Mầm non thôn Giáp Nhì xã Thanh Phong*

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*



*Trường tiểu học Thanh Phong*

### **2.3.2. Văn hóa - Thông tin, Thể thao - Du lịch:**

Huyện Thanh Liêm đã công nhận 2 làng đạt danh hiệu văn hóa lần đầu, đến nay toàn huyện có 89/119 thôn làng đạt danh hiệu làng văn hóa. Bên cạnh đó, phong trào văn hóa văn nghệ, TDTT tiếp tục có bước phát triển, đa dạng hóa về loại hình, nâng cao số lượng và chất lượng các bộ môn thi đấu, biểu diễn; phối hợp với các cơ quan chuyên môn làm tốt công tác quản lý nhà nước trên lĩnh vực bưu chính và công nghệ thông tin; tăng cường công tác quản lý lễ hội, các di tích lịch sử văn hóa dịch vụ hóa trên địa bàn.

### **2.3.3 Lao động, giải quyết việc làm:**

#### **\* Giải pháp đào tạo nguồn nhân lực:**

Hỗ trợ các thành phần kinh tế phát triển, tạo việc làm tăng thu nhập cho người lao động; phát triển đào tạo nghề để tăng cơ hội tìm việc cho người lao động, địa phương. Triển khai thực hiện các chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất trên địa bàn huyện, xã có dự án bị thu hồi đất.

Phát triển các hoạt động an sinh xã hội, thực hiện tốt các chính sách xã hội, chính sách người có công với cách mạng, các hoạt động từ thiện, nhân đạo.

Đa dạng hoá hình thức đào tạo phù hợp với từng đối tượng và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện, tập trung vào các ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ. Quan tâm hơn và có chính sách hỗ trợ đào tạo nghề đối với lao địa phương.

Mở rộng hợp tác về công tác đào tạo; thường xuyên đào tạo, bồi dưỡng để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ, công chức.

Có chính sách hấp dẫn để khuyến khích đội ngũ lao động có chuyên môn, nghiệp vụ giỏi. Thu hút các chuyên gia, lao động trình độ cao từ bên ngoài vào những lĩnh vực ưu tiên mà lực lượng tại chỗ chưa đáp ứng được.

#### **\* Giải pháp về khoa học công nghệ:**

Có chính sách khuyến khích đầu tư nghiên cứu áp dụng khoa học, công nghệ tiên tiến vào sản xuất.

Mở rộng quan hệ hợp tác phát triển khoa học, công nghệ để tranh thủ sự giúp đỡ, hỗ trợ trong các lĩnh vực đào tạo, quản lý, ứng dụng, đổi mới công nghệ.

*\* Giải pháp về hợp tác phát triển:*

Tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để thu hút vốn đầu tư, công nghệ, kinh nghiệm quản lý vào lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ.

Hợp tác giao lưu chặt chẽ với các địa phương trong và ngoài tỉnh và vùng trong đào tạo nguồn nhân lực, phát triển thương mại, du lịch và đầu tư để phát triển công nghiệp, tiêu thủ công nghiệp, dự án đầu tư xây dựng cơ bản trên địa bàn.

### **2.3.4. An ninh - Quốc phòng:**

Thường xuyên thông tin cho nhân dân hiểu rõ đường lối chính sách của Đảng và nhà nước về kinh tế kết hợp với quốc phòng an ninh thông qua các tổ chức mặt trận công tác xã hội. Đẩy nhanh tốc độ xây dựng tuyến giao thông kết nối vùng và liên vùng như tuyến T1, dự án đô thị, khu nhà ở trên địa bàn. Tập trung xây dựng khu vực phòng thủ, thể trận quốc phòng toàn dân vững chắc trong mọi tình huống; làm tốt phong trào quần chúng bảo vệ an ninh tổ quốc, kịp thời phát hiện, ngăn ngừa, xử lý các loại tội phạm, đảm bảo an ninh và trật tự xã hội, ổn định chính trị, giảm tối đa các tệ nạn xã hội, nhất là tệ nạn ma túy.

### **2.3.5. Bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai**

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải, thoát nước ở các khu đô thị và dân cư tập trung; đẩy mạnh việc giáo dục cộng đồng về bảo vệ môi trường.

Ứng dụng công nghệ thông tin để nâng cao hiệu quả cảnh báo thiên tai và tăng diện phục vụ. Thực hiện định kỳ diễn tập phòng chống lụt bão, chống cháy nổ tại khu dân cư, cơ sở chế xuất.

## **2.4. Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan**

**Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất**

Stt	Tên loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nông nghiệp	LUC	97.179,9	84,98
2	Đất trồng cây hàng năm khác	CHN	756,2	0,66
3	Đất ở hiện trạng	OHT	766,0	0,67
4	Đất nghĩa trang nghĩa địa	NTD	11,2	0,01
5	Đất mặt nước	MN	8.045,4	7,04
6	Đất giao thông	GT	7.601,5	6,65
	<b>Tổng</b>		<b>114.360,1</b>	<b>100,00</b>

- Kiến trúc cảnh quan khu vực nghiên cứu lập quy hoạch mang đậm bản sắc văn hóa tập quán của vùng Bắc bộ, công trình kiến trúc xây dựng có xu hướng đổi mới theo hướng đô thị, hình ảnh nhà chia lô xuất hiện tại các khu vực có mặt tiền giáp các trục giao thông. Hình ảnh bản sắc văn hóa thể hiện ở nét sinh hoạt theo kiểu nông thôn, vườn cây ao cá, sản xuất thuần nông tại một số khu vực dân cư lân cận xung quanh khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch.

## **2.5. Hiện trạng phát triển đô thị:**

Hiện nay trên địa bàn xã Thanh Phong có các dự án lân cận đã và đang đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện như Dự án Khu đô thị Hưng Hòa, Khu đấu giá đất xã Thanh Phong, Dự án cửa hàng xăng dầu phía Bắc giáp đường T1, và một số dự án đất đấu giá tái định cư khác trên địa bàn.

## **2.6. Hiện trạng phát triển các ngành dịch vụ:**

### **2.6.1. Hiện trạng kinh tế:**

Kinh tế có mức tăng trưởng trung bình trong toàn huyện. Theo thống kê năm 2019, tổng giá trị sản phẩm xã hội toàn khu vực đạt 371,55 tỷ đồng. Trong đó, giá trị sản phẩm nông nghiệp là 95,0 tỷ đồng, giá trị sản phẩm công nghiệp - TTCN là 95,04 tỷ đồng, giá trị sản phẩm thương mại dịch vụ là 145,41 tỷ đồng. Giá trị thu nhập bình quân đầu người đạt 42,5 triệu đồng/người/năm.

Cơ cấu kinh tế hiện nay của khu vực là Công nghiệp, TTCN, xây dựng - Thương mại, dịch vụ - Nông nghiệp. Tỷ trọng công nghiệp, TTCN, xây dựng khoảng 40%; thương mại, dịch vụ khoảng 35%; nông, lâm nghiệp khoảng 25%.

Cơ cấu kinh tế khu vực nghiên cứu đang có xu hướng chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng công nghiệp-TTCN-xây dựng và thương mại-dịch vụ.

### **2.6.2. Thương mại, dịch vụ và du lịch:**

Khai thác tối đa tiềm năng, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, liên kết với các địa phương trong việc tổ chức tour tuyến để phát triển ngành du lịch của huyện, góp phần phát triển kinh tế và tạo việc làm, thu nhập cho nhân dân địa phương.

### **2.6.3. Công nghiệp:**

Trong quá trình thực hiện các mục tiêu về phát triển khu công nghiệp (KCN) theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Hà Nam lần thứ XVIII, dưới sự lãnh đạo, chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, sự phối hợp thực hiện của các sở, ngành liên quan, các KCN của tỉnh Hà Nam đã đạt được những kết quả đáng khích lệ, góp phần vào chuyển dịch cơ cấu kinh tế của tỉnh, tạo việc làm cho người lao động, đóng góp tích cực cho ngân sách địa phương.

Đến nay, Hà Nam có 08 KCN tập trung được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, với diện tích 1.773 ha, trong đó có 04 KCN đã đi vào khai thác và hoạt động như KCN Đồng Văn I, khu công nghiệp Đồng Văn II, KCN Hòa Mạc, KCN Châu Sơn; hạ tầng các KCN này đã cơ bản được đầu tư xây dựng đồng bộ, thu hút được 163 dự án

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

---

(FDI là 74 dự án, trong nước là 89 dự án), vốn đầu tư đăng ký là 681 triệu USD và 8.709 tỷ đồng.

Thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 501-TB/TU ngày 08/7/2020. Theo đó, Khu công nghiệp Thanh Liêm được định hướng mở rộng với tổng diện tích khoảng 913ha (*trong đó: Khu công nghiệp Thanh Liêm đã được chấp thuận và đi vào hoạt động diện tích 293ha, định hướng mở rộng thêm diện tích khoảng 120ha và thành lập mới khu công nghiệp Thanh Liêm II diện tích khoảng 480ha*).

Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 07/3/2018. Theo đó, vùng phía Đông sông Đáy và phía Tây Quốc lộ 1A bao gồm một phần thị trấn Kiện Khê, một phần các xã Thanh Hà, Thanh Thủy, Thanh Tân, Thanh Nghị, Thanh Hải, Thanh Phong, Thanh Hương, đã xác định và định hướng phát triển công nghiệp đa ngành, công nghiệp chế biến và sản xuất hàng tiêu dùng và xuất khẩu; phát triển dịch vụ công nghiệp, dịch vụ thương mại.

Giá trị sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trong tháng ước 999,3 tỷ đồng; lũy kế đến nay 7.588 tỷ đồng đạt 72,1% KH. Các sản phẩm công nghiệp chính trong tháng đạt khá(1). Tổng mức bán lẻ hàng hóa ước 278,5 triệu đồng, lũy kế 8 tháng 2.699 tỷ đồng đạt 68,1% KH.

#### **2.6.4. Vận tải, kho bãi:**

Từng bước nâng cao trình độ công nghệ vận tải và chất lượng dịch vụ đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu vận chuyển hàng hóa và hành khách trong huyện và tỉnh. Đa dạng hoá các loại hình vận tải, kết hợp chặt chẽ phát triển dịch vụ vận tải với phát triển du lịch.

#### **2.6.5. Dịch vụ tài chính - ngân hàng:**

Tạo điều kiện phát triển và đa dạng hoá các sản phẩm dịch vụ ngân hàng, đặc biệt là huy động vốn, cấp tín dụng, thanh toán với chất lượng cao và mạng lưới phân phối hợp lý nhằm cung ứng đầy đủ, kịp thời, thuận tiện các dịch vụ, tiện ích ngân hàng cho nền kinh tế.

#### **2.6.6. Dịch vụ bưu chính - viễn thông và công nghệ thông tin:**

Phát triển mạng bưu điện một cách hợp lý, tiếp tục mở rộng các đại lý bưu điện đa dịch vụ để rút ngắn bán kính phục vụ; nâng cao chất lượng dịch vụ bưu chính, phát triển các dịch vụ viễn thông mới. Nâng cao tỷ lệ sử dụng điện thoại, Internet trong nhân dân.

### **2.6.7. Phát triển các dịch vụ khác**

Phát triển dịch vụ phục vụ cá nhân và cộng đồng nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của nhân dân trong huyện, khách du lịch; đảm bảo chất lượng dịch vụ ngày càng văn minh, hiện đại.

## **2.7. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **2.7.1 Hiện trạng giao thông:**

*\* Giao thông đối ngoại:*

Dự án tuyến đường T1 đường vành đai kinh tế kết (nối từ QL.1A với đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình tại Chằm Thị) được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt tại QĐ số 1754/QĐ-UBND ngày 29/8/2019 do Ban QLDA đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh làm chủ đầu tư đến nay đã hoàn thiện cơ bản nền đường dự kiến cuối năm 2021 hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

*\* Giao thông hiện trạng:*

+ Tuyến đường liên thôn qua khu vực nghiên cứu quy hoạch bằng bê tông xi măng, có mặt cắt rộng 5,5m kết nối với khu dân cư hiện trạng.

+ Giao thông nội đồng trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đường đất, bờ ruộng có mặt cắt rộng từ 1,5-3,5m; bờ mương có chiều rộng khoảng trên 3,0-4,0m.

*\* Nhận xét đánh giá:*

- Tuyến giao thông đối ngoại nghiên cứu đến lộ giới tuyến đường rộng 65,5m đảm bảo tuân thủ theo quy mô hướng tuyến thực hiện của dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận.

- Hiện trạng các tuyến giao thông nội bộ khi thực hiện Quy hoạch sẽ được đấu nối với mạng lưới giao thông của khu nhà ở kết nối êm thuận thông suốt.

### **2.7.2. Hiện trạng nền xây dựng:**

Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng cao độ địa hình trung bình từ +2,0m đến 3,45 m. Dọc trục đường T1 hiện nay có cao độ nền từ +2.28m đến +2.86m, cao độ xây dựng của khu dân cư hiện trạng giáp tuyến đường T1 từ 1.82m đến 2.32m.

Khu vực đồng ruộng có cao độ nền biến thiên từ +0.55m đến + 0.90m.

Khu vực có cao độ nền cao nhất là +2.86 thuộc đường T.1 dốc theo hướng từ Đông sang Tây.

Khu vực kết nối với tuyến đường giao thông hiện trạng bê tông có cao độ từ 1.79m.

### **2.7.3. Hiện trạng hệ thống thủy lợi:**

+ Trong khu vực nghiên cứu Quy hoạch có tuyến mương tưới tiêu kết hợp KB6-4 hướng thoát về phía Nam khu đất lập Quy hoạch. Hiện nay tuyến mương



KB6-4 được giao cho Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp Thanh Phong – xã Thanh Phong quản lý khai thác vận hành.

+ Trạm bơm cấp nước cho tuyến mương tưới tiêu KB6-4 là trạm Tân Lập có công suất 1.900m<sup>3</sup>/ngày.đ có vị trí phía ngoài ranh giới khu đất.

#### **2.7.4. Hiện trạng thoát nước mưa:**

- Theo hồ sơ thiết kế thi công tuyến đường T1 hiện có 01 tuyến cống qua đường tại Km0+860 có đường cống hộp BTCT BXH = 1,5x1,5m là tuyến cống tiêu thoát nước.

#### **2.7.5. Cấp nước:**

Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước sạch nông thôn. Nhà máy cấp nước từ nhà máy nước Thanh Liêm phía Tây QL.1A, còn lại người dân chủ yếu sử dụng nước sinh hoạt như tắm, giặt chần nuôi trồng trọt từ nguồn nước giếng khoan, giếng đào mạch nông từ 6-10 m. Chất lượng nước giếng ở khu vực này bị nhiễm phèn nhẹ, trữ lượng không ổn định theo mùa nên gây ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt của người dân đặc biệt là vào mùa khô. Nước ăn chủ yếu được tích trữ thông qua các bể chứa nước mưa, bể lọc do các hộ gia đình tự đầu tư xây dựng.

Hiện trạng có tuyến ống cấp nước chính D200 chạy dọc tuyến đường trục thôn trong khu dân cư phía Nam, ống nhánh đường kính D100 chạy dọc trục đường liên thôn xóm cấp nước đến từng khu dân cư.

#### **2.7.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Hiện nay trên địa bàn xã Thanh Phong chưa có trạm xử lý nước thải sinh hoạt. Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát chung, chất lượng không đồng bộ. Toàn bộ nước thải của các thôn, xóm, khu phố một phần được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi chảy ra hệ thống cống chung thoát ra hệ thống thủy lợi nội đồng. Các khu vực dân cư còn lại chưa có hệ thống thoát nước. Nước thải sinh hoạt của các hộ dân sinh sống tại đây chủ yếu là tự thấm, nước mưa một phần tự thấm, một phần chảy tràn xuống các khu vực trũng rồi đổ ra các suối và kênh tiêu.

- Thu gom, xử lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn sinh hoạt ở khu vực nông thôn chủ yếu là CTR hữu cơ một phần được tận dụng để tái sử dụng như: làm thức ăn chăn nuôi, ủ làm phân hoặc đốt thành tro, phần không sử dụng được thu gom đưa đi chôn lấp.

+ Nhà vệ sinh thường dùng của nhân dân là tự hoại đối với các gia đình sống ở khu đô thị mới, các trục phố chính và khu dân cư tập trung. Nhà vệ sinh hình thức hố đào đối với các gia đình sống phân tán, kiểu nhà vườn.

#### **2.7.7. Cấp điện, viễn thông và thông tin liên lạc**

Hiện trạng khu vực nghiên cứu có tuyến đường điện 35/0,4kv nhánh CQT Trung Hưng chiều dài khoảng 358m, công suất trạm treo 400kva đặt tại hành lang tuyến đường T1 do Điện lực Thanh Liêm quản lý.

Trong khu vực nghiên cứu tại Km0+560 có tuyến HDPE TFP 195/150 là tuyến kỹ thuật của trạm BTS phía Bắc tuyến đường T1.

Mạng lưới cáp thông tin liên lạc hiện trạng đi chung trên tuyến đường điện hiện trạng

*\* Nhận xét đánh giá:*

Sau khi thực hiện quy hoạch tuyến đường điện trên sẽ được hoàn trả và hạ ngầm đồng bộ với hệ thống HTKT của dự án. Trạm biến áp được bố trí mới đáp ứng cho nhu cầu điện sinh hoạt của khu dân cư mới và dân cư cũ.

## **2.8. Đánh giá tổng hợp:**

### **2.8.1 Ưu điểm:**

- Khu vực quy hoạch có nhiều điều kiện thuận lợi như tiếp cận trực tiếp với tuyến đường T1, kết nối với tuyến QL.1A, nút giao Chằm Thị, đường ĐT.499B và các trục đường huyện.

- Kết nối với các khu chức năng đô thị như trung tâm hành chính huyện Thanh Liêm khoảng 1km trên trục đường T1, với các Khu đô thị Hưng Hòa, Khu nhà ở trên địa bàn cũng như thị trấn Tân Thanh, Công nghiệp Thanh Liêm.

- Có điểm nhấn về cảnh quan thuận lợi cho việc giao thương cũng như tạo hình ảnh bản sắc riêng cho khu vực cửa ngõ vào trung tâm hành chính huyện Thanh Liêm.

- Có sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư cao, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng.

### **2.8.2. Nhược điểm:**

- Cơ sở hạ tầng kỹ thuật tại khu vực chưa hoàn chỉnh. Do vậy việc đầu tư xây dựng mới đồng bộ để đáp ứng được kết nối hạ tầng cơ bản cần có nguồn lực kinh phí tài chính lớn.

- Việc khớp nối hạ tầng giao thông và hạ tầng kỹ thuật tiêu thoát nước cần có sự đánh giá, phân tích, tính toán cụ thể về giải pháp hoàn trả, đầu tư xây dựng mới cũng như cách thức thực hiện triển khai.

### **2.8.3. Cơ hội:**

- Xây dựng được hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị hiện đại - đồng bộ đáp ứng theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại, văn minh cho khu vực, cũng như toàn khu.

- Tiếp cận nâng cao chất lượng môi trường sống hiện đại, tiện nghi có sức cạnh tranh cao về loại hình, mô hình phát triển loại hình nhà ở được đầu tư xây dựng với mật độ thấp ưu tiên tối đa phát triển diện tích không gian cây xanh, mặt nước cảnh quan thiên nhiên cùng hệ sinh thái môi trường đa dạng.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

- Tiếp cận với nhiều tiến bộ khoa học kỹ thuật tiên tiến để phát triển đô thị theo mô hình đô thị tăng trưởng xanh ứng dụng công nghệ thông tin trong lĩnh vực quản lý điều hành.

- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho cán bộ, công nhân viên, người lao động, người dân trong khu vực và lao động từ các khu vực lân cận của địa phương.

#### **2.8.4 Thách thức:**

- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng lớn, tiến độ, thời gian triển khai thực hiện dự án dài cần có giải pháp, tiến độ và lộ trình cụ thể để thực hiện.

### **CHƯƠNG III: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN**

#### **3.1. Các chỉ tiêu về quy hoạch:**

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được xác định trên cơ sở điều kiện hiện trạng khu vực nghiên cứu thiết kế, tuân thủ theo thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây Dựng ngày 19/5/2021 ban hành QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng; và các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành. Cụ thể một số chỉ tiêu cơ bản như sau:

#### ***Quy mô tối thiểu đối với các công trình dịch vụ- công cộng cấp đơn vị ở***

Loại công trình	Chỉ tiêu Sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>A. Giáo dục</b>				
1. Trường mẫu giáo	cháu/1.000người	50	m <sup>2</sup> /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh/1.000người	65	m <sup>2</sup> /1 chỗ	10
3. Trường THCS	học sinh /1000người	55	m <sup>2</sup> /1 chỗ	10
<b>B.Y tế</b>				
4.Trạm y tế	trạm	1	m <sup>2</sup> /trạm	500
<b>C. Văn hóa- Thể dục thể thao</b>				
5. Sân chơi			m <sup>2</sup> /người	0,5
6. Sân luyện tập			m <sup>2</sup> /người ha/công trình	0,5 0,3
7.Trung tâm văn hóa- Thể thao	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	5.000
<b>D. Thương mại</b>				
8. Chợ	công trình	1	m <sup>2</sup> /công trình	2.000

#### **3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:**

- Đất đơn vị ở: 25÷45m<sup>2</sup>/người.
- Đất giao thông: tối thiểu 5m<sup>2</sup>/người; Mật độ đường chính 13,3-10 km/km<sup>2</sup>.
- Đất bãi đỗ xe: 2,5m<sup>2</sup> /người.
- Đất cây xanh:

+ Đất cây xanh vườn hoa cấp đơn vị ở tối thiểu  $2\text{m}^2/\text{người}$  (không kể cây xanh cấp đô thị).

+ Cây xanh đường: trồng cây xanh tất cả các tuyến đường phố.

- Mật độ xây dựng:

- Mật độ xây dựng:

+ Nhà ở nhà ở liền kề: từ 80-100%.

+ Nhà ở Biệt thự: từ 70%;

### **3.3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

#### **3.3.1 Giao thông:**

Xác định mạng lưới đường giao thông, lộ giới các tuyến đường giao thông vận tải liên vùng, giao thông đối ngoại: T1, giao thông đối nội: (đường trục chính đô thị, đường phân khu, liên khu vực và các trục đường đô thị nội bộ) trong khu quy hoạch; vị trí, quy mô bãi đỗ xe và các điểm đầu nối giao thông với các tuyến đường trong khu vực đảm bảo êm thuận, thông suốt.

Tuân thủ mạng lưới giao thông về quy mô mặt cắt, hướng tuyến, tiêu chuẩn cấp đường giao thông, tốc độ thiết kế, các quy định quy chuẩn về giao thông được duyệt.

#### **3.3.2 Cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải và vệ sinh môi trường:**

- Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 100\text{lít/ng/ngày}$ . đêm;

- Cấp nước công cộng và dịch vụ:  $\geq 2\text{lít/m}^2$  sàn/ ngày. đêm;

- Cấp nước vườn hoa, công viên:  $\geq 3\text{lít/m}^2/\text{ngày}$ . đêm;

- Cấp nước rửa đường: tối thiểu  $0,5\text{lít/m}^2/\text{ng}$ . đêm;

- Cấp nước cứu hoả: cấp nước cho cứu hoả bằng hệ thống cấp nước sạch và tận dụng các ao, hồ nhân tạo để dự trữ nước chữa cháy. Bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) chạy dọc theo các đường phố thuận tiện cho việc lấy nước với bán kính phục vụ của các điểm lấy nước là 75m, đường ống dẫn nước cứu hỏa phải không nhỏ hơn 100mm.

- Thoát nước:  $\geq 80\%$  cấp nước sinh hoạt.

- Rác thải:  $0,8 \div 1,0$  kg/ng - ngày;

- Rác công cộng 10kg người/năm;

- Vệ sinh môi trường: Từ việc thu gom và xử lý tại chỗ các chất thải đô thị đến việc xử lý và bảo vệ môi trường. Rác thải sẽ được thu gom tại hộ gia đình đưa đến bãi tập kết rác thải và chuyên chở về Khu xử lý rác thải tập trung của toàn tỉnh.

#### **3.3.3 Cấp điện:**

- Cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt: Nhà ở liền kề 3KW/hộ, nhà ở biệt thự 5KW/hộ/;

- Chiều sáng đèn đường phố bằng đèn led: đường chính  $1,2 \div 1,6 \text{ Cd/m}^2$ , đường khác  $0,4 \div 1,0 \text{ Cd/m}^2$ .

### **3.3.4 Thông tin liên lạc:**

- Hệ thống cáp, thông tin liên lạc hộp nổi được lắp đặt đồng bộ; bố trí ngầm đảm bảo đến từng hộ gia đình.

## **CHƯƠNG IV. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC**

### **4.1. Nguyên tắc nghiên cứu cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:**

- Tuân thủ định hướng của Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Nam đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Cơ cấu quy hoạch được tổ chức trên nguyên tắc tầng bậc chia ô bàn cờ bám sát đặc trưng địa hình cảnh quan chung của khu vực. Trong đó, xác định vị trí, quy mô, chức năng sử dụng đất được cân đối và tính toán trên cơ sở phù hợp với định hướng phát triển khu vực, khớp nối đồng bộ ranh giới, hạ tầng kỹ thuật với các dự án đã được duyệt, đảm bảo mối liên hệ hài hòa về không gian giữa các khu chức năng trong khu vực, tạo lập một dân cư mới có chất lượng cao về môi trường sống đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp với quy chuẩn xây dựng Việt Nam, xác định chỉ tiêu và các yếu tố khống chế, trong đó chú trọng giải quyết các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội của địa phương, phù hợp với định hướng chung của khu vực và của toàn khu.

- Đảm bảo khớp nối về giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; tuân thủ các điều kiện khống chế về hành lang bảo vệ các công trình dân dụng, thương mại, công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Xác định chỉ tiêu về dân số, về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;

- Đề xuất cơ cấu chức năng sử dụng đất trong khu quy hoạch, cơ cấu chức năng sử dụng đất được xác định, tính toán theo chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật phù hợp với quy định.

- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian, từ đó đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với từng chức năng của đồ án.

- Xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn chính, có kiến trúc hiện đại, đồng bộ và là điểm nhấn cho khu vực.

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

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô, diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sàn, khoảng lùi công trình, quy định cụ thể về khối, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu.

- Cụ thể về bố trí biển chỉ dẫn, cây xanh, sân vườn, mặt nước...

- Quy định cao độ vỉa hè, cao độ xây dựng công trình.
- Thiết kế đô thị: đề xuất khung thiết kế đô thị tổng thể, các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong phương án quy hoạch. Lựa chọn không gian chủ đạo (không gian mở, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của khu vực thiết kế, đề xuất các mẫu thiết kế công trình nhà ở, công trình công cộng, tầng cao, triển khai mặt đứng tuyến phố,....
- Đề xuất chi tiết các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ và từng khu vực.

#### **4.2. Ý tưởng lập quy hoạch:**

- Sử dụng ngôn ngữ kiến trúc chia lô ô bàn cờ truyền thống kết hợp với ngôn ngữ thiết kế hiện đại từ tổng thể đến chi tiết, phân khu chức năng thông qua trục chính trục phụ và các trục nhánh rõ ràng kết hợp đan xen hài hòa với hình ảnh biểu trưng biểu tượng, đặc trưng khu vực, vùng miền, các công trình thương mại dịch vụ, văn hóa để tạo ra một khu ở mới có bản sắc, văn hóa riêng có điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan, có tính kết nối với môi trường xung quanh và phát triển một cách bền vững.

- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

- Tổ chức môi trường xanh bền vững giữa dịch vụ, nhà ở, rút ngắn khoảng cách khu ở mới và nông thôn nâng cao chất lượng đô thị, tỷ lệ đô thị hóa đáp ứng các giai đoạn phát triển đô thị.

- Tạo lập khu nhà ở mới tại xã Thanh Phong huyện Thanh Liêm, đan xen hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, khu vực làng xóm dân cư hiện hữu. Các chức năng trong khu vực được liên kết với nhau qua hệ thống quảng trường, khu công cộng công viên, cây xanh và các không gian mở. Trong đó, mạng lưới không gian xanh kết hợp mặt nước được xem như yếu tố chủ đạo trong khu vực nghiên cứu.

- Tạo lập môi trường cuộc sống hạnh phúc của người dân không chỉ giới hạn trong ngôi nhà riêng, mà còn chính là khoảng không gian công cộng bên ngoài, giữa những công trình kiến trúc. Bao gồm các hoạt động nhu cầu thiết yếu, hoạt động tự chọn và những hoạt động xã hội. Tất cả các hoạt động này kết hợp với nhau để tạo thành các không gian cộng đồng, các khu dân cư văn minh, thân thiện, đầy ý nghĩa và có sức hấp dẫn.

#### **4.3. Tiềm năng, tầm nhìn, mục tiêu, động lực chính phát triển:**

##### **4.3.1 Xác định tiềm năng, tầm nhìn, mục tiêu:**

- Do vị trí khu đất nằm trên mặt đường T1, thuộc địa bàn xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam có mối liên hệ về giao thông đặc biệt quan trọng có tuyến T1 là tuyến đường trục chính đô thị, là trục động lực chính thúc đẩy quá trình phát triển đô thị nhà ở kết nối với tuyến đường QL.1A là cửa ngõ trên trục đường T1 kết nối với trung tâm hành chính mới huyện. Có vai trò thúc đẩy phát

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

triển kinh tế - xã hội quan trọng gắn trung tâm hành chính với phát triển công nghiệp thương mại dịch vụ.

- Vị trí Quy hoạch đồng thời là cửa ngõ phía Tây dọc trục đường T1. Theo đó thị trấn Tân Thanh được quy hoạch là trung tâm kinh tế hành chính, chính trị, văn hóa, giáo dục, y tế, dịch vụ, thương mại, du lịch, ngoại giao cấp vùng và liên vùng của huyện Thanh Liêm.

- Đầu tư xây dựng mới, cải tạo nâng cấp các tuyến giao thông mới theo hướng đô thị hiện đại đồng bộ chỉnh trang mở rộng các tuyến tiếp giáp khu dân cư, kết nối thuận lợi với các khu chức năng của huyện.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, mạng lưới tiêu thoát nước mặt đồng bộ đáp ứng mục tiêu ứng phó với biến đổi khí hậu.

- Xây dựng các công trình phúc lợi xã hội, công cộng nhà văn hóa, khu cây xanh: (với chức năng công cộng tiện ích đô thị như công viên, vườn hoa, đất cây xanh cảnh quan tiểu cảnh, sân vườn, vườn hoa, đường dạo, sân tập thể dục thể thao) đáp ứng nhu cầu phục vụ cho người dân, các cháu học sinh.

#### **4.3.2 Xác định động lực phát triển:**

- Động lực thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế - xã hội tại Khu vực chủ yếu phát triển nhà ở gắn với phát triển đô thị, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phục vụ dân cư đặc biệt thuộc vùng phát triển đô thị (*đô thị huyện lỵ Thanh Liêm*) dọc tuyến T1 từ đường QL.1A đến đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình; Theo Quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm được duyệt tại (*QĐ số 392/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 của UBND tỉnh*).

#### **4.4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

- Căn cứ vào tình hình hiện trạng của khu vực thiết kế, trên cơ sở các mối quan hệ tổng thể, kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh đưa ra các phương án để phân tích, lựa chọn phương án tập trung được nhiều ưu điểm đáp ứng được những yêu cầu và mục tiêu đề ra.

- Sử dụng đất ở một cách hiệu quả phù hợp với nhu cầu chức năng sử dụng, tạo diện mạo kiến trúc đổi mới tập trung lấy hạt nhân là các công trình công cộng, cơ quan, quảng trường, tiện ích xã hội. Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, sử dụng tiết kiệm và hiệu quả đất đô thị nhằm tạo ra nguồn lực phát triển đô thị, tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững.

- Tạo lập một khu vực quy hoạch có chức năng và cơ cấu sử dụng đất phù hợp với tính chất sử dụng đất của khu vực đồng bộ về hệ thống cây xanh cảnh quan, công trình dịch vụ công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, đáp ứng nhu cầu đầu tư thực tế và đảm bảo sự phát triển lâu dài. Đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bán kính phục vụ các công trình công cộng, khu công viên cây xanh, thể dục thể thao... (các đơn vị ở sử dụng chung các khu tiện ích đô thị, tránh lãng phí đất đai và các công trình phục vụ công đồng)

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

- Xác định cụ thể các khu chức năng trong khu vực Quy hoạch.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

#### **4.5. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:**

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khoảng **11,44ha**. Trong đó gồm các chức năng:

**Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất**

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Trung bình m <sup>2</sup> /ng
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>48.943,0</b>	<b>42,80</b>	<b>42,6</b>
	Đất ở hiện trạng	OHT	994,2	0,87	
	Đất ở liên kế	CL	38.746,5	33,88	
	Đất ở liên kế mặt phố	LK	5.874,8	5,14	
	Đất ở biệt thự	BT	3.327,5	2,91	
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>3.598,0</b>	<b>3,15</b>	<b>3,1</b>
	Đất trường mầm non	NT	2.763,9	2,42	12,0
	Đất nhà văn hóa	NVH	834,1	0,73	0,7
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước</b>		<b>6.871,2</b>	<b>6,01</b>	<b>6,0</b>
	Đất cây xanh	CX	3.423,0	2,99	3,0
	Đất cây xanh - mặt nước	CX-MN	3.448,2	3,02	3,0
<b>4</b>	<b>Đất HTKT sau lô</b>	HTKT	<b>6.872,8</b>	<b>6,01</b>	<b>6,0</b>
<b>5</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	P	<b>3.038,3</b>	<b>2,66</b>	<b>2,6</b>
<b>6</b>	<b>Đất giao thông</b>	GT	<b>45.036,8</b>	<b>39,38</b>	<b>39,2</b>
	Giao thông khu vực		9.390,0	8,21	
	Giao thông nội bộ		35.646,8	31,17	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>114.360,1</b>	<b>100,00</b>	

#### **4.6. Phân khu chức năng và chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với các ô đất quy hoạch:**

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL.ĐT01.21).

Các ô đất quy hoạch được giới hạn bởi hệ thống mạng lưới đường giao thông trục chính đô thị, đường khu vực, giao thông nội bộ phân chia các khu chức năng trong khu ở hệ thống cây xanh, mặt nước vườn hoa, các khu công cộng dịch vụ tiện ích khu ở. Cụ thể chức năng sử dụng đất chính như sau:

##### **4.6.1. Đất ở - Hiện trạng:**

- Đất ở hiện trạng đề xuất quy hoạch, cải tạo chỉnh trang có vị trí tiếp giáp với trục đường T1. Hiện trạng đã được đầu tư xây dựng mới 02 nhà kiên cố có tầng cao từ 2-3 tầng, quy hoạch không ảnh hưởng đến công trình đã xây dựng và ổn định đời sống tinh thần của người dân. Tuy nhiên về cảnh quan toàn tuyến T1 để thống nhất về kiến trúc toàn tuyến cũng như đảm bảo tinh thần theo kết luận kiến



nghị các hộ dân có phương án cải tạo chỉnh trang mặt tiền công trình xây dựng với giải pháp sơn sửa kháng trang, màu sắc hài hòa với tổng thể toàn tuyến, hạn chế xây dựng công tường rào kín, khuyến khích tường rào hở thép, inol tạo không gian thông thoáng có điểm nhìn, điểm nhấn về tổng thể không gian kiến trúc toàn dãy phố.

#### *4.6.2. Đất ở liên kế*

- Đất ở liên kế (CL) các lô đất được quy hoạch bố trí tại trung tâm khu đất nghiên cứu, cơ cấu sử dụng đất được bố trí đồng đều trên toàn phạm vi nghiên cứu, tiếp cận thuận lợi với các tuyến giao thông nội bộ, giao thông khu vực kết nối với khu chức năng như dân cư hiện trạng, khu chức năng công cộng, tiện ích khu ở đóng vai trò là lõi hạt nhân gắn với cây xanh mặt nước hồ cảnh quan, sân chơi, tập thể thao, bãi đỗ xe, cũng như bám sát địa hình khu vực nghiên cứu được liên kết bởi trục chính giao thông giải cây xanh mặt nước, trường mầm non, nhà văn hóa và bãi đỗ xe. Để tăng hiệu quả khai thác, các công trình xây dựng trên đất ở liên kế được bố trí thành từng dãy tạo nên các tuyến phố đồng bộ về tầng cao, khoảng lùi xây dựng và hình khối kiến trúc công trình trong khu quy hoạch, bám sát các trục đường giao thông nội bộ và trục chính có lộ giới rộng (từ 15,5m, 17,5m÷25,0m), đường giao thông khu vực (từ 17,5m, 25,0m, 36,0m, T1: 65,5m).

- Quy mô diện tích: Đất ở liên kế (CL) có tổng diện tích khoảng 38.746,5m<sup>2</sup>, bao gồm 43 lô đất ký hiệu từ CL-01÷CL-43, chiếm tỷ lệ 33,88% diện tích đất nghiên cứu quy hoạch; Mật độ xây dựng từ 90%; Chiều rộng mặt tiền lô đất từ 6,0m, chiều sâu lô đất từ 16,2m÷18,0m, chiều cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 4 tầng một tum.

- Định hướng về kiến trúc công trình: tầng cao 04 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần. Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao khoảng 3,9m, tầng 2, 3, 4, cao khoảng 3,6m. tum thang cao 3,0m. Tổng chiều cao công trình khoảng 17,4m. Chiều cao công trình tính từ cao độ nền nhà đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*). Cốt nền nhà (*được tính là cốt nền hoàn thiện tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện  $\leq +0,45m$ .

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 2,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường; Chỉ giới xây dựng các cạnh bên của thửa đất trùng với ranh giới thửa đất.

#### *4.6.3. Đất ở biệt thự:*

- Đất ở biệt thự (BT) biệt thự được quy hoạch bố trí xen kẽ tại vị trí phía Đông khu đất quy hoạch bao quanh khu công viên cây xanh tập trung nhằm tận dụng các lợi thế về cảnh quan, khai thác tối đa hiệu quả từ chức năng cây xanh mặt nước, hồ cảnh quan trung tâm của khu nhà ở, biệt thự được thiết kế với giải pháp kiến trúc hiện đại kết hợp khuôn viên cây xanh vườn hoa nhỏ, sử dụng các vật liệu sạch thân thiện với môi trường, cảnh quan chung của khu vực; Mặt tiền ưu tiên hướng mở có điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu tiếp cận với các trục đường giao thông chính khu vực có lộ giới rộng từ 15,5m

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

17,5m÷20,5m, đảm bảo kết nối hài hòa, tạo điểm nhấn, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan với khu chức năng trong khu ở.

- Quy mô diện tích: Đất ở biệt thự có diện tích khoảng 3.327,5m<sup>2</sup>, bao gồm 02 lô đất ký hiệu từ BT1÷BT2, chiếm tỷ lệ 2,91% diện tích đất nghiên cứu quy hoạch. Mật độ xây dựng từ 60%; Chiều rộng mặt tiền lô đất từ 12,0m chiều sâu lô đất từ 20,0m.

- Định hướng về kiến trúc công trình: Tầng cao 03 tầng; Hệ số sử dụng đất 1,8 lần; Chiều cao các tầng: tầng 1 cao khoảng 3,9m tính từ cốt vỉa hè, tầng 2 cao khoảng 3,6m, tầng 3 cao khoảng 3,6m. Tổng chiều cao công trình khoảng 11,1m. Chiều cao công trình tính từ cao độ nền nhà đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*). Cốt nền nhà (*được tính là cos nền hoàn thiện tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện ≤+0,45m.

- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường; cạnh phía sau lùi 2,0m so với ranh giới thửa đất.

- Hình thức kiến trúc biệt thự dạng song lập, có kiến trúc sinh thái, ứng dụng công nghệ hiện đại văn minh, tạo điểm nhấn kiến trúc điển hình cho khu vực, màu sắc trang nhã, phù hợp với cảnh quan khu vực, khuyến khích sử dụng vật liệu tự nhiên, phù hợp với văn hóa địa phương, thân thiện với môi trường.

- Định hướng về kiến trúc cảnh quan: Khuyến khích phủ xanh mái công trình và hàng rào. Cây xanh trong các tuyến đường nhóm nhà, đường vào nhà cần trồng những loại cây bóng mát, thuộc loại tiểu mộc, có chiều cao trưởng thành nhỏ. Bên cạnh những cây bóng mát trồng thêm các loại cây nhiều màu sắc, có hoa và bố trí theo nhịp điệu sinh động. Cây xanh, tường rào, tiểu cảnh vườn hoa trong khuôn viên biệt thự khuyến khích. Đối với các lô góc có quy mô diện tích rộng đề xuất giải pháp thiết kế kiến trúc song lập hợp khối, hợp thửa, tăng không gian xanh, không gian mở hướng ngoại tạo điểm nhấn về không gian các yếu tố về vi khí hậu cải tạo môi trường.

#### 4.6.4. Đất ở liên kế mặt phố:

- Đất ở liên kế mặt phố được ưu tiên bố trí tại vị trí tiếp giáp với tuyến đường T1, phía Bắc khu đất quy hoạch có hướng mặt tiền thông thoáng nhằm tận dụng lợi thế về vị trí tiếp cận, phát huy ưu thế về dịch vụ thương mại, hình thành tuyến phố đồng bộ về hạ tầng và kiến trúc tạo lập bộ mặt kiến trúc theo định hướng phát triển chung

- Kiến trúc được xác định là dãy nhà mẫu mang tính điểm nhấn, tạo cảnh quan kiến trúc cho toàn khu, được quản lý, kiểm soát xây dựng đồng bộ về kiến trúc, chiều cao, màu sắc, hình thức kiến trúc, ngôn ngữ thiết kế tạo hình ảnh cửa ngõ của thị trấn Tân Thanh bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho dãy phố.

- Quy mô diện tích: Đất ở liên kế mặt phố có tổng diện tích khoảng 5.874,8m<sup>2</sup>, bao gồm 5 ô đất ký hiệu từ LK1÷LK5, chiếm tỷ lệ 5,14% diện tích đất

nghiên cứu quy hoạch; Mật độ xây dựng từ 90%, Chiều rộng mặt tiền lô đất từ 6,0m sâu từ 20,0m.

- Định hướng về kiến trúc công trình: Tầng cao 04 tầng, hệ số sử dụng đất 3.6 lần. Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao khoảng 3,9m tính từ cốt vỉa hè, tầng 2, 3, 4 cao khoảng 3,6m, tổng chiều cao công trình khoảng 17,4m. Chiều cao công trình tính từ cao độ nền nhà đến đỉnh mái (*đỉnh tầng trên cùng*). Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện  $\leq +0,45\text{m}$ .

- Chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng lùi 3,0m so với chỉ giới đường đỏ của đường T1, đường chính khu ở 20,5m, lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tiếp giáp còn lại.

- Yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, phải tuân thủ theo quy định trong Nghị định 136/2020/NĐ-CP; QCVN06: 2021/BXD; QCVN07-1:2016/BXD; TCVN 2622, có giải pháp thiết kế phù hợp với người khuyết tật và các quy định hiện hành khác có liên quan.

#### *4.6.5. Đất công cộng - Nhà văn hóa*

- Đất nhà văn hóa được quy hoạch trung tâm khu ở, vị trí đảm bảo bán kính 500m phục vụ tới các khu chức năng như, tiếp cận sinh hoạt thuận lợi, nhà văn hóa là điểm sinh hoạt văn hóa cộng đồng cho khu nhà ở cùng với các tiện ích công cộng khác của đô thị như bãi đỗ xe, sân tập thể thao, đường dạo.

- Quy mô diện tích: Đất nhà văn hóa có tổng diện tích khoảng 834,1m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ chiếm tỷ lệ 0,73% diện tích đất nghiên cứu quy hoạch; đất nhà văn hóa có ký hiệu NVH; Mật độ xây dựng từ 40%.

- Định hướng về kiến trúc công trình: Tầng cao 02 tầng; Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao khoảng 4,1m, tầng 2 khoảng 3,6m. Tổng chiều cao công trình từ cao độ nền nhà khoảng 7,7m. Cốt nền nhà (*được tính là cos nền tầng một*) cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện  $\leq +0,45\text{m}$ .

- Chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường, lùi từ 3m ÷ 7m so với các cạnh còn lại của lô đất.

- Lưu ý: Khi thiết kế công trình phải tổ chức lối đi cho người khuyết tật, đảm bảo an toàn PCCC và tuân thủ các quy định khác đối với thiết kế công trình công cộng, nhà văn hóa tiêu chuẩn yêu cầu thiết kế riêng. Mặt tiếp giáp với đường xây dựng tường rào rộng, mặt tiếp giáp tiếp giáp với các công trình lân cận xây dựng tường rào đặc, cao từ 1,8 ÷ 2m. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ bằng cốt vỉa hè bên ngoài đảm bảo đầu nổi êm thuận. Phải đảm bảo chỗ đỗ xe, tỷ lệ đất cây xanh nội bộ khu đất theo quy định.

#### *4.6.6. Đất công cộng – Trường mầm non:*

- Quy mô diện tích: Đất trường mầm non có tổng diện tích khoảng 2.763,9m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ chiếm tỷ lệ 2,42% diện tích đất nghiên cứu quy hoạch; đất trường mầm

non có ký hiệu NT; Mật độ xây dựng từ 40%. Đất xây dựng nhà văn hóa đáp ứng cho khoảng 230 cháu trong khu nhà ở và các khu vực lân cận trong bán kính 500m.

- Định hướng về kiến trúc công trình: Màu sắc, hình thức kiến trúc hấp dẫn phù hợp với trẻ em. Tầng cao từ 2 tầng; Chiều cao các tầng: Tầng 1 cao khoảng 3,9m, tầng 2 khoảng 3,6m. Tổng chiều cao công trình từ cao độ nền nhà khoảng 7,5m.

- Chỉ giới xây dựng: chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5m so với chỉ giới đường đỏ của đường. Tùy theo phương án bố trí quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết để bố trí công trình cho phù hợp, tuy nhiên phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng chung cho phép và không gian cảnh quan tổng thể của khu đất.

- Tường rào công trình: Không xây dựng tường rào kín, phía các mặt đường khuyến khích xây kín đến độ cao 0,4m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (*rào sắt, thép, inox, gạch block trang trí thoáng...*), mặt tiếp giáp với các công trình lân cận được phép xây dựng tường rào đặc. Thiết kế cốt cao độ phần sân bên trong chỉ giới đường đỏ đảm bảo đầu nổi êm thuận với cốt vỉa hè hoàn thiện.

- Phải đảm bảo cây xanh vườn hoa, sân thể thao, sân chơi, chỗ đỗ xe cho bản thân khu đất theo quy định; nghiên cứu bố trí các hạng mục công trình cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận, sử dụng và được xác định cụ thể trong quá trình triển khai các bước tiếp theo.

#### 4.6.7. Đất cây xanh:

- *Đất cây xanh, mặt nước*: hệ thống cây xanh được bố trí tập trung tại khu vực lõi trung tâm các nhóm nhà ở, bố trí kết hợp với hệ thống mặt nước. Cây xanh khoảng ngắt giữa các dãy nhà ở liên kế nhằm tăng cường diện tích cây xanh, cảnh quan cho khu ở, đáp ứng nhu cầu và đảm bảo bán kính phục vụ chung cho khu vực. Bố trí trục cảnh quan kết nối từ tuyến đường giao thông chính đến lõi không gian cây xanh mặt nước trung tâm, hình thành không gian mở tạo điểm nhấn và phục vụ nhu cầu sinh hoạt, giao lưu của người dân trong khu vực.

\* Quy mô diện tích: Đất cây xanh có diện tích khoảng 6.871,2m<sup>2</sup>; Chiếm tỷ lệ 6,01% diện tích đất nghiên cứu quy hoạch, đạt bình quân 6,0m<sup>2</sup>/người.

\* Định hướng về kiến trúc: Khu cây xanh mặt nước, khuôn viên vược phép bố trí xây dựng các công trình như: trời nghỉ cho công viên, điểm dừng chân, biểu tượng,...có quy mô nhỏ mang tính biểu trưng, biểu tượng trang trí điểm nhấn và hình ảnh có giá trị truyền tải văn hóa cộng đồng.

#### 4.6.8. Đất bãi đỗ xe:

- Đất bãi đỗ xe tĩnh được bố đồng đều trong khu nhà ở, vị trí trung tâm các khu chức năng như: khu cây xanh cảnh quan, khu liền kề mặt phố, khu ở mới, khu cây xanh, khu cộng đồng nhà văn hóa, đảm bảo bán kính phục vụ tiếp cận tới các khu chức năng được thuận lợi nhất về khoảng cách tới các khu chức năng trong khu ở, cũng như vị trí tiếp cận thuận lợi với các trục giao thông của khu ở.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

- Ngoài chức năng phục vụ nhu cầu đỗ xe trong khu vực thì đây còn là không gian đệm ngăn cách giữa khu dân cư và các khu chức năng. Bãi đỗ xe tĩnh được thiết kế đồng bộ với kết cấu hạ tầng giao thông khu ở, đầu nối êm thuận thông thoáng, có bố trí dải cây xanh cách ly, mái che chống nắng tại các vị trí, đảm bảo tiêu chuẩn bãi đỗ xe cho toàn khu.

- Quy mô đất bãi đỗ xe tĩnh có diện tích khoảng 3.038,3 m<sup>2</sup> bao gồm 02 ô đất ký hiệu P, chiếm tỷ lệ 2,66% diện tích lập quy hoạch, đạt bình quân 2,6m<sup>2</sup>/người cơ bản tuân thủ theo quy chuẩn hiện hành (QCVN 01: 2021/BXD) về bãi đỗ xe trong khu dân cư.

#### **4.6.9. Đất HTKT sau lô:**

Là đất phía sau các lô đất ở liên kế mặt phố và đất ở liên kế; Quy diện tích khoảng 6.872,8m<sup>2</sup> ký hiệu HTKT, chiếm tỷ lệ 6,01% diện tích lập quy hoạch.

#### **4.6.10. Đất giao thông:**

- Hệ thống đường giao thông chính, không gian cảnh quan chung của khu vực tuân thủ theo quy hoạch chung xã Thanh Phong đã được phê duyệt. Bố trí các tuyến đường giao thông nội bộ kết nối trong các nhóm ở. Thiết kế quy hoạch xây dựng theo mạng ô cờ.

- Giao thông khu vực: gồm một phần các tuyến đường phía Đông có lộ giới rộng 36,0m, phía Tây có lộ giới rộng 25,0m, đường phía Nam có lộ giới rộng 17,5m. Quy mô diện tích khoảng 9.390,0 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 8,21% diện tích lập quy hoạch.

- Đất giao thông nội bộ: gồm các tuyến đường chính khu ở, đường nội bộ có quy mô mặt cắt rộng từ 15,5, 17,5m÷20,5m. Quy mô diện tích khoảng 35.646,8m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 31,17%.

### **4.7. Tổng hợp Quy hoạch chia lô các khu chức năng**

- Tổng số lô đất ở dự kiến khoảng 395 lô đất: liên kế CL khoảng 331 lô, liên kế mặt phố LK khoảng 52 lô, biệt thự BT khoảng 12 lô.

### **4.8. Phân kỳ đầu tư:**

- Dự kiến phân kỳ đầu tư xây dựng theo: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Ưu tiên thực hiện theo thứ tự như sau:

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, cấp điện chiếu sáng, sinh hoạt, cấp nước, thoát nước mặt, thoát nước thải, taluy...

- Xây dựng các công trình kiến trúc điểm nhấn (thương mại dịch vụ nếu có, công cộng dịch vụ, nhà văn hóa, trường mầm non, khu công viên cây xanh, sân thể thao và các tiện ích công cộng phục vụ người dân...) thuộc các lô đất chức năng theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### **4.9. Khái toán đầu tư:**

*(Chi tiết khái toán tổng mức đầu tư thực hiện dự án kèm theo phụ lục)*

### **CHƯƠNG V. QUY ĐỊNH VIỆC KIỂM SOÁT VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:**

#### **5.1. Các yêu cầu, nguyên tắc thiết kế:**

##### *5.1.1. Những yêu cầu chung:*

- Yêu cầu tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan liên kết hài hòa, thống nhất, đồng bộ trên toàn khu vực quy hoạch, có tính đến mối liên hệ về không gian với các khu vực lân cận, với các khu chức năng trong khu ở.

- Tổ chức và cải tạo chỉnh trang khớp nối đồng bộ với hệ thống giao thông trong khu dân cư cũ và mới phải dựa vào địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa những tác động mạnh đến môi trường cảnh quan.

- Tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn và góc nhìn phù hợp cho việc cảm thụ không gian cảnh quan.

- Bảo vệ và khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên: mặt nước, cây xanh. Nguyên tắc là hạn chế tối đa sự can thiệp vào môi trường tự nhiên, khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang.

- Bảo vệ môi trường tự nhiên, duy trì hệ sinh thái, cải thiện điều kiện vệ sinh và môi trường.

- Giữ gìn, phát triển hoạt động văn hóa cộng đồng, tổ chức các hoạt động công cộng và xã hội.

- Tôn trọng vai trò và sự tham gia của cộng đồng trong quá trình tổ chức KG KTCQ, qua đó mang lại lợi ích cho cộng đồng đáp ứng nhu cầu văn hoá - thẩm mỹ.

##### *5.1.2 Nguyên tắc thiết kế:*

- Tổng thể đồ án Quy hoạch được xác định bởi cấu trúc hình thái đô thị, cơ cấu sử dụng đất được phân bố rõ các chức năng sử dụng đất, các dịch vụ tiện ích công cộng thiết yếu, gắn với các cấu trúc phát triển không gian đô thị, dịch vụ thương mại, công trình công cộng hiện hữu; xác định hình thành các khu chức năng bởi nhóm nhà ở trên cơ sở lấy hạt nhân tập chung là các nhóm công trình công cộng, trường học nhà văn hóa, các công trình hạ tầng xã hội hiện hữu tập chung đông dân cư và có quỹ đất ở phát triển phù hợp với quy mô dân số, định hướng tổng thể của các đồ án được duyệt, với bán kính phục vụ tính đến các hạt nhân đơn vị ở phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn (Các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở) và vườn hoa sân chơi trong đơn vị ở có bán kính phục vụ  $\leq 500m$ . Quy

mô dân số tối đa của đơn vị ở là 20.000 người, quy mô dân số tối thiểu của đơn vị ở là 4.000 người (đối với các đô thị miền núi là 2.800 người).

- Cơ sở tổ chức cảnh quan: gồm Cảnh quan nhân tạo và cảnh quan tự nhiên kết hợp để lựa chọn mô hình phát triển không gian cho toàn khu vực các yếu tố được xét đến bao gồm các công trình kiến trúc cũ và mới của đô thị, các quần thể kiến trúc, các không gian công cộng và các tác phẩm nghệ thuật trong môi trường đô thị, gồm cảnh quan đồi núi, cảnh quan đồng bằng, cảnh quan mặt nước.

- Quan điểm tổ chức không gian khu quy hoạch nghiên cứu trên cơ sở phân tích không gian toàn khu vực. Phát triển không gian hài hòa với cảnh quan của hành lang xanh, tạo các không gian mở: cây xanh - mặt nước với sân - vườn - đường phố; tạo “dải xanh” liên thông sâu vào lõi khu dân cư, thuận lợi cho người dân tiếp cận.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc các khu nhà ở, kết nối hài hoà không gian giữa các khu vực; Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu không chế được xác lập trong đồ án quy hoạch được duyệt; Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

- Thiết kế kiến trúc trên các tuyến đường chính phải phù hợp với yêu cầu riêng của từng loại hình chức năng sử dụng đất, yêu cầu về đề xuất thiết kế đô thị, dựa trên vị trí quy mô, diện tích, số lượng nhà và công trình, hướng nhìn, tuyến phố và đặc điểm của từng lô đất. Do vậy kiến trúc ở đây cần tạo một thể thống nhất, hài hoà, cân đối, linh hoạt và đa dạng. Trong các lô công trình được tổ hợp, mô đun hoá kết hợp với hệ thống cây xanh sân vườn để tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu.

- Các công trình xây dựng cần phải được bố trí xây dựng thành một tổng thể không gian quy hoạch kiến trúc thống nhất, tạo bộ mặt cảnh quan cho khu toàn khu. Đảm bảo về hình thức kiến trúc đẹp, khai thác đường nét kiến trúc hiện đại, phù hợp với tính chất chức năng của từng công trình và hài hoà trong không gian toàn khu.

- Công tường rào phía mặt đường giao thông khuyến khích xây dựng tường rào thoáng (theo dạng hoa sắt, xây gạch thoáng block....).

### *5.1.3 Nguyên tắc tổ chức, bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:*

- Các quy luật và bố cục không gian xây dựng hình ảnh khu ở áp dụng:

- + Bố cục cân xứng và tự do;
- + Bố cục trung tâm và bố cục chính phụ;
- + Quy luật tỉ lệ;

+ Bố cục tương tự và đồng nhất;

+ Tương quan sáng tối;

+ Màu sắc phối cảnh tuyến.

- Việc đưa ra những nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho khu nhà ở cần phải thỏa mãn những yêu cầu chung là:

+ Tôn trọng bám sát địa hình tự nhiên của khu vực nghiên cứu, đồng thời lấy yếu tố cảnh quan tự nhiên làm chủ đạo.

+ Tăng kết nối giữa khu vực cửa ngõ từ đường T1 vào đô thị thị trấn Tân Thanh phía Đông khu đất với khu vực nghiên cứu quy hoạch phát triển khu dân cư mới.

+ Lấy hạt nhân là các chức năng công cộng, dịch vụ công ích, văn hóa xã hội như: nhà văn hóa, khu cây xanh mặt nước, khu thể dục thể thao, chợ, bãi đỗ xe phải là không gian công cộng.

+ Bảo tồn và cải tạo các khu di tích tín ngưỡng (nếu có), cải tạo chỉnh trang tạo sự chuyển tiếp hài hòa giữa khu dân cư hiện trạng và dân cư mới.

## **5.2. Định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu:**

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian vùng và liên vùng, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội huyện Thanh Liêm và khu vực.

- Trên cơ sở chức năng chính của từng khu vực trên trục đường nghiên cứu, đưa ra giải pháp tổ chức không gian phù hợp để tạo mối liên hệ hài hòa giữa yếu tố tự nhiên và yếu tố nhân tạo, tạo hình ảnh đặc trưng cho cảnh quan của trục đường chính, khu vực nút giao với QL.1A và tuyến đường T1.

- Các ô đất được quy hoạch định vị trên cơ sở phạm vi ranh giới khu đất nghiên cứu, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch đảm bảo thống nhất theo từng tuyến giao thông một cách đồng bộ. Ngoài ra chỉ giới chi tiết cụ thể được thiết lập cho từng lô đất với chức năng khác nhau để kiểm soát xây dựng theo quy hoạch tuân thủ theo Quy chuẩn hiện hành.

- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu, kích thước phù hợp, tuân thủ chiều cao công trình, với từng lô đất đã không chế trên bản vẽ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất và bản vẽ thiết kế đô thị.

- Trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch hiện có các tuyến cống qua đường hiện trạng, mương phục vụ tưới tiêu thoát nước chung của khu vực... khi lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu, thoát nước trên và phải tuân thủ khoảng cách hành lang bảo vệ an toàn theo quy định.

- Định hướng về kiến trúc cảnh quan: Khuyến khích phủ xanh mái công trình và hàng rào. Cây xanh trong các tuyến đường nhóm nhà, đường vào nhà cần trồng những loại cây bóng mát, thuộc loại tiểu mộc, có chiều cao trưởng thành nhỏ. Bên cạnh những cây bóng mát trồng thêm các loại cây nhiều màu sắc, có hoa và bố trí theo nhịp điệu sinh động. Cây xanh bên trong lô đất có thể lựa chọn tùy theo thiết kế điển hình của lô đất hoặc nhu cầu của chủ nhà.



*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc thiết kế tổng thể hài hòa với cảnh quan thiên nhiên của khu vực, không gian thiết kế mở hướng ngoại mang đậm bản sắc văn hóa riêng tại địa phương, sử dụng màu sắc vật liệu trang nhã, thân thiện với môi trường.

- Khi thiết kế công trình phải tổ chức lối đi cho người khuyết tật, đảm bảo an toàn PCCC và tuân thủ các quy định khác đối với thiết kế công trình thương mại dịch vụ.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Các hạng mục về hệ thống cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải phải được thiết kế bố trí riêng biệt đảm bảo quy mô công suất nhu cầu sử dụng. Nước mưa, nước thải của dự án chỉ được đầu nối vào hệ thống kênh tiêu trong khu vực, không đầu nối vào kênh tưới. Nước thải phải được xử lý đạt tiêu chuẩn cột A theo quy định tại TCKT 01:2018/TCTL của Bộ tài nguyên và môi trường quy định kỹ thuật xả nước thải vào công trình thủy lợi trước khi xả ra kênh mương.

- Ngoài ra yêu cầu về bãi đỗ xe được đảm bảo tuân thủ theo chỉ tiêu quy định tại QCVN 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng.

+ Khu vực dân cư, khu công cộng: Đảm bảo có bãi đỗ xe tập trung diện tích đảm bảo từ 2,5m<sup>2</sup>/ng phục vụ chung cho toàn khu dân cư.

### **5.3. Quy định việc kiểm soát về kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị**

*5.3.1 Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực Quy hoạch theo các hướng tầm nhìn:*

Các công trình điểm nhấn được xác định trên tổng thể toàn khu nghiên cứu cũng như vị trí cửa ngõ nút giao các trục đường chính theo Quy hoạch được xác định, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và tạo cảm thụ tốt.

Điểm nhấn cũng được xác định trên cơ sở tổng thể không gian cảnh quan như cây xanh mặt nước, tuyến phố ô phố, dãy phố.

Đối với đồ án các điểm nhấn công trình được xác định như các vị trí lô góc biệt thự, mặt đứng điển hình các công trình đất ở liên kế, liên kế mặt phố trên tuyến đường T1 phía Bắc dự án, và tuyến đường 36.0m phía Đông dự án.

Điểm nhấn về không gian cảnh quan khu vực hồ nước, cây xanh thể thao các khu chức năng chính trong khu nhà ở như Nhà văn hóa.

*5.3.2 Quy định kiểm soát về mật độ xây dựng:*

Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể đối với từng lô đất trên cơ sở tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh mặt nước trong khu vực đã được quy

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

định trong đồ án. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định trong QCVN 01:2021/BXD như sau:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới là 40%;

- Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7 QCVN 01:2021/BXD;

+ Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở cần đảm bảo bán kính phục vụ không quá 500m. Hệ thống công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở phải phù hợp với bảng 2.4 QCVN 01:2021/BXD. *(riêng sân chơi nhóm nhà ở đảm bảo bán kính 300m).*

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (Nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tuân thủ theo bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD. Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

### 5.3.3 Quy định các lô đất có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

Mặt bậc thềm của nhà không được phép nhô ra ngoài chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ của lô đất *(đối với các chi tiết có độ cao dưới +3m so với cốt ±0,00m).*

Được phép xây dựng các phần đua ra kể từ tầng 2, các phần đua này được giới hạn theo quy định QCXDVN 01:2019/BXD cụ thể qui định như sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
7m đến 12m	0,9
>12 đến 15m	1,2
>15m	1,4

Các bộ phận được phép nhô ra theo Bảng 2.10 QCXDVN 01: 2019/BXD.

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2.5	Gờ chỉ, trang trí	0,2	

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

$\geq 2.5$	Mái dù, cánh cửa		1,0
------------	------------------	--	-----

#### 5.3.4 Đối với phần ngầm dưới mặt đất:

Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ của lô đất.

#### 5.3.5 Đối với phần nổi trên mặt đất, không gian ngoài công trình:

Tất cả các hạng mục thuộc về hạ tầng lộ ra của công trình (bể nước, tum thang, buồng thang máy...) phải được bố trí vào trong tầng phụ trên mái, tầng áp mái và lùi vào so với mặt tiền  $\geq 3m$ .

Tường rào công trình được phép xây dựng cao tối đa 2,0m, phía các mặt đường chỉ được phép xây kín đến độ cao 0,3m so với mặt hè, phần trên là rào thoáng (rào sắt, thép, inol, gạch block trang trí thoáng...).

#### 5.3.6 Hệ thống cây xanh:

##### \* Các ô đất cây xanh:

- Các mảng cây xanh tập trung và phân tán được bố trí có tổ chức, đảm bảo cảnh quan, cây xanh mặt nước CX-MN đóng vai trò khu cây xanh trung tâm với các chức năng như vườn dạo, sân tập luyện, sân chơi, đài phun nước, biểu tượng văn hóa, phục vụ cho khu dân cư.

- Chỉ cho phép xây dựng các kiến trúc nhỏ như tượng đài, chòi nghỉ, quán hoa, quán sách, ... với kiến trúc mở, hài hòa với cảnh quan.

- Cây xanh cần trồng những loại cây bóng mát, thuộc loại tiểu mộc, có chiều cao trưởng thành nhỏ. Bên cạnh những cây bóng mát trồng thêm các loại cây nhiều màu sắc, có hoa và bố trí theo nhịp điệu sinh động. Trồng cây xanh không ảnh hưởng đến môi trường, tạo nên sự phong phú về cảnh quan (không trồng cây có tiết ra chất độc hại và hấp dẫn côn trùng).

##### \* Cây xanh đường phố:

Đối với những tuyến đường có vỉa hè từ 3-5m trồng các cây loại 1 (cây tiểu mộc - có đường kính tán từ 4-8 m). Trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà dân đối với những nơi có chiều rộng hè phố dưới 5m.

Trồng từ 1-2 loại cây xanh đường phố (như cây Bằng Lăng, cây Phượng, cây Ban...). Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất là 1,2x1,2 m đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố. Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí. Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

Khoảng cách giữa các cây khoảng 4-8 m.

\* *Cây xanh TDTT:*

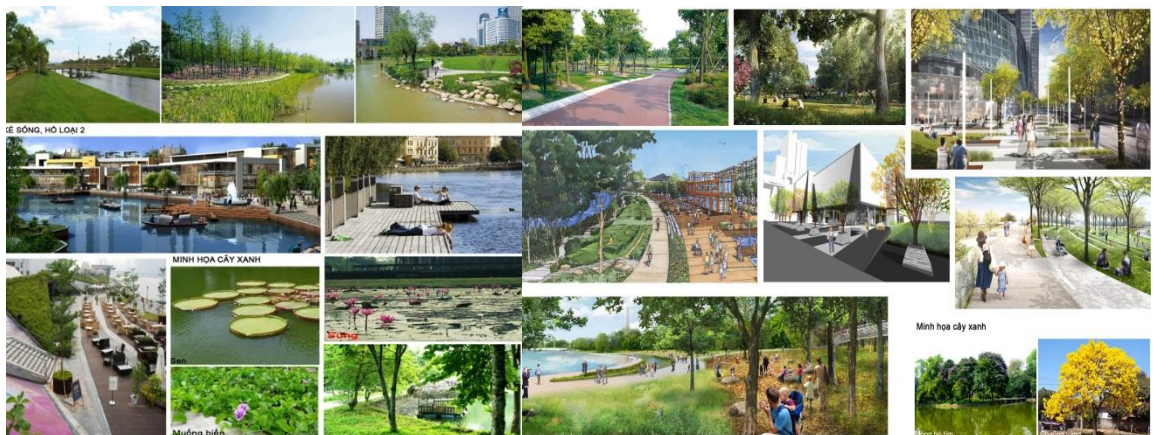
Tại khu vực này tổ chức các đường dạo rộng 1,5m – 3m lát gạch block, dọc theo các đường dạo trồng các cây bóng mát dạng tiểu mộc (vd: Bằng lăng, Phượng vĩ...), hai bên đường có bố trí các dãy ghế đá. Ngoài ra còn tổ chức các loại cây cảnh quan (Cọ, Ngâu, Cau dừa...), các loại hoa như Cánh bướm, hoa Cúc...

Trong các khu cây xanh này ngoài việc tổ chức đường dạo, chòi nghỉ, còn bố trí thêm các công trình dịch vụ với mật độ 5%; hình thức kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng và các sân thể dục thể thao như cầu lông...

Trong các khu cây xanh bố trí các thùng rác với khoảng cách giữa các thùng khoảng 25 - 30m. Ngoài ra bố trí thêm các ghế ngồi nghỉ ven đường dạo và các loại đèn chiếu sáng, đèn cảnh quan khác.

Các loại sân, đường dạo được lát gạch xi măng, gạch block tự chèn hoặc các loại vật liệu tự nhiên như: đá phiến, đá rôi, sỏi...

### *Một số hình ảnh minh họa khu cây xanh*



#### *5.3.7. Hệ thống tiện ích đô thị:*

\* *Thiết bị vệ sinh:*

- Thùng rác:

+ Hệ thống quản lý chất thải rắn: Tiến hành phân loại CTR tại nguồn bằng cách bố trí các thùng chứa CTR phân biệt CTR vô cơ, hữu cơ, tái chế được, không tái chế được. Các thùng chứa này nên đặt ở vị trí thuận lợi và khuất gió.

+ Gần những công trình công cộng như trụ sở, cơ quan, công viên nhỏ nên bố trí các thùng chứa CTR mang tính thẩm mỹ, phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh. Cụ thể:

+ Đặt thêm thùng rác bên vỉa hè và trong công viên.

+ Vị trí đặt thùng rác cạnh các gốc cây hay cụm ghế ngồi gần nhất khoảng cách giữa 2 thùng rác liên tiếp là 50m.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

+ Thùng rác thiết kế 02 loại có nắp đậy ngoài trời (kích thước L900xW480xH890) và thùng rác công cộng từ 120L÷240L với hình thức bắt mắt, có 2 ngăn phân loại rác.



\* *Chiếu sáng:*

- Chiếu sáng giao thông

Đèn chiếu sáng giao thông, lựa chọn mẫu, chủng loại đẹp, ấn tượng tạo nên nét đặc trưng của tuyến phố. Sử dụng các loại bóng tiết kiệm năng lượng, ưu tiên sử dụng đèn LED.

+ Tại các quảng trường, nút giao thông lớn cân bố trí các cột đèn pha để đảm bảo hoạt động giao thông về đêm.

- Chiếu sáng cảnh quan

+ Sử dụng các loại đèn chiếu hắt lên cây xanh hai bên đường, kết hợp các gam màu tạo sự tương đồng với kiến trúc cảnh quan hai bên đường.

+ Chiếu sáng cảnh quan hai bên trục đường theo chủ đề, sử dụng các gam màu tạo sự tương đồng với kiến trúc cảnh quan khu vực. Bố trí các loại đèn hắt, đèn trang trí.

+ Đối với các công trình công cộng là điểm nhấn yêu cầu phải có thiết kế chiếu sáng cục bộ cho từng công trình. Kết hợp giữa chiếu sáng chung.

+ Hệ thống các biển chỉ dẫn bao gồm các biển báo giao thông và các biển chỉ dẫn. Biển chỉ dẫn phải được đặt ở những nơi dễ nhìn thấy nhất và được trình bày rõ ràng mạch lạc, xúc tích, tránh hiểu lầm cho người xem.

+ Ánh sáng theo nhiều lớp: Lớp thứ nhất: ánh sáng từ không gian phía trong công trình. Lớp thứ hai: ánh sáng chuyển của sân, vườn, các khoảng lùi. Lớp thứ ba: lớp ánh sáng phía ngoài đường phố.

**Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).**



**\* Gạch lát vỉa hè:**

- Đề xuất thiết kế hình thức vỉa hè bằng các loại thảm cây, bồn hoa nhỏ, tạo nên nhịp điệu mới mẻ cho vỉa hè. Các bồn hoa với nhiều chức năng tổng hợp như vừa là bồn cây tăng thêm màu xanh cho tuyến, vừa có chức năng tạo cảnh quan, tăng tính thẩm mỹ cho phần nền là vỉa hè và đường phố.

- Như vậy, vỉa hè tuyến không chỉ còn mang một chức năng vốn có, mà thêm các chức năng khác như chỗ nghỉ, không gian cây xanh, tuyến đi bộ cho những người sử dụng các bến, ga các phương tiện giao thông công cộng trên tuyến trong tương lai.

- Gạch lát vỉa hè sử dụng gạch Terrazo sắp xếp theo các hình trang trí với tâm là các điểm góc trên vỉa hè, các chi tiết trang trí này làm mới vỉa hè, tăng thêm tính hình ảnh cho toàn không gian của tuyến phố.

- Vật liệu và màu sắc trên tuyến phố thống nhất trên cơ sở các vật liệu đơn giản, chủ yếu là gạch thô, với các vật liệu hiện đại hơn, cần chú trọng đến màu sắc chủ yếu là các màu nhẹ hoặc các màu nguyên bản của chính các loại vật liệu đó.

**MINH HỌA VẬT LIỆU LÁT**



## **CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **6.1. Quy hoạch giao thông**

#### *6.1.1. Nguyên tắc và cơ sở thiết kế:*

*\* Cơ sở thiết kế:*

- Sử dụng bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 theo hệ tọa độ VN 2000.
- Đồ án Quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm; Quy hoạch chung xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm.
- Căn cứ theo quy hoạch có liên quan đến khu vực nghiên cứu;
- Các tài liệu, số liệu có liên quan khác.

*\* Nguyên tắc thiết kế:*

- Tuân thủ quy hoạch mạng lưới giao thông và đấu nối theo Quy hoạch chung huyện Thanh Liêm, Quy hoạch chung xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm và các đồ án quy hoạch, dự án đã được chấp thuận có liên quan.

- Hệ thống các tuyến đường được bố trí theo dạng ô bàn cờ, ưu tiên các kết nối vuông góc với các tuyến đường chính trong khu vực và các tuyến đường nội bộ khu đất.

- Giao thông được tổ chức tới từng lô đất và các công trình công cộng, các khu chức năng, phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt, các tuyến đường kết nối với nhau theo dạng ô bàn cờ đảm bảo kết nối các khu chức năng với nhau và với tuyến đường chính trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch, quy mô mặt cắt đảm bảo tiêu chuẩn, quy định hiện hành.

#### *6.1.2. Giải pháp quy hoạch giao thông:*

*\* Đường giao thông khu vực:*

- Đường T.1 (đường vành đai kinh tế) có mặt cắt A-A Quy hoạch rộng 65,5m: 11,0m (hè) + 7,0m (lòng đường) + 2,0m (dải phân cách) + 8,0m (lòng đường) + 9,5m (dải phân cách) + 8,0m (lòng đường) + 2,0m (dải phân cách) + 7,0m (lòng đường) + 11,0m (hè).

- Đường phía Đông (theo quy hoạch chung xã Thanh Phong) có lộ giới rộng 36,0m. Mặt cắt 1-1 quy hoạch rộng 36,0m có mặt cắt: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0 (dải phân cách) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m (hè) áp dụng cho tuyến đường D7.

- Đường phía Tây (theo quy hoạch chung xã Thanh Phong) có lộ giới rộng 25,0m. Mặt cắt 2-2 quy hoạch rộng 25,0m có mặt cắt: 5,0m (hè) + 15,0m (lòng đường) + 5,0m (hè) áp dụng cho tuyến D1

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

- Đường phía Nam (theo quy hoạch chung xã Thanh Phong) có lộ giới rộng 17,5m Mặt cắt 4-4 quy hoạch rộng 17,5m có mặt cắt: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m(hè) áp dụng cho tuyến đường N3.

*\* Đường nội bộ khu đô thị:*

Mạng lưới đường thiết kế theo dạng ô bàn cờ với các trục chính, phụ phân cấp rõ ràng tạo thành một mạng lưới hoàn chỉnh, liên hoàn, liên kết được các phương thức vận tải, đảm bảo giao lưu thông suốt, thuận lợi trong khu đô thị với các khu vực lân cận.

Mạng lưới đường thiết kế theo dạng ô bàn cờ với các trục chính, phụ phân cấp rõ ràng tạo thành một mạng lưới hoàn chỉnh, liên hoàn, liên kết được các phương thức vận tải, đảm bảo giao lưu thông suốt, thuận lợi trong khu đô thị với các khu vực lân cận.

- Mặt cắt 3-3 quy hoạch rộng 20,5m có mặt cắt: 5,0m (hè) + 10,5m (lòng đường) + 5,0m(hè) áp dụng cho tuyến D4.

- Mặt cắt 4-4 quy hoạch rộng 17,5m có mặt cắt: 5,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 5,0m(hè) áp dụng cho tuyến N1, N2, N3.

- Mặt cắt 5-5 quy hoạch rộng 15,5m có mặt cắt: 4,0m (hè) + 7,5m (lòng đường) + 4,0m(hè) áp dụng cho tuyến đường D2, D3, D5, D6.

- Mặt cắt 5-5 quy hoạch rộng 4,0m-5,0m (lòng đường) áp dụng cho các đường hành lang kỹ thuật.

**Bảng tổng hợp mặt cắt các tuyến đường**

STT	Tên tuyến	Mặt cắt	Kích thước (m)	Chiều dài (m)
<b>Đường giao thông khu vực</b>				
1	Tuyến D1	Mặt cắt 2 - 2	H5,0 + L15,0+ H5,0=25,0M	257,0
2	Tuyến D7	Mặt cắt 1 - 1	H5,0 + L10,5 + DPC5,0 + L10,5 + H5,0=36,0M	259,0
3	Tuyến N3	Mặt cắt 4 - 4	H5,0 + L7,5 + H5,0=17,5M	436,0
<b>Đường giao thông nội bộ</b>				
1	Tuyến D2	Mặt cắt 5 - 5	H4,0 + L7,5 + H4,0=15,5M	145,0
2	Tuyến D3	Mặt cắt 5 - 5	H4,0 + L7,5 + H4,0=15,5M	145,0
3	Tuyến D4	Mặt cắt 3 - 3	H5,0 + L10,5+ H5,0=20,5M	259,0
4	Tuyến D5	Mặt cắt 5 - 5	H4,0 + L7,5 + H4,0=15,5M	145,0
5	Tuyến D6	Mặt cắt 5 - 5	H4,0 + L7,5 + H4,0=15,5M	145,0



*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

6	Tuyến N1	Mặt cắt 4 - 4	$H_{5,0} + L_{7,5} + H_{5,0} = 17,5M$	437,0
7	Tuyến N2	Mặt cắt 4 - 4	$H_{5,0} + L_{7,5} + H_{5,0} = 17,5M$	437,0
8	Hành lang kỹ thuật	Mặt cắt 6 - 6	L4,0M	1455,0

- Các công trình giao thông khác:

+ Cao độ không chế tại các nút ngã tư là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ, cao độ vỉa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2%. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

+ Trên các tuyến đường trồng cây bóng mát (vỉa hè >3,0m) hoặc cây bụi, bồn hoa trang trí (vỉa hè <3,0m), tạo các tuyến đi bộ dọc đường có cây xanh bóng mát.

\* Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của các tuyến:

- Chiều rộng làn xe tính toán 3,75m.

- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường được xác định theo công thức:

$$B = 3,75N + 0,75M + C$$

- Trong đó:

+ B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).

+ N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).

+ M: Số làn đi bộ

+ C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.

+ Độ dốc dọc đường  $i = 0,00 - 0,01$

+ Độ dốc ngang mặt đường  $i = 2\%$ .

+ Độ dốc ngang hè đường  $i = 1,5\%$ .

+ Tải trọng trục tính toán HL-93.

6.1.3. Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

\* **Chỉ giới đường đỏ:**

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500.

\* **Chỉ giới xây dựng:**

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ cần đảm bảo từ 2,0 m đến 5,0m.

Các điểm đỗ xe được bố trí trong từng lô đất cụ thể và được thiết kế trong các bước thiết kế kỹ thuật từng cụm công trình. Chi tiết triển khai các bãi đậu xe công cộng xem bản vẽ – Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

## **6.2. Quy hoạch san nền**

### *6.2.1. Cơ sở thiết kế:*

- Căn cứ bản đồ hiện trạng khu vực thiết kế.
- Căn cứ vào ranh giới lập dự án.

### *6.2.2. Nguyên tắc thiết kế:*

- Tận dụng địa hình tự nhiên, không đào đắp địa hình tự nhiên quá lớn, tận dụng các cơ sở hiện trạng.

- Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với Quy hoạch vùng huyện Thanh Liêm, quy hoạch chung xã Thanh Phong, Quy hoạch chung thị trấn Tân Thanh về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn, cao độ khống chế quy hoạch vùng.

- Độ dốc san nền đảm bảo thoát nước tự chảy và hướng thoát nước từ trong các lô đất về phía rãnh thoát nước và hệ thống thoát nước đặt dọc mạng lưới đường giao thông xung quanh các lô đất.

- Hướng thoát nước mưa tuân thủ theo hướng dốc nền xây dựng của bản vẽ quy hoạch San nền.

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan khu công nghiệp.

- Yêu cầu kỹ thuật

- + Không ngập lụt.
- + Khối lượng đào đắp ít nhất.
- + Thoát nước nhanh nhất.

### *6.2.3. Giải pháp san nền:*

*\* Nguyên tắc:*

Tận dụng địa hình tự nhiên trong khu vực. Cao độ, hướng dốc nền san phù hợp với quy hoạch chi tiết 1/500 về hướng thoát nước mặt, phân chia lưu vực, cao độ thủy văn, cao độ khống chế quy hoạch.

Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan toàn khu.

Căn cứ cao độ các khu dân cư lân cận và các công trình hiện có, tổ chức hài hoà giữa địa hình và thoát nước đảm bảo khu vực nghiên cứu thoát nước tốt, tránh ngập úng.

Cao độ san nền được thiết kế trên cơ sở cao độ khống chế tại các điểm nút giao của các tuyến đường quy hoạch.

Độ dốc nền xây dựng trong các lô hướng dần về phía đường giao thông và hệ thống thoát nước bố trí trên đường.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

Kết hợp giải pháp san nền với kiến trúc cảnh quan tạo không gian hài hoà, đồng thời đảm bảo thuận lợi cho việc xây dựng công trình, tránh đào đắp lớn.

Thiết kế san nền với sự liên hệ chặt chẽ giữa các giai đoạn đảm bảo khối lượng công tác đất là kinh tế nhất.

Giai đoạn thiết kế san nền sau phải tuân thủ hướng chỉ đạo của giai đoạn trước.

San nền hoàn thiện toàn bộ diện tích nhằm đảm bảo sự đồng bộ, êm thuận và thoát nước triệt để giữa đường, hè và các lô đất.

*\* Giải pháp thiết kế san nền:*

- Khu vực thiết kế có địa hình tương đối bằng phẳng, chủ yếu là ruộng có cao độ trung bình từ +0,7 đến +0,91m.

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là ruộng, nên về cơ bản giải pháp nền khu nhà ở là tôn nền đến cao độ cần thiết.

- Do khu vực thiết kế có khu dân cư hiện trạng nằm trong khu vực thiết kế, nên khu vực thôn này được giữ nguyên hiện trạng không tôn nền, nhưng khi xây dựng khu nhà ở vẫn phải đảm bảo thoát nước cho khu vực dân cư này.

- Thiết kế quy hoạch chiều cao được thể hiện bởi cao độ tim đường, chiều dài, độ dốc các tuyến đường. Cao độ các ô đất san nền được xác định từ cao độ tim đường với độ dốc ngang lòng đường là 2,0%.

- Cao độ tim đường giao thông từ +2,50 đến +2,65; Từ đó xác định cao độ các lô đất san lấp từ +2,60 đến +2,75.

Vật liệu đắp bằng đá lẫn đất với độ đầm chặt K85.

***Bảng tổng hợp khối lượng san nền sơ bộ***

Stt	Tên lô	Diện tích đào (m <sup>2</sup> )	Diện tích đắp (m <sup>2</sup> )	Htb(m)	Khối lượng đào (m <sup>3</sup> )	Khối lượng đắp (m <sup>3</sup> )
1	Lô 1	0,00	1.126,30	1,48	0,00	1.666,92
2	Lô 2	0,00	5.680,60	1,84	0,00	10.452,30
3	Lô 3	0,00	3.564,80	1,85	0,00	6.594,88
4	Lô 4	0,00	3.422,90	1,72	0,00	5.887,39
5	Lô 5	0,00	5.046,10	1,53	0,00	7.720,53
6	Lô 6	0,00	5.047,40	1,85	0,00	9.337,69
7	Lô 7	0,00	1.664,50	1,81	0,00	3.012,75
8	Lô 8	0,00	5.837,50	1,76	0,00	10.274,00
9	Lô 9	0,00	1.663,00	1,81	0,00	3.010,03
10	Lô 10	0,00	5.295,10	1,83	0,00	9.690,03
11	Lô 11	0,00	5.495,90	1,85	0,00	10.167,42
12	Lô 12	0,00	3.010,20	1,71	0,00	5.147,44
13	Lô 13	0,00	4.920,50	1,71	0,00	8.414,06

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

14	Lô 14	0,00	7.521,90	1,88	0,00	14.141,17
15	Lô 15	0,00	4.249,40	1,70	0,00	7.223,98
16	Lô 16	0,00	2.662,80	1,85	0,00	4.926,18
<b>TỔNG</b>		<b>0,00</b>	<b>66.208,90</b>		<b>0,00</b>	<b>117.666,77</b>

### 6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

#### 6.3.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ khảo sát đo đạc nền địa hình khu vực thiết kế.
- QCVN 07:2016/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Phần quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường.
- QCXDVN 01: 2021/BXD về quy hoạch xây dựng - Phần quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường.
- TCVN 7957: 2008” Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế”.

#### 6.3.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Sử dụng hệ thống công thu gom nước mưa tách riêng hoàn toàn với thoát hệ thống gom nước thải.
- Mạng lưới công thoát nước mưa được thiết kế thành tuyến công nhánh và tuyến công chính, đồng thời được tính toán thiết kế theo từng lưu vực thiết kế.
- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa: Nguyên tắc triệt để sử dụng kênh rạch và thiết kế các tuyến mương theo hiện trạng hiện có để đảm bảo việc thoát nước nhanh và an toàn nhất cũng như việc điều hòa nước mưa bằng hệ thống kênh mương hở, hồ, để giảm kích thước cống.

#### \* Chỉ tiêu tính toán kỹ thuật:

Tính toán thủy lực theo phương pháp cường độ ma giới hạn:

$$Q = \varphi \times q \times F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

Q – Lưu lượng tính toán (l/s)

$\varphi$  - hệ số dòng chảy. ở đây là vùng ruộng lúa nên chọn  $\varphi = 0.3$

q – Cường độ trận ma (l/s/ha)

F – Diện tích lưu vực (ha)

$$q = \frac{(20 + b)^n \times q_{20} \times (1 + C \lg P)}{(1 + b)^n}$$

Trong đó:

- C, n : Hệ số phụ thuộc vào từng địa phương
- $q_{20}$  : Cường độ mưa trong 20 phút
- P : Chu kỳ lặp lại trận mưa. Lấy P=2(năm)
- t : Thời gian mưa

+ Việc tính toán thủy lực để tìm ra kích thước đường ống cho hệ thống thoát nước mưa dựa theo công thức Manning:

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

$$Q_{tt} = \frac{1}{n} \times W \times R^{2/3} \times i^{1/2} \quad (\text{m}^3/\text{s})$$

Trong đó:

n: hệ số nhám của vật liệu làm cống.

W : Diện tích mặt cắt ướt tại thời điểm tính toán.

R : Bán kính thủy lực của cống (m)

i : Độ dốc thủy lực của cống.

### 6.3.3. Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Mương tưới tiêu hiện trạng phía Nam dự án là lưu vực tiêu thoát nước chính cho khu vực.

- Hướng thoát nước chính: Từ Bắc xuống Nam.

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế chia nhỏ ra làm nhiều lưu vực, nhằm làm giảm diện tích lưu vực thoát nước, đồng thời để giảm kích thước đường cống và độ sâu chôn cống. Cụ thể:

+ Lưu vực 1: Toàn bộ khu vực phía Tây đường D4 thu nước dọc các tuyến đường, thoát về hệ thống cống dọc đường N3 sau đó thoát ra mương hiện trạng phía Nam dự án.

+ Lưu vực 2: Toàn bộ khu vực phía Đông đường D4 thu nước dọc các tuyến đường, thoát vào hệ thống cống dọc đường N3 sau đó thoát ra mương hiện trạng phía Nam dự án.

- Hệ thống mạng lưới sử dụng cống tròn bê tông cốt thép có đường kính D400, D600, D800, D1000, D1200, D1500. Cống thu nước ngang đường D400. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 1/D và độ sâu chôn cống ban đầu  $H \geq 0,5\text{m}$ . Giếng thu thăm trực tiếp khoảng cách 30 - 40m bố trí tại các vị trí đặc biệt, vị trí chuyên hướng, thay đổi tiết diện cống...

- Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến giếng thu, giếng thăm đúng các yêu cầu kỹ thuật.

\* Tuyến kênh KB6-4 theo hướng Bắc Nam được giữ lại, cải tạo chỉnh trang đảm bảo mỹ quan đô thị.

\*Tuyến kênh tưới tiêu kết hợp được hoàn trả lên hệ tuyến đường nội bộ (N2, N3) và các vị trí qua đường trong khu đất bằng hệ thống cống hộp B1500xH1500 để đảm bảo việc tưới tiêu cho khu vực lân cận.

### **Bảng thống kê khối lượng thoát nước mưa**

STT	Vật liệu	Đơn vị	Số lượng
1	Cống BTCT D400	m	1085
2	Cống BTCT D600	m	987
3	Cống BTCT D800	m	324

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

4	Cống BTCT D1000	m	151
5	Cống BTCT D1200	m	49
6	Cống BTCT D1500	m	20
7	Cống hộp BXH=1.5x1.5m hoàn trả mương	m	330
8	Hố ga	cái	172

#### 6.4. Quy hoạch cấp nước

##### 6.4.1. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD kèm theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt QCVN 02: 2009/BYT.
- Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình: TCXDVN 33: 2006.

##### 6.4.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Mạng lưới cấp nước phải bao trùm đến toàn bộ đối tượng sử dụng.
- Hệ thống mạng phân phối chính phải là mạng vòng hoặc mạng kết hợp (trong một số trường hợp nhất định).

Tiêu chuẩn cấp nước tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Nhu cầu dùng nước

Nhu cầu dùng nước chữa cháy

$$Q_{cc} = 10,8 \times q_{cc} \times n \times k = 10,8 \times 15 \times 1 \times 1 = 162 \text{ m}^3 / \text{ngày.}$$

Trong đó:

$q_{cc}$ : Tiêu chuẩn nước chữa cháy (l/s)

$n$ : Số đám cháy xảy ra đồng thời

$k$ : Hệ số xác định theo thời gian phục hồi nước dự trữ chữa cháy.

(Đối với khu dân dụng,  $k = 1$ ).

#### Bảng tính toán nhu cầu dùng nước

Stt	Thành phần dùng nước	Đơn vị	Quy mô	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
					m <sup>3</sup> /ng.đ
1	Nước cấp cho khu dân cư mới	Người	1.150	100l/ng.ngđ	115,00
2	Nước cấp cho khu dân cư hiện trạng	Người	12	100l/ng.ngđ	1,20
3	Nước cấp cho khu dân cư phía Nam dự án	Người	220	100l/ng.ngđ	22.,00
4	Trường mầm non	Cháu	230	75l/ng.ngđ	17,25
5	Đất công cộng (nhà văn hóa)	m <sup>2</sup> sàn	667,28	2 l/m <sup>2</sup> .ngđ	1,33
6	Nước tưới cây, rửa đường			10% Qsh	13,82

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

7	Q=Q(1-6)			170,60
8	Nước dự phòng phát triển 10% Q <sub>sh</sub>		10% Q(1-6)	17,06
9	Nước thất thoát, rò rỉ (Q <sub>rr</sub> )		10% Q(7+8)	18,77
	Q <sub>ngày</sub> <sup>max</sup>			247,72
	Tổng nhu cầu dùng nước (Q <sub>cn</sub> )			250,00

#### 6.4.3. Giải pháp thiết kế:

##### \* Nguồn nước:

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước sạch Đồng Tâm công suất dự kiến đến năm 2030 là 7000m<sup>3</sup>/ngđ thông qua đường ống cấp nước quy hoạch dự kiến D250 trên trục đường T1.

##### \* Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống chính trong khu vực được thiết kế dạng mạng vòng kết hợp mạng nhánh, kích thước DN110mm; Tuyến ống cấp nước dịch vụ đường kính DN50mm, đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn, đáp ứng đủ nhu cầu dùng nước cho các đối tượng và phù hợp với khu vực thiết kế.

- Đường ống đặt trên vỉa hè chôn sâu tối thiểu 0,5m (tính đến đỉnh ống). Đối với đoạn ống qua đường giao thông có xe chạy, chôn sâu tối thiểu 0,7m-1,0m (tính đến đỉnh ống).

- Các tuyến ống cấp cho các đối tượng dùng nước phải có đồng hồ đo nước để dễ quản lý và tiết kiệm nước.

- Mạng lưới đường ống sử dụng ống HDPE, sản xuất theo tiêu chuẩn ISO 4422: 1990, áp suất PN<sub>>=</sub> 8bar. (Vật liệu ống này chỉ xác định sơ bộ, cụ thể sẽ được chủ đầu tư dự án cân đối và xác định trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng cho phù hợp với địa phương).

##### \* Giải pháp chữa cháy:

- Tuân thủ Luật Phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013.

- Chữa cháy trong nhà: Tuân thủ theo quy định phòng cháy chữa cháy hiện hành.

- Chữa cháy ngoài nhà:

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế kết hợp với hệ thống cấp nước chính. Chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các họng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m.

+ Họng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống D110mm.

+ Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa từ 100÷150m.

+ Họng cứu hỏa phải được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy: đặt ở ngã ba, ngã tư đường.

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

+ Khoảng cách tối đa giữa hống và mép đường (trường hợp hống cứu hỏa được bố trí ở bên đường, không nằm dưới lòng đường) là 2,5m.

**\* Giải pháp cấp nước tưới cây, rửa đường.**

- Nguồn nước tưới cây, rửa đường kết hợp với nguồn nước sinh hoạt.
- Hợp đồng với công ty Môi trường đô thị khu vực trong việc tổ chức thực hiện công tác này. (Sử dụng xe chuyên dụng, tổ chức tưới, rửa theo giờ...)

**Bảng thống kê khối lượng cấp nước**

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống HDPE D110	m	2.155,0
2	Ống HDPE D50	m	3.145,0
3	Van công D100	Cái	23
4	Nút bịt D110	Cái	2
5	Nút bịt D50	Cái	38
6	Trụ cứu hỏa	Cụm	18
7	Đồng hồ nước	Cụm	1

**6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

**6.5.1. Nguyên tắc thiết kế:**

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa.
- Tôn trọng quy hoạch mạng lưới thoát nước thải trong Quy hoạch chung xã Thanh Phong.
- Mạng lưới thoát nước đơn giản thông suốt, đảm bảo kỹ thuật.
- Mạng lưới thoát nước thải cần lợi dụng tối đa yếu tố địa hình để đảm bảo khả năng tự chảy.

**6.5.2. Cơ sở thiết kế:**

- Bản đồ khảo sát đo đạc nền địa hình khu vực thiết kế;
- QCVN 07: 2016/BXD. Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị - Phần quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường;
- QCXDVN 01: 2021/BXD về quy hoạch xây dựng - Phần quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường;
- TCVN 7957: 2008” Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế”;
- QCVN 14-MT:2008/BTNMT. Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

**6.5.3. Giải pháp thiết kế:**

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.
- Hướng thoát nước: từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam.
- Nước thải tại khu vực quy hoạch sẽ được thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung tập trung tại thị trấn Tân Thanh (đi trên hệ tuyến đường Đ.T4); hiện nay các đồ án đã được phê duyệt quy hoạch gần khu vực dự án có hướng thoát nước



*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

thải chính thu gom về trạm xử lý nước thải tập trung tại thị trấn Tân Thanh (công suất đến 2030 dự kiến 2.000 m<sup>3</sup>/ngày). Vị trí quy hoạch khu hạ tầng kỹ thuật trong đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Thanh Phong sẽ được bố trí làm trạm bơm chuyên bậc. Để từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị, phù hợp với chủ trương của UBND tỉnh tại văn bản số 2730/TB-VPUB ngày 23/12/2020 (các trạm xử lý nước thải sẽ được xây dựng tập trung, không xây dựng nhỏ lẻ tại từng dự án). UBND huyện sẽ có kế hoạch triển khai xây dựng các nhà máy xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch bằng nguồn vốn ngân sách và nguồn vốn xã hội hóa.

- Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14-MT:2008/BTNMT cột A mới xả ra ngoài môi trường.

- Hệ thống công thoát nước bản trong khu vực nghiên cứu thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, có độ dốc dọc tối thiểu  $i=1/D$ , đường kính cống D250, D300.

- Vật liệu sử dụng: cống HDPE, đoạn qua đường sử dụng cống HDPE chịu lực.

- Hồ ga, giếng thăm bố trí đảm bảo đúng quy định.

#### **Bảng thống kê khối lượng thoát nước thải**

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống HDPE D250	M	1.150
2	Cống HDPE D300	M	1.610
3	Hố ga thu thăm	Cái	112
4	Thùng rác di động 120L	Cái	33

#### **6.5.4. Quản lý chất thải rắn:**

##### **\* Tiêu chuẩn thải CTR:**

- Nhà ở: 0,8 kg/người.ngày

- Thương mại dịch vụ: 0,1 kg/m<sup>2</sup>sàn.ngày

- Công trình công cộng: 0,05 kg/m<sup>2</sup>sàn.ngày

- Tỷ lệ thu gom CTR: 100%

- Quản lý chất thải rắn:

Chất thải rắn (CTR) sẽ được phân loại tại nguồn. Trong khu vực thiết kế, CTR thải ra chủ yếu là CTR sinh hoạt, gồm có 2 loại: CTR vô cơ (tái chế và không tái chế) và CTR hữu cơ. CTR vô cơ như vỏ chai, thủy tinh, kim loại, nilon, giấy...sẽ tận thu để tái chế. CTR vô cơ không sử dụng được vào các mục đích trên sẽ thu gom để chôn lấp. CTR hữu cơ sẽ được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung.

Đối với khu nhà ở: thu gom CTR bằng các thùng di động dung tích 120L bố trí trên vỉa hè, với khoảng cách 80÷100m/thùng.

Bố trí điểm tập kết chất thải rắn chung cho toàn khu vực tại khu đất công viên cây xanh. Điểm tập kết được thiết kế xen lẫn khu vực cây xanh; có biển báo, chỉ dẫn rõ ràng, và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và môi trường đô thị.

CTR được vận chuyển theo hợp đồng Công ty Môi trường đô thị - Đơn vị có năng lực thu gom, vận chuyển CTR, đưa về xử lý tại khu xử lý CTR tập trung của huyện

## **6.6. Quy hoạch cấp điện**

### *6.6.1. Nguyên tắc thiết kế:*

- Phù hợp với quy hoạch vùng huyện được duyệt, và các đồ án khác có liên quan.
- Phát huy tối đa hiệu quả kinh tế của mạng điện hiện có.
- Đảm bảo sự đồng bộ trong quá trình cải tạo và phát triển để nâng cao hiệu quả kinh tế chung của toàn mạng điện.
- Đảm bảo sự linh hoạt trong việc phát triển và mở rộng mạng điện.
- Đảm bảo tính khả thi cao.
- Phù hợp với các hướng dẫn của Bộ Công thương và Tập đoàn Điện lực Việt Nam.

### *6.6.2. Cơ sở thiết kế:*

- Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Hà Nam
- Luật điện lực ngày 03/02/2004
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Điện Lực ngày 20/11/2012
- Luật sử dụng năng lượng tiết kiệm hiệu quả ngày 17/6/2010
- Nghị định số 137/2013/NĐ-CP ngày 21/10/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật điện lực và luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật điện lực.
- Nghị định 14/2004/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 21/2011/NĐ-CP ngày 29/3/2011 của Chính Phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành luật sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.
- Quy phạm trang bị điện 11TCN-18-21-2006.
- Cơ sở pháp lý về thiết kế hệ thống điện và chiếu sáng đường
- Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2021/TT-BXD
- QCXDVN 09: 2017 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả.
- 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.

### **\* Tính toán phụ tải:**

Phụ tải điện được xác định theo phương pháp dự báo trực tiếp trên cơ sở các công trình dự kiến bố trí và quy mô sơ bộ.

**Bảng tính toán phụ tải điện toàn khu**

Kí hiệu	Chức năng sử dụng đất	Đơn vị	Số lượng	Chỉ tiêu (kW/đơn vị)	Lựa chọn (kW/đơn vị)	Công suất tính toán
CL	Đất ở chia lô	Lô	331	3	3	993

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

LK	Đất thương mại liên kế	Lô	52	3	4	208
BT	Đất ở biệt thự	Lô	12	5	5	60
NVH	Nhà văn hóa	m2	667.28	0.02	0.03	20.0184
NT	Trường mầm non	cháu	230	0.2	0.3	69
Tổng	Công suất tính toán			Ptt=		1080,01
	Công suất yêu cầu			S=		1270,61
	Dự phòng 10%			Sdp=		127,06
	Tổn hao trên lưới điện 10%			Sth=		127,06
	<b>Tổng công suất yêu cầu</b>			<b>Syc=</b>		<b>1524,73</b>

Vậy tổng hợp nhu cầu điện toàn khu vực đến định hình là 1.524,73 kVA

### 6.6.3. Phương án cấp điện:

#### \* Nguồn điện:

Đầu nối từ đường dây trung thế 35kV hiện trạng chạy qua khu đất (lộ 373-E3.2-33-13A-4 của trạm biến áp CQT Trung Hưng).

#### \* Giải pháp thiết kế lưới điện và TBA

##### - TBA Hạ thế:

Đối với khu dân cư, công trình công cộng sử dụng trạm kios, để đảm bảo mỹ quan đô thị. Vị trí đặt ở khu vực cây xanh, công cộng, và ở trung tâm phụ tải.

Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là định hướng, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế cơ sở và thiết kế kỹ thuật sau.

Việc đảm bảo hệ số công suất trung bình của lưới điện trong khu vực phù hợp với yêu cầu của cơ quan quản lý hệ thống điện và việc cung cấp điện cho các hộ tiêu thụ quan trọng sẽ được giải quyết tại từng trạm biến áp trong giai đoạn thiết kế chi tiết sau.

##### - Lưới hạ thế:

Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết điện XLPE-95, XLPE-35,25, đi trong hào kỹ thuật.

Bố trí tủ điện phân phối trên vỉa hè, tại ranh giới giữa 2 công trình, quy mô từ 6-8 hộ/ 1 tủ phân phối. Cấp điện trực tiếp cho các hộ gia đình.

Bán kính lưới hạ thế không quá 300m nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây

#### **Bảng thống kê khối lượng cấp điện**

Stt	Tên vật liệu - quy cách	Đơn vị	Khối lượng
1	Cáp điện 22kV đi ngầm	m	659
2	Cáp điện cấp cho sinh hoạt 0,4kV	m	1908
3	Trạm biến áp 750kVA	Trạm	1

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

5	Trạm biến áp 400kVA	Trạm	2
6	Tủ điện	bộ	54

#### 6.6.4. Chiếu sáng đô thị

##### \* Những vấn đề chung:

- Quy hoạch chiếu sáng chỉ mang tính chất định hướng sao cho phù hợp với kiến trúc cảnh quan. Khi đi vào các dự án thành phần sẽ có những nghiên cứu cụ thể để đưa ra các giải pháp sao cho phù hợp với từng hạng mục, công trình cụ thể.

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy ở đầu hạ áp của các trạm hạ thế trong khu vực.

##### \* Các căn cứ thiết kế:

- TCVN 259:2001 “Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị”;

- TCVN 333:2005 “Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị”.

##### \* Chiếu sáng giao thông đô thị:

- Bảo đảm các chức năng về chiếu sáng, định vị, dẫn hướng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn về ban đêm. Các chỉ tiêu định lượng, chất lượng chiếu sáng bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông.

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, đạt tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông.

- Đèn chiếu sáng phải sử dụng loại có hiệu suất quang cao, chóa đèn có độ kín khí lớn.  $IP \geq 44$ .

- Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

##### \* Chiếu sáng cảnh quan

- Giải pháp chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ, góp phần hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, mặt nước thảm cỏ... với các công trình kiến trúc. Cần lựa chọn, sử dụng các hình thức và phương thức chiếu sáng sao cho phù hợp từng công trình.

- Lựa chọn hình thức chiếu sáng theo các mức độ như sau:

- Đối với khu công viên, khu lễ hội sử dụng hiệu quả các phương thức chiếu sáng tạo điểm nhấn về đêm của công trình..

- Đối với các công trình công cộng là điểm nhấn đô thị yêu cầu phải có thiết kế chiếu sáng cục bộ cho từng công trình, hài hòa với kiến trúc cảnh quan toàn khu vực.

#### **Bảng thống kê khối lượng điện chiếu sáng**

Stt	Tên vật liệu - quy cách	Đơn vị	Khối lượng
-----	-------------------------	--------	------------

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

1	Cáp điện chiếu sáng	m	2620
2	Đèn chiếu sáng đường	bộ	92
3	Tủ điều khiển chiếu sáng	bộ	2

## **6.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc**

### *6.7.1. Nguyên tắc thiết kế:*

Xác định mạng lưới ống luồn cáp chôn ngầm để phục vụ nhu cầu của khu đô thị.

### *6.7.2. Cơ sở thiết kế:*

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị: QCVN 07:2010 BXD;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và cáp ngoại vi: QCVN 32:2011/BTTTT;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi: QCVN 33:2011/BTTTT;

- Tiêu chuẩn TC. VNPT/06.2003 về ống nhựa dùng cho tuyến cáp.

### *6.7.3. Giải pháp thiết kế:*

- Đầu nối cáp quang từ trung tâm viễn thông huyện Thanh Liêm.

- Dự báo nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc:

Dự báo các loại hình dịch vụ: Mạng thông tin cho khu vực nghiên cứu quy hoạch sẽ gồm:

- Mạng điện thoại: cung cấp những dịch vụ viễn thông cơ bản như thoại và VoIP, Fax...

- Mạng không dây (Wi-Fi): Mạng này hỗ trợ cho mạng hữu tuyến, cung cấp kết nối máy tính di động vào mạng ở bất cứ nơi đâu trong khu vực.

- Mạng truyền hình sẽ cung cấp dịch vụ truyền hình quốc gia và tỉnh Hà Nam.

- Mạng trực kết nối giữa các khu vực chức năng dựa trên mạng cáp sợi quang.

- Mạng thoại và internet Nhu cầu thoại và internet này sẽ được cung cấp từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông. Lắp đặt mới bộ tập trung tín hiệu 1110 lines (bao gồm cả internet, truyền hình,... và điện thoại, cung cấp cho, dịch vụ, công cộng hành chính, sản xuất công nghiệp...) nhằm đáp ứng đủ nhu cầu phát triển trong tương lai. Các đơn vị chức năng sử dụng các tổng đài để kết nối vào mạng PSTN.

- Tất cả cáp thông tin liên lạc khu vực trung tâm được chạy trong hệ thống cống, bể cáp.

- Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

- Mạng truyền hình: Mạng TV đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình cho cộng đồng sống và làm việc trong khu vực nghiên cứu. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai hệ thống thu phát tín hiệu thông qua thiết bị của nhà cung

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

cấp hoặc cấp tín hiệu hữu tuyến. Mạng cáp truyền hình sẽ đi trong hệ thống, công bề chung của toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc.

- Mạng ngoại vi: Mạng ngoại vi gồm các hệ thống công, bề cáp và hàm cáp chạy trên vỉa hè trong các ô quy hoạch. Hệ thống này được ngầm hóa hoàn toàn. Mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp, nắp bề cáp sử dụng loại nắp hợp với địa hình và tích chất đô thị. Tại mỗi ô quy hoạch sẽ có tủ phối quang chia cấp thông tin. Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống 1 hoặc 2 ống HDPE  $\phi 110$ .

### **Bảng thống kê khối lượng thông tin liên lạc**

<b>Stt</b>	<b>Tên vật liệu - quy cách</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Khối lượng</b>
1	Ống cáp chính PVC D130/100	m	706,0
2	Ống cáp nhánh PVC D105/80	m	1954
3	Bộ tập trung tín hiệu	Bộ	1
4	Tủ chia	Tủ	3
5	Hố ga thông tin	Tủ	53

## **CHƯƠNG VII: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**

### **7.1. Căn cứ thiết kế:**

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500.

- Lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược cho các quy hoạch phát triển được thực hiện theo Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 23/6/2014;

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

### **7.2. Hiện trạng môi trường**

Việc đầu tư xây dựng Khu vực dự án sẽ có những ảnh hưởng nhất định đối với tính chất sử dụng đất hiện nay. Đây là yếu tố đáng kể nhất gây ảnh hưởng đến điều kiện môi trường xã hội và sinh thái. Do vậy việc xem xét tác động của đồ án tới môi trường trong khu vực là cần thiết nhằm có thể dự báo và hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đó tới môi trường.

Về cơ bản môi trường chung của khu vực quy hoạch có các đặc trưng chính:

Môi trường của các khu vực đang trong quá trình đô thị hoá gắn với mức độ ô nhiễm môi trường ngày càng tăng lên, trước hết là ô nhiễm môi trường nước tại các khu dân cư hiện có liền kề tại phía Tây khu vực quy hoạch, do hệ thống nước thải chưa được xây dựng đồng bộ.

#### *7.2.1. Ô nhiễm không khí và tiếng ồn giao thông.*

##### **\* Hiện trạng hệ sinh thái sinh thái:**

Hệ sinh thái đặc trưng trong khu vực lập quy hoạch đang thay đổi từ hệ sinh thái sản xuất nông nghiệp (gắn với ruộng, vườn, ao, mương) sang hệ sinh thái đô thị.

##### **\* Hiện trạng môi trường kinh tế - xã hội:**

Trong khu vực lập quy hoạch, hoạt động kinh tế chủ yếu vẫn là hoạt động nông nghiệp (trồng lúa, hoa màu, nuôi cá), Quá trình đô thị hóa của khu vực hiện đang diễn ra nhanh chóng cùng với quá trình đầu tư xây dựng hệ thống giao thông của tỉnh, huyện; hình thành các hoạt động kinh tế phi nông nghiệp: bất động sản, dịch vụ thương mại cấp cao và dịch vụ tiêu dùng.

##### **\* Hiện trạng môi trường nước:**

- Nước mặt: Mật độ dân cư thưa chủ yếu tập chung tại trung tâm thị trấn Tân Thanh, trung tâm xã Thanh Phong, và các khu dân cư lân cận làng xóm hiện hữu nên lượng nước thải sinh hoạt thải ra ao, hồ xung quanh chưa nhiều, dựa vào khả năng tự làm sạch của môi trường tự nhiên nên chất lượng nước mặt tại đây với mức độ ô nhiễm thấp, vẫn nằm trong QCVN 08-MT 2015:/BTNMT.

- Nước ngầm:

+ Hiện nay chưa có nguồn xả thải trực tiếp nào làm ảnh hưởng đến nguồn nước ngầm trong khu vực lập quy hoạch nên chất lượng nước ngầm vẫn đảm bảo theo QCVN 09-MT: 2015/BTNMT.

+ Hiện trạng môi trường không khí:

+ Chất lượng môi trường không khí trong khu vực nghiên cứu hiện nay vẫn tương đối trong sạch, Tuy nhiên tại một số tuyến đường chính tiếp cận với Trung tâm thị trấn Tân Thanh có mật độ phương tiện tham gia giao thông cao có nguy cơ ô nhiễm bụi và tiếng ồn cục bộ.

##### **\* Hiện trạng môi trường đất:**

Hiện trạng môi trường đất trong khu vực lập quy hoạch hiện chưa có dấu hiệu bị ô nhiễm chủ yếu vẫn là đất nông nghiệp.

##### **\* Biến đổi khí hậu:**

Các kịch bản phát thải khí nhà kính được chọn để tính toán xây dựng kịch bản biến đổi khí hậu cho Hà Nam là kịch bản phát thải thấp (kịch bản B1), kịch bản phát thải trung bình của nhóm các kịch bản phát thải trung bình (kịch bản B2) và kịch

bản phát thải trung bình của nhóm các kịch bản phát thải cao (kịch bản A2). Thời kỳ dùng làm cơ sở để so sánh là 1980÷1999.

Theo kịch bản phát thải thấp (B1), nhiệt độ trung bình có xu hướng tăng dần theo thời gian ở tất cả các mùa trong năm, trong đó mức tăng vào mùa tháng 12 đến tháng 2 năm sau và từ tháng 3 đến tháng 5 nhanh hơn so với 2 kỳ từ tháng 6 đến tháng 8 và từ tháng 9 đến tháng 11. Tại Hà Nam, vào năm 2030, nhiệt độ trung bình năm tăng khoảng 0,6°C; đến năm 2040, nhiệt độ trung bình năm tăng lên 0,8°C.

Theo kịch bản phát thải trung bình (B2), vào năm 2030, nhiệt độ trung bình năm tăng khoảng 0,6°C; đến năm 2040, nhiệt độ trung bình năm tăng lên 0,9°C. Với kịch bản phát thải cao (A2), vào năm 2030, nhiệt độ trung bình năm tăng khoảng 0,8°C; đến năm 2040, nhiệt độ trung bình năm tăng lên 1,0°C.

**\* Tai biến thiên nhiên:**

- Rét đậm, rét hại ảnh hưởng nghiêm trọng đến cây trồng đặc biệt là vật nuôi.
- Nắng nóng ảnh hưởng đến sức khỏe con người và năng lực sản xuất.
- Bão thường đi kèm mưa lớn, gió giật là một tai biến thiên nhiên, gây hậu quả nghiêm trọng đến con người và tài sản.
- Lốc gây những thiệt hại khó lường do lốc thường sự xuất hiện đột ngột.
- Bảng số liệu thống kê về các tai biến thiên nhiên và những bất thường về thời tiết trong giai đoạn 2011÷2015.

Năm	2011	2012	2013	2014	2015
Số cơn bão	5	4	7	2	
Số đợt áp thấp nhiệt đới	1	1	4	0	1
Nắng nóng	6	8	7	11	11
	8 (lượng)	4 (lượng)	10 (lượng)	8 (lượng)	
Mưa	mưa cao nhất	mưa cao nhất	mưa cao nhất	mưa cao nhất	
	(103mm)	(92.6mm)	(105.9mm)	(217mm)	

Nguồn: Đài KTTV Hà Nam

**7.2.2. Dự báo và đánh giá tác động môi trường trong quá trình xây dựng:**

Việc đầu tư xây dựng dự án thường kéo dài trong nhiều năm. Kinh nghiệm phát triển các khu đô thị trong những năm vừa qua cho thấy ảnh hưởng tiêu cực trong quá trình xây dựng đến điều kiện môi trường thường xảy ra trong lĩnh vực:

- Ô nhiễm môi trường khí do bụi từ việc vận chuyển đất đắp nền tại các công trường xây dựng và do đào bới xây dựng đường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.



*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đầu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

- Vấn đề về an ninh và ô nhiễm môi trường do hoạt động sinh hoạt của công nhân lao động tại công trường;

- Tác động đến hệ thống kênh mương tưới tiêu nông nghiệp cho các khu vực lân cận.

### 7.2.3. Dự báo và đánh giá tác động môi trường trong quá trình hoạt động

#### **\* Tác động đến sử dụng đất và điều kiện cảnh quan:**

Khu dự án khi được xây dựng sẽ tạo thành một khu dân cư tập trung với hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ kèm theo. Tại đây hình thành khu vực có giá trị bất động sản cao, thu hút dân cư đến sinh sống và tạo lập sinh kế, thúc đẩy hình thành môi trường cảnh quan đô thị.

#### **\* Tác động về kinh tế - xã hội và văn hoá:**

- *Tác động có lợi:*

Khu dự án được xây dựng tạo điều kiện cho việc sử dụng hiệu quả quỹ đất, hiện đang khai thác sản xuất nông nghiệp ít hiệu quả; phù hợp với quy hoạch được duyệt.

Khu dự án được xây dựng không chỉ đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho người dân trong và ngoài khu vực, mà còn góp phần hình thành các không gian về kinh tế dịch vụ, trung tâm hành chính đô thị thị trấn Tân Thanh kề cận, tạo thêm nhiều việc làm; nơi vui chơi giải trí, thể dục thể thao, sinh hoạt cộng đồng...và hình thành văn hóa mới - văn hóa đô thị.

- *Tác động bất lợi:*

Theo quy hoạch, cần phải chuyển đổi lao động cho các hộ dân. Đây không chỉ là vấn đề đền bù giải phóng mặt bằng hợp lý giữa nhà đầu tư và người dân mất đất canh tác, mà còn liên quan đến việc tạo sinh kế mới cho người dân.

#### **\* Tác động về điều kiện môi trường:**

- Nhu cầu phải thu gom, xử lý nước thải, chất thải sinh hoạt và công cộng;

- Hoạt động giao thông tăng lên kèm theo đó là tiếng ồn, ùn tắc và tai nạn giao thông.

#### **Thông số xả thải từ phương tiện giao thông vào không khí**

<b>Chất ô nhiễm</b>	<b>Hệ số ô nhiễm (kg/1.000 lít xăng)</b>
CO	291
C <sub>x</sub> H <sub>y</sub>	33,2
NO <sub>x</sub>	11,3
SO <sub>2</sub>	0,9
Aldehyde	0,4
Chì	0,3
(Nguồn: WHO, 1993)	

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

**Bảng ĐMC tải lượng ô nhiễm do một phương tiện vận chuyển (kg/ngày)**

Chất ô nhiễm	Tải lượng chất ô nhiễm theo tải trọng xe (g/km)	
	Tải trọng xe < 3,5 tấn	Tải trọng xe 3,5 - 16 tấn
Bụi	0,2	0,9
SO <sub>2</sub>	1,16 S	4,29 S
NO <sub>2</sub>	0,7	1,18
CO	1,0	6,0
VOC	0,15	2,6
(Nguồn: WHO, 1993)		

### **7.3. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường trong quá trình hoạt động thực hiện quy hoạch:**

#### **\* Môi trường không khí:**

Xây dựng hệ thống giám sát và quản lý các phương tiện giao thông ra vào khu vực; Xây dựng đồng bộ hệ thống đường giao thông, hệ thống cây xanh trong các vườn hoa và hệ thống cây xanh trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường.

#### **\* Môi trường nước:**

Việc xây dựng hệ thống thoát nước tại ô đất xây dựng phải đảm bảo việc vận hành bình thường của hệ thống thoát nước mưa trong các khu vực dân cư hiện có, tránh gây úng lụt cục bộ. Xây dựng hệ thống nước thải để thu gom toàn bộ nước thải trong ô đất xây dựng.

#### **\* Thu gom và xử lý rác thải rắn:**

Rác thải sinh hoạt: được thu gom theo hợp đồng với Công ty Môi trường đô thị. Tại khu vực nhà ở sử dụng các xe gom rác để thu gom, sau đó được chuyển đi bằng các xe chuyên dụng đến trạm xử lý rác thải.

#### **\* Các biện pháp phòng chống sự cố môi trường:**

Các đơn vị, doanh nghiệp, cá nhân dùng chất gây cháy nổ phải tuân theo các quy định về khoảng cách an toàn và có các biện pháp đề phòng khi xảy ra sự cố. Xây dựng các quy trình phản ứng nhanh khi phát hiện các sự cố về ô nhiễm nguồn nước tại các điểm quan trắc.

*(Chi tiết kèm theo bản đồ đánh giá môi trường chiến lược khu vực quy hoạch được trình bày trong bản vẽ quy hoạch)*

## **CHƯƠNG VIII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **8.1. Kết luận:**

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21) được lập phù hợp với đồ án quy hoạch vùng

*Thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21). (Hồ sơ chỉnh sửa theo thông báo Kết Luận số 2486/TB-VPUB ngày 15/10/2021 kết luận của Chủ tịch tỉnh Trương Quốc Huy tại Hội nghị nghe báo cáo một số Đồ án quy hoạch chi tiết các Khu nhà ở, khu đấu giá đất trên địa bàn tỉnh).*

huyện Thanh Liêm đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050, điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương và các quy định hiện hành.

Đưa ra phương án sử dụng đất hiệu quả hợp lý; tận dụng, khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên để tạo dựng không gian quy hoạch phong phú, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giải trí của người dân; Đóng góp vào cảnh quan chung khu vực. Đáp ứng nhu cầu đô thị hóa và tình hình phát triển kinh tế xã hội của huyện Thanh Liêm, và khu vực.

Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

## **8.2. Kiến nghị:**

Sau khi đồ án được duyệt, UBND tỉnh Hà Nam ban hành quy định quản lý theo đồ án, cấm mốc quản lý theo “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21)“.

Cập nhật trong quy hoạch tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thanh Liêm; Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2021-2025) tỉnh Hà Nam để triển khai thực hiện.

Chỉ đạo hoàn thiện các thủ tục hồ sơ pháp lý có liên quan đến dự án sớm tổ chức lựa chọn nhà đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng “Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21)” để có cơ sở trình phê duyệt dự án. Sau khi dự án đầu tư được phê duyệt chủ đầu tư cần triển khai thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán xây dựng nhằm đảm bảo các điều kiện, đúng đủ thủ tục về đầu tư sớm triển khai thực hiện dự án.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam, Sở Xây dựng Hà Nam thẩm định, phê duyệt đồ án “Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại xã Thanh Phong, huyện Thanh Liêm (TL-ĐT01.21)“ để Chủ đầu tư làm cơ sở quản lý quy hoạch và làm căn cứ triển khai các bước tiếp theo.