**THUYẾT MINH**

**ĐỒ ÁN MỞ RỘNG QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP THANH BÌNH, GIAI ĐOẠN 1**

|  |  |
| --- | --- |
| Cơ quan tổ chức lập quy hoạch | BAN QUẢN LÝ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH BẮC KẠN  **TRƯỞNG BAN**  **Hoàng Văn Khởi** |
| Đơn vị tư vấn lập quy hoạch | CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC SƯ BẮC KẠN  **TỔNG GIÁM ĐỐC**  **KTS. Hà Việt Cường** |

**I. TÊN ĐỒ ÁN**

Đồ án lập mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1.

**II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT; CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH**

**2.1. Lý do, sự cần thiết**

- Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn chỉ có duy nhất 01 khu công nghiệp (Khu công nghiệp Thanh Bình - giai đoạn I) được đầu tư hoàn thiện và đã đi vào hoạt động ổn định, tuy nhiên đến nay đã được lấp đầy. Trong thời gian vừa qua có nhiều nhà đầu tư tiếp tục đăng ký, tìm hiểu cơ hội đầu tư; các nhà đầu tư đang hoạt động trong Khu công nghiệp có nhu cầu đầu tư mở rộng sản xuất; các dự án đang hoạt động trong Khu công nghiệp chủ yếu thuộc lĩnh vực chế biến nông, lâm sản, giải quyết đầu ra cho các sản phẩm nông, lâm sản của địa phương, ... Do đó, để đẩy mạnh thu hút đầu tư, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương đang là vấn đề cấp thiết của tỉnh Bắc Kạn.

- Tại Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao chỉ tiêu sử dụng đất khu công nghiệp của tỉnh Bắc Kạn đến năm 2025 là 161 ha, trong khi đó hiện nay Khu công nghiệp Thanh Bình giai đoạn I và giai đoạn II, tổng diện tích quy hoạch là 153,8 ha. Vì vậy, trong khi chưa mời gọi thu hút được các dự án hạ tầng khu công nghiệp mới và để đảm bảo hoàn thành hết chỉ tiêu sử dụng đất đã giao, mục tiêu phát triển công nghiệp của tỉnh, việc mở rộng Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn I là cần thiết.

- Theo phương án phát triển khu công nghiệp đã được tích hợp vào Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1288/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 thì Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 có diện tích 80,7 ha. Như vậy, việc điều chỉnh mở rộng quy mô diện tích quy hoạch Khu công nghiệp, giai đoạn 1 từ 73,5ha lên 80,7 ha (tăng thêm 7,2 ha) là phù hợp với Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn.

Để triển khai các bước tiếp theo đúng theo quy định hiện hành về đầu tư và xây dựng thì việc lập đồ án lập mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 là cần thiết.

**2.2. Các căn cứ lập quy hoạch**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2014/QH14 ngày 16/7/2020;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng “QCXDVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/12/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quyết định số 1288/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Văn bản số 1631/BXD-QHKT ngày 26/4/2023 của Bộ Xây dựng về việc góp ý kiến nội dung điều chỉnh quy mô diện tích quy hoạch Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;

- Văn bản số 2462/BKHĐT-QLKKT ngày 03/4/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc góp ý kiến nội dung điều chỉnh quy mô diện tích quy hoạch Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;

- Văn bản số 917/QHPTTNĐ-PQHĐĐ ngày 18/5/2023 của Cục Quy hoạch Phát triển tài nguyên đất (thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường) về việc góp ý kiến nội dung điều chỉnh quy mô diện tích quy hoạch Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;

- Quyết định số 625/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn về việc phê duyệt danh mục các đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh (lần 1); trong đó Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn giao cho Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bắc Kạn là cơ quan thực hiện lập quy hoạch đối với đồ án lập mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;

- Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 30/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;

- Quyết định 1961/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;

- Và các văn bản khác có liên quan.

**III. XÁC ĐỊNH PHẠM VI VÀ QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH; PHÂN TÍCH VỊ TRÍ, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; HIỆN TRẠNG DÂN SỐ; CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT; ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TRÊN ĐỊA BÀN; XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT**

**3.1. Xác định phạm vi và quy mô lập quy hoạch**

Khu vực lập mở rộng quy hoạch nằm về phía Tây và phía Nam của Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 thuộc xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn, với tổng diện tích 7,2 ha gồm 02 khu, cụ thể như sau:

**- Khu 1**, diện tích 1,8 ha, nằm ở phía Nam của Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1; có phạm vi ranh giới như sau:

*+ Phía Bắc giáp với khu đất quy hoạch đất dịch vụ và cây xanh thuộc Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;*

*+ Phía Nam giáp với đất ở và đất nông nghiệp của người dân;*

*+ Phía Đông giáp với tuyến đường cao tốc Thái Nguyên - Chợ Mới;*

*+ Phía Tây giáp với khu đất quy hoạch cây xanh thuộc Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1.*

**- Khu 2**, diện tích 5,4 ha, nằm ở phía Tây của Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1; có phạm vi ranh giới như sau:

*+ Phía Bắc giáp với đất ở và đất nông nghiệp của người dân;*

*+ Phía Nam giáp với khu đất quy hoạch của công ty Misaki thuộc Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;*

*+ Phía Đông giáp với khu đất quy hoạch cây xanh thuộc Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1;*

*+ Phía Tây giáp với tuyến đường quy hoạch cao tốc Chợ Mới - Bắc Kạn.*

**3.2. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số; chức năng sử dụng đất**

***1.2.1. Vị trí, điều kiện tự nhiên***

- Vị trí: Khu vực lập mở rộng quy hoạch có vị trí tương đối thuận lời, giáp ranh, nằm về phía Tây và phía Nam của Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 thuộc xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới, tỉnh Bắc Kạn.

- Địa hình: Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, tuy nhiên cao độ nền hiện trạng của khu vực thấp hơn cao độ nền xây dựng của Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 với cao độ trung bình thấp hơn khoảng 10 m; cao độ trung bình khoảng từ 67 m đến 73 m (theo cao độ nhà nước).

- Khí hậu: Khu vực lập quy hoạch nói riêng và xã Thanh Thịnh, huyện Chợ Mới nói chung có khí hậu chịu ảnh hưởng chung của khí hậu miền núi phía Bắc Việt Nam. Được hình thành từ một nền nhiệt đới cao của đới chí tuyến và sự thay thế của các hoàn lưu lớn theo mùa, kết hợp với điều kiện địa hình nên mùa đông (từ tháng 10 năm trước đến tháng 3 năm sau) giá lạnh, nhiệt độ không khí thấp, trời khô hanh, có sương muối; mùa hè (từ tháng 4 đến tháng 9), nóng ẩm mưa nhiều.

- Thủy văn: Khu vực lập quy hoạch có 02 tuyến mương thoát nước chảy qua, có 02 cống ngầm thoát nước qua đường cao tốc Thái Nguyên - Chợ Mới và một số ao nước có quy mô nhỏ.

***1.2.2. Hiện trạng dân số, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội***

- Khu vực lập quy hoạch có khoảng 10 nhà ở của hộ dân.

- Hiện trạng dân số khoảng 40 người.

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội: Trong khu vực lập quy hoạch có 01 nhà văn hóa thôn, 01 đường dây điện trung thế đi qua. Ngoài ra trong khu vực lập quy hoạch không có công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nào khác.

***1.2.3. Hiện trạng chức năng sử dụng đất***

Hiện trạng sử dụng đất của khu vực lập quy hoạch được thể hiện tại bảng tổng hợp như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TỔNG HỢP SỬ HIỆN TRẠNG DỤNG ĐẤT** | | | |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** |
|  | **Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch** | **72000** | **100.00** |
| 1 | Đất lúa | 44000 | 61.11 |
| 2 | Đất nông nghiệp khác | 13100 | 18.19 |
| 3 | Mặt nước | 2200 | 3.06 |
| 4 | Đất nhà văn hóa thôn | 100 | 0.14 |
| 5 | Đất ở tại nông thôn | 1600 | 2.22 |
| 6 | Đất khác (gồm đất giao thông, đất ta luy, đất chưa sử dụng, …) | 11000 | 15.28 |

***1.2.4. Phân tích, đánh giá hiện trạng***

*1.2.4.1. Phân tích hiện trạng*

- Khu vực quy hoạch với hiện trạng sử dụng đất chủ yếu là đất soi bãi, đất lúa, phần lớn đã bỏ hoang hóa.

- Trong khu vực lập quy hoạch không có các công trình di tích lịch sử, văn hóa thuộc cấp cần bảo tồn, khu vực đất không phải là đất quốc phòng, không có các công trình an ninh, quốc phòng và địa hình ưu tiên cho nhiệm vụ an ninh, quốc phòng.

- Địa hình tương đối bằng phẳng, khối lượng đắp nền không quá lớn.

*1.2.4.2. Đánh giá, kết luận*

- Từ các yếu tố nêu trên, với vị trí thuận lợi đảm bảo về mặt kết nối giao thông và đấu nối hạ tầng kỹ thuật; khu vực này phù hợp để lập quy hoạch và đầu tư xây dựng mở rộng Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 nhằm đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất của các doanh nghiệp/nhà đầu tư.

- Tuy nhiên trong quá trình lập quy hoạch cần đảm bảo một số yêu cầu:

+ Khu vực lập quy hoạch có 02 tuyến mương thoát nước chảy qua, có 02 cống ngầm thoát nước qua đường cao tốc Thái Nguyên - Chợ Mới; trong quá trình lập quy hoạch cần có phương án quy hoạch hệ thống thoát nước mưa hoàn trả đảm bảo nhu cầu thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch cũng như khu vực lân cận bị ảnh hưởng.

+ Quy hoạch điều chỉnh tuyến đường dây điện trung thế hiện có cho phù hợp và đảm bảo không ảnh hưởng trong quá trình hoạt động của khu vực lập quy hoạch khi được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng.

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

Hiện trạng trong phạm vi khu vực lập quy hoạch không có các chương trình, dự án đầu tư phát triển nào đang được triển khai.

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

- Xác định khả năng sử dụng quỹ đất hiện có.

- Khả năng khớp nối các quy hoạch liên quan.

- Đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật.

- Đảm bảo vệ sinh và môi trường.

- Đảm bảo các chỉ tiêu về sử dụng đất, về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội sau khi mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 với quy mô tổng thể là 80,7 ha (gồm 73,5 ha đã được phê duyệt quy hoạch và 7,2 ha lập mở rộng quy hoạch).

**IV. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH; CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH TỈNH**

**4.1. Xác định mục tiêu lập quy hoạch, tính chất quy hoạch**

***4.1. Mục tiêu lập quy hoạch***

- Cụ thể hóa định hướng phát triển quy hoạch tỉnh Bắc Kạn tại thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1288/QĐ-TTg ngày 03/11/2023.

- Làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương nói riêng và của tỉnh Bắc Kạn nói chung.

- Thu hút đầu tư, sản xuất tập trung tại khu công nghiệp. Đồng thời chuyển dịch cơ cấu kinh tế của địa phương từ nông nghiệp sang công nghiệp, thực hiện mục tiêu công nghiệp hóa, hiện đại hóa của tỉnh.

- Điều chỉnh các khu sản xuất theo đúng thực trạng hiện nay.

***4.1.2. Tính chất quy hoạch***

Là khu công nghiệp tập trung hỗn hợp đa ngành, đa lĩnh vực, có quy mô sản xuất vừa và nhỏ, có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ thuận tiện kết nối với các khu vực xung quanh.

**4.2. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch tỉnh**

- Công nghiệp sản xuất chế biến nông, lâm sản, dược phẩm, dược liệu, gỗ  
và các sản phẩm khác: Lựa chọn để tập trung phát triển một số sản phẩm chế biến  
chủ lực của Tỉnh gắn với phát triển vùng nguyên liệu, phấn đấu đưa Bắc Kạn trở  
thành một trong những trung tâm chế biến nông, lâm sản, dược phẩm, dược liệu,  
gỗ và các sản phẩm khác của vùng.

- Công nghiệp sản xuất và phân phối điện: Thu hút đầu tư phát triển điện  
gió, điện sinh khối, thuỷ điện tích năng phù hợp tiềm năng, lợi thế của tỉnh và điều  
kiện tự nhiên về địa hình, khí hậu; nghiên cứu, phát triển điện mặt trời áp mái và  
trên mặt nước tại những địa điểm, khu vực phù hợp với định hướng của Quy hoạch  
điện VIII.

- Công nghiệp khai khoáng, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng: Khai thác, chế biến sâu, chế biến tinh các khoáng sản có giá trị kinh tế là lợi thế của tỉnh gồm: Quặng sắt, sắt mangan, quặng chì, kẽm,… bảo đảm phù hợp Quy hoạch thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng các loại khoáng sản thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 866/QĐ-TTg ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ; ưu tiên sản xuất vật liệu không nung, vật liệu mới thân thiện với môi trường từ nguồn nguyên liệu tại chỗ.

- Công nghiệp hỗ trợ, tiêu dùng: Khuyến khích đầu tư các dự án công nghiệp sản xuất linh kiện, thiết bị điện tử, tái chế, công nghiệp phụ trợ cho các trung tâm sản xuất công nghiệp lớn của vùng, đặc biệt là liên kết với các khu công nghiệp lớn. Ưu tiên chế biến các sản phẩm từ nguyên liệu có sẵn trên địa bàn Tỉnh như nông, lâm sản và kim loại màu. Thu hút các dự án đầu tư trong lĩnh vực may mặc, da giầy, gia công xuất khẩu, góp phần tạo việc làm cho lao động địa phương.

- Đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các khu công nghiệp,  
đảm bảo đủ điều kiện, đạt tiêu chuẩn theo quy định, thu hút đầu tư, tăng tỷ lệ lấp  
đầy các khu công nghiệp đang hoạt động.

- Phát triển, mở rộng các khu công nghiệp đã thành lập và thu hút đầu tư,  
xây dựng mới thêm một số khu công nghiệp khi Tỉnh được bổ sung chỉ tiêu quy  
hoạch và Kế hoạch sử dụng đất.

- Huyện Chợ Mới là cực tăng trưởng về công nghiệp - đô thị phía Nam tỉnh  
Bắc Kạn; phát triển cụm đô thị thị trấn Đồng Tâm và đô thị Sáu Hai với vai trò là  
đô thị trung tâm của huyện Chợ Mới và là trọng điểm cửa ngõ của tỉnh Bắc Kạn,  
kết nối với tỉnh Thái Nguyên và vùng Thủ đô; phát triển các khu công nghiệp,  
cụm công nghiệp trên hành lang tuyến cao tốc và quốc lộ 3.

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

**5.1. Lựa chọn chỉ tiêu về đất đai**

Chỉ tiêu về đất đai được lựa chọn cụ thể tại bảng tổng hợp sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Loại đất** | **Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)** | **Ghi chú** |
| 1 | Giao thông | ≥ 10 | Theo Bảng 2.6, QCVN 01:2021/BXD |
| 2 | Cây xanh | ≥ 10 | Theo Bảng 2.6, QCVN 01:2021/BXD |
| 3 | Các khu kỹ thuật | ≥ 1 | Theo Bảng 2.6, QCVN 01:2021/BXD |
| 4 | Đất công nghiệp và đất khác | ≤ 79 | Nội suy tính toán |
| CHÚ THÍCH: Đất giao thông và cây xanh trong bảng này không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất. | | | |

**5.2. Lựa chọn chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật**

Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật được lựa chọn cụ thể tại bảng tổng hợp sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Nội dung** | **Chỉ tiêu đề xuất** | **Ghi chú** |
| 1 | Giao thông | - Tỷ lệ đất giao thông trên tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: ≥ 10,1 %.  - Xác định các tiêu chuẩn, mạng lưới đường phù hợp và đáp ứng với các yêu cầu về quy hoạch khu chức năng. | Theo Mục 2.5, QCVN 01:2021/BXD |
| 2 | Cấp điện | - Chỉ tiêu cấp điện công nghiệp: 350 kW/ha.  - Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ khác: 0,03 kW/m2 sàn.  - Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng công cộng:  + Chiếu sáng giao thông: 0,001 kW/m2.  + Chiếu sáng vườn hoa, cây xanh: 0,0005 kW/m2. | Theo Bảng 2.28 và Bảng 2.29, QCVN 01:2021/BXD |
| 3 | Cấp nước | - Chỉ tiêu cấp nước công nghiệp: 20 m3/ha/ngày đêm.  - Chỉ tiêu cấp nước công trình công cộng, dịch vụ khác: 2 lít/m2 sàn/ngày đêm.  - Chỉ tiêu cấp nước tưới vườn hoa, cây xanh: 3 lít/m2/ngày đêm.  - Chỉ tiêu cấp nước rửa đường: 0,4 lít/m2/ngày đêm.  - Cấp nước chữa cháy: Lưu lượng và số lượng đám cháy đồng thời cần được tính toán theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD. | Theo Mục 2.10.2, QCVN 01:2021/BXD |
| 4 | Thoát nước mưa (nước mặt) | 100 % đường giao thông có hệ thống thoát nước mưa. | Theo Mục 2.8.2, QCVN 01:2021/BXD |
| 5 | Thoát nước thải và vệ sinh môi trường | - Chỉ tiêu thoát nước thải: Tính bằng 100 % lượng cấp nước.  - Chỉ tiêu phát sinh khối lượng chất thải rắn: ≥ 0,3 tấn/ha/ngày. | Theo Mục 2.11 và Mục 2.12, QCVN 01:2021/BXD |

**VI. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT; CÁC QUY ĐỊNH VỀ CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH; XÁC ĐỊNH CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRÊN CÁC TRỤC ĐƯỜNG TRONG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH**

**6.1. Phương án quy hoạch sử dụng đất**

Để đảm bảo tính khả thi của đồ án quy hoạch cũng như đảm bảo các chỉ tiêu về sử dụng đất, về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội sau khi mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 với quy mô tổng thể là 80,7 ha (gồm 73,5 ha đã được phê duyệt quy hoạch và 7,2 ha lập mở rộng quy hoạch). Trong đồ án quy hoạch xác định một số nội dung cần điều chỉnh trong khu vực quy hoạch 73,5 ha đã được phê duyệt như sau:

- Điều chỉnh một phần diện tích đất quy hoạch cây xanh (nằm về phía Đông của Khu 2, khu vực lập mở rộng quy hoạch) thành đất giao thông, với diện tích 5.578 m2, để đảm bảo kết nối về mặt giao thông của khu vực quy hoạch hiện hữu và khu vực quy hoạch mở rộng, và đảm bảo tỷ lệ đất giao thông theo chỉ tiêu.

- Điều chỉnh một phần diện tích đất quy hoạch cây xanh (nằm về phía Tây của Khu 1, khu vực lập mở rộng quy hoạch) thành đất công nghiệp với diện tích 1.560 m2, để đảm bảo khả năng kết nối và mở rộng đất công nghiệp của khu vực quy hoạch hiện hữu và khu vực quy hoạch mở rộng.

- Điều chỉnh một phần diện tích đất quy hoạch cây xanh và đất quy hoạch công nghiệp (nằm về phía Bắc của Khu 1) thành đất công cộng, dịch vụ kết hợp việc quy hoạch mới một phần đất công cộng, dịch vụ (nằm ở phía Bắc Khu 1, khu vực lập mở rộng quy hoạch), nhằm đảm bảo diện tích đất công cộng, dịch vụ để phục vụ cho tổng thể Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 sau khi được mở rộng.

Bảng tổng hợp sử dụng đất sau khi mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 với quy mô tổng thể 80,7 ha như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Số**  **TT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Tỷ lệ (%)** |
|  | **Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch** | **80,700** | **100,00** |
| **1** | **Đất công nghiệp** | **62,878** | **77,9** |
| *1.1* | ***Đất công nghiệp quy hoạch mở rộng*** | ***4,923*** |  |
|  | CN-01 | 0,763 |  |
|  | CN-02 | 2,432 |  |
|  | CN-03 | 1,729 |  |
| *1.2* | ***Đất công nghiệp đã được quy hoạch*** | ***58,124*** |  |
| *1.3* | ***Đất công nghiệp quy hoạch điều chỉnh*** | ***-0,169*** |  |
|  | CN-04 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0,156 |  |
|  | Điều chỉnh sang đất dịch vụ (DV) | -0,325 |  |
| **2** | **Đất công cộng, dịch vụ** | **0,862** | **1,1** |
| *2.1* | ***Quy hoạch mở rộng*** | ***0,357*** |  |
|  | DV-01 | 0,357 |  |
| *2.2* | ***Đã quy hoạch*** | ***0,000*** |  |
| *2.3* | ***Quy hoạch điều chỉnh*** | ***0,505*** |  |
|  | DV (điều chỉnh từ đất công nghiệp) | 0,325 |  |
|  | DV-02 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0,138 |  |
|  | DV-03 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0,042 |  |
| **3** | **Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** | **0,795** | **1,0** |
| *3.1* | ***Quy hoạch mở rộng*** | ***0,000*** |  |
|  | Không quy hoạch mở rộng | 0,000 |  |
| *3.2* | ***Đã quy hoạch*** | ***0,795*** |  |
| *3.3* | ***Quy hoạch điều chỉnh*** | ***0,000*** |  |
|  | Không quy hoạch điều chỉnh | 0,000 |  |
| **4** | **Đất cây xanh, mặt nước** | **8,023** | **10,0** |
| *4.1* | ***Quy hoạch mở rộng*** | ***1,920*** |  |
|  | CXL-01 | 0,681 |  |
|  | CXL-02 | 1,123 |  |
|  | CXL-03 | 0,117 |  |
| *4.2* | ***Đã quy hoạch*** | ***7,027*** |  |
| *4.3* | ***Quy hoạch điều chỉnh*** | ***-0,924*** |  |
|  | Điều chỉnh sang đất công nghiệp (CN-04) | -0,156 |  |
|  | Điều chỉnh sang đất dịch vụ (DV-02) | -0,138 |  |
|  | Điều chỉnh sang đất dịch vụ (DV-03) | -0,042 |  |
|  | Điều chỉnh sang đất giao thông | -0,588 |  |
| **5** | **Đất giao thông** | **8,142** | **10,1** |
| *5.1* | ***Quy hoạch mở rộng*** | ***0,000*** |  |
|  | Không quy hoạch mở rộng | 0,000 |  |
| *5.2* | ***Đã quy hoạch*** | ***7,554*** |  |
| *5.3* | ***Quy hoạch điều chỉnh*** | ***0,588*** |  |
|  | GT-01 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0,588 |  |

Bảng tổng hợp sử dụng đất của khu vực lập mở rộng quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Thanh Bình, giai đoạn 1 với quy mô 7,2 ha như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT** | | | | | |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (ha)** | **Tỷ lệ (%)** | **Số lượng lô đất** |
|  | **Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch** | **7,200** | **100,00** |  |
| **I** | **Khu 1 có diện tích 1,8ha** | **1,800** | **25,00** |  |
| 1 | Đất công nghiệp | **0,763** |  | 1 |
|  | CN-01 | 0,763 |  |  |
| 2 | Đất công cộng, dịch vụ | **0,357** |  | 1 |
|  | DV-01 | 0,357 |  |  |
| 3 | Đất cây xanh, mặt nước | **0,680** |  | 1 |
|  | CXL-01 | 0,680 |  |  |
| **II** | **Khu 2 có diện tích 5,4ha** | **5,400** | **75,00** |  |
| 1 | Đất công nghiệp | **4,161** |  | 2 |
|  | CN-02 | 2,432 |  |  |
|  | CN-03 | 1,729 |  |  |
| 2 | Đất cây xanh, mặt nước | **1,239** |  | 2 |
|  | CXL-02 | 1,122 |  |  |
|  | CXL-03 | 0,117 |  |  |

**6.2. Chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất quy hoạch**

- Đối với các lô đất quy hoạch chức năng công nghiệp:

*+ Mật độ xây dựng: ≤ 70 %.*

*+ Tầng cao tối đa: ≤ 05 tầng.*

*+ Hệ số sử dụng đất: 3,5 lần.*

- Đối với lô đất quy hoạch chức năng công trình công cộng, dịch vụ:

*+ Mật độ xây dựng: ≤ 40 %.*

*+ Tầng cao tối đa: ≤ 03 tầng.*

*+ Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.*

**6.3. Xác định chỉ giới xây dựng công trình và quy định về khoảng lùi xây dựng**

- Đối với các lô đất quy hoạch chức năng công nghiệp:

*+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: ≥ 10 m.*

*+ Khoảng lùi so với chỉ giới lô đất: ≥ 6 m.*

- Đối với lô đất quy hoạch chức năng công trình công cộng, dịch vụ:

*+ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ: ≥ 10 m.*

*+ Khoảng lùi so với chỉ giới lô đất: ≥ 6 m.*

**VII. XÁC ĐỊNH NGUYÊN TẮC, ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN CỦA TỪNG LÔ ĐẤT TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH**

**7.1. Đề xuất, giải pháp về tổ chức không gian tổng mặt bằng công trình**

Trong đồ án quy hoạch đề xuất một số giải pháp thiết kế, quy hoạch tổng mặt bằng cho lô đất quy hoạch với chức năng công trình công nghiệp cụ thể như sau:

- Quy hoạch tổng mặt bằng theo kiểu ô cờ:

+ Khu đất xây dựng được phân chia thành nhiều ô đất lớn nhỏ dựa theo lưới mô đun công nghiệp tương xứng với nhu cầu bố trí công trình, cụm công trình hay theo cách phân chia chức năng sử dụng đất. Các ô này được giới hạn bởi các đường giao thông nội bộ.

+ Ưu điểm: Có tính rõ ràng, chặt chẽ, trật tự ngăn nắp, tạo điều kiện giao thông tiếp cận các vị trí công trình.

+ Nhược điểm: Trong một số trường hợp gây khó khăn cho việc hợp khối không gian kiến trúc và tạo tạo cảm giác khô khan cho công trình.

+ Giải pháp này được ứng dụng rất phổ biến và thường cho các công trình công nghiệp có quy mô diện tích từ trung bình đến lớn, có nhiều công trình, yêu cầu vận tải bằng đường sắt, ô tô tới tận công trình, dây chuyền công nghệ phức tạp.

- Quy hoạch tổng mặt bằng kiểu hợp khối liên tục:

+ Đặc trưng của giải pháp này là đất không được chia ô nhỏ mà dành một diện tích lớn để ưu tiên chứa tổ hợp công trình trọng tâm, tổ hợp này chứa hầu hết các nhà sản xuất.

+ Ưu điểm: Tiết kiệm đất, tổng thể gọn hơn, hệ thống giao thông và mạng lưới kỹ thuật ngắn, các mối liên hệ sản xuất và sinh hoạt thuận lợi.

+ Nhược điểm: Đòi hỏi phải có những giải pháp kỹ thuật cao về mọi mặt từ thông thoáng cho đến PCCC.

+ Giải pháp này áp dụng cho những công trình công nghiệp cần đòi hỏi về hợp khối công trình.

- Quy hoạch tổng mặt bằng theo kiểu đơn nguyên:

+ Nguyên tắc chung là thiết lập các hạng mục công trình sản xuất thành các đơn nguyên xây dựng điển hình, mỗi đơn nguyên này có thể đáp ứng hoàn chỉnh một quy trình sản xuất. Số lượng các đơn nguyên phụ thuộc vào quy mô, dây chuyền sản xuất và định hướng phát triển tương lai.

+ Ưu điểm: Phù hợp với công nghiệp hóa xây dựng, xây dựng nhanh, dễ đáp ứng được nhu cầu mở rộng trong tương lai.

+ Nhược điểm: Không phù hợp để xây dựng các công trình công nghiệp có quy mô nhỏ và vừa ở.

+ Giải pháp này áp dụng cho những công trình công nghiệp kỹ thuật cao như: Công nghiệp điện tử, lắp ráp ô tô, cơ khí chính xác, ...

- Quy hoạch tổng mặt bằng theo kiểu chu vi:

+ Đặc trưng của giải pháp này là các hạng mục nhà sản xuất và các hạng mục kỹ thuật được bố trí bám vòng theo chu vi của khu đất tùy thuộc vào chỉ giới xây dựng, hoặc lùi vào theo yêu cầu sản xuất hay theo yêu cầu bố cục không gian kiến trúc và cảnh quan.

+ Ưu điểm: Tạo được bộ mặt kiến trúc đẹp cho đường phố.

+ Nhược điểm: Khó thỏa mãn các yêu cầu của dây chuyền công nghệ và vệ sinh công nghiệp.

+ Giải pháp này áp dụng cho các công trình công nghiệp có quy mô nhỏ và vừa, sản xuất không phát sinh chất độc hại, không ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

**7.2. Đề xuất, giải pháp về kiến trúc công trình**

- Hình thức kiến trúc chủ đạo trong toàn bộ khu vực quy hoạch là kiến trúc công trình công nghiệp, do đó yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất trong đồ án quy hoạch phải vừa thỏa mãn cao nhất các yêu cầu chức năng, sự bền vững, vừa phải đáp ứng yêu cầu về mặt thẩm mỹ, đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật, công nghệ xây dựng cũng như yêu cầu hợp lý về kinh tế. Cụ thể:

+ Thỏa mãn cao nhất yêu cầu chức năng: Công nghệ và thiết bị được bố trí trong công trình phải hợp lý nhất, đáp ứng tốt nhất yêu cầu sản xuất, kinh doanh và tạo mọi điều kiện tiện nghi làm việc cho người lao động; giải pháp mặt bằng - hình khối kiến trúc và kết cấu nhà phải bảo đảm thỏa mãn được yêu cầu thay đổi và hoàn thiện công nghệ, thiết bị sản xuất, ... mà không làm ảnh hưởng lớn đến cấu trúc công trình.

+ Bảo đảm sự bền vững của công trình: Là bảo đảm công trình phải bền chắc, có chất lượng sử dụng tốt, chịu được tốt các tác động cơ - lý - hóa của thiên nhiên và sản xuất; có tuổi thọ phù hợp với cấp công trình, thỏa mãn cao nhất yêu cầu công nghiệp hóa xây dựng, tức là phải bảo đảm các yêu cầu đồng bộ về kỹ thuật từ thiết kế đến xây lắp.

+ Bảo đảm yêu cầu về chất lượng kiến trúc - nghệ thuật: Kiến trúc của công trình công nghiệp nghiệp phải thể hiện được chức năng của công trình, có sự hài hòa, thống nhất về mọi giải pháp kỹ thuật, tạo hình, chất lượng, vật liệu; bộ mặt, hình dáng kiến trúc phải có sức truyền cảm mạnh, mang phong cách và vẻ đẹp tự thân của chính những hình khối kiến trúc với giải pháp kết cấu và chất liệu xây dựng.

+ Thỏa mãn cao nhất yêu cầu hợp lý kinh tế: Các phương án thiết kế công trình công nghiệp phải làm cho chi phí xây dựng công trình thấp nhất và hạ giá thành nhất, tiết kiệm nhất trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh; yêu cầu hợp lý thể hiện ở phương án tổ chức tối ưu dây chuyền sản xuất, ở khả năng sử dụng hợp lý nhất mặt bằng, diện tích và khối tích ngôi nhà; kết cấu chịu lực và bao che phải phù hợp với đặc điểm sản xuất và vật liệu địa phương; khả năng công nghiệp hóa cao nhất và chi phí du tu, sửa chữa thấp nhất.

- Các yêu cầu về vệ sinh công nghiệp và bảo vệ môi trường:

+ Vị trí các hạng mục nhà, công trình phải thỏa mãn các yêu cầu vệ sinh, phòng hỏa bao gồm: Các khoảng cách vệ sinh độc hại, khoảng cách an toàn về PCCC, chống cháy nổ.

+ Cách bài trí phải phù hợp với đặc điểm sản xuất, tận dụng được các yếu tố tự nhiên nhất là các hướng gió để cải thiện vi khí hậu; tuân thủ đúng các tiêu chuẩn về giảm thiểu tác hại tới mội trường hiện hành.

- Các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy:

+ Khi thiết kế tổng mặt bằng phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về an toàn PCCC trong các công trình công nghiệp hiện hành; dựa vào các tiêu chuẩn, quy phạm này và cấp công trình, bậc chịu lửa để chọn khoảng cách giữa các tòa nhà, công trình để bố trí chúng trên mặt bằng chung một cách hợp lý nhất.

+ Nguyên tắc chung là những hạng mục nhà, công trình có nguy cơ cháy nổ phải được bố trí ở cuối hướng gió chủ đạo, đồng thời phải có giải pháp ngăn cháy bằng khoảng trống, dải cây xanh cách ly, tường ngăn cháy.

**VIII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

Thực hiện theo quy định tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 13, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung được cụ thể như sau:

**8.1. Xác định cốt xây dựng**

- Cốt xây dựng cho khu vực lập quy hoạch mở rộng được xác định căn cứ theo cao độ nền xây dựng hiện có của của các lô đất tại khu vực giáp ranh của khu vực hiện hữu đã được quy hoạch.

- Đối với Khu 1: Cốt xây dựng được xác định với cao độ khoảng từ 77,0 - 78,0 m (theo cao độ nhà nước); độ dốc trung bình 1,0 %, hướng dốc từ Bắc xuống Nam.

- Đối với Khu 2: Cốt xây dựng được xác định với cao độ khoảng từ 77,7 - 80,7 m (theo cao độ nhà nước); độ dốc trung bình 1,0 %, hướng dốc từ Bắc xuống Nam.

**8.2. Xác định mạng lưới giao thông**

- Trong đồ án quy hoạch xác định không quy hoạch bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật.

- Mạng lưới giao thông:

+ Đối với Khu 1: Sử dụng chung mạng lưới giao thông đã được quy hoạch và xây dựng tại khu vực quy hoạch hiện hữu.

+ Đối với Khu 2: Kết nối 01 tuyến giao thông từ khu vực quy hoạch hiện hữu đến khu vực lập quy hoạch mở rộng, với mặt cắt ngang rộng 17,25 m, lòng đường rộng 11,25 m, vỉa hè hai bên, mỗi bên rộng 3,0 m.

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ được xác định trùng với chỉ giới xác định phần đất dành cho xây dựng đường giao thông.

+ Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi của chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ được xác định ≥ 10 m.

**8.3. Xác định nhu cầu và nguồn nước cấp nước**

- Trong đồ án quy hoạch xác định không quy hoạch công trình nhà máy nước, trạm bơm nước. Khu vực quy hoạch mở rộng được xác định sử dụng chung hệ thống các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật với khu vực quy hoạch hiện hữu đã được quy hoạch và đầu tư xây dựng.

- Nguồn nước cung cấp cho khu vực lập quy hoạch được cấp từ đường ống cấp nước gần nhất hiện có đã được quy hoạch và xây dựng.

- Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Đối với Khu 1: Sử dụng chung đường ống cấp nước đã được quy hoạch và xây dựng tại khu vực quy hoạch hiện hữu.

+ Đối với Khu 2: Quy hoạch mới 01 tuyến đường ống cấp nước đi dọc theo tuyến đường giao thông kết nối với khu vực lập quy hoạch mở rộng.

- Nhu cầu sử dụng nước cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch được cụ thể tại bảng sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC** | | | | |
| **STT** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị tính, quy mô** | **Nhu cầu sử dụng nước (Lít/ng.đ)** |
|  | **Tổng** |  |  | **174417** |
| **1** | **Đất công nghiệp** | **m3/ha/ng.đ** | **ha** | **101586** |
|  | CN-01 | 20 | 0.763 | 15252 |
|  | CN-02 | 20 | 2.432 | 48632 |
|  | CN-03 | 20 | 1.729 | 34582 |
|  | CN-04 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 20 | 0.156 | 3120 |
| **2** | **Đất công cộng, dịch vụ** | **Lít/m2 sàn/ng.đ** | **m2 sàn** | **12883** |
|  | DV-01 | 2 | 4282 | 8563 |
|  | DV-02 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 2 | 1656 | 3312 |
|  | DV-03 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 2 | 504 | 1008 |
| **3** | **Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** | **Lít/m2 sàn/ng.đ** | **m2 sàn** | **0** |
| **4** | **Đất cây xanh, mặt nước** | **Lít/m2/ng.đ** | **m2** | **57597** |
|  | CXL-01 | 3 | 6806 | 20418 |
|  | CXL-02 | 3 | 11228 | 33684 |
|  | CXL-03 | 3 | 1165 | 3495 |
| **5** | **Đất giao thông** | **Lít/m2/ng.đ** | **m2** | **2351** |
|  | GT-01 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0.4 | 5878 | 2351 |

**8.4. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng**

- Trong khu vực quy hoạch xác định chỉ quy hoạch sử dụng nguồn năng lượng điện, không quy hoạch sử dụng nguồn năng lượng khí đốt. Khu vực quy hoạch mở rộng được xác định sử dụng chung hệ thống các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật với khu vực quy hoạch hiện hữu đã được quy hoạch và đầu tư xây dựng.

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực lập quy hoạch được cấp từ đường dây trung thế gần nhất hiện có đã được quy hoạch và xây dựng.

- Mạng lưới đường dây trung thế và trạm biến áp:

+ Đối với Khu 1: Quy hoạch mới 01 tuyến đường dây trung thế cấp điện cho 01 trạm biến áp với công suất theo tính toán tại bảng nhu cầu sử dụng điện đã được tổng hợp.

+ Đối với Khu 2: Quy hoạch mới 01 tuyến đường dây trung thế cấp điện cho 01 trạm biến áp với công suất theo tính toán tại bảng nhu cầu sử dụng điện đã được tổng hợp. Ngoài ra quy hoạch điều chỉnh tuyến đường dây điện trung thế hiện có.

- Hệ thống điện chiếu sáng:

+ Đối với Khu 1: Sử dụng chung hệ thống điện chiếu sáng đã được quy hoạch và xây dựng tại khu vực quy hoạch hiện hữu.

+ Đối với Khu 2: Quy hoạch mới hệ thống chiếu sáng dọc hai bên tuyến đường giao thông kết nối với khu vực lập quy hoạch mở rộng.

- Nhu cầu sử dụng điện cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch được cụ thể tại bảng sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN** | | | | |
| **STT** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị tính, quy mô** | **Công suất sử dụng điện (KVA)** |
|  | **Tổng** |  |  | **1986.5** |
| **1** | **Đất công nghiệp** | **Kw/ha** | **ha** | **1777.8** |
|  | CN-01 | 350 | 0.763 | 266.9 |
|  | CN-02 | 350 | 2.432 | 851.1 |
|  | CN-03 | 350 | 1.729 | 605.2 |
|  | CN-04 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 350 | 0.156 | 54.6 |
| **2** | **Đất công cộng, dịch vụ** | **Kw/m2 sàn** | **m2 sàn** | **193.2** |
|  | DV-01 | 0.03 | 4282 | 128.4 |
|  | DV-02 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0.03 | 1656 | 49.7 |
|  | DV-03 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0.03 | 504 | 15.1 |
| **3** | **Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** | **Kw/m2 sàn** | **m2 sàn** | **0.0** |
| **4** | **Đất cây xanh, mặt nước** | **Kw/m2** | **m2** | **9.6** |
|  | CXL-01 | 0.0005 | 6806 | 3.4 |
|  | CXL-02 | 0.0005 | 11228 | 5.6 |
|  | CXL-03 | 0.0005 | 1165 | 0.6 |
| **5** | **Đất giao thông** | **Kw/m2** | **m2** | **5.9** |
|  | GT-01 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0.001 | 5878 | 5.9 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN (KHU 1)** | | | | |
| **STT** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị tính, quy mô** | **Công suất sử dụng điện (KVA)** |
|  | **Tổng** |  |  | **518.2** |
| **1** | **Đất công nghiệp** | **Kw/ha** | **ha** | **321.5** |
|  | CN-01 | 350 | 0.763 | 266.9 |
|  | CN-04 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 350 | 0.156 | 54.6 |
| **2** | **Đất công cộng, dịch vụ** | **Kw/m2 sàn** | **m2 sàn** | **193.2** |
|  | DV-01 | 0.03 | 4282 | 128.4 |
|  | DV-02 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0.03 | 1656 | 49.7 |
|  | DV-03 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0.03 | 504 | 15.1 |
| **3** | **Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** | **Kw/m2 sàn** | **m2 sàn** | **0.0** |
| **4** | **Đất cây xanh, mặt nước** | **Kw/m2** | **m2** | **3.4** |
|  | CXL-01 | 0.0005 | 6806 | 3.4 |
| **5** | **Đất giao thông** | **Kw/m2** | **m2** | **0.0** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN (KHU 2)** | | | | |
| **STT** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị tính, quy mô** | **Công suất sử dụng điện (KVA)** |
|  | **Tổng** |  |  | **1468.3** |
| **1** | **Đất công nghiệp** | **Kw/ha** | **ha** | **1456.2** |
|  | CN-02 | 350 | 2.432 | 851.1 |
|  | CN-03 | 350 | 1.729 | 605.2 |
| **2** | **Đất công cộng, dịch vụ** | **Kw/m2 sàn** | **m2 sàn** | **0.0** |
| **3** | **Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** | **Kw/m2 sàn** | **m2 sàn** | **0.0** |
| **4** | **Đất cây xanh, mặt nước** | **Kw/m2** | **m2** | **6.2** |
|  | CXL-02 | 0.0005 | 11228 | 5.6 |
|  | CXL-03 | 0.0005 | 1165 | 0.6 |
| **5** | **Đất giao thông** | **Kw/m2** | **m2** | **5.9** |
|  | GT-01 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 0.001 | 5878 | 5.9 |

**8.5. Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động**

- Trong đồ án quy hoạch xác định không quy hoạch công trình hạ tầng viễn thông thụ động. Khu vực quy hoạch mở rộng được xác định sử dụng chung hệ thống các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật với khu vực quy hoạch hiện hữu đã được quy hoạch và đầu tư xây dựng.

- Nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch được cụ thể tại bảng sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU VỀ THÔNG TIN LIÊN LẠC** | | | | |
| **STT** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị tính, quy mô** | **Nhu cầu sử dụng TTLL (Thuê bao)** |
|  | **Tổng** |  |  | **18** |
| **1** | **Đất công nghiệp** | **Thuê bao/ha** | **ha** | **11** |
|  | CN-01 | 2 | 0.763 | 2 |
|  | CN-02 | 2 | 2.432 | 5 |
|  | CN-03 | 2 | 1.729 | 3 |
|  | CN-04 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 2 | 0.156 | 1 |
| **2** | **Đất công cộng, dịch vụ** | **Thuê bao/m2 sàn** | **m2 sàn** | **7** |
|  | DV-01 | 1/1000 | 4282 | 4 |
|  | DV-02 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 1/1000 | 1656 | 2 |
|  | DV-03 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 1/1000 | 504 | 1 |

**8.6. Xác định tổng lượng nước thải và rác thải**

- Trong đồ án quy hoạch xác định không quy hoạch các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang. Khu vực quy hoạch mở rộng được xác định sử dụng chung hệ thống các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật với khu vực quy hoạch hiện hữu đã được quy hoạch và đầu tư xây dựng.

- Mạng lưới đường ống thoát nước thải:

+ Đối với Khu 1: Sử dụng chung đường ống thoát nước thải đã được quy hoạch và xây dựng tại khu vực quy hoạch hiện hữu.

+ Đối với Khu 2: Quy hoạch mới 01 tuyến đường ống thoát nước thải đi dọc theo ranh giới lập quy hoạch tại phía Tây; và đấu nối thoát nước thải với hệ thống đường ống thoát nước thải gần nhất đã được quy hoạch và xây dựng.

- Nhu cầu thoát nước thải cho toàn bộ khu vực quy hoạch được cụ thể tại bảng sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI** | | | | |
| **STT** | **Hạng mục** | **Chỉ tiêu** | **Đơn vị tính, quy mô** | **Nhu cầu thoát nước thải (Lít/ng.đ)** |
|  | **Tổng** |  |  | **114469** |
| **1** | **Đất công nghiệp** | **m3/ha/ng.đ** | **ha** | **101586** |
|  | CN-01 | 20 | 0.763 | 15252 |
|  | CN-02 | 20 | 2.432 | 48632 |
|  | CN-03 | 20 | 1.729 | 34582 |
|  | CN-04 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 20 | 0.156 | 3120 |
| **2** | **Đất công cộng, dịch vụ** | **Lít/m2 sàn/ng.đ** | **m2 sàn** | **12883** |
|  | DV-01 | 2 | 4282 | 8563 |
|  | DV-02 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 2 | 1656 | 3312 |
|  | DV-03 (điều chỉnh từ đất cây xanh) | 2 | 504 | 1008 |
| **3** | **Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật** | **Lít/m2 sàn/ng.đ** | **m2 sàn** | **0** |
| **4** | **Đất cây xanh, mặt nước** | **Lít/m2/ng.đ** | **m2** | **0** |
| **5** | **Đất giao thông** | **Lít/m2/ng.đ** | **m2** | **0** |

- Tổng lượng rác thải cho toàn bộ khu vực quy hoạch được xác định:

+ Chỉ tiêu phát sinh khối lượng chất thải rắn: ≥ 0,3 tấn/ha/ngày.

+ Tổng diện tích đất công nghiệp trong khu vực lập quy hoạch: Khoảng 4,92 ha.

+ Lượng rác thải phát sinh dự kiến trong khu vực lập quy hoạch: (0,3 x 4,92) = 1,476 tấn/ngày.

**8.7. Mạng lưới thoát nước mưa**

- Đối với Khu 1:

+ Hướng thoát nước chính của khu vực: Thoát nước từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống Nam.

+ Nước mưa được thu gom và đấu nối thoát nước theo mương hở thoát nước được quy hoạch tại phía Đông giáp với đường cao tốc Thái Nguyên - Chợ Mới; và đấu nối thoát nước với mương thoát nước hiện có tại phía Nam.

- Đối với Khu 2:

+ Hướng thoát nước chính của khu vực: Thoát nước từ Đông sang Tây và từ Bắc xuống Nam.

+ Quy hoạch hệ thống cống thoát nước dọc hai bên tuyến đường giao thông kết nối; nước mưa được thu gom và đấu nối thoát nước với mương hở thoát nước được quy hoạch dọc theo ranh giới lập quy hoạch tại phía Bắc và phía Tây; và đấu nối thoát nước với mương thoát nước hiện có tại phía Tây Nam.

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

Để hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường tại khu vực được quy hoạch và khu vực lân cận, cần thực hiện một số biện pháp bảo vệ môi trường sau:

**9.1. Bảo vệ môi trường không khí**

Bảo vệ môi trường không khí thông qua các biện pháp làm giảm lượng khí thải, bụi thải và tiếng ồn trong quá trình thi công xây dựng như sau:

- Sử dụng các biện pháp che chắn khu vực thi công bằng rào che, trên các phương tiện vận chuyển sử dụng bạt che để hạn chế bụi thải phát sinh trong quá trình hoạt động.

- Sử dụng nhiên liệu đốt cho các phương tiện, xe máy có lượng lưu huỳnh thấp.

- Sử dụng các phương tiện xây dựng có lượng khí thải thấp đảm bảo giới hạn cho phép. Theo tiêu chuẩn bảo vệ môi trường các tiêu chuẩn về nồng độ bụi và khí thải như sau:

+ Bụi: 400 mg/m3.

+ CO, CO2, SOx 500 mg/m3.

+ NOx 10 mg/m3.

+ Sử dụng các phương tiện và xe máy có độ ồn trong phạm vi tiêu chuẩn cho phép dưới 90 dBA.

**9.2. Bảo vệ môi trường nước**

Bảo vệ môi trường nước thông qua các biện pháp như sau:

- San nền thoát nước mặt tại khu vực được quy hoạch đảm bảo được thiết kế đúng theo quy hoạch được duyệt, không ảnh hưởng đến chế độ chảy trong khu vực xung quanh.

- Trong quá trình san ủi mặt bằng nước mưa cần được thu lại và xử lý tách đất bùn, dầu mỡ trước khi thải vào hệ thống mương thoát nước.

- Nước thải từ các nguồn thải nước được xử lý qua hệ thống bể lắng lọc đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải vào mạng thoát nước chung theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

**9.3. Bảo vệ môi trường đất**

- Chú trọng cải tạo đất, chống thoái hóa làm tăng độ phì cho đất tại các lô đất được quy hoạch cây xanh;

- Nâng cao nhận thức của người dân về việc bảo vệ môi trường nói chung và môi trường đất nói riêng.

**9.4. Thu gom triệt để chất thải rắn**

- Trong quá trình thi công xây dựng, lượng rác thải xây dựng cũng như rác thải sinh hoạt của công nhân xây dựng hàng ngày phải được thu gom tập trung.

- Tuyên truyền vận động người dân thu gom và phân loại các loại rác thải. Các thùng rác phải được chêm dày đặc biệt tại những nơi tập trung đông dân cư.

- Rác thải phải được thu gom triệt để và đưa về nơi xử lý rác chung của đô thị sau mỗi ngày. Tránh hiện tượng rác thải vứt bừa bãi trên nền và tồn ứ làm mất vệ sinh môi trường và mỹ quan khu vực.

**9.5. Đưa ra các giải pháp quản lý và kiểm soát môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch**

- Kiểm soát tiếng ồn, chất thải (nước thải, khí thải), đảm bảo tuân theo các TCVN về môi trường.

- Trong quá trình thực hiện quy hoạch, bao gồm các giai đoạn chuẩn bị công trường, san ủi mặt bằng, thi công công trình và vận hành. Các hoạt động đánh giá tác động môi trường được tiến hành theo đúng các quy định hiện hành để bảo đảm kiểm soát được các tác động, kịp thời có các biện pháp xử lý, khắc phục.

**X. LUẬN CỨ XÁC ĐỊNH DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ; ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN**

- Khu công nghiệp Thanh Bình giai đoạn 1 gần như đã được lấp đầy, hiện nay có nhiều nhà đầu tư tiếp tục đăng ký, tìm hiểu cơ hội đầu tư; các doanh nghiệp/nhà đầu tư hiện hữu có nhu cầu đầu tư mở rộng sản xuất, đây là các dự án đang hoạt động rất hiệu quả trong lĩnh vực chế biến nông, lâm sản giải quyết đầu ra cho các sản phầm nông, lâm sản tại địa phương; các doanh nghiệp/nhà đầu tư đã tự nguyện bỏ nguồn vốn để tài trợ kinh phí lập đồ án quy hoạch.

- Sau khi đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các doanh nghiệp/nhà đầu tư thực hiện thủ tục đăng ký đầu tư và tự nguyện tài trợ kinh phí để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch mở rộng, quá trình thực hiện đảm bảo đúng theo các quy định hiện hành.

**XI. GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ PHƯƠNG ÁN TÁI ĐỊNH CƯ**

- Giải phóng mặt bằng: Thực hiện đảm bảo đúng các quy định hiện hành.

- Phương án tái định cư: Các hộ dân có nhà ở (và đảm bảo các điều kiện được tái định cư theo quy định) trong hiện trạng khu vực lập quy hoạch sẽ được bố trí tái định cư tại Khu Tái định cư và Dịch vụ công cộng Khu công nghiệp Thanh Bình, tỉnh Bắc Kạn giai đoạn 1; hoặc tái định cư bằng hình thức chi trả tiền mặt (kinh phí) và cam kết đảm bảo theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.