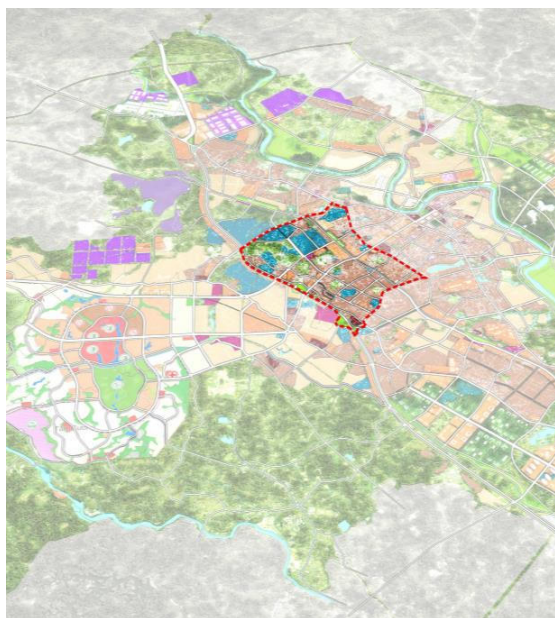


NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2.000
KHU TRUNG TÂM SỐ 4, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG QUANG TRUNG, ĐỒNG QUANG, TÂN THỊNH VÀ XÃ QUYẾT THẮNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN



**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU TRUNG TÂM SỐ 4
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỶ LỆ 1/2.000**

**ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG QUANG TRUNG, ĐỒNG QUANG, TÂN THỊNH VÀ XÃ QUYẾT
THẮNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC XÂY DỰNG
M2 VIỆT NAM
Giám đốc**



MỤC LỤC

1	MỞ ĐẦU.....	5
1.1	Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	5
1.2	Các căn cứ lập quy hoạch.....	6
1.2.1	Các văn bản pháp lý:.....	6
1.2.2	Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:.....	7
1.3	Các quan điểm và mục tiêu quy hoạch.....	8
1.3.1	Quan điểm quy hoạch:.....	8
1.3.2	Mục tiêu:.....	8
1.3.3	Tính chất:.....	9
1.4	Vị trí, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch.....	9
1.4.1	Vị trí:.....	9
1.4.2	Phạm vi, ranh giới:.....	9
1.5	Quy mô lập quy hoạch:.....	11
1.6	Điều kiện tự nhiên.....	11
1.6.1	Đặc điểm địa hình:.....	11
1.6.2	Đặc điểm khí hậu:.....	11
1.6.3	Đặc điểm về chế độ thủy văn, sông hồ:.....	11
1.6.4	Đặc điểm về địa chất công trình:.....	11
1.6.5	Địa chất thủy văn:.....	11
1.6.6	Địa chấn:.....	12
1.6.7	Nhận xét, đánh giá về điều kiện tự nhiên:.....	12
1.7	Định hướng phát triển khu vực quy hoạch trong QHC thành phố Thái Nguyên đến năm 2035.....	12
1.8	Điều kiện hiện trạng.....	15
1.8.1	Hiện trạng dân số và lao động:.....	15
1.8.2	Hiện trạng kinh tế, văn hóa và xã hội:.....	15
	1. Phường Quang Trung:.....	15
	2. Phường Đồng Quang:.....	16
	3. Phường Tân Thịnh:.....	17
	4. Xã Quyết Thắng:.....	18
1.8.3	Hiện trạng hạ tầng xã hội:.....	19
1.8.4	Hiện trạng sử dụng đất đai:.....	20
1.8.5	Hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực:.....	21
1.8.6	Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:.....	22
1.9	Những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.....	24
1.10	Đánh giá chung:.....	25
1.11	Các đề án, dự án liên quan đến khu vực:.....	26
2	CÁC YÊU CẦU, NỘI DUNG CẦN NGHIÊN CỨU.....	27
2.1	Phân tích, đánh giá hiện trạng.....	27

2.1.1	Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng:.....	27
2.1.2	Các chương trình, đồ án, dự án có liên quan.....	28
2.1.3	Đánh giá tổng hợp hiện trạng.....	28
2.2	Sơ bộ về 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.....	28
2.2.1	Sơ bộ dự báo phát triển:.....	28
2.2.2	Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:.....	29
2.3	Yêu cầu về nội dung nghiên cứu quy hoạch phân khu.....	31
2.3.1	Nguyên tắc phân khu:.....	31
2.3.2	Quy hoạch sử dụng đất đai:.....	32
2.3.3	Quy hoạch không gian, kiến trúc và cảnh quan:.....	32
2.3.4	Thiết kế đô thị tổng thể:.....	32
2.3.5	Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:.....	33
2.3.6	Yêu cầu về khu vực xây dựng công trình ngầm:.....	34
2.3.7	Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:.....	34
2.3.8	Kinh tế xây dựng:.....	34
2.3.9	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt:.....	34
2.3.10	Giải pháp bảo vệ môi trường:.....	34
3	HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ.....	35
3.1	Phần hồ sơ bản vẽ:.....	35
3.2	Phần văn bản:.....	35
3.3	Dự toán kinh phí:.....	35
4	TIẾN ĐỘ & TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	36
4.1	Kế hoạch và tiến độ thực hiện.....	36
4.2	Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.....	36
4.3	Tổ chức thực hiện:.....	37
5	KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....	37
	Phụ lục 1: Dự toán chi tiết chi phí công tác Khảo sát địa hình.....	38
	Phụ lục 2: Dự toán chi tiết chi phí lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch.....	39
	TỔNG HỢP DỰ TOÁN.....	43
	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 4, TP. Thái Nguyên.....	43

1 MỞ ĐẦU

1.1 Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Thành phố Thái Nguyên là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, y tế, du lịch, dịch vụ của tỉnh Thái Nguyên và là thành phố trung tâm cấp vùng của Vùng Trung du Miền núi Bắc Bộ, là đô thị loại I trực thuộc tỉnh Thái Nguyên. Với vị trí cửa ngõ, đầu mối giao thông và giao lưu phát triển kinh tế giữa Thủ đô Hà Nội với các tỉnh vùng núi phía Bắc, thành phố Thái Nguyên có tác dụng hỗ trợ và thúc đẩy tăng trưởng chung cho toàn vùng, đặc biệt là của tuyến hành lang kinh tế Hà Nội - Thái Nguyên - Bắc Kạn - Cao Bằng (điển hình là thành phố Thái Nguyên đứng thứ ba cả nước về hệ thống giáo dục đào tạo).

Theo định hướng của Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 đã xác định không gian đô thị thành phố Thái Nguyên được phát triển mở rộng theo các trục Bắc Nam, Đông Tây với các tuyến giao thông cấp vùng và quốc gia như Cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên; QL3; QL37; đường tỉnh 267, 269D, 270B. Ngoài ra, thành phố Thái Nguyên còn được quy hoạch nằm trong vùng liên huyện phía Nam, bao gồm 5 đơn vị hành chính là thành phố Thái Nguyên, thành phố Sông Công, thành phố Phổ Yên, huyện Đại Từ và huyện Phú Bình. Theo đó, định hướng phát triển chính của vùng liên huyện phía Nam là trở thành trung tâm khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo của vùng Trung du & Miền núi phía Bắc và khu vực phía Bắc; hình thành, phát triển mạng lưới trung tâm đổi mới sáng tạo; phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, kinh tế số, xã hội số, chính quyền số; đóng vai trò quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Thái Nguyên, vùng Trung du & Miền núi phía Bắc và Hành lang kinh tế Bắc - Nam, kết nối các vùng động lực, các đô thị, trung tâm kinh tế, tạo tác động lan tỏa thúc đẩy sự phát triển của khu vực.

Bên cạnh đó, theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg, ngày 20/12/2016 đã định hướng phát triển thành phố Thái Nguyên hướng tới là thành phố sinh thái, có chức năng tổng hợp với trọng tâm là dịch vụ, du lịch và hàng hóa công nghệ xanh. Chuyển hóa từ thành phố công nghiệp (với gang thép là chủ đạo) sang thành phố phát triển thương mại, dịch vụ và công nghiệp phát triển theo hướng công nghiệp sạch, công nghệ cao: 1) Phát triển các trung tâm đào tạo, y tế chuyên sâu và khoa học công nghệ có uy tín lớn ở trong nước; 2) Phát triển các trung tâm văn hóa, nghệ thuật tiên tiến, hiện đại, mang đậm bản sắc dân tộc vùng Việt Bắc; Cung ứng các dịch vụ du lịch cho Khu du lịch quốc gia Hồ Núi Cốc, Khu ATK Định Hóa, vv...; 3) Phát triển thành trung tâm vận tải đa phương thức với vai trò là đầu mối giao thông quan trọng nối các tỉnh miền núi phía Bắc với các tỉnh Đồng bằng Bắc Bộ; 4) Phát triển thương hiệu chèn truyền thống, kết hợp với quảng bá hình ảnh bằng những công viên chủ đề, tổ chức các sự kiện thường niên, thành phố Thái Nguyên sẽ là điểm đến thu hút thương mại, tài chính quốc tế, phát triển du lịch, phát triển nông nghiệp sản xuất hàng hóa, có giá trị gia tăng và đa dạng; 5) Thành phố phát triển bên hai bờ sông Cầu. Không gian đô thị và đặc biệt là không gian kinh tế với mô hình hiện đại, không lệ thuộc vào không gian hành chính, là sự kết hợp hài hòa giữa các khu vực có tính đồng nhất về chức năng (trung tâm chuyên ngành) với các khu vực hỗn hợp và các khu dân cư.

Ngoài ra, theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035, phần lớn diện tích của khu vực lập quy hoạch (Khu trung tâm số 4) nằm trong khu vực Trung tâm lịch sử hiện hữu (thuộc phạm vi các phường trung tâm). Theo đó, khu

vực nghiên cứu lập quy hoạch được xác định là khu vực có ý nghĩa về văn hóa, lịch sử, hành chính, chính trị của Tỉnh, với định hướng giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất đối với các khu dân cư hiện có, đã hình thành ổn định theo quy hoạch chi tiết phê duyệt trước năm 2005, tiến hành chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời hình thành và phát triển các trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp, trung tâm dịch vụ tổng hợp cao tầng và các khu phố mua sắm. Vì vậy, yêu cầu đặt ra là cần phải có một quy hoạch phân khu để cụ thể hóa những định hướng nêu trên của quy hoạch chung.

Việc nghiên cứu lập quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4 theo định hướng của quy hoạch chung, quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030 được phê duyệt, là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư theo quy hoạch làm tiền đề cho việc thúc đẩy phát triển đô thị, phát triển kinh tế xã hội của khu vực lập quy hoạch và thành phố Thái Nguyên.

Quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4 tạo cơ hội tham gia đóng góp của cộng đồng, các tổ chức và cá nhân cho quá trình lập quy hoạch. Xác lập hình thái không gian khu vực trung tâm đô thị lịch sử trong thời kỳ phát triển mới, nâng cao chất lượng mỹ quan đô thị; Đề xuất các giải pháp gia tăng giá trị đặc trưng (khu vực trung tâm lịch sử hiện hữu), hình thành các dự án trọng điểm có ý nghĩa với Thành phố, nâng cao tính khả thi, phù hợp với xu hướng quy hoạch & các mục tiêu phục vụ lợi ích cộng đồng.

Với những lý do nêu trên, cho thấy sự cần thiết phải lập quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4, thành phố Thái Nguyên, tạo tiền đề cho thành phố phát triển bền vững trong tương lai.

1.2 Các căn cứ lập quy hoạch

1.2.1 Các văn bản pháp lý:

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội;
- Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Các Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị; số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13; số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH13;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về Lập, thẩm định, phê

duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016;

- Quyết định số 2486/QĐ-T Tg, ngày 20/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035;

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

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

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

- Thông báo số 1726-TB/TU ngày 27/7/2023 của Thường trực Thành ủy về việc tổ chức lập Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm số 4, thành phố Thái Nguyên;

- Văn bản số 3153/UBND-QLĐT ngày 31/7/2023 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc giao nhiệm vụ tổ chức lập một số quy hoạch đô thị.

1.2.2 Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ:

- Hồ sơ Điều chỉnh QHC thành phố Thái Nguyên đến năm 2035.

- Các quy hoạch khu đô thị đã được lập và phê duyệt trên địa bàn các phường Quang Trung, Đồng Quang, Tân Thịnh và xã Quyết Thắng hoặc có liên quan đến khu vực quy hoạch; Các kết quả nghiên cứu, các quy hoạch ngành, các công trình, dự án phát triển của các ngành trên địa bàn Thành phố liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội do địa phương và các cơ quan liên quan cung cấp.

- Bản đồ nền đo đạc địa hình, tỷ lệ 1/2.000 do Chủ đầu tư cung cấp (hệ tọa độ VN 2000).

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan.

1.3 Các quan điểm và mục tiêu quy hoạch

1.3.1 Quan điểm quy hoạch:

- QHPK Khu trung tâm số 4 phải tuân thủ định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035, tôn trọng các yếu tố hiện trạng thực tế tại địa phương. Quy hoạch phải đảm bảo hài hòa về không gian kiến trúc cảnh quan giữa các khu xây dựng mới và hiện trạng cải tạo trên nguyên tắc phát triển bền vững.

- QHPK Khu trung tâm số 4 cần những giải pháp mang tính đột phá về tư duy, về định hướng phát triển không gian và biện pháp thực hiện để phát huy hơn nữa tiềm năng và thế mạnh của mình, để thu hút hơn nữa các dự án đầu tư mang tính tầm cỡ, tháo gỡ những vướng mắc cho các dự án đầu tư không thực hiện được hoặc triển khai gặp khó khăn.

- QHPK phải phù hợp với thực tế, đồng thời phải có tầm nhìn lâu dài, mang tính linh hoạt và khả thi cao, hạn chế tối đa việc điều chỉnh quy hoạch trong quá trình quản lý thực hiện.

- Xác định rõ nhu cầu phát triển của các khu chức năng về đất đai, kiến trúc cảnh quan và môi trường; thuận lợi trong phân kỳ đầu tư xây dựng cũng như các hiệu quả đầu tư khác.

- Đảm bảo sự kết nối thuận lợi của khu vực quy hoạch với toàn bộ thành phố Thái Nguyên và các vùng xung quanh, đặc biệt là sự kết nối về mặt không gian và giao thông.

1.3.2 Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016.

- Khớp nối đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của các khu vực đã xây dựng với các khu vực quy hoạch phát triển mới tạo nên một khu vực đô thị khang trang hiện đại tại trung tâm đô thị lịch sử.

- Quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, không gian, kiến trúc và cảnh quan nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung. Tạo lập hình ảnh không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện đại, văn minh, đánh dấu một thời kỳ phát triển mới.

- Tạo dựng khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện hữu với diện mạo mới về không gian cảnh quan và kiến trúc các trung tâm dịch vụ, thương mại, du lịch, vui chơi giải trí, quảng trường, công viên,... vừa hiện đại, vừa gắn với văn hóa bản địa. Có không gian đồng bộ về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường; Phù hợp khả năng kinh tế địa phương, có chất lượng hạ tầng và dịch vụ đô thị tốt; phù hợp với đặc trưng văn hóa của vùng; Phù hợp với yêu cầu xây dựng và phát triển thành phố Thái Nguyên theo định hướng của quy hoạch chung đã được phê duyệt; Thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

- Bảo tồn, tôn tạo không gian kiến trúc cảnh quan các công trình kiến trúc có giá trị về lịch sử, văn hóa, cảnh quan. Đồng thời, hình thành và phát triển các trung tâm

thương mại, khách sạn cao cấp, trung tâm dịch vụ tổng hợp cao tầng và các khu phố mua sắm trên cơ sở tạo lập các tuyến đi bộ và không gian sinh hoạt cộng đồng.

- Đề xuất chuyển đổi chức năng sử dụng đất các khu vực không phù hợp với định hướng phát triển của quy hoạch chung. Khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, nâng cao vai trò và phát huy được tiềm năng của khu vực trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực quy hoạch và thành phố Thái Nguyên.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai các quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng; quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

1.3.3 Tính chất:

- Là khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện hữu được cải tạo, nâng cấp và phát triển mới của thành phố Thái Nguyên, với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại. Phát huy và khai thác các giá trị về vị trí và tiềm năng để hình thành và phát triển các trung tâm về thương mại, dịch vụ gắn với các không gian chức năng đô thị.

- Là trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực giáo dục, nông - lâm nghiệp, y tế, công nghệ thông tin và truyền thông nhằm phát triển các cơ sở đào tạo nhân lực cho tỉnh Thái Nguyên, cho vùng Trung du & Miền núi phía Bắc và vùng Thủ đô Hà Nội.

1.4 Vị trí, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

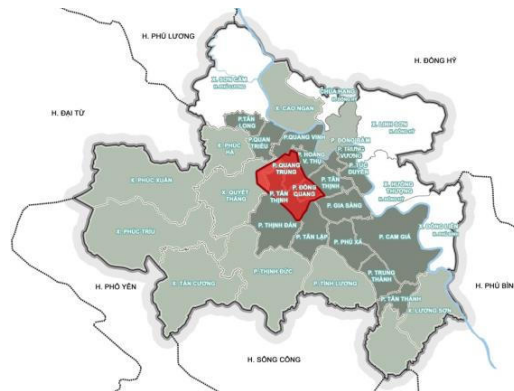
1.4.1 Vị trí:

Khu vực lập quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4, thành phố Thái Nguyên có vị trí nằm ở trung tâm của thành phố Thái Nguyên, thuộc khu vực Trung tâm lịch sử hiện hữu của thành phố Thái Nguyên và phía Đông tuyến đường Quốc lộ 3 mới Hà Nội - Thái Nguyên. Thuộc địa giới hành chính của 03 phường: Quang Trung, Đồng Quang, Tân Thịnh và một phần thuộc xã Quyết Thắng.

1.4.2 Phạm vi, ranh giới:

a. Luận cứ xác định phạm vi, ranh giới lập quy hoạch phân khu:

- Dựa trên cấu trúc, phân vùng phát triển không gian đô thị, yếu tố địa hình, đặc điểm tự nhiên & cấu trúc hệ thống giao thông; thành phố Thái Nguyên được phân thành 07 phân vùng phát triển, mỗi phân vùng phát triển đều được gắn với các yếu tố động lực cụ thể làm hạt nhân phát triển, qua đó ứng với mỗi phân vùng phát triển sẽ được phân thành các tiểu khu, cụ thể:



Sơ đồ vị trí của khu vực lập quy hoạch

+ Phân vùng 01 - Trung tâm lịch sử hiện hữu, thuộc phạm vi các phường trung tâm; quy mô diện tích 2.000ha, dân số khoảng 120.000 người; bao gồm 04 tiểu khu: 1-1, 1-2, 1-3, 1-4.

+ Phân vùng 02 - Trung tâm giáo dục - đào tạo, y tế chất lượng cao; thương mại dịch vụ, tài chính ngân hàng; quy mô diện tích 2.453,4ha, dân số khoảng 215.000 người; bao gồm 04 tiểu khu: 2-1, 2-2, 2-3, 2-4.

+ Phân vùng 03 - Các khu vực cải tạo, nâng cấp, thuộc phạm vi các phường phía Bắc và phía Nam thành phố; quy mô diện tích 2.800ha, dân số khoảng 80.000 người; bao gồm 04 tiểu khu: 3-1, 3-2, 3-3, 3-4.

+ Phân vùng 04 - Khu phát triển mới; quy mô diện tích 3.280ha, dân số khoảng 135.000 người; bao gồm 05 tiểu khu: 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5.

+ Phân vùng 05 - Khu vực phát triển công nghiệp, logistic phía Bắc, thuộc xã Sơn Cẩm và xã Cao Ngạn; quy mô diện tích 275ha.

+ Phân vùng 06 - Khu vực du lịch sinh thái gắn với nông nghiệp chất lượng cao; quy mô diện tích 3.860,8ha (phần diện tích thuộc các xã Đồng Liên, Huống Thượng, Tân Cương, Phúc Trìu, Phúc Xuân khoảng 2.300ha và diện tích thuộc khu vực Lương Sơn khoảng 1.560,8ha), dân số khoảng 19.790 người; bao gồm 03 tiểu khu: 6, 6-1, 6-2.

+ Phân vùng 07 - Khu dự trữ phát triển và nông nghiệp đô thị, thuộc phạm vi các xã Sơn Cẩm, Cao Ngạn, Linh Sơn, Huống Thượng, Đồng Liên, Phúc Hà, Phúc Xuân, Quyết Thắng, Tân Cương, Thịnh Đức; quy mô diện tích 9.300ha, dân số khoảng 58.990 người; bao gồm 07 tiểu khu: 7-1, 7-2, 7-3, 7-4, 7-5, 7-6, 7-7.

- Để thuận tiện trong việc quản lý không gian đô thị, kiểm soát sự phát triển các khu chức năng thuộc các phân vùng phát triển, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo định hướng của quy hoạch chung, đề xuất phạm vi, ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4 để cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung trên cơ sở các phân vùng phát triển của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 đã xác định. Theo đó, phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4 thuộc phân vùng 01 với diện tích khoảng 531,18ha và một phần thuộc phân vùng 02 với diện tích khoảng 294,82ha.

b. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở diện tích tự nhiên của các phường Quang Trung, Đồng Quang, Tân Thịnh và một phần diện tích của xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên.

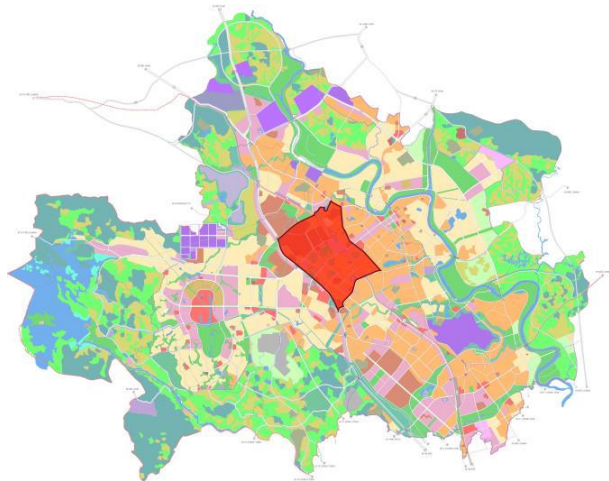
c. Ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp phường Quang Vinh, phường Quan Triều và xã Phúc Hà;

- Phía Nam: Giáp phường Tân Lập và phường Gia Sàng;

- Phía Đông: Giáp phường Hoàng Văn Thụ và phường Phan Đình Phùng;

- Phía Tây: Giáp phường Thịnh Đán, xã Quyết Thắng và tuyến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên.



1.5 Quy mô lập quy hoạch:

- a. Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng: **826 ha.**
- b. Quy mô dân số quy hoạch: khoảng **55.000 người.**

KHÁI QUÁT HIỆN TRẠNG KHU VỰC

1.6 Điều kiện tự nhiên

1.6.1 Đặc điểm địa hình:

Thành phố Thái Nguyên nằm trong vùng địa hình trung du và đồng bằng. Thành phố có địa hình tương đối bằng, xen giữa các đồi bát úp dốc thoải là các khu vực đất bằng thấp trũng. Hướng dốc chính của thành phố có hướng Tây Bắc - Đông Nam, độ dốc thường dưới 4%. Do địa hình đặc thù bát úp nên việc tiêu thoát nước sẽ phụ thuộc nhiều đến các khe, suối tự nhiên và các vệt trũng của địa hình. Giải pháp thiết kế quy hoạch cần triệt để tận dụng các yếu tố này để phục vụ công tác thoát nước cho đô thị. Hướng tới mục tiêu xây dựng hệ thống hạ tầng của đô thị theo tiêu chí của hệ thống hạ tầng xanh, đảm bảo cho một hệ thống hạ tầng phát triển bền vững.

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có địa hình đặc trưng vùng trung du miền núi phía Bắc, khu trung tâm số 4 có địa hình tương đối bằng phẳng. Hướng dốc địa hình phân tán theo từng khu vực và dốc về phía suối, ao hồ hiện hữu; hướng dốc chính từ Tây sang Đông. Khu vực dân cư hiện hữu và các dự án khu đô thị cao độ nền xây dựng từ 26 - 38m; cao độ cao nhất từ 40 - 48m tập trung ở một vài gò đồi.

1.6.2 Đặc điểm khí hậu:

Thành phố Thái Nguyên có khí hậu nhiệt đới gió mùa nóng ẩm, có lượng mưa khá phong phú. Được chia làm bốn mùa rõ rệt: Xuân - Hạ - Thu - Đông. Mang tính chất khí hậu chung của khí hậu miền Bắc nước ta.

Thành phố Thái Nguyên ít chịu ảnh hưởng trực tiếp của bão vì nằm xa biển. Theo tài liệu thống kê chỉ có một cơn bão ngày 2/7/1964 là đổ bộ qua Bắc Thái với sức gió tới cấp 9, có lúc giạt tới cấp 10. Nhiệt độ bình quân năm 22⁰ - 23⁰C. Độ ẩm tương đối trung bình ~ 80%.

1.6.3 Đặc điểm về chế độ thủy văn, sông hồ:

Thành phố Thái Nguyên nằm giữa hai con sông Cầu và sông Công do đó chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn của hai con sông này, đặc biệt là sông Cầu, nơi thoát nước chủ yếu của thành phố Thái Nguyên.

1.6.4 Đặc điểm về địa chất công trình:

Căn cứ vào tài liệu địa chất công trình đã xây dựng, có thể kết luận địa chất công trình khu vực thành phố Thái Nguyên tương đối phù hợp cho việc đầu tư xây dựng các công trình nhà cao tầng, các công trình công nghiệp và cầu cống,...vv.

1.6.5 Địa chất thủy văn:

Mức nước ngầm xuất hiện nằm sâu ở các khu đồi từ 23m đến 25m, nước chỉ ăn mòn HCO₃ và PH đối với xi măng thường. Các chỉ tiêu khác không ăn mòn.

Về thủy văn khi thi công các công trình vào mùa mưa cần chú ý tới việc thu nước hố móng để đảm bảo tiến độ thi công.

1.6.6 Địa chấn:

Theo bảng phân vùng gia tốc nền của tỉnh Thái Nguyên, thành phố Thái Nguyên có nguy cơ động đất cấp 7.

Bảng Phân vùng gia tốc nền theo địa danh hành chính tỉnh Thái Nguyên

<i>Đơn vị hành chính</i>	<i>Đỉnh gia tốc nền tham chiếu trên nền loại A $a_{gR}, m/s^2$</i>	<i>Cấp động đất (thang MSK - 64)</i>
Thành phố Thái Nguyên	0,9101	VII
Thành phố Sông Công	0,8394	VII
Huyện Đại Từ	1,1621	VII
Huyện Định Hoá	0,4590	VI
Huyện Đồng Hỷ	0,9346	VII
Thị xã Phổ Yên	0,9267	VII
Huyện Phú Bình	0,6335	VII
Huyện Phú Lương	1,0120	VII
Huyện Võ Nhai	0,4423	VI

Khi thiết kế các công trình xây dựng cần đảm bảo an toàn cho công trình trong vùng có dự báo với cấp động đất lớn hơn cấp VII.

1.6.7 Nhận xét, đánh giá về điều kiện tự nhiên:

Điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng đất đai thuận lợi cho phát triển đô thị. Địa hình không quá phức tạp so với các phường khác trong Thành phố và các huyện, thị khác trong Tỉnh, là một trong những thuận lợi cho phát triển KT-XH chung của khu vực lập quy hoạch.

1.7 Định hướng phát triển khu vực quy hoạch trong QHC thành phố Thái Nguyên đến năm 2035

a. Về không gian cảnh quan chung:

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

- Cải tạo, chỉnh trang trụ sở cơ quan, cơ sở y tế, trường học và các công trình hạ tầng xã hội khác trong khu vực; phát triển cây xanh đường phố.

- Ưu tiên, phát triển các trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp, trung tâm dịch vụ tổng hợp cao tầng và các khu phố mua sắm trên các tuyến phố Quang Trung - Hoàng Văn Thụ, Việt Bắc, Bắc Sơn,...vv.

- Di dời một số cơ quan, đơn vị để bổ sung các công trình phục vụ tiện ích công cộng phục vụ dịch vụ, du lịch, văn hóa chất lượng cao. Cải thiện về hạ tầng đô thị và môi trường cho khu vực.

- Chỉnh trang, tạo diện mạo không gian cảnh quan, kiến trúc các công trình trung tâm dịch vụ, thương mại, du lịch, giải trí, quảng trường, công viên,... vừa hiện đại, vừa gắn với văn hóa bản địa. Tổ chức các công trình điểm nhấn xung quanh quảng trường & không gian mở.

- Xây dựng mới kết hợp với cải tạo chỉnh trang công trình, đảm bảo tính hợp lý về cơ cấu của các khu chức năng đại học (khu điều hành chung, giảng đường, khu học tập, khu nghiên cứu khoa học, thư viện, khu thực hành - thí nghiệm, khu ký túc xá, khu thể dục thể thao, khu dịch vụ,...), đảm bảo kết nối thuận lợi với các khu dân cư.

- Bảo tồn, tôn tạo không gian kiến trúc cảnh quan các công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, cảnh quan.

b. Về hạ tầng xã hội:

- Nhà ở: cải tạo xây dựng lại nhà ở trên các tuyến phố, đảm bảo tôn tạo, nâng cấp cảnh quan các khu phố cũ. Không xây dựng xen cấy vào các khoảng không gian xanh của thành phố, trong khu ở. Hoàn thiện lại các chức năng khu ở, tránh tình trạng xây dựng manh mún, lộn xộn. Khu vực nhà ở dọc theo các tuyến đường chính như Quang Trung - Hoàng Văn Thụ, Việt Bắc, Bắc Sơn khuyến khích xây dựng mô hình nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ và văn phòng.

- Công sở: di dời một số cơ quan của Tỉnh sang phía Đông sông Cầu (phát triển theo quy hoạch), quỹ đất sau khi di dời ưu tiên hoàn thiện hệ thống công trình công cộng, văn hóa, dịch vụ du lịch (khách sạn, thương mại, văn phòng làm việc cao cấp,...) hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích đô thị (bãi đỗ xe, vườn hoa, quảng trường,...).

- Công trình văn hóa: cải tạo, xây dựng lại các công trình văn hóa theo phong cách kiến trúc phù hợp với cảnh quan và không gian trong khu vực. Phát triển các công trình văn hóa, sân bãi quảng trường để phục vụ đô thị và khu vực, trên cơ sở di dời một số cơ quan, đơn vị, cơ sở công nghiệp. Bảo tồn, tôn tạo các di sản, di tích theo Luật định.

- Công trình TDTT: cải tạo sân bãi tập luyện thể thao hiện có, phát triển sân bãi luyện tập TDTT phục vụ dân cư trong khu vực, gắn với công viên, vườn hoa, cây xanh trên cơ sở quỹ đất di dời các cơ sở công nghiệp, một số cơ quan, đơn vị.

- Cơ sở phục vụ du lịch: cải tạo hoặc xây dựng lại khách sạn, cơ sở lưu trú, phát triển khách sạn chất lượng cao trên cơ sở quỹ đất một số cơ quan, đơn vị, cơ sở công nghiệp.

- Công nghiệp, kho tàng: di dời các cơ sở công nghiệp ra ngoài, chuyển đổi các quỹ đất sau khi di dời phục vụ lợi ích công cộng của khu vực.

- Công trình thương mại: cải tạo, xây dựng lại các cơ sở thương mại, chợ theo hướng trung tâm thương mại, siêu thị hiện đại, phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan khu vực. Phát triển công trình thương mại phục vụ đô thị và khu vực trên cơ sở quỹ đất di dời một số cơ quan, đơn vị, cơ sở công nghiệp.

- Tăng cường không gian công cộng phục vụ sinh viên trong khuôn viên các trường đại học như: quảng trường, không gian giao lưu cho học sinh, sinh viên, kết hợp với không gian cây xanh, công trình thể dục thể thao, công trình đa năng.

c. Về hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Giao thông: cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bổ sung một số tuyến đường thứ cấp ở những vị trí quan trọng và phù hợp với điều kiện hiện trạng. Phân cấp mạng lưới đường theo đúng chức năng, tổ chức và quản lý giao thông chống ùn tắc cục bộ. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo Quy chuẩn. Cải tạo hệ phố, lòng đường và xây dựng

các cầu vượt đường lớn cho người đi bộ. Nâng cấp các điểm dừng, điểm chờ xe buýt đảm bảo mỹ quan. Cải tạo chỉnh trang vỉa hè.

- Thoát nước mưa và nước thải theo hình thức riêng và nửa riêng, xây dựng hệ thống cống bao và giếng tách để nước thải không xả trực tiếp ra môi trường tự nhiên.

- Cao độ nền xây dựng giữ nguyên theo cao độ nền xây dựng hiện trạng.

- Cải tạo nâng cấp hệ thống đường ống cấp nước hiện có, giảm tỷ lệ thất thoát và nâng áp lực, bổ sung hệ thống cấp nước cứu hỏa. Khuyến khích xây dựng các hệ thống dùng nước tại vòi ở các khu vui chơi giải trí, lễ hội, quảng trường, công viên,...vv.

- Được cấp điện từ các trạm 110/35/22KV: Thái Nguyên, Đán và Gia Sàng. Hạ ngầm toàn bộ các tuyến điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc trong tuynel hoặc hào cáp, cải tạo các trạm biến áp hiện có và trạm biến áp hạ thế xây mới phải dùng trạm kín hoặc trạm ngầm. Bổ sung điện chiếu sáng dọc theo tuyến phố thương mại dịch vụ toàn bộ khu vực.

- 100% nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt: trạm xử lý nước thải số 1 xây dựng ở phường Gia Sàng, trạm xử lý nước thải số 2 xây dựng ở phường Tân Lập.

- Chất thải rắn (CTR) phải được phân loại, thu gom đưa đến khu xử lý CTR tập trung của thành phố: khu xử lý chất thải rắn Đá Mài, xã Tân Cương. Các chất thải rắn y tế phải được thu gom, xử lý riêng.

- Sử dụng nghĩa trang tập trung của thành phố tại phường Tích Lương.

- Chỉnh trang hệ thống cây xanh, công viên. Kiểm soát ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

d. Các chỉ tiêu về quy hoạch:

- Tầng cao đặc trưng 5-10 tầng. Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, có chức năng hỗn hợp với tầng cao trên 10 tầng tại các trục giao thông chính đô thị như Quang Trung, Bắc Sơn và Việt Bắc.

- Đối với khu vực các trường thuộc Đại học Thái Nguyên, tầng cao đặc trưng 5-7 tầng. Đối với các công trình quan trọng như trung tâm nghiên cứu khoa học, nhà điều hành giảng dạy,... có thể cao trên 10 tầng để tạo điểm nhấn khu vực.

- Mật độ xây dựng gộp ở các ô phố không quá 70%.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

e. Các quy định chung:

- Được phép, khuyến khích:

- + Chỉnh trang đô thị, nâng cấp các tuyến phố bằng các dự án thiết kế đô thị cụ thể (bổ sung vỉa hè, cây xanh, trang thiết bị, ánh sáng đô thị, màu sắc, chiều cao và vật liệu công trình,...). Trên các tuyến đường chính đô thị, khuyến khích xây dựng các mục đích dịch vụ như du lịch, giải trí, khách sạn và hội nghị. Phát triển các trung tâm thương mại, tài chính mới.

- + Cải tạo các khu nhà ở cũ, tạm, không có giá trị nằm bên trong lõi các khu phố.

- + Di dời các cơ sở công nghiệp, chuyển đổi các quỹ đất sau khi di dời thành các chức năng dân dụng, khuyến khích xây dựng các tòa nhà công cộng cao tầng, hiện đại, đa chức năng, quảng trường và không gian mở lớn.

- Không được phép:
 - + Phát triển các cơ sở công nghiệp, kho tàng.
 - + Xây dựng công trình manh mún trên các tuyến đường chính.
- Cho phép có điều kiện:
 - + Nâng cao mật độ, xây dựng xen cây ở những vị trí thích hợp, hạn chế giải phóng mặt bằng.
 - + Lựa chọn một số địa điểm phù hợp về vị trí, đáp ứng đủ các tiêu chí về hạ tầng (bãi đỗ xe ngầm, quảng trường xung quanh,...vv) để làm công trình điểm nhấn đô thị. Các công trình này cần có những đóng góp về không gian mở và cảnh quan chung của đô thị như vườn hoa, vỉa hè lớn kết hợp làm không gian công cộng,...vv.
 - + Xây dựng các khu dịch vụ giải trí, ẩm thực, công trình văn hóa trong khu đất xác định xây dựng công viên, mật độ xây dựng tối đa 15%, tầng cao không quá 2 tầng.
 - + Xây dựng các dịch vụ ẩm thực, hiệu thuốc, hiệu sách, cửa hàng văn phòng phẩm trong khuôn viên các trường đại học, tầng cao không quá 2 tầng.

1.8 Điều kiện hiện trạng

1.8.1 Hiện trạng dân số và lao động:

TT	Đơn vị hành chính	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Mật độ dân số (người/km ²)
1	Xã Quyết Thắng	172,81	2.486	1.439
2	Phường Quang Trung	198,11	19.408	9.796
3	Phường Đồng Quang	149,38	12.036	8.057
4	Phường Tân Thịnh	305,7	16.075	5.258
	Tổng	826	50.005	6.054

Nguồn: Dân số trung bình chia theo đơn vị hành chính tỉnh Thái Nguyên năm 2022 của Cục thống kê tỉnh Thái Nguyên.

1.8.2 Hiện trạng kinh tế, văn hóa và xã hội:

1. Phường Quang Trung:

Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2023:

a. Công tác thu - chi ngân sách:

- Ước thu Ngân sách nhà nước tháng 11 năm 2023: 13.235.149.437đ/15.679.000.000đ=84,41%KH.

- Ước thu Ngân sách phường tháng 11 năm 2023: 6.541.383.903đ/7.211.608.000đ=90,71%KH.

- Ước chi Ngân sách nhà nước 5.345.767.930đ/7.211.608.000đ=74,13%KH.

- Thực hiện chi tiết kiệm và đảm bảo lương, phụ cấp của cán bộ địa phương và các hoạt động khác.

b. Công tác văn hóa - xã hội;

- Triển khai tuyên truyền các văn bản của thành phố tới nhân dân.

- Công nhân danh hiệu gia đình văn hóa năm 2023: 3.759/3.789=98,8%, đồng thời đề nghị thành phố công nhận 18 tổ dân phố đạt tổ dân phố văn hóa năm 2023.

c. Công tác giáo dục - y tế:

- Thực hiện tốt công tác chăm sóc sức khỏe ban đầu cho nhân dân, công tác tiêm chủng mở rộng và các chương trình mục tiêu Quốc gia về y tế.

- Thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước trên địa bàn về lĩnh vực giáo dục.

- Công tác dân số KHHGD: thực hiện nhập liệu và rà soát số sinh, chết theo quy định. Tuyên truyền các biện pháp kế hoạch hóa gia đình. Giám sát, kiểm tra chương trình dinh dưỡng và dân số.

2. Phường Đồng Quang:

Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2023:

a. Công tác thu - chi ngân sách:

- Thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn Phường:

+Thực hiện 11 tháng: 10.807.383.091đ/12.042.000.000đ=89,7%KH.

+ Ước thực hiện năm: 11.713.383.091đ/12.042.000.000đ=97,3%KH.

- Thu ngân sách Phường:

+Thực hiện 11 tháng: 9.117.703.902đ/9.691.972.399đ=94,1%KH.

+ Ước thực hiện năm: 9.536.916.503đ/9.691.972.399đ=98,4%KH.

- Chi ngân sách Phường:

+Thực hiện 11 tháng: 5.276.813.748đ/8.892.259.000đ=59,3%KH.

+ Ước thực hiện năm: 6.057.072.000đ/8.892.259.000đ=68,1%KH.

- Các tổ dân phố vận động nhân dân đóng góp xây dựng các loại quỹ công chuyên dùng đạt 139.755.000đ/138.490.000đ đạt 100,9%KH; vận động đóng góp quỹ ngày vì người nghèo, số tiền 97.128.000đ; vận động đóng góp quỹ phòng chống thiên tai, số tiền 6.638.000đ.

b. Kết quả thực hiện từng lĩnh vực:

* Sản xuất tiểu thủ công nghiệp - TMDV: Do ảnh hưởng về giá cả một số mặt hàng trên thị trường có sự biến động, tuy nhiên nhịp độ sản xuất tiểu thủ công nghiệp, thương mại, dịch vụ cơ bản diễn ra ổn định, hàng hóa trên thị trường đa dạng phong phú về chủng loại và mẫu mã, đáp ứng nhu cầu tiêu dùng của nhân dân.

* Công tác văn hóa - xã hội: Bình xét gia đình văn hóa năm 2023 có 2.472 hộ/2.511 hộ đăng ký đạt danh hiệu GĐVH năm 2023 đạt 98,4%; 12/12 tổ dân phố đạt tổ dân phố văn hóa đạt 100%.

c. Công tác giáo dục - y tế:

- Thực hiện tốt công tác chăm sóc sức khỏe ban đầu cho nhân dân, công tác tiêm chủng mở rộng và các chương trình mục tiêu Quốc gia về y tế. Công tác khám chữa bệnh khoảng 7.460 lượt. Trong đó, khám kê đơn cấp phát thuốc tại trạm 821 lượt; khám BHYT 723 lượt; khám dự phòng 4.823 lượt; khám sức khỏe người cao tuổi 1.093 lượt.

- Thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước trên địa bàn về lĩnh vực giáo dục. Nâng cao chất lượng dạy học ở các nhà trường, hoàn thiện hồ sơ công nhận đạt chuẩn duy trì phổ cập tiểu học, THCS, các trường học duy trì đạt chuẩn quốc gia mức độ 1,2.

+ Trường tiểu học Đồng Quang năm học 2022 - 2023 có 23 lớp, với 759 học sinh.

+ Trường THCS Đồng Quang năm học 2022 - 2023 có 12 lớp, với 497 học sinh.

+ Trường mầm non công lập Đồng Quang năm học 2022 - 2023 có tổng số 16 lớp, với 565 trẻ.

+ Trường mầm non tư thục Hoa Hướng Dương năm học 2022 - 2023 có tổng số 19 lớp, với 444 trẻ.

3. Phường Tân Thịnh:

Kết quả thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2023:

a. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội:

- Thu ngân sách Nhà nước trên địa bàn tháng 11 ước đạt: 7.337.178.595đ/9.848.000.000đ = 75% kế hoạch thành phố giao.

- Chi ngân sách đạt 4.274.937.335đ/5.715.570.000đ = 74,8%KH.

- An ninh chính trị được giữ vững, trật tự an toàn xã hội được đảm bảo.

b. Kết quả thực hiện trên các lĩnh vực

* Thương mại, dịch vụ:

Những tháng đầu năm hoạt động thương mại, dịch vụ diễn ra sôi động, UBND phường đã chỉ đạo triển khai nhiều giải pháp cụ thể để tạo điều kiện cho các doanh nghiệp và các cơ sở sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tích cực đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, chủ động nguồn cung ứng hàng hóa kịp thời, phong phú, đa dạng về chủng loại, mẫu mã, đảm bảo chất lượng, đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng, không xảy ra tình trạng đột biến về giá cả, thiếu hụt hàng hóa.

* Sản xuất nông nghiệp:

- Sản xuất nông nghiệp: Sản lượng lương thực có hạt đạt 106,1/105,1 tấn = 101%KH.

- Chăn nuôi: Triển khai và thực hiện nghiêm túc các biện pháp phòng, chống dịch bệnh trên đàn gia súc, gia cầm. Tổ chức tiêm phòng cho đàn gia súc, gia cầm năm 2023.

* Công tác văn hóa - xã hội:

- Số hộ đạt gia đình văn hóa là 2.823/2.823 hộ = 99,29%; 12/12 tổ đạt tổ dân phố văn hóa.

- Đề nghị thành phố công nhận 12 tổ dân phố đạt khu dân cư văn hóa, 01 tổ dân phố đề nghị khu dân cư văn hoá 5 năm giai đoạn 2019-2023 (Tổ dân phố 11).

* Công tác giáo dục - y tế:

- Thực hiện công tác khám chữa bệnh và chăm sóc sức khỏe cho nhân dân được 3.016 lượt người (trong đó, khám BHYT: 504 lượt; khám dự phòng: 2.512 lượt người).

- Tăng cường cơ sở vật chất, trang thiết bị, sách giáo khoa, đồ dùng học tập; nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý giáo dục; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số trong các nhà trường.

+ Trường THCS Tân Thịnh, năm học 2022 - 2023 nhà trường có 637/637 em đạt 100% kết quả lên lớp.

+ Trường tiểu học Lê Văn Tám, năm học 2022 - 2023 có 1078/1080 em hoàn thành chương trình đạt 99,8%, học sinh chưa hoàn thành 02/1080 em đạt 0,2%.

+ Trường mầm non Tân Thịnh, năm học 2022 - 2023 nhà trường có 12 lớp (trong đó 02 lớp nhà trẻ, 10 lớp mẫu giáo) với 320 trẻ.

4.Xã Quyết Thắng:

Kết quả thực hiện trên từng lĩnh vực:

a. Thu, chi ngân sách

- Thu ngân sách Nhà nước: $5.380.073.444đ/16.161.000.000đ=33,19\%$.

- Thu ngân sách xã: $25.107.129.838đ/22.610.523.000đ=111,04\%$.

- Chi ngân sách xã: $6.355.937.541đ/24.020.788.000đ=77,15\%$.

b. Trồng trọt:

- Cây lúa diện tích $302,45/300$ ha = 100,82% KH, sản lượng $1.639,43/1.612$ tấn = 101,7% KH.

- Cây ngô diện tích $31,98/30$ ha = 106,6% KH, sản lượng $171,99/154,8$ = 111,1% KH.

=> Sản lượng lương thực có hạt: $1.811,42/1.766,8$ tấn = 102,53% KH.

- Cây chè diện tích $89,3/91$ ha = 98,1% KH. Trong đó, diện tích trồng mới, trồng lại 0,2 ha.

c. Chăn nuôi, thú y:

- Triển khai kế hoạch phòng, chống dịch bệnh trên gia súc, gia cầm và thủy sản năm 2023.

- Triển khai tháng vệ sinh, tiêu độc, khử trùng phòng, chống dịch bệnh gia súc, gia cầm đợt 2 năm 2023; tăng cường công tác kiểm dịch vận chuyển, kiểm soát giết mổ động vật đảm bảo vệ sinh thú y; triển khai kế hoạch phát triển nuôi trồng thủy sản và bảo vệ môi trường trong nuôi trồng thủy sản giai đoạn 2021-2030.

d. Công tác văn hóa - xã hội:

- Triển khai bình xét danh hiệu văn hoá năm 2023. Kết quả cụ thể: 10/10 xóm đạt xóm văn hoá. Công nhận 2.746 hộ gia đình văn hóa 2023.

- Kết quả sơ bộ qua điều tra rà soát hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có mức sống trung bình năm 2023 có 09 hộ thoát nghèo còn 18 hộ/2879 hộ, tỷ lệ hộ nghèo là 0,63%; Hộ cận nghèo là 32/2879 hộ, tỷ lệ hộ cận nghèo là 0,80%.

e. Công tác giáo dục - y tế:

- Thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước trên địa bàn về lĩnh vực giáo dục.

+ Trường mầm non Quyết Thắng, năm học 2023 có 14 lớp, với 408 trẻ (giảm 05 trẻ so với năm học trước).

+ Trường THCS Quyết Thắng, năm học 2023 có 15 lớp, với 638 học sinh (tăng 01 lớp và 07 học sinh so với năm học trước).

+ Trường tiểu học Quyết Thắng năm học 2023 có 25 lớp, với 899 học sinh (tăng 01 lớp và giảm 30 học sinh so với năm học trước).

- Thực hiện tốt chương trình quốc gia về y tế, công tác khám chữa bệnh, y tế dự phòng và chăm sóc sức khỏe nhân dân.

+ Công tác khám chữa bệnh: khám bệnh và điều trị cho 1690 lượt người.

+ Chương trình tiêm chủng: tiêm chủng cho 122 trẻ dưới 1 tuổi; tiêm phòng đầy đủ cho 120 phụ nữ đang mang thai.

1.8.3 Hiện trạng hạ tầng xã hội:

- Tổng diện tích đất cơ quan, công trình sự nghiệp trong khu vực lập quy hoạch khoảng 124,55ha. Trong đó, các công trình trụ sở, cơ quan thuộc tỉnh & thành phố quản lý được xây dựng kiên cố, cao từ 3-10 tầng. Bên cạnh đó, trụ sở cơ quan hành chính các phường, được cải tạo trong những năm gần đây có chất lượng tốt, cao 2-3 tầng, với tổng diện tích khoảng 4,46ha.

- Ngoài ra, trên địa bàn còn có các công trình giáo dục đại học, cao đẳng với 11 cơ sở, bao gồm 8 trường đại học và 3 trường cao đẳng, với quy mô diện tích khoảng 220,77ha (trong đó, trường ĐH khoảng 203,86ha; trường CĐ khoảng 16,91ha).

Danh mục các công trình giáo dục ĐH & CĐ trong khu vực quy hoạch

<i>TT</i>	<i>Danh mục</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Diện tích (ha)</i>
1	Danh mục các trường đại học (ĐH)		203,86
1.1	Trường ĐH Sư phạm	Phường Quang Trung	14,12
1.2	Trường ĐH Công nghệ Thông tin và Truyền thông	Xã Quyết Thắng	8,9
1.3	Trường ĐH Khoa học	P. Tân Thịnh	37,19
1.4	Trường ĐH Công nghệ giao thông vận tải (Bộ giao thông)	P. Tân Thịnh	6,12
1.5	Trường ĐH Thái Nguyên	P. Tân Thịnh	5,6
1.6	Trường ĐH Kinh tế và Quản trị kinh doanh	P. Tân Thịnh	21,47
1.7	Trường ĐH Nông lâm	Đường Mỏ Bạch	106,45
1.8	Trường ĐH Y dược	Số 284, Đường Lương Ngọc Quyến	4,01
2	Danh mục các trường cao đẳng (CĐ)		16,91
2.1	Trường CĐ Thương mại Du lịch	Bộ Công Thương	4
2.2	Trường CĐ Văn hóa nghệ thuật Việt Bắc	Bộ Văn Hóa Thể Thao - P. Đồng Quang	1,09
2.3	Trường CĐ Nghề số 1	P. Tân Thịnh	11,82

- Giáo dục phổ thông: Tổng diện tích đất giáo dục phổ thông của khu vực này khoảng 11,52ha. Bao gồm, 08 trường mầm non với diện tích khoảng 1,45ha, 05 trường tiểu học với diện tích khoảng 3,33ha, 04 trường THCS với diện tích khoảng 7,17ha và 04 trường THPT với diện tích khoảng 7,21ha.

- Trạm y tế của các phường trong khu vực lập quy hoạch luôn làm tốt công tác chăm sóc sức khỏe, khám chữa bệnh cho người dân. Diện tích khuôn viên đất của trạm y tế khoảng 0,77ha.

- Công trình văn hóa - thể thao: mỗi tổ dân phố trong khu vực lập quy hoạch đều có nhà văn hóa riêng phục vụ người dân. Tổng diện tích đất nhà văn hóa và sân chơi thể thao khoảng 2,57ha.

- Các công trình công cộng và thương mại, dịch vụ: diện tích đất khoảng 11,69ha.

1.8.4 Hiện trạng sử dụng đất đai:

- Diện tích đất phi nông nghiệp được phân bổ chủ yếu là đất ở đô thị 280,96ha (chiếm 34,01% diện tích toàn khu vực); diện tích nông nghiệp tại khu vực khoảng 105,55ha (chiếm 12,78% diện tích toàn khu vực), phân bố rải rác trên toàn khu vực và nằm đan xen với các khu chức năng đô thị.

- Khu vực quy hoạch tập trung đầy đủ các chức năng đô thị từ cấp vùng, đô thị đến cấp đơn vị ở, với mật độ dân cư tập trung cao.

- Trong phạm vi lập quy hoạch không có quỹ đất dự trữ phát triển và đất trống (chưa sử dụng) chỉ chiếm diện tích rất nhỏ khoảng 7,46ha (chiếm 0,9% diện tích toàn khu vực).

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất toàn khu vực

TT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nông nghiệp	105,55	12,78
1	Đất sản xuất nông nghiệp	87,56	10,6
2	Đất rừng sản xuất	7,52	0,91
3	Đất nuôi trồng thủy sản	10,47	1,27
II	Đất phi nông nghiệp	712,99	86,32
1	Đất ở	304,4	36,85
1.1	Đất ở tại nông thôn	23,44	2,84
1.2	Đất ở tại đô thị	280,96	34,01
2	Đất chuyên dùng	393,49	47,64
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	4,46	0,54
2.2	Đất quốc phòng	49,27	5,96
2.3	Đất an ninh	0,1	0,01
2.4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm:	177,61	21,5
2.4.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	2,57	
2.4.2	Đất xây dựng cơ sở y tế	6,99	
2.4.3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	168,05	
2.5	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm:	27,32	3,31
2.5.1	Đất thương mại, dịch vụ	9,78	
2.5.2	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	17,54	
2.6	Đất có mục đích công cộng, gồm:	134,73	16,31
2.6.1	Đất giao thông	132,82	
2.6.2	Đất chợ	0,6	
2.6.3	Đất công trình công cộng khác	1,31	
3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, NHT	2,29	0,28
4	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	12,81	1,55

III	Đất chưa sử dụng	7,46	0,9
1	Đất bằng chưa sử dụng	7,46	0,9
	Tổng diện tích quy hoạch	826	100

1.8.5 Hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực:

Khu vực lập quy hoạch nằm ở trung tâm của thành phố Thái Nguyên. Đây là khu vực mật độ cao, tập trung các cơ quan hành chính, trung tâm văn hóa, thương mại, vui chơi giải trí của Tỉnh & Thành phố. Các khu ở được phân theo ô phố, cấu trúc dạng nhà ở lô phố cao từ 3-5 tầng, có cửa hàng buôn bán. Diện mạo kiến trúc khu vực quy hoạch chưa tạo được sắc thái đặc trưng riêng và không gian vỉa hè nhiều khu vực còn khá chật hẹp.



Hình ảnh các tuyến đường chính đô thị trong khu vực quy hoạch

- Cấu trúc nhà ở làng xóm phát triển khá đa dạng gắn kết với địa hình & cảnh quan tự nhiên. Các loại hình nhà ở chia lô, nhà ở kết hợp thương mại chủ yếu bám dọc các tuyến đường giao thông chính của khu vực. Còn lại chủ yếu là các loại hình nhà vườn được xây dựng từ lâu đời, phần lớn là các công trình thấp tầng, gắn với không gian cây xanh và vườn liền kề. Tuy nhiên, với tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng cao, tình trạng chia lẻ mảnh đất để xây dựng thiếu sự kiểm soát ngày càng nhiều, dẫn tới tình trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngày càng xuống cấp, hệ thống giao thông thiếu, đặc biệt là thiếu chỗ đỗ xe.

- Tại khu vực nhà ở làng xóm đang dần dần đô thị hóa với những ảnh hưởng của kiến trúc đô thị. Các công trình được xây dựng cải tạo ngày một nhiều với nhiều kiểu kiến trúc khác nhau, quy mô từ 2-3 tầng góp phần cải thiện điều kiện sống cho cư dân làm thay đổi bộ mặt của kiến trúc truyền thống. Tuy nhiên, hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện đi kèm được xây dựng chưa đồng bộ dẫn đến tình trạng thiếu hụt, không đáp ứng được nhu cầu của người dân. Mặt khác, mật độ xây dựng ngày một tăng làm mất dần đi không gian kiến trúc truyền thống với nhiều cây xanh, sân vườn.

- Nhà ở đô thị: các khu nhà ở thấp tầng hiện có, nhà lô phố, các khu biệt thự đơn và song lập của các khu đô thị mới, đa số những loại nhà này được đầu tư vào những năm gần đây nên hình thức kiến trúc tương đối đẹp. Đặc điểm cơ bản kiến trúc nhà ở kiểu nhà liền kề tạo thành dãy phố kết hợp cửa hàng buôn bán nhỏ, mật độ xây dựng tương đối cao, chất lượng khá, tầng cao trung bình khoảng 3-5 tầng.



Hình ảnh đường làng, ngõ xóm trong khu vực quy hoạch

- Các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ chủ yếu tập trung trên các trục đường Bắc Sơn, Quang Trung và Việt Bắc.

- Các công trình công cộng khác chủ yếu xây dựng thấp tầng, hình thức kiến trúc chưa gắn kết với không gian xung quanh.

- Công trình trường học phổ thông: các trường học cơ bản được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, phần lớn là công trình được cải tạo nâng cấp và xây dựng mới trong những năm gần đây, hình thức kiến trúc đảm bảo tính thống nhất cho môi trường sư phạm, tầng cao khoảng 1-4 tầng.

- Giáo dục đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp và dạy nghề: có 11 cơ sở, với diện tích khoảng 168,05ha, các công trình kiến trúc thường xuyên được cải tạo, chỉnh trang, đảm bảo mỹ quan đô thị; phù hợp với quy mô đào tạo, cũng như khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ đi kèm.

1.8.6 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

* Đường bộ:

- Đường bộ cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên - Bắc Kạn (CT.07 - Quốc lộ 3 mới) chạy dọc ranh giới phía Tây khu vực quy hoạch, là tuyến giao thông đối ngoại chính của thành phố Thái Nguyên nói chung và Khu trung tâm số 4 nói riêng. Kết nối thành phố Thái Nguyên với các tỉnh lân cận, với thành phố Hà Nội về phía Nam và tỉnh Bắc Kạn về phía Bắc. Tuyến đường này kết nối với thành phố Thái Nguyên và khu vực quy hoạch thông qua 2 nút giao Tân Lập và Thịnh Đán. Đoạn qua khu vực quy hoạch có chiều dài khoảng 3,74km, quy mô mặt cắt ngang $B_n=27m$ và hành lang 2 bên.

- Đường Việt Bắc chạy dọc theo hướng Bắc Nam kết nối khu vực quy hoạch với phường Quán Triều về phía Bắc, phường Tân Lập, Phú Xá về phía Nam. Tuyến đường này có quy mô mặt cắt từ 30-45m, gồm phần đường bộ rộng trung bình 19,5m và phạm vi đường sắt và hành lang an toàn đường sắt rộng từ 10-25,5m. Đoạn qua khu vực quy hoạch từ đường Mỏ Bạch đến đường Thống Nhất dài khoảng 3,14km.

- Đường Lương Ngọc Quyến chạy dọc ranh giới phía Đông, với quy mô mặt cắt 27m.

- Đường Quang Trung chạy theo hướng Đông - Tây từ nút giao Thịnh Đán đến đường Việt Bắc có quy mô mặt cắt 21-36,5m; kết nối với đường Hoàng Văn Thụ về phía Đông, với phường Thịnh Đán, xã Thịnh Đức, Tân Cương về phía Tây. Đoạn qua khu vực quy hoạch dài khoảng 1,57km.

- Đường Hoàng Văn Thụ phạm vi từ đường Việt Bắc đến hết ranh giới phía Đông có quy mô mặt cắt 41m.

- Đường Bắc Sơn chạy theo hướng Đông Tây từ cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên đến đường Lương Ngọc Quyến, đoạn tuyến hiện trạng có chiều rộng từ 26-31,5m dài khoảng 850m, đoạn đang thi công chiều rộng từ 28-43m.

- Đường Thống Nhất chạy dọc theo ranh giới phía Nam khu vực quy hoạch, kết nối từ nút giao Tân Lập vào trung tâm thành phố và khu vực quy hoạch với chiều rộng trung bình khoảng 30m.

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có một số dự án khu đô thị đã hình thành với các tuyến đường có quy mô mặt cắt từ 12-30m. Còn lại, đối với các khu dân cư hiện hữu được kết nối giao thông bằng các tuyến đường bê tông nhựa và đường bê tông xi măng, với quy mô mặt cắt 2,5-7,5m.

** Đường sắt:*

Tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội - Thái Nguyên (do Cục đường sắt quản lý) có khổ đường 1.000mm và 1.435mm. Lưu lượng phục vụ hiện nay khoảng 2 chuyến/ngày; tuyến đường sắt này đi chung với hành lang tuyến đường Việt Bắc, chiều dài qua khu vực quy hoạch khoảng 3,13km.

b. San nền, thoát nước mưa:

- Khu vực quy hoạch có địa hình đặc trưng của khu vực trung du miền núi phía Bắc, nằm trong khu vực trung tâm của thành phố Thái Nguyên, có địa hình tương đối bằng phẳng.

- Khu vực quy hoạch có địa hình dốc chính từ Tây sang Đông. Một vài khu vực dốc cục bộ phân tán hướng về các suối thoát nước chính. Cao độ nền từ 26-48m; cao độ thấp tập trung ở khu vực đồng ruộng, ao hồ; cao độ cao tập trung khu vực gò đồi. Khu vực xây dựng tập trung hiện hữu có cao độ nền xây dựng từ 26-38m, hàng năm không bị ngập úng.

- Hệ thống thoát nước hiện nay là hệ thống thoát chung (cả nước mưa và các loại nước thải khác), chưa hoàn chỉnh. Các tuyến thoát nước đều là tự chảy.

- Trục tiêu thoát nước chính: thoát theo hệ thống ao hồ, suối hiện hữu rồi thoát ra sông Cầu ở phía Đông.

c. Cấp nước:

- Khu vực lập quy hoạch được cấp nước từ NMN Túc Duyên công suất 10.000m³/ngđ qua tuyến ống truyền dẫn D200 trên đường Việt Bắc và từ NMN Tích Lương công suất 30.000 m³/ngđ qua tuyến ống D300 chạy dọc Quốc lộ 3 mới từ phía Nam.

- Nhìn chung, toàn bộ các hộ dân trong khu vực quy hoạch đã được cấp nước sạch đầy đủ phục vụ sinh hoạt và sản xuất, chất lượng nước tương đối tốt.

d. Thoát nước thải và VSMT:

- Hệ thống công thoát nước chung chưa hoàn chỉnh cho cả nước mưa và nước thải. Hệ thống công thoát nước đều là tự chảy, chủ yếu phục vụ cho việc thu nước mưa mặt đường và các nhà dân ven đường. Hệ thống hố ga thu nước có khoảng cách lớn, thu nước kém nên chưa đáp ứng được nhu cầu thoát nước.

- Nước thải sinh hoạt của các khu dân cư sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trong các hộ dân sẽ xả ra theo hệ thống nước mưa, ra đồng ruộng, sông suối.

- Hiện nay, một số dự án khu đô thị mới đang triển khai đã xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng đáp ứng tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường.

e. Tình hình thu gom và xử lý chất thải rắn:

Theo báo cáo của Công ty cổ phần Môi trường đô thị Thái Nguyên, tỷ lệ thu gom đạt khoảng 85% lượng rác thải. Chất thải rắn sinh hoạt sau khi được thu gom sẽ được vận chuyển tới bãi rác Đá Mài diện tích 25ha, cách trung tâm thành phố 20km về phía Tây Nam.

f. Cấp điện:

- Lưới cao áp:

+ Lưới 220KV: khu vực quy hoạch có 2 tuyến cao thế 220KV chạy qua. Tuyến 1 từ trạm 220KV Thái Nguyên đi trạm 22KV Lưu Xá, đi qua địa phận phường Tân Thịnh; tuyến 2 từ Bắc Giang đi Hiệp hòa, đi qua địa phận xã Quyết Thắng.

+ Lưới 110KV: tuyến cao thế 110KV từ trạm 110KV Thái Nguyên đi trạm 110KV Đán, chạy dọc theo hướng Bắc Nam qua địa bàn phường Tân Thịnh.

- Trạm 110KV Đán (110/22kV) gồm 12 máy 25MVA và 1 máy 40MVA nằm tại phường Tân Thịnh trên đường Việt Bắc, đây là nguồn cấp điện chính của khu vực.

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ 2 nguồn: trạm biến áp Đán 110KV/22KV với công suất (25+40)MVA và trạm biến áp 220/110/22KV Thái Nguyên gồm 2 máy biến áp 2x250MVA.

- Mạng lưới điện hiện nay là các tuyến điện đi nổi chạy theo các tuyến giao thông để cung cấp cho các hộ dân trong khu vực.

g. Thông tin liên lạc:

- Hiện trạng hệ thống truyền dẫn:

+ Mạng truyền dẫn tới các điểm chuyển mạch đã được số hoá, truyền dẫn sử dụng công nghệ DWDM dung lượng 20Gb/s. Mạng truyền dẫn chủ yếu bằng cáp quang, truyền dẫn tới khu tập trung dân cư. Trong đó, các tuyến cáp quang liên đài đã được ngầm hóa. Về cơ bản các mạch vòng (Ring) đã được khép kín.

+ Truyền dẫn cho các tổng đài hiện tại đang sử dụng công nghệ cáp sợi quang, dung lượng từ 4-16 F0(PDH 34Mb/s và 140Mb/s).

- Hiện trạng hệ thống mạng ngoại vi: mạng ngoại vi trong khu vực quy hoạch chủ yếu là cáp đồng đường kính 0,4mm trở lên và sử dụng dây đôi.

- Hiện trạng hệ thống thông tin di động: hiện nay mạng thông tin di động Thái Nguyên nói chung, khu vực lập quy hoạch nói riêng đang sử dụng công nghệ GSM và CDMA, với nhiều nhà cung cấp dịch vụ như: Vinaphone, Mobiphone, Viettel,... Vùng phủ sóng đã phủ toàn bộ phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch.

1.9 Những vấn đề chính cần giải quyết và yêu cầu về cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 đã được phê duyệt liên quan đến khu vực quy hoạch. Xác định cụ thể hóa phạm vi ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các khu bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới phù hợp với: Quy hoạch

tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035, Quy hoạch chuyên ngành,... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), Quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Cập nhật, bổ sung các định hướng quy hoạch của quy hoạch cấp trên, các chủ trương, chính sách của địa phương; các dự án mới, dự án đang đề xuất của các nhà đầu tư có tác động tới hiện trạng phát triển khu vực để có những đề xuất phù hợp.

- Bám sát các tiêu chí đô thị loại I làm cơ sở đầu tư, xây dựng, hoàn thiện các tiêu chí tạo tiền đề cho việc thúc đẩy phát triển đô thị, phát triển kinh tế xã hội của khu vực quy hoạch cũng như thành phố Thái Nguyên.

- Phát triển các khu chức năng với vai trò chủ đạo được xác định trong quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 như: hình thành hệ thống các trung tâm về thương mại, dịch vụ tổng hợp,... gắn với các không gian chức năng của đô thị; xây dựng và phát triển đại học Thái Nguyên trở thành một trong những đại học hàng đầu khu vực Đông Nam Á, là trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, trung tâm nghiên cứu khoa học và chuyên giao công nghệ tiên tiến.

- Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị của các không gian cảnh quan, các công trình kiến trúc có giá trị về lịch sử, văn hóa, cảnh quan.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để đảm bảo tính thống nhất và phù hợp với định hướng phát triển đã được xác định từ các quy hoạch cấp trên.

- Tổ chức các không gian phát triển cơ sở hạ tầng đô thị gắn với phát triển khu dân cư hiện hữu.

- Phát triển các khu dân cư mới hiện đại gắn với dịch vụ đô thị.

- Phát triển các không gian xanh, vui chơi, sinh hoạt cộng đồng gắn với sinh thái cảnh quan, bảo vệ môi trường.

1.10 Đánh giá chung:

1. Thuận lợi:

- Về địa hình, địa chất công trình, khu vực lập quy hoạch có địa chất công trình thuận lợi cho xây dựng và cảnh quan thiên nhiên đẹp.

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có vị trí địa lý rất thuận lợi, là khu vực trung tâm của vùng lõi đô thị với rất nhiều hoạt động quan trọng của Thành phố cũng như của Tỉnh. Đồng thời, nằm trên các trục không gian chính của đô thị (đường Bắc Sơn, Quang Trung - Hoàng Văn Thụ, Thống Nhất - Bắc Nam, tuyến đường Việt Bắc, đường sắt quốc gia), kết nối khu vực quy hoạch với các vùng không gian phát triển mới phía Tây, phía Đông của thành phố Thái Nguyên và các cực phát triển quan trọng của thành phố ở phía Nam & phía Bắc. Đây là tiền đề cũng như lợi thế rất lớn cho việc đầu tư xây dựng các dự án phát triển đô thị và khai thác kinh doanh thương mại, dịch vụ.

2. Những hạn chế:

- Công tác chuẩn bị hạ tầng đô thị còn chưa đồng bộ; một số khu dân cư cũ tập trung đông dân cư, có kết cấu hạ tầng và môi trường chưa đảm bảo; hệ thống giao thông chưa hoàn thiện, xuất hiện một số điểm ùn tắc; hệ thống thoát nước chưa hoàn thiện.

- Không gian, kiến trúc và cảnh quan khu vực chưa khai thác hết giá trị cảnh quan đặc trưng tự nhiên của khu vực; hình thái, cấu trúc không gian phát triển chưa rõ ràng.

- Thương mại, dịch vụ mặc dù có tiềm năng lớn nhưng chưa tạo được những đột phá cần thiết.

1.11 Các đồ án, dự án liên quan đến khu vực:

TT	Tên công trình dự án SDD	Diện tích (ha)
I. Phường Quang Trung		
1	Khu dân cư đôi Yên Ngựa	3,14
2	Khu đô thị Thái Hải	0,87
3	Khu dân cư Quang Trung - Quang Vinh	7,13
4	Xây dựng cấp bách Khu dân cư số 3 phường Quang Trung	3,55
5	Khu tái định cư thuộc tổ 39, phường Quang Trung	0,93
6	Xây dựng khu tái định cư thuộc tổ 38, phường Quang Trung (GD 1)	0,76
7	Xây dựng khu tái định cư thuộc tổ 38, phường Quang Trung (GD 2)	1,09
8	Khu dân cư đường Bắc Sơn kéo dài	
9	Khu nhà ở Thủy Lợi	0,91
10	Trường Đại học Y dược (CS II) Đại học Thái Nguyên phường Quang Trung, phường Tân Thịnh	16,69
11	Xây dựng hạ tầng Khu tái định cư Việt Bắc, phường Quang Trung	5
II. Phường Đồng Quang		
1	Khu dân cư tổ 17 phường Đồng Quang	4,48
2	Khu dân cư HAVICO phường Đồng Quang	12,83
3	Khu dân cư số 1,3,4,5 phường Đồng Quang	8,94
4	Hoàn thiện hạ tầng khu dân cư tổ 10 phường Đồng Quang	1,33
III. Phường Tân Thịnh		
1	Khu dân cư phường Tân Thịnh, Quang Trung, xã Quyết Thắng	5,71
2	Khu dân cư số 5, phường Tân Thịnh	2,67
3	Khu dân cư mới phường Tân Thịnh	7,22
4	Khu đô thị An Phú	47,72
5	Cải tạo hệ thống thoát nước mương Mỏ Bạch	0,84
6	Cải tạo , mở rộng đường Phú Thái	0,66

2 CÁC YÊU CẦU, NỘI DUNG CẦN NGHIÊN CỨU

2.1 Phân tích, đánh giá hiện trạng

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

Thu thập tài liệu, số liệu, điều tra, khảo sát, phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và các yếu tố khác có liên quan. Kết quả của đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng của khu vực cần thể hiện các đặc trưng về kinh tế, xã hội, tự nhiên; cần làm rõ cái được và chưa được trong quá trình thực hiện quy hoạch có tác động & chi phối các giải pháp quy hoạch trong tương lai và xác định các vấn đề cần giải quyết trong giai đoạn lập quy hoạch. Phân tích khả năng cân đối quỹ đất, tạo sự cân bằng phát triển (đảm bảo phát triển hài hòa) giữa Khu trung tâm số 4 và các khu vực lân cận.

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

- Xác định và đánh giá tiềm năng của khu vực lập quy hoạch với lợi thế tiếp giáp các công trình đầu mối quan trọng cấp vùng, quốc gia và của đô thị về giao thông như: tuyến đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên, đường sắt quốc gia, ga đường sắt và các trục đường chính đô thị.

- Đánh giá về sự liên kết với các khu chức năng đô thị và mối liên hệ thuận tiện với các loại hình giao thông để xác lập cụ thể vai trò của khu vực dự kiến theo quy hoạch chung.

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

- Tổng quan các đặc điểm tự nhiên của khu vực nghiên cứu (về địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thủy lợi, địa chất công trình, địa chấn,...). Đặc điểm cảnh quan sinh thái trong mối liên kết với các khu vực xung quanh liền kề và các vùng lân cận.

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

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

3. Hiện trạng về dân số, xã hội:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Các chương trình, đồ án, dự án có liên quan

- Nguyên tắc rà soát, cập nhật phân loại các đồ án, dự án trong ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch trên cơ sở đảm bảo phù hợp với định hướng của quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035.

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

- Nghiên cứu các quy hoạch, dự án đã, đang lập và triển khai khu vực lân cận để đảm bảo tính kết nối và đồng bộ theo quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên.

2.1.3 Đánh giá tổng hợp hiện trạng

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

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

2.2 Sơ bộ về 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

2.2.1 Sơ bộ dự báo phát triển:

a. Dự báo dân số:

* Cơ sở dự báo:

- Định hướng phân bổ dân số của khu vực quy hoạch trong Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Quy luật tăng trưởng dân số tại các xã, phường trên địa bàn thành phố Thái Nguyên và toàn tỉnh Thái Nguyên.

- Khả năng dung nạp dân số của khu vực.

** Dự báo quy mô dân số của khu vực quy hoạch:*

Dự báo dân số khu vực quy hoạch theo phương pháp dân số học, kết hợp phương pháp toán học, xét đến các động thái biến động dân số trong giai đoạn để dự báo các tham số dự báo, theo công thức tổng quát như sau:

Công thức dự báo tổng quát: $P = P1 + Pm$

- P: Dân số năm dự báo.

- P1: Dân số năm dự báo không có tính chất đột biến do nhu cầu tuyển dụng lao động; $P1 = P^0 (1 + \alpha)^n$

- Pm: Dân số tăng, giảm cơ học có tính chất đột biến do nhu cầu tuyển dụng lao động phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch,...vv.

- P^0 : Dân số năm gốc.

- α : tỷ lệ tăng trưởng dân số trong giai đoạn (dân số tăng tự nhiên và tăng cơ học có tính chất quy luật).

- n: số năm trong giai đoạn dự báo.

Áp dụng công thức:

$P = 50.005 \times (1 + 0,8\%)^{12} = 55.022$ người.

Bảng: Sơ bộ dự báo dân số Khu trung tâm số 4, TP. Thái Nguyên đến năm 2035.

<i>TT</i>	<i>Hạng mục</i>	<i>Đơn vị tính</i>	<i>Hiện trạng năm 2022</i>	<i>Năm 2035</i>
	Dân số toàn khu vực quy hoạch	người	50.005	55.000
	Tỷ lệ tăng dân số chung	%	1,37	2,96
1	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	1,37	0,80
2	Tỷ lệ tăng cơ học	%	0,00	2,16

Quy mô dân số sẽ được tính toán cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch.

b. Dự báo nhu cầu sử dụng đất đai:

Dự báo các chỉ tiêu đất đai sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch trên cơ sở tuân thủ theo quy định tại các Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 và số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022; quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; phù hợp với các chỉ tiêu quy định của Chương trình phát triển đô thị tỉnh Thái Nguyên; Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035.

2.2.2 Một số chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được lấy theo chỉ tiêu của đô thị loại I.

a. Các tiêu chuẩn về cơ sở hạ tầng áp dụng đối với khu vực thành lập phường:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở	m ² /người	≥ 1,8
2	Trạm y tế (≥ 500 m ² /trạm)	công trình	≥ 01
3	Sân luyện tập, TDTT và công trình văn hóa	m ² /người	≥ 1
4	Cơ sở hạ tầng thương mại (chợ, cửa hàng dịch vụ trung tâm, siêu thị và trung tâm mua bán, trao đổi hàng hóa)	công trình	≥ 02
5	Đất công trình giáo dục (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở)	m ² /người	≥ 1,8
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	≥ 2

(Nguồn: Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 & Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị).

b. Chỉ tiêu quy mô tối thiểu của 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 tối thiểu	
	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A. Giáo dục				
1. Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	m ² /1 cháu	12
2. Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	m ² /1 học sinh	10
3. Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	m ² /1 học sinh	10
B. Y tế				
4. Trạm y tế	trạm	1	m ² /trạm	500
C. Văn hóa - Thể dục thể thao				
5. Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m		m ² /người	0,8
6. Sân luyện tập			m ² /người ha/công trình	0,5 0,3
7. Trung tâm Văn hóa - Thể thao	công trình	1	m ² /công trình	5.000
D. Thương mại				
8. Chợ	công trình	1	m ² /công trình	2.000
<p><i>Chú thích: Các khu vực trung tâm các đô thị có quỹ đất hạn chế cho phép giảm chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu là 2.500 m²/công trình.</i></p>				

c. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Đô thị
1	Giao thông (Mật độ mạng lưới đường)	km/km ²	13,3 ÷ 10 (tính đến đường)

TT	Loại hình	Đơn vị tính	Đô thị (phân khu vực)
	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị tính đến đường phân khu vực	%	≥18
2	Chuẩn bị kỹ thuật		
	Yêu cầu thu gom nước mưa	%	100 đường nội thị
2	Cấp nước		
-	Nước sinh hoạt	l/người/ng.đ	150 - 180
-	Nước CCDV	l/m ² sàn/ng.đ	≥ 2
-	Trường học	l/hs/ng.đ	≥ 15
-	Mầm non	l/hs/ng.đ	≥ 75
-	Nước tưới cây rửa đường	%Qsh	≥ 8
-	Nước cho SX nhỏ, tiểu thủ CN	%Qsh	≥ 8
-	Nước cho CTCC, dịch vụ	%Qsh	≥ 10
3	Cấp điện		
-	Phụ tải điện sinh hoạt	W/người	700
-	Phụ tải điện công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải sinh hoạt	40
-	Phụ tải điện sản xuất TTCN, kho tàng	KW/ha	50 ÷ 140
4	Thoát nước thải Sinh hoạt	%	90% chỉ tiêu cấp nước
	Công nghiệp, kho tàng	%	
5	Thông tin liên lạc		
-	Thuê bao di động	Thuê bao/100 dân	≥ 80
-	Thuê bao Internet	Thuê bao/100 dân	30 -50
-	Tín hiệu truyền hình cáp	% hộ dân	100
-	Trạm BTS (thu phát sóng di động)	Thuê bao/trạm BTS	2000
6	Vệ sinh môi trường		
-	Rác thải sinh hoạt	Kg/người/ngày	≥ 1,3
-	Rác thải công nghiệp	Tấn/ha	0,3
7	Nghĩa trang, nhà tang lễ		
-	Nghĩa trang	Ha/1000 dân	0,04

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được xem xét cụ thể trong quá trình triển khai lập quy hoạch để phù hợp với điều kiện thực tế và nhu cầu phát triển của khu vực; tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2016/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật)

2.3 Yêu cầu về nội dung nghiên cứu quy hoạch phân khu

2.3.1 Nguyên tắc phân khu:

- Bảo đảm tuân thủ khung phát triển từ các quy hoạch định hướng cấp trên.

- Bảo đảm mục tiêu phát triển sôi động, sầm uất cho một khu vực thuộc khu trung tâm đô thị lịch sử của thành phố Thái Nguyên gắn liền với các đặc trưng cảnh quan tự nhiên của khu vực. Đảm bảo tính bền vững của môi trường và cảnh quan thiên nhiên.

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

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

2.3.2 Quy hoạch sử dụng đất đai:

- Khai thác tối đa hiệu quả giá trị quỹ đất xây dựng. Đảm bảo đúng quy chuẩn quy phạm hiện hành về đất đai và xây dựng. Ưu tiên quỹ đất phục vụ mục tiêu phát triển bền vững, khu chức năng đệm, sinh thái cảnh quan và cách ly bảo vệ môi trường đặc trưng tự nhiên địa phương.

- Bố trí đầy đủ, tiết kiệm hiệu quả quỹ đất cho các công trình cấp vùng và đô thị. Ưu tiên giành quỹ đất cho các trung tâm công cộng, thương mại, dịch vụ trên các trục đường chính đô thị theo tính chất của khu vực trung tâm đô thị.

- Xác định chức năng sử dụng đất cho các ô đất quy hoạch (ô phố). Tính toán chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng ô phố khoa học, hợp lý, đảm bảo phục vụ tốt công tác quản lý, linh hoạt cho các nhu cầu đầu tư khác nhau và phù hợp điều kiện đặc thù tại địa phương.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố.

- Thể hiện nội dung nghiên cứu bằng thuyết minh, bản vẽ quy hoạch sử dụng đất.

2.3.3 Quy hoạch không gian, kiến trúc và cảnh quan:

- Khai thác tối đa đặc trưng cảnh quan tự nhiên vào bố cục không gian của khu vực.

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

- Đề xuất nguyên tắc bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực chức năng chính. Đề xuất và mô tả hình ảnh không gian quy hoạch toàn khu, cảnh quan tổng thể gắn kết với các khu vực liền kề. Nghiên cứu khu vực xây dựng hiện hữu, các dự án xung quanh, tổ chức khớp nối, gắn kết theo định hướng quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 đã được phê duyệt.

- Đề xuất nguyên tắc bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực chức năng, theo các trục không gian; các khu trung tâm, các trục không gian chính, quảng trường lớn, 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.

2.3.4 Thiết kế đô thị tổng thể:

a. Mục tiêu chung về thiết kế đô thị tổng thể khu vực:

- Tạo lập khu vực trung tâm đô thị phát triển sôi động, hiện đại, hấp dẫn, giàu bản sắc.

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

b. Thiết kế đô thị:

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

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

- Tổ chức các trục không gian chính: Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyên tiếp về hình ảnh kiến trúc khu vực đã phát triển qua các giai đoạn; Đề xuất các trục chính đặc trưng cho khu vực; Đề xuất bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu về địa hình, cây xanh, mặt nước và bổ sung thiết kế cảnh quan nhân tạo.

- Tổ chức không gian quảng trường: Xác định quy mô, tính chất của quảng trường theo khu vực đô thị; Nghiên cứu không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh quảng trường.

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

- Tổ chức không gian mặt nước: Đề xuất quy định bảo tồn, khai thác, phát huy cảnh quan mặt nước tự nhiên và bảo vệ môi trường sinh thái.

2.3.5 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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

- Quy hoạch san nền và thoát nước mưa: Xác định cốt cao độ xây dựng cho từng khu vực, ô phố, tại các nút giao, tính toán khối lượng và phương án đào đắp san nền. Đề xuất giải pháp công trình chuẩn bị kỹ thuật: kè, chắn,...vv;

- Quy hoạch giao thông: Cập nhật dự án, khớp nối hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực. Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, các bãi đỗ xe,...vv các thông số kỹ thuật chính; đất giao thông (ngầm - nếu có), đảm bảo đầu nối hợp lý với mạng giao thông chung và mạng đường phân khu vực trở lên;

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

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

- Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường: Xác định quy mô chỉ tiêu thoát nước, công trình đầu mối, giếng thu hồ ga, trạm xử lý, tính toán mạng lưới và thông số kỹ thuật,... và đảm bảo kết nối hợp lý với hệ thống thoát nước hiện có trong khu vực. Xác định chỉ tiêu, khối lượng rác thải, phương án thu gom và xử lý rác thải. Nhu cầu an táng, nghĩa trang,...vv.

Xác định sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng.

2.3.6 Yêu cầu về khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Tổ chức khu vực xây dựng công trình ngầm trên cơ sở tuân thủ các định hướng chính của Quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên đến năm 2035 và các quy hoạch ngành liên quan đến khu vực;

- Xác định các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm đảm bảo các điều kiện theo quy định.

2.3.7 Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội:

- Bố trí các công trình công cộng cấp vùng và đô thị;

- Tính toán nhu cầu về hệ thống các công trình hạ tầng xã hội đơn vị ở.

2.3.8 Kinh tế xây dựng:

- Khái toán tổng mức đầu tư;

- Luận cứ, xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư tại khu vực lập quy hoạch;

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

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

2.3.9 Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt:

- Quy định chung cho toàn bộ khu vực quy hoạch;

- Quy định cụ thể cho từng hạng mục: đất đai, chức năng, cảnh quan, công trình kiến trúc, hạ tầng, môi trường;

- Phân công trách nhiệm thực hiện quy hoạch và các quy định khác có liên quan.

2.3.10 Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Dự báo, đánh giá tác động tích cực, tiêu cực đối với môi trường của phương án quy hoạch. Đề xuất các giải pháp để phát huy các mặt tích cực và hạn chế các tác động tiêu cực đến môi trường. Các giải pháp và đề xuất cần nghiên cứu gắn kết với điều kiện biến đổi khí hậu, khả năng thích nghi và ứng phó;

- Đánh giá tác động đến cảnh quan, điều kiện tự nhiên, hệ sinh thái trong quá trình xây dựng đô thị;

- Xác định các khu vực tác động mạnh đến chất lượng môi trường, hệ sinh thái tự nhiên trong quá trình xây dựng, phát triển đô thị.

- Xác định biện pháp phòng ngừa giảm thiểu tác động và quản lý, giám sát môi trường;

- Các đề xuất, kiến nghị để đảm bảo môi trường bền vững cho khu vực quy hoạch.

3 HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, và các quy định hiện hành có liên quan.

3.1 Phần hồ sơ bản vẽ:

TT	Danh mục bản vẽ	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	Thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan	QH-02	1/2.000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-03	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04	1/2.000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	QH-05	1/2.000
6	Các bản vẽ minh họa thiết kế đô thị	QH-06	Thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH-07	1/2.000
8	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH-08	1/2.000
9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-09	1/2.000
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	QH-10	1/2.000
11	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	QH-11	1/2.000
12	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-12	1/2.000
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	QH-13	1/2.000
14	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-14	1/2.000

3.2 Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp và các văn bản pháp lý có liên quan;
- Tờ trình xin phê duyệt đồ án quy hoạch;
- Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch;
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4, thành phố Thái Nguyên, tỷ lệ 1/2.000;
- Đĩa CD lưu toàn bộ thuyết minh và bản vẽ.

3.3 Dự toán kinh phí:

a. Các căn cứ pháp lý:

- Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ về việc Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 72/2018/NĐ-CP ngày 01/07/2018 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;
 - Nghị định số 141/2017/NĐ-CP ngày 07/12/2017 của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động;
 - Nghị định 146/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 100/2016/NĐ-CP và Nghị định 12/2015/NĐ-CP về thuế GTGT, thuế TNDN;
 - Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
 - Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
 - Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;
 - Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng;
 - Công bố giá vật liệu liên Sở Xây dựng - Tài chính tỉnh Thái Nguyên;
 - Căn cứ vào khối lượng xác định từ hồ sơ bản vẽ thiết kế.
- b. Dự toán chi phí Khảo sát địa hình, lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch:
- Tổng chi phí (làm tròn): **3.916.700.000 đồng**, trong đó:
 - + Chi phí tư vấn lập Đồ án quy hoạch: 2.058.480.000 đồng.
 - + Chi phí tư vấn lập Nhiệm vụ quy hoạch: 127.606.000 đồng.
 - + Chi phí Khảo sát địa hình: 1.318.176.000 đồng.
 - + Chi phí khác liên quan: 412.438.000 đồng.
 - Nguồn vốn: Ngân sách thành phố Thái Nguyên.

(Có phụ lục dự toán kinh phí chi tiết kèm theo)

4 TIẾN ĐỘ & TỔ CHỨC THỰC HIỆN

4.1 Kế hoạch và tiến độ thực hiện

- Thời hạn hoàn thành đồ án: không quá 09 tháng (không tính thời gian chờ thẩm định, phê duyệt, tham vấn cộng đồng,...vv) kể từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định, các văn bản có liên quan và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4, thành phố Thái Nguyên, tỷ lệ 1/2.000 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu thực hiện theo Khoản 2, Điều 32, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, cụ thể: thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 15 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày, thời gian phê duyệt đồ án không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

4.2 Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

Tổ chức lấy ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch phân khu Trung tâm số 4, thành phố Thái Nguyên thực hiện theo quy định của pháp luật được quy định tại Điều 20

& 21 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội, cụ thể như sau:

a. Hình thức lấy ý kiến và trả lời ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân:

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo.

- Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

b. Hình thức lấy ý kiến và trả lời ý kiến của cộng đồng dân cư:

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

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

Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

4.3 Tổ chức thực hiện:

- *Cấp phê duyệt:* UBND tỉnh Thái Nguyên;

- *Cơ quan thẩm định:* Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên;

- *Cơ quan chủ đầu tư, tổ chức lập quy hoạch:* UBND thành phố Thái Nguyên;

- *Cơ quan đại diện chủ đầu tư:* Phòng Quản lý đô thị thành phố Thái Nguyên;

- *Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:* Lựa chọn theo quy định.

5 KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Trên đây là toàn bộ nội dung cơ bản của Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4, thành phố Thái Nguyên, tỷ lệ 1/2.000. Nhiệm vụ quy hoạch được lập theo đúng quy trình, quy định của Pháp luật hiện hành. UBND thành phố Thái Nguyên kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định và trình UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt "***Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu trung tâm số 4, thành phố Thái Nguyên, tỷ lệ 1/2.000***" để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

----- *** -----

Phụ lục 1: Dự toán chi tiết chi phí công tác Khảo sát địa hình

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T	VL + NC + M	599.718.540
1	Chi phí Vật liệu	VL	A1	6.389.382
	+ Theo đơn giá trực tiếp	A1	Bảng dự toán hạng mục	6.389.382
2	Chi phí Nhân công	NC	B1	539.876.267
	+ Theo đơn giá trực tiếp	B1	Bảng dự toán hạng mục	539.876.267
3	Chi phí Máy thi công	M	C1	53.452.891
	+ Theo đơn giá trực tiếp	C1	Bảng dự toán hạng mục	53.452.891
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT		377.913.387
1	Chi phí chung	C	NC x 70%	377.913.387
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T+GT) x 6%	58.657.916
IV	CHI PHÍ KHÁC PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XD	Cpvks	(Cpa + Cbc)	103.628.984
1	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát	Cpa	(T+GT+TL) x 2%	20.725.797
2	Chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát	Cbc	(T+GT+TL) x 3%	31.088.695
3	Chi phí hạng mục chung	Chmc	(T+GT+TL) x 5%	51.814.492
V	CHI PHÍ KHẢO SÁT TRƯỚC THUẾ	G	(T+GT+TL + Cpvks)	1.139.918.826
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 8%	91.193.506
VI	CHI PHÍ KHẢO SÁT SAU THUẾ	Gks	G+GTGT	1.231.112.332
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	Gdp	Gks x 0%	
A	TỔNG CỘNG		Gks + Gdp	1.231.112.332
	LÀM TRÒN			1.231.112.000
VIII	Chi phí khác			
1	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát (đã bao gồm VAT 8%)		3%*Gks	36.933.370
2	Chi phí giám sát khảo sát (đã bao gồm VAT 8%)		4.072%*Gks	50.130.894
B	Tổng chi phí khác (đã bao gồm VAT 8%)			87.064.264
	TỔNG CỘNG (A+B)			1.318.176.264
	Tổng giá trị dự toán làm tròn			1.318.176.000

(Bảng chữ: Một tỷ, ba trăm mười tám triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng chẵn./.)

Phụ lục 2: Dự toán chi tiết chi phí lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch

**BẢNG DỰ TOÁN CHI TIẾT CHI PHÍ
LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU TRUNG TÂM SỐ 4 THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

Địa điểm: Phường Quang Trung, phường Đồng Quang, phường Tân Thịnh và Xã Quyết Thắng

I. Căn cứ pháp lý

- Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ về việc Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư 11/2021/TT_BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

II. Giá trị dự toán

- Áp dụng Bảng 3 của Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Công thức nội suy: $G_x = (G_b - G_a) \times (Q_x - Q_a) / (Q_b - Q_a) + G_a$

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Giá quy hoạch (triệu đồng)	Giá nhiệm vụ (triệu đồng)	Định mức cho các công việc liên quan (%)			Ghi chú
					Thẩm định	Quản lý	ĐVT	
	Giá trị cần tính	G_x	1.906,00	118,15	5,688	5,288	% giá QH	
1	Giá trị của quy mô cận dưới	G _a	2080,00	123,75	5,50	5,10	%	
2	Giá trị của quy mô cận trên	G _b	1830,00	115,71	7,50	7,10	%	
3	Quy mô cận dưới	Q _a	1.000 ha	1.000 ha	2000 tr.đ	2000 tr.đ		

4	Quy mô cận trên	Qb	750 ha	750 ha	1000 tr.đ	1000 tr.đ		
5	Quy mô cần tính	Qx	826,0 ha	826,0 ha	1.906 tr.đ	1.906 tr.đ		

TT	Hạng mục công việc	Giá gốc tương ứng với quy mô	Tỷ lệ áp dụng	Giá trị dự toán	Thuế VAT 8%	Thành tiền (đ)	Ghi chú
1	2	3	4	5=(3*4)	6 =5*8%	7=5+6	
I	Chi phí lập quy hoạch						
1	Chi phí lập quy hoạch (áp dụng công thức nội suy)	1.906.000.000	100%	1.906.000.000	152.480.000	2.058.480.000	Bảng 3 TT 20/2019
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (áp dụng công thức nội suy)	118.154.000	100%	118.154.000	9.452.320	127.606.000	Bảng 3 TT 20/2019
	Cộng :					2.186.086.000	
II	Chi phí khác						
1	Chi phí thẩm định quy hoạch						
a	Chi phí thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch	118.154.000	20%	23.630.800		23.630.000	Điều 6 TT 20/2019
b	Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch	1.906.000.000	5,688%	108.413.280	-	108.413.000	Bảng 11 TT 20/2019
	Cộng :				-	132.043.000	
2	Chi phí đấu thầu						

a	Lập HSMT và đánh giá HSDT tư vấn	1.906.000.000	0,71115%	13.554.519	1.084.362	14.639.000	Bảng 2.18 TT 12/2021 ngày 31/08/2021
b	Thẩm định HSMT, kq đánh giá HSDT tư vấn	1.906.000.000	Tối thiểu	2.000.000	160.000	2.160.000	NĐ 63/NĐ-CP ngày 26/6/2014
	Cộng :					16.799.000	
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	1.906.000.000	5,288%	100.789.280	-	100.789.000	TT 20/2019 ngày 31/12/2019
4	Chi phí công bố quy hoạch	1.906.000.000	3,00%	57.180.000	4.574.400	61.754.000	
5	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	1.906.000.000	2,00%	38.120.000	3.049.600	41.170.000	
6	Chi phí kiểm toán độc lập	3.590.227.616	0,96%	34.466.185	2.757.295	37.223.000	NĐ 99/2021 ngày 11/11/2021
7	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	3.624.693.801	0,57%	20.660.755	-	20.660.000	NĐ 99/2021 ngày 11/11/2021
8	Chi phí thẩm tra dự toán		HĐ trọn gói	1.851.852	148.148	2.000.000	

	TỔNG CỘNG					2.598.524.000	
--	------------------	--	--	--	--	----------------------	--

(Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm chín mươi tám triệu, năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng chẵn./.)

TỔNG HỢP DỰ TOÁN

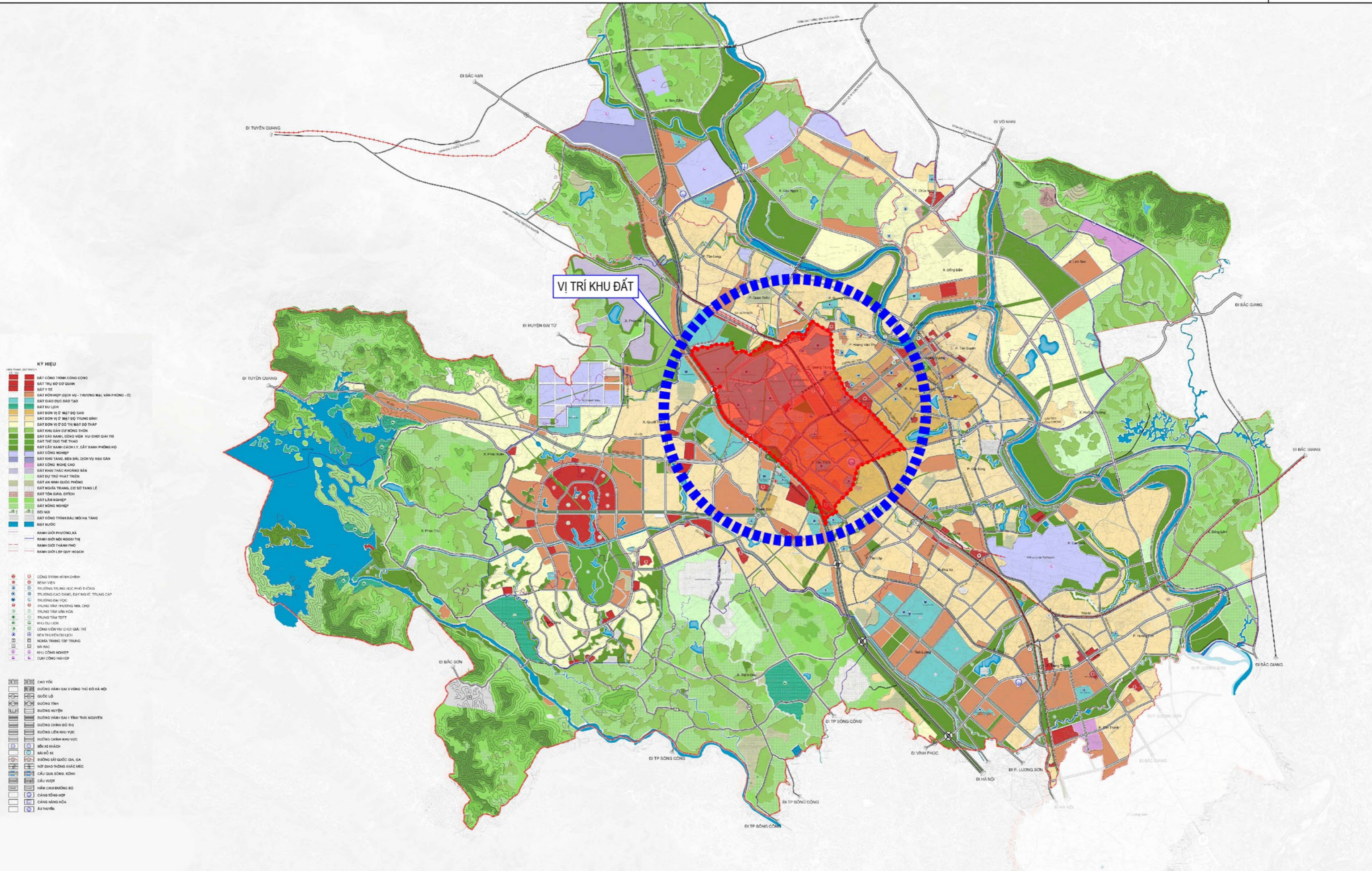
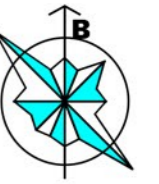
Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 4, TP. Thái Nguyên

TT	Thành phần chi phí	Thành tiền	Ghi chú
I	Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch	2.186.086.000	
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	2.058.480.000	
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	127.606.000	
II	Chi phí khảo sát địa hình	1.318.176.000	
1	Chi phí khảo sát	1.231.112.000	
2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	36.933.000	
3	Chi phí giám sát công tác khảo sát	50.131.000	
III	Các chi phí khác	412.438.000	
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	23.630.000	
2	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	108.413.000	
3	Chi phí công bố đồ án quy hoạch	61.754.000	
4	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	100.789.000	TT 20/2019 ngày 31/12/2019
5	Chi phí xin ý kiến cộng đồng	41.170.000	
6	Chi phí kiểm toán độc lập	37.223.000	NĐ 99/2021 ngày 11/11/2021
7	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	20.660.000	NĐ 99/2021 ngày 11/11/2021
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn	14.639.000	Bảng 2.18 TT 12/2021 ngày 31/08/2021
9	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn	2.160.000	NĐ 63/NĐ-CP ngày 26/6/2014
10	Chi phí thẩm tra dự toán	2.000.000	HĐ trọn gói
IV	Tổng chi phí (I+II+III)	3.916.700.000	

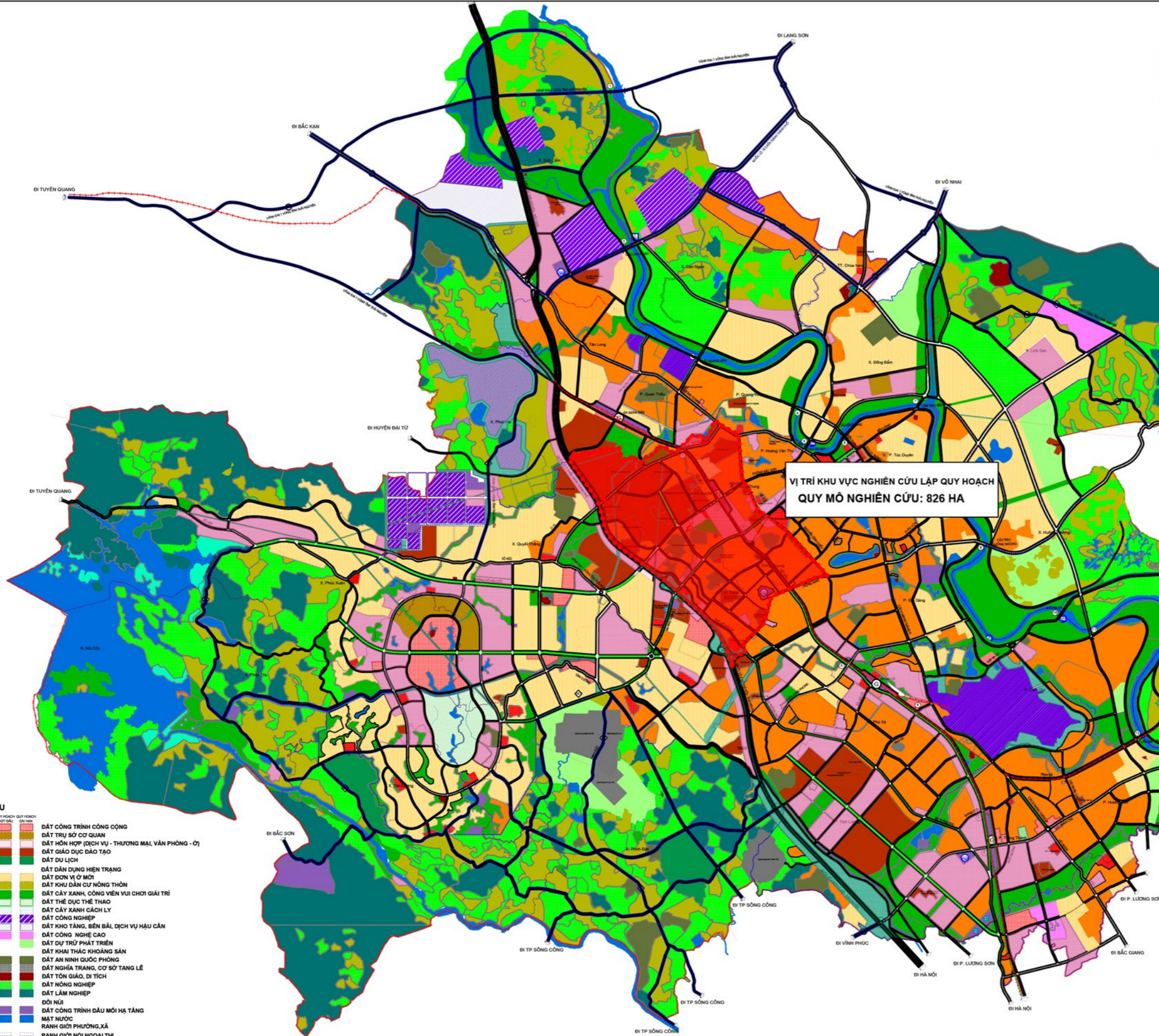
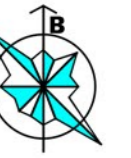
(Bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm mười sáu triệu, bảy trăm nghìn đồng chẵn./.)

PHẦN BẢN VẼ

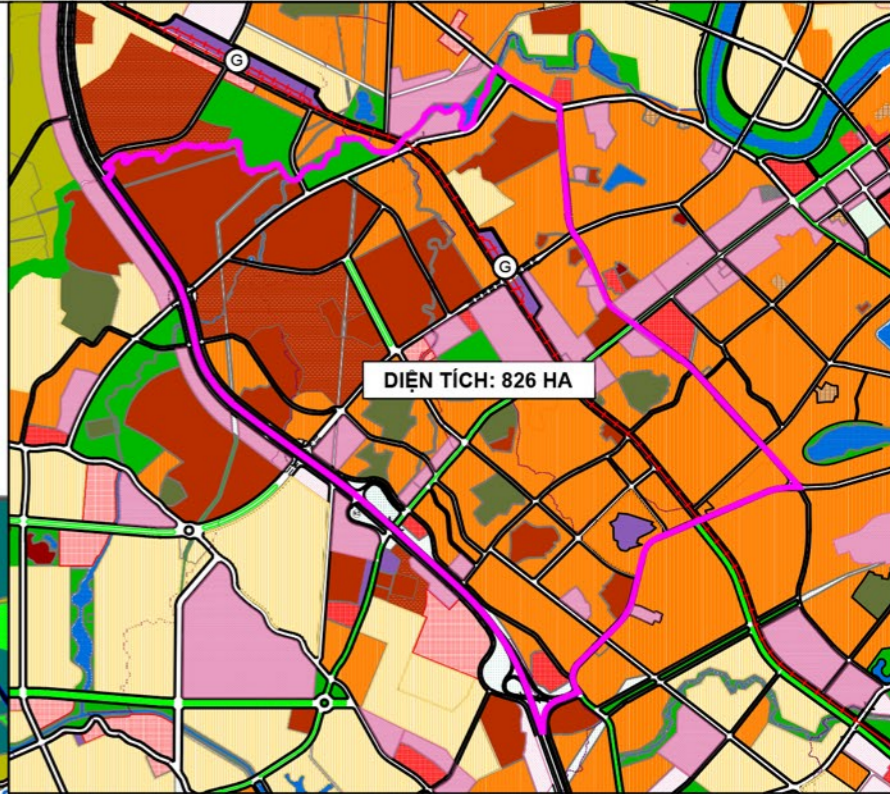
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC QUY HOẠCH



BẢN ĐỒ XÁC ĐỊNH RANH GIỚI NGHIÊN CỨU, PHẠM VI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU



VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH
QUY MÔ NGHIÊN CỨU: 826 HA

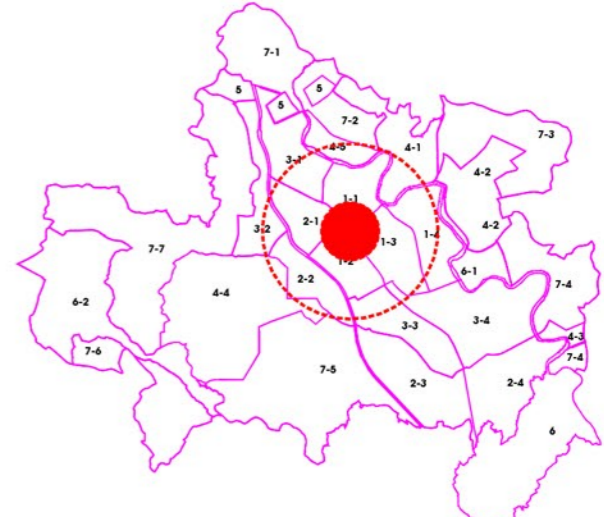


KHU TRUNG TÂM SỐ 4 - THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
PHẠM VI NGHIÊN CỨU QHPK ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TRÊN CƠ SỞ 3 PHƯỜNG QUANG TRUNG, ĐỒNG QUANG, TÂN THỊNH VÀ MỘT PHẦN DIỆN TÍCH XÃ QUYẾT THẮNG
CÓ RANH GIỚI ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ NHƯ SAU:
- PHÍA BẮC GIÁP PHƯỜNG QUANG VINH, PHƯỜNG QUAN TRIỀU VÀ XÃ PHÚC HÀ;
- PHÍA NAM GIÁP PHƯỜNG TÂN LẬP, PHƯỜNG GIA SÁNG;
- PHÍA ĐÔNG GIÁP PHƯỜNG HOÀNG VĂN THỤ, PHƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG;
- PHÍA TÂY GIÁP PHƯỜNG THỊNH ĐẢN, XÃ QUYẾT THẮNG VÀ TUYẾN ĐƯỜNG CAO TỐC HÀ NỘI - THÁI NGUYÊN.

KÝ HIỆU

	DẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
	DẤT TRỤ SỞ CƠ QUAN
	DẤT HỖN HỢP (DỊCH VỤ - THƯƠNG MẠI VĂN PHÒNG - Ờ)
	DẤT GIẢO DỤC ĐÀO TẠO
	DẤT DU LỊCH
	DẤT DẪN DUNG HIỆN TRẠNG
	DẤT ĐƠN VỊ Ờ MỚI
	DẤT KHU DẪN CƯ NÔNG THÔN
	DẤT CÂY XANH, CÔNG VIÊN VUI CHƠI GIẢI TRÍ
	DẤT THỂ DỤC THỂ THAO
	DẤT CÂY XANH CÁCH LY
	DẤT CÔNG NGHIỆP
	DẤT KHO TẢNG, BẾN BÀI, DỊCH VỤ HẬU CẦN
	DẤT CÔNG NGHIỆP CAO
	DẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN
	DẤT KHAI THÁC KHOÁNG SẢN
	DẤT AN NINH QUỐC PHÒNG
	DẤT NGHĨA TRANG, CƠ SỞ TANG LỄ
	DẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH
	DẤT NÔNG NGHIỆP
	DẤT LÂM NGHIỆP
	ĐỒI NÚI
	DẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG
	MẶT NƯỚC
	RANH GIỚI PHƯỜNG, XÃ
	RANH GIỚI NỘI NGOẠI THỊ
	RANH GIỚI THÀNH PHỐ
	RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH

SƠ ĐỒ PHÂN KHU CHỨC NĂNG



- 1 TRUNG TÂM LỊCH SỬ HIỆN HỮU
- 2 TRUNG TÂM TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG GDĐT VÀ Y TẾ
- 3 KHU VỰC CẢI TẠO NÂNG CẤP
- 4 ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI
- 5 KHU CÔNG NGHIỆP MỚI PHÍA BẮC
- 6 DU LỊCH NÔNG NGHIỆP SINH THÁI CÔNG NGHỆ CAO
- 7 DỪ TRỮ PHÁT TRIỂN NÔNG NGHIỆP