

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG  
THỊ TRẤN CAO TH- ỌNG - HUYỆN TÂN YÊN  
TỈNH BẮC GIANG**

ẤN NÓM 2030

---

Hà Nội, 4/2011

THUYẾT MINH TỔNG HỢP  
**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN CAO TH- ỌNG**  
**HUYỆN TÂN YÊN - TỈNH BẮC GIANG**  
**ĐẾN NĂM 2030**

CHỦ ĐẦU T-  
TM. UBND HUYỆN TÂN YÊN

*Chủ tịch*

*Lê Ánh D- ơng*

CÔNG TY KIẾN TRÚC VIỆT NAM

*Giám đốc*

*Hoàng Nghĩa Sang*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---

THUYẾT MINH TỔNG HỢP  
**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỊ TRẤN CAO TH- ỌNG**  
**HUYỆN TÂN YÊN - TỈNH BẮC GIANG**  
**ĐẾN NĂM 2030**

**Giám đốc:**

KTS. Hoàng Nghĩa Sang.

**Chủ nhiệm đồ án:**

ThS. KTS. Phan Thanh Mai.

**Cán bộ thiết kế :**

- Kiến trúc :

KTS. Lâm Hải Lan

KTS. Đỗ Việt Tuấn

KTS. Trương Xuân Hùng

KS. Nguyễn Văn Khánh

KS. Nguyễn Thành Hùng

KS. Lưu Kim Nga

KS. Phan Trọng Dũng

KS. Trần Tuấn Vũ

KS. Lê Thị Linh

KS. Phạm Trung Quân

- Kinh tế:

- Giao thông:

- CBKT

- Cấp nước:

- Cấp điện:

- Thoát nước bẩn - VSMT:

- ĐTM

**Quản lý kỹ thuật :**

- Kiến trúc:

KTS. Nguyễn Khánh Tùng

- Kinh tế

KS. Chu Thị Lan

- Giao thông:

ThS. KS. Nguyễn Thế Hùng

- Cấp nước:

KS. Nguyễn Phượng Hoa

- Cấp điện:

KS. Lưu Thế Bình

- CBKT:

KS. Trần Hồng Nga

- Thoát nước bẩn - VSMT:

KS. Nguyễn Việt Thảo

- Đánh giá tác động môi trường:

KS. Phạm Đình Vinh

Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2011

## MỤC LỤC

<b>I. PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	6
1.1. Sự cần thiết lập quy hoạch .....	6
1.2. Các căn cứ.....	7
1.3. Giai đoạn lập quy hoạch .....	8
1.4. Diện tích lập quy hoạch: .....	8
1.5. Mục tiêu.....	8
1.6. Đánh giá quy hoạch lập năm 1996 và việc thực hiện theo quy hoạch.....	8
1.6.1. <i>Đánh giá quy hoạch lập năm 1996 .....</i>	8
1.6.2. <i>Đánh giá việc triển khai thực hiện theo quy hoạch.....</i>	9
<b>II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG .....</b>	9
2.1. Điều kiện tự nhiên.....	9
2.1.1. <i>Vị trí địa lý và ranh giới lập quy hoạch .....</i>	9
2.1.2. <i>Đặc điểm địa hình .....</i>	9
2.1.3. <i>Đặc điểm khí hậu.....</i>	9
2.1.4. <i>Thuỷ văn và công trình thuỷ lợi; .....</i>	10
2.2. Hiện trạng dân số, đất đai và xây dựng .....	11
2.2.1. <i>Hiện trạng dân số và lao động .....</i>	11
2.2.2. <i>Hiện trạng sử dụng đất .....</i>	11
2.2.3 <i>Hiện trạng xây dựng .....</i>	12
2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: .....	13
2.3.1. <i>Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật: .....</i>	13
2.3.2. <i>Hiện trạng giao thông .....</i>	15
2.3.3. <i>Hiện trạng cấp n- óc .....</i>	15
2.3.4. <i>Hiện trạng cấp điện: .....</i>	16
2.3.5. <i>Hiện trạng thoát n- óc thải - quản lý chất thải rắn và nghĩa trang .....</i>	17
2.4. Đánh giá hiện trạng .....	20
2.4.1. <i>Thuận lợi.....</i>	20
2.4.2. <i>Hạn chế.....</i>	20
<b>III. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....</b>	21
3.1. <i>Động lực phát triển đô thị .....</i>	21
3.1.1. <i>Các quan hệ nội ngoại vùng .....</i>	21
3.1.2. <i>Cơ sở kinh tế- kỹ thuật tạo đô thị.....</i>	21
3.2. <i>Dự báo quy mô dân số .....</i>	21
3.3. <i>Lao động .....</i>	23
3.4. <i>Tính chất .....</i>	24
3.5. <i>Xác định các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật chủ yếu: .....</i>	24
<b>IV. ĐỊNH H- ỐNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.....</b>	22
4.1. <i>Tâm nhìn và quan điểm phát triển đô thị .....</i>	25
4.2. <i>Những nguyên tắc chính .....</i>	25
4.3. <i>Chọn h-ống phát triển đô thị .....</i>	26
4.5. <i>Cơ cấu phân khu chức năng .....</i>	26
4.6 . <i>Quy hoạch sử dụng đất.....</i>	27
4.7. <i>Định h- ống tổ chức không gian đô thị: .....</i>	26

4.7.1. <i>Ý t- ỏng chính</i> .....	27
4.7.2. <i>Tổ chức không gian đô thị</i> .....	27
4.7.3. <i>H- óng dân thiết kế đô thị</i> .....	29
4.8. <i>Định h- óng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật</i> .....	38
4.8.1. Quy hoạch giao thông .....	38
4.8.2. <i>Định h- óng chuẩn bị kỹ thuật</i> .....	41
4.8.3. <i>Quy hoạch cấp n- óc</i> .....	43
4.8.4. <i>Quy hoạch cấp điện</i> .....	45
4.8.5. Quy hoạch thoát n- óc thải - quản lý chất thải rắn - đất nghĩa trang:....	47
<b>V. QUY HOẠCH GIAI ĐOẠN ĐẦU ĐẾN NĂM 2015</b> .....	<b>59</b>
<b>VI. CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH TẠO VỐN ĐẦU T- XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b> ....	<b>64</b>
<b>VII. KIẾN NGHỊ CHỦ YẾU</b> .....	<b>64</b>



Hà Nội, ngày tháng 3 năm 2011

## THUYẾT MINH TỔNG HỢP

### ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN CAO TH- ỌNG HUYỆN TÂN YÊN - TỈNH BẮC GIANG ĐẾN NĂM 2030

#### I. PHẦN MỞ ĐẦU

##### 1.1. Sự cần thiết lập quy hoạch

Thị trấn Cao Th- Ọng là thị trấn huyện lỵ của huyện Tân Yên, có vị trí nằm tại điểm giao nhau giữa các đ-ờng ĐT398 và ĐT295, cách thị trấn Vôi khoảng 18km về phía Đông, cách TP. Bắc Giang khoảng 15km về phía Đông Nam.

Do có lợi thế về giao thông nên từ một thị tứ đến nay đô thị đã trở thành trung tâm dịch vụ th- ợng mại lớn nhất của huyện Tân Yên, thị trấn lại cách không xa TP. Bắc Giang (chỉ 15km) một cự ly vừa đủ để chịu tác động lan toả trực tiếp từ thành phố Bắc Giang về phát triển dịch vụ và đô thị hóa.

Đi qua thị trấn có các tuyến ĐT398, ĐT295 nối với QL1A mới (tuyến hành lang kinh tế quốc tế) và QL37 thông qua đó có thể liên kết đến các trục đ-ờng QL, ĐT quan trọng khác của tỉnh và Quốc gia đi các vùng phụ cận ; trực tiếp nối với TP. Bắc Giang, trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa của tỉnh cũng nh- vùng trọng điểm phát triển công nghiệp - đô thị nằm phía Tây Nam tỉnh Bắc Giang. Vì vậy thị trấn Cao Th- Ọng trong t- ơng lai sẽ mở ra nhiều cơ hội để thu hút đầu t- trong các lĩnh vực th- ợng mại - dịch vụ, công nghiệp, xây dựng đô thị qua đó có khả năng tạo sự phát triển nhanh chóng hơn những năm tr- ớc đây về kinh tế- xã hội.

Năm 1996 thị trấn đã sơ bộ lập quy hoạch chung đi theo Đề án thành lập thị trấn Cao Th- Ọng làm căn cứ để xây dựng các khu chức năng cần thiết cho đô thị với vai trò là trung tâm huyện Tân Yên hiện nay. Tuy nhiên ở thời điểm này do là thị trấn mới thành lập trên cơ sở tách từ xã Cao Th- Ọng vì vậy quy mô đất đai thị trấn chỉ xác định ở mức nhỏ hẹp (248,89ha), các khu chức năng của thị trấn chủ yếu bám dọc hai bên ĐT398 và ĐT295, còn khu vực phía Tây, phía nam vẫn là đất nông nghiệp ch- a xác định rõ chức năng sử dụng. Hơn 14 năm xây dựng và phát triển đến nay các công trình công cộng, dịch vụ th- ợng mại, văn hoá, thể thao, tr- ờng học cơ bản đã đ- ợc xây dựng, bộ mặt đô thị trên 2 tuyến đ-ờng chính đã hình thành và khá sầm uất. Tuy

nhiên nhiều khu vực khác vẫn còn là mô hình ở nông thôn, hệ thống hạ tầng ch- a phát triển, vừa thiếu vừa có chấp l- ợng thấp. Riêng tuyến ĐT298 một tuyến đ- ờng quan trọng nối thị trấn Cao Th- ợng đến thị trấn Bích Động và QL1A cũ, vùng phát triển các khu công nghiệp lớn của tỉnh ch- a đ- ợc khai thác. Quỹ đất giành cho các công trình dịch vụ - th- ợng mại - công nghiệp có vai trò là động lực phát triển đô thị, đất cây xanh, khu vui chơi giải trí phục vụ đời sống tinh thần cho ng- ời dân và tạo môi tr- ờng cảnh quan đô thị rất thiếu so với tiêu chuẩn quy định của đô thị loại 5;

Do có diện tích đất đai nhỏ trong đó lại đã có nhiều khu dân c- hiện trạng đ- ợc hình thành từ lâu, đất đồi núi, công trình thuỷ lợi...là những quỹ đất cơ bản phải ổn định không có khả năng tiếp tục khai thác xây dựng cho t- ợng lai nên hiện nay diện tích đất còn lại có khả năng xây dựng đô thị trong 15-20 năm sau chỉ khoảng hơn 100ha, vì vậy rất cần mở rộng không gian đô thị để đủ quỹ đất cần thiết cho việc đầu t- các khu chức năng mới phù hợp với quy mô một đô thị là trung tâm tổng hợp lớn nhất của huyện, có môi tr- ờng cảnh quan đẹp, mạng l- ới giao thông hoàn chỉnh, mặt cắt rộng đảm bảo cho các ph- ơng tiện hoạt động trong lâu dài không gây ách tắc, có quỹ đất cho xây dựng khu công viên v- ờn hoa, công trình văn hoá, trung tâm th- ợng mại lớn, các khu ở mới hiện đại với không gian mở kết hợp sân chơi, khu luyện tập thể thao, cây xanh hồ n- ớc... đảm bảo cho sự phát triển bền vững của đô thị hàng trăm năm sau đồng thời góp phần gia tăng tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh Bắc Giang (hiện nay đang đứng ở mức thấp hơn nhiều so với trung bình cả n- ớc)

Để định h- ống phát triển không gian đô thị một cách hợp lý đáp ứng tốt nhu cầu của hiện tại, đồng thời phù hợp với t- ợng lai lâu dài thì việc lập Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Cao Th- ợng đến năm 2030 là rất cần thiết.

## 1.2. Các căn cứ:

- Luật Quy hoạch đô thị Việt Nam số 03/2009/QH12 đã đ- ợc Quốc hội n- ớc CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2009
- 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 t- số10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị
  - Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang
  - Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Tân Yên;
- Định h- ống phát triển hệ thống đô thị và các vùng kinh tế trọng điểm tỉnh Bắc Giang đến năm 2020;
- Quy hoạch chung thị trấn Cao Th- ợng đã đ- ợc UBND tỉnh Hà Bắc (cũ) phê duyệt tại quyết định số 49/UB ngày 15/5/1996;
- Quyết định số 953/QĐ - UBND ngày 24 tháng 6 năm 2010 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh QHC. TT. Cao Th- ợng huyện Tân Yên
- Các văn bản pháp lý, tài liệu, số liệu, các quy hoạch chuyên ngành, các dự án có liên quan.

### **1.3. Giai đoạn lập quy hoạch**

Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Thượng lập cho giai đoạn đến năm 2030.

### **1.4. Diện tích lập quy hoạch: 824ha**

### **1.5. Mục tiêu**

- Cụ thể hóa mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang, huyện Tân Yên đến năm 2020.

- Xác định chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho những khu vực mở rộng xây dựng đô thị.

- Cải tạo chỉnh trang đô thị hiện có, xây dựng bổ xung công trình công cộng, nhà ở, cây xanh v-ờn hoa, đồng thời cải tạo, mở mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật để nâng cao chất l-ợng sống cho ng-ời dân

- Làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng đô thị, lập đồ án quy hoạch chi tiết và các dự án đầu t-.

### **1.6. Đánh giá quy hoạch lập năm 1996 và việc thực hiện theo quy hoạch**

#### **1.6.1. Đánh giá quy hoạch lập năm 1996**

Quy hoạch chung lập năm 1996 xác định giai đoạn lập quy hoạch là từ năm 1996 đến năm 2010 do đó thời gian thực hiện quy hoạch chỉ trong 5 năm. Mục tiêu quy hoạch này nhằm xác định quy mô và ranh giới thị trấn Cao Thượng có chức năng là thị trấn huyện lỵ của huyện Tân Yên mới thành lập, sau khi thực hiện chủ ch-ơng tách huyện Yên Thế cũ thành hai huyện Tân Yên và Yên Thế.

Quy hoạch này cũng đồng thời xác định địa điểm xây dựng trụ sở cơ quan hành chính cấp huyện phục vụ việc điều hành phát triển kinh tế - xã hội của toàn huyện và thị trấn, đồng thời xác định địa điểm xây dựng các khu chức năng cần thiết cho hoạt động của một thị trấn là trung tâm huyện nh-: b-ưu điện, chợ, kho bạc, ngân hàng, tr-ường học, bệnh viện, công trình văn hoá- thể thao, đài truyền thanh, công viên cây xanh tập trung... để phục vụ đời sống hàng ngày cho ng-ời dân trong thị trấn và vùng phụ cận, quy hoạch cũng đã xác định khu vực xây dựng các khu dân c- mới, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật nh- giao thông, thoát n-ớc, cấp n-ớc, cấp điện, nghĩa trang, bãi rác...

Do chủ ch-ơng quy hoạch cho giai đoạn ngắn hạn vì vậy diện tích thị trấn nhỏ chỉ 248,89ha, dân số 5581 ng-ời, trong đó chủ yếu là dân khu vực nông thôn đ-ợc lấy vào ranh giới thị trấn.

Diện tích đất xây dựng các khu chức năng đ-ợc tính toán cho quy mô dân số hơn 5000ng-ời, không gian phát triển đô thị chỉ tập trung vào các quỹ đất nằm hai bên đ-ờng tỉnh 295 và 398, còn trực ĐT298 ch- a thai thác cho mục đích phát triển đô thị mà đ-ợc xem là trực đồi ngoại đi qua thị trấn.

Nhu cầu xây dựng các công trình công cộng, nhà ở của thị trấn những năm gần đây đã v-ợt quá dự kiến của quy hoạch năm 1996 trong khi đó quỹ đất còn lại có khả năng xây dựng đô thị không nhiều so với nhu cầu phát triển đô thị trong những năm

tiếp theo, ngoài ra một số chỉ tiêu đất cơ bản để tạo động lực phát triển đô thị và tạo môi tr- ờng sống đô thị có chất l- ợng cao nh- đất cây xanh- văn hoá, thể dục thể thao, đất công trình công cộng - dịch vụ th- ơng mại, đất công nghiệp, đất giao thông đô thị đều rất thấp so với yêu cầu.

- Các khu chức năng chính và khu dân c- đô thị chủ yếu bám dọc hai bên tuyến ĐT 398 và 295 làm gia tăng sự mất an toàn giao thông nhất là khi tốc độ phát triển kinh tế -xã hội ngày càng cao làm gia tăng l- u l- ợng xe l- u thông trên tuyến.

### **1.6.2. Đánh giá việc triển khai thực hiện theo quy hoạch**

Trong những năm qua việc xây dựng các khu chức năng trên địa bàn thị trấn hoàn toàn tuân thủ quy hoạch đ- ợc duyệt năm 1996. Tuy nhiên do nguồn kinh phí hạn hẹp vì vậy đến nay vẫn còn một số khu vực ch- a đ- ợc triển khai đó là: Khu công viên cây xanh nằm phía nam trụ sở UBND huyện hiện nay, một số tuyến đ- ờng giao thông trực chính, hệ thống thoát n- ớc, khu dân c- mới...

Năm 2004 để đáp ứng nhu cầu ở cho ng- ời dân, UBND huyện đã lập quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân c- mới nằm phía nam trục đ- ờng 295 hiện nay, khu dân c- này không đ- ợc xác định trong quy hoạch lập năm 1996

## **II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG**

### **2.1. Điều kiện tự nhiên**

#### **2.1.1. Vị trí địa lý và ranh giới lập quy hoạch**

Thị trấn Cao Th- ợng nằm phía Tây tỉnh Bắc Giang, ranh giới thiết kế đ- ợc giới hạn nh- sau:

- + Phía Đông giáp xã Cao Th- ợng;
- + Phía Tây giáp xã Cao Xá ;
- + Phía Bắc giáp xã Liên Sơn ;
- + Phía Nam giáp xã Cao Th- ợng + Việt Lập

#### **2.1.2. Đặc điểm địa hình**

Là vùng chuyển tiếp giữa địa hình miền núi và vùng đồng bằng Bắc Bộ. Địa hình khu vực bao gồm các gò, đồi thấp, xen kẽ là vùng đất canh tác bằng phẳng, t- ơng đối thuận lợi cho xây dựng. Tuy nhiên địa hình thị trấn bị chia cắt nhiều bởi hệ thống kênh t- ới, đây là một trong những hạn chế lớn khi hình thành hệ thống giao thông mới của đô thị.

H- ống dốc chính của địa hình theo h- ống Đông Bắc-Tây nam và Bắc Nam; Các h- ống dốc cục bộ từ các gò đồi về các cánh đồng màu và lúa n- ớc xung quanh. Cao độ địa hình biến thiên từ (5,0÷54)m.

#### **2.1.3. Đặc điểm khí hậu**

Khu vực nghiên cứu có khí hậu nhiệt đới gió mùa của vùng Bắc Bộ. Mùa hạ nóng ẩm, m- a nhiều, mùa đông ít m- a, khô và lạnh. Nhìn chung, khí hậu t- ơng đối

ổn định và khá ôn hòa, ít chịu ảnh hưởng của gió bão. H- ống gió chủ đạo là gió Đông nam và Tây nam trong mùa hạ và Đông Bắc vào mùa đông.

- Nhiệt độ trung bình: 23,3°C.
- Nhiệt độ trung bình lớn nhất: 26,9°C. (tháng có nhiệt độ cao nhất là các tháng 6, 7 và 8, nóng nhất tới 39°C).
- Nhiệt độ trung bình nhỏ nhất: 20,5°C. (tháng có nhiệt độ thấp nhất là tháng 12, 1, và tháng 2, có tháng xuống 4°C).
- Tổng tích ôn cả năm đạt:  $8500 \div 9000^{\circ}\text{C}$
- Độ ẩm trung bình: 88% (độ ẩm thấp nhất: 75÷79%)
- L- ợng m- a trung bình năm: 1518mm, thuộc vùng m- a trung bình của vùng trung du Bắc bộ, mùa m- a từ tháng 4 đến tháng 10, m- a tập trung nhất vào tháng 6, 7 và tháng 8. Tổng l- ợng m- a trong mùa m- a chiếm 75% l- ợng m- a cả năm. L- ợng m- a ngày cao nhất là 204mm.
- Nắng: Số giờ nắng bình quân trong năm 1729,7h/năm, phù hợp với nhiều loại cây trồng và phát triển nhiều vụ trong năm..
- L- ợng bốc hơi trung bình: 1012mm.
- Chế độ gió: Thịnh hành theo 2 h- ống chính: h- ống Đông Nam và Tây trong mùa m- a, gió Đông Bắc trong mùa khô t- ơng đối ổn định.
- Vận tốc gió trung bình theo h- ống Đông Bắc là: tốc độ gió bình quân đạt 2,2m/s.
- Vận tốc gió trung bình theo h- ống Tây nam: 2,4m/s.
- Bão và các hiện t- ợng thời tiết khác: Tỉnh Bắc Giang là vùng ít bão, đôi khi có lốc xoáy trong mùa m- a vào các tháng 7, 8, 9

#### **2.1.4. Thuỷ văn và công trình thuỷ lợi;**

Thị trấn không có sông suối lớn chảy qua, hầu nh- không bị úng ngập, một số khu vực nhỏ bị ảnh h- ưởng ngập úng cục bộ khi m- a lớn trong thời gian ngắn.

##### *a). Hệ thống kênh t- ói:*

Trên địa bàn có kênh t- ói cấp II — kênh N5, chạy từ thôn Châu đến đồi Bờ Ngo với tổng chiều dài 4.5km và hệ thống kênh nhánh phục vụ t- ói cho vùng canh tác của toàn thị trấn.

##### *b). Hệ thống tiêu thoát thủy lợi:*

b1). Hệ thống m- ơng tiêu (m- ơng đất) phía Tây thị trấn: chảy theo h- ống Đông Bắc - Tây Nam từ thôn Chiềng, qua kênh t- ói N5, qua thôn Vàng chảy xuôi về phía Nam khu dân c- thôn Tiên.

##### *- Phía th- ơng l- u (thôn Chiềng):*

- + Cao độ bờ m- ơng (TB): +13m
- + Cao độ đáy m- ơng TB): +11÷+11.5m

- Phía hạ l- u:
- + Cao độ bờ m- ơng (TB): +7.0m
- + Cao độ đáy m- ơng TB): +(5÷ 5.5)m.

b2). Hệ thống m- ơng tiêu (m- ơng đất) phía Đông và Đông Nam thị trấn:

Gồm: 2 tuyến m- ơng đất: tuyến 1 chạy dọc xã Cao Th- ơng theo Bắc- nam.

Tuyến 2 phía Nam xã Cao Th- ơng, chảy theo h- ống Tây Nam- Đông Bắc từ khu vực ruộng trũng, phía Bắc đồi Bờ Ngo thoát về phía Đông thị trấn.

## 2.2. Hiện trạng dân số, đất đai và xây dựng

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

Tổng dân số trong khu vực nghiên cứu năm 2009 khoảng hơn: 10.900 ng- ời trong đó: Dân số thị trấn Cao Th- ơng là 5581ng- ời; Vùng dự kiến mở rộng thuộc một phần các xã Cao Xá, Việt Lập, Liên Sơn, Cao Th- ơng có tổng số dân khoảng 5319 ng- ời. Trong đó xã Cao Xá khoảng 2300, xã Việt Lập khoảng 528 ng- ời, Liên Sơn khoảng 1483 ng- ời, xã Cao Th- ơng 1008 ng- ời

- Tổng số lao động trong độ tuổi khoảng 8.775 ng- ời.

### 2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

#### a) Hiện trạng sử dụng đất thị trấn Cao Th- ơng

Tổng diện tích đất tự nhiên của Thị trấn Cao Th- ơng khá nhỏ chỉ đạt 248,89 ha. Trong đó quỹ đất còn lại có thể phát triển đô thị khoảng hơn100 ha. Quỹ đất phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp là động lực phát triển kinh tế hầu nh- ch- a có, chỉ có khoảng 3,5ha đất sản xuất kinh doanh dịch vụ kết hợp nhà ở.

Quỹ đất xây dựng cơ quan khoảng 3,1ha, công trình dịch vụ công cộng, công trình thể thao, tr- ờng học, y tế.. gần 21ha; Đất cây xanh công viên phục vụ vui chơi giải trí cho ng- ời dân hầu nh- ch- a đ- ợc xây dựng. Đất xây dựng công trình thể thao - nhà văn hoá đã có nh- ng quy mô còn nhỏ

Đất ở gồm ở đô thị và ở nông thôn khoảng hơn 89,09 ha

Đất nghĩa trang, nghĩa địa nằm dải rác và chiếm khoảng gần 6ha

#### b) Hiện trạng sử dụng đất vùng dự kiến mở rộng:

Diện tích đất đai vùng dự kiến mở rộng là: 575,11ha thuộc một phần đất của các xã Liên Sơn, Việt lập, Cao Xá, chủ yếu là đất làng xóm (khoảng 116,09ha) và đất nông nghiệp (khoảng 325,03ha). Ngoài ra tại xã Việt Lập đã có một cụm công nghiệp dự kiến theo quy hoạch là 41ha. Quỹ đất còn lại có khả năng chuyển đổi để phục vụ phát triển xây dựng đô thị trong lâu dài t- ơng đối đảm bảo.

**Bảng: Tổng hợp hiện trạng đất xây dựng toàn khu vực nghiên cứu**

Stt	Hạng mục đất	Hiện trạng 2009		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	m <sup>2</sup> / ng- ời

I/	<b>Đất toàn thị trấn</b>	824		
*	<b>Đất xây dựng đô thị (A+B)</b>			
A	<b>Đất dân dụng</b>	209,8	26.5%	
1	<b>Đất đơn vị</b>	185,5		
	- <i>Đất ở làng xóm hiện trạng</i>	185,5		
2	<b>Đất công cộng cấp thị trấn</b>	7,7		
3	<b>Cây xanh - TDTT - Công trình văn hoá</b>	3,8		
4	<b>Đất cơ quan</b>	3,1		
5	<b>Đất trường học</b>	6		
6	<b>Đất bệnh viện</b>	3,7		
B	<b>Đất ngoài khu dân dụng</b>	37,88	4.3%	
1	<b>Đất công nghiệp</b>	32		
2	<b>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</b>	3,5		
3	<b>Đất tôn giáo tín ng- ưỡng</b>	0,85		
4	<b>Đất an ninh quốc phòng</b>	1,53		
C	<b>Đất nông, lâm nghiệp</b>	469,6	57%	
1	<b>Đất nông nghiệp</b>	398,4		
2	<b>Đất lâm nghiệp</b>	58,7		
3	<b>Đất sông, suối, nuôi trồng thủy sản...</b>	12,5		
D	<b>Đất chưa sử dụng</b>	106,82	12.2%	

### 2.2.3 Hiện trạng xây dựng

a/. *Công trình hành chính và công cộng :*

Là thị trấn trung tâm huyện, vì vậy các công trình hành chính cấp huyện có quy mô lớn và khang trang, chất l- ượng tốt, đủ diện tích sàn làm việc.

Công trình công cộng thiết yếu phục vụ cuộc sống sinh hoạt cho nhân dân thị trấn đã có nh- chợ Mộc, b- u điện, ngân hàng, bệnh viện đa khoa, cửa hàng d- ợc...và các cửa hàng kinh doanh dịch vụ th- ờng mại t- nhân với các loại hình nh- dịch vụ điện máy, đại lý mô tô xe đạp, kinh doanh vàng bạc, đồ dân dụng, điện tử, điện thoại, thuốc thú y, thức ăn chăn nuôi, dịch vụ vận tải hàng và hành khách. Hiện đang xây dựng thêm các công trình mới nh- : Trung tâm th- ơng mại, trụ sở công an huyện, viện kiểm sát...

\* *Về các công trình giáo dục đào tạo:* Trên địa bàn lập quy hoạch hiện có tr- ờng mầm non, tr- ờng tiểu học, tr- ờng THCS thị trấn, tr- ờng phổ thông trung học huyện Tân Yên và Trung tâm dậy nghề, Tr- ờng đào tạo cán bộ, các tr- ờng đều đã đ- ợc xây dựng khang trang. Ngoài ra còn có Tr- ờng phổ thông dân lập nằm phía đông bắc thị trấn nh- ng quy mô nhỏ.

\* *Về cơ sở y tế:* Hiện đã có 1 bệnh đa khoa huyện Tân Yên đ- ợc xây dựng kiên cố và 1 Trung tâm y tế dự phòng.

\* *Về công trình văn hoá thể thao cấp huyện:* Đã xây dựng cụm công trình sân vận động và nhà văn hoá nằm phía đông ĐT398, quy mô t- ơng đối nhỏ, chất l- ượng công trình và tính thẩm mỹ ch- a cao. Tại các thôn, tổ dân phố đều đã có nhà văn hoá.

b) *Cơ sở sản xuất*

Các cơ sở sản xuất hầu như chỉ có một số cơ sở sửa chữa nhỏ quy mô hộ gia đình với số lượng ít.

c) *Công trình nhà ở*

Nhà ở có hai loại, nhà ở đô thị và nhà ở nông thôn. Nhà dạng đô thị chủ yếu là chia lô để-ợc xây dựng tập trung chủ yếu dọc 2 tuyến đ-ờng tỉnh, các tuyến phố mới đ-ợc xây dựng, tầng cao từ 2 đến 6 tầng và mật độ xây dựng cao. Toàn bộ quỹ nhà ở đều do dân tự xây dựng nên hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng trang trí mặt ngoài đa dạng ch-á tạo đ-ợc bộ mặt kiến trúc đẹp cho đô thị;

Nhiều khu vực trong thị trấn và vùng mở rộng là dân cư nông thôn, kinh tế gia đình là nông nghiệp và chăn nuôi; đ-ờng giao thông nội bộ nhỏ hẹp (1-2m), nhiều ngõ gách, hệ thống n-ớc thải là m-ơng hở; xung quanh nhà có nhiều ao hồ tù đọng, vì vậy môi trường khu dân cư còn thiếu vệ sinh. Nhà ở chủ yếu là 1-3 tầng, mật độ xây dựng trung bình, nhiều khu vực có mật độ xây dựng thấp;

d) *Khu công viên cây xanh*

Thị trấn ch-á có công trình công cộng như công viên, v-ờn hoa, khu vui chơi giải trí phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi vui chơi cho nhân dân.

e) *Môi trường cảnh quan:*

Cảnh quan đô thị ch-á đẹp, thiếu các khống gian công cộng như quảng tr-ờng, v-ờn hoa, các công trình kiến trúc có quy mô lớn có tính thẩm mỹ cao. Một số đ-ờng phố chính đã đ-ợc trồng cây xanh bóng mát, có dải phân cách giữ tạo cảnh quan đẹp, tuy nhiên còn nhiều tuyến đ-ờng ch-á có vỉa hè và cây xanh tạo bóng mát.

Các thôn thuộc khu vực dự kiến mở rộng thị trấn đều là khu vực dân cư nghèo, môi trường ở nhiều thôn bị ô nhiễm do n-ớc thải sinh hoạt và chăn nuôi gia súc gia cầm.

### **2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

#### **2.3.1. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:**

a) *Hiện trạng nền:*

- Khu vực có địa hình bị chia cắt do hệ thống đ-ờng tỉnh và hệ thống kênh m-ơng t-ối, tiêu của thủy lợi.

H-ống dốc chính của địa hình: theo h-ống Đông Bắc - Tây nam và Bắc nam; Các h-ống dốc cục bộ từ các gò đồi về các cánh đồng màu và lúa n-ớc xung quanh. Cao độ địa hình biến thiên từ (5,0÷54)m.

- + Đ-ờng tỉnh 398 có cao độ nền biến thiên trong khoảng: + (9÷19)m
- + Đ-ờng tỉnh 298 ổn định trên nền với cao độ +(10÷19)m - không bị úng ngập.
- + Khu vực thềm ruộng cao: nền địa hình dao động từ +(8.0÷9.5).
- + Khu vực thềm ruộng thấp: nền địa hình dao động từ +(6.5÷8.0)m.
- + Khu dân cư đ-ợc xây dựng trên cao độ nền từ: +(9 ÷16)m. Không bị úng ngập.

- Các khu vực có hiện t- ợng úng ngập cục bộ trong thời gian ngắn (vài giờ) khi m- a lớn (vài trăm ly) là Khu vực phía Nam đồi ủy Ban huyện, Khu vực phía Đông và phía Nam đồi sát Bệnh viện đa khoa.

b). *Đánh giá quỹ đất xây dựng:*

Nhìn chung thị trấn có đủ quỹ đất để phát triển xây dựng, nền xây dựng hiên trạng hầu nh- không bị ảnh h- ưởng úng ngập, có độ dốc nền thuận lợi để thoát n- óc tự chảy, mật độ xây dựng còn th- a thoáng, khi phát triển xây dựng ít phải di dời, giải tỏa, nền địa chất đồi khá ổn định. Tuy nhiên địa hình bị chia cắt khá nhiều do hệ thống kênh m- ơng t- ới tiêu thủy lợi, khu vực gò đồi xen lấp ruộng trũng dễ gây úng ngập khi phát triển xây dựng.

Căn cứ vào điều kiện địa hình, thuỷ văn và hiện trạng úng ngập của thị trấn, sơ bộ phân loại đất xây dựng nh- sau:

- Đất xây dựng thuận lợi: gồm 671.2ha, chiếm 81.4% tổng quỹ đất lập quy hoạch, với các tiêu chí về độ dốc địa hình nh- sau:

+ Độ dốc nền: Inền<10% và Inền>0,004.

+ Không bị ngập úng do m- a.

- Đất xây dựng ít thuận lợi:

+ Do độ dốc nền:  $20\% \geq \text{Inền} \geq 10\%$ , gồm 32ha, chiếm 3.9% tổng quỹ đất nghiên cứu:

+ Do nền trũng thấp: gồm 88.3ha, chiếm 10.7%.

- Đất xây dựng không thuận lợi: gồm 20ha, chiếm 2.43% tổng quỹ đất nghiên cứu: Độ dốc nền: Inền  $\geq 20\%$ .

- Đất mặt n- óc sông, suối, thủy lợi: gồm 12.5ha, chiếm 1.5% tổng quỹ đất nghiên cứu.

c). *Hiện trạng thoát n- óc m- a :*

Thị trấn hầu nh- ch- a có hệ thống thoát n- óc hoàn chỉnh. Dọc các trục đ- ờng tỉnh thôn xóm có mật độ dân c- t- ơng đối dày đặc, một số tuyến thoát n- óc đã đ- ợc xây dựng với chức năng thoát chung cho n- óc m- a và n- óc thải.

- Kết cấu chủ yếu: Cống hộp kín.

- Kích th- óc trung bình tuyến m- ơng từ 400x600mm đến 600x800mm.

- Tổng chiều dài toàn bộ hệ thống khoảng: 4,4km.

- Khu vực ruộng canh tác và các gò đồi n- óc mặt thoát theo địa hình tự nhiên và từ các kênh m- ơng nội đồng về trực tiêu chính sau đó thoát theo hai h- ống: Đông Bắc - Tây Nam và Tây - Đông

- Một số điểm dân c- trong thị trấn đã xây dựng đ- ợc tuyến cống thoát n- óc chung. Trong giai đoạn tới khi phát triển xây dựng các tuyến cống này cần đ- ợc tận dụng, cải tạo, đấu nối hợp lý với hệ thống thoát n- óc chung của thị trấn, với tổng chiều dài khoảng L = 6km. Hiện trạng các tuyến thoát đ- ợc xây dựng tại các khu vực sau:

+ Phía Tây đồi lô by ban, dọc theo đường tỉnh 398: hai tuyến cống hộp với kích thước 400x600;

+ Dọc đường tỉnh 398 từ trạm biển áp 38 đến ĐT398 cắt mương thủy lợi tuyến cống 600x800 đã được xây dựng.

- Thị trấn có hiện tượng úng ngập cục bộ trong thời gian ngắn (vài giờ) khi mưa lớn (vài trăm ly) tại những điểm sau:

+ Khu vực phía Nam đồi lô by Ban huyện

+ Khu vực phía Đông và phía Nam đồi sát Bệnh viện đa khoa Huyện.

### 2.3.2. Hiện trạng giao thông

#### \* Giao thông đối ngoại

+ Đường tỉnh 398 chạy theo hướng Bắc Nam, đoạn đi trong ranh giới thiết kế có chiều dài khoảng 5300m,  $B_{mặt} = 9m - 10m$ , kết cấu mặt đường bê tông nhựa. Riêng đoạn đường đi qua trung tâm thị trấn dài 720m đã được mở rộng  $B_{mặt}=32m$  với cơ cấu mặt cắt:

- Lòng đường:  $2 \times 9m = 18m$ ;
- Vỉa hè:  $2 \times 6m = 12m$ ;
- Phân cách: 2m;

+ Đường tỉnh 298, chạy sát ranh giới phía Tây thị trấn theo hướng Bắc Nam, giao nhau với đường tỉnh 398 tại thôn Chung 1, chiều dài nằm trong ranh giới thiết kế khoảng 4800m,  $B_{mặt} = 4m - 6m$ , đoạn từ phía Nam thị trấn tới điểm giao nhau với đường tỉnh 295 đã được rải bê tông nhựa, đoạn từ điểm giao nhau với đường tỉnh 295 tới điểm giao nhau với đường tỉnh 398 vẫn là đường đất.

+ Đường tỉnh 295 đi qua trung tâm thị trấn theo hướng Đông Tây, chiều dài nằm trong ranh giới thiết kế khoảng 2.550m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa, lòng đường:  $B_{mặt} = 9m - 10m$ , vỉa hè:  $B_{vỉa hè} = 4m - 6m$ .

+ Thị trấn hiện tại có 1 bến xe khách, vị trí nằm trên trục đường tỉnh 398, cách trung tâm thị trấn khoảng 200m về phía Nam, diện tích khoảng 0,5ha.

#### \* Giao thông nội bộ

+ Hiện tại khu vực nghiên cứu đang được triển khai xây dựng mạng lưới giao thông tuân thủ theo quy hoạch chung thị trấn Cao Thượng được duyệt năm 2001. Thị trấn đã xây dựng một số tuyến đường phục vụ khu trung tâm, có quy mô mặt cắt ngang từ 4m — 6m mặt đường.

+ Mạng đường giao thông làng xóm hiện có đã được bê tông hóa khoảng 65%, có quy mô từ 2m- 4m mặt đường.

### 2.3.3. Hiện trạng cấp nước

Thị trấn Cao Thượng hiện tại chưa có hệ thống cấp nước sinh hoạt tập trung. Các cơ quan và hộ dân đều sử dụng nguồn nước mưa, nước giếng khoi, nước ngầm mạch nồng...phục vụ cho ăn uống và sinh hoạt, không đảm bảo vệ sinh.

Khu vực dân c- nông thôn trong vùng mở rộng thị trấn hiện nay ch- a có hệ khoan mạch nông, n- ớc m- a... để phục vụ mục đích sinh hoạt và sản xuất.

Hiện nay Huyện đang triển khai dự án xây dựng một trạm cấp n- ớc, công suất 1500m<sup>3</sup>/ngđ (nằm phía Đông UBND huyện), sử dụng nguồn n- ớc mặt sông Th- ơng. Dự án khi hoàn thành sẽ đáp ứng nhu cầu n- ớc sạch cho thị trấn và khu công nghiệp.

\* Nhận xét:

Thị trấn và vùng dự kiến mở rộng ch- a đ- ợc cung cấp n- ớc sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt.

Chất l- ợng n- ớc ngầm mà hiện nay ng- ời dân đang sử dụng không đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh.

Việc khai thác n- ớc ngầm do ng- ời dân tự làm không có sự quản lý của cơ quan nhà n- ớc nên gây ảnh h- ưởng xấu đến chất l- ợng nguồn n- ớc và gây sụt giảm trữ l- ợng nguồn n- ớc ngầm của khu vực. Theo bản đánh giá hiện trạng n- ớc ngầm của khu vực thì nguồn n- ớc ngầm hiện tại đã có dấu hiệu ô nhiễm, hàm l- ợng Ecoli, Coliform đang ở mức cảnh báo, v- ợt tiêu chuẩn cho phép đối với nguồn n- ớc ngầm sử dụng cho mục đích phục vụ sinh hoạt

#### **2.3.4. Hiện trạng cấp điện:**

a) Nguồn điện:

Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu là trạm 110/35/22kV Đình Trám (E7.7) với công suất 40+25 MVA, cách thị trấn khoảng 24km. Trực tiếp cấp điện qua lô 375-E7.7 .

b) L- ới điện:

\* Mạng l- ới cao áp 110kV:

- Trong khu vực quy hoạch có khoảng 3,3km đ- ờng dây trên không 110kV tiết diện AC-3x185 đi qua, xuất tuyến từ trạm 220kV Bắc Giang cung cấp cho trạm 110kV Cầu Gồ

\* L- ới trung áp 35,10kV:

- Lô 375 từ thanh cái 35kV của trạm 110kV Đình Trám chạy qua Huyện Việt Yên đến Tân Yên sẽ cung cấp điện cho toàn bộ thị trấn Cao Th- ợng và các khu vực lân cận. Để đề phòng sự cố lô 375 đ- ợc liên hệ với lô 376E7.1 từ trạm 110kV Đồi Cốc.

- Lô 375E7.7 cung cấp cho trạm trung gian 35/10kV Cao Xá công suất 2500+1800 KVA. Sau Trạm Cao Xá có 4 lô 10kV, trong đó 2 lô 972, 974 cấp điện cho Thị Trấn Cao Th- ợng qua 5 trạm biến áp l- ới 10/0,4kV.

- Tất cả l- ới 35kV của khu vực thiết kế đều là đ- ờng dây trên không dùng cột bê tông li tâm cao 12m với khoảng cột là 40 - 80m.

\* Trạm l- ới 35,10/ 0,4 KV: Có 5 trạm 35/0,4kV, 5 trạm 10/0,4kV. Các trạm l- ới cấp điện cho khu vực nghiên cứu dùng trạm treo, trạm xây, các trạm có công suất 100 KVA ÷ 800 KVA, tổng công suất đặt của các trạm là 3590kVA.

**Bảng: Thống kê trạm biến áp hiện trạng**

TT	Tên Trạm	Cấp điện áp	Công suất
1	Trạm Trung Gian Cao Xá	35/10kV	4300 kVA
2	Trạm Thị Trấn Cao Th- ơng	35/0,4kV	180 kVA
3	Trạm C3TY1	35/0,4kV	100 kVA
4	Trạm Deayang Hà Nội	35/0,4kV	630 kVA
5	Trạm Korea VN	35/0,4kV	800 kVA
6	Trạm Đồng Mới	35/0,4kV	160 kVA
7	Trạm Cao Xá 10	10/0,4kV	250 kVA
8	Trạm Cao Xá 9	10/0,4kV	250 kVA
9	Trạm Đồi Đỏ	10/0,4kV	320 kVA
10	Trạm Chợ Mộc	10/0,4kV	400 kVA
11	Trạm Thôn Giã 2	10/0,4kV	180 kVA
12	Trạm UBND Huyện	10/0,4kV	320 kVA
13	Trạm Bệnh Viện	10/0,4kV	180 kVA

\* L- ối hạ áp 0,4 kV

- Mạng l- ối hạ áp của khu vực nghiên cứu đi nối dùng dây nhôm, có tiết diện 25  $\div$  70 mm<sup>2</sup>.

- Đ- ờng dây 0,4kV trong khu vực nghiên cứu có kết cấu mạng hình tia.

\* L- ối chiếu sáng

- Chiếu sáng đèn đ- ờng đã có trên trục ĐT.398 và ĐT.295 đoạn qua thị trấn. Mạng l- ối chiếu sáng của thị trấn bố trí đi nối kết hợp với tuyến điện sinh hoạt. Đèn đ- ờng dùng loại đèn thuỷ ngân cao áp.

- Mạng chiếu sáng đ- ờng thôn xóm do dân tự làm, chủ yếu dùng đèn compact tiết kiệm điện.

c) Nhận xét và đánh giá hiện trạng cấp điện

- Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu hiện nay t- ơng đối đảm bảo. Tuy nhiên khoảng cách truyền tải xa gây tổn thất điện năng lớn.

- Trạm biến áp: Các trạm biến áp trên địa bàn cần cải tạo có thêm cấp điện áp 22kV để dễ dàng chuyển đổi sang l- ối 22kV sau này. Các trạm treo ở khu vực trung tâm thị trấn không đảm bảo mỹ quan nên thay thế bằng các trạm kios hợp bộ

- L- ối điện 10KV: không phù hợp với tiêu chuẩn đô thị loại mới, cần cải tạo thành l- ối 22KV phù hợp theo tiêu chuẩn của ngành điện về mạng trung áp. Tiết diện dây dẫn còn nhỏ không thể đáp ứng nhu cầu tải điện cho phụ tải t- ơng lai.

- L- ối điện 0,4KV: hiện nay các tuyến chính liên thôn đã đ- ợc xây dựng mới phù hợp tiêu chuẩn. Tuy nhiên các tuyến nhánh đến từng hộ tiêu thụ cần đ- ợc thay thế để đảm bảo an toàn điện cũng nh- mỹ quan.

### 2.3.5. Hiện trạng thoát n- óc thải - quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a. Thoát n- óc thải

- Trong phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch gồm thị trấn Cao Thượng, một phần các xã Liên Sơn, Cao Xá, Cao Thượng và Việt Lập.

- Hệ thống thoát nước sử dụng cống chung để thoát nước m-a và n-ước thải sinh hoạt chủ yếu tập trung trong khu vực nội thị thị trấn và dọc hai bên ĐT 398. Dọc theo đường tỉnh 398 có cống từ B400 x 600 - B600 x 800 mm, với tổng chiều dài khoảng 4,4 km. Nước thải chỉ được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trong các hộ dân c- , cơ quan và công trình công cộng. Khoảng 40 % tổng số hộ trong khu vực nghiên cứu sử dụng bể tự hoại còn lại là các hình thức khác không đạt tiêu chuẩn vệ sinh.

- Hiện tại các cơ sở sản xuất, dịch vụ, trạm y tế, bệnh viện đa khoa, n-ước thải hầu như- ch- a qua xử lý mà thải trực tiếp ra các rãnh thoát nước và thấm trực tiếp xuống đất.

*b. Chất thải rắn (CTR):*

- Việc thu gom và xử lý CTR trên địa bàn thị trấn do hợp tác xã vệ sinh môi trường của thị trấn đảm nhận. Toàn bộ CTR được tập trung về khu xử lý CTR của thị trấn trên khu vực s-ờn đồi diện tích 0,17 ha. CTR của các hộ gia đình nằm sâu trong các ngõ xóm, ng-ời dân tự xử lý bằng cách chôn lấp trong v-ờn nhà hoặc đốt.

*c. Đất nghĩa trang:*

- Trong phạm vi nghiên cứu có một số nghĩa trang nằm phân tán không tập trung. Tổng diện tích đất nghĩa trang khoảng 6 ha.

### **2.3.6. Đánh giá hiện trạng môi trường**

*a/. Hiện trạng môi trường n-ước*

\* *Tài nguyên n-ước mặt:* Hệ thống sông, hồ trong phạm vi nghiên cứu hầu như không có, chỉ có các tuyến kênh, mương thoát nước. Kênh N5 là kênh chính chảy qua khu vực lập quy hoạch có chiều dài khoảng 4,5 km. Kênh N5 có ý nghĩa rất quan trọng cho việc cung cấp nước tưới cho đồng ruộng.

\* *Tài nguyên n-ước ngầm:* Chất lợng nước ngầm trong khu vực nghiên cứu tương đối tốt. Tuy nhiên có một số giếng khoan và giếng khơi trong khu dân cư bị nhiễm khuẩn coliform do ảnh hưởng của các nguồn nước thải sinh hoạt, nước thải chăn nuôi gia súc. Hàm lượng sắt nhỏ, có ở trong các tầng nước ngầm mạch nông (6-15m).

- Nói chung, nước dưới đất là nước ngọt, trữ lượng vừa đủ để khai thác phục vụ các cụm dân cư hoặc các dự án vừa và nhỏ. Nếu sử dụng để cấp nước sinh hoạt cần thiết phải qua xử lý, đặc biệt là sắt.

*b/. Môi trường đất:*

\* *Đặc điểm địa chất - thổ nhưỡng:* Khu vực thị trấn Cao Thượng và các xã lân cận mang hai đặc điểm thành tạo cơ bản.

- Phần dưới chủ yếu là đá phiến sét, bột kết, cát kết đa khoáng từ hạt mịn đến hạt trung xen đá phiến, phiến sét xêrixít.

- Phần trên chủ yếu là đất cát, sét, dăm, cuội, sỏi sạn thuộc hệ tầng trầm tích đệ tứ (Q) có chiều dày trung bình 1,5 - 2,0m, tiếp đến là lớp trầm tích đá sét bụi nhẹ chứa sỏi sạn dăm do đá gốc phong hoá tạo thành.

Nh- vậy có thể nói địa chất công trình khu vực thị trấn rất thuận lợi cho việc xây dựng.

#### c/. Môi tr- ờng không khí

- Chất l- ợng không khí của khu vực thị trấn và khu vực mở rộng chịu ảnh h- ống bởi các nguồn ô nhiễm từ hoạt động dân sinh, công nghiệp, giao thông và một số nguồn khác. Nguyên nhân ô nhiễm chủ yếu do sử dụng nhiên liệu trong sinh hoạt và công nghiệp; khí thải, tiếng ồn từ động cơ đốt trong; bụi do hoạt động giao thông và xây dựng.

Các chất ô nhiễm th- ờng là bụi và khí độc hại nh- CO, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, hơi xăng dầu và tiếng ồn, chủ yếu tập trung tại các tuyến chính nh- đ- ờng tỉnh 398, trục chính đô thị. Đ- ờng tỉnh 295 đi qua trung tâm thị trấn theo h- ống Đông Tây. Các hoạt động vận chuyển hàng hoá, đi lại buôn bán tại khu vực chợ Mộc, trung tâm th- ờng mại đã làm cho môi tr- ờng không khí bị ô nhiễm hơn so với các nơi khác.

- Nhìn chung, chất l- ợng không khí trong thị trấn còn trong sạch. Nồng độ trung bình các khí CO, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, hơi xăng dầu thấp hơn TCCP. Nồng độ CO biến thiên từ 1,15-2,3 mg/m<sup>3</sup>, nồng độ SO<sub>2</sub> biến thiên từ 0,05-0,125 mg/m<sup>3</sup>, nồng độ NO<sub>2</sub> biến thiên từ 0,025-0,075 mg/m<sup>3</sup> và đều thấp hơn TCCP.

#### d/. Quản lý chất thải rắn (CTR)

\* *CTR sinh hoạt:* Việc thu gom và xử lý CTR trên địa bàn thị trấn Cao Th- ợng do HTX vệ sinh môi tr- ờng của thị trấn đảm nhiệm. HTX mới chỉ thu gom đ- ợc 50% trong khu vực nội thị. L- ợng CTR còn lại phần lớn là của các hộ gia đình nằm sâu trong các ngõ xóm, nơi xe đẩy tay không vào đ- ợc thì các hộ gia đình tại đây đã đổ bừa bãi vào những nơi đất trống, xung quanh khu vực sinh sống vì vậy đã gây ô nhiễm môi tr- ờng khu vực. CTR trong phạm vi khu vực dân mở rộng hầu hết do hộ dân tự xử lý bằng cách chôn lấp hoặc đốt.

Toàn bộ l- ợng CTR sau khi thu gom, đ- ợc vận chuyển đến bãi chôn lấp của thị trấn. Bãi chôn lấp CTR nằm tại khu s- ờn đồi có diện tích 0,17 ha. Tại đây CTR không đ- ợc xử lý mà để phân hủy tự nhiên.

\* *CTR công nghiệp:* Trên địa bàn thị trấn hiện nay đã có một cụm công nghiệp tập trung, với các lĩnh vực sản xuất chính là mũ, găng tay, chăn đệm, áo ấm, vải sợi và lấp giáp công nghệ điện tử. L- ợng CTR thải ra trong ngày không nhiều. Toàn bộ CTR do HTX vệ sinh môi tr- ờng thu gom và xử lý chung với CTR sinh hoạt.

\* *CTR y tế:* CTR của bệnh viện đa khoa huyện và các trạm y tế thì đ- ợc thu gom cùng với CTR sinh hoạt. CTR tại bệnh viện đã đ- ợc phân loại tại nguồn thành hai loại CTR sinh hoạt và CTR y tế nguy hại, sau đó CTR nguy hại đ- ợc thu gom riêng và đ- a đi xử lý bằng ph- ơng pháp đốt thủ công. CTR sinh hoạt đ- ợc thu gom và vận chuyển tới bãi chôn lấp của thị trấn

#### e. Đa dạng sinh học

- *Hệ sinh thái đô thị*: Hệ sinh thái đô thị nằm trong khu vực thị trấn bao gồm các loại cây trồng trên đ-ờng phố, v-ờn nhà, tr-ờng học, trạm y tế, và các cơ quan. Các loại cây trồng chủ yếu là xà cù, ph-ợng, bàng, các loại cây cảnh, cây hoa.

- Các loại cây trồng ở gia đình th-ờng là cây cảnh, hoặc cây ăn quả nh- xoan, nhãnh, vải, xoài, mít, ổi, b-ổi, cau, trầu không và một số cây rau màu. Nguồn động vật chủ yếu hiện nay là gia súc, gia cầm, một số loài chim cảnh, cá cảnh. Động vật tự nhiên có các loài bò sát nh- thạch sùng, ếch, nhái và chuột. Còn động vật nuôi chính là các gia súc, gia cầm nh- lợn, bò, gà, vịt nuôi trong các gia đình từ x- a đến nay. Tuy thành phần các loài cây, con không phong phú nh- ng lại có vai trò quan trọng không những đối với môi tr-ờng sinh thái mà còn có ý nghĩa rất lớn trong việc phát triển kinh tế cải thiện đời sống, góp phần tăng thu nhập đáng kể cho ng-ời dân.

\* *Hệ sinh thái nông nghiệp*: Cây trồng chính là cây lúa, trong những năm gần đây diện tích đất trồng lúa giảm do bị chuyển sang đất ở, đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Hệ sinh thái nông nghiệp chủ yếu nằm ở khu vực các xã ven thị trấn, hệ thực vật hoang dã rất nghèo nàn, chỉ có một số cây bụi mọc rải rác trên một số bãi hoang, trên các bờ vùng bờ thửa nhỏ. Còn phần lớn là cây trồng có giá trị kinh tế nh- lúa n- ớc, ngô, sắn, khoai lang, bầu, bí, m- ớp...

- Cây nông nghiệp ngắn ngày có lúa n- ớc và một số cây rau màu khác. Đây là loại thảm thực vật lớn nhất trong vùng và hiện nay là loại cây trồng có giá trị kinh tế lớn nhất, nh- ng lại mang tính thời vụ, nếu so với các vùng lân cận thì không có gì nổi trội về sản l-ợng, năng suất cũng nh- chất l-ợng.

\* *Hệ sinh thái v-ờn đồi*: Do hoạt động phát triển kinh tế từ bao đời nay trên các khu vực v-ờn đồi của thị trấn Cao Th-ợng đã trở thành vùng cây ăn quả, cây lấy nguyên liệu cho hiệu quả kinh tế cao đó là nhãnh, vải, mít, xoài và keo, bạch đàn...

## 2.4. Đánh giá hiện trạng

### 2.4.1. Thuận lợi

- Nằm trên điểm hội tụ của 3 tuyến ĐT 298, 398, 295 dễ dàng kết nối với các huyện khác trong tỉnh, đặc biệt là TP. Bắc Giang và hành lang phát triển kinh tế quan trọng của quốc gia (đ-ờng QL1A cũ và QLA mới, đ-ờng sắt Hà Nội — Lạng Sơn); Cách không xa các trung tâm kinh tế lớn của vùng kinh tế trọng điểm Bắc bộ và tỉnh Bắc Giang.

- Còn nhiều quỹ đất để tiếp tục phát triển đô thị và các cở sở dịch vụ, công nghiệp tạo điều kiện chuyển dịch cơ cấu kinh tế và thu hút tăng dân số có học

- Địa hình khu vực ch- a xây dựng t-ơng đối bằng phẳng, dân c- xây dựng tập trung vì vậy việc phát triển đô thị t-ơng đối thuận lợi.

- Sắn có nguồn cung cấp điện phục vụ phát triển đô thị trong lâu dài

### 2.4.2. Hạn chế

- Thị trấn bị chia cắt bởi hệ thống kênh m- ơng thuỷ lợi, các quả đồi và khu dân c- hiện trạng vì vậy khó hình thành một hệ thống giao thông liên hoàn khi đô thị phát triển mở rộng.

- Là đô thị nh- ng ty l- e lao động trong l- inh vực nông nghiệp cao vì vậy việc chuyển đổi ngành nghề khi lấy đất nông nghiệp đô thị kh- khăn.

- Hệ thống đ- ờng giao thông đô thị phân bố không đều chỉ tập trung khu vực xung quanh chợ thị trấn và các cơ quan hành chính, còn lại chủ yếu là đ- ờng giao thông nông thôn, đ- ờng thôn xóm rất nh- hẹp.

- Dân c- xây dựng bám dọc trực đ- ờng giao thông đ- ối ngoại vì vậy gây mất an toàn giao thông và ảnh h- ưởng đến tốc độ xe chạy.

- Còn thiếu yếu tố tạo động lực phát triển đô thị.

### **III. CÁC TIỀN ĐỀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

#### **3.1. Động lực phát triển đô thị**

##### **3.1.1. Các quan hệ nội ngoại vùng**

Nằm trong vùng có hệ thống giao thông thuận lợi, đi qua giữa thị trấn có ĐT 398 và ĐT298, ĐT295 nối thị trấn với các trục đ- ờng chiến l- ợc của Quốc gia là QL1A mới và cũ; nối với TP.Bắc Giang, các thị trấn Bích Động, Vôi, Cầu Gồ, Đức Thắng là các trung tâm kinh tế hành chính văn hoá của các huyện lân cận.

Ngoài vị trí thuận lợi để giao l- u phát triển kinh tế, thị trấn hiện nay còn nằm kề cận cụm công nghiệp tập trung trọng điểm của huyện, từ thị trấn có các tuyến giao thông đ- ờng tỉnh, đ- ờng huyện đi các làng văn hoá lễ hội dân gian của huyện, và các khu du lịch sinh thái gắn với các địa danh về tài nguyên thiên nhiên của huyện lân cận nh- V- ờn sinh thái (Tân Dĩnh), v- ờn cò (Đào Mỹ), hồ Hố Cao (H- ơng Sơn) các di tích đình chùa, cây dã h- ơng nghìn năm tuổi (Tiên Lục), các địa danh lịch sử nh- Cầu Trạm, Hố Cát, X- ơng Giang (Vôi), t- ợng đài Kép và các di tích lịch sử khác đã đ- ợc Nhà n- ớc xếp hạng. Bản thân huyện Tân Yên còn có các lễ hội tổ chức hàng năm nh- Đình Vồng, Đình Hả, Đền Tùng, Đền Dành, đặc biệt hội Cầu Vồng đ- ợc xây dựng với quy mô cấp huyện đã phát huy đ- ợc truyền thống vùng đất Cầu Vồng. Vì vậy ngoài chức năng là trung tâm hành chính huyện, thị trấn Cao Th- ợng còn có cơ hội phát triển với vai trò là đô thị dịch vụ công, nông nghiệp - th- ơng mại - du lịch văn hoá lễ hội tâm linh.

##### **3.1.2. Cơ sở kinh tế- kỹ thuật tạo đô thị**

Xây dựng khu công nghiệp tập trung trong ranh giới thị trấn mở rộng, đây sẽ là động lực thúc đẩy phát triển dịch vụ th- ơng mại, cơ sở đào tạo nghề, các khu dân c- mới phục vụ công nghiệp.

T- ơng lai sẽ tiếp tục mở rộng không gian thị trấn về phía vùng đất có lợi thế về mặt bằng xây dựng và hạ tầng kỹ thuật cấp quốc gia, xây dựng nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện có để thu hút các nhà đầu t- vào l- inh vực phát triển đô thị, dịch vụ th- ơng mại, vui chơi giải trí và đào tạo nghề...

#### **3.2. Dự báo quy mô dân số**

Với vị trí giao thông thuận lợi lại cách không xa TP. Bắc Giang đồng thời nằm tại đầu mối giao thông của 3 đ- ờng tỉnh quan trọng vì vậy có điều kiện tốt để giao l- u với các vùng trọng điểm phát triển kinh tế, kết nối với các trục đ- ờng quốc gia tạo sự thuận lợi thu hút đầu t- vào các l- inh vực dịch vụ th- ơng mại - công nghiệp, phát triển

đô thị, ngoài ra việc hình thành cụm công nghiệp lớn của huyện nằm tại xã Việt Lập là nhân tố thu hút lực lượng lao động trẻ tạo sự tăng dân số cơ học và chuyển dịch cơ cấu lao động từ nông - lâm nghiệp sang dịch vụ và công nghiệp, vì vậy dự kiến quy mô dân số thị trấn cho các giai đoạn sau:

Ph- ơng án Dự báo dân số đến năm 2030 theo ph- ơng pháp tổng hợp

-  $\square$ p dụng công thức dự báo:  $P_t = (P_1+P_u) \times (1+n) t + P_n$ , trong đó:

Pt: Dân số dự báo năm

P1: Dân số hiện trạng năm dự báo

n: Tỷ lệ tăng trưởng dân số (bao gồm tăng tự nhiên + tăng cơ học)

Pu: Tăng cơ học trong (trong hợp đột biến không theo quy luật)

Pn: Dân số đô thị tăng do mở rộng ranh giới nội thị

TT	Danh mục	ĐV tính	Hiện trạng 2009	Ph- ơng án dự báo		
				Giai đoạn 2011- 2015	Giai đoạn 2015- 2020	Giai đoạn 2020- 2030
I	Dân số toàn thị trấn		10900	12000	15000	20000
a	Tỷ lệ tăng dân số TB toàn thị trấn	%	1.4	1.7	1.9	1.8
b	Tỷ lệ tăng tự nhiên toàn thị trấn	%	0.8	0.9	0.8	0.7
c	Tỷ lệ tăng cơ học toàn thị trấn	%	0.6	0.8	1.1	1.1
e	Dân số tăng do mở rộng ranh giới toàn thị trấn	ng- ời	5319			
f	Dân số tăng cơ học do khu công nghiệp thu hút lao động	Ng- ời		320	1800	3300
II	Quy mô dân số toàn thị trấn	ng- ời	10.900	12000	15000	20000

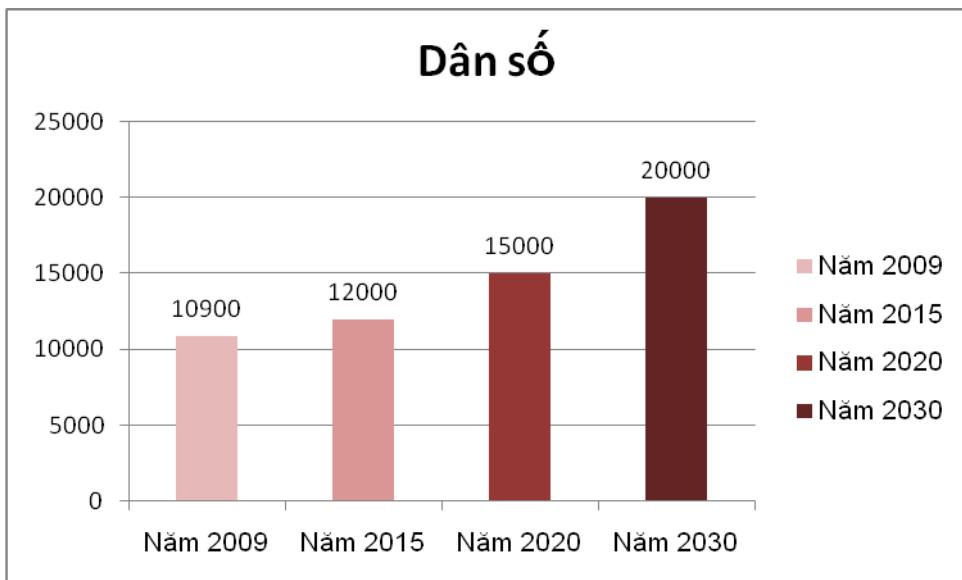
- Hiện trạng dân số khu vực năm 2009 là 10.900 ng- ời

Dự báo:

- Giai đoạn năm 2011- 2015 khoảng: 12000 ng- ời trong đó dân số tăng thêm do tăng tự nhiên là 780 ng- ời và tăng dân số cơ học do thu hút từ phát triển công nghiệp và dịch vụ khoảng 320 ng- ời

- Giai đoạn năm 2015 - 2020 khoảng: 15.000 ng- ời trong đó dân số tăng thêm do tăng tự nhiên là 230 ng- ời và tăng dân số cơ học do tiếp tục phát triển mở rộng khu công nghiệp và các ngành dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí khoảng 1800 ng- ời.

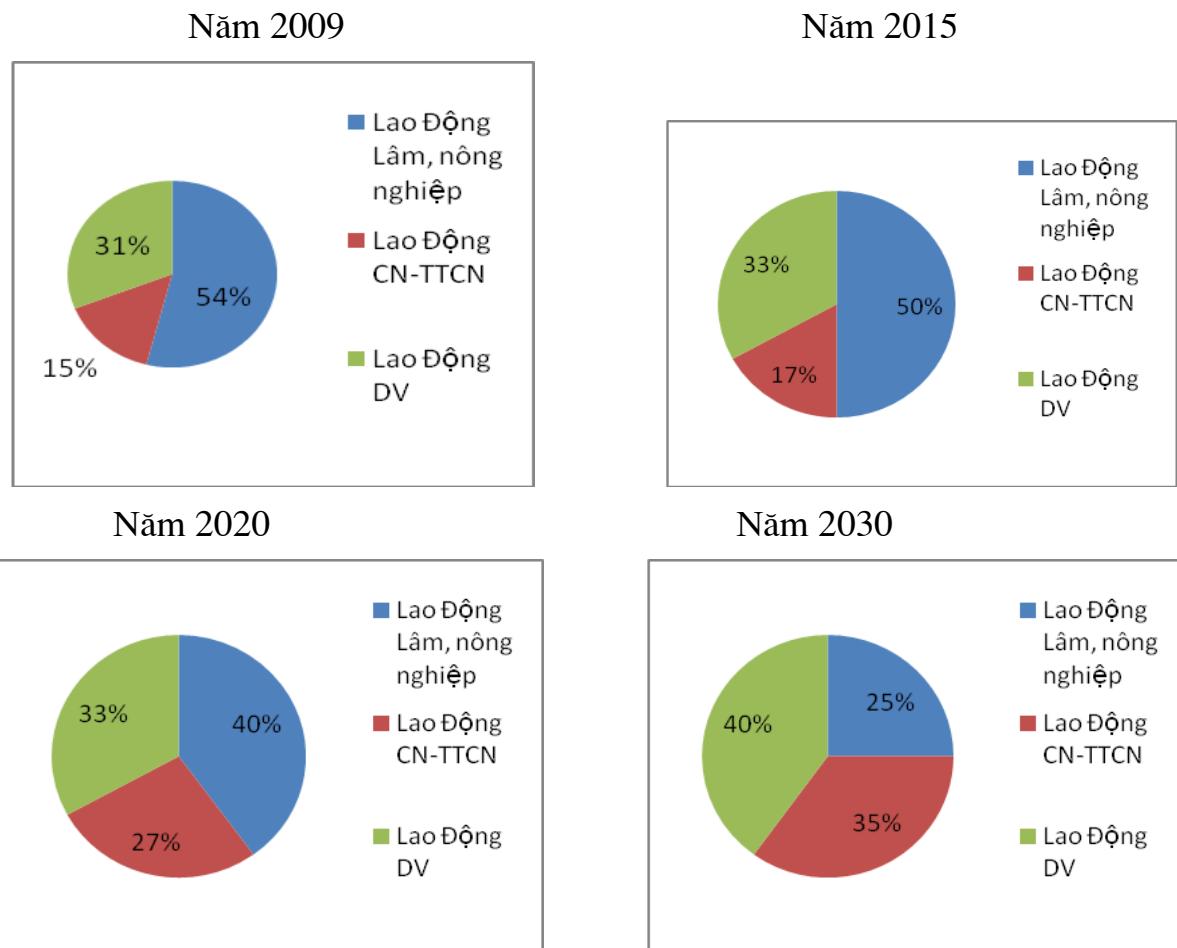
- Giai đoạn năm 2020 - 2030 khoảng: 20.000 ng- ời trong đó dân số tăng thêm do tăng tự nhiên của đô thị trấn khoảng 3900 ng- ời và tăng cơ học khoảng 3.300 ng- ời.



### 3.3. Lao động

TT	Hạng mục	Hiện trạng năm 2009	Quy hoạch		
			Giai đoạn 2011-2015	Giai đoạn 2015-2020	Giai đoạn 2020-2030
	<b>Tổng dân số thị trấn ( ng- ời)</b>	<b>10.900</b>	<b>12.000</b>	<b>15.000</b>	<b>20.000</b>
I	<b>Dân số trong tuổi LĐ ( ng- ời)</b>	<b>5995</b>	<b>7320</b>	<b>9450</b>	<b>13000</b>
	- Tỷ lệ % so dân số	55	61	63	65
II	<b>LĐ làm việc trong các ngành kinh tế (ng- ời)</b>	<b>3057</b>	<b>4172</b>	<b>6521</b>	<b>9230</b>
	- Tỷ lệ % so LĐ trong độ tuổi	51	57	69	71
	Phân theo ngành:				
2.1	LĐ nông, lâm nghiệp, thuỷ sản (ng- ời)	1651	2086	2608	2.414
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	54	50	40	25
2.2	LĐ CN, TTCN, XD (ng- ời)	459	709	1761	3.380
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	15	17	27	35
2.3	LĐ dịch vụ, th- ơng mại, HCSN (ng- ời)	948	1377	2152	3.862
	- Tỷ lệ % so LĐ làm việc	31	33	33,0	40
III	<b>Thành phần lao động khác ( lđ ch- a có việc làm, học sinh, nội trợ) (ng- ời)</b>	<b>2938</b>	<b>3148</b>	<b>2929</b>	<b>3770</b>

**Biểu đồ cơ cấu lao động các giai đoạn**



#### 3.4. Tính chất

- Là đô thị trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa, đào tạo của huyện Tân Yên.
- Là đầu mối giao thông quan trọng gắn huyện Tân Yên với vùng phụ cận.

#### 3.5. Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại 5

T T	Hạng mục	Giai đoạn năm 2011-2015	Giai đoạn năm 2015 - 2020	Giai đoạn năm 2020- 2030
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng đô thị</b>	<b>90 ÷110 m<sup>2</sup>/ng- ời</b>	<b>90 ÷110 m<sup>2</sup>/ng- ời</b>	<b>120÷150 m<sup>2</sup>/ng- ời</b>
	- Đất ở	40÷45 m <sup>2</sup> /ng- ời	40÷45 m <sup>2</sup> /ng- ời	39÷52 m <sup>2</sup> /ng- ời
	- Đất công trình công cộng	5÷6 m <sup>2</sup> /ng- ời	5÷6 m <sup>2</sup> /ng- ời	6÷7 m <sup>2</sup> /ng- ời
	- Đất cây xanh TD&TT	6÷8 m <sup>2</sup> /ng- ời	6÷8 m <sup>2</sup> /ng- ời	10÷12 m <sup>2</sup> /ng- ời
	- Đất giao thông	10÷14 m <sup>2</sup> /ng- ời	10÷14 m <sup>2</sup> /ng- ời	15÷19 m <sup>2</sup> /ng- ời
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu HTKT</b>			
	- Cấp điện	170w/ng- ời	170w/ng- ời	330w/ng- ời
	- Cấp n- óc	80 l/ng- ời/ng.đ cấp cho 85% dân	80 l/ng- ời/ng.đ cấp cho 85% dân	100 l/ng- ời/ng.đ cấp cho 100% dân
	- Thoát n- óc bẩn, vệ sinh môi tr- ờng			

T T	Hạng mục	Giai đoạn năm 2011-2015	Giai đoạn năm 2015 - 2020	Giai đoạn năm 2020- 2030
	+ Thoát n- óc	80l/ng- òi/ng.đ	80l/ng- òi/ng.đ	100l/ng- òi/ng.đ
	+ Rác thải	0,8kg/ng- òi/ngày	0,8kg/ng- òi/ngày	1kg/ng- òi/ngày
	- Giao thông đô thị đảm bảo			
	+ Tỷ lệ giao thông /đất ĐT	20%	20%	20÷25%
	+ Mật độ mạng l- òi đ- ờng	5÷6km/km <sup>2</sup>	5÷6km/km <sup>2</sup>	6÷7km/km <sup>2</sup>

## IV. ĐỊNH H- ỐNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### 4.1. Tâm nhìn và quan điểm phát triển đô thị

- Xây dựng thị trấn Cao Th- ợng thành đô thị “xanh” hiện đại, thân thiện với môi tr- ờng, có bản sắc riêng, có môi tr- ờng cảnh quan đẹp, kinh tế phát triển, dịch vụ hạ tầng tốt; có đủ tiềm năng về không gian và vật chất, lấy dịch vụ th- ơng mại và công nghiệp làm động lực phát triển chính đáp ứng tốt vai trò là trung tâm kinh tế - tổng hợp của huyện Tân Yên và vùng phụ cận.

### 4.2. Những nguyên tắc chính

- Kế thừa, khorp nối các dự án, quy hoạch đã đ- ợc UBND huyện dự kiến địa điểm nh- ng có xét đến tính phù hợp với bối cảnh phát triển mới về kinh tế - xã hội của Huyện và quy hoạch chung lập mới cho giai đoạn đến năm 2030

- Xem xét mối liên kết phát triển kinh tế - xã hội và đô thị của thị trấn với hệ thống đô thị trong toàn tỉnh và huyện

- Quy hoạch sử dụng đất các vùng chức năng theo h- ống tiết kiệm hiệu quả, bảo vệ bền vững môi tr- ờng sinh thái

- Khu vực xây dựng mới phải đ- ợc gắn kết hài hoà với khu dân c- hiện có và cảnh quan thiên nhiên để những yếu tố này trở thành một bộ phận cấu thành không gian đô thị.

- Khu vực dân c- hiện trạng cơ bản ổn định kết nối hệ thống giao thông và hệ tầng kỹ thuật với khu vực xây dựng mới, cải tạo và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật để tạo môi tr- ờng ở văn minh

- Khu vực xây dựng mới có, hệ thống hạ tầng đồng bộ, kiến trúc hiện đại và có môi tr- ờng cảnh quan đẹp tạo nét đặc tr- ắng riêng.

- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn và phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế, bền vững đô thị;

### 4.3. Những vấn đề đ- ợc đề cập giải quyết trong định h- ống quy hoạch

Ngoài các chức năng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã có nh- : Khu trung tâm hành chính, th- ơng mại dịch vụ, văn hoá - thể thao, bệnh viện, ...cấp huyện và thị trấn và các khu dân c- , hệ thống giao thông, điện...

Sẽ xây dựng bổ sung các hạng mục còn thiếu sau:

- Khu văn hoá thể thao, công viên vui chơi giải trí, quảng tr- ờng trung tâm

- Văn phòng đại diện, khách sạn, trung tâm hội chợ, triển lãm, nhà văn hóa đa năng, trung tâm thương mại. Nhà văn hóa thiếu nhi
- Mở rộng khu dịch vụ - công nghiệp tập trung.
- Trường học các cấp.
- Trung tâm an toàn thực phẩm
- Các khu dân cư- xây dựng mới (gồm nhà ở chia lô, biệt thự, khu tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở chung cư- )
- Mở rộng Khu công nghiệp của huyện

Thực hiện Quy hoạch mở rộng không gian đô thị để bố trí các khu chức năng mới, hoàn chỉnh hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước...trên cơ sở gắn kết hợp lý với khu vực hiện có

- Xây dựng mới và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (nhà máy cấp nước, nghĩa trang, khu xử lý chất thải, trạm xử lý nước thải, hệ thống điện, thông tin liên lạc...)

#### **4.4. Chọn hướng phát triển đô thị**

Thị trấn phát triển chủ yếu theo hướng bắc - nam dọc theo hai tuyến đường tỉnh 398, 298. Các khu chức năng mới sẽ được bố trí vào vùng đất nông nghiệp.

#### **4.5. Cơ cấu phân khu chức năng**

- Hình thành 3 khu dân cư- lớn gồm khu phía bắc, phía nam và thị trấn hiện nay với đa dạng các loại hình nhà ở đô thị

- Xây dựng một cụm công nghiệp tập trung nằm hai bên ĐT 398 thuộc địa phận xã Việt Lập hiện nay có quy mô 41,7ha

- Xây dựng các khu công viên vui chơi giải trí gắn với các khu dân cư-

- Xây dựng 2 khu thể thao trong đó khu số 1 duy trì tại vị trí sân vận động và nhà văn hóa huyện hiện nay, khu số 2 nằm phía nam đường tránh ĐT 295.

- Hình thành 3 khu trung tâm tổng hợp mới gắn với 3 khu dân cư-

#### **4.6. Quy hoạch sử dụng đất**

**Bảng: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

STT	<b>Hạng mục đất</b>	<b>Hiện trạng 2009</b>		<b>Quy hoạch 2030</b>	
		<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ %</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ %</b>
	<b>Đất toàn thị trấn</b>	<b>824</b>		<b>824</b>	
A	Đất dân dụng	192,92	23,41	500,5	60,74
<b>1</b>	<b>Đất đơn vị</b>	<b>145,62</b>	<b>17,67</b>	<b>302,4</b>	<b>36,7</b>
	- <i>Đất ở làng xóm, hiện trạng</i>	145,662	17,67	144,4	17,52

	<i>- Đất ở mới</i>			158	19,17
2	Đất công cộng cấp thị trấn và huyện	7,7	0,93	30,7	3,73
3	Cây xanh - TDTT	3,8	0,46	40	5,1
4	Đất cơ quan	3,1	0,38	9,3	1,13
5	Đất tr- ờng học	6	0,73	14,8	1,8
6	Trung tâm đào tạo nghề			2,3	0,28
7	Đất bệnh viện	3,7	0,45	5,7	0,69
8	Đất giao thông đô thị	23	2,79	85	10,32
<b>B</b>	<b>Đất ngoài khu dân dụng</b>	<b>49,88</b>	<b>6,05</b>	<b>101,33</b>	<b>12,3</b>
9	Đất công nghiệp — Tiểu thủ công nghiệp	32	3,88	41,7	5,1
10	Đất dịch vụ			14,5	1,76
11	Đất công trình di tích, tôn giáo	0,85	0,1	0,85	0,1
12	Đất an ninh quốc phòng	1,53	0,19	1,53	0,19
13	Đất cây xanh cách ly			10,6	1
13	Đất giao thông đối ngoại	12	1,46	27,6	3,35
14	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật ( <i>trạm xử lý chất thải rắn, trạm xử lý nóc thải, trạm điếm, trạm cấp nước, công trình thủy lợi, nghĩa trang...</i> )	3,5	0,42	14,85	1,8
C	Đất suối, nông, lâm nghiệp, mặt nóc nuôi trồng thủy sản, đất khác...	<b>581,2</b>	<b>70,53</b>	<b>222,17</b>	<b>26,96</b>
	<i>Tổng</i>	824	100	<b>824</b>	100

#### 4.7. Định h- ống tổ chức không gian đô thị:

##### 4.7.1. Ý t- ờng chính

Hình thành một hệ thống giao thông có các tuyến đ- ờng thẳng, kết nối liên hoàn các khu chức năng đô thị, tách đ- ợc một phần giao thông đối ngoại đi ra ngoài đô thị.

Dành nhiều quỹ đất để xây dựng khu công nghiệp, công trình dịch vụ th- ơng mại, công trình văn hoá thể thao tạo động lực phát triển đô thị

Xây dựng một đô thị “xanh” thân thiện với môi tr- ờng

##### 4.7.2. Tổ chức không gian đô thi

Trong t- ơng lai sẽ mở thêm một tuyến đ- ờng theo h- ống bắc - nam về phía tây chạy song song ĐT 298 hiện nay để mở rộng quỹ đất phát triển đô thị đồng thời hỗ trợ giao thông không để tập trung đông vào ĐT 298

Mở thêm tuyến đ- ờng chạy vòng sang phía đông trên đất xã Cao Th- ợng để nối ĐT 398 với ĐT 295 vừa hỗ trợ vận tải cho khu công nghiệp, giảm l- ợng xe l-u thông vào đô thị vừa thúc đẩy giao l- u phát triển kinh tế - xã hội cho khu vực phía Nam xã Cao Th- ợng và Việt Lập.

Nâng thẳng tuyến kênh N5 (đoạn có điểm đầu từ đ-ờng tránh ĐT 259, điểm cuối nối vào ĐT 398 tại vị trí cửa ngõ vào đô thị) để tạo thế đất vuông vắn cho quy hoạch hệ thống giao thông nội thị và các khu chức năng mới.

Xây dựng tuyến đ-ờng trục chính chạy phía nam tuyến ĐT 295 hiện nay để giải quyết giao thông đối ngoại theo h-óng đông - tây.

Xây dựng tuyến đ-ờng trục chính của đô thị chạy theo h-óng bắc - nam đi giữa khu vực xây dựng mới để kết nối các khu chức năng và liên kết hệ thống giao thông theo h-óng đông - tây của khu vực nội thị

- Trung tâm hành chính huyện ổn định tại vị trí hiện nay, sẽ mở rộng đ-ờng tỉnh 295 đoạn đi qua khu vực và xây dựng quảng văn hóa tr-ớc công trình với việc tổ chức thảm cỏ, thảm hoa, đài phun n-ớc trang trí, đây sẽ là khu diễn ra các hoạt động văn hóa, vui chơi giải trí cho ng-ời dân thị trấn, là điểm nhấn về cảnh quan đô thị. Phía nam quảng tr-ờng là công trình khách sạn, các công trình trụ sở cơ quan Huyện hiện có ổn định tại vị trí hiện nay



Dự kiến trên khu đất rộng bằng phẳng nằm phía nam nơi có quỹ đất rộng, có điều kiện tổ chức quảng tr-ờng cây xanh, tạo đ-ợc vị thế đẹp sẽ xây dựng công trình trung tâm th-óng mại, dịch vụ, công trình văn hoá đa năng, quần thể các công trình thi đấu, bể bơi và luyện tập thể thao của huyện, hội chợ tr-ng bày triển lãm, nhà văn hoá thiếu nhi, câu lạc bộ, công viên...tạo điển nhấn và dấu ấn cho khu vực đô thị mới hiện đại và đồng bộ.



- Trung tâm dịch vụ th-óng mại (chợ Mộc) ổn định tại vị trí hiện nay nh- ng sẽ quy hoạch lại để tổ chức sân, bãi đỗ, đ-ờng nội bộ, xây dựng công trình kiến trúc mới đẹp và đủ diện tích đáp ứng nhu cầu kinh doanh theo h-óng văn minh;

- Sân vận động và nhà văn hóa huyện hiện có đ-ợc ổn định tại vị trí hiện nay nh- ng sẽ cải tạo nâng cấp đạt tiêu chuẩn sân vận động cấp huyện nh- ng có thể tổ chức thi đấu các giải cấp tỉnh.

- Tại cửa ngõ phía nam vào thị trấn sẽ xây dựng cụm công trình trung tâm dịch vụ th-óng mại - khách sạn, văn phòng đại diện, ngân hàng, công trình văn hóa, v-ờn

hoa... phục vụ khu dân c- phía nam đồng thời tạo bộ mặt và điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho đô thị.

- Mở rộng cụm công nghiệp tại xã Việt Lập hiện nay lên quy mô 41,7ha, với tính chất là công nghiệp sạch không gây ô nhiễm môi tr- ờng nhằm tạo động lực phát triển kinh tế cho thị trấn và chuyển dịch cơ cấu kinh tế, giải quyết việc làm cho lực l- ợng lao động. Xung quanh khu công nghiệp sẽ xây dựng dải cây xanh cách ly giữa khu công nghiệp với khu dân c- để đảm bảo vệ sinh mopoï tr- ờng, và xây dựng hệ thống hồ lọc sinh học nhằm góp phần xử lý triệt để ô nhiễm do n- ớc thải của nhà máy thải ra.

- Trên cơ sở cụm dịch vụ th- ờng mại hiện nay sẽ mở rộng lên quy mô 13ha để thu hút đầu t- , phát triển dịch vụ góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế

Toàn thị trấn sẽ hình thành 3 khu dân c- lớn:

+ *Khu dân c- số 1 (nằm phía Bắc)*: Có tổng diện tích 183ha, gồm các loại hình nhà ở phục vụ cho nhiều đối t- ợng, nhà chia lô, nhà v- ờn, và nhà ở xã hội, nhà ở hiện trạng. Trung tâm tổng hợp khu dân c- phía Bắc nằm trên trục chính đô thị, bao gồm các công trình dịch vụ th- ờng mại, chợ khu vực, công trình văn hoá, v- ờn hoa đô thị.

+ *Khu dân c- số 2 (nằm tại khu vực trung tâm thị trấn hiện nay)*: Có tổng diện tích 413ha, gồm nhà ở chia lô, nhà biệt thự, nhà chung c- , nhà ở dịch vụ, nhà ở xã hội, nhà ở hiện trạng; các cơ quan hành chính huyện, khách sạn, trung tâm dịch vụ th- ờng mại, bến xe, ngân hàng, b- u điện, chợ chính của huyện, v- ờn hoa, quảng tr- ờng văn hoá.

+ *Khu dân c- số 3 (nằm phía nam)*: Có tổng diện tích 228ha, gồm nhà ở chia lô, nhà biệt thự, nhà ở dịch vụ, nhà chung c- , nhà ở hiện trạng; các công trình thể thao cấp huyện, công trình văn hoá đa năng (th- viện, câu lạc bộ, hội tr- ờng lớn, phòng tr- ng bầy khu vực triển lãm), cung thi đấu thể thao, khách sạn, văn phòng đại diện, ngân hàng, bảo hiểm, v- ờn hoa đô thị

- Toàn thị trấn dự kiến hình thành 13 cụm dân c- trong đó có 3 cụm dân c- hiện trạng của thị trấn cao th- ờng hiện nay. Mỗi cụm dân c- sẽ xây dựng một nhà văn hoá và một sân chơi thể thao kết hợp v- ờn hoa.

- Xây dựng hệ thống khu công viên cây xanh lớn với tổng diện tích khoảng 32.9ha, đây là các điểm vui chơi giải trí phục vụ ng-ời dân thị trấn đồng thời tạo không gian mở và lá phổi xanh cần thiết cho đô thị. Trong mỗi công viên đều đào hồ vừa tạo cảnh quan vừa giải quyết thoát n- ớc cho đô thị.

- Ngoài các tr- ờng phổ thông và nhà trẻ mẫu giáo hiện có duy trì tại vị trí hiện nay sẽ xây dựng thêm: 01 tr- ờng cấp 1, 01 tr- ờng cấp 2, 02 tr- ờng mẫu giáo để đáp ứng đủ nhu cầu tr- ờng lớp khi dân số thị trấn gia tăng. Xây dựng một tr- ờng đào tạo nghề cung cấp lực l- ợng lao động có tay nghề cho khu công nghiệp và các ngành kinh tế trong huyện

#### **4.7.3. H- ờng dẫn thiết kế đô thi**

a/. *Khung thiết kế đô thi*.

#### \* Phân vùng các không gian chủ đạo đô thị

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quản lý - kiểm soát phát triển xây dựng đô thị đ- ợc xác định theo một số nội dung chính sau:

- + Tổ chức không gian tầng cao trong toàn đô thị
- + Xác định các khu vực phát triển mới (gồm khu dân c- mới, cụm công trình công cộng, cụm công nghiệp).
- + Khu vực cải tạo kết hợp bảo tồn cấu trúc hiện có
  - + Khu vực cải tạo kết hợp xây dựng mới.
  - + Trục không gian kiến trúc chủ đạo của đô thị
  - + Các tuyến đ- ờng giao thông đối ngoại cần kiểm soát phát triển
  - + Các vực cảnh quan cần bảo vệ
  - + Không gian mở và công viên đô thị
  - + Khu vực cửa ngõ vào đô thị
  - + Vùng sinh thái nông nghiệp

#### b/. Những h- ống dẫn và quy định quản lý xây dựng chủ yếu

##### b.1. Tổ chức không gian tầng cao trong toàn đô thị

- Không gian theo chiều đứng của đô thị đ- ợc tổ chức thành một số cụm, điểm công trình, dọc tuyến đ- ờng trục chính đô thị và từng vùng dân c- đô thị, cụ thể nh- sau:

+ Đô thị có 4 cụm không gian cao tầng là điểm nhấn đô thị đó là: cụm trung tâm th- ơng mại dịch vụ - văn hoá...phía Bắc; cụm công trình hành chính và khách sạn xung quanh khu vực quảng tr- ờng hành chính - văn hoá thị trấn; cụm trung tâm dịch vụ - th- ơng mại- văn hoá- thể thao- triển lãm hội chợ- khách sạn- văn phòng đại diện phía nam đ- ờng tránh ĐT 295; cụm trung tâm dịch vụ th- ơng mại văn phòng đại diện- khách sạn- cơ quan nằm tại cửa ngõ phía nam thị trấn. Các công trình tại đây có tầng cao tối thiểu  $\geq 3$  tầng, tầng cao tối đa không hạn chế, trong đó khối khách sạn, văn phòng đại diện là các công trình có hình khối kiến trúc theo dạng tháp để tạo không gian chiều cao cho đô thị.

+ Các trục đ- ờng tạo diện mạo kiến trúc chính cho đô thị là các tuyến đ- ờng trục trung tâm rộng 36m, ĐT.295, ĐT.298, ĐT.398; Đ- ờng trục chính đô thị theo h- ống bắc - nam, trục đ- ờng liên khu vực theo h- ống đông - tây. Các công trình công cộng trên trục đ- ợc xây dựng theo dạng hợp khối, có hình thức kiến trúc hiện đại, tầng cao tối thiểu  $\geq 3$  tầng, tối đa không hạn chế. Công trình nhà ở có tầng cao  $\geq 4$  tầng, có h- ống dẫn và quản lý về hình thức kiến trúc để đảm bảo trong t- ơng lai có những tuyến phố thống nhất và đẹp về kiến trúc mặt ngoài. (quy định cụ thể về quản lý xây dựng từng tuyến phố đ- ợc xác định tại giai đoạn lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

##### b.2. Khu vực phát triển mới

###### \* Khu dân c- xây dựng mới:

+ *Khu dân cư- xây dựng mới phía Bắc*: Đây là khu dân cư- mới phân bố không tập trung có quy mô từ 5-7ha cho một ô phố. Mô hình ở bố trí 3 loại: Nhà ở chia lô liền kề; nhà ở biệt thự, nhà ở tiêu chí; Trong khu vực này xây dựng một khu trung tâm tổng hợp gồm công trình dịch vụ thương mại, trường học, công trình văn hóa thể thao gắn với khu công viên cây xanh vui chơi giải trí, chợ xanh, trạm y tế, các vòm hoa trong từng nhóm nhà ở.

Các chỉ tiêu quản lý và hống dẫn xây dựng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đ- ợc quy định cụ thể nh- sau:

Các công trình công cộng đ- ợc xây dựng trên trục đ- ờng chính liên khu vực để thuận tiện giao dịch kinh doanh, tạo sự khang trang và là điểm nhấn tạo bộ mặt kiến trúc vùng phía bắc của đô thị. Khuôn viên đất xây dựng phải rộng, công trình kiến trúc phải tổ chức hợp khối, tầng cao nên ≥3 tầng, mật độ xây dựng khoảng 30 - 45% để dành đất cho việc tổ chức sân vòm đ- ờng nội bộ, bãi đỗ xe; tr- ớc công trình có quảng tr- ờng rộng để tạo tầm nhìn (khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng và chỉ giới đ- ờng đỏ đ- ợc nghiên cứu cụ thể trong quy hoạch chi tiết). Đây là công trình góp phần tạo bộ mặt kiến trúc cho khu đô thị và trục đ- ờng chính vì vậy hình thức kiến trúc phải đảm bảo vừa có bản sắc riêng vừa hiện đại, đẹp cả 4 mặt, màu sắc nhẹ và sáng không gây cảm giác nặng nề; công trình phải tạo đ- ợc ấn t- ợng và là điểm nhấn cho khu đô thị. Hè lát tr- ớc các công trình, quảng tr- ờng nên dùng loại có màu sắc và vật liệu riêng không trùng với các khu vực khác trong đô thị.



Yêu cầu hình thức kiến trúc đối với nhà ở xây dựng mới: tầng cao công trình, tầng cao các ban công, hình thức mái, màu sắc công trình, biển quảng cáo... phải đ- ợc thống nhất theo từng dãy phố; Giữa các nhóm nhà phải xây dựng các vòm hoa để tạo không gian mở là khu vui chơi giải trí, luyện tập thể thao cho người dân, nhà văn hóa thôn - cụm dân cư- ; Dọc các tuyến đ- ờng giao thông phải tổ chức trồng cây xanh tạo bóng mát có chủ đề theo từng tuyến phố (phố hoa bàng lăng, phố hoa ph- ợng, phố hoa móng bò...);

+*Khu vực dân cư- xây dựng mới phía Nam*: Đây là khu dân cư- xây dựng mới có quy mô t- ơng đối lớn; Mô hình nhà ở bao gồm: Nhà ở chia lô liền kề; nhà ở biệt thự, nhà ở tiêu chí, nhà chung cư, nhà ở xã hội. Trong khu vực này còn bố trí các cụm công trình công cộng, dịch vụ thương mại, công trình văn hóa - thể thao quy mô lớn, trường học các cấp, chợ xanh, trạm y tế, khu công viên cây xanh vui chơi giải trí và các vòm hoa nhỏ cho từng nhóm nhà ở.

Các chỉ tiêu quản lý và hống dẫn xây dựng, tổ chức cảnh quan đ- ợc quy định cụ thể nh- sau:

Giữa trục cảnh quan chính của khu đô thị chỉ cho phép trồng cây xanh, tổ chức v-ờn hoa, đ-ờng dạo, đài phun n-ớc, t-ợng trang trí, các điểm dừng chân, cắm các biển quảng cáo, biểu t-ợng trang trí của đô thị, đèn trang trí và chiếu sáng. Không đ-ợc xây công trình lớn trong phạm vi trục cảnh quan này. Kiến trúc công trình hai bên trục đ-ờng là công trình công cộng, th-ơng mại dịch vụ, văn phòng đại diện, khách sạn, nhà văn hóa đa năng, hội chợ triển lãm, nhà ở kết hợp kinh doanh dịch vụ để tạo một tuyến phố sôi động cả ban đêm và ban ngày, đồng thời là điểm nhấn tạo bộ mặt kiến trúc đô thị. Tầng cao tối đa của công trình công cộng không hạn chế, tầng cao tối thiểu ≥ 3 tầng, khoảng cách giữa các công trình cao tầng đ-ợc thiết kế đảm bảo thông thoáng, diện đồ bóng nhiều nhất để tạo bóng đậm và không gian thoáng mát trong mùa hè. Hình thức kiến trúc, màu sắc, cao độ ban công các tầng nhà phải thống nhất và giống nhau cho từng đoạn phố. □ những tuyến phố kinh doanh dịch vụ biển quảng cáo đ-ợc quy định theo từng dãy phố, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đ-ờng đỏ và đ-ợc xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết 1/500



Đối với công trình công cộng, tầng cao không hạn chế, chỉ giới xây dựng phải lùi vào phía sau chỉ giới đ-ờng đỏ (khoảng cách lùi hợp lý sẽ đ-ợc xác định cụ thể trong b-ớc lập quy hoạch chi tiết); hình thức công trình phải hiện đại, có tính thẩm mỹ cao; Hè toàn bộ tuyến đ-ờng đ-ợc lát gạch trang trí, đặt các bồn hoa tạo tính hấp dẫn và cảnh quan đẹp cho trục đ-ờng bộ mặt đô thị.

Đối với các nhóm nhà ở chia lô: phải tuân thủ nguyên tắc tạo đ- ợc các tuyến phố có tính thẩm mỹ cao, cảnh quan đẹp. Mật độ xây dựng 80-100%; Tầng cao 4-5 tầng (tầng cao đ- ợc thống nhất trên từng tuyến phố); các quy định cụ thể về chỉ giới xây dựng, tầng cao của từng tuyến phố, ranh giới t- ờng rào phía sau các dãy nhà... đ- ợc quy định cụ thể tại b- ớc lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết



Mẫu sắc công trình nhẹ và sáng, đ- ợc sử dụng đồng nhất trong từng lô phố; Biển quảng cáo quy định thống nhất theo từng dãy phố và đ- ợc xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết; Gi- a các nhóm nhà phải tổ chức v- ờn hoa khu vui chơi giải trí, sân luyện tập thể thao, nhà văn hóa thôn cụm.

Đối với khu ở biệt thự: mật độ xây dựng đảm bảo 35-40%; Tầng cao 2-3 tầng; Mẫu sắc công trình nhẹ và sáng, đ- ợc sử dụng đồng nhất trong từng lô phố; Mái công trình có thể sử dụng mái dốc, mái bằng nh- ng phải đi theo từng ô phố. Tỷ lệ cây xanh trong mỗi khuôn viên lô đất giới hạn 40-45%. Chỉ giới xây dựng, tầng cao cụ thể từng tuyến phố đ- ợc quy định cụ thể tại b- ớc lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết;

Đối với từng cụm công trình dịch vụ th- ờng mại, công cộng, văn hóa thể thao đều phải xây dựng hợp khối để tạo sự bề thế, đảm bảo mật độ xây dựng chỉ từ 25 - 40%; Dành nhiều không gian trống còn lại để tổ chức quảng tr- ờng, đ- ờng nội bộ, bãi đỗ xe, trồng cây xanh v- ờn hoa. Hình thức kiến trúc phải đẹp cả 4 mặt và hiện đại, nổi bật về mẫu sắc để tạo điểm nhấn cho cảnh quan đô thị.



Đối với công trình tr- ờng học khi quy hoạch cần - u tiên h- ống cổng chính mở về đ- ờng khu vực, tránh mở vào tuyến đ- ờng chính có mật độ ph- ơng tiện giao thông cao. Tầng cao chỉ nên 3 - 4 tầng, hình thức kiến trúc kết hợp vừa dân tộc vừa hiện đại. Mật độ xây dựng 25-30%; đất còn lại dành để tổ chức sân, v- ờn hoa, v- ờn cây, khu tập thể thao, nơi để xe....Cây xanh phải trồng loại có tán rộng tạo bóng mát, hoa đẹp, h- ơng thơm, trồng cây trang trí...

### b.3. Cụm công nghiệp

Đ- ợc bố trí tập trung thành 1 khu vực. Do cụm công nghiệp nằm trong đô thị và trên trực đ- ờng chính đi từ phía nam vào trung tâm thị trấn, vì vậy kiến trúc cảnh quan cần đ- ợc đặc biệt quan tâm và có quy định cụ thể để không ảnh h- ưởng đến mỹ quan của khu vực cửa ngõ vào đô thị.

Các chỉ tiêu quản lý xây dựng cơ bản của toàn bộ cụm công nghiệp đ- ợc quy định cụ thể nh- sau:

Mật độ xây dựng chung toàn khu công nghiệp khoảng 55-60%; Tỷ lệ cây xanh toàn khu đạt 10-15%; Diện tích đ- ờng giao thông đạt 10-15% còn lại là diện tích xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nh- trạm điện, trạm xử lý n- óc thải.

Trong khuôn viên từng lô đất xây dựng nhà máy, cần đảm bảo mật độ xây dựng đạt 60 - 70%, diện tích còn lại dành để tổ chức sân v- òn, bãi đỗ xe, đ- ờng giao thông nội bộ. Công trình kỹ thuật của từng nhà máy bố trí về cuối lô đất có khoảng cách ly đúng theo quy định về đảm bảo vệ sinh môi tr- ờng, cứu hỏa, đồng thời không làm ảnh h- ưởng tới hoạt động của các xí nghiệp kề cận.

T- ờng rào bao quanh từng nhà máy nên xây dựng th- a thoáng, chạy dọc phía tr- ớc t- ờng rào là cây xanh v- òn hoa trang trí. Cổng chính từng khu công nghiệp đ- ợc thiết kế đơn giản nh- ng hiện đại, mang yếu tố thẩm mỹ cao.

Phải trồng dải cây xanh cách ly đối với phần tiếp giáp khu dân c-. Mầu sắc công trình, mái công trình; t- ờng rào cần sử dụng gam mầu mát, nhẹ, kiến trúc thanh thoát.

Trục đ- ờng chính của cụm công nghiệp ngoài chức năng phục vụ tốt đi lại vận chuyển hàng hoá, còn là trục cảnh quan vì vậy phải chú ý trồng cây xanh trang trí, cây có tán rộng, hoa đẹp h- ơng thơm.



#### c/. Khu vực cải tạo kết hợp bảo tồn cấu trúc hiện có

Là khu vực làng xóm hiện có. Sẽ thực hiện nâng cấp mở rộng một số tuyến đ- ờng chính để kết nối với khu đô thị xây dựng mới. Nâng cấp các tuyến đ- ờng thôn xóm. Cơ bản ổn định cấu trúc làng xóm hiện nay. Nhà ở h- ống dẫn xây dựng theo hình thức nhà v- òn kiểu biệt thự, mái ngói, tầng cao 2-3 tầng. Mầu sắc phải hài hòa với cảnh quan thiên nhiên chung. Hạn chế tối đa xây dựng nhà ở theo kiểu chia lô cao 4-5 tầng. Mật độ trong mỗi khuôn viên gia đình nên đảm bảo ở mức 25-30%.

Đình, chùa, đ- ợc ổn định, các công trình xung quanh khi xây dựng không đ- ợc phép gây ảnh h- ưởng đến cảnh quan của công trình di tích.

#### d/. Khu vực cải tạo kết hợp xây dựng mới.

Khu vực này bao gồm nhà ở dân tự xây bám dọc các tuyến đ- ờng trực đô thị, dân c- trong khu vực nội thị thị trấn và các cơ quan, công trình dịch vụ công cộng.

Đối với nhà ở đã xây dựng kiên cố không nằm trong diện phải giải toả do mở đ-ờng, xây dựng công trình mới...về cơ bản đ-ợc ổn định, nh-ng khi cải tạo cần có quản lý và h-ống dẫn để thống nhất về tầng cao công trình, chiều cao ban công các tầng nhà, hình thức kiến trúc mặt ngoài, màu sắc, chiều cao biển quảng cáo. Những nhà tạm khi xây dựng lại sẽ đ-ợc quy định hình thức kiến trúc theo thiết kế mẫu để dân tạo đ-ợc sự thống nhất chung trên từng tuyến phố.

Khoảng cách giữa chỉ giới đ-ờng đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến phố đ-ợc xem xét và quy định cụ thể tại quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Những ao nhỏ nằm chen lấn trong khu dân c- đ-ợc xem xét cụ thể, trong tr-ờng hợp cần thiết sẽ san lấp để bổ xung diện tích trồng cây xanh, nhà ở mới, công trình công cộng; Những hồ t-ờng đối lớn giữ lại để tạo không gian mở kết hợp thoát n-ớc, trồng cây xanh xung quanh tạo cảnh quan.

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống giao thông, trồng cây xanh dọc đ-ờng phố và lát hè tạo mỹ quan đô thị.



#### e/. Trục không gian kiến trúc chủ đạo của đô thị

Gồm các trục không gian chính sau:

- Trục cảnh quan dọc m-ơng t-ới N5: Từ chân taluy của m-ơng t-ới sẽ xây dựng hai tuyến đ-ờng giao thông chạy song song hai bên. Chân tayluy tuyến m-ơng đ-ợc trồng cỏ, hoa trang trí để góp phần làm đẹp đô thị, dọc theo hè hai bên tuyến đ-ờng giao thông trồng cây xanh tạo cảnh quan và bóng mát.

- Trục cảnh quan dọc m-ơng thoát n-ớc theo h-ống bắc - nam là trục cây xanh mặt n-ớc và công viên, hai bên trục mặt n-ớc là tuyến đ-ờng đi bộ trồng cây xanh tạo bóng mát và trang trí, có các điểm dừng chân ngồi nghỉ, các kiốt dịch vụ bán đồ l-u

niệm, giải khát... bờ m-ơng đ-ợc kè bằng bê tông đục lỗ để trồng cỏ tạo vẻ đẹp tự nhiên.

- Các trục đ-ờng chính Đông - Tây (đoạn đi qua khu trung tâm tổng hợp phía bắc và phía nam thị trấn). Đây là trục đ-ờng chính liên kết hai tuyến đ-ờng 398 và 298 cũng nh- một số khu chức năng đô thị. Trục đ-ờng này đ-ợc xây dựng với mặt cắt ngang rộng 36m trong đó lòng đ-ờng:  $2 \times 9m = 18m$ ; Hè đ-ờng:  $2 \times 6m = 12m$ ; giải phân cách giữa rộng 6m để trồng cây xanh, thảm hoa và cỏ trang trí. Tổ chức không gian cảnh quan hai bên trục đ-ờng cần - u tiên những cụm công trình nhà ở 4-5 tầng, công trình công cộng và quảng tr-ờng v-ờn hoa cây xanh. Hình thức kiến trúc phải mang tính thẩm mỹ cao. Lô đất xây dựng công trình công cộng phải rộng, phía tr-ớc phải có quảng tr-ờng tạo không gian mở và tầm nhìn, khối công trình cần tạo đ-ợc ấn t-ợng đẹp. Tầng cao tối thiểu của công trình công cộng > 3 tầng, tầng cao tối đa không hạn chế. Mật độ xây dựng trung bình trong khu trung tâm 25 - 35%. Hình khối công trình khách sạn, văn phòng đại diện cơ bản theo dạng tháp để tạo điểm nhấn không gian cho đô thị, đồng thời dành nhiều quỹ đất để tổ chức quảng tr-ờng, đ-ờng nội bộ, v-ờn hoa tr-ớc công trình.

Đối với nhà ở chia lô nằm dọc hai bên tuyến đ-ờng hình thức kiến trúc phải thống nhất, hiện đại, nhẹ nhàng hài hòa với cảnh quan trục đ-ờng.

#### *g/. Các tuyến đ-ờng giao thông đối ngoại cần kiểm soát phát triển*

##### *g.1. Tuyến đ-ờng ĐT 398*

Dọc hai bên đ-ờng đoạn đi qua khu vực nội thị thị trấn, chủ yếu là nhà ở dân tự xây kết hợp kinh doanh dịch vụ và một số công trình công cộng quy mô nhỏ; phía nam tuyến đ-ờng đã có khu công nghiệp. Về cơ bản ổn định và tuân thủ lộ giới đã quy định; Có h-ống dẫn cải tạo hình thức kiến trúc nhà ở theo h-ống đồng nhất về màu sắc và tầng cao, biển quảng cáo. Phần tiếp tục phát triển mới theo quy hoạch sẽ đ-ợc xây dựng theo dự án để đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và thống nhất về hình thức kiến trúc (đặc biệt đối với nhà ở). Riêng nhà ở dọc tuyến phố chính tầng cao công trình phải đảm bảo 4-5 tầng. Công trình công cộng phải xây dựng hợp khối, có mật độ xây dựng hợp lý (30-45%) để dành đất cho tổ chức cây xanh, đ-ờng nội bộ và khoảng lùi công trình, nhằm tạo không gian thoáng cho trục đ-ờng. Dọc bên hè đ-ờng trồng loại cây bóng mát, tán rộng hoa đẹp.

##### *g.2. Tuyến đ-ờng ĐT 298*

Dọc hai bên đ-ờng đoạn đã có nhà ở dân c-, công trình công cộng về cơ bản ổn định và tuân thủ lộ giới đã quy định; Có h-ống dẫn cải tạo hình thức kiến trúc nhà ở theo h-ống đồng nhất về màu sắc và tầng cao, biển quảng cáo. Phần tiếp tục phát triển mới sẽ đ-ợc xây dựng theo dự án để đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và thống nhất về hình thức kiến trúc (đặc biệt đối với nhà ở). Đối với nhà ở dọc các tuyến phố, tầng cao công trình xác định 4-5 tầng (tầng cao đ-ợc quy định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết). Công trình công cộng phải xây dựng hợp khối, có mật độ xây dựng hợp lý (30-45%) để dành đất cho việc tổ chức cây xanh, đ-ờng nội bộ và khoảng lùi công trình, nhằm tạo không gian thoáng cho trục đ-ờng. Dọc bên hè đ-ờng trồng loại cây bóng mát, tán rộng hoa đẹp.

Các không gian xanh đã đ- ợc quy hoạch chung xác định là không gian mở tạo sự thoáng rộng cho trục đ- ờng, tại các khu vực này không tổ chức xây dựng công trình lớn, chỉ nên xây dựng công trình kiến trúc nhỏ, công trình dịch vụ có khối tích vừa phải, hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp dân tộc

#### *h/. Vùng sinh thái nông nghiệp:*

Là vùng đất ruộng còn lại, sẽ đ- ợc giữ lại để canh tác nông nghiệp và xây dựng các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cho đô thị. Đây cũng là vùng đất dự trữ dành cho đô thị phát triển trong t- ơng lai, tr- ớc mắt không phát triển đô thị vào vùng đất này.

#### *i/. Không gian mở và công viên đô thị*

Đô thị có 3 khu công viên chính phục vụ vui chơi giải trí gắn với hồ điều hòa. Công trình xây dựng trong công viên phải có quy mô nhỏ, màu sắc hài hoà với cây xanh, hồ n- ớc. Nên sử dụng vật liệu tự nhiên. Mật độ xây dựng thấp từ 3-5%. Tầng cao tối đa 2 tầng (dành cho nhà hàng dịch vụ ăn uống, còn lại chủ yếu là 1 tầng). Đào các hồ lớn vừa là hồ điều hòa vừa là hồ phục vụ vui chơi giải trí, xung quanh hồ đ- ợc kè bằng bê tông có lỗ trống cỏ để tạo sự mềm mại, hài hoà với cảnh quan chung. Công trình kiến trúc nhỏ gồm ghế ngồi, chòi nghỉ, kiốt dịch vụ, kiến trúc trang trí, bến thuyền (nên sử dụng hình thức độc đáo, sinh động)...một số cầu cảnh quan qua suối, hồ, để nối kết hoạt động hai bên thì hình thức kiến trúc của cầu nên thiết kế đa dạng không lặp lại.



#### *k/. Khu vực cửa ngõ vào đô thị*

- Có 4 khu vực cửa ngõ vào đô thị (phía bắc, nam, đông, tây). Các khu vực cửa ngõ đều đ- ợc dành khoảng không gian rộng để tổ chức v- òn hoa, biểu t- ượng điêu khắc trang trí mang hình ảnh của đô thị hay đài phun n- ớc, đây là điểm nhấn về cảnh quan mang tạo dấu ấn riêng và nét đặc biệt cho đô thị. Riêng cửa ngõ phía đông thị trấn là quảng tr- ờng văn hóa, tại đây chỉ bố trí đài phun n- ớc, thảm cỏ, hoa và đ- ờng dạo vừa tạo không gian thoáng rộng cho các công trình công cộng bố trí xung quanh vừa là nơi sinh hoạt văn hóa, tổ chức các cuộc mít tinh...cho ng- ời dân thị trấn



## *II. Các vực cảnh quan cần bảo vệ*

- Là các quả đồi nằm trong đô thị: Không cho phép xâm hại, san phá. Sẽ duy trì trồng cây xanh kinh tế để góp phần tăng tỷ lệ cây xanh trong đô thị, cải tạo vi khí hậu, đồng thời là điểm nhấn về nét đặc trưng của cấu trúc hình thái đô thị

### **4.7.4. Nhận xét chung**

Với việc tổ chức không gian và quy hoạch sử dụng đất đô thị nhằm trên đã cơ bản đạt đ- ợc các yêu cầu sau

- Phân bố các khu chức năng khá hợp lý đồng thời mở ra những vùng đất mới đẹp để bố trí các công trình công cộng, khu trung tâm và các khu dân cư cho đô thị

- Tổ chức giao thông hợp lý, đã phân tách đ- ợc hoạt động của hai loại giao thông nội thị và giao thông đối ngoại, vừa đảm bảo an toàn cho hoạt động đô thị trong lâu dài vừa giải quyết tốt tính kết nối giữa hai hệ thống qua đó thúc đẩy sự giao lưu với các vùng khác

- Hệ thống giao thông nội thị tổ chức theo dạng ô bàn cờ tạo đ- ợc sự kết nối liên hoàn toàn bộ các khu chức năng đô thị

- Phần đô thị bố trí xây dựng mới t- ợng đối lập trung do đó đầu t- hệ thống hạ tầng đỡ tốn kém đồng thời dễ phân kỳ đầu t-

- Cơ bản ổn định các cơ quan, công trình công cộng và dân cư hiện có vì vậy có tính khả thi cao. Phần xây dựng mới chỉ tập trung trên khu vực đất trống, đất nông nghiệp nhờ đó giảm kinh phí đền bù và tái định cư

- Quy mô khu công nghiệp khá lớn nên tạo đ- ợc động lực cho đô thị phát triển đồng thời thu hút lực l- ợng lao động về thị trấn góp phần làm tăng dân số cơ học và chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

- Quy hoạch mới đã cơ bản bảo tồn đ- ợc cấu trúc làng xóm hiện có và địa hình tự nhiên nhằm cũng tạo đ- ợc không gian cảnh quan mới làm cho đô thị đẹp và hiện đại hơn.

## **4.8. Định h- ống quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### **4.8.1. Quy hoạch giao thông**

#### *a/. Các nguyên tắc và cơ sở thiết kế*

##### *a.1. Nguyên tắc:*

- Tận dụng tối đa hệ thống hạ tầng giao thông hiện trạng, khai thác hợp lý điều kiện địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng san nền và các xử lý đặc biệt khác.

- Đáp ứng đ- ợc yêu cầu giao thông hiện tại và t- ơng lai, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kĩ thuật đúng quy định.

#### a.2. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ nền hiện trạng khu vực nghiên cứu đo năm 2010.

#### b/. Giải pháp quy hoạch:

##### b.1. Mạng l- ối:

- Mạng đ- ờng của khu đô thị đ- ợc thiết kế theo dạng hỗn hợp, thiết kế mới, mở rộng theo h- ống tôn trọng địa hình tự nhiên và các dự án giao thông đang triển khai trên địa bàn.

###### b.1.1. Giao thông đối ngoại

- Đ- ờng tỉnh 398: mở rộng toàn tuyến nằm trong ranh giới thiết kế theo dự án đã có với mặt cắt ngang rộng 33m, bao gồm :

- + Lòng đ- ờng:  $2 \times 7,5m = 15m$ ;
- + Vỉa hè:  $2 \times 7m = 14m$ ;
- + Phân cách: 4m;

- Đ- ờng tỉnh 295: thiết kế tuyến mới nối từ điểm đầu đoạn bắt đầu đi vào phía Đông thị trấn, tránh xuống phía Nam trung tâm thị trấn và gấp lại đ- ờng tỉnh 295 cũ tại sát ranh giới phía Tây thị trấn với mặt cắt ngang rộng 38m, bao gồm :

- + Lòng đ- ờng:  $2 \times 9m = 18m$ ;
- + Vỉa hè:  $2 \times 7m = 14m$ ;
- + Phân cách: 6m;

- Đ- ờng tỉnh 298: mở rộng toàn tuyến với mặt cắt ngang rộng 33m, bao gồm :

- + Lòng đ- ờng:  $2 \times 7,5m = 15m$ ;
- + Vỉa hè:  $2 \times 7m = 14m$ ;
- + Phân cách: 4m;

###### b.1.2. Giao thông trong khu vực thiết kế :

- Mạng l- ối thiết kế mới đ- ợc bố trí hợp lý theo mạng hỗn hợp, kết hợp với mạng l- ối đ- ờng hiện có tạo thành một mạng l- ối liên hoàn, đảm bảo sự liên kết giữa các khu chức năng trong đô thị.

- Xây dựng tuyến đ- ờng trực chính trung tâm theo h- ống đông - tây có mặt cắt 36m, giữa có giải phân cách rộng 6m để trồng cây xanh tạo cảnh quan, tuyến đ- ờng đi qua khu trung tâm của khu dân c- mới số 1 đồng thời cũng là tuyến đ- ờng liên kết trực ĐT 398 với trực ĐT 298.

- Xây dựng mới 2 tuyến đ- ờng dọc theo kênh t- ới số 5 (mc 5-5), vừa đảm nhiệm vai trò giao thông, vừa đảm nhiệm vai trò tạo hành lang bảo vệ kênh.

- Xây dựng mới tuyến đ-ờng dọc theo tuyến kênh t-ới lấy n-ớc từ kênh t-ới số 5 t-ới cho khu vực phía tây khu vực nghiên cứu (mc 7-7), tuyến m-ơng đ-ợc đ-à vào vị trí dải phân cách.

- Đ-ờng liên khu vực, đ-ờng khu vực đ-ợc thiết kế hợp lý, hài hòa với các trục đ-ờng chính phân chia các khu chức năng đô thị nhằm đảm bảo tính liên kết của toàn mạng l-ới đồng trong đô thị.

- Xây dựng tuyến đ-ờng vào nghĩa trang và bãi rác mới trong quy hoạch với mặt cắt lòng đ-ờng 8m (mc 8-8).

### b.2. Xác định qui mô và phân cấp các tuyến đ-ờng:

\* Đ-ờng chính đô thị :

- Đ-ờng trục chính đô thị, mặt cắt ngang rộng 36m bao gồm :

- + Lòng đ-ờng: 2 x 9m = 18m.
- + Hè đ-ờng: 2 x 6m = 12m.
- + Phân cách: 6m.

\* Đ-ờng liên khu vực, khu vực :

- Đ-ờng liên khu vực đ-ợc thiết kế với mặt cắt ngang 22m bao gồm:

- + Lòng đ-ờng: 12m.
- + Hè đ-ờng: 2 x 5m.

- Đ-ờng khu vực đ-ợc thiết kế với mặt cắt ngang 15m bao gồm:

- + Lòng đ-ờng: 7m.
- + Hè đ-ờng: 2 x 4m.

### c. Các công trình phục vụ giao thông:

\* Bãi đỗ xe:

Mở rộng bến xe khách hiện trạng lên 1ha nhằm phục vụ nhu cầu đỗ trả khách cho các xe liên tỉnh và khu công nghiệp phía Đông nam thị trấn trong t-ơng lai.

Đối với những công trình công cộng, khu vui chơi giải trí bố trí riêng bãi đỗ xe trong khu vực công trình đáp ứng nhu cầu bản thân.

Bố trí bãi đỗ xe công cộng nhỏ kết hợp với khu cây xanh v-òn hoa trong các khu ở và khu vực sân của các khu chung c-, công trình hành chính.

Tổng diện tích bãi đỗ xe khoảng 1,5 - 2ha.

\* Cầu, cống qua đ-ờng :

Bố trí các cầu, cống bê tông tại các vị trí có giao cắt giữa đ-ờng giao thông với các kênh m-ơng thủy lợi.

### d. Tổng hợp đ-ờng dây, đ-ờng ống kỹ thuật:

#### d.1. Nguyên tắc thiết kế:

- Ưu tiên loại đ-ờng ống tự chảy, ống có kích th-ớc lớn và các đ-ờng ống thi công khó khăn.

- Bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đ-ờng ống với nhau và với công trình xây dựng cả về chiều cao và chiều đứng.

- Các công trình cố gắng bố trí song song với nhau và song song với tim đ-ờng quy hoạch, hạn chế giao cắt nhau.

- Tại các điểm giao cắt với đ-ờng chính thị xã cố gắng giải quyết để các tuyến kỹ thuật cùng đi trong tuyến nếu điều kiện kỹ thuật cho phép.

- Các đ-ờng cống cố gắng bố trí trên hè đ-ờng, hoặc ở dải phân cách, hạn chế bố trí d-ới lòng đ-ờng khi không cần thiết.

d.2. Giải pháp thiết kế:

#### Trên mặt cắt ngang và bình đồ :

- Các công trình cáp thông tin, cáp điện, đ-ờng ống cấp n-ớc, đ-ờng cống thoát n-ớc bẩn đ-ợc bố trí trên hè đảm bảo khoảng cách giữa các công trình theo quy chuẩn. Riêng tuyến điện chiếu sáng đ-ờng cáp chiếu sáng đ-ợc đặt sát cột chiếu sáng (Vị trí cụ thể xem trên mặt cắt ngang). Tuy nhiên trong tr-ờng hợp đặc biệt nếu không thể bố trí đ-ợc hết trên vỉa hè thì bố trí tuyến cống thoát n-ớc m-a d-ới lòng đ-ờng xe chạy. Vị trí th-ờng ở giữa đ-ờng đối với đ-ờng chỉ bố trí 1 tuyến cống thoát n-ớc và cách bó vỉa (giữa vỉa hè và đ-ờng xe chạy) 2m đối với đ-ờng có 2 tuyến cống.

#### Theo chiều đứng:

Chiều sâu đặt các công trình tính từ mặt hè và mặt đ-ờng xuống nh- sau:

- Đối với các tuyến cáp thông tin và cao thế đ-ợc đặt cách 0,5-0,7m.

- Đ-ờng ống cấp n-ớc: 0,7-1,0m.

- Đ-ờng cống thoát n-ớc bẩn tối thiểu 0,8m, tối đa 5,0m, và xác định theo độ dốc dọc cống. Đ-ờng cống thoát n-ớc m-a tính tối đỉnh cống 0,7-0,8m và xác định theo độ dốc dọc cống.

Tại các điểm giao cắt giữa các công trình với nhau tại ngả giao nhau sẽ xử lý theo nguyên tắc - u tiên công trình tự chảy và bố trí tuynen kỹ thuật.

Các công trình ngầm khi thi công cần tiến hành đồng bộ với việc xây dựng đ-ờng, tránh chồng chéo đào bới thi công nhiều lần. Các công trình sẽ đ-ợc thi công xong tr-ớc khi hoàn thiện mặt đ-ờng và hè.

### **4.8.2. Định h-ống chuẩn bị kỹ thuật**

a/. Cơ sở thiết kế :

- Căn cứ bản đồ đo đạc địa hình, tỷ lệ:1/5000, đo năm 2010

- Tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành của Bộ Xây dựng.

- Điều kiện tự nhiên và hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng xây dựng và h-ống phát triển của khu vực thiết kế.

b/. Nguyên tắc thiết kế:

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên và các điều kiện hiện trạng, đảm bảo thoát n- ớc mặt tốt và giao thông an toàn, thuận tiện.

- Thoả mãn các yêu cầu về tiêu chí kỹ thuật đồng thời tôn tạo vẻ đẹp cảnh quan thiên nhiên, hạn chế tối đa việc san ủi, giữ ổn định nền và giảm thiểu khối l- ợng san nền; kích th- ớc các tuyến cống thoát n- ớc và điểm đầu nối giữa tuyến hiện trạng và tuyến xây dựng mới phải hợp lý.

c/. *Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật:*

c.1. *Nền xây dựng:*

Do không chịu ảnh h- ống thủy văn sông hồ, nên giải pháp nền không khống chế cao độ xây dựng tối thiểu, dự kiến tận dụng tối đa nền tự nhiên, chỉ san gạt đối với một số điểm bị úng cục bộ khi m- a lớn mà phần hiện trạng nền đã nêu.

- Khu vực bị úng ngập và các vùng ruộng thấp trũng khi phát triển xây dựng dự kiến tôn nền hài hòa với các khu vực hiện trạng đã xây dựng, đảm bảo không gây úng ngập.

- Các khu vực ruộng cao không bị ngập úng, dự kiến xây dựng trên nền hiện trạng, không san ủi, giữ mặt phủ tự nhiên, ổn định nền.

- Những khu vực bị chia cắt, h- ống thoát n- ớc mặt ít thuận lợi dự kiến đào hố tôn tạo cảnh quan, kết hợp thoát và điều tiết n- ớc mặt đồng thời cải thiện vi khí hậu, môi tr- ờng sinh thái.

- Khu vực s- ờn gò, đồi thoái dự kiến xây dựng với mật độ th- a thoáng, tránh đào đắp, (chỉ san gạt nhẹ, tạo mặt bằng xây dựng công trình), sân v- ờn cần tối đa giữ mặt phủ tự nhiên.

c1. *Định h- ống thoát mặt:*

- H- ống thoát n- ớc mặt: theo 3 h- ống chính:

+ L- u vực I: Phía Đông Bắc thị trấn: thoát vào hồ dự kiến phía Bắc xã Cao Th- ợng, sau đó thoát vào m- ơng thuỷ lợi phía Đông.

+ L- u vực II: Phía Đông Nam thị trấn, thoát theo h- ống Tây - Đông vào trực tiêu thủy lợi xã Cao Th- ợng.

+ L- u vực III: Phía Tây Nam thị trấn: thoát vào hồ điều tiết dự kiến ở phía Nam thị trấn sau đó thoát vào suối xã Cao Xá.

- Các khu vực úng cục bộ và các khu vực bị chia cắt do đ- ờng, kênh thuỷ lợi dự kiến tạo các hồ điều tiết n- ớc mặt và tôn nền hài hòa với các khu vực nền xung quanh đảm bảo tiêu thoát. Tất cả các hồ đ- ợc nối liên thông với hệ thống thoát n- ớc của thị trấn.

**Bảng: Thông kê khối l- ợng đến 2030**

TT	Hạng mục xây dựng	Đơn vị	Khối l- ợng
1	<b>Nền xây dựng:</b>		
	Khối l- ợng đắp	M <sup>3</sup>	2140820

	Khối l- ợng đào (hồ)	M <sup>3</sup>	374500
<b>2</b>	<b>Thoát n- óc mặt:</b>		
a	Cống nhánh (mm):		
	D400-D600	M	<b>21670</b>
b	Cống chính (mm):		
	D800	M	<b>3035</b>
	D1000	M	760
c	Ga thu, giếng kỹ thuật	Cái	1060
d	Miệng xả	Cái	<b>12</b>

#### 4.8.3. Quy hoạch cấp n- óc.

##### a/. Tiêu chuẩn cấp n- óc:

Tiêu chuẩn cấp n- óc đ- ợc lấy theo tiêu chuẩn cho đô thị loại 5

- Sinh hoạt:

- + Dài hạn 100 l/ng.ngđ cấp cho 90% dân
- N- óc cấp cho công nghiệp: 22m<sup>3</sup>/ha (cấp cho 70% diện tích)
- N- óc công cộng, dịch vụ: 10% Qsh
- N- óc t- ới cây, rửa đ- ờng: 10% Qsh
- N- óc dự phòng rò rỉ: 15%-20% Q<sub>1-3</sub>
- N- óc bẩn thân nhà máy: 10% Q<sub>1-4</sub>

##### b) Nhu cầu:

**Bảng tính nhu cầu cấp n- óc**

Thành phần dùng n- óc	Giai đoạn 2020			Giai đoạn 2030		
	Tiêu chuẩn	Khối l- ợng	Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngđ)	Tiêu chuẩn	Khối l- ợng	Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngđ)
N- óc sinh hoạt	80l/ng.ngđ cho 80% dân số	15.000 ng- ời	960	100l/ng.ngđ cho 90% dân số	20.000 ng- ời	1350
N- óc công cộng	10%Qsh		96	10%Qsh		135
N- óc công nghiệp	22m <sup>3</sup> /ha (tính cho 70% diện tích)	32ha	493	22m <sup>3</sup> /ha (tính cho 70% diện tích)	41,7ha	642
N- óc tưới cây, rửa đường	10%Qsh		96	10%Qsh		135
N- óc dự phòng, rò rỉ	15%Q <sub>1-3</sub>		247	15%Q <sub>1-3</sub>		353
N- óc bẩn thân nhà máy	10%Q <sub>1-4</sub>		189	10%Q <sub>1-4</sub>		271

Tổng nhu cầu cấp n- óc là 3.000m<sup>3</sup>/ngđ

c/. Nguồn n- óc:

c.1/ Nguồn n- óc mặt:

\* *Sông Th- ơng*: Cách thị trấn khoảng 5km về phía Nam, có chất l- ợng n- óc vào loại tốt, phù hợp với yêu cầu sử dụng n- óc sinh hoạt và sản xuất. Vị trí lại gần đô thị vì vậy đ- óc xem xét để lựa chọn làm nguồn n- óc cấp cho đô thị.

Các thông số chính nh- sau: Sông Th- ơng dài 157km bắt nguồn từ Lạng Sơn chảy theo h- óng Bắc Nam đổ ra sông Thái Bình rồi ra biển.

Tại trạm đo ở Cầu Sơn có các thông số sau:

$$Qt\text{b} \text{ mùa lũ} = 81,69 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Qt\text{b} \text{ mùa khô} = 12,2 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$\text{Độ đục bình quân năm} là 122\text{mg/l}$$

$$\text{PH} = 7-7,5$$

c.2./ Nguồn n- óc ngầm:

- Hiện ch- a có tài liệu chính xác về số liệu địa chất thủy văn thăm dò n- óc ngầm trong khu vực. Nh- ng khảo sát sơ bộ qua quá trình nghiên cứu hiện trạng, cho thấy nguồn n- óc ngầm trong khu vực không đảm bảo về số l- ợng và chất l- ợng để cấp n- óc cho thị trấn, trong khi đó nguồn n- óc mặt sông Th- ơng có chất l- ợng tốt, sau khi xử lý sẽ có thể đáp ứng tiêu chuẩn n- óc cấp cho sinh hoạt. L- u l- ợng nguồn n- óc mặt cũng đáp ứng đ- óc cho nhu cầu phát triển của thị trấn trong t- ơng lai.

c.3/. Kết luận: Chọn nguồn n- óc mặt Sông Th- ơng để làm nguồn cung cấp n- óc cho sinh hoạt và sản xuất của đô thị trong lâu dài

d/. Giải pháp cấp n- óc:

\* Công trình đầu mối:

- Đã có dự án xây dựng một nhà máy n- óc, công suất 1.500m<sup>3</sup>/ngđ sử dụng nguồn n- óc mặt từ sông Th- ơng cấp cho thị trấn và đang đ- óc triển khai. Vị trí nhà máy n- óc nằm ở phía Đông của Thị trấn.

- Để đảm bảo cấp n- óc cho nhu cầu của thị trấn trong t- ơng lai dự kiến sẽ nâng công suất nhà máy n- óc lên 3.000m<sup>3</sup>/ngđ

\* Tổ chức mạng l- ói đ- ờng óng:

- Sử dụng mạng l- ói kiểu hỗn hợp: Kết hợp mạng l- ói vòng và mạng l- ói cùt nhằm mục đích đảm bảo cho việc cấp n- óc đ- óc liên tục đầy đủ và giảm giá thành xây dựng.

\* Giải quyết áp lực:

- Mạng l- ới cấp n- óc đ- ợc tính toán với áp lực tự do 12m đảm bảo cấp n- óc cho nhà 4 tầng. Đối với những công trình cao tầng cần xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp cục bộ.

\* Giải quyết khi có cháy:

- Tận dụng hệ thống ao hồ trong khu vực làm nguồn n- óc chữa cháy, khi có cháy xảy ra sử dụng xe cứu hỏa lấy nguồn n- óc hồ gần nhất để chữa cháy.

#### **4.8.4. Quy hoạch cấp điện**

##### *a) Cơ sở thiết kế*

Thiết kế quy hoạch cấp điện khu vực nghiên cứu dựa trên các tài liệu sau

- Bản đồ hiện trạng cấp điện do chi nhánh điện Cao Th- ợng cấp.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD, và các tiêu chuẩn ngành có liên quan

##### *b) Dự báo phụ tải điện*

+ Tiêu chuẩn cấp điện trong khu vực nghiên cứu tính theo đô thị loại 5 (Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam năm 2008)

- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt: 330W/ng- ời. T- ợng ứng 1000kwh/ng- ời năm.

- Công trình công cộng: Lấy bằng 30% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt.

- Khu công nghiệp: 150kW/1ha.

+ Tính toán nhu cầu phụ tải điện đến năm 2030:

- Phụ tải điện sinh hoạt: (dân số là 20.000 ng- ời)

$$0,33 \times 20000 = 6.600 \text{ kW} .$$

- Phụ tải công cộng:

$$6600 \times 30\% = 1.980 \text{ kW} .$$

- Phụ tải công nghiệp: (Diện tích 41,7ha)

$$41,7 \times 150 = 6255 \text{ kW} .$$

**Bảng 1: Bảng tổng hợp phụ tải điện**

TT	Tên phụ tải	Công suất(kW) Đến năm 2015	Công suất(kW) Đến năm 2020	Công suất(kW) Đến năm 2030
1	Sinh hoạt	3960	4950	6600
2	Công cộng	1188	1485	1980
3	Công nghiệp	6255	6255	6255
	Tổng	11403	12690	14835
Công suất yêu cầu với hệ số hệ số đồng thời $K_{dt}= 0,65$		7412	8424	9643

Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực nghiên cứu là 9643kW, t- ơng đ- ờng 10,71MVA công suất biếu kiến (lấy hệ số Cosφ = 0,9).

c/. *Giải pháp cấp điện*: Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện năng nh- đã tính toán nêu trên. Để đảm bảo cung cấp điện trong khu vực nghiên cứu đến năm 2030 cần xây dựng các công trình đ- ầu mối sau:

+ *Nguồn điện*:

- Theo Quy hoạch phát triển điện lực Tỉnh Bắc Giang trong giai đoạn 2014-2018 sẽ xây dựng trạm 110kV Tân Yên công suất 2x40MVA, nằm cách thị trấn Cao Th- ợng về phía Tây khoảng 10km.

- Nh- vây trong giai đoạn 2011-2015 nguồn cấp cho khu vực vẫn trạm 110kV Đình Trám E7.7 qua lộ 375. Sẽ dỡ bỏ trạm trung gian 35/10kV Cao Xá, để chuẩn hoá l- ối trung áp sang 22kV theo quy hoạch của ngành điện .

- Giai đoạn 2015-2030 nguồn cấp cho khu vực là trạm 110kV Tân Yên sử dụng l- ối trung áp 22kV. Nh- vây sẽ đảm bảo cung cấp điện trong t- ơng lai dài cho Thị Trấn Cao Th- ợng và các khu vực phụ cận .

+ *L- ối trung áp 35/22kV*:

- Sẽ cải tạo mạng l- ối 35kV hiện trạng sang chuẩn của l- ối 22kV khi trạm 110kV Tân Yên hình thành, mạng l- ối trung áp t- ơng lai sẽ vận hành cấp điện áp 22kV

- Với quy mô công nghiệp đến 2030 khoảng 47,7ha, tr- ớc mắt vẫn lấy điện từ đ- ờng dây 35kV. T- ơng lai khi các dự án công nghiệp đ- ợc triển khai, kiến nghị xây dựng tuyến 22kV (1 mạch) mới từ trạm 110kV Tân Yên kết nối với tuyến 375E7.7 (đã cải tạo vận hành 22kV), tuyến 22kV xây dựng mới từ trạm Tân Yên đi nối dây nhôm lõi thép khoảng 10km, tiết diện AC-240. Đoạn qua ranh giới Thị Trấn đ- ợc bọc cách điện bằng PVC đảm bảo hành lang an toàn điện.

- Do không còn trạm trung gian Cao Xá nên dự kiến chỉ trả tuyến 35kV cho các xã Ngọc Thiện, Cao Xá, Cao Th- ợng. Các khu vực đang sử dụng l- ối 10kV từ trạm trung gian Cao Xá không đ- ợc trả tuyến sẽ đ- ợc cấp điện từ nguồn khác theo quy hoạch của địa ph- ơng .

- Những tuyến hiện trạng đi qua khu vực quy hoạch sẽ đ- ợc di dời chạy dọc theo đ- ờng giao thông, cấu trúc l- ối 22kV theo mạng mạch vòng vận hành hở, với dự phòng 70% .

+ *Trạm hạ áp 35(22)/0,4kV*

- Sửa chữa, cải tạo thay thế dần các trạm biến áp không đủ tiêu chuẩn vận hành. Các trạm biến áp xây dựng mới dùng loại trạm 35(22)/0,4kV.

- Trên cơ sở nhu cầu dùng điện của từng khu vực bố trí các trạm l- ối 35(22)/0,4kV cho phù hợp với công suất yêu cầu. Bán kính phục vụ các trạm hạ áp không quá 400m.

Vẫn giữ lại 5 trạm 35/0,4kV hiện trạng, cải tạo 5 trạm 10/0,4kV thành 22/0,4kV. Kiến nghị lắp đặt thêm 17 trạm mới (7 trạm cho công nghiệp) với tổng công suất đặt là 11400kVA. Nh- vây nâng tổng công suất đặt máy toàn Thị Trấn lên

15170kVA có thể đảm bảo cung cấp điện trong lâu dài cho toàn Thị Trấn mà không gây quá tải cho máy biến áp.

+ Các trạm 35(22)/0,4kV dùng trạm xây hoặc trạm kiốt đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Trạm 35(22)/0,4kV mới có công suất từ 250kVA đến 400kVA cho sinh hoạt công cộng, khu vực công nghiệp sẽ sử dụng gam máy 1000kVA .

+ L- ối hạ áp 0,4kV:

- Mạng l- ối 0,4kV hiện có tại các tuyến liên thôn vẫn giữ nguyên. Sẽ cải tạo các tuyến điện sinh hoạt đến từng hộ tiêu thụ.

- Các tuyến 0,4kV có tiết diện bé sẽ cải tạo nâng cấp tiết diện đảm bảo cung cấp điện.

- Đ- ờng dây 0,4kV bố trí đi nổi dùng dây nhôm cách điện PVC hoặc cáp vặn xoắn ABC

- Đ- ờng trực: ABC (4x95) trỏ lên

- Đ- ờng nhánh: ABC (4x50) trỏ lên

- Kết cấu l- ối hạ thế 0,4kV theo mạng hình tia.

+ L- ối chiếu sáng:

- Hoàn chỉnh toàn bộ mạng l- ối chiếu sáng. Tất cả các trục đ- ờng có mặt cắt lớn hơn 4m đều đ- ợc chiếu sáng.

- Các trục đ- ờng trung tâm xây dựng mới tuyến chiếu sáng bố trí đi ngầm.

- Tuyến chiếu sáng trong khu dân cư- bố trí đi nổi kết hợp với tuyến điện 0,4kV cấp điện cho sinh hoạt.

- Các thiết bị chiếu sáng dùng đèn compact hiện đại tiết kiệm điện năng.

- L- ối chiếu sáng đảm bảo độ rọi theo quy chuẩn quy định.

#### **4.8.5. Quy hoạch thoát n- ớc thải - quản lý chất thải rắn - đất nghĩa trang:**

a/. Cơ sở thiết kế:

+ Nghị định số 88/2007/NĐ-CP của chính phủ ban hành ngày 28/5/2007 về thoát n- ớc đô thị và khu công nghiệp.

+ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo quyết định số 04/2008-QĐ-BXD ngày 3/4/2008.

+ Các tiêu chuẩn về môi trường

+ Quy hoạch tổng thể kinh tế xã hội huyện Tân Yên giai đoạn 2007-2020

+ Các tài liệu hiện trạng có liên quan.

b/. Các chỉ tiêu chính:

- Tiêu chuẩn thoát n- ớc sinh hoạt:

+ Đến năm 2020: 80 lít/ng- ời. ngđ, tỷ lệ thu gom đạt 80%

- + Đến năm 2030: 100 lít/ng- ời. ngđ, tỷ lệ thu gom đạt 90%
- N- ớc thải công cộng lấy bằng 15-20 % khối l- ợng n- ớc thải SH.
- Tiêu chuẩn n- ớc thải công nghiệp: 22.m<sup>3</sup>/ha/ngđ (tính 70% diện tích đất xây dựng)
  - Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt:
  - + Đến năm 2020: 0,8 kg/ng- ời/ngày, tỷ lệ thu gom đạt 80%
  - + Đến năm 2030: 1,0 kg/ng- ời/ngày, tỷ lệ thu gom đạt 90%
  - Tiêu chuẩn chất thải rắn công nghiệp: 0,3 tấn/ha.ngđ (tính 70% diện tích đất xây dựng)
  - Tiêu chuẩn đất nghĩa trang 0,06 ha/1000 ng- ời

**Bảng: Tính toán khối l- ợng n- ớc thải, CTR, đất nghĩa trang**

TT	Hạng mục	Giai đoạn 2011-2015		Giai đoạn 2015-2020		Giai đoạn 2020-2030	
		Số l- ợng	Khối l- Ợng 2015	Số l- ợng	Khối l- Ợng 2020	Khối l- ợng	Khối l- Ợng 2030
<b>I</b>	<b>N- Ớc thải</b>		<b>1037 m<sup>3</sup>/ngđ</b>		<b>1904 m<sup>3</sup>/ngđ</b>		<b>2802 m<sup>3</sup>/ngđ</b>
1	Dân c-	12000 ng- ời	768 m <sup>3</sup> /ngđ	15000 ng- ời	960 m <sup>3</sup> /ngđ	20000 ng- ời	1800 m <sup>3</sup> /ngđ
2	Công trình công cộng		115 m <sup>3</sup> / ngđ		144 m <sup>3</sup> / ngđ		360 m <sup>3</sup> /ngđ
3	Công nghiệp	10 ha	154 m <sup>3</sup> / ngđ	5,7 ha	87 m <sup>3</sup> / ngđ	41,7 ha	642 m <sup>3</sup> /ngđ
<b>II</b>	<b>Chất thải rắn</b>		<b>9,78 tấn/ngày</b>		<b>16,32 tấn/ngày</b>		<b>26,75 tấn/ngày</b>
1	Sinh hoạt	12000 ng- ời	7,68 m <sup>3</sup> / ngđ	15000 ng- ời	9,6 tấn/ ngày	20000 ng- ời	18 tấn/ ngày
3	Công nghiệp	10 ha	2,1 tấn/ngày	5,7 ha	1,19 tấn/ngày	47,7 ha	8,75 tấn/ ngày
<b>III</b>	<b>Nghĩa trang</b>	<b>12000 ng- ời</b>	<b>0,72 ha</b>	<b>15000 ng- ời</b>	<b>0,9 ha</b>	<b>20000 ng- ời</b>	<b>1,2 ha</b>

c/. Nguyên tắc thiết kế:

- Giải pháp thoát n- Ớc thải cho thị trấn Cao Th- ợng là sử dụng hệ thống cống nửa riêng trong quy hoạch dài hạn và thoát n- Ớc chung trong giai đoạn đầu.

- N- Ớc thải sau khi đ- ợc xử lý bằng bể tự hoại trong các công trình sẽ xả ra hệ thống cống chung. Tại phía tr- Ờng các điểm xả xây dựng giếng tách n- Ớc bẩn bằng hệ thống cống bao D400 mm thu n- Ớc thải về các trạm bơm, trạm xử lý n- Ớc thải tập trung.

- N- Ớc thải sau khi đ- Ợc xử lý phải đạt tiêu chuẩn TCVN 7222 — 2002 mới đ- Ợc thải ra môi tr- Ờng. N- Ớc thải công nghiệp sau khi xử lý phải đạt QCVN 24-2009 mới đ- Ợc xả ra môi tr- Ờng bên ngoài.

- Sơ đồ hệ thống thoát n- óc nh- sau: bể tự hoại → cống thoát n- óc → cống bao thu n- óc thải → trạm bơm → trạm xử lý n- óc thải → xả ra môi tr- ờng.

d/. Định h- óng thoát n- óc thải:

- Thị trấn Cao Th- ợng chia làm 3 l- u vực thoát n- óc chính:

\* L- u vực 1: Gồm toàn bộ khu vực phía Đông Nam kênh N5. N- óc thải sinh hoạt sẽ đ- ợc thu gom bằng hệ thống cống bao D400 mm và dẫn về trạm xử lý n- óc thải số 1 (công suất 600m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích xây dựng 0,2 ha). Vị trí đặt tại khu vực công viên cây xanh phía Đông Nam (xã Việt Lập). N- óc sau khi đ- ợc xử lý đạt tiêu chuẩn B của TCVN 7222-2002 sẽ đ- ợc xả ra hồ lọc sinh học.

\* L- u vực 2: Gồm toàn bộ khu vực phía Đông Bắc kênh N5. N- óc thải sinh hoạt sẽ đ- ợc thu gom bằng hệ thống cống bao D400 mm và dẫn về trạm bơm số 2 (công suất 550 m<sup>3</sup>/ngđ), sau đó bơm chuyển tiếp về trạm xử lý n- óc thải số 2 (công suất 900m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích xây dựng 0,2 ha). N- óc sau khi đ- ợc xử lý đạt tiêu chuẩn B của TCVN 7222 - 2002 sẽ đ- ợc xả ra trực tiếp phía Đông Bắc.

\* L- u vực 3: Gồm toàn bộ phía Tây kênh N5. N- óc thải sinh hoạt sẽ đ- ợc thu gom bằng hệ thống cống bao D400 mm dẫn về trạm bơm số 1 (công suất 1200 m<sup>3</sup>/ngđ) sau đó bơm về trạm xử lý số 3 (công suất 1400m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích xây dựng 0,2 ha). Vị trí đặt tại phía Tây thôn Tiên. N- óc sau xử lý đạt tiêu chuẩn B của TCVN 7222-2002 sẽ đ- ợc xả ra suối.

(Đây chuyển công nghệ các trạm xử lý n- óc thải sẽ đ- ợc xác định cụ thể ở giai đoạn lập dự án).

\* N- óc thải các trung tâm y tế và bệnh viện:

Công trình Trung tâm y tế thị trấn và Bệnh viện đa khoa sẽ xây dựng công trình xử lý n- óc thải riêng để xử lý đạt QCVN14-2008 sau đó mới đ- ợc xả ra hệ thống thoát n- óc chung.

\* N- óc thải cụm công nghiệp tập trung:

Hệ thống thoát n- óc tại các cụm công nghiệp tập trung là hệ thống thoát n- óc riêng. Dự kiến xây dựng 1 trạm xử lý tại cụm công nghiệp tập trung công suất 730m<sup>3</sup>/ngđ. N- óc thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 24-2009 sẽ đ- ợc xả ra hồ lọc sinh học, sau đó thải ra môi tr- ờng.

e/. Chất thải rắn ( CTR ):

- Khối l- ợng CTR phát sinh trong một ngày có tính cả CTR công nghiệp:

+ Đơn vị là 16,32 tấn/ ngày. Dự kiến thu gom 80% đối với đô thị và 70% đối với làng xóm.

+ Dài hạn là 26,75 tấn /ngày. Dự kiến thu gom 90% đối với đô thị và 70% đối với làng xóm.

Rác thải sẽ đ- ợc thu gom hàng ngày và đ- a về khu xử lý rác hợp vệ sinh tập trung, dự kiến xây dựng mới tại khu đất ruộng phía Tây Nam khu vực thiết kế. Trong t- ơng lai gần để đảm bảo vệ sinh môi tr- ờng sẽ xây dựng nhà máy xử lý chất thải rắn bằng công nghệ hiện đại.

g/. Nghĩa trang:

Nghĩa trang thị trấn hiện nay và một số nghĩa trang tại các khu vực làng xóm nằm trong vùng phát triển đô thị dự kiến sẽ đóng cửa và di dời khi có nhu cầu lấy đất xây dựng đô thị.

Dự kiến xây dựng một nghĩa trang tập trung mới sử dụng cho thị trấn và xã Liên Sơn, Cao Thượng. Vị trí đặt tại khu vực phía Đông Bắc thị trấn hiện nay có quy mô diện tích khoảng 5- 6ha.

Để đảm bảo cảnh quanh môi trường xung quanh nghĩa trang sẽ xây tường rào và trồng cây xanh cách ly.

Trong nghĩa trang xây dựng các công trình dịch vụ phục vụ tang lễ, thăm viếng. Các tuyến đường giao thông liên hoàn tới các khu mộ. Các khu mộ thiết kế theo mẫu chung để giảm diện tích đất.

#### **4.8.6. Định hướng b- u chính viễn thông**

\* *Mạng di động*: Trong khu vực thiết kế mạng thông tin di động đã được phủ kín bởi các mạng di động: mobiphone, vinaphone, viettel, EVN telecom. Về số lượng và dung lượng các trạm BTS của những mạng di động trên do nhà cung cấp dịch vụ tính toán, vì vậy trong quy hoạch này không thể can thiệp và không đề cập đến mạng di động.

\* *B- u cục và các điểm phục vụ*: Trong khu vực thiết kế cơ bản đã có đủ các b- u cục dịch vụ EMS, chuyển tiền, b- u phẩm cho người dân và các DN, trong trường lai cần xây dựng thêm 1- 2 trạm b- u cục nữa.

\* *Mạng thông tin điện thoại cố định, internet, truyền hình cáp*: Khu vực thiết kế hiện nay nằm trong hệ thống b- u chính viễn thông của tỉnh Bắc Giang, vì vậy luôn được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi mở rộng và lắp đặt trạm chuyển mạch mới.

\* *Truyền dẫn và chuyển mạch*: Hiện nay lĩnh vực công nghệ viễn thông ngày càng phát triển dẫn đến có nhiều nhà cung cấp dịch vụ. Để thuận tiện cho quá trình khai thác các dịch vụ nên xây dựng trạm truyền dẫn trung tâm nhận tín hiệu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông sau đó tùy theo nhu cầu sử dụng của khách hàng sẽ chia tách ra qua các trạm vệ tinh.

- Trong phần đô thị phát triển mở rộng sẽ xây dựng trạm trung tâm (trạm HOST) và các trạm vệ tinh (số lượng sẽ do các nhà cung cấp sẽ tính toán cụ thể). Cáp quang từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông đến trạm trung tâm qua sợi FO-8, cáp từ trạm trung tâm đi các trạm vệ tinh dùng loại FO-36 đến FO-96. Tất cả các tuyến cáp quang này hạ ngầm trên vỉa hè, độ sâu trong hào cáp, khoảng cách đến chân các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành TC30-05-2002.

- Xây dựng hệ thống cáp belden theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho nâng cấp, cải tạo một cách thuận lợi cho nhu cầu phát triển trong trường lai.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cáp belden, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và

mỹ quan đô thị và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác để tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các cống bể cáp và nắp bể đã đ- ợc chuẩn hoá về kích th- ớc cũng nh- kiểu dáng- theo quy chuẩn của nghành. Vị trí và khoảng cách bể cáp cách nhau 80 — 100m.

- Tất cả các tuyến cống trên đ- ờng trực chính trong khu vực là ống PVC Φ 110 x 0,5mm đ- ợc đi trên hè đ- ờng. Riêng những đoạn qua đ- ờng nên dùng ống thép Φ110 x 0,65mm.

- Trạm trung tâm nên đặt tại trung tâm của khu đô thị (khu đất công cộng) để thuận tiện cho quá trình cấp tín hiệu cho các trạm vệ tinh, diện tích khoảng 100m<sup>2</sup>. Các trạm vệ tinh đặt tại khu công cộng, công viên diện tích khoảng 5÷10m<sup>2</sup>. Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã t- nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

- Lắp đặt các cabin điện thoại công cộng trên các trục đ- ờng chính và trong các khu cây xanh cảnh quan, với bán kính phục vụ 1000m bố trí một cabin.

#### **4.8.7. Đánh giá môi tr- ờng chiến l- ợc của đô án**

a. Phân tích các nguồn phát sinh gây ô nhiễm và biến đổi môi tr- ờng tự nhiên, kinh tế - xã hội của đô án quy hoạch

##### **a.1. Nguồn phát sinh gây ô nhiễm**

- Trong đô án quy hoạch đã dự báo dân số thị trấn đến năm 2015 là 15.000 ng- ời và năm 2030 là 20.000 ng- ời. Việc gia tăng dân số từ 10.900 ng- ời năm 2009 lên 20.000 ng- ời vào năm 2030 sẽ kéo theo sự gia tăng các chất ô nhiễm thải vào môi tr- ờng hàng ngày đó là, l- ợng n- ớc thải, chất thải rắn, ô nhiễm không khí do hoạt động của các ph- ơng tiện giao thông, chất đốt sinh hoạt và sản xuất...vì vậy tải l- ợng chất thải vào môi tr- ờng sẽ gia tăng đột biến vào năm 2030

- Dân số phát triển cũng kéo theo nhu cầu sử dụng n- ớc sạch gia tăng để phục vụ các mục đích của đô thị nh- sinh hoạt, sản xuất, t- ới cây rửa đ- ờng, toàn thị trấn sẽ cần đến 3.700m<sup>3</sup>/ngđ; Khối l- ợng tiêu thụ này sẽ phần nào làm giảm tài nguyên n- ớc trong tự nhiên.

- L- ợng n- ớc thải phát sinh cần phải xử lý hàng ngày là 2.894m<sup>3</sup>/ngđ; Rác thải sinh hoạt và sản xuất phát sinh cần xử lý là 26,75 tấn/ngày, đây là nguồn gây ô nhiễm môi tr- ờng đô thị đáng kể nếu không có biện pháp xử lý triệt để.

##### **a.2. Những tác động là biến đổi môi tr- ờng tự nhiên**

- Hoạt động xây dựng phát triển đô thị gồm san đắp nền, xây dựng hệ thống giao thông, công trình cấp n- ớc, cấp điện, thoát n- ớc, các khu công nghiệp, trung tâm th- ơng mại, công trình thể thao, tr- ờng học, nhà ở... sẽ làm biến đổi môi tr- ờng tự nhiên hiện tại đó là làm suy giảm diện tích đất nông nghiệp và hệ động thực vật, giảm trữ l- ợng n- ớc ngầm và tăng nhiệt độ môi tr- ờng, biến đổi vi khí hậu do tỷ lệ bê tông hoá của đô thị gia tăng.

##### **a.3. Tác động đến kinh tế xã hội**

- Sự chuyển đổi đất nông nghiệp sang xây dựng các khu dân cư mới, công trình công cộng, công viên cây xanh, khu công nghiệp, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật...đã ứng dụng khoảng hơn 200ha đất nông nghiệp, dẫn đến sự suy giảm đất sản xuất, buộc một bộ phận người nông dân phải chuyển đổi ngành nghề, thay đổi lối sống từ nông nghiệp sang làm dịch vụ, công nhân... Nếu không có giải pháp hiệu quả sẽ gây ảnh hưởng không tốt đến vấn đề an sinh xã hội. Nếu lại nếu có kế hoạch và lộ trình thực hiện ngay từ những năm đầu thực hiện quy hoạch thì đây sẽ là cơ hội tốt để người nông dân chuyển đổi ngành nghề sang các lĩnh vực có thu nhập cao, có trí thức.

#### b. Tác động của quy hoạch sử dụng đất đô thị

##### b.1. Tác động của việc xây dựng cụm công nghiệp

- Theo phong án quy hoạch, các xí nghiệp công nghiệp sẽ được bố trí tập trung thành một khu vực trên cơ sở mở rộng cụm công nghiệp Việt Lập đã có bên cạnh trực đường chính đi từ phía Nam vào trung tâm thị trấn (vị trí này sẽ nằm trong đô thị trong tương lai). Việc bố trí cụm công nghiệp này trên là nằm đầu hướng gió chính (hướng gió Đông Nam) vào mùa hè, nên là tính chất công nghiệp là gia công mủ, găng tay, chăn đệm, áo ấm, vải sợi và lắp giáp công nghệ điện tử, nên không có khói bụi, tiếng ồn lớn vì vậy không gây ô nhiễm môi trường không khí. Mặt khác giải pháp quy hoạch đặt ra là trồng dải cây xanh cách ly rộng 20-30m xung quanh để ngăn cách giữa khu dân cư và khu công nghiệp vì vậy đã cơ bản không gây ảnh hưởng đến môi trường của khu dân cư kề cận nói riêng và đô thị nói chung.

Quy hoạch cũng đã đề ra giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đồng bộ đó là: Trồng cây xanh bóng mát dọc các trục đường giao thông trong khu công nghiệp, cây xanh trong khuôn viên từng nhà máy để góp phần cải tạo vi khí hậu, giảm tiếng ồn, lọc bụi, tạo bóng mát và cảnh quan; Thiết kế hệ thống thoát nước riêng cho nhà máy và nhà dân để thu gom nước bẩn về trạm xử lý tập trung của khu công nghiệp, nước bẩn sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 24-2009 sẽ tiếp tục được thả ra hồ lọc sinh học nằm phía đông khu công nghiệp để một lần nữa được xử lý rồi mới thả ra môi trường. CTR của khu công nghiệp sẽ được phân loại và thu gom hàng ngày rồi đưa về nhà máy xử lý rác tập trung của thị trấn để xử lý.

Tuy nhiên trong quá trình xây dựng và đi vào hoạt động sản xuất nếu không tuân thủ giải pháp quy hoạch đã đề xuất thì sẽ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường đất, không khí, nước... vì vậy cần phải có cơ quan quản lý thường xuyên giám sát, kiểm tra và xử lý kịp thời để tránh gây tác động tiêu cực đến môi trường đô thị trong tương lai.

##### b.2. Tác động của đô thị và các khu trung tâm

- Phát triển đô thị mà vùng dự kiến mở rộng là: 575,11ha (thuộc một phần đất của các xã Liên Sơn, Việt Lập, Cao Xá), chủ yếu là đất làng xóm (khoảng 144,4ha) và đất nông nghiệp (khoảng 222,17ha). Ngoài ra tại xã Việt Lập đã có một cụm công nghiệp dự kiến theo quy hoạch là 41,7 ha. Trong đó phần lớn là chuyển đổi từ đất nông nghiệp, điều này ảnh hưởng sẽ ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp trong khu vực.

- Khu trung tâm hành chính thị trấn bố trí hợp lý, cách xa các trục giao thông lớn, cách xa cụm công nghiệp, cách xa các kênh m- ống thoát n- óc nên không bị ảnh h- ưởng của ô nhiễm môi tr- ờng, lại tận dụng đ- ợc cảnh quan đẹp.

- Các trung tâm th- ống mại dịch vụ bố trí tại các đầu mối giao thông, nằm ngoài khu trung tâm hành chính sẽ hạn chế giao thông đi vào các khu ở đô thị, giảm ảnh h- ưởng ô nhiễm môi tr- ờng.

### b.3. Các tác động do phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị

- Định h- ống quy hoạch hệ thống hạ tầng đã giải quyết đ- ợc nhiều vấn đề môi tr- ờng đang tồn tại và những tác động mới phát sinh trong quá trình phát triển đô thị, cụ thể nh- sau:

- Hai tuyến đ- ờng tỉnh 295, 398 đã giải quyết cơ bản vấn đề môi tr- ờng giao thông đô thị.

- Bãi đỗ xe liên tỉnh đ- ợc bố trí hợp lý đảm bảo tránh đ- ợc các vấn đề ùn tắc, ô nhiễm và tai nạn giao thông.

- Định h- ống thoát n- óc m- a đã hạn chế ảnh h- ưởng tiêu thoát n- óc chống úng thông qua hệ thống các kênh tiêu.

- Việc xây dựng các trạm xử lý n- óc thải sinh hoạt và công nghiệp tập trung đã giải quyết vấn đề ô nhiễm nguồn n- óc trong t- ơng lai.

- Địa điểm và quy mô khu xử lý CTR đã đ- ợc xác định đảm bảo giải quyết nhu cầu xử lý CTR của đô thị và vùng lân cận trong thời gian dài hạn.

### c. Dự báo và đánh giá tác động

#### c.1. Môi tr- ờng kinh tế và xã hội

- Việc quy hoạch thị trấn Cao Th- ợng sẽ có tác động tích cực đến mỹ quan đô thị, cải thiện hệ thống giao thông, cấp thoát n- óc và điện chiếu sáng đô thị. Cùng với phát triển hạ tầng kỹ thuật là sự hình thành các công trình hạ tầng xã hội nh- các công trình vui chơi giải trí, các trung tâm th- ống mại lớn... nh- ng bên cạnh đó việc quy hoạch sẽ ảnh h- ưởng lớn đến nhiều hộ dân c- sống khá lâu đời ở khu vực này, phá vỡ thói quen làng xóm, gây áp lực về việc làm khi khu vực nông thôn bị đô thị hóa.

- Về đời sống nhân dân, một l- ợng lớn số dân trong độ tuổi lao động đ- ợc đào tạo tại tr- ờng đào tạo nghề, sau đó đ- ợc nhận làm việc tại một số nhà máy trong cụm công nghiệp và các trung tâm th- ống mại. Đây là điều kiện thuận lợi cho ng- ời dân có thu nhập cao và ổn định cuộc sống hơn

#### c.2. Môi tr- ờng đất

Trong quy hoạch đến năm 2030 cùng với sự phát triển công nghiệp, đô thị sẽ tạo ra một số tác động xấu đến môi tr- ờng đất của khu vực:

+ Đất nông nghiệp sẽ giảm đáng kể do chuyển qua đất chuyên dùng và xây dựng cơ bản nh- : Giao thông, thuỷ lợi, công nghiệp, xây dựng.

+ Trong thi công các công trình nh- giao thông, xây dựng nhà ở, các công trình công cộng, thì việc san ủi sẽ phải diễn ra và chiếm một diện tích khá rộng với khối

l- ợng đất cần di chuyển là rất lớn. Tất cả những công việc này có thể làm cho môi tr- ờng đất thay đổi.

+ Mật độ dân c- cao do quá trình đô thị hóa, nhiều khu dân c- mới đ- ợc hình thành, các cơ sở sản xuất mở ra ngày càng nhiều nên số l- ợng dân số tăng nhanh, đến năm 2030 thị xã trấn sẽ tăng lên 20.000 ng- ời, điều này cũng làm cho môi tr- ờng đất bị thu hẹp và bị bê tông hóa.

Ngoài tác động tiêu cực, nhiều tác động tích cực sẽ đ- ợc mang lại nh- :

+ Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ làm giá trị sử dụng đất, sự phát triển của đời sống kinh tế ng- ời dân và giúp cho họ có nhiều cơ hội hơn trong việc cải thiện điều kiện nhà ở.

Việc quy hoạch chung xây dựng thị trấn Cao Th- ợng không những đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng, tạo đ- ợc không gian cảnh quan, kinh tế phát triển trong khu vực. Trong giai đoạn thi công sẽ có một số tác động xấu tới môi tr- ờng đất nh- : mất đất, thay đổi cơ cấu và chất l- ợng đất và ô nhiễm đất bởi các loại chất thải sinh hoạt và phế thải xây dựng. Tuy nhiên những tác động đó chỉ diễn ra trong thời gian ngắn và đất trong khu vực này có giá trị kinh tế không lớn nên việc thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ mang lại hiệu quả cao hơn.

### c.3. Môi tr- ờng n- óc

- Tác động lớn nhất đến môi tr- ờng n- óc trong quá trình phát triển thị trấn Cao Th- ợng chính là làm gia tăng một khối l- ợng lớn n- óc sạch sinh hoạt đ- ợc tiêu thụ hàng ngày và t- ơng ứng là l- ợng n- óc thải cần phải đ- ợc xử lý phát thải từ các trung tâm, khách sạn và các dịch vụ của khu vực...

- Theo tính toán đến năm 2030 là 3700m<sup>3</sup>/ngày. Đồng thời, hàng ngày khu vực này cũng cần phải xử lý một khối l- ợng n- óc thải sinh hoạt có giá trị t- ơng ứng. Thành phần n- óc thải của thị trấn bao gồm: n- óc thải công nghiệp, n- óc thải sinh hoạt, n- óc thải y tế, n- óc thải công trình công cộng, n- óc t- ới cây, rữa đ- ờng. Đây là vấn đề rất đáng lo ngại đối với môi tr- ờng n- óc của khu vực nếu không đ- ợc kiểm soát chặt chẽ.

- Các hoạt động của quá trình xây dựng diễn ra trên một phạm vi rộng sẽ có tác động tới môi tr- ờng n- óc nh- làm thay đổi bề mặt tự nhiên của những nơi tuyến đ- ờng mới sẽ đ- ợc xây dựng (thay đổi lớp che phủ, thay đổi hệ số thẩm) dẫn tới sự thay đổi quá trình hình thành dòng chảy mặt cũng nh- thay đổi chế độ bồi cập n- óc ngầm trong khu vực

**Bảng tải l- ợng các chất ô nhiễm**

Thông số	Tải l- ợng các chất ô nhiễm (kg/ngày)		
	Năm 2010	Năm 2015-2020	Năm 2030
BOD <sub>5</sub>	381	525	700
Chất lơ lửng	708	975	1300
Tổng N	76.3	105	140
Tổng P	18.5	25.5	34

Ghi chú: Tính theo TCXDVN 51-84

-Theo ph- ơng án quy hoạch thì giai đoạn từ nay đến năm 2030 sẽ xây dựng 3 trạm xử lý n- óc thải sinh hoạt, (có tổng công suất từ 2160m<sup>3</sup>/ngđ), và 1 trạm công nghiệp có tổng công suất 730 m<sup>3</sup>/ngđ, đã xử lý đ- ợc toàn bộ khối l- ợng n- óc thải của thị trấn, đảm bảo giữ sạch nguồn n- óc.

#### c.4. Môi tr- ờng không khí

- H- ống gió chủ đạo là gió Đông Nam và Tây Nam trong mùa hạ và Đông Bắc vào mùa Đông. Cụm công nghiệp tập trung đ- ợc bố trí ở phía Đông Nam trên cơ sở mở rộng cụm công nghiệp đã có là ch- a hợp lý về mặt môi tr- ờng. Tuy nhiên cụm công nghiệp chủ yếu là công nghiệp sạch đồng thời đồ án cũng đã có những giải pháp cách ly bằng cây xanh, mặt n- óc đủ lớn để có thể ngăn ngừa phát tán bụi vào trong đô thị.

- Việc phát triển giao thông đô thị không tránh khỏi những vấn đề ô nhiễm do giao thông gây nên. Nhất là trên tuyến đ- ờng tỉnh 398 và 298. Tuy nhiên các định h- ống quy hoạch giao thông, xây dựng theo dạng ô cờ trong đồ án có nhiều tác động tích cực đối với môi tr- ờng, đặc biệt là giảm thiểu ô nhiễm khí thải, tiếng ồn và tránh ùn tắc giao thông trong đô thị.

#### c.5. Quản lý CTR

Về cơ bản, sau khi thực hiện quy hoạch thì các nguồn phát sinh CTR bao gồm CTR sinh hoạt, CTR công nghiệp và CTR y tế đã có sự thay đổi. Đến năm 2015 là 9,6 tấn/ngày và năm 2030 là 18 tấn/ngày

Ngoài CTR sinh hoạt, cần phải kể đến l- ợng CTR phát sinh từ quá trình xây dựng cơ bản, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hệ thống cơ sở dịch vụ cũng tạo ra một khối l- ợng lớn CTR xây dựng. Tuy nguồn phát sinh chỉ mang tính chất tạm thời và sẽ chấm dứt khi dự án kết thúc nh- ng chúng cũng có thể gây tác động xấu đến môi tr- ờng nh- làm tăng nồng độ bụi trong không khí, gây cản trở giao thông và mất mỹ quan trong đô thị nếu không đ- ợc tổ chức thu gom triệt để.

#### c.6. Tác động do phát triển công nghiệp

Khối l- ợng CTR công nghiệp phát sinh trên địa bàn thị trấn đến năm 2030 là 8,75 tấn/ngày (chỉ tiêu phát sinh 0,3 tấn/ha.ngày). CTR công nghiệp hầu hết khó phân hủy nên chỉ gây tác động nhỏ tới môi tr- ờng. Tuy nhiên, nếu không đ- ợc thu gom th- ờng xuyên thì các loại chất thải này cũng gây ra những ảnh h- ưởng nhất định đến cảnh quan của khu vực nh- : chiếm dụng đất, mất mỹ quan... Ngoài ra, trong CTR công nghiệp còn có CTR sinh hoạt của cán bộ công nhân viên làm việc trong các cụm công nghiệp. Các chất thải này dễ phân hủy do tác động của vi sinh vật, nhiệt độ, gây mùi khó chịu. Khi ch- a thu gom kịp thời.

#### c.7. Khu xử lý CTR

Bãi chôn lấp CTR hiện tại sẽ đóng cửa trông cây xanh. Theo đồ án quy hoạch một khu xử lý CTR hợp vệ sinh có quy mô khoảng 5 ha, khu xử lý này có đủ điều kiện để xử lý toàn bộ khối l- ợng CTR của thị trấn và các khu vực lân cận.

#### c.8. Đa dạng sinh học

Việc phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn, phát triển không gian và hạ tầng phù hợp, tạo cơ sở pháp lý cho đầu tư- xây dựng và phát triển bền vững trong tương lai

- Các loại chất thải nếu không được xử lý như- quy hoạch đã đề xuất sẽ gây ô nhiễm tới hệ thống hô và ảnh hưởng đến các hệ sinh thái trong đó.

-Trong tương lai, thị trấn sẽ là khu vực có cảnh quan đẹp. Với hệ thống các hồ nước, khu công viên và các khu vực vui chơi mang lại hiệu quả kinh tế cao..

- Nhìn chung, quy hoạch chung thị trấn Cao Thượng sẽ gắn với việc đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh trong khu vực, có tác động tích cực đến nền kinh tế, xã hội của địa phương và là động lực quan trọng thúc đẩy sự phát triển các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tạo ra tiền đề cho việc thay đổi diện mạo, kiến trúc cảnh quan đô thị.

### Bảng ma trận đánh giá tổng hợp tác động môi trường

Các hoạt động	Môi tr- ờng đất	Môi tr- ờng n- óc	Không khí- tiếng ồn	Kinh tế- xã hội	Hệ sinh thái	Chất thải rắn	Tai biến môi tr- ờng	Tổng
Phát triển đô thị về phía Tây	3	1	1	2	0	1	0	8
Phát triển đô thị về phía Đông Bắc	1	2	2	1	3	1	1	11
Phát triển đô thị về phía Đông Nam	1	2	2	1	3	1	1	11
Sinh hoạt đô thị	2	3	2	1	1	3	0	12
Thay đổi sử dụng đất và xây dựng đô thị mới	3	1	0	0	2	0	0	6
Di dân, tái định c-	0	0	0	2	0	0	0	2
Hoạt động KCN	1	1	3	2	3	1	1	12
Hoạt động giao thông	1	0	2	0	0	0	0	3
Xử lý n- óc thải	0	2	1	0	0	0	0	3
Nghĩa trang	0	1	0	0	0	0	0	1
Xây dựng cơ sở hạ tầng	2	2	1	1	2	1	1	10
Khai thác tài nguyên n- óc	2	2	0	0	0	0	0	4
<i>Tổng</i>	16	17	14	10	14	8	4	83

Ghi chú:  
 - Điểm 3: Tác động rất mạnh  
 - Điểm 1: Tác động nhẹ

- Điểm 2: Tác động mạnh  
 - Điểm 0: Tác động không đáng kể

#### d/. Giải pháp giảm thiểu tác động tiêu cực

- Mặc dù xử lý n- óc thải theo thiết kế đã đáp ứng đ- ợc, tuy nhiên trong quản lý vận hành cần phải thực hiện nghiêm ngặt quy trình xử lý để đảm bảo hiệu quả xử lý cao và cần cách ly cây xanh để ngăn mùi hôi.

- Tăng c- ờng mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong đô thị. Tổ chức không gian cây xanh trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đ- ờng phố, khu nhà ở, khu công nghiệp, các v- ờn hoa nhỏ, công viên, v- ờn - ơm cây...

- Việc cải thiện vi khí hậu trong đô thị gắn liền với ch- ơng trình phủ xanh đất trống đồi trọc nhằm cải thiện khí hậu, bảo vệ tài nguyên đất, n- óc, sinh vật.

- Thông qua việc bảo vệ và xây dựng mới các công trình văn hoá nhằm bảo tồn và phát huy các giá trị văn hoá lịch sử của địa ph- ơng.

#### **Ch- ơng trình quan trắc, giám sát môi tr- ờng thị trấn**

Thành phần môi tr- ờng	Vị trí	Thông số	Tần xuất quan trắc (lần/năm)
N- óc mặt	4 hồ n- óc của thị trấn (mỗi hồ 1 điểm)	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD <sub>5</sub> , COD, SS, ΣN, ΣP, NO <sub>3</sub> <sup>-</sup> , NO <sub>2</sub> <sup>-</sup> , PO <sub>4</sub> <sup>3-</sup> , Coliform	2
N- óc ngầm	- 1 điểm trong khu trung tâm - 2 điểm trong của cụm công nghiệp tập trung	Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD <sub>5</sub> , COD, NH <sub>4</sub> <sup>+</sup> , Nitrat, Nitrit, Fe, Mn, Coliform	2
Không khí	- 2 điểm: đ- ờng tỉnh 295 và 398 - 1 điểm trực chính đô thị - 1 điểm trong khu dân c- - 2 điểm trong cụm công nghiệp	TSP, SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , CO, VOC, tiếng ồn, C- ờng độ xe	2
CTR	Tại vị trí khu xử lý CTR	Khối l- ợng, thành phần, tính chất	1

#### e/. Kết luận phân ĐTM

Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Cao Th- ơng đã giải quyết nhiều vấn đề môi tr- ờng bức xúc hiện tại và trong t- ơng lai. Mặc dù các định h- ớng phát triển đã hạn chế tối đa những ảnh h- ớng tiêu cực đến môi tr- ờng và những tác động xuất hiện chỉ có tính cục bộ trong phạm vi từng khu chức năng, nh- ng những ảnh h- ớng tích hợp của chúng nếu không đ- ợc phòng ngừa, giảm thiểu và kiểm soát ngay từ nguồn phát sinh thì sẽ gây ra những vấn đề môi tr- ờng nghiêm trọng trong đô thị. Vì vậy để bảo vệ môi tr- ờng đô thị một cách hiệu quả, ngoài việc quản lý xây dựng theo quy hoạch cần thực hiện đầy đủ, đồng bộ các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động tiêu cực đã đ- ợc đề xuất.

## **V. QUY HOẠCH XÂY DỰNG GIAI ĐOAN ĐỢT ĐẦU ĐẾN NĂM 2015**

## **5.1. Mục tiêu:**

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực thị trấn hiện tại, xây dựng mới một số hạng mục công trình phục vụ giai đoạn đầu cho sự phát triển của thị trấn

## **5.2. Các hạng mục - ưu tiên thực hiện giai đoạn năm 2011 đến năm 2015**

Gồm:

- Xây dựng khu dân cư mới nằm phía nam đường tỉnh 295
- Xây dựng một số khu dân cư mới phía nam Bệnh viện đa khoa huyện
- Xây dựng trường mầm non phân hiệu 2
- Xây dựng quảng trường văn hóa trước UBND huyện
- Xây dựng trạm y tế thị trấn
- Cải tạo hoàn thiện cảnh quan và hạ tầng khu vực thị trấn hiện nay.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, thu hút đầu tư lắp đầy cụm công nghiệp Việt Lập.
  - Lập dự án và thu hút đầu tư vào khu dịch vụ tập trung (cạnh bến xe thị trấn)
  - Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho khu vực nghĩa trang
  - Xây dựng trạm cấp nước giai đoạn 1

## **5.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật**

### **5.3.1. Quy hoạch giao thông**

#### *a. Giao thông đối ngoại:*

- Xây dựng tỉnh lộ 398 đoạn từ CTy TNHH Samuel & DongKwang đến tịnh đài liệt sĩ theo mặt cắt 33m đã được xây dựng.

- Xây dựng toàn bộ đoạn đường tránh tỉnh lộ 295 với mặt cắt thiết kế 38m.

#### *b. Giao thông nội bộ:*

- Nâng cấp toàn bộ các tuyến giao thông trong khu vực trung tâm thị trấn cũ, xây dựng các tuyến đường liên kết mới theo thiết kế trong khu vực trung tâm nhằm kiện toàn mạng lưới giao thông đô thị khu trung tâm hiện hữu.

#### *c. Công trình giao thông:*

- Mở rộng bãi đỗ xe thị trấn hiện hữu với tổng diện tích 9148m<sup>2</sup>.

#### *d. Tổng hợp khối lượng giao thông xây dựng đợt đầu:*

Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Chiều dài (m)	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Đơn giá (x10 <sup>3</sup> đ)	Thành tiền (x10 <sup>6</sup> đ)	
	Lòng đường	Hè	P/cách		Lòng đường	Hè + P/cách			
1-1	15	14	4	457	6855	8226	800	300	7951.8
2-2	18	14	6	1721	30978	34420	800	300	35108.4
4-4	12	10	0	773	9276	7730	650	300	8348.4

5-5	14	12	0	482	6748	5784	400	300	4434.4
6-6	7	8	0	3928	27496	31424	400	300	20425.6
Bãi đỗ xe						4531		600	2718.6
Tổng									78987.2

\* *Tổng kinh phí xây dựng giao thông đợt đầu(làm tròn): Bảy m- ơi tám tỷ chín  
trăm tám m- ơi bảy triệu đồng.*

### 5.3.2. Quy hoạch san nền thoát n- óc

a). *Giải pháp nền:* Tôn nền, tạo mặt bằng xây dựng cho khu vực xây dựng giai đoạn đầu gồm:

- Các khu vực dân c- mới
- Khu vực cụm công nghiệp dọc ĐT 398.

b). *Giải pháp thoát n- óc mặt:*

- Quy hoạch thoát n- óc cho thị trấn Cao Th- ơng từ 2011 đến 2015 dự kiến xây dựng hệ thống thoát n- óc chung.

- Khối l- ơng công tác thoát n- óc bao gồm : Cải tạo hệ thống thoát n- óc hiện có và xây mới một số tuyến tại các khu vực xây dựng giai đoạn đầu.

+ Nạo vét trực tiêu hở hiện có, dòng chảy theo h- ống Đông Bắc- Tây Nam thị trấn (từ xã Liên Sơn thoát về xã Cao Xá)

+ Xây mới các tuyến cống dọc tuyến đ- ờng trong khu trung tâm thị trấn và các khu dân c- hiện có xung quanh khu trung tâm thị trấn hiện nay.

**Bảng: Tổng hợp khối l- ơng và khái toán kinh phí đến 2015**

T T	Hạng mục xây dựng	Đơn vị	Khối l- ơng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Nền xây dựng:	M <sup>3</sup>	453970	0.06	<b><math>\Sigma 1= 27\ 238, 200</math></b>
2	Thoát n- óc mặt:				
a	Cống nhánh (mm):				
	D400-D600	M	<b>5565</b>	<b>0.8</b>	<b>4 452,00</b>
b	Cống chính (mm):				
	D800	M	<b>3280</b>	<b>1.5</b>	<b>4 920,00</b>
	D1000	M	590	1.8	<b>1 062,00</b>
c	Ga thu, giêngs kỹ thuật	Cái	366	2.5	<b>915,00</b>
d	Miệng xả	Cái	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>15,00</b>
	Tổng 2: (a+b+c+d)				<b><math>\Sigma 2= 11\ 364,00</math></b>
	Tổng 1+2				<b><math>\Sigma 1+2= 38\ 602,2</math></b>
	Dự phòng 20%(1+2)				<b>7 720,44</b>
	Tổng kinh phí CBKT (1+2+dự phòng)				<b>46 322,64</b>

Tổng kinh phí CBKT	<b>46 Tỷ322 triệu</b>
--------------------	-----------------------

### 5.3.3. Quy hoạch cấp n- óc

Tiêu chuẩn và nhu cầu:

#### a/. Tiêu chuẩn cấp n- óc sinh hoạt:

Tiêu chuẩn cấp n- óc đ- óc lấy phù hợp cho đô thị loại 5 theo QCXDVN 01:2008/BXD.

- N- óc sinh hoạt: Đợt đầu: 80l/ng.ngđ cấp cho 80% dân.
- N- óc công cộng:10% Qsh
- N- óc t- ối cây, rửa đ- òng:10% Qsh
- N- óc dự phòng rò rỉ:15%
- N- óc bẩn thân nhà máy:10%

#### b/. Nhu cầu cấp n- óc:

**Bảng tính nhu cầu dùng n- óc**

Thành phần dùng n- óc	Giai đoạn 2015			Giai đoạn 2020		
	Tiêu chuẩn	Khối l- ợng	Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngđ)	Tiêu chuẩn	Khối l- ợng	Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngđ)
N- óc sinh hoạt	80l/ng.ngđ cho 80% dân số	12000 ng- òi	768	80l/ng.ngđ cho 80% dân số	15000 ng- òi	960
N- óc công cộng	10%Qsh		77	10%Qsh		96
N- óc công nghiệp	22m <sup>3</sup> /ha	32ha	493	22m <sup>3</sup> /ha	32ha	493
N- óc tói cây, rửa đ- òng	10%Qsh		77	10%Qsh		96
N- óc dự phòng, rò rỉ	15%Q <sub>1-3</sub>		212	15%Q <sub>1-3</sub>		247
N- óc bẩn thân nhà máy	10%Q <sub>1-4</sub>		163	10%Q <sub>1-4</sub>		189
<b>Tổng cộng</b>			<b>1789</b>			<b>2081</b>

Tổng nhu cầu cấp n- óc giai đoạn đến 2015 là  $\approx 1.500 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

Tổng nhu cầu cấp n- óc giai đoạn đến 2020 là  $\approx 2.100 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ .

#### c/. Ph- ơng án cấp n- óc đợt đầu

Với nhu cầu cấp n- óc giai đoạn đến 2020: 2.100 m<sup>3</sup>/ngđ. Nâng công suất Trạm cấp n- óc lên 2.100m<sup>3</sup>/ngđ. Xây dựng thêm các tuyến truyền dẫn, phân phối n- óc sạch đến khu vực dân c- tập trung và khôi các cơ quan hành chính.

#### d/. Khái toán kinh phí

**Bảng tính kinh phí cấp n- óc đợt đầu**

TT	Tên công trình	Khối l- ợng	Đơn giá (10 <sup>3</sup> đ)	Kinh phí (10 <sup>6</sup> đ)
----	----------------	-------------	--------------------------------	---------------------------------

1	Trạm cấp n- óc	2100m <sup>3</sup> /ng.đ	4.000/1m <sup>3</sup>	8400
2	Đ- ờng ống	(m)		
	90mm	431	95	40.9
	110mm	3250	143	464.8
	160mm	2000	300	600.0
	200mm	320	471	150.7
3	Phụ tùng đ- ờng ống	30%		376.9
4	Kinh phí dự phòng 15%			245.0
	Tổng			10.278,34

Tổng kinh phí cấp n- óc đợt đầu là: 10,3 tỷ đồng (Tính theo đơn giá của năm 2010, khi thực hiện dự án cần cập nhập đơn giá của thời điểm hiện hành).

#### 5.3.4. Quy hoạch cấp điện

a/. Tính toán nhu cầu phụ tải điện đến năm 2015:

Bảng tổng hợp phụ tải điện

TT	Tên phụ tải	Quy mô	Chỉ tiêu	Công suất(kW)
1	Sinh hoạt	11.000 ng- ời	330W/ng- ời	3960
2	Công cộng	=30% Điện sinh hoạt		1188
3	Công nghiệp	41,7ha	150kW/ha	6255
	Tổng			11448
Công suất yêu cầu với hệ số hệ số đồng thời Kđt= 0,65				7412

Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực nghiên cứu là 7412kW, t- ờng đ- ờng 8236kVA công suất biểu kiến(lấy hệ số Cosφ = 0,9).

+ Vẫn sử dụng l- ối 35kV hiện trạng để cung cấp điện.

+ Nh- vậy trong đợt đầu sẽ chỉ xây dựng thêm 3 trạm biến áp mới số 1,3,4 phục vụ dân dụng và 4 trạm cho công nghiệp với tổng công suất đặt là 5.200 kVA.

b/. Khối l- ợng và kinh phí xây dựng đợt đầu.

Bảng khái toán kinh phí hạng mục cấp điện

TT	Tên	Đơn Vị	Khối L- ợng	Đơn Giá (10 <sup>6</sup> đ)	Thành Tiền (10 <sup>6</sup> đ)
1	Trạm 35/0,4kV				
	1000kVA	Trạm	4	2000	8000
	400kVA	Trạm	3	1200	3600
	Cải tạo từ 10/0,4→35/0,4kV	Trạm	5	200	1000
2	Đ- ờng dây 35kV xây dựng mới	km	7,8	500	4620
3	Cáp ngầm CS+0,4kV	km	25,7	300	10680
	Tổng				24210

Tổng kinh phí xây dựng hạng mục cấp điện là: 24,2 tỷ đồng.

#### 5.3.5. Quy hoạch thoát n- óc thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang

*a. Thoát n- óc thải:*

- Quy hoạch thoát n- óc thải cho thị trấn Cao Th- ợng từ 2011 đến 2015 sẽ là hệ thống thoát n- óc chung (n- óc m- a + n- óc thải chảy chung ).

- N- óc thải sinh hoạt từ các hộ gia đình, khu vực công cộng phải xử lý bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách tr- óc khi xả vào hệ thống thoát n- óc.

- Giai đoạn sau 2015 dự kiến xây dựng tuyến cống bao tách n- óc bẩn về các trạm xử lý n- óc thải tập trung. N- óc thải từ các khu vực thôn xóm, sẽ sải tạo các công trình vệ sinh, khu chăn nuôi gia súc lớn sẽ xây dựng hầm bioga tạo khí đốt.

*b. Chất thải rắn (CTR):*

Toàn bộ rác thải trên địa bàn thị trấn sẽ hợp đồng với HTX vệ sinh môi tr- ờng thu gom đồng thời phân loại rác thành 2 loại hữu cơ và vô cơ. Đối với rác hữu cơ tiến hành ủ làm phân bón, rác thải vô cơ đ- ợc chuyển đến khu xử lý rác thải hợp vệ sinh của thị trấn để chôn lấp

Sẽ dừng việc đổ rác tại bãi rác hiện nay. Đồng thời tiến hành xây dựng khu xử lý rác thải mới, đã đ- ợc xác định về phía Tây thị trấn diện tích khoảng 5 ha. Đợt đầu xây dựng 1,5 ha. Khu xử lý CTR phải có lớp lót chống thấm đáy và thành bãi, có hệ thống thu gom và xử lý n- óc rỉ rác theo tiêu chuẩn hiện hành.

*c. Nghĩa trang:*

Các ngôi mộ hiện có nằm trong khu vực phát triển đô thị lập dự án di dời đến nghĩa trang thị trấn tại khu vực phía Đông Bắc thị trấn. Đợt đầu xây dựng 2 ha

**Bảng khái toán kinh phí xây dựng**

T T	Hạng mục xây dựng	Đơn vị	Khối l- ợng	Đơn giá (triệu đồng)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Xe thu gom CTR đẩy tay	xe	10	2.5	25
2	Xe cơ giới chuyên vận chuyển CTR	xe	1	800	800
3	Quy hoạch nghĩa trang	Tạm tính			2.000
4	Xây dựng khu xử lý CTR hợp vệ sinh	Tạm tính			4.000
5	Công				6.825
6	Dự phòng 10 %				682,5
7	<b>Tổng cộng</b>				<b>7.507,5</b>

Kinh phí phần thoát n- óc bẩn - VSMT khoảng: 7.5ty.

**5.3.6. Tổng hợp kinh phí xây dựng**

**Bảng tổng hợp kinh phí**

TT	Hạng mục công trình	Vốn đầu t- (tỷ đồng)	Nguồn vốn thực hiện
A	Vốn xây dựng cơ sở hạ tầng		

1	Giao thông	78	Vốn nhà n- ớc và vốn vay
2	Cấp n- ớc	10,3	Vốn nhà n- ớc và vốn vay
3	Cấp điện	24,2	Vốn nhà n- ớc và vốn vay
4	Thoát n- ớc thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang	7,5	Vốn nhà n- ớc và vốn vay
5	San nền thoát n- ớc	46,3	Vốn nhà n- ớc và vốn vay
<b>6</b>	<b>Tổng</b>	<b>166,3</b>	

(*Đơn giá 2010*)

## VI. CƠ CHẾ CHÍNH SÁCH TẠO VỐN ĐẦU T- XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

- Vốn ngân sách đầu t- trạm y tế, tr- ờng học, công trình văn hoá, công viên vui chơi giải trí, nhà ở chung c- cao tầng

- Thu hút vốn ODA, vốn thu từ quỹ đất đô thị để xây dựng hệ thống thoát n- ớc và vệ sinh môi tr- ờng, nhà máy chế biến rác, xây dựng hệ thống l- ối điện, đ- ờng giao thông...

- Thu hút nguồn vốn từ các doanh nghiệp, cá nhân trong n- ớc và n- ớc ngoài đầu t- vào các lĩnh vực: Công nghiệp, chợ, trung tâm th- ờng mại, khách sạn, dịch vụ du lịch, giao thông và một số cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo hình thức BOT, BT, FDI ....

- Tiếp tục huy động sự đóng góp của nhân dân, xã hội hoá một số dự án nh- đ- ờng liên thôn, tổ dân phố, điểm vui chơi ph- ờng, nhà văn hoá thôn, cụm dân c- ....

## VI. KIẾN NGHỊ CHỦ YẾU

- Kiến nghị UBND Tỉnh tăng c- ờng vốn ngân sách cho phát triển xây dựng các công trình hạ tầng xã hội

- Ưu tiên đầu t- một số công trình trọng điểm tạo động lực phát triển kinh tế cho thị trấn.

- Cho phép điều chỉnh năm tuyến m- ơng N5 để tổ chức hệ thống giao thông đô thị hợp lý.

## **PHỤ LỤC**

### **BẢNG CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Danh mục	Diện tích	Đợt I 2015	Đợt II 2020	Đợt III 2030	Dạng nhà ở	Mật độ xây dựng(%)	Tầng cao không chê	Hệ số sử dụng đất	Quy mô người
I	<b>Đất ở mới</b>	<b>158</b>								<b>13259</b>
I.1	OM1	4.8		Thực hiện		Chia lô + Biệt thự	40-50	2÷5	1.575	533
I.2	OM2	6.6			Thực hiện	Chia lô	50-60	4÷5	2.475	533
I.3	OM3	1.5			Thực hiện		40-50	2÷5	1.575	200
I.4	OM4	3.5	Thực hiện			Chia lô	50-60	4÷5	2.475	259
I.5	OM5	2.4	Thực hiện			Chia lô + Biệt thự	40-55	2÷5	1.6625	341
I.6	OM6	9.8	Thực hiện			Chia lô + Biệt thự	40-55	2÷5	1.6625	748
I.7	OM7	8.6	Thực hiện			Chia lô + Biệt thự	45-55	2÷5	1.6625	644
I.8	OM8	4			Một phần	Chia lô + Biệt thự+ Chung cư	40-50	5÷9	3.15	333
I.9	OM9	4			Thực hiện	Chia lô + Chung cư	40-55	5÷9	3.325	444
I.10	OM10	3		Thực hiện		Chia lô + Chung cư	40-55	5÷9	3.325	422
I.11	OM11	2.2		Thực hiện		Chia lô	50-60	4÷5	2.475	370
I.12	OM12	2.9	Thực hiện			Chia lô	50-60	4÷5	2.475	393
I.13	OM13	1.8	Thực hiện			Chia lô	50-60	4÷5	2.475	170
I.14	OM14	5			Thực hiện					319
I.15	OM15	4.8	Thực			Chia lô	50-60	4÷5	2.475	281

			hiện							
I.16	OM16	3.8		Thực hiện			50-60	4÷5	2.475	296
I.17	OM17	3.7	Thực hiện			Chia lô + Biệt thự	40-50	2÷5	1.575	289
I.18	OM18	2		Thực hiện		Chia lô + Biệt thự	40-50	2÷5	1.575	207
I.19	OM19	4.1		Thực hiện		Chia lô + Biệt thự	40-50	2÷5	1.575	326
I.20	OM20	3.6			Thực hiện					289
I.21	OM21	4				Chia lô + Chung cư				319
I.22	OM22	2.3				Chia lô				207
I.23	OM23	1.1				Chia lô				111
I.24	OM24	5			Thực hiện	Chia lô				393
I.25	OM25	3.7			Thực hiện					296
I.26	OM26	10.1		Thực hiện		Chia lô				511
I.27	OM27	4.6		Thực hiện		Chia lô				363
I.28	OM28	1.8		Thực hiện		Chia lô + Biệt thự				133
I.29	OM29	2.1		Thực hiện		Chia lô + Biệt thự				170
I.30	OM30	8		Thực hiện	Một phần	Chia lô + Biệt thự				615
I.31	OM31	2.1			Thực hiện	Chia lô + Chung cư				170
I.32	OM32	6.6			Thực hiện	Chia lô + Chung cư				504
I.33	OM33	4.1		Thực		Chia lô				319

				hiện					
I.34	OM34	8		Thực hiện n	Chia lô				200
I.35	OM35	3		Thực hiện	Chia lô				244
I.36	OM36	6.7		Thực hiện					244
I.37	OM37	2.7		Thực hiện		Chia lô			881
<b>II.1</b>	<b>Đất ở nông thôn</b>	<b>116</b>					$2 \div 4$		<b>7356</b>
II.2	NT.1	7.4		Thực hiện			$2 \div 4$		548
II.3	NT.2	3.2		Thực hiện			$2 \div 4$		237
II.4	NT.3	8		Thực hiện			$2 \div 4$		593
II.5	NT.4	9.8			Thực hiện		$2 \div 4$		726
II.6	NT.5	5.5		Thực hiện			$2 \div 4$		407
II.7	NT.6	3.1		Thực hiện			$2 \div 4$		230
II.8	NT.7	5.6		Thực hiện			$2 \div 4$		415
II.9	NT.8	29.4					$2 \div 4$		2178
II.10	NT.9	18.5			Thực hiện		$2 \div 4$		1370
II.11	NT.10	4.1			Thực hiện		$2 \div 4$		304
II.12	NT.11	4.7			Thực hiện		$2 \div 4$		348
II.13	NT.12	3		Thực hiện			$2 \div 4$		222
II.14	Còn lại	13.7					$2 \div 4$		1015

<b>III</b>	<b>Đất hiện trạng</b>	<b>28.4</b>								<b>2104</b>
III.1	HT1	2			Thực hiện					148
III.2	HT2	5.1			Thực hiện					378
III.3	HT3	7.3			Thực hiện					541
III.4	HT4	12			Thực hiện					889
III.5	HT5	2			Thực hiện					148
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh, CX cách ly</b>	<b>50.6</b>								
IV.1	CX1	6		Thực hiện			2÷5	1÷2	0.0525	
IV.2	CX2	4.5		Thực hiện			15÷20	>3	0.525	
IV.3	CX3	8.3					2÷5	1÷2	0.0525	
IV.4	CX4	7.3			Thực hiện		2÷3	1÷2	0.0375	
IV.5	CX5	8.7			Thực hiện		1	1÷2	0.015	
IV.6	CX6	2.9	Thực hiện				0.5	1÷2	0.0075	
IV.7	CX7	3.2		Thực hiện			0.5	1÷2	0.0075	
IV.8	CX8	2.2								
IV.9	CX9	1								
IV.10	CX10	1.2								
IV.11	CX11	2.1								
IV.12	CX12	0.7								
IV.13	CX13	2.5								

<b>V</b>	<b>Đất công nghiệp</b>	<b>41.7</b>							
V.1	CN1	1.1	Thực hiện				55-65	1÷3	1.2
V.2	CN2	2.6	Thực hiện				55-65	1÷3	1.2
V.3	CN3	12	Một phần	Còn lại			55-65	1÷3	1.2
V.4	CN4	4.6	Một phần	Còn lại			55-65	1÷3	1.2
V.5	CN5	3		Thực hiện			55-65	1÷3	1.2
V.6	CN6	4		Thực hiện			55-65	1÷3	1.2
V.7	CN7	8.2	Một phần	Còn lại			55-65	1÷3	1.2
V.8	CN8	2.8							
V.9	CN9	3.4							
<b>VI</b>	<b>Đất ở công cộng</b>	<b>30</b>							
VI.1	CC1	1.8					25-40	≥3	0.975
VI.2	CC2	4		Thực hiện			30-35	≥3	0.975
VI.3	CC3	2.6	Thực hiện				35-40	≥2	1.125
VI.4	CC4	2			Thực hiện		30-40	≥3	1.05
VI.5	CC5	2		Thực hiện			30-40	≥3	1.05
VI.6	CC6	2			Thực hiện		30-40	≥3	1.05
VI.7	CC7	2		Thực hiện			30-40	≥3	1.05
VI.8	CC8	1.7		Thực hiện			30-40	≥3	1.05

VI.9	CC9	1.6		Thực hiện			30-40	$\geq 3$	1.05	
VI.10	CC10	1.7		Thực hiện			30-40	$\geq 3$	1.05	
VI.11	CC11	3		Thực hiện			30-40	$\geq 3$	1.05	
VI.12	CC12	2.8		Thực hiện			30-40	$\geq 3$	1.05	
VI.13	CC13	0.7	Thực hiện							
VI.14	CC14	0.8		Thực hiện						
	Còn lại	1.3								
<b>VII</b>	<b>Đất trường học</b>	<b>14.8</b>								
VII.1	TH1	2.5								
VII.2	TH2	1.4								
VII.3	TH3	4.5		Thực hiện			30-35	$2\frac{1}{4}$	0.975	
VII.4	TH4	1.2	Thực hiện				4	$2\frac{1}{4}$	0.12	
VII.5	TH5	2.5								
VII.6	TH6	2.7					30-35	$2\frac{1}{4}$	0.975	
<b>VIII</b>	<b>Đất cơ quan</b>	<b>9.3</b>								
VIII.1	CQ1	4	Thực hiện							
VIII.2	CQ2	1.6			Thực hiện					
VIII.3	Còn lại	3.7								
<b>IX</b>	<b>Đất dịch vụ</b>	<b>14.5</b>								
IX.1	DV1	4.2								

IX.2	DV2	8.8						
IX.3	DV3	1.5						
X	<b>Bãi rác</b>							
	BR	5.6						
XI	<b>Nghĩa trang</b>							
	ND	6.5						

