

BÁO CÁO

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT

KHU ĐÔ THỊ THÁI HÙNG

Địa điểm lập quy hoạch: Phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần TNG Land



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU ĐÔ THỊ THÁI HUNG



- Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND**

Địa chỉ: Xóm Đồng Xe, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại – Fax:



GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH
Hà Văn Giang

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: **CÔNG TY CP TƯ VẤN KIẾN TRÚC TAC**

Địa chỉ: 722A, đường Lương Ngọc Quyến, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại – Fax: 0280 3859 315



CHỦ TỊCH HĐQT-GIÁM ĐỐC
KTS. Nguyễn Văn Cường

MỤC LỤC

I. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch	2
II. Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường	2
1. Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên	2
2. Phân tích, đánh giá hiện trạng về dân số	7
3. Phân tích, đánh giá hiện trạng về sử dụng đất	7
4. Phân tích, đánh giá hiện trạng về kiến trúc cảnh quan	8
5. Phân tích, đánh giá hiện trạng về hạ tầng xã hội	9
6. Phân tích, đánh giá hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật và môi trường	9
7. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện	10
8. Đánh giá chung	10
III. Nội dung điều chỉnh cục bộ	11
1. Căn cứ pháp lý	11
2. Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:	11
3. Quy mô điều chỉnh cục bộ	12
4. Các nội dung điều chỉnh	12
5. Các nội dung khác	22
IV. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch, hiệu quả kinh tế xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	22
1. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch	22
2. Hiệu quả của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch	23
V. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch	23
VI. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được duyệt	26
1. rà soát quy hoạch	26
2. Tác động tích cực	26
3. Tác động tiêu cực	27
VII. Các biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh do điều chỉnh cục bộ quy hoạch	27
1. Giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường khi đầu tư xây dựng	27
2. Giải pháp giảm thiểu tác động từ việc gia tăng dân số	28
VIII. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định	29
IX. Kết luận và kiến nghị	30
X. Tổ chức thực hiện	30
1. Tiến độ thực hiện	30
2. Tổ chức thực hiện	30

I. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Khu vực lập Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên nằm trong tổng thể Quy hoạch chi tiết khu đô thị Thái Hưng với quy mô khoảng 74ha đã được UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 12/01/2012 và được Điều chỉnh cục bộ (lần 3) tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 - Giai đoạn 1 với quy mô khoảng 18,66ha.

Đánh giá khách quan dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên đủ điều kiện triển khai, song để triển khai theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì phần hiệu quả do dự án mang lại không mang lại hiệu quả cao. Do đó để tối đa hiệu quả của khu vực xây dựng nhà ở xã hội trong Quy hoạch chi tiết khu đô thị Thái Hưng được điều chỉnh (lần 3) tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 - Giai đoạn 1 với quy mô khoảng 18,66ha là phải điều chỉnh cục bộ vị trí khu đất xây dựng Nhà ở xã hội, điều đó cũng phù hợp với quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

- Theo quy định tại điều 45, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn:

“Điều 45. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn:

5. Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất dành cho hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo chính sách phát triển từng thời kỳ hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở bình quân đầu người theo kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch.

8. Cần thiết điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết.”

- Đề xuất dự án điều chỉnh nhằm mục tiêu: nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đảm bảo các chỉ tiêu xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho dự án tại thời điểm hiện tại, trong tương lai đồng thời làm cơ sở để Nhà đầu tư hưởng cơ chế ưu đãi theo Điều 85 Luật Nhà ở.

II. Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường

1. Phân tích, đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên

a. Địa hình

- Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch (qua rà soát đánh giá trên bản đồ địa hình đo vẽ năm 2025) phần lớn diện tích đất trũng, thấp hơn so với khu vực xung quanh. Cột cao nhất nằm phía Bắc khu vực lập điều chỉnh quy hoạch khoảng +27,9m, cột thấp nhất nằm giữa khu vực quy hoạch khoảng +21,0. Địa hình dốc dần vào suối chạy qua khu vực quy hoạch, hướng suối chảy từ Nam đến Bắc.

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

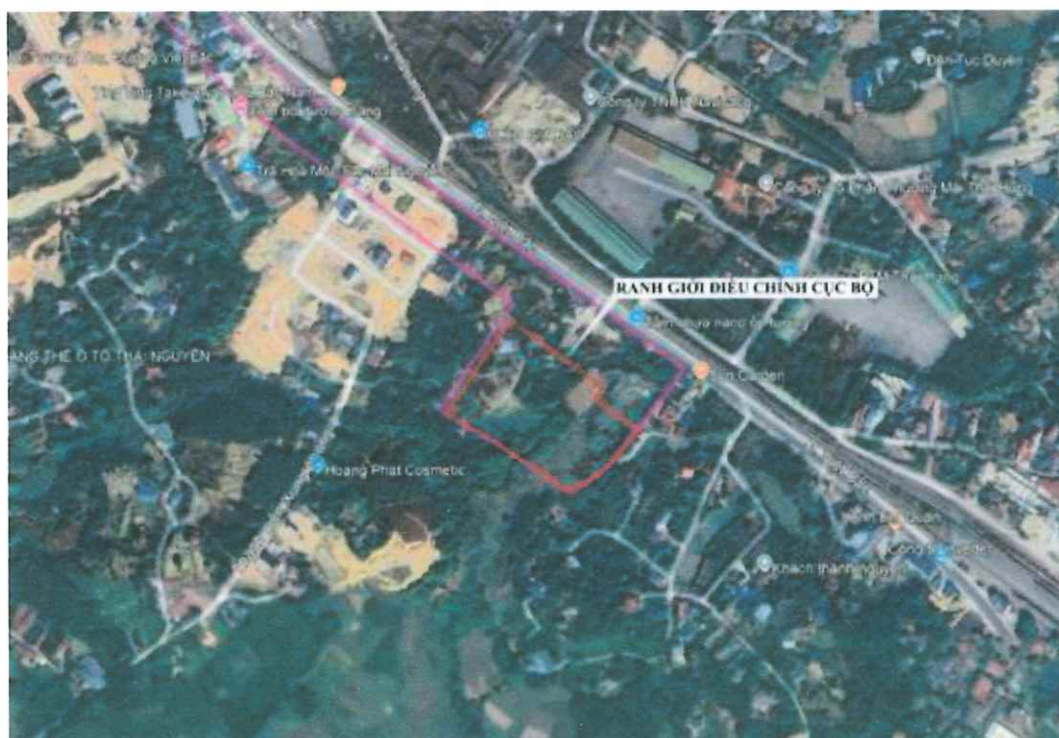
Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng



Hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch



Sơ đồ đánh giá đất xây dựng



Ảnh minh họa hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch chụp từ google map

b. Khí hậu

Khu vực quy hoạch nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa mang những nét

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

điển hình của khí hậu vùng núi phía Bắc. Khí hậu nóng ẩm mưa nhiều, mùa hè nóng và mưa nhiều, độ ẩm cao, nhiệt độ cao đến 38-39 độ, mùa đông khô và lạnh, nhiệt độ xuống thấp có thể dưới 10 độ.

- Năng: Trên toàn lãnh thổ, thời gian nắng dài, số giờ nắng trung bình trong một năm như sau: Miền Bắc nhỏ hơn 2000h, tổng số giờ nắng tỉnh Thái Nguyên năm 2022 là 1404h.

Nhiệt độ không khí: Miền Bắc có nhiệt độ trung bình năm phổ biến dưới 24oC. Trong đó, nhiệt độ trung bình hàng năm tỉnh Thái Nguyên từ 23,8 đến 24,7oC, tháng nóng nhất vào giữa tháng 6 và tháng 7, bình quân 29,6oC; nhiệt độ bình quân nhỏ nhất vào tháng 12, tháng 01, tháng 02 khoảng 16,5oC (Nhiệt độ không khí trung bình tại Trạm quan trắc khí tượng Thái Nguyên 2022).

- Chế độ ẩm: Trên toàn lãnh thổ, độ ẩm tương đối của không khí quanh năm cao, từ 78%-80%; tại Thái Nguyên, độ ẩm trung bình cao nhất 86% vào tháng 3, độ ẩm trung bình thấp nhất 68% vào tháng 12.

Thời kỳ mưa phùn, lạnh ẩm: Kéo dài từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, thời tiết hanh khô, nhiệt độ thấp, thường có mưa phùn ẩm ướt, giá rét. Trong mùa khô, từ tháng 12 đến tháng 01 năm sau thường xuất hiện sương muối ảnh hưởng đến năng suất cây trồng và đời sống của Nhân dân trong vùng.

- Thời tiết nồm ẩm: Diễn ra khoảng thời gian cuối mùa đông, đầu mùa xuân (tháng 2 đến tháng 4) thường có thời tiết nồm ẩm, có độ ẩm tương đối lớn, trên 95%.

- Chế độ gió: Gió Đông Nam hoạt động mạnh từ tháng 5 đến tháng 10 mang nhiều lượng nước gây ra mưa, xuất hiện khoảng 16 lần trong năm, cũng là những tháng có ẩm độ cao, lượng mưa lớn tạo điều kiện thuận lợi cho sinh trưởng phát triển của cây trồng. Gió mùa đông bắc hoạt động mạnh từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, xuất hiện khoảng 18 lần trong năm, gió thường khô hanh làm hạn chế sinh trưởng của cây trồng đồng thời sương muối và rét đậm kéo dài từ 21/12 đến 202 năm sau.

- Chế độ Mưa: Lượng mưa phân bố không đều trong năm. Lượng mưa trung bình hàng năm là 286-342 mm, mùa mưa kéo dài từ ngày 15/6 đến ngày 31/10, lượng mưa lớn (chiếm khoảng 70-80% tổng lượng mưa cả năm). Trong mùa mưa có xuất hiện gió lốc và mưa đá, chính vì vậy đã làm ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống và hoạt động sản xuất của Nhân dân trong vùng.

Các hiện tượng thời tiết đặc biệt: Sương muối, sương mù, thường xuất hiện vào tháng 01÷3 và ít ảnh hưởng đến sinh hoạt.

(Nguồn Niên giám thống kê tỉnh Thái Nguyên năm 2022 và thuyết minh đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-UBND ngày 20/12/2016)

Căn cứ QCVN 02:2022/BXD ngày 26/9/2022 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng:

- Mật độ sét đánh: Phường Tích Lương nằm trong vùng có mật độ sét đánh là 8,2 (số lần/km²/năm) (Theo bảng 4.1— Mật độ sét đánh theo địa danh hành chính lãnh thổ Việt Nam).

- Số liệu gió khu vực lập quy hoạch: Áp lực gió 95 Wo (daN/m²) 3s,20 năm (Theo bảng 5.1 – Phân vùng áp lực gió, vận tốc gió theo địa danh hành chính); Vận tốc gió, áp lực gió 3s chu kỳ lập 50 năm là: 36 V_{3s,50}(m/s) 3s,50 năm (Theo Bảng 5.2 – Hệ số K_{s,T}, dùng để chuyển đổi từ vận tốc gió 3 s, 50 năm sang vận tốc gió 3 s, T (năm)); Vận tốc gió, áp lực gió 10 phút, chu kỳ lập 50 năm là: 26 V_{10m,50}(m/s) 10 phút,50 năm (Theo Bảng 5.3 – Hệ số K_{m,T}, dùng để chuyển đổi từ vận tốc gió 10 phút, 50 năm sang vận tốc gió 10 phút, T (năm)).

- Số liệu động đất theo đỉnh gia tốc nền tham chiếu là 0,08 x g (Theo bảng 6.1 – Bảng phân vùng động đất theo đỉnh gia tốc nền tham chiếu theo địa danh hành chính). Số liệu động đất theo Phổ phản ứng chu kỳ ngắn S_s là 0,26 x g, chu kỳ dài S₁ là 0,12 x g (Theo Bảng 6.2 – Bảng phân vùng động đất theo phổ phản ứng chu kỳ ngắn S_s và chu kỳ dài S₁ theo địa danh hành chính với chu kỳ lập 2 500 năm cho nền loại B).

c. Thủy văn

- Hệ thống suối trong khu vực được chi phối trực tiếp bởi cấu tạo địa hình có độ dốc tương đối lớn nên về mùa mưa thường gây xói mòn rửa trôi, ảnh hưởng trực tiếp đến sản xuất và sinh hoạt của nhân dân khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực quy hoạch cũng bị tác động của dòng chảy, tuy không nhiều.

- Suối chảy qua khu vực điều chỉnh quy hoạch. Dòng suối này đóng vai trò quan trọng trong việc thoát nước, chảy qua khu vực quy hoạch vào cống hộp BTCT khẩu độ Bxh=2x(4x4)m phía hạ lưu.



Ảnh hiện trạng

d. Địa chất công trình

Khu vực quy hoạch mang đặc trưng địa hình của vùng trung du miền núi. Khi xây dựng công trình cần khoan thăm dò địa chất công trình để có phương án xử lý nền móng đảm bảo các yếu tố xây dựng...

e. Tác động từ xu thế biến đổi khí hậu

* Xu thế biến đổi nhiệt độ do biến đổi khí hậu:

Xu thế biến đổi nhiệt độ của tỉnh Thái Nguyên được xét với 2 trạm khí tượng Định Hóa và Thái Nguyên cho thấy xu thế đều gia tăng. So sánh mức thay đổi trung bình giữa các thập kỷ tăng lên khoảng 0,2°C.

Sự tác động đến đô thị:

- Nhiệt độ tăng có thể tăng nhu cầu đối với nhà ở gắn với các không gian xanh do sự tăng các hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.

- Nhiệt độ tăng có thể khiến thảm thực vật chết và giảm chất lượng các không gian xanh trong đô thị.

- Nhiệt độ tăng cũng sẽ làm gia tăng nhu cầu cho công viên cây xanh, không gian mở và diện tích mặt nước.

- Nhiệt độ tăng có thể làm giảm khả năng giữ nước và độ ẩm của đất.

Khuyến nghị:

- Cần duy trì các không gian xanh tự nhiên hiện có. Tích hợp thêm không gian xanh, hồ và diện tích bóng mát cây xanh vào các quy hoạch sử dụng đất của thành phố để giảm các ảnh hưởng của hiệu ứng đảo nhiệt đô thị và nhiệt độ tăng.

- Kết hợp chặt chẽ các cơ chế làm mát tự nhiên, như việc tăng độ che phủ bằng tán cây xanh và tăng diện tích mặt nước.

* Xu thế thay đổi lượng mưa do biến đổi khí hậu:

Các báo cáo mới nhất của Bộ Tài nguyên và Môi trường dự báo lượng mưa hàng năm vào năm 2030 trung bình sẽ cao hơn 1,7% so với khoảng thời gian cơ sở.

Lượng mưa mùa Đông vào năm 2030 trung bình sẽ cao hơn 1,7% so với khoảng thời gian cơ sở. Lượng mưa trong mùa Xuân vào năm 2030 trung bình sẽ thấp hơn 0,8% so với khoảng thời gian cơ sở. Lượng mưa mùa Hè vào năm 2030 trung bình sẽ cao hơn 3,1% so với khoảng thời gian cơ sở. Lượng mưa mùa Thu vào năm 2030 trung bình sẽ cao hơn 1,2 % so với khoảng thời gian cơ sở.

Trong mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 9, những nhiễu động thời tiết như hội tụ nhiệt đới, bão... đều có thể gây mưa lớn. Về lượng mưa 1, 3, 5 ngày lớn nhất, vùng hạ lưu cũng có giá trị lớn hơn ở thượng lưu. Lượng mưa lớn nhất 1 ngày có thể lên tới 374,9mm (5/8/1973) tại Thái Nguyên, Định Hoá 316 mm (14/8/1924), Đại Từ 475,1 mm (4/10/1978).

Mực nước lũ sông Cầu:

+ Mực nước đỉnh lũ lúc 03h ngày 08/10/2025 tại Gia Bầy 29,90 m cao hơn 2,9m

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

so với BĐ3 (BĐ3: 27,00 m) cao hơn 1,09m so với đỉnh lũ lịch sử ngày 10/9/2024.

+ Mức nước đỉnh lũ lúc 11h ngày 09/10/2025 tại Chã 12,02m cao hơn 2,02m so với BĐ3 (BĐ3: 10,0m) cao hơn 0,9m so với đỉnh lũ lịch sử ngày 20/8/1971.

- Sự tác động đến khu vực:

+ Các trận mưa lũ với cường độ và mức độ nghiêm trọng tăng có thể làm úng ngập và phá hủy các cơ sở hạ tầng. Đặc biệt là cơ sở hạ tầng ngầm dưới lòng đất hoặc ở các khu vực trũng thấp.

+ Lượng mưa thay đổi có thể ảnh hưởng đến năng lực thoát nước, tăng nguy cơ úng lụt và ảnh hưởng của lũ quét. Cường độ hạn hán cũng tăng lên có thể gây sụt lún nền đô thị trên diện rộng.

+ Các trận mưa lớn có thể gây trượt lở, xói mòn đất, gây ra các trận lũ quét, phá hủy nhà cửa, đường phố, các công trình hạ tầng đô thị tại các khu vực sườn đồi dốc.

+ Lượng mưa tăng có thể quá tải hệ thống thoát nước gây úng ngập và khiến nước thải hòa với nước mưa chảy tràn gây ô nhiễm môi trường.

+ Ngập úng có thể làm mất tác dụng của các công trình tiêu thoát nước đầu mối và các trục tiêu thoát chính của đô thị, làm giảm hiệu quả của toàn hệ thống và gây nguy cơ ô nhiễm môi trường. Tại khu vực quy hoạch qua 2 cơn bão Yagi năm 2024 và Matmo năm 2025 cũng có ảnh hưởng đến quá trình triển khai của dự án do ảnh hưởng chung trên toàn địa bàn, tuy nhiên mức ảnh hưởng là không nhiều.

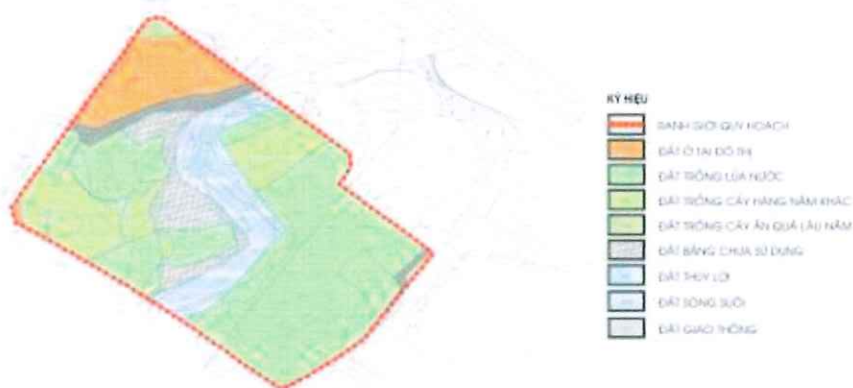
2. Phân tích, đánh giá hiện trạng về dân số

Theo thống kê đến cuối năm 2024 phường Tích Lương (cũ) có tổng dân số là trên 13.000 người, đến tháng 7/2025 theo Đề án số 375/ĐA-CP ngày 9/5/2025 từ Chính phủ về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã mới của tỉnh Thái Nguyên năm 2025 phường Tích Lương hiện tại được sát nhập từ 6 phường cũ gồm phường Trung Thành, phường Phú Xá, phường Tân Thành, phường Tân Lập, phường Tích Lương, phường Cam Giá có dân số khoảng trên 55.000 người. Tỷ lệ dân cư trong độ tuổi lao động cao (Nguồn theo báo cáo tổng hợp tại Đại hội đại biểu lần thứ I, nhiệm kỳ 2025-2030 của Đảng bộ phường Tích Lương).

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch hiện có 4 nhà gạch và 6 nhà tạm, dân số khoảng 14 người.

3. Phân tích, đánh giá hiện trạng về sử dụng đất

Khu đất quy hoạch hiện chủ yếu là đất nông nghiệp và đất ở hỗn hợp dạng nhà ở nông thôn mật độ xây dựng thấp, ngoài ra cũng có các loại đất khác như: đất suối, đất bằng chưa sử dụng..



Sơ đồ sử dụng đất hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất.

(Tu vấn phối hợp với UBND phường rà soát trên bản đồ địa chính và địa hình đã được đo vẽ năm 2025)

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở + cây lâu năm	ODT+CLN	1.926,41	10,21
2	Đất trồng lúa nước	LUK	9.118,63	48,32
3	Đất trồng cây hàng năm khác	BKH	2.772,22	14,69
4	Đất trồng cây ăn quả lâu năm	LNQ	171,29	0,91
5	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	1.526,71	8,09
6	Đất thủy lợi	DTL	133,96	0,71
7	Đất sông suối	SON	2.554,35	13,54
9	Đất giao thông	DGT	667,43	3,53
	Tổng		18.871	100

Theo đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên :

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất trong ranh giới điều chỉnh quy hoạch

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	16.174	85,71
2	Đất cây xanh - mặt nước	2.697	14,29
	Tổng	18.871	100

4. Phân tích, đánh giá hiện trạng về kiến trúc cảnh quan

Trong khu vực điều chỉnh quy hoạch đang tồn tại các công trình dân dụng cấp IV cao 1 tầng và các công trình nhà tạm (cụ thể 4 nhà gạch và 6 nhà tạm) các công

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

trình đã xuống cấp, mật độ xây dựng thấp. Các công trình là nhà ở hiện trạng không có giá trị về kiến trúc.



Hiện trạng khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch

5. Phân tích, đánh giá hiện trạng về hạ tầng xã hội

Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng được duyệt được quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật vì vậy khu vực điều chỉnh quy hoạch mang tính chất kế thừa về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

6. Phân tích, đánh giá hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật và môi trường

Theo đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên) được phê duyệt tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên.

a. Giao thông

Giao thông đối ngoại:

- Đường sắt Kép – Lưu Xá, khổ 1435mm, chạy hướng Tây Bắc – Đông Nam đi Bắc Giang, đoạn đi qua giáp dự án.

- Đường Việt Bắc, chạy song song với tuyến đường sắt Kép – Lưu Xá, là trục cảnh quan chính của đô thị, kết nối phường Phan Đình Phùng và phường Tích Lương.

Giao thông đối nội khu vực điều chỉnh quy hoạch: Hệ thống giao thông trong phạm vi dự án chủ yếu là đường nội bộ của tổ dân phố đã được bê tông hóa. Bề rộng các đường bê tông chủ yếu từ 2m đến 5m.

b. Cấp điện và hệ thống thông tin liên lạc

Nguồn cung cấp điện cho phường Tích Lương hiện nay là nguồn điện lưới Quốc gia.

c. Cấp nước

Nguồn nước: nguồn nước mặt chủ yếu khai thác từ sông Cầu. Tuy nhiên hiện nay sông Cầu đã và đang chịu ảnh hưởng từ các nguồn nước thải chưa được xử lý đảm bảo, do đó chất lượng nước bị suy giảm nghiêm trọng.

Hệ thống cấp nước sạch chính trong khu vực được đấu nối vào từ đường ống gang cấp nước D300 chạy dọc theo đường Việt Bắc

d. Thoát nước mặt, nước thải và môi trường

- Hiện trạng khu vực điều chỉnh quy hoạch thoát nước mưa chủ yếu là tự chảy. Các khu vực dân cư chưa có hệ thống thoát nước mưa, đều thoát tự nhiên ra đồng ruộng và suối.

- Hệ thống thoát nước thải trong khu vực quy hoạch hiện nay là hệ thống thoát nước chung, chưa hoàn chỉnh. Các tuyến thoát nước đều là tự chảy, hệ thống thoát nước chập vá, lạc hậu không đáp ứng được nhu cầu thoát nước thải, nước sạch sinh hoạt được xả trực tiếp ra đồng ruộng và sông suối.

- Khối lượng chất thải rắn được thu gom không nhiều, một phần do người dân có vườn rộng nên các rác thải sinh hoạt được tiêu hủy tại chỗ. Chất thải rắn còn lại sau khi được thu gom sẽ được vận chuyển tới bãi rác của phường. Chất thải rắn đổ tự nhiên vào các ao hồ, không được xử lý đã tạo ra mùi hôi thối, gây ô nhiễm môi trường.

7. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện

Khu vực điều chỉnh quy hoạch hiện có dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư tại Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025.

8. Đánh giá chung

Qua phân tích tình hình hiện trạng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch, rút ra những kết luận và đánh giá như sau:

* Thuận lợi: Khu vực phù hợp với định hướng quy hoạch chung đã được duyệt và có đầy đủ các yếu tố về tự nhiên, địa hình, địa chất... góp phần để hình thành nên một Khu đô thị mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội đồng bộ.

* Khó Khăn: Hệ thống hạ tầng trong khu vực phải xây dựng hoàn toàn mới.

* Cơ hội: Góp phần hoàn thiện hệ thống HTKT và HTXH theo định hướng quy hoạch chung, phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Tạo điểm nhấn của đô thị khi đi qua tuyến đường Việt Bắc.

* Thách thức:

+ Nghiên cứu các giải pháp tiêu nước để đảm bảo tránh úng ngập cho khu vực xây dựng dự án và phải đảm bảo hành lang bảo vệ các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp vùng theo quy định hiện hành.

+ Người dân mất đất sản xuất do chuyển đổi một phần diện tích đất nông nghiệp sang đất phục vụ dự án, vì vậy cần có chính sách, chế độ đền bù, chuyển đổi nghề phù hợp để đảm bảo ổn định kinh tế xã hội, an ninh chính trị.

+ Môi trường bị tác động do quá trình thực hiện dự án vì vậy đòi hỏi các giải pháp khắc phục đảm bảo phát triển theo hướng thân thiện với môi trường.

III. Nội dung điều chỉnh cục bộ

1. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/1/2026 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 101/2025/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chứng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;
- Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;
- Căn cứ Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên);
- Căn cứ Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư.

2. Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Phạm vi điều chỉnh cục bộ là toàn bộ diện tích các lô đất NOXH-01 và CX-16 đồ

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên) được phê duyệt tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên. Có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Nam: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch;
- + Phía Đông: Giáp khu dân cư.



Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch (trích đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1)

3. Quy mô điều chỉnh cục bộ

Tổng diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 18.871m².

Trong đó (trước điều chỉnh cục bộ quy hoạch):

Diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất nhà ở xã hội là 16.174m² (lô đất có ký hiệu là NOXH-01).

Diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất cây xanh – mặt nước là 2.697m² (lô đất có ký hiệu là CX-16).

4. Các nội dung điều chỉnh

4.1. Điều chỉnh nhóm chức năng sử dụng đất/ loại chức năng sử dụng của lô đất và ký hiệu lô đất

a. Lô đất NOXH-01:

- Nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017:

+ Diện tích 16.174m².

+ Nhà ở thương mại thấp tầng: Không bố trí quỹ đất nhà ở thương mại thấp tầng.

- Nội dung đề nghị điều chỉnh:

+ Diện tích 16.174m²: Giữ nguyên quy mô, ký hiệu ô đất không thay đổi (NOXH-01).

+ Điều chỉnh hình dạng ô đất phù hợp với bố trí các công trình, các chức năng thuộc dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025.

+ Nhà ở thương mại thấp tầng: Bố trí quỹ đất nhà ở thương mại thấp tầng theo quy định tại mục 4.4 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 và điều 23 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

b. Lô đất CX-16:

- Nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017: Diện tích: 2.697m².

- Nội dung đề nghị điều chỉnh:

+ Diện tích: 2.697m². Giữ nguyên quy mô, ký hiệu ô đất không thay đổi (CX-16).

+ Điều chỉnh hình dạng ô đất CX-16 phù hợp với điều chỉnh ô đất NOXH-01.

4.2. Quy mô dân số

Quy mô dân số khoảng 2.000 - 4.000 người (giữ nguyên theo quy mô dân số đã được duyệt).

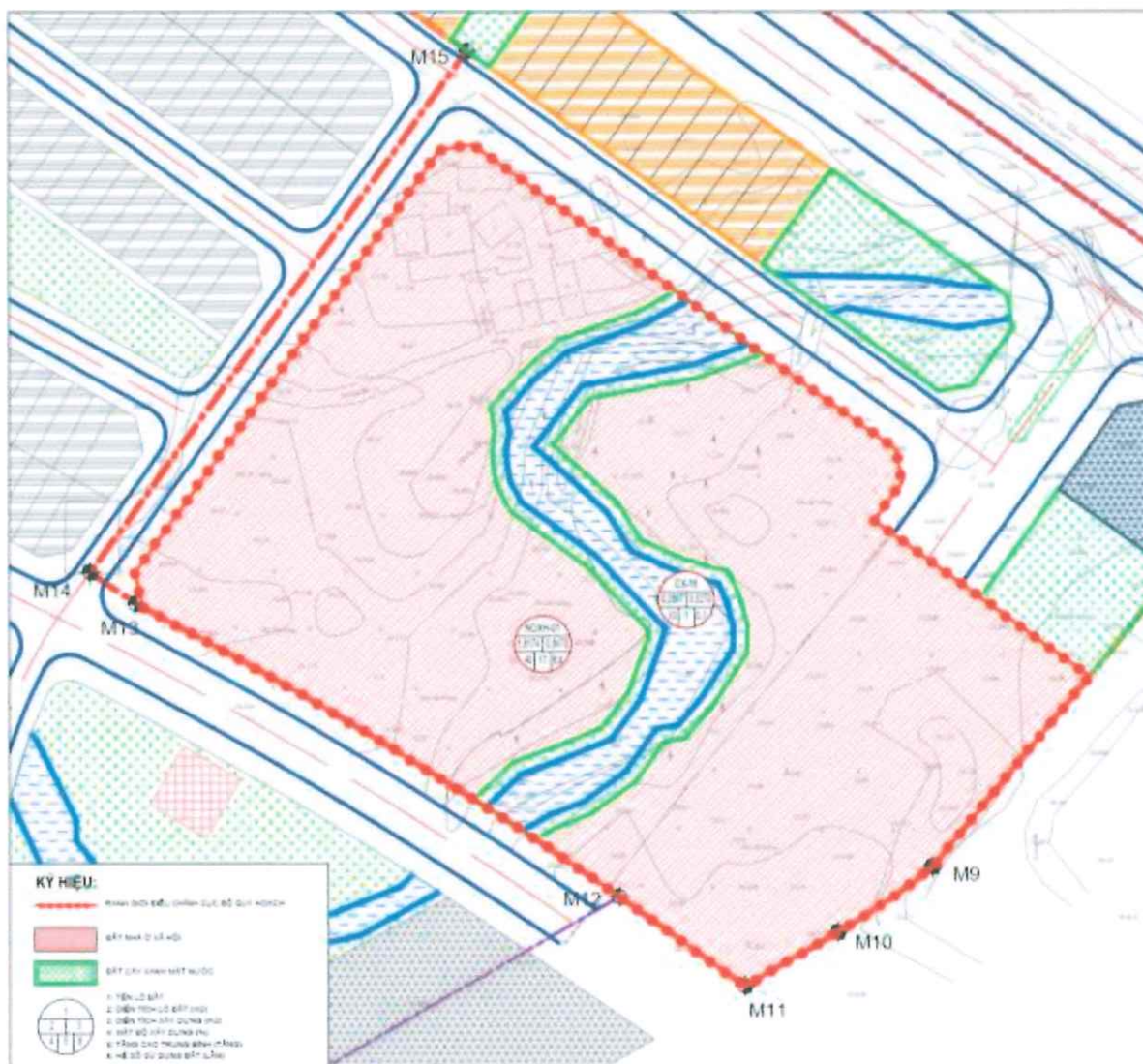
4.3. Điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng đất của lô đất

Nội dung đã quy định tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017	Nội dung đề nghị điều chỉnh
- Đất ở xã hội NOXH-01: 16.174 m ² . - Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng trong dự án: Không quy định.	- Đất ở xã hội NOXH-01: 16.174 m ² . - Bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở thương mại thấp tầng trong dự án: 2.936,29m ² . + ĐO1: Diện tích 419,48 m ² . + ĐO2: Diện tích 1.036,14 m ² . + ĐO3: Diện tích 432 m ² . + ĐO4: Diện tích 1.048,67 m ² .
+ Mật độ xây dựng NOXH-01: 40%.	+ Mật độ xây dựng: 36,6%.
+ Tầng cao: 17 tầng.	+ Tầng cao: 22 tầng.
+ Hệ số sử dụng: 6,8 lần.	+ Hệ số sử dụng đất: 5,2 lần.
+ Tầng hầm: Không quy định	+ Tầng hầm: 01 tầng hầm.

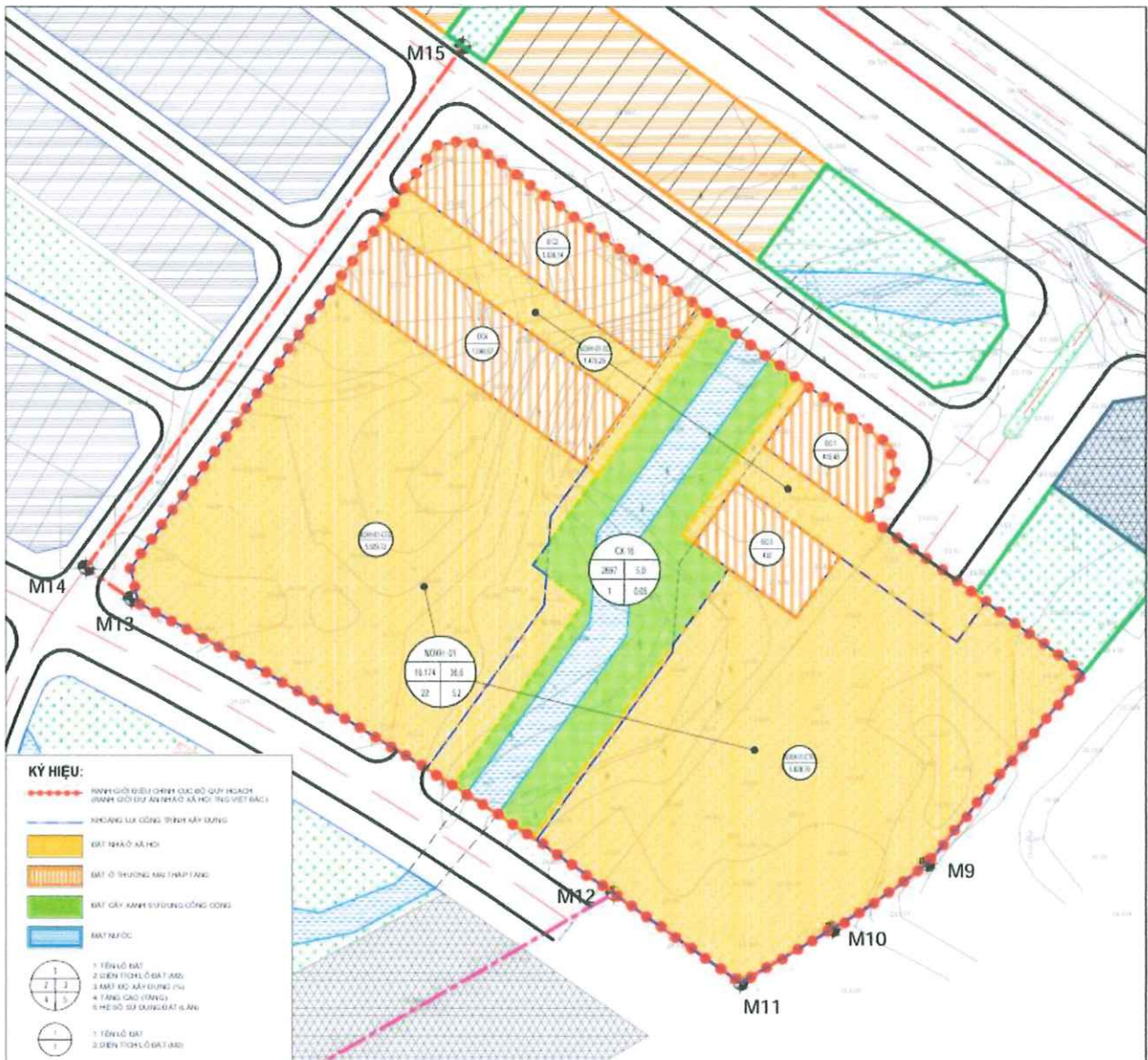
Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

Chiều sâu tối đa: Không quy định	Chiều sâu tối đa: 6 m
Khoảng lùi của công trình: Không quy định	Khoảng lùi của công trình: 0 m.
- Cây xanh CX-16: + Diện tích lô đất: 2.697 m ² . + Mật độ xây dựng: 10%. + Tầng cao: 1 tầng. + Hệ số sử dụng: 0,1 lần.	- Cây xanh CX-16: + Diện tích lô đất: 2.697 m ² . + Mật độ xây dựng: 5%. + Tầng cao: 1 tầng. + Hệ số sử dụng: 0,05 lần.



*Bản đồ sử dụng đất quy hoạch trước điều chỉnh
(Theo đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1)*



Bản đồ sử dụng đất quy hoạch sau điều chỉnh

4.4. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Theo định hướng của đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên:

- Khu nhà ở thấp tầng gồm các dạng nhà ở shop-house, nhà ở liền kề. Các dãy nhà ở shop-house được bố trí dọc theo các tuyến phố lớn, kết hợp giữa ở và thương mại dịch vụ. Các khu nhà ở thấp tầng mang phong cách kiến trúc hiện đại, lấy không gian mở, cây xanh mặt nước, sân chơi là hạt nhân trung tâm của các nhóm nhà ở.

- Khu nhà ở cao tầng: giao thông thuận tiện, hình khối kiến trúc cao tầng đẹp, hiện đại.

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội

- Theo Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 dân số khu quy hoạch là: 2000 ÷ 4000 người, trong đó:

+ Theo Dự án đầu tư XD Khu dân cư số 1, đường Việt Bắc, phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên, số lượng ô đất nhà ở liền kề là 147 ô đất, số lượng ô đất nhà ở shop-house là 292 ô đất, nhân khẩu bình quân 1 hộ là 3,5 người (theo Thông cáo báo chí ngày 16/5/2025 của Cục Thống kê). Như vậy dân số của các khu đất ở liền kề là:

$$147(\text{ô đất}) \times 3,5 \text{ người/ô đất} + 292(\text{ô đất}) \times 3,5 \text{ người/ô đất} \approx 1.537 \text{ người.}$$

+ Đối với lô đất có ký hiệu HH-01 có chức năng sử dụng đất là đất hỗn hợp (nay là Trung tâm thương mại GO! Thái Nguyên không có chức năng ở), dân số của Lô đất HH-01 là 0 người.

- Theo Quyết định số 2556/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư, dân số dự kiến trong ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 2418 người, cụ thể như sau:

+ Đất ở thương mại (ký hiệu ĐO1, ĐO2, ĐO3, ĐO4): được chi làm 26 căn nhà ở thương mại liền kề, dự kiến 5 người/ô đất, như vậy dân số của các lô đất ở thương mại là: $26 \times 5 = 130$ người.

+ Đất nhà ở xã hội cao tầng (ký hiệu NOXH-01-CT01, NOXH-01-CT02): với khoảng 1.029 căn hộ, dân số được dự kiến như sau:

Bảng tổng hợp số căn hộ trong công trình nhà ở xã hội cao tầng và dân số dự kiến (tại lô đất NOXH-01-CT01, NOXH-01-CT02), theo đề xuất xin chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

Stt	Loại căn hộ	Số căn hộ	Dân số (người)	Tổng dân số (người)
Lô đất NOXH-01-CT01				2288
1	Căn hộ 1 người	160	160	
2	Căn hộ 2 người	200	400	
3	Căn hộ 3 người	100	300	
4	Căn hộ 4 người	53	212	
Lô đất NOXH-01-CT02				
1	Căn hộ 1 người	83	83	
2	Căn hộ 2 người	268	536	
3	Căn hộ 3 người	63	189	
4	Căn hộ 4 người	102	408	

Quy mô dân số Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 sau điều chỉnh cục bộ là: $1.537 + 130 + 2.288 = 3.955$ người (quy mô dân số giữ nguyên theo quy hoạch được phê duyệt).

Như vậy, quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội giữ nguyên theo Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1.

4.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.6.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Điều chỉnh chỉ giới xây dựng theo hình dạng lô đất điều chỉnh.
- Các nội dung khác tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

4.6.2. Quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật

a. Quy hoạch san nền

* Trước điều chỉnh:

- + Cao độ san nền thấp nhất: +29,30m;
- + Cao độ san nền cao nhất: +29,55m;

* Sau điều chỉnh:

- San nền theo hình dạng lô đất điều chỉnh.
- Điều chỉnh cốt cao độ san nền (bao gồm cả kết cấu mặt sân đường nội bộ) trong lô đất điều chỉnh cụ thể như sau:

- + Cao độ san nền thấp nhất: +30,00m;
- + Cao độ san nền cao nhất: +30,50m;

* Lý do: Điều chỉnh cao độ san nền để phù hợp với cao độ đã điều chỉnh tại Quyết định số 2965/QĐ-UBND ngày 12/10/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh (lần 3) quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – Giai đoạn II.

b. Quy hoạch thoát nước mưa

- Xây dựng tuyến cống hộp BTCT có khẩu độ 2x(4mx4m) tại các vị trí có đường nội bộ đi qua đầu nối vào cống 2x(4mx4m) hiện có phía Đông của khu vực điều chỉnh quy hoạch. Các phần diện tích còn lại để kênh hở.

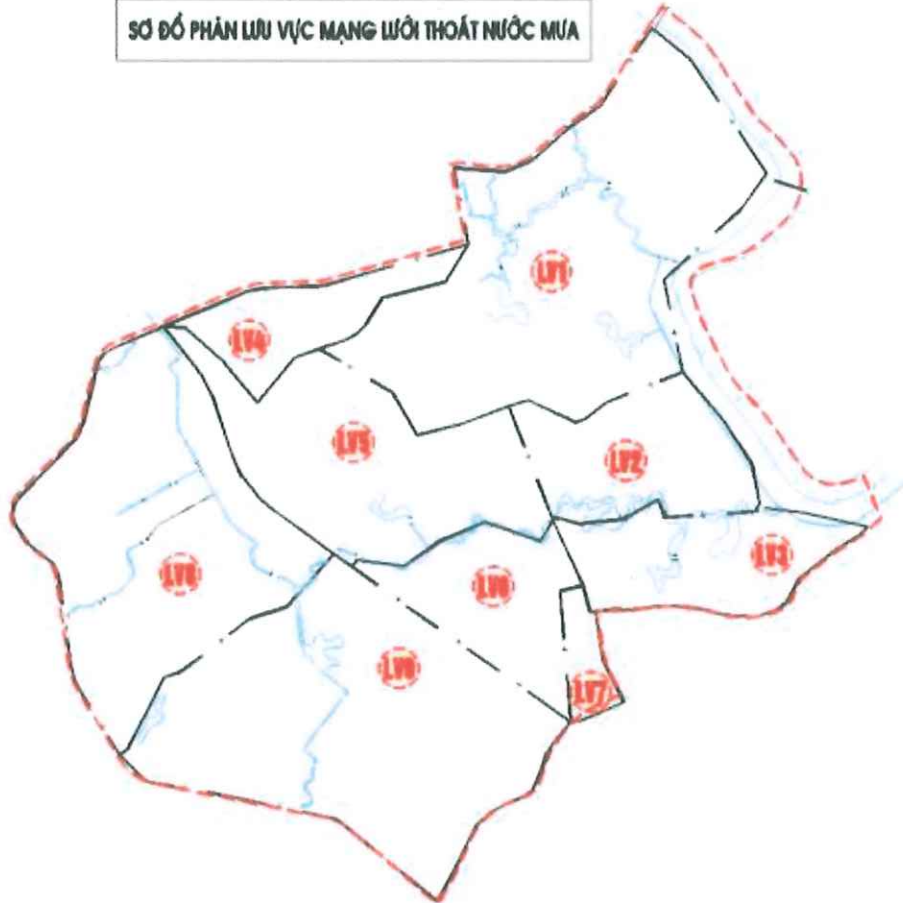
- Lý do: Đảm bảo mỹ quan và tính liên kết trong nội bộ dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Việc điều chỉnh được tính toán cụ thể như sau:

* **Thông số đầu vào:**

+ Lưu vực tính toán: Theo quy hoạch Khu Trung tâm số 5 thành phố Thái Nguyên (cũ) thì khu vực suối chảy qua khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc Lưu vực thoát nước số 8 và 9 có diện tích tổng là 450ha.

SƠ ĐỒ PHÂN LƯU VỰC MẠNG LƯỚI THOÁT NƯỚC MƯA



Sơ đồ minh họa lưu vực thoát nước quy hoạch Khu Trung tâm số 5

- + Chu kỳ lặp mưa thiết kế $P=10$ năm;
- + Thời gian mưa tính toán: 30 phút;
- + Thông số mưa ở Thái Nguyên ($A=7710; C=0,52; b=28; n=0,85$);
- + Hệ số dòng chảy khu vực đô thị: $\varphi=0,70$;
- + Tuyến cống hộp đôi BTCT, kích thước: $2 \times (4,0 \text{m} \times 4,0 \text{m})$;
- + Hệ số nhám Manning đối với cống BTCT: $n_m=0,013$;

*** Xác định cường độ mưa thiết kế**

Cường độ mưa được xác định theo công thức:

$$q = \frac{A(1 + C \cdot \lg P)}{(\tau + b)^n}$$

Trong đó:

$$\lg P = \lg 10 = 1$$

Thay số:

$$q = \frac{7710 \times (1 + 0,52)}{(30 + 28)^{0,85}} = \frac{7710 \times 1,52}{58^{0,85}} \approx \frac{11719}{31,8}$$

$$q = 368 \text{ l/s/ha}$$

*** Tính lưu lượng mưa thiết kế của lưu vực**

Tính lưu lượng mưa thiết kế của lưu vực theo công thức: $Q=q \cdot \varphi \cdot F$

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

$$Q=368 \times 0,70 \times 450 = 115920 \text{ L/s} = 116 \text{ m}^3/\text{s}$$

*** Kiểm tra khả năng thoát nước của cống hộp**

+ Tổng diện tích mặt cắt ướt của cống đôi: 32 m^2

+ Vận tốc dòng chảy trong cống:

$$v = \frac{Q}{A} = \frac{116}{32} \approx 3,63 \text{ m/s}$$

*** Kiểm tra độ dốc theo công thức Manning**

Bán kính thủy lực:

$$R = \frac{A}{P} = \frac{32}{24} \approx 1,33 \text{ m}$$

Công thức Manning:

$$v = \frac{1}{n_m} R^{2/3} i^{1/2}$$

Suy ra độ dốc dọc:

$$i = \left(\frac{v \cdot n_m}{R^{2/3}} \right)^2$$

Trong đó:

$$R^{2/3} \approx 1,21$$

Thay số:

$$i = \left(\frac{3,63 \times 0,013}{1,21} \right)^2 \approx (0,039)^2 \approx 0,0015$$

Kết luận:

Với lưu lượng mưa thiết kế $116 \text{ m}^3/\text{s}$, cống hộp đôi $2 \times (4,0 \times 4,0 \text{ m})$ có tổng diện tích mặt cắt ướt 32 m^2 , đảm bảo khả năng thoát nước cho tuyến suối. Vận tốc dòng chảy tính toán khoảng $3,6 \text{ m/s}$; kiểm tra theo công thức Manning cho thấy chỉ cần độ dốc dọc khoảng $0,15\%$ là đảm bảo dẫn dòng và tính khả thi về cao độ.

Phương án cống hộp đáp ứng yêu cầu thoát nước cho toàn lưu vực.

4.6.3. Quy hoạch cấp nước

- Tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt. Nhu cầu dùng nước cụ thể đảm bảo theo chủ trương đầu tư dự án.

4.6.4. Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc

- Tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt. Nhu cầu dùng điện cụ thể đảm bảo theo chủ trương đầu tư dự án.

4.6.5. Quy hoạch thoát nước thải & VSMT

- Bổ sung đường ống thoát nước thải thu gom từng công trình cụ thể. Đường ống D200 và D140 thu gom cho cả 2 khu nhà cao tầng và thấp tầng sau đó thoát về trạm xử lý đặt âm dưới khu vực tầng hầm.

- Do trạm xử lý theo quy hoạch chưa được xây dựng xong nên dự án sẽ làm trạm xử lý nước thải riêng, sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn thì đầu nổi tạm ra suối Lòang. Sau khi trạm xử lý nước thải tập trung đi vào hoạt động thì sẽ đầu nổi nước thải của

dự án nhà ở xã hội vào hệ thống thoát nước thải chung.

- Các nội dung khác tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt. Nhu cầu thoát nước thải cụ thể đảm bảo theo chủ trương đầu tư dự án.

Các nội dung khác tôn trọng và kế thừa nội dung quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1.

4.6.6. Khu vực xây dựng công trình ngầm

a. Quy định chung

- Tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;
- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất (lô đất);

- Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất (lô đất) đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- Đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận, không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch này;

b. Nguyên tắc tổ chức không gian ngầm

- Các công trình, dự án đầu tư trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng quy định hiện hành về bảo vệ hành lang an toàn đối với các công trình ngầm trong đồ án, bao gồm: Các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phân ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm:

+ Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

+ Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (trạm cấp, đường ống), thoát nước mưa (đường ống, cửa xả), nước thải (trạm xử lý, đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm) phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt (xem bản vẽ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tổng hợp đường dây đường ống).

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với phân ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất:

+ Quy hoạch 2 vị trí lô đất có công trình ngầm: công trình nhà ở xã hội (chung cư, tối đa 1 tầng hầm).

+ Chức năng: hầm đỗ xe, công trình kỹ thuật và phụ trợ khác.

+ Diện tích xây dựng tầng ngầm tối đa trùng với chỉ giới đường đỏ và phạm vi

sử dụng đất hợp pháp của ô đất xây dựng công trình.

+ Quy mô diện tích xây dựng tầng hầm đỗ xe tính trên cơ sở tỷ lệ % tổng diện tích sàn xây dựng công trình (hoặc theo m^2 sàn đỗ xe/ $100m^2$ sàn sử dụng công trình). Trong trường hợp mở rộng diện tích tầng hầm so với diện tích xây dựng công trình hoặc áp dụng công nghệ đỗ xe thông minh thì phải đảm bảo đúng tỷ trọng hoặc quy mô diện tích dành cho đỗ xe.

+ Trường hợp khu đất xây dựng công trình nằm trong khu vực có điều kiện địa chất công trình, địa chất thủy văn không phù hợp để xây dựng nhiều tầng hầm thì nghiên cứu giải pháp bố trí đỗ xe kết hợp ngầm và nổi, đảm bảo đúng tỷ trọng, hoặc quy mô diện tích dành cho đỗ xe.

Ghi chú:

+ Diện tích tính theo m^2 sàn đỗ xe/ $100m^2$ sàn sử dụng công trình (Áp dụng trong trường hợp có số liệu sàn sử dụng của công trình).

+ Diện tích xây dựng tầng hầm đỗ xe của công trình tối thiểu bằng diện tích xây dựng công trình; tối đa trùng với chỉ giới đường đỏ và phạm vi sử dụng đất hợp pháp của ô đất xây dựng công trình.

+ Chiều cao tầng hầm để xe không quá 05 tầng theo quy định tại Quy chuẩn 08:2009 – BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia công trình ngầm đô thị (Phần 2 – Gara Ô tô)

Vị trí, quy mô, độ sâu:

+ Được cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

+ Tuân thủ quy phạm, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.



Khu vực xây dựng công trình ngầm sau điều chỉnh

5. Các nội dung khác

Các nội dung khác tuân thủ theo đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 được phê duyệt tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2017 của UBND thành phố Thái Nguyên.

IV. Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch, hiệu quả kinh tế xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Phân tích tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch

Qua đánh giá của việc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên đối chiếu với khoản 2 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã phù hợp:

Nội dung điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch bảo đảm đáp ứng đủ chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch đô thị và nông thôn, các quy định hiện hành và quy hoạch cấp trên được phê duyệt.

Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 thì khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch với chức năng sử dụng đất là đất đơn vị ở mới và đất cây xanh, mặt nước, sau đề xuất Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng khu vực điều chỉnh là đất nhà ở xã hội và đất cây xanh, mặt nước. Như vậy, có thể nói điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã đảm bảo tính liên tục của đồ án quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc thuộc Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng Nằm trong Quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 5 thành phố Thái Nguyên được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3349/QĐ-UBND ngày 31/12/2010, quy hoạch chi tiết này được phê duyệt căn cứ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên đến năm 2020 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 21/11/2005 đến nay đã hết thời hạn quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn.

Sau khi được giao Chủ đầu tư, khi UBND phường Tích Lương tiến hành thực hiện lập quy hoạch phân khu thì Chủ đầu tư phối hợp với UBND phường Tích Lương cập nhật vào quy hoạch phân khu theo đúng các quy định hiện hành.

2. Hiệu quả của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Điều chỉnh cục bộ giúp quy hoạch linh hoạt phù hợp với thực tiễn phát triển, đảm bảo tính khả thi và thuận lợi cho công tác quản lý đô thị.

Điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật giúp cân bằng và đáp ứng các chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.

Việc điều chỉnh giúp nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thu hút đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp trên địa bàn ngày càng tăng như hiện nay.

V. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Số liệu sử dụng đất của đồ án sau điều chỉnh cục bộ:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH TRONG TOÀN KHU QUY HOẠCH (THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH (LẦN 3) QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ THÁI HƯNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - GIAI ĐOẠN 1)						
STT	Loại đất	Tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017		Quy hoạch sau khi điều chỉnh		Thay đổi sau điều chỉnh (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở	6,6902	35,85	6,6902	35,85	Không ĐC
2	Đất công cộng	0,0203	0,11	0,0203	0,11	Không ĐC
3	Đất hỗn hợp (ở cao tầng + thương mại dịch vụ)	2,4109	12,92	2,4109	12,92	Không ĐC
4	Đất cây xanh - mặt nước	1,5453	8,28	1,5453	8,28	Không ĐC
5	Đất giao thông	7,9972	42,85	7,9972	42,85	Không ĐC
Tổng		18,6639	100	18,6639	100	Không ĐC

Đánh giá: Chỉ tiêu cây xanh - mặt nước sau điều chỉnh: Quy mô diện tích không

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

thay đổi, đảm bảo chi tiêu tối thiểu 2m²/người (theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD), cụ thể như sau: Diện tích đất cây xanh - mặt nước sau điều chỉnh là 15.453m² (1,5453ha), dân số là 3.955 người. Chỉ tiêu cây xanh là 15.453/3.955=3,9m²/người, như vậy chỉ tiêu đất cây xanh đảm bảo phù hợp với quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Xây dựng tuyến cống hộp BTCT có khẩu độ 2x(4mx4m) tại các vị trí có đường nội bộ đi qua đầu nối vào cống 2x(4mx4m) hiện có phía Đông của khu vực điều chỉnh quy hoạch. Các phần diện tích còn lại để kênh hở.

Đánh giá: Hiện tại khu vực hạ lưu tiếp giáp của khu đất đề xuất dự án nhà ở xã hội đã xây dựng hệ thống cống hộp có khẩu độ Bxh=2x(4x4)m (Hồ sơ dự án Khu dân cư số 1, đường Việt Bắc, phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên). Việc điều chỉnh quy hoạch là đảm bảo việc lưu thoát nước cũng như mỹ quan khu vực điều chỉnh quy hoạch và tính liên kết trong nội bộ dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH TRONG RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

STT	Loại đất	Tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017		Quy hoạch sau khi điều chỉnh		Thay đổi sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	(m ²)	Ghi chú
1	Đất ở	16.174	85,71	16.174	85,71	-	Không ĐC
2	Đất cây xanh - mặt nước	2.697	14,29	2.697	14,29	-	Không ĐC
Tổng		18.871	100	18.871	100	-	Không ĐC

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CÁC Ô ĐẤT QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH													
Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m2)	Tầng cao (Tầng)	Tầng hầm (Tầng)	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm (m2)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m2)	Hệ số sử dụng đất (Lần)	Khoảng lùi XD công trình (m)	Dân số (dự kiến)
				(%)	(%)		(Tầng)	(Tầng)			(Lần)	(m)	(Người)
		Dự án NOXH TNG Việt Bắc	18.871	100,00	31,3						4,29		2.418
1	NOXH-01	Nhà ở	16.174	85,71	36,6	5.914,18				92.982,93	5,2		
1.1		Đất nhà ở xã hội cao tầng	11.758,42	62,31		3565			8.850	85.935,83	6,28		2.288
	NOXH-01-CT01	Đất nhà ở xã hội cao tầng 01	5.828,70	30,89	30,3	1767	22	1	4.055	41.442		0	1.072
	NOXH-01-CT02	Đất nhà ở xã hội cao tầng 02	5.929,72	31,42	30,3	1.798	22	1	4.795	44.493,83		0	1.216
1.2		Đất ở thương mại thấp tầng	2.936,29	15,56		2.349,03				7.047,1			130
	ĐO1	Đất ở thương mại	419,48	2,22	80	335,58	3	-	-	1.006,75	2,4	0	20
	ĐO2	Đất ở thương mại	1.036,14	5,49	80	828,91	3	-	-	2.486,74	2,4	0	45
	ĐO3	Đất ở thương mại	432	2,29	80	345,60	3	-	-	1.037	2,4	0	20
	ĐO4	Đất ở thương mại	1.048,67	5,56	80	838,94	3	-	-	2.516,81	2,4	0	45
1.3	NOXH-01-SD	Đất dành làm sân, đường nội bộ	1.479,29	7,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	CX-16	Đất cây xanh - mặt nước	2.697	14,29	5,0	134,9	1	-	-	134,9	0,050	0	-
		Tổng	18.871	100,00									2.418

VI. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được duyệt

1. Rà soát quy hoạch

- Đối với quy hoạch chi tiết: Phạm vi điều chỉnh cục bộ là toàn bộ diện tích các lô đất NOXH-01 và CX-16 của đồ án điều chỉnh (lần 3) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng, thành phố Thái Nguyên – giai đoạn 1 (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên) được phê duyệt tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2017 của UBND thành phố Thái Nguyên.

- Đối với quy hoạch phân khu: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng Nằm trong Quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 5 thành phố Thái Nguyên được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 3349/QĐ-UBND ngày 31/12/2010, quy hoạch chi tiết này được phê duyệt căn cứ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên đến năm 2020 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 21/11/2005 đến nay đã hết thời hạn quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn.

- Đối với quy hoạch chung: Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2486/QĐ-TTg ngày 20/12/2016 thì khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch với chức năng sử dụng đất là đất đơn vị ở mới và đất cây xanh, mặt nước.

Khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch nằm trong dự án Khu dân cư số 1 Đường Việt Bắc, phường Tân Lập, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên) đã được UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt dự án tại Quyết định số 11685/QĐ-UBND ngày 31/10/2017, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 9495/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 được triển khai thực hiện từ năm 2017. Dự án Khu dân cư số 1 đường Việt Bắc đã được triển khai thực hiện giải phóng mặt bằng bàn giao cho địa phương thực hiện thu hút đầu tư, được Sở Xây dựng đề nghị đăng tải thông tin các dự án, vị trí, quỹ đất để đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh tại Văn bản số 1161/SXD-QLN&HTKT ngày 15/8/2025.

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch góp phần: Định hướng phát triển không gian làm cơ sở đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhiều tiện ích, làm cơ sở thu hút đầu tư từ mọi nguồn lực, đặc biệt từ các nguồn đầu tư xã hội, làm động lực phát triển đô thị; cụ thể hóa mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phường Tích Lương; cơ sở pháp lý cho việc lập dự án, quản lý, đầu tư xây dựng và hướng dẫn phát triển.

2. Tác động tích cực

Việc điều chỉnh cục bộ sẽ giúp quá trình triển khai thực hiện quy hoạch được phê duyệt thuận lợi hơn.

Đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân trong khu vực. Dự án sẽ nhận được sự đồng thuận và nhất trí cao của các cơ quan đơn vị và cộng đồng dân cư

trong quá trình thực hiện dự án đầu tư.

3. Tác động tiêu cực

Tác động tiêu cực đến thời gian thực hiện đầu tư Dự án: Việc điều chỉnh quy hoạch này làm mất thời gian thực hiện các bước theo quy định, tuy nhiên thời gian trễ được đánh giá là không đáng kể so với quá trình thực hiện Dự án và những tích cực mang lại.

Tác động tới môi trường: Việc điều chỉnh quy hoạch là tiền đề để thực hiện Dự án, tuy nhiên trong quá trình thực hiện Dự án đầu tư xây dựng sẽ tác động đáng kể tới môi trường xung quanh.

VII. Các biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường khi đầu tư xây dựng

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khi thực hiện quy hoạch, Các cơ quan theo phân công nhiệm vụ sẽ phải lập ĐTM của Dự án và phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định phê duyệt để làm cơ sở thực hiện đầu tư. Tại bước điều chỉnh cục bộ quy hoạch, sơ bộ các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường như sau:

a) Nguồn gây ô nhiễm môi trường

* Khi thi công xây dựng:

- Khói bụi, tiếng ồn, độ rung của các xe cộ thiết bị máy móc thi công xây dựng.
- Chất thải từ Chất thải nguy hại phát sinh từ hoạt động sửa chữa, bảo dưỡng các thiết bị máy móc và các hoạt động xây dựng bao gồm bóng đèn neon, ắc quy, dầu mỡ thải, thiết bị dính dầu mỡ hỏng, thùng đựng sơn, vỏ bao hóa chất phụ gia xây dựng, cốt pha xây dựng, găng tay giẻ lau dính dầu mỡ ...

- Chất thải, nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng.

- Nước thải: Trong quá trình xây dựng nước mưa cuốn theo đất cát xi măng rơi vãi được dẫn vào hồ lắng trước khi thải vào mương tiêu trong khu vực. Bùn lắng cần được nạo vét khi giai đoạn xây dựng kết thúc. Trong quá trình xây dựng cần xây các nhà vệ sinh gần các lán trại. Các bể phốt của các nhà vệ sinh này sau khi công trường kết thúc cần được hút đi và lấp đất.

* Khi vận hành Dự án:

Trong giai đoạn vận hành các Dự án, có nhiều hoạt động gây tác động đến môi trường như:

- Việc di chuyển của các phương tiện khi vào khu vực Dự án;
- Rác thải phát sinh từ các hoạt động sinh hoạt.

b) Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu các tác động tiêu cực của Dự án

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

*** Trong quá trình thi công xây dựng:**

Bụi: Cần có kế hoạch tổ chức xây dựng và tập kết vật liệu thích hợp để hạn chế lượng bụi toả ra trong quá trình thi công. Khi chuyên chở các vật liệu có khả năng phát sinh nhiều bụi các xe phải được phủ bạt kín. Cần phải có xe phun nước trong những ngày nắng. Ban quản lý công trình cần thực hiện tốt việc quản lý xây dựng và quản lý môi trường trong quá trình xây dựng.

Tiếng ồn: Để hạn chế tiếng ồn trong quá trình xây dựng cũng cần có kế hoạch thi công hợp lý. Các thiết bị thi công gây ồn lớn không được phép hoạt động quá 23h đêm. Không sử dụng các loại xe, máy không đủ tiêu chuẩn lưu hành, thi công trong Dự án.

Nước thải: Trong quá trình xây dựng nước mưa cuốn theo đất cát xi măng rơi vãi được dẫn vào hố lắng trước khi thải vào mương tiêu trong khu vực. Bùn lắng cần được nạo vét khi giai đoạn xây dựng kết thúc. Trong quá trình xây dựng cần xây các nhà vệ sinh gần các lán trại. Các bể phốt của các nhà vệ sinh này sau khi công trường kết thúc cần được hút đi và lấp đất.

Chất thải rắn: Bao gồm đất cát cốp pha thép xây dựng và chất thải khu văn phòng các xí nghiệp phải được tập trung tại bãi chứa quy định.

*** Khi vận hành Dự án:**

Từ các phương tiện giao thông vận tải: Đề xuất các biện pháp quản lý giao thông như bố trí các làn đường dẫn vào bãi đỗ xe hợp lý; phương tiện ra vào phải theo đúng quy định hướng dẫn của người quản lý; các xe máy khi vào bãi để xe phải tắt máy. Sử dụng các loại xe điện di chuyển trong đường nội bộ của Dự án.

Trồng cây xanh: Trồng thêm cây xanh cảnh quan trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Bố trí trồng cây xanh, kết nối hệ thống cây xanh giữa các công trình khác nhau, để tạo môi trường cảnh quan, đồng thời làm giảm tiếng ồn và khói bụi từ các phương tiện giao thông gây ra.

Bố trí các thùng rác đã phân loại rác rời Công ty môi trường đô thị tổ chức thu gom hàng ngày theo quy định.

2. Giải pháp giảm thiểu tác động từ việc gia tăng dân số

Đối với việc gia tăng dân số khi thực hiện quy hoạch. Khu vực đề xuất quy hoạch sau điều chỉnh sẽ có chức năng là đất nhà ở xã hội, đất ở liền kề và đất cây xanh mặt nước. Các căn hộ được bố trí trong công trình đảm bảo về mật độ quy mô và đảm bảo không làm quá tải hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Báo cáo điều chỉnh cục bộ:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thái Hưng

VIII. Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định

Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định

Stt	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện tối đa
1	Lập đề án điều chỉnh quy hoạch	10 ngày
2	Công khai, lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Đề án điều chỉnh cục bộ	30 ngày
3	Chỉnh sửa nội dung đề án theo ý kiến cộng đồng dân cư và các tổ chức	01 ngày
4	Trình thẩm định đề án điều chỉnh quy hoạch	15 ngày
5	Chỉnh sửa nội dung đề án theo ý kiến cơ quan thẩm định	02 ngày
6	Lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng	15 ngày
7	Chỉnh sửa nội dung đề án theo ý kiến của Sở Xây dựng	02 ngày
8	Trình cơ quan phê duyệt	15 ngày
9	Tổ chức công bố quy hoạch kể từ ngày quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt	15 ngày
*	Tổng cộng	105 ngày

Kết luận và kiến nghị

Trên đây là nội dung cơ bản của đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng.

Quy hoạch được duyệt sẽ là cơ sở để triển khai dự án đầu tư xây dựng và cũng góp phần cụ thể hóa chủ chương của chính quyền địa phương đáp ứng mục tiêu phát triển chung.

Để đạt được hiệu quả cao trong việc triển khai thực hiện quy hoạch cần có sự quan tâm của các cơ quan, ban ngành, cấp ủy chính quyền địa phương, các Sở chuyên ngành trong việc giám sát thực thi các quy định quản lý đã ban hành. Sự quan tâm, đóng góp của người dân trong khu vực từ việc ý thức chấp hành các quy định đã được ban hành và nghiêm túc thực hiện.

Kính đề nghị UBND phường Tích Lương xem xét, duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thái Hưng làm cơ sở để chủ đầu tư cùng các cơ quan liên quan thực hiện các công tác quản lý và đầu tư theo trình tự xây dựng cơ bản./.

IX. Tổ chức thực hiện

1. Tiến độ thực hiện

Hoàn thành phê duyệt trong Quý IV năm 2025.

2. Tổ chức thực hiện

- | | |
|-----------------------------|--|
| - Cơ quan phê duyệt: | UBND phường Tích Lương |
| - Cơ quan thẩm định: | Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Tích Lương |
| - Chủ đầu tư lập quy hoạch: | Công ty cổ phần TNG Land |



CHÍNH CỤC BỘ QUY HOẠCH:



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
(THEO ĐIỀU CHỈNH (LẦN 3) QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ THÁI HÙNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - GIAI ĐOẠN 1
ĐÃ ĐƯỢC UBND THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN PHÊ DUYỆT TẠI QUYẾT ĐỊNH SỐ 11614/QĐ-UBND NGÀY 25/10/2017)



PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
TRÍCH BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH (LẦN 3) QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ THÁI HÙNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - GIAI ĐOẠN 1
THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 11614/QĐ-UBND NGÀY 25/10/2017 CỦA UBND THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
 - ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
 - ĐẤT CÂY XANH MẶT NƯỚC
- | |
|---|
| 1 |
| 2 |
| 3 |
| 4 |
| 5 |
| 6 |
- 1: TÊN LÔ ĐẤT
 - 2: DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m²)
 - 3: DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (m²)
 - 4: MẶT ĐỘ XÂY DỰNG (s)
 - 5: TẦNG CAO TRUNG BÌNH (TẦNG)
 - 6: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (LẦN)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
Số quyết định: /

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
Số quyết định: /

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
HỘI ĐỒNG QUẢN LÝ VÀ CHỈ ĐẠO THỊ TRƯỜNG TÍCH LƯƠNG
Số quyết định: /

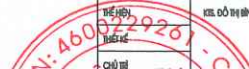
CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
Số quyết định: /

BIỂU CHỨC CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ THÁI HÙNG
Số quyết định: /

TÊN BẢN VẼ:
VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI VÀ QUY MÔ KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

BẢN VẼ: QH/TA	CHỖ: 1/0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2022
---------------	----------	--------------	--------------------

HỆ THỐNG	HỌ TÊN
YÊN	
CHỨC VỤ	



BẢNG TỔNG HỢP CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH TRONG TOÀN KHU QUY HOẠCH (THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH (LẦN 3) QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ THÁI HƯNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - GIAI ĐOẠN 1)

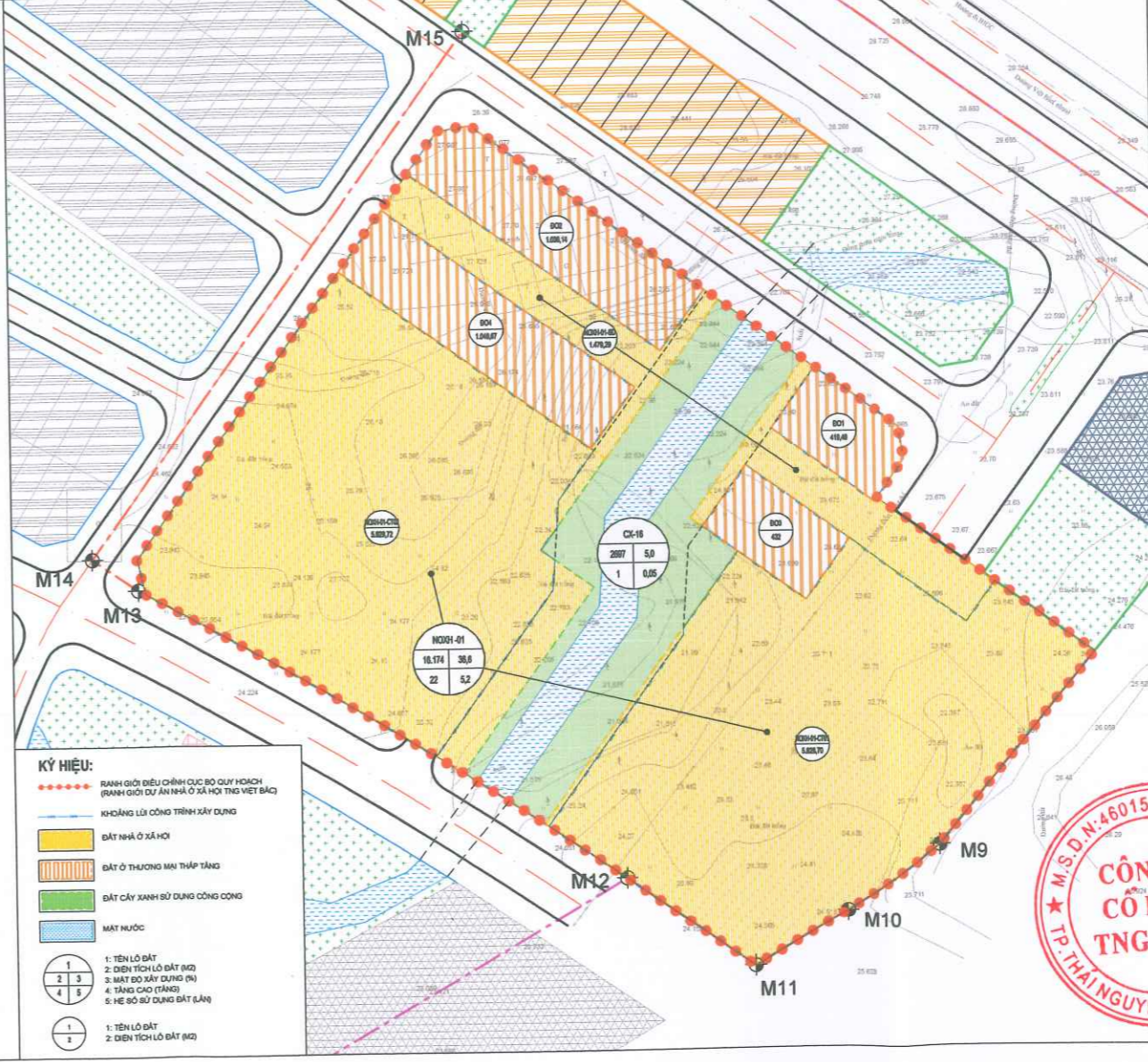
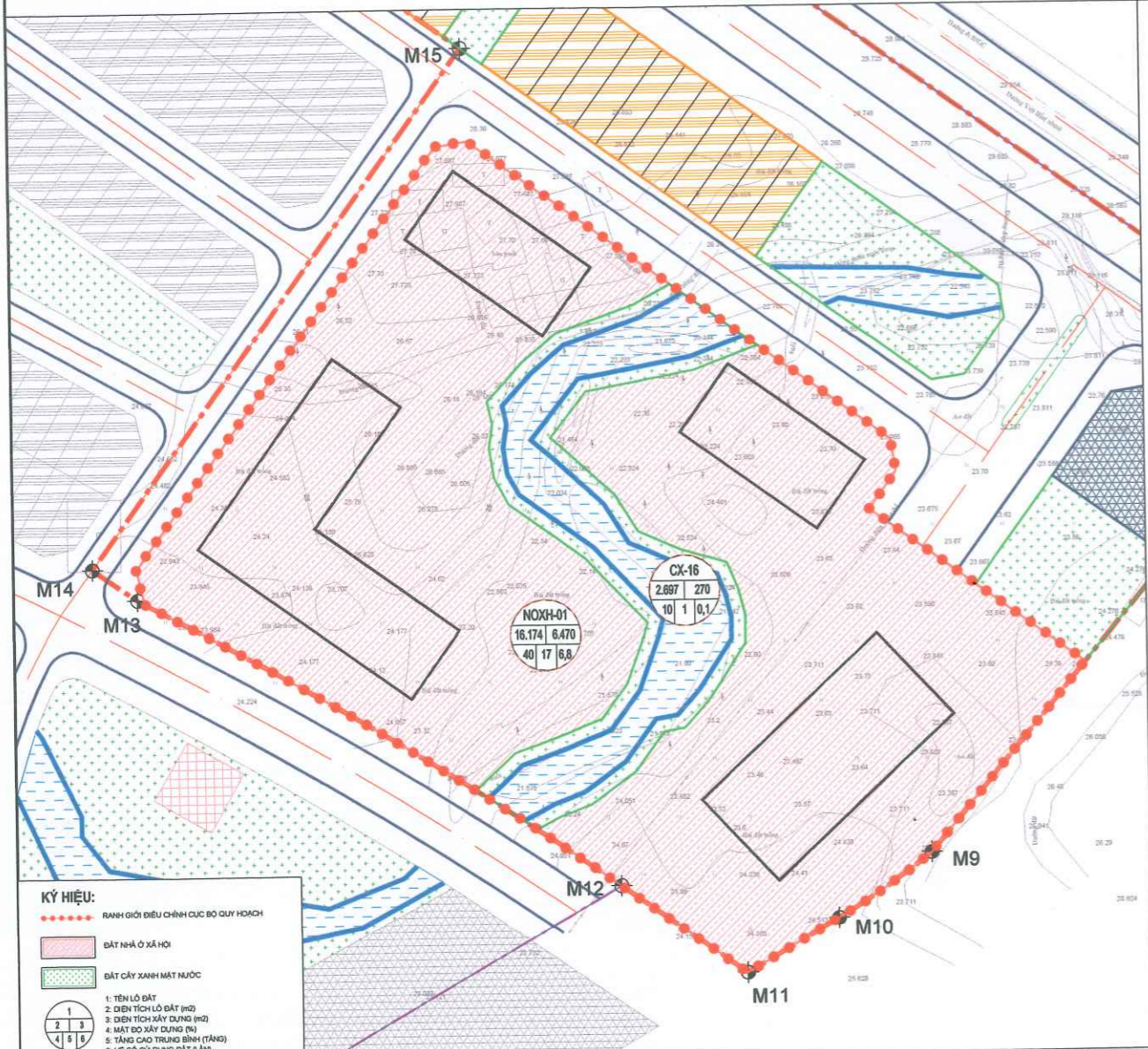
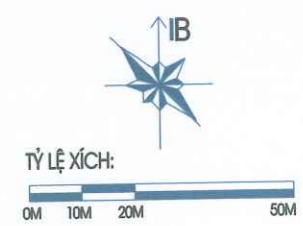
STT	Loại đất	Tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017		Quy hoạch sau khi điều chỉnh		Thay đổi sau điều chỉnh (ha)
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	
1	Đất ở	6,6902	35,85	6,6902	35,85	Không điều chỉnh
2	Đất công cộng	0,0203	0,11	0,0203	0,11	Không điều chỉnh
3	Đất hỗn hợp (ở cao tầng + thương mại dịch vụ)	2,4109	12,92	2,4109	12,92	Không điều chỉnh
4	Đất cây xanh - mặt nước	1,5453	8,28	1,5453	8,28	Không điều chỉnh
5	Đất giao thông	7,9972	42,85	7,9972	42,85	Không điều chỉnh
Tổng		18,6639	100	18,6639	100	Không điều chỉnh

BẢNG TỔNG HỢP CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC VÀ SAU ĐIỀU CHỈNH TRONG RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

STT	Loại đất	Tại Quyết định số 11614/QĐ-UBND ngày 25/10/2017		Quy hoạch sau khi điều chỉnh		Thay đổi sau điều chỉnh (m ²)	Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)		
1	Đất ở	16.174	85,71	16.174	85,71	-	Không DC
2	Đất cây xanh - mặt nước	2.697	14,29	2.697	14,29	-	Không DC
Tổng		18.871	100	18.871	100		

BẢNG TỔNG HỢP CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT CÁC Ồ ĐẤT QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Stt	Ký hiệu ô đất	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tầng hầm	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Hệ số sử dụng đất	Khoảng lùi XD công trình (m)	Dân số (dự kiến)
			(m ²)	(%)	(%)	(m ²)	(Tầng)	(Tầng)	(m ²)	(m ²)	(Lần)	(m)	(Người)
Dự án NOXH TNG Việt Bắc			18.871	100,00	31,3	5.914,18				92.982,93	4,29	5,2	2.418
1	NOXH-01	Đất ở	16.174	85,71	36,6	5.914,18				85.835,83	6,28		2.288
J.1	NOXH-01-CT01	Đất nhà ở xã hội cao tầng	11.758,42	62,31		3565				41.442			0
		Đất nhà ở xã hội cao tầng 01	5.828,70	30,89	30,3	1767	22	1	4.055	44.493,83			0
J.2	NOXH-01-CT02	Đất nhà ở xã hội cao tầng 02	5.929,72	31,42	30,3	1.798	22	1	4.795	2.047,1			130
		Đất ở thương mại thấp tầng	2.936,29	15,56		2.349,83				1.006,75			2,4
DO1	Đất ở thương mại		419,48	2,22	80	335,38	3	-	-	2.486,74			0
			1.036,14	5,49	80	828,91	3	-	-	1.037			0
			432	2,29	80	345,60	3	-	-	2.516,81			0
			1.048,67	5,56	80	838,94	3	-	-				0
J.3	NOXH-01-SD	Đất dành làm sân, đường nội bộ	1.479,29	7,84	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	CX-16	Đất cây xanh - mặt nước	2.697	14,29	5,0	134,9	1	-	-	134,9	0,050		0
Tổng			18.871	100,00									2.418



KÝ HIỆU:
 RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH (RANH GIỚI DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI VIỆT BẮC)
 KHUÔNG LƯU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
 ĐẤT CÂY XANH MẶT NƯỚC
 1: TÊN Ô ĐẤT
 2: DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M²)
 3: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (M)
 4: TẦNG CAO TRUNG BÌNH (TẦNG)
 5: HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT (HSDĐ)

KÝ HIỆU:
 RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH (RANH GIỚI DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI VIỆT BẮC)
 KHUÔNG LƯU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG
 ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
 ĐẤT Ở THƯƠNG MẠI THẤP TẦNG
 ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
 MẶT NƯỚC
 1: TÊN Ô ĐẤT
 2: DIỆN TÍCH Ô ĐẤT (M²)

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH

TRÍCH BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH (LẦN 3) QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU ĐÔ THỊ THÁI HƯNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - GIAI ĐOẠN 1
 THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 11614/QĐ-UBND NGÀY 25/10/2017 CỦA UBND THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

BẢN ĐỒ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH SAU ĐIỀU CHỈNH



CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG (Mức thẩm định)			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG (Mức thẩm định)			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG (Mức thẩm định)			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: CÔNG AN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG (Mức thẩm định)			
ĐỀ ÁN CHẤM CHIA ĐẤT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/1000 KHU ĐÔ THỊ THÁI HƯNG (Mức thẩm định)			
MÃ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH			
HÀNG NGÀY	CHỖ LẠI	TỶ LỆ 1/1000	NGÀY .../.../2022
THÀNH VIÊN	CHỖ ĐÓNG CHỮ		
CHỦ NHIỆM			
CHỖ ĐÓNG CHỮ	NGUYỄN VĂN CƯỜNG		
CHỖ ĐÓNG CHỮ	CHỖ ĐÓNG CHỮ		
CHỖ ĐÓNG CHỮ	CHỖ ĐÓNG CHỮ		
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIẾN TRÚC TAC			

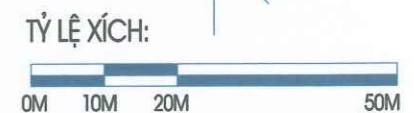
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN SAU ĐIỀU CHỈNH



KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM
TÊN Ô ĐẤT: NOXH-01-CT 02
CHỨC NĂNG CT: NHÀ Ở CHUNG CƯ
QUY MÔ: TỐI ĐA 1 TẦNG HẦM
CHỨC NĂNG: HẦM ĐÓ XE, CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT VÀ
CÁC CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ KHÁC
CAO ĐỘ HẸN TẦNG HẦM 2: 24.50

KHU VỰC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM
TÊN Ô ĐẤT: NOXH-01-CT 01
CHỨC NĂNG CT: NHÀ Ở CHUNG CƯ
QUY MÔ: TỐI ĐA 1 TẦNG HẦM
CHỨC NĂNG: HẦM ĐÓ XE, CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT VÀ
CÁC CÔNG TRÌNH PHỤ TRỢ KHÁC
CAO ĐỘ HẸN TẦNG HẦM 2: 24.50

LƯU Ý: SƠ ĐỒ NÀY CHỈ MANG TÍNH CHẤT MINH HOẠ LÀ CƠ SỞ ĐỂ XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG, TẦNG CAO (TỐI ĐA) CỦA LÔ ĐẤT.
VỊ TRÍ, QUY MÔ CÁC CÔNG TRÌNH CỤ THỂ SẼ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH Ở BƯỚC LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ CẤP PHÉP XÂY DỰNG



- KÝ HIỆU:**
- RANH GIỚI ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH
 - CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (ĐẢM BẢO CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT)
 - ĐẤT CÂY XANH THẨM CỎ (ĐẢM BẢO TỐI THIỂU 20% THEO MỤC 2.6.5 CỦA QCVN 01:2021/BXD)
 - SÀN ĐƯỜNG DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TNG VIỆT BẮC
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM - CÔNG TRÌNH CAO TẦNG
 - KHU NHÀ Ở XÃ HỘI (NHÀ CHUNG CƯ)
 - NHÀ Ở LIỀN KẾ
 - CÔNG VIÊN CÂY XANH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
KÈM THEO QUẢN LÝ SỐ:

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
KÈM THEO QUẢN LÝ SỐ:

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
KÈM THEO QUẢN LÝ SỐ:

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY CỔ PHẦN TNG LAND
KÈM THEO QUẢN LÝ SỐ:

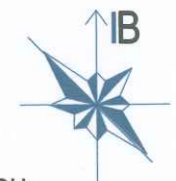
TRẦN NGUYỄN VĂN NGUYỄN
CỔ PHẦN TNG LAND
CÔNG TRÌNH - ĐÀ ĐẪM

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ THÁI HUNG
TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

BẢN VẼ QH:02	GHÉP: 1A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../202
THỂ HIỆN	KTS. ĐỒ THỊ BÌNH		
THẾT KẾ			
CHỦ TRÌ			
CHỦ NHIỆM	KTS. NGUYỄN VĂN CƯỜNG		
QL KỸ THUẬT	(KTS. CAO ĐUYỆT)		
GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THẾT KẾ	(KTS. CAO ĐUYỆT)		
KTS. NGUYỄN VĂN CƯỜNG			

TÁC ANH
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIẾN TRÚC TÁC
ĐƯỢC 72A, ĐƯỜNG LƯƠNG VĂN CƯỜNG, PHƯỜNG PHAN BÌNH PHƯƠNG, THỊ THÁI HUNG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG



TỶ LỆ XÍCH:



GHI CHÚ:

- CÕNG THOÁT NƯỚC THẢI Ø200
- CÕNG THOÁT NƯỚC THẢI Ø140

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
HẸN THEO QUẾ ĐỊNH SỐ:

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
HẸN THEO TỜ MỜI SỐ:

CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT:
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG TÍCH LƯƠNG
HẸN THEO TỜ MỜI SỐ:

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH:
CÔNG TY CỔ PHẦN TĂNG LƯỢNG
HẸN THEO TỜ MỜI SỐ:

CÔNG TRÌNH - CHIA CHIA:
ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ THÁI HUNG
ĐƠN VỊ THIẾT KẾ: T. T. NGUYỄN T. T.

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG

BẢN VẼ: GH-04	CHẾP: 1A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: ...-...-2026
THẺ HẸN	KS. PHẠM THỊ HẸN		
THẺ KẾ			Phen
CHỦ TRƯ			
CHỦ NHIỆM	KS. NGUYỄN VĂN CƯỜNG		
QL KỸ THUẬT	KS. CAO ĐUY THỊ		thk
CHẤM ĐÓNG BOM THẺ HẸN			
KS. NGUYỄN VĂN CƯỜNG			

M.S.D. 00229261 - C.T.C.P.
CÔNG TY CỔ PHẦN TĂNG LƯỢNG
TƯ VẤN KIẾN TRÚC TẠC
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIẾN TRÚC TẠC
ĐC: SỐ 729A, ĐƯỜNG LƯƠNG QUỐC GIANG, PHƯỜNG PHAN BỘI PHONG, THỊ TRẤN NGUYỄN