

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN K'RÔNG NÔ - TỈNH ĐẮK NÔNG

BÁO CÁO
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG 1/500
KHU TRUNG TÂM THỊ TRẤN ĐẮK MÂM



 01/2022 1 ➡

BÁO CÁO TÓM TẮT

DỰ ÁN:

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

THỊ TRẤN ĐẮK MÂM TRUNG TÂM HUYỆN KRÔNG NÔ

A. NHIỆM VỤ QUY HOẠCH.

- Căn cứ Kế hoạch số 857/KH-UBND, ngày 10/12/2021 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc triển khai thực hiện Nghị quyết 07-NQ/TU, ngày 17/11-/2011 của Tỉnh ủy về Phát triển đô thị tỉnh Đắk Nông giai đoạn 2011-2020. Cụ thể như sau:

1. Mục tiêu:

- Giai đoạn 2021-2025: Xây dựng thị trấn Đắk Mâm đạt tiêu chí đô thị loại IV.
 - + Vị trí, chức năng, vai trò là trung tâm tổng hợp cấp huyện về kinh tế, tài chính, văn hóa, giáo dục, đào tạo, du lịch, y tế, khoa học và công nghệ, trung tâm hành chính cấp huyện, đầu mối giao thông, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện;
 - + Quy mô dân số toàn đô thị đạt từ 50.000 người trở lên; khu vực nội thị (nếu có) đạt từ 20.000 người trở lên.
 - + Mật độ dân số toàn đô thị đạt từ 1.200 người/km² trở lên; khu vực nội thị (nếu có) tính trên diện tích đất xây dựng đô thị đạt từ 6.000 người/km² trở lên.
 - + Diện tích tự nhiên 200 Km² (2.000.000 ha)
 - + Có trên 10 đơn vị hành chính trong đó có 50% là cấp phường.

(Đô thị loại III, loại IV và loại V ở miền núi, vùng cao, có đường biên giới quốc gia thì tiêu chí quy mô dân số có thể thấp hơn nhưng tối thiểu đạt 50% mức quy định; các tiêu chí khác tối thiểu đạt 70% mức quy định của loại đô thị tương ứng.)

- Hoàn thành các mục tiêu đạt chuẩn thị trấn.
 - + Diện tích tự nhiên 14 Km² (1.400 ha)
 - + Dân số 8.000 người trở lên.

2. Nhiệm vụ cụ thể.

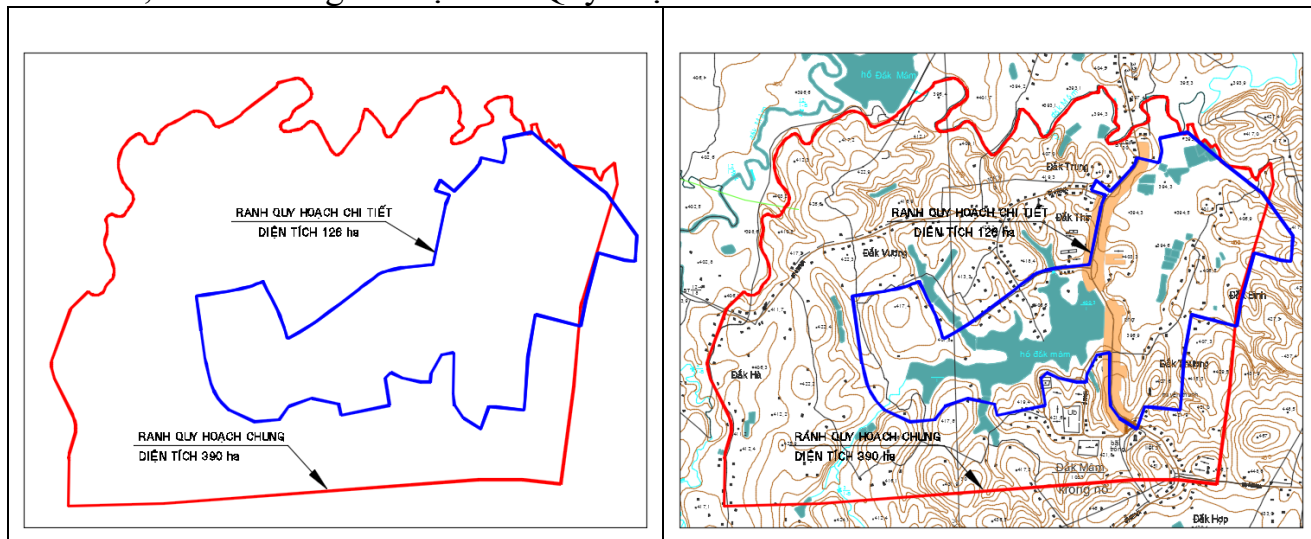
- Triển khai quy hoạch chi tiết theo các nội dung đã phê duyệt theo Quyết định 131/QĐ-UBND, ngày 23/01/2013 của UBND tỉnh V/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Đắk Mâm đến năm 2030.
- Quy mô diện tích quy hoạch: 390,66 ha.

- Quy mô dân số đến năm 2030: 21.500 người.

B. BÁO CÁO CÁC NỘI DUNG THỰC HIỆN QUY HOẠCH

I. Ranh quy hoạch .

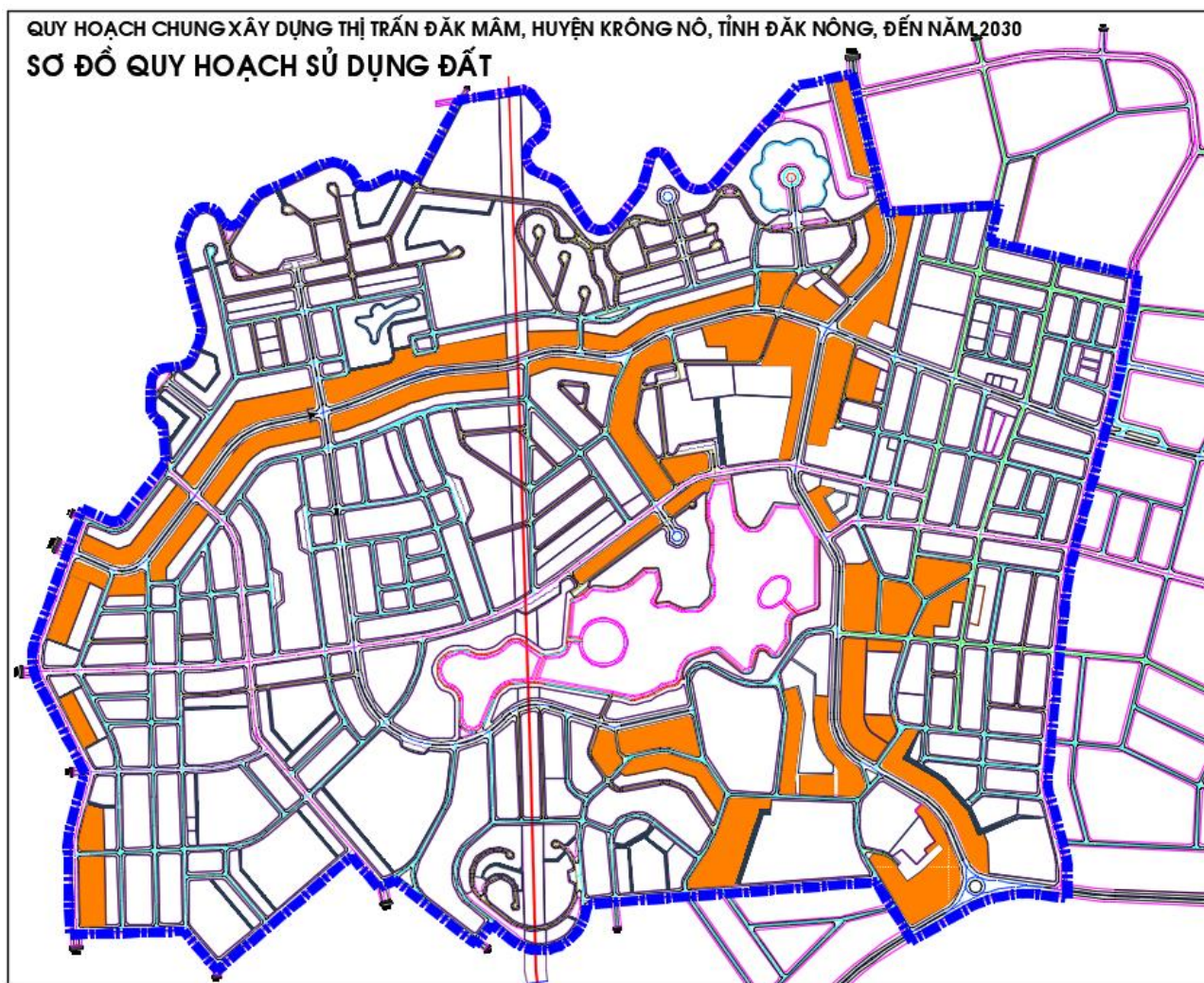
- Theo Quyết định 131/QĐ-UBND, ngày 23/01/2013. Diện tích quy hoạch chung là 390,66 ha. Trong đó diện tích Quy hoạch chi tiết 1/500 là: 121 ha.



II. Quy hoạch sử dụng đất.

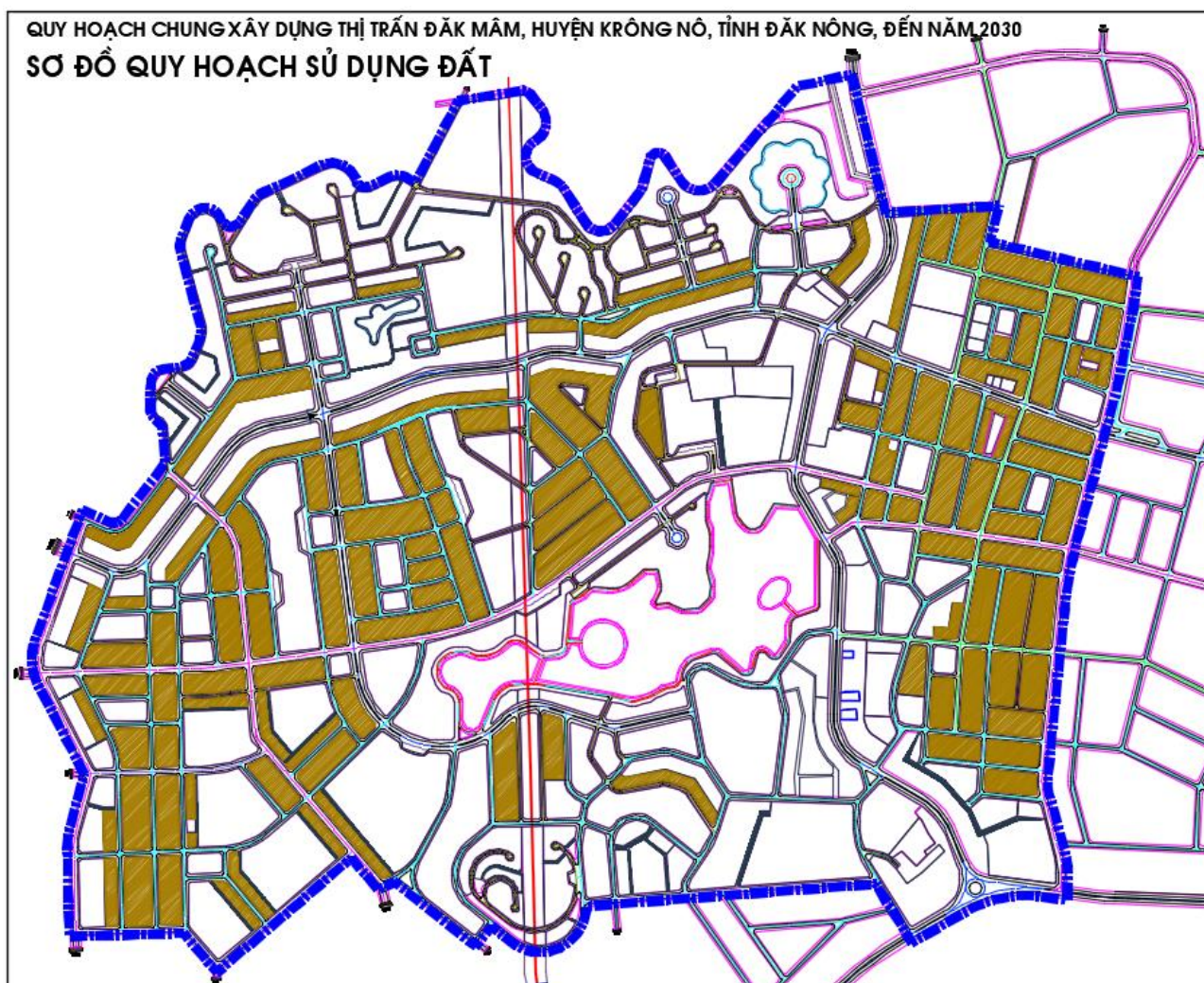
1. Đất ở.

- Đất ở chỉnh trang đô thị: Đây là những khu vực có mật độ dân cư sinh sống hiện trạng cao, chủ yếu bám theo các tuyến đường giao thông hiện trạng như:
 - + Tuyến Quốc lộ 28;
 - + Đường Chu Văn An – Khu vực trường Trung học phổ thông Đăk Mâm.
 - + Đường Nguyễn Văn Linh – Nằm phí Tây hướng đi xã Đăk DRô
 - + Các tuyến đường quanh khu vực trung tâm hành chính huyện bao gồm: Nguyễn Văn Kiệt, Phan Bội Châu, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Hữu Thọ ...
- Các thông số kỹ thuật.
 - + Diện tích phân lô tùy theo hiện trạng thực tế đang sử dụng.
 - + Mật độ xây dựng cho phép tối đa 100%
 - + Chiều cao từ 1 đến 5 tầng (Không kể tầng hầm)
- Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ và các loại hình khác theo nhu cầu thực tế.



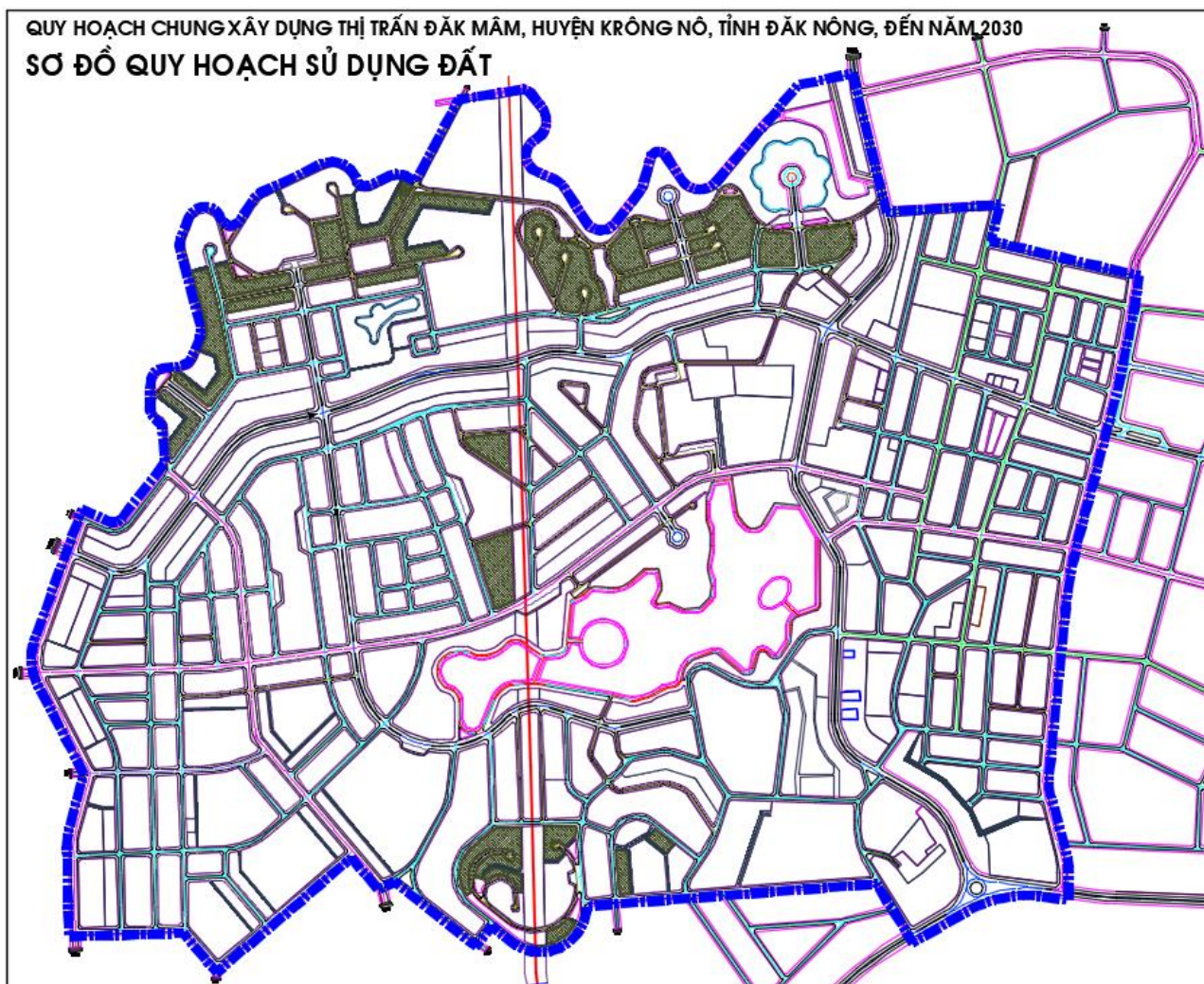
Sơ đồ quy hoạch bố trí các khu đất ở chính trang đô thị.

- Đất ở mật độ trung bình:
- + Bố trí những khu vực thuận lợi xây dựng, hiện trạng khu đất có độ dốc tự nhiên dưới 45° . Khu vực không có hiện tượng sạt lở. Theo đánh giá chung phần lớn diện tích đảm bảo các yếu tố thuận lợi nêu trên thường phân bố trên đỉnh đồi đến $2/3$ quả đồi, phần diện tích $1/3$ quả đồi còn lại tiếp giáp với các khe suối, khe hợp thủy thường có độ dốc lớn hơn.
- Các thông số kỹ thuật.
- + Diện tích phân lô từ 160 m^2 đến 200 m^2 .
- + Chiều ngang lô đất dự kiến: 6m; 8m hoặc 10m
- + Mật độ xây dựng tối đa 80%
- + Chiều cao từ 1 đến 3 tầng (Không kể tầng hầm)



Sơ đồ quy hoạch bố trí các khu đất ở mật độ trung bình.

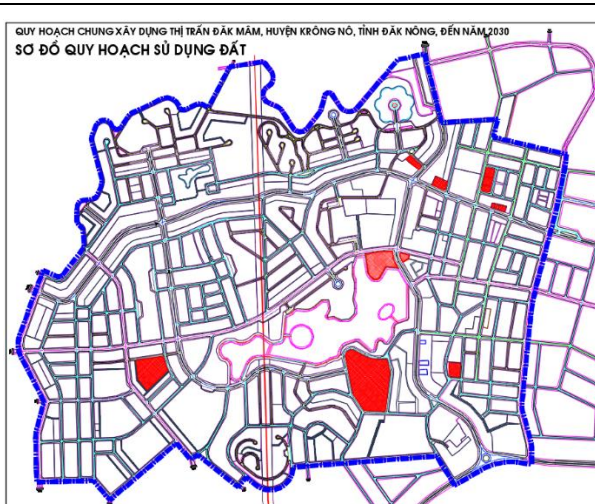
- Đất ở mật độ thấp.
- + Bố trí những khu vực đất không thuận lợi xây dựng, có độ dốc tự nhiên trên 45°. Theo đánh giá chung phần lớn vị trí thường phân bố dưới chân, phần diện tích 1/3 quả đồi bên dưới, phần tiếp giáp với các khe suối, khe hợp thủy nơi có độ dốc lớn hơn.
- Các thông số kỹ thuật.
- + Diện tích phân lô từ 300 m² đến 500 m².
- + Chiều ngang lô đất dự kiến: 12m; 16m hoặc 20m
- + Mật độ xây dựng tối đa 60%
- + Chiều cao từ 1 đến 3 tầng (Không kể tầng hầm)



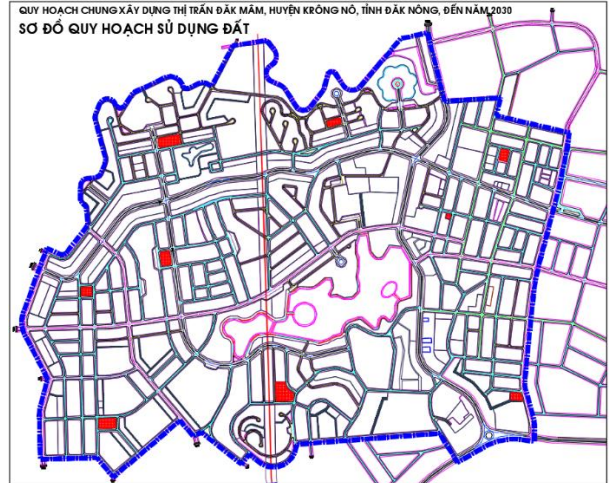
Sơ đồ quy hoạch bố trí các khu đất ở mật độ thấp.

2. Đất cơ quan hành chính.

- Đất cơ quan hành chính cấp đô thị:
Bố trí xây dựng trụ sở cơ quan hành chính cấp huyện và các cơ quan đoàn thể ngành dọc xây dựng trên địa bàn huyện.
- Tổng diện tích dự kiến quy hoạch khoảng 9,07 ha chiếm 2,32%

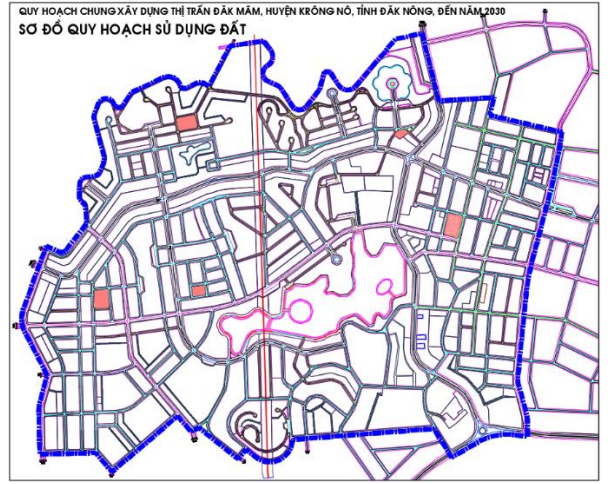


Sơ đồ quy hoạch bố trí đất xây dựng trụ sở cơ quan hành chính cấp đô thị.

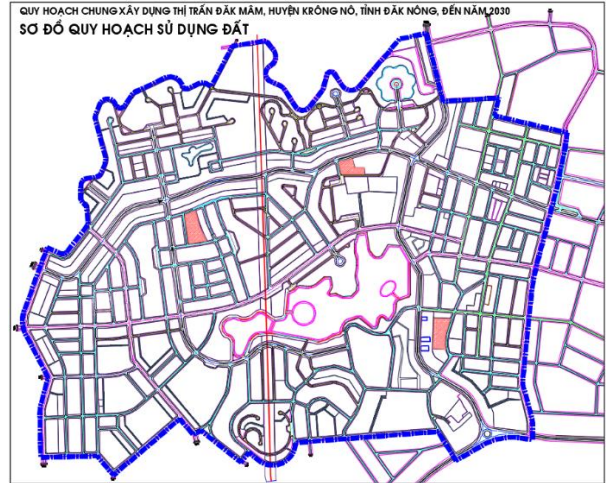
- Đất cơ quan hành chính cấp khu ở: Bố trí xây dựng các công trình phụ vụ cho khu ở như: Tổ dân phố, các công trình thiết chế văn hóa của khu dân cư. - Tổng diện tích dự kiến quy hoạch khoảng 2,67 ha chiếm 0,68% -	
---	--

Sơ đồ quy hoạch bố trí đất xây dựng trụ sở cơ quan hành chính cấp khu ở.

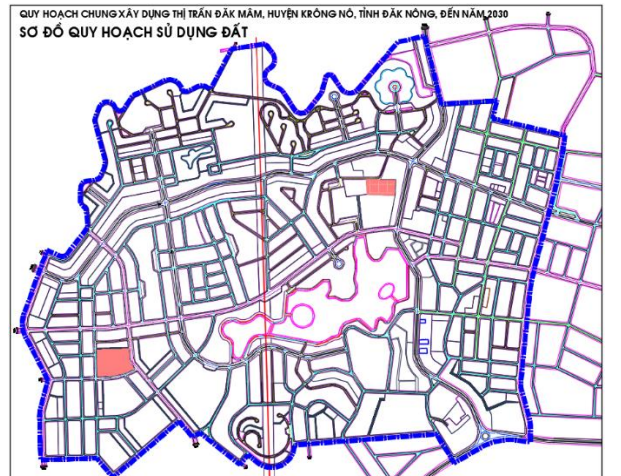
3. Đất giáo dục

- Trường mầm non - mẫu giáo: Hiện nay, ngoài trường mầm non Hoa Anh Đào, trong quy hoạch sẽ bố trí xây dựng thêm 4 trường mầm non bố trí phân bổ vào các khu dân cư mới - Tổng diện tích xây dựng khoảng 2,09 ha chiếm 0,53%	
---	---

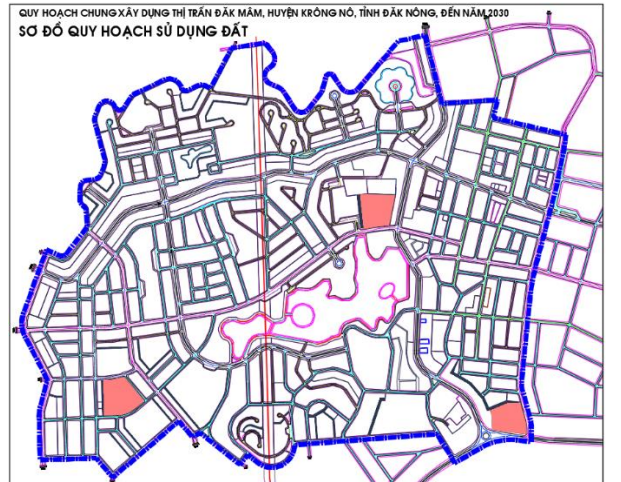
Sơ đồ quy hoạch bố trí đất giáo dục – Nhà trẻ - Trường mẫu giáo

- Trường tiểu học: Hiện nay, ngoài trường tiểu học Lê Thị Hồng Gấm, trong quy hoạch sẽ bố trí xây dựng thêm 2 trường tiểu học bố trí phân bổ vào các khu dân cư mới - Tổng diện tích xây dựng khoảng 2,51 ha chiếm 0,64%	
---	--

Sơ đồ quy hoạch bố trí đất giáo dục – Trường tiểu học

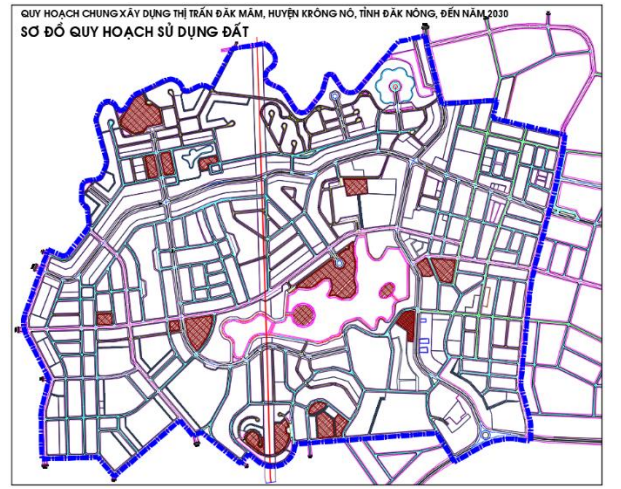
- Trường trung học cơ sở: Hiện nay, ngoài trường trung học cơ sở thị trấn Đắk Mâm, trong quy hoạch sẽ bố trí xây dựng thêm 1 trường trung học cơ sở bố trí phân bổ vào các khu dân cư mới. - Tổng diện tích xây dựng khoảng 2,94 ha chiếm 0,75%	
--	--

Sơ đồ quy hoạch bố trí đất giáo dục – Trường trung học cơ sở

- Trường trung học phổ thông và dạy nghề: Hiện nay, trên địa bàn đã có trường trung học phổ thông thị trấn Đắk Mâm, Trường dân tộc nội trú, Trung tâm giáo dục thường xuyên; trong quy hoạch sẽ bố trí xây dựng thêm 1 trường trung học phổ thông và 1 trường dạy nghề - Tổng diện tích xây dựng khoảng 6,82 ha chiếm 1,75%	
--	---

Sơ đồ quy hoạch bố trí đất giáo dục – Trường trung học phổ thông – dạy nghề

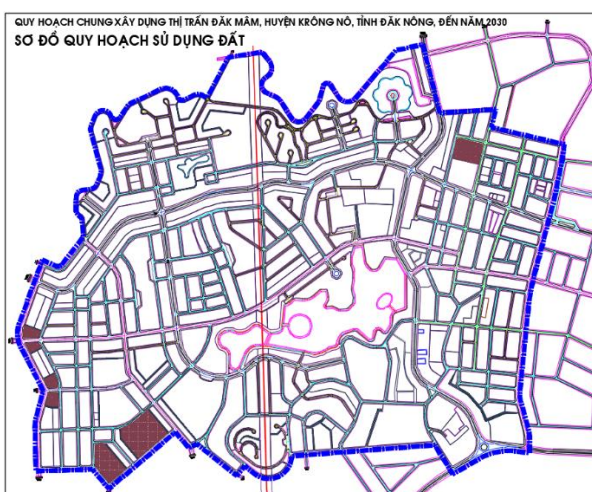
4. Đất thương mại dịch vụ.

- Công trình thương mại dịch vụ phục vụ đời sống hàng ngày như chợ dân sinh, chợ đầu mối và các cửa hàng tiện lợi - Công trình thương mại phục vụ các nhu cầu vui chơi, giải trí, nâng cao chất lượng cuộc sống như nhà hàng, khách sạn, tổ hợp khu vui chơi giải trí và mua sắm, các khu dịch vụ điện máy, gia dụng, ô tô, xe máy ... - Tổng diện tích dự kiến quy hoạch khoảng 15,7 ha chiếm 4,02%	
--	--

Sơ đồ quy hoạch bố trí đất thương mại dịch vụ

5. Đất hỗn hợp.

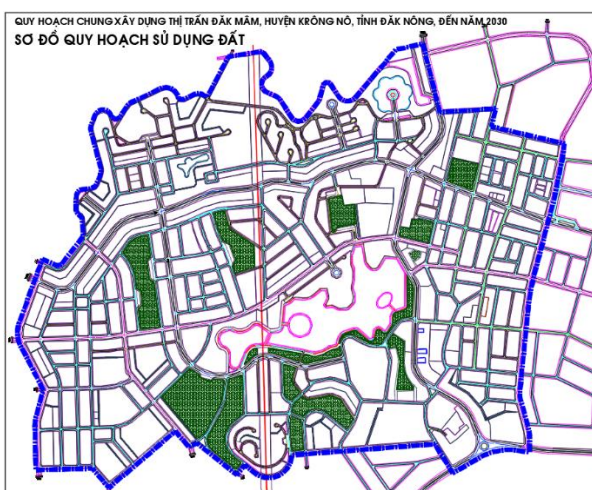
- Đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch.
- Tổng diện tích dự kiến quy hoạch khoảng 6,87 ha chiếm 1,76%



Sơ đồ quy hoạch bố trí đất hỗn hợp

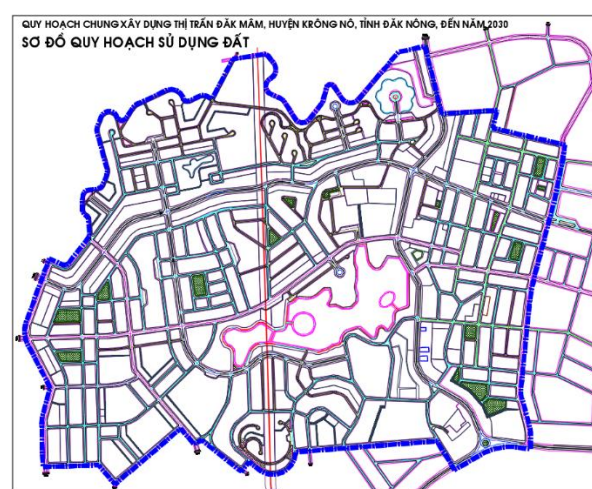
6. Đất cây xanh.

- Đất cây xanh công viên thể dục thể thao cấp đô thị: Mục đích phục vụ các hoạt động thể dục thể thao cấp đô thị như sân bóng đá, nhà thi đấu đa năng, tổ hợp các sân thể thao như tennis, bóng chuyền, bóng rổ, cầu lông ... Ngoài ra đây là mảng xanh chính của đô thị.
- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 27,77 ha, chiếm 7,11%

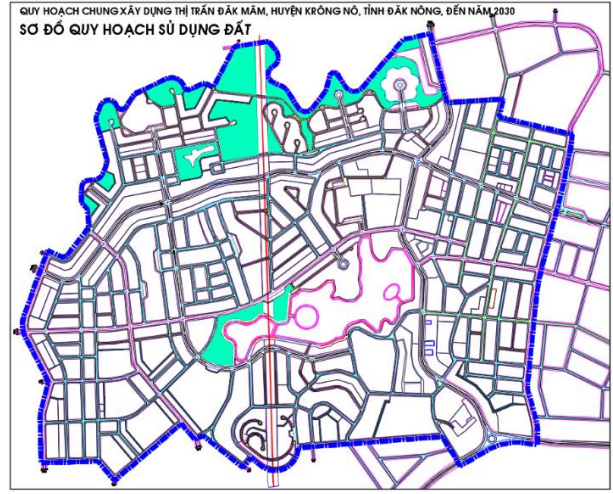


Sơ đồ quy hoạch bố trí đất cây xanh công viên TDTT – Cấp đô thị.

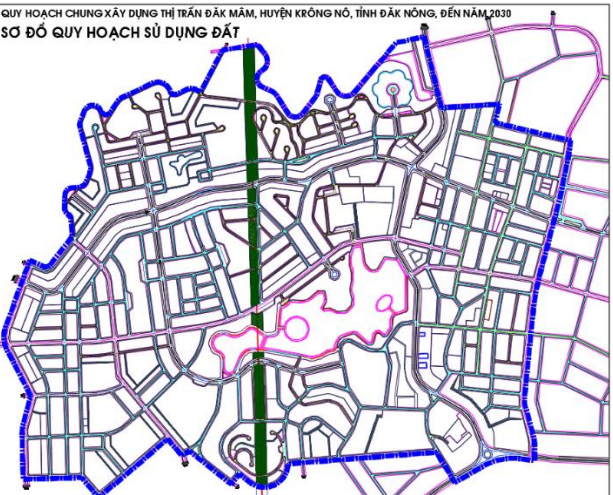
- Đất cây xanh hoa viên cấp khu ở: Phục vụ cho một nhóm nhà ở. Chức năng chính là nơi thư giãn, tập thể dục và sinh hoạt tập thể của cộng đồng dân cư tại khu vực.
- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 5,64 ha, chiếm 1,44%



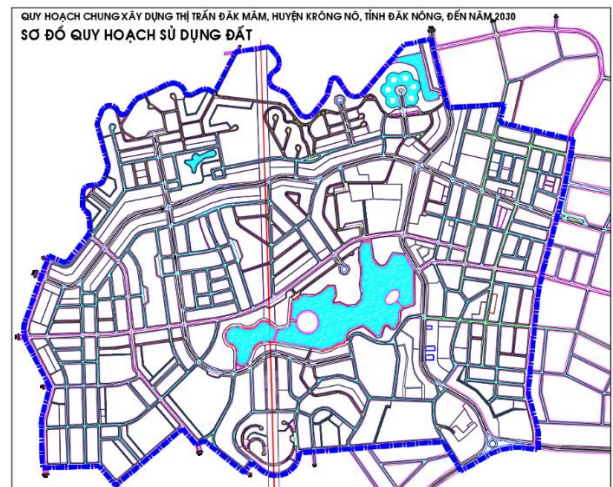
Sơ đồ quy hoạch bố trí đất hoa viên cây xanh – Cấp khu ở

- Đất cây xanh du lịch sinh thái. Đây là những khu vực trũng thấp, đất hạn chế xây dựng do có địa hình phức tạp. Ngoài ra, phần lớn các khu vực này liên quan đến dòng chảy thoát nước chính trong mùa mưa. Do đó, để khai thác hiệu quả các khu vực này nhưng ít tác động tiêu cực đến tự nhiên nên cần bảo vệ để trồng cây xanh và khai thác các loại hình dịch vụ vui chơi giải trí gắn với tự nhiên, mật độ xây dựng thấp, không quá 20%. - Tổng diện tích quy hoạch khoảng 21,72 ha, chiếm 5,56%	 QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN ĐẮK MÂM, HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG, ĐẾN NĂM 2030 SƠ ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
--	--

Sơ đồ quy hoạch bố trí đất cây xanh du lịch sinh thái

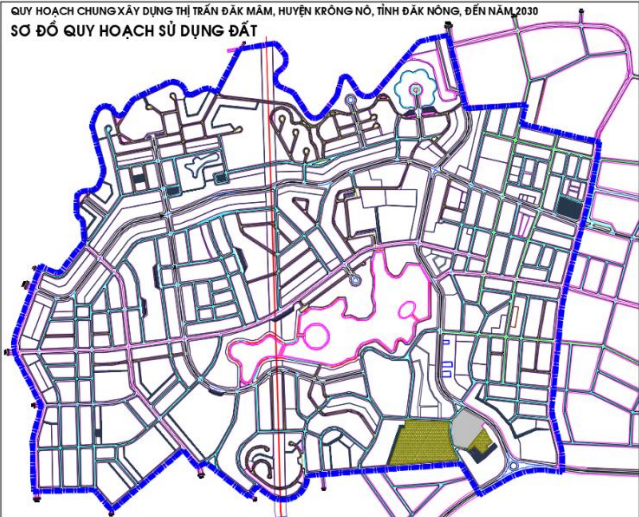
- Đất cây xanh cách ly: Hiện trạng Trung tâm thị trấn Đắk Mâm có tuyến điện 500 Kv đi qua. Do đó cần bố trí quỹ đất cây xanh cách ly dưới đường dây về mỗi bên là 25m. - Bên dưới chỉ trồng cây xanh tầm thấp và cấm xây dựng các công trình cũng như san ủi mặt bằng trong phạm vi bảo vệ đường dây - Tổng diện tích quy hoạch khoảng 7,18 ha, chiếm 1,84%	 QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN ĐẮK MÂM, HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG, ĐẾN NĂM 2030 SƠ ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
---	---

Sơ đồ quy hoạch bố trí đất cây xanh cách ly.

- Mặt nước. Hiện trạng Trung tâm thị trấn Đắk Mâm có diện tích mặt nước rất lớn của hồ Đắk Mâm, trong tương các khu vực trũng thấp, các lưu vực của dòng chảy tự nhiên sẽ được quy hoạch cải tạo thành các hồ điều tiết để tạo mặt nước cho đô thị - Tổng diện tích quy hoạch khoảng 17,56 ha, chiếm 4,49%	 QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN ĐẮK MÂM, HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG, ĐẾN NĂM 2030 SƠ ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
---	--

Sơ đồ quy hoạch bố trí đất mặt nước.

7. Đất An ninh Quốc phòng và Hạ tầng kỹ thuật.

- Đất xây dựng trụ sở Công an: Quy quy hoạch tại vị trí cũ và mở rộng ra toàn bộ khu vực sân bóng hiện nay - Đất xây dựng trụ sở huyện đội: Hiện nay đang nằm ngoài ranh quy hoạch chi tiết 390ha. Khi thực hiện quy hoạch chung sẽ cập nhật theo vị trí dự kiến xây dựng hiện nay. - Đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật + Trạm cấp nước: Giữ lại trạm cấp nước cũ và bố trí quy hoạch thêm hai trạm cấp nước mới phía Tây Bắc và Tây Nam khu quy hoạch + Nghĩa trang: Giữ lại và tôn tạo vị trí xây dựng dựng Nghĩa trang liệt sỹ hiện nay.	
--	--

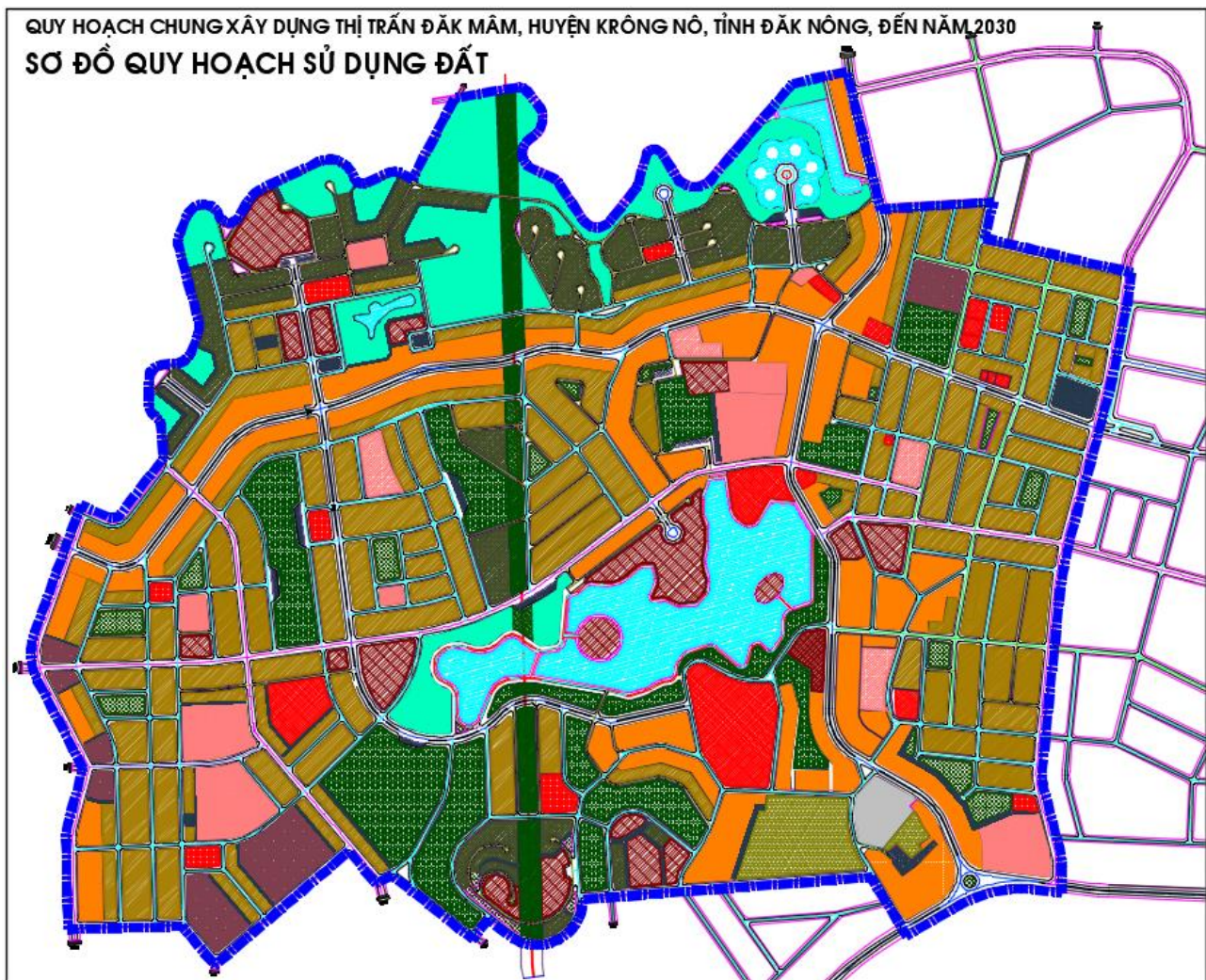
Sơ đồ quy hoạch bố trí đất An ninh quốc phòng – Hạ tầng kỹ thuật.

8. Tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất.

Bản cơ cấu quy hoạch sử dụng đất.

BẢN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	HẠNG MỤC	Đ.VỊ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	GHI CHÚ
1	ĐẤT Ở	m²	134,40	34,40	
a	Đất ở chính trang đô thị	m ²	41,91	10,73	Nhà ở hiện trạng
b	Đất ở mật độ trung bình (liền kề, biệt thự)	m ²	75,39	19,30	Khu vực có địa hình thuận lợi XD
c	Đất ở mật độ thấp (Nhà vườn)	m ²	17,10	4,38	Khu vực hạn chế xây dựng
2	ĐẤT CƠ QUAN HÀNH CHÍNH	m²	11,74	3,01	
a	Đất cơ quan hành chính cấp đô thị	m ²	9,07	2,32	Trụ sở cơ quan, đơn vị sự nghiệp cấp thị trấn trở lên
b	Đất cơ quan hành chính cấp khu ở	m ²	2,67	0,68	Trụ sở cơ quan, đơn vị sự nghiệp cấp khu ở
3	ĐẤT GIÁO DỤC	m²	14,36	3,68	Trường học
a	Nhà trẻ - Mẫu giáo	m ²	2,09	0,53	
b	Trường Tiểu học	m ²	2,51	0,64	
c	Trường Trung học CS	m ²	2,94	0,75	
d	Trường Trung học PT - Dạy nghề	m ²	6,82	1,75	
4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	m²	15,70	4,02	Chợ, Siêu thị, dịch vụ
5	ĐẤT HỖN HỢP	m²	6,87	1,76	Đất ở (10%), đất DV, CC, TM, GD
6	ĐẤT CÂY XANH	m²	79,87	20,44	
a	Đất cây xanh công viên TDTT-Cấp đô thị	m ²	27,77	7,11	Phục vụ mục đích Công cộng
b	Đất cây xanh hoa viên TDTT-Cấp khu ở	m ²	5,64	1,44	Phục vụ mục đích Công cộng
c	Đất cây xanh du lịch - Sinh thái	m ²	21,72	5,56	Phụ vụ dịch vụ DL
d	Đất cây xanh cách ly	m ²	7,18	1,84	Bảo vệ đường dây 500KV
e	Đất mặt nước	m ²	17,56	4,49	Ao, Hồ, sông suối
7	ĐẤT KHÁC	m²	9,01	2,31	
a	Đất An ninh quốc phòng	m ²	4,91	1,26	Công an, Quân đội
b	Đất hạ tầng	m ²	4,10	1,05	Công trình HTKT
8	ĐẤT GIAO THÔNG	m²	118,71	30,39	Đường, cầu, cống ...
	TỔNG CỘNG		390,66	100	

Sơ đồ tổng thể quy hoạch sử dụng đất.

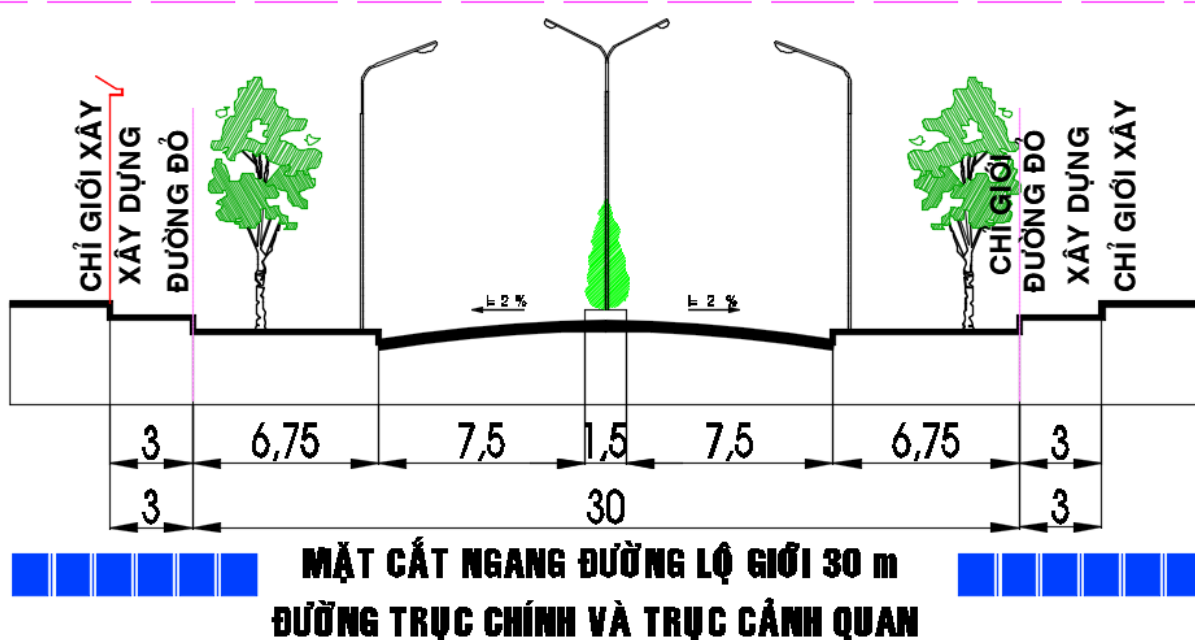


Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất.

(Kèm bản phụ lục A3)

III. Quy hoạch giao thông.

- Giao thông đối ngoại:
 - + Tuyến đường QL 28 theo hướng Bắc Nam. Lộ giới 30m
 - + Tuyến tỉnh lộ 3 theo hướng Đông Tây. Lộ giới 30m
 - + Tuyến liên xã đi Buôn Choah. Lộ giới 30m
 - + Trục cảnh quan nối TT hành chính với TT du lịch. Lộ giới 30m

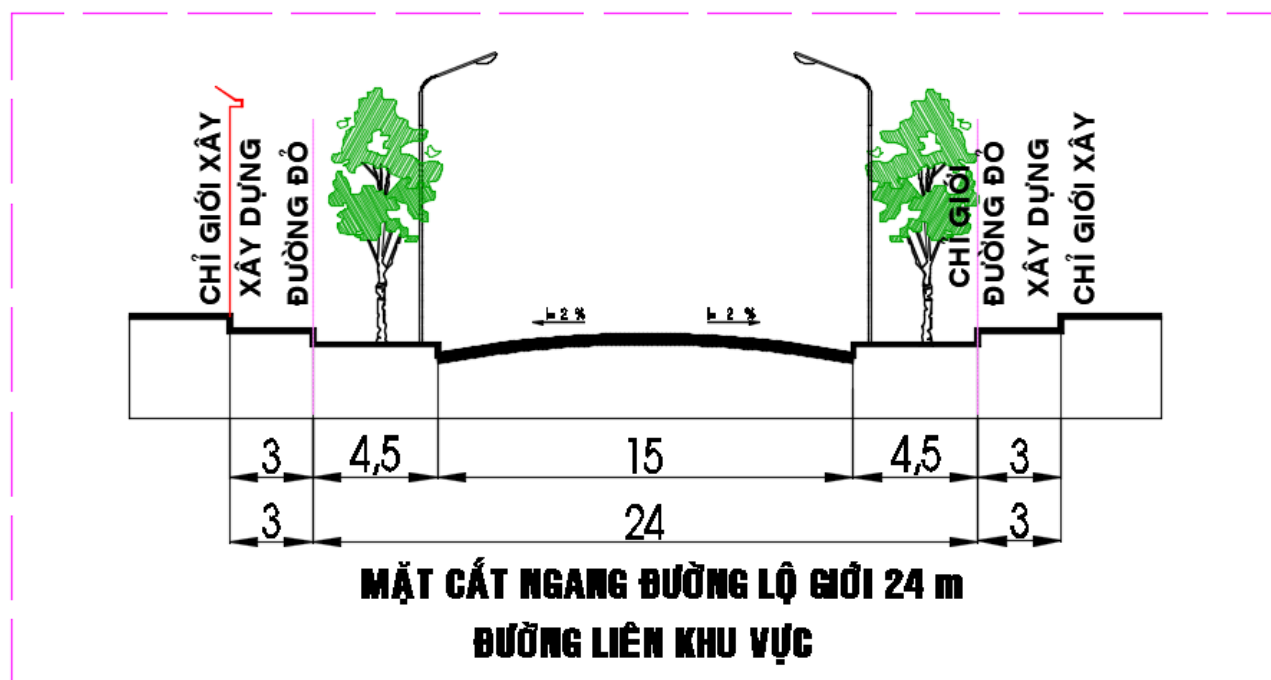


Sơ đồ quy hoạch giao thông – Trục chính và trục cảnh quan.

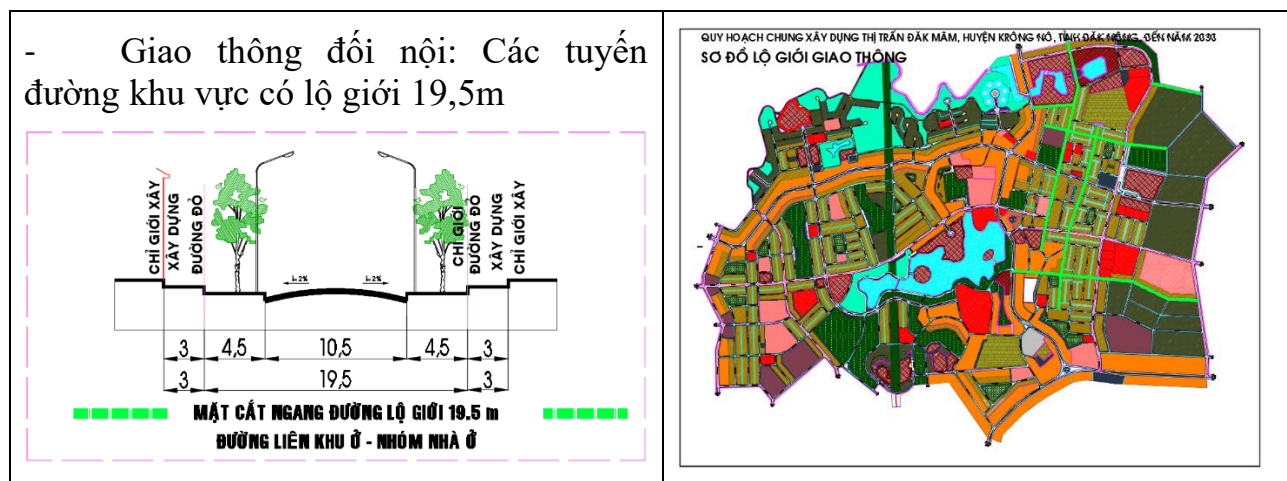
- Giao thông đối ngoại.

- Giao thông đối nội: Các tuyến đường liên khu vực có lộ giới 24m
 - + Tuyến đường Đ10 phía Đông
 - + Tuyến đường Nguyễn Văn Linh; Trần Nhật Duật đi xã Đắk Drô phía Tây
 - + Tuyến đường Võ Thị Sáu, đường Lê Duẩn theo hướng Đông Tây.

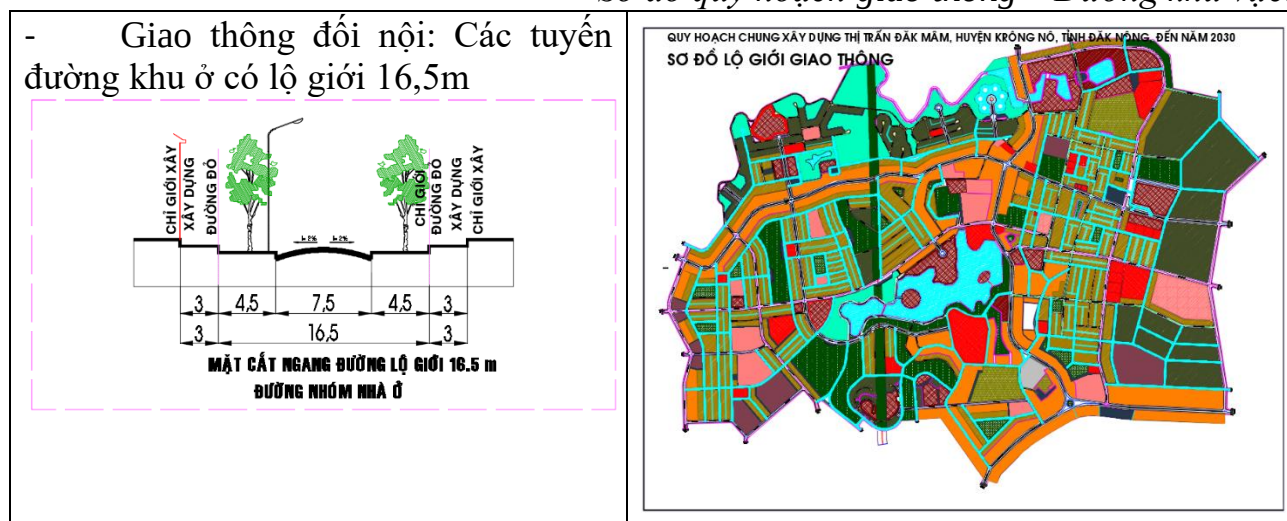




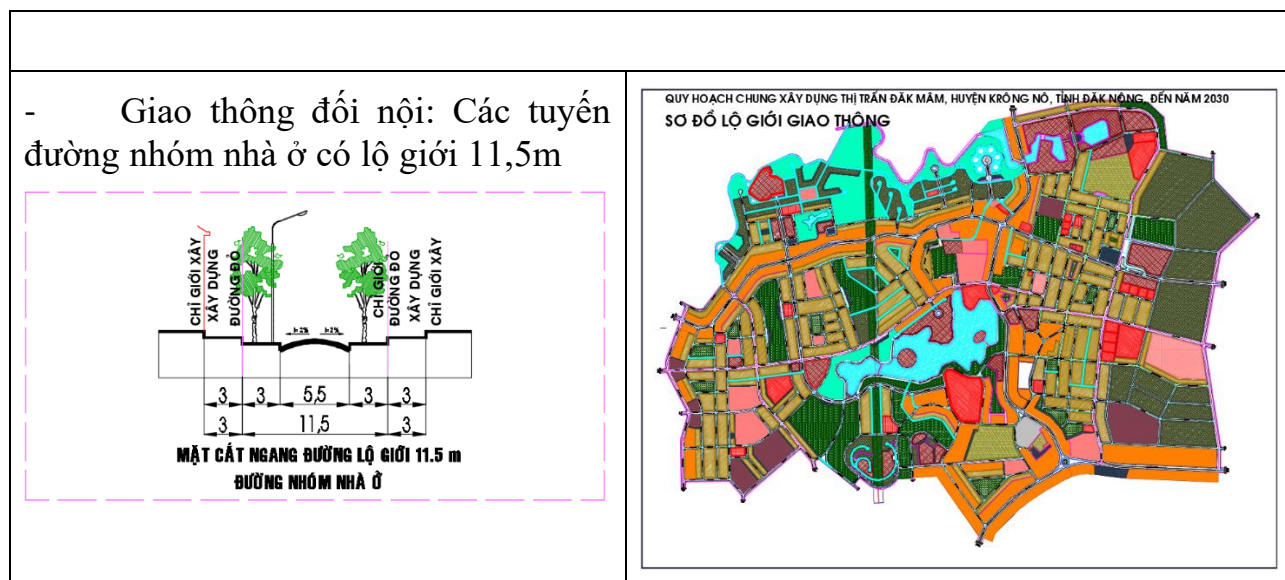
Sơ đồ quy hoạch giao thông – Trục liên khu vực.



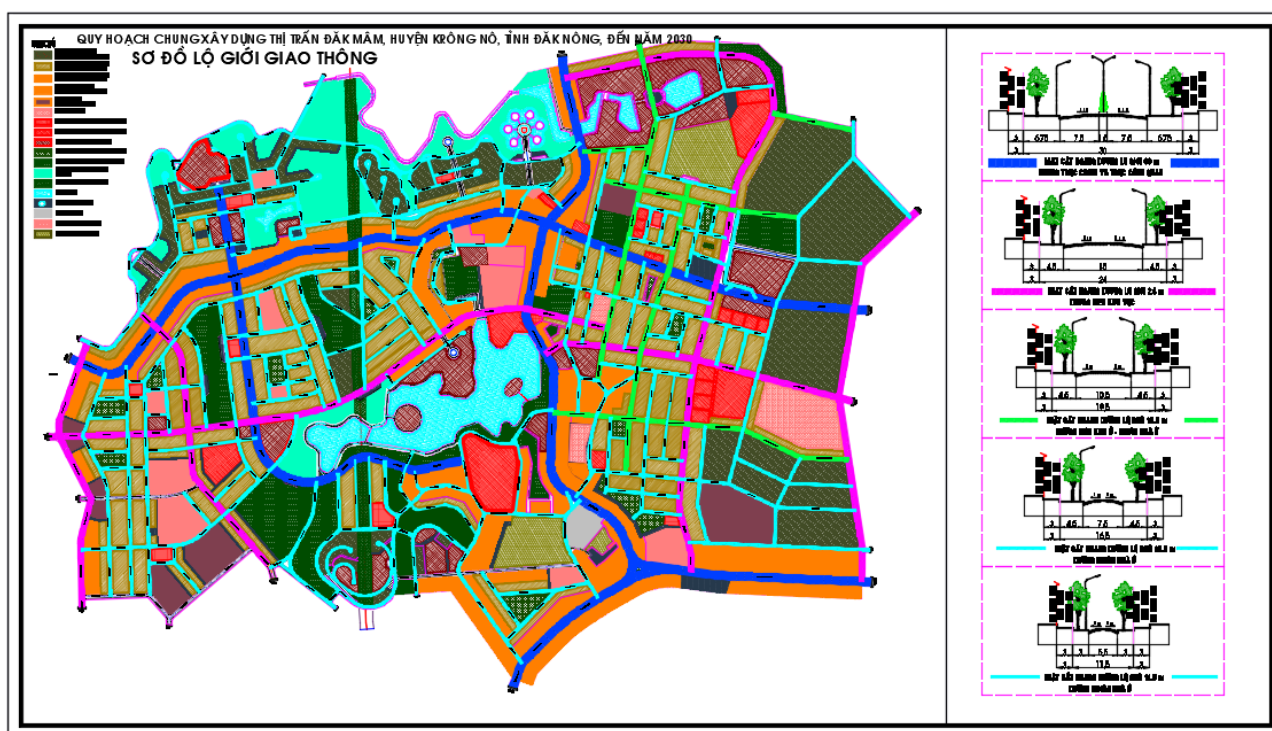
Sơ đồ quy hoạch giao thông – Đường khu vực.



Sơ đồ quy hoạch giao thông – Đường nội bộ khu ở.



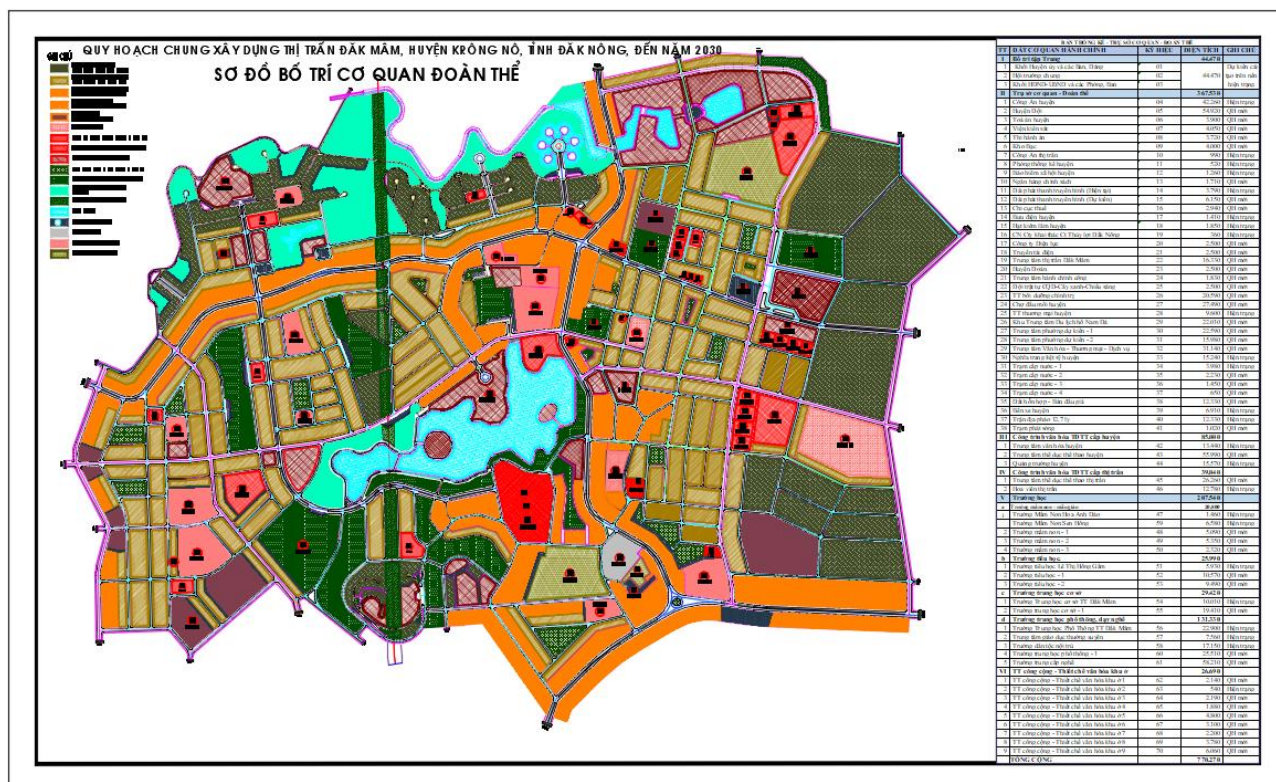
Sơ đồ quy hoạch giao thông – Đường nội bộ nhóm nhà ở.



Sơ đồ tổng thể quy hoạch giao thông.

(Kèm bản phụ lục A3)

IV. Định hướng bố trí các công trình công cộng, cơ quan hành chính, thương mại dịch vụ cơ bản.

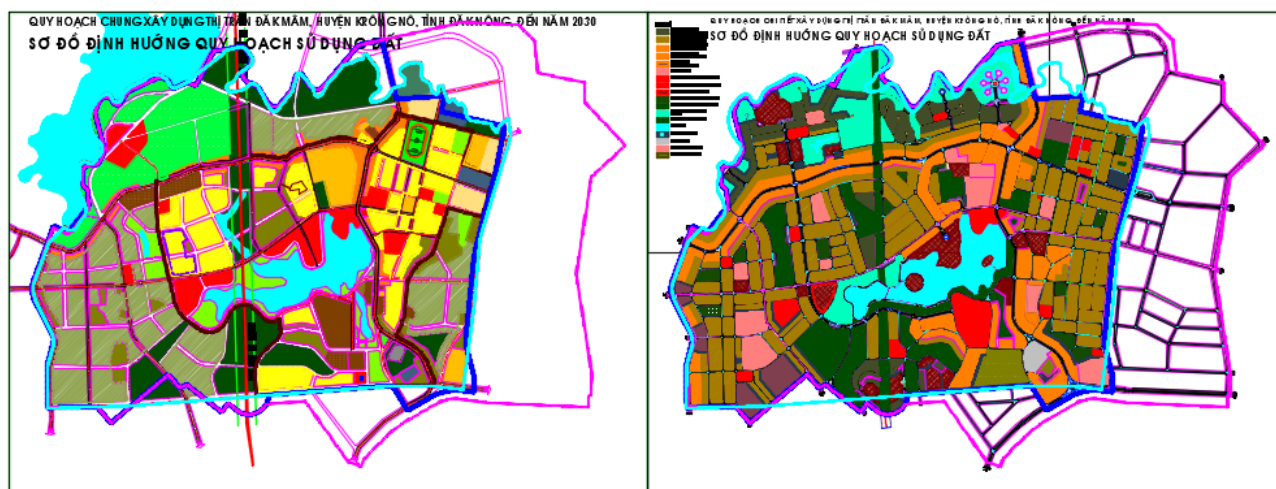


Sơ đồ bố trí xây dựng trụ sở cơ quan hành chính – Công cộng và dịch vụ.

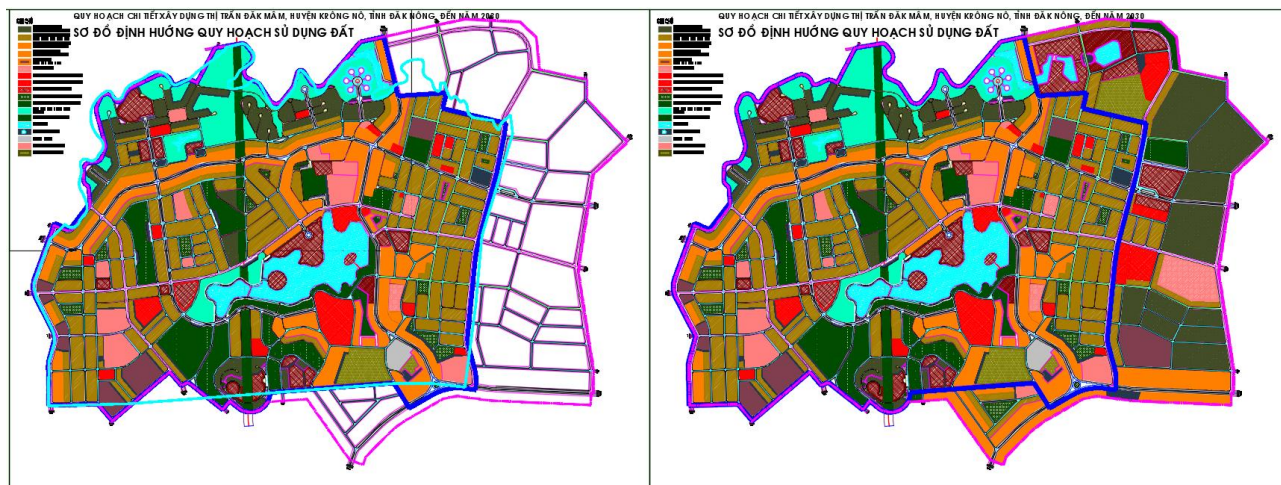
(Kèm bản phụ lục A3)

I. SO SÁNH PA QUY HOẠCH VỚI QH CHUNG ĐƯỢC DUYỆT.

1. Ranh giới quy hoạch: Cơ bản tuân thủ ranh giới diện tích theo Quy hoạch được duyệt theo QĐ 131 của UBND tỉnh. Phần tăng thêm 155 ha sẽ đưa vào quy chung sắp tới.



2. Phần mở rộng nghiên cứu QH.



3. So sánh các chỉ tiêu KTKT của PA quy hoạch so với Đồ án QH đã được phê duyệt theo Quyết định 131 của UBND tỉnh.

BẢN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT						
STT	HẠNG MỤC	Đ.VỊ	DIỆN TÍCH		SO SÁNH	
			QHC	QHCT	Tăng	Giảm
1	ĐẤT Ở	m2	144,30	134,69		9,61
2	ĐẤT CQ HÀNH CHÍNH	m2	11,80	12,34	0,54	
3	ĐẤT GIÁO DỤC	m2	11,09	14,46	3,37	
4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	m2	15,94	13,14		2,80
5	ĐẤT HỖN HỢP	m2		5,27	5,27	
6	ĐẤT CÂY XANH	m2	118,69	82,51		36,18
7	ĐẤT KHÁC	m2	7,30	8,67	1,37	
8	ĐẤT GIAO THÔNG + HTKT	m2	80,88	118,92	38,04	
	TỔNG CỘNG		390,00	390,00		

II. SO SÁNH PA QUY HOẠCH VỚI QUY CHUẨN KỸ THUẬT.

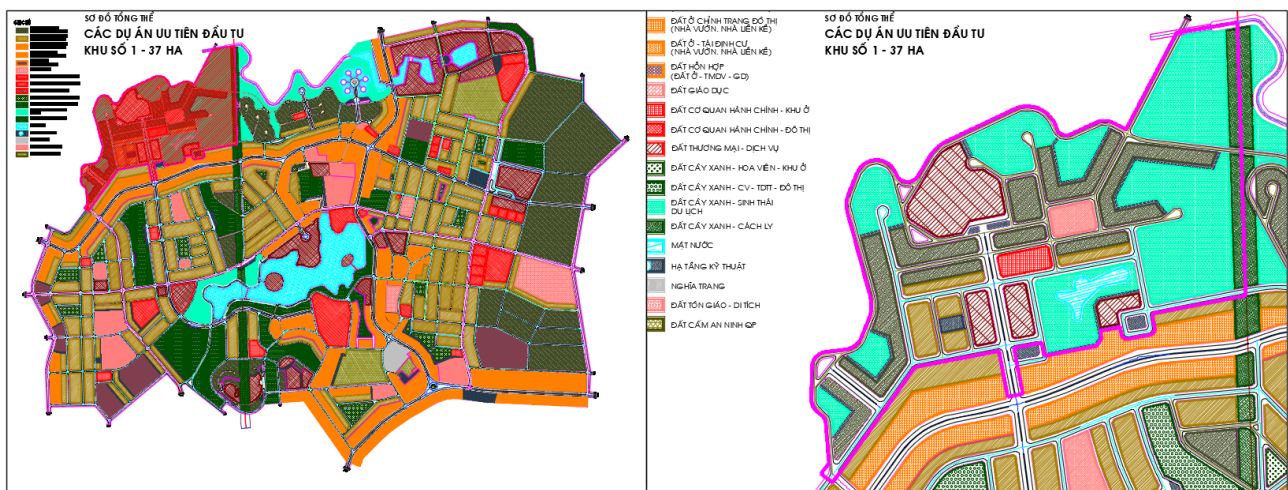
- Theo QCVN 01:2021/BXD kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về các mức giới hạn của đặc tính kỹ thuật và yêu cầu quản lý bắt buộc phải tuân thủ trong hoạt động quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn.

Báo cáo tóm tắt-QH chi tiết 1/500 – Khu TT thị trấn Đắk Mâm

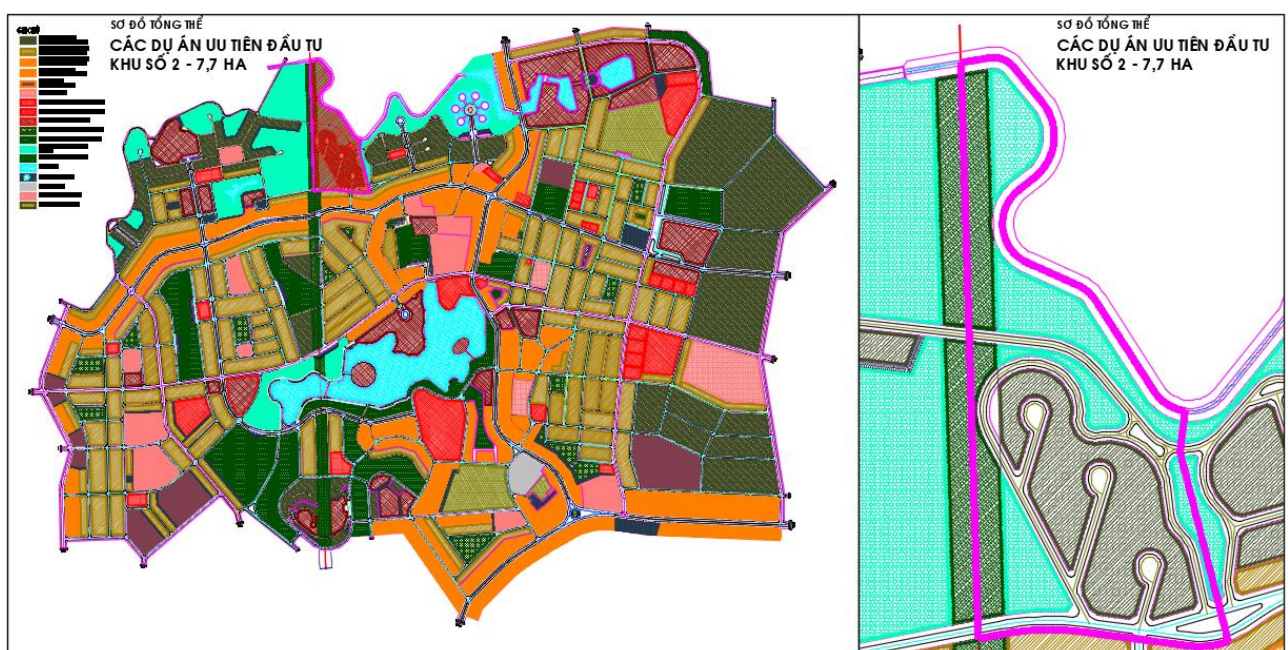
BẢN CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT							
TT	Hạng mục	Đơn vị	2020	2020-2025		PA QH	GHI CHÚ
P.I	PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG		Hiện trạng	Loại IV	Thị trấn		
1	Diện tích tự nhiên toàn huyện	ha	81.349	81.349	81.349		ko đủ DT tách TX
2	Dân số toàn huyện năm 2020	Người	77.170	82.641			50.000,0
3	Diện tích quy hoạch thị trấn Đắk Mâm	ha	390	6.000 người/km2	>1.400 ha		DT tối thiểu của TX
4	Dân số thị trấn Đắk Mâm năm 2020	Người	7.652	>20.000 người	>8.000 người		20.000
5	Tỷ lệ tăng dân số	%	1,37%		8.194 (1,37%)		
P.II	THEO QĐ 131 - QH CHUNG						
1	Diện tích Quy hoạch đến năm 2030				390,66 ha		
2	Dân số Quy hoạch đến năm 2030				21.500 người		
P.III	SỐ LIỆU ÁP DỤNG TÍNH TOÁN						
1	Diện tích Quy hoạch	ha				390,66	390,66
2	Dân số toàn đô thị (Thị xã - IV)	Người				100.000	100.000
3	Dân số thị trấn - IV	Người	8.194 (1,37%)	50000		25.000	25.000
P.IV	BẢN CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT						
A	ĐẤT DÂN DỤNG				361,59	372,12	27 ha (8%)
I	CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐÔ THỊ	ha			338,60	336	0
1	Đất ở bình quân toàn đô thị	m2	70-100 Người/m2	70	1.750.000	1.346.900	25.000
2	Đất cây xanh				450.000	825.100	
a	Đất cây xanh đơn vị ở	m2	2m2/người	2	50.000		25.000
b	Đất cây xanh đô thị	m2	4m2/người	4	400.000		100.000
3	Giao thông	m2/người			1.170.000,00	1.189.200	
a	Tính đến đường liên khu vực	m2	6%	6%	234.000		QH chung
b	Tính đến đường khu vực	m2	13%	13%	507.000		QH phân khu
c	Tính đến đường phân khu vực	m2	18%	18%	702.000		QH phân khu
d	Tính đến nhóm nhà ở	m2	24%	24%	936.000		QH chi tiết 1/500
4	Bãi đỗ xe	m2	2,5	2,5	250.000		TX(20 nghìn dân)
II	ĐẤT HẠ TẦNG XÃ HỘI -CẤP ĐÔ THỊ	ha			16,10	28,38	
1	Giáo dục				40.000	131.330	
a	Trường THPT, dạy nghề	cháu m2	40/Cháu/1000dân 10m2/1 chỗ	40 10	4.000 40.000		100.000
2	Y tế				40.000		
b	Bệnh viện đa khoa	giường m2	4giường/1000 người 100m2/giường	4 100	400 40.000		100.000
3	Văn hoá thể dục thể thao				71.000	85.000	
a	Sân thể thao cơ bản	m2	0,6 m2/người	0,6	60.000		100.000
		m2	1 ha/công trình		10.000		
b	Sân vận động	m2	0,8 m2/người	0,8	80.000		100.000
		m2	2,5 ha/công trình		25.000		
c	Trung tâm văn hoá TDTT	m2	0,8 m2/người	0,8	80.000		100.000
		m2	3 ha/công trình		30.000		
d	Nhà văn hoá - Cung văn hóa	m2	0,8 m2/người	0,8	80.000		100.000
		m2	0,5 ha/công trình		5.000		
e	Nhà thiếu nhi - Cung thiếu nhi	m2	0,8 m2/người	0,8	80.000		100.000
		m2	1 ha/công trình		1.000		
4	Chợ				10.000	27.490	
a	Chợ	m2	1 Công trình/đơn vị ở		10.000	27.490	
III	HẠ TẦNG XÃ HỘI-CẤP ĐƠN VỊ Ở	ha			6,89	7,62	0,0
1	Giáo dục				45.000		
a	Trường mẫu giáo		50 Cháu/1000dân	50	1.250		25.000
		m2	12 m2 đất/ 1 chỗ	12	15.000	20.800	
b	Trường tiểu học		65 Cháu/1000dân	65	1.625		25.000
		m2	10 m2 đất/ 1 chỗ	10	16.250	25.990	
c	Trường THCS		55 Cháu/1000dân	55	1.375		25.000
		m2	10 m2 đất/ 1 chỗ	10	13.750	29.420	
2	Y tế				15.875,00		-
a	Trạm Y tế		1 trạm/1000 người	1	25,00		25.000
		m2	500 m2 đất/ trạm	500	12.500,00		
b	Phòng khám đa khoa		1 công trình/đô thị	10			25.000
		m2	3000 m2 đất/ trạm	3.000	3.000,00		
c	Nhà hộ sinh		0,5 giường/1000 người	0,5	12,50		25.000
		m2	30 m2/giường	30	375,00		
3	Văn hoá - Thể dục thể thao	ha			4,45	39.040	
a	Sân chơi	m2	0,5 m2/người	0,5	12.500,00		25.000
		m2	0,5 m2/người	0,5	12.500,00		25.000
b	Sân tập luyện	m2	0,3 ha/công trình	4	12.000,00		
c	Trung tâm văn hoá TDTT	m2	5000m2/công trình	4	20.000,00		25.000
4	Chợ	m2			8.000,00		
a	Chợ	m2	2.000 C.trình/ĐV ở	4	8.000,00	9.600	
B	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	ha			29,01	18,48	
	TỔNG CỘNG	ha			390,6	390,6	

III. CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ.

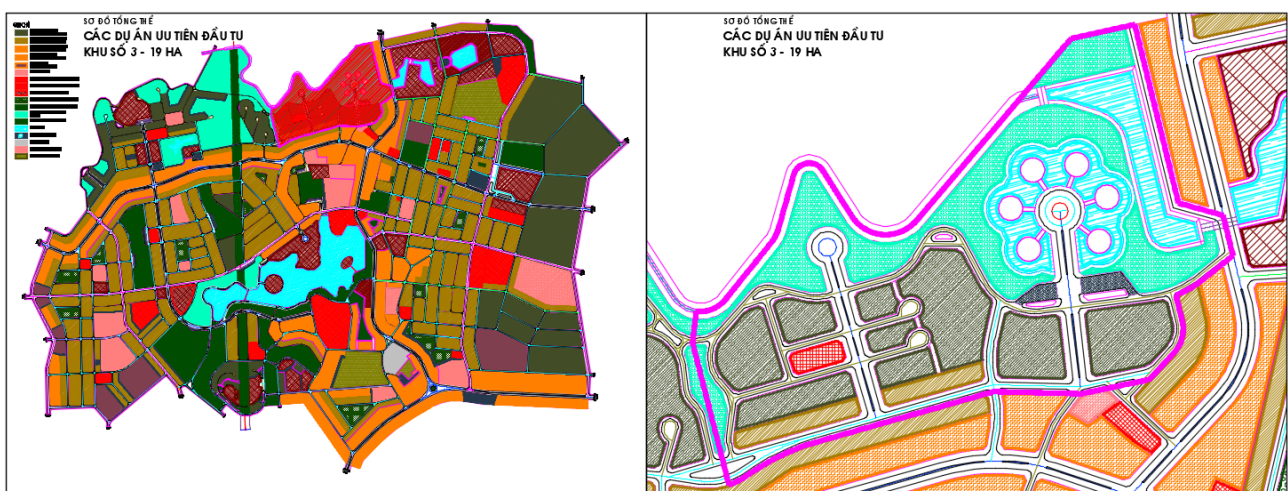
1. Khu số 1 – Diện tích : 37 ha



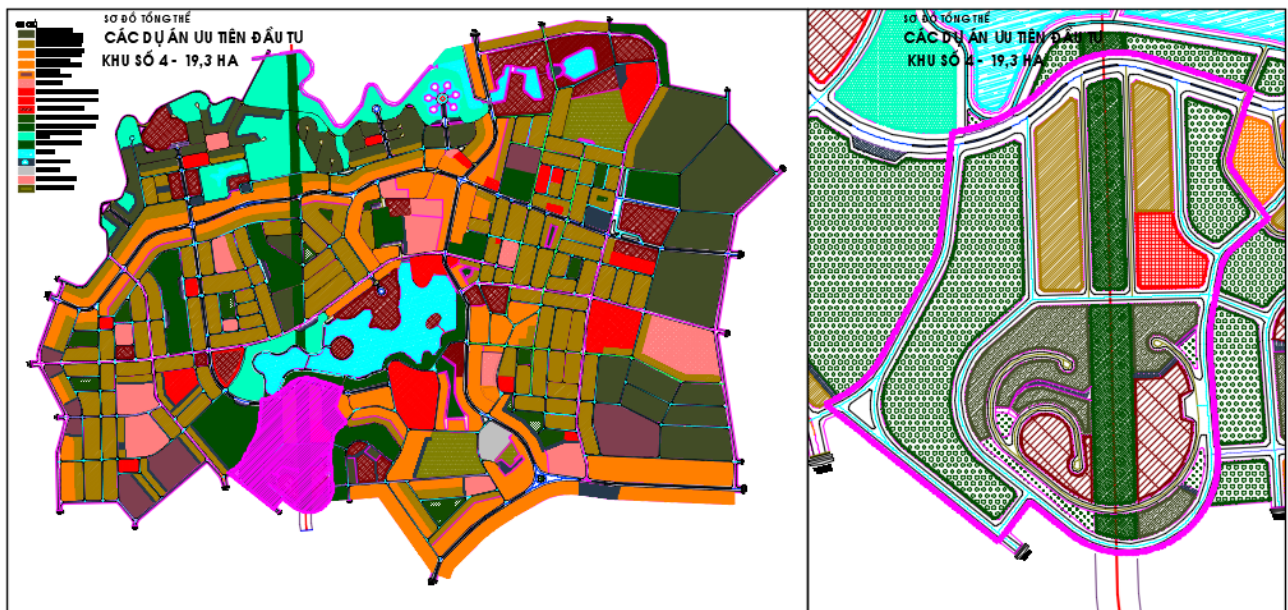
2. Khu số 2 – Diện tích : 7,7 ha



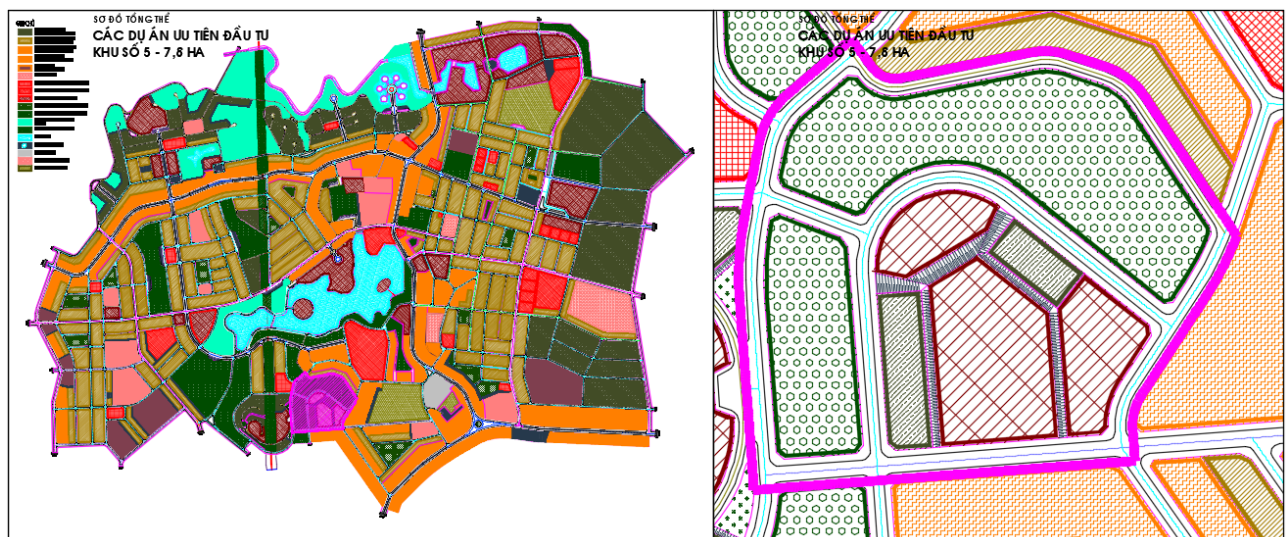
3. Khu số 3 – Diện tích : 19 ha



4. Khu số 4 – Diện tích : 19,3 ha

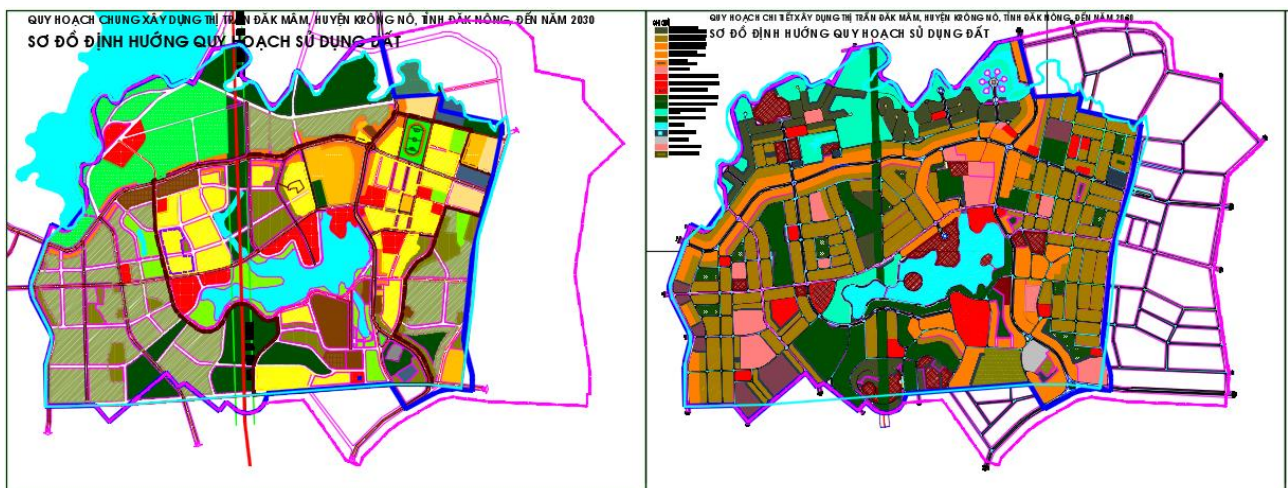


5. Khu số 5 – Diện tích : 7,8 ha.

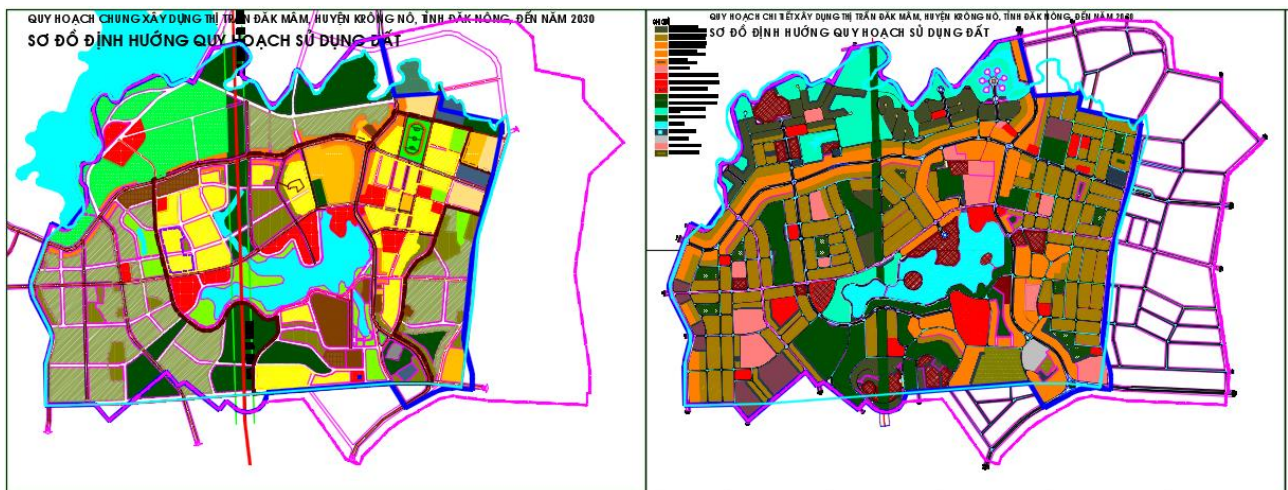


IV. KIẾN NGHỊ.

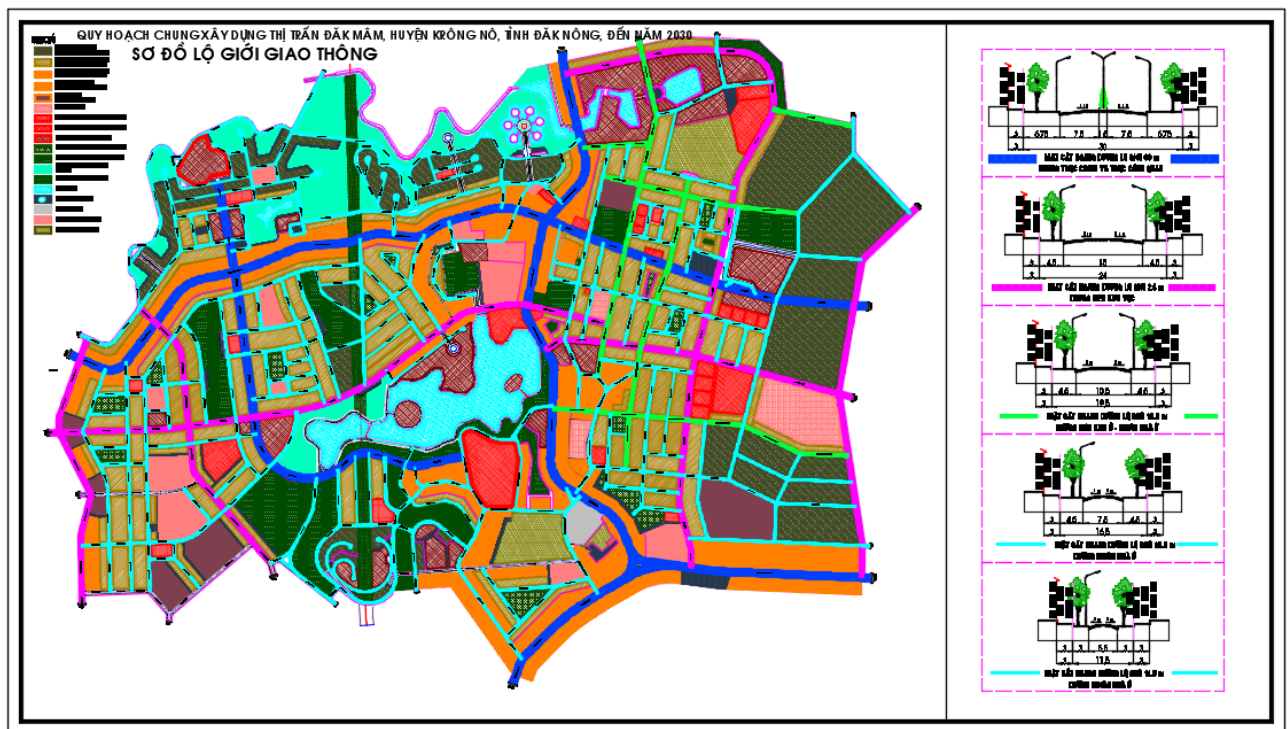
1. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch 544 ha. Trong đó lập hồ sơ trình phê duyệt chi tiết là 390,66 ha; Diện tích còn lại sẽ đưa vào quy chung giai đoạn sau.



2. Điều chỉnh cục bộ ranh giới quy hoạch một số vị trí cho phù hợp với thực tế.



3. Điều chỉnh và cập nhật các tuyến đường giao thông đã và đang thực hiện, từ đó đề xuất các tuyến đường giao thông quy hoạch mới.

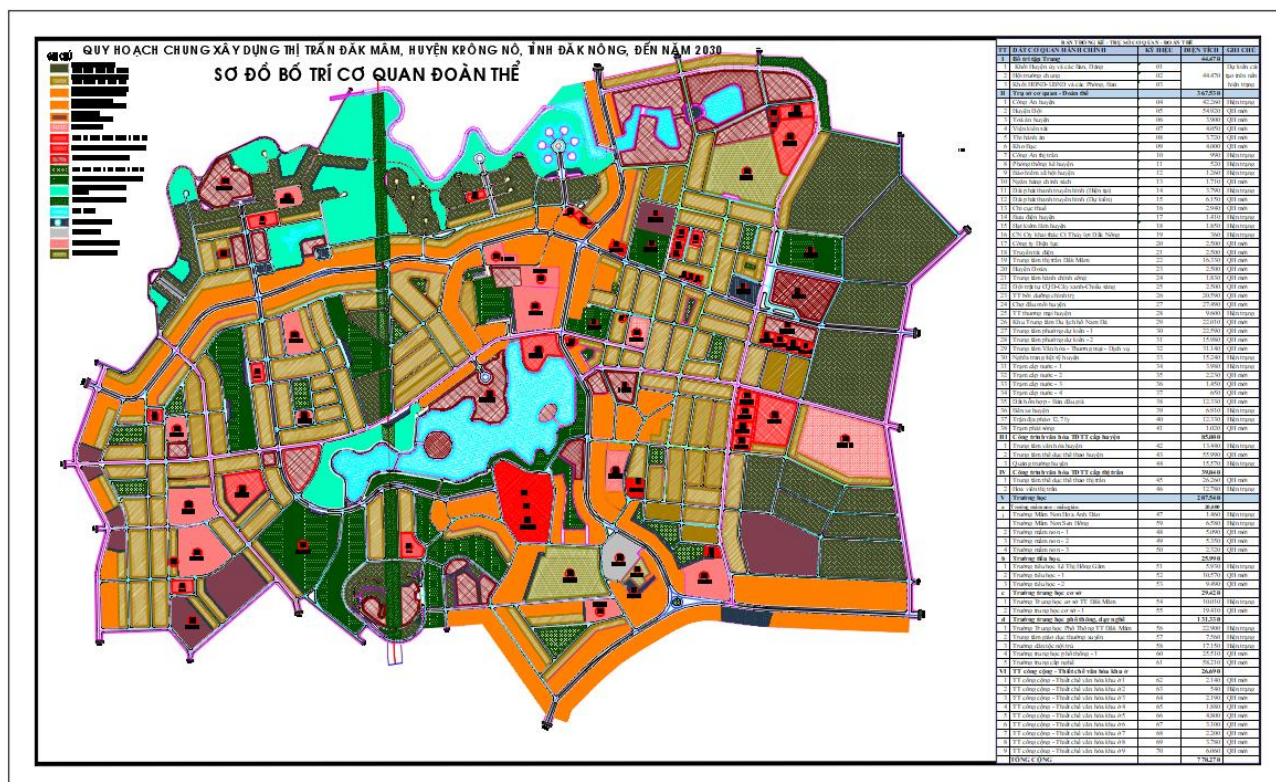


(Kèm bản phụ lục A3)

4. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

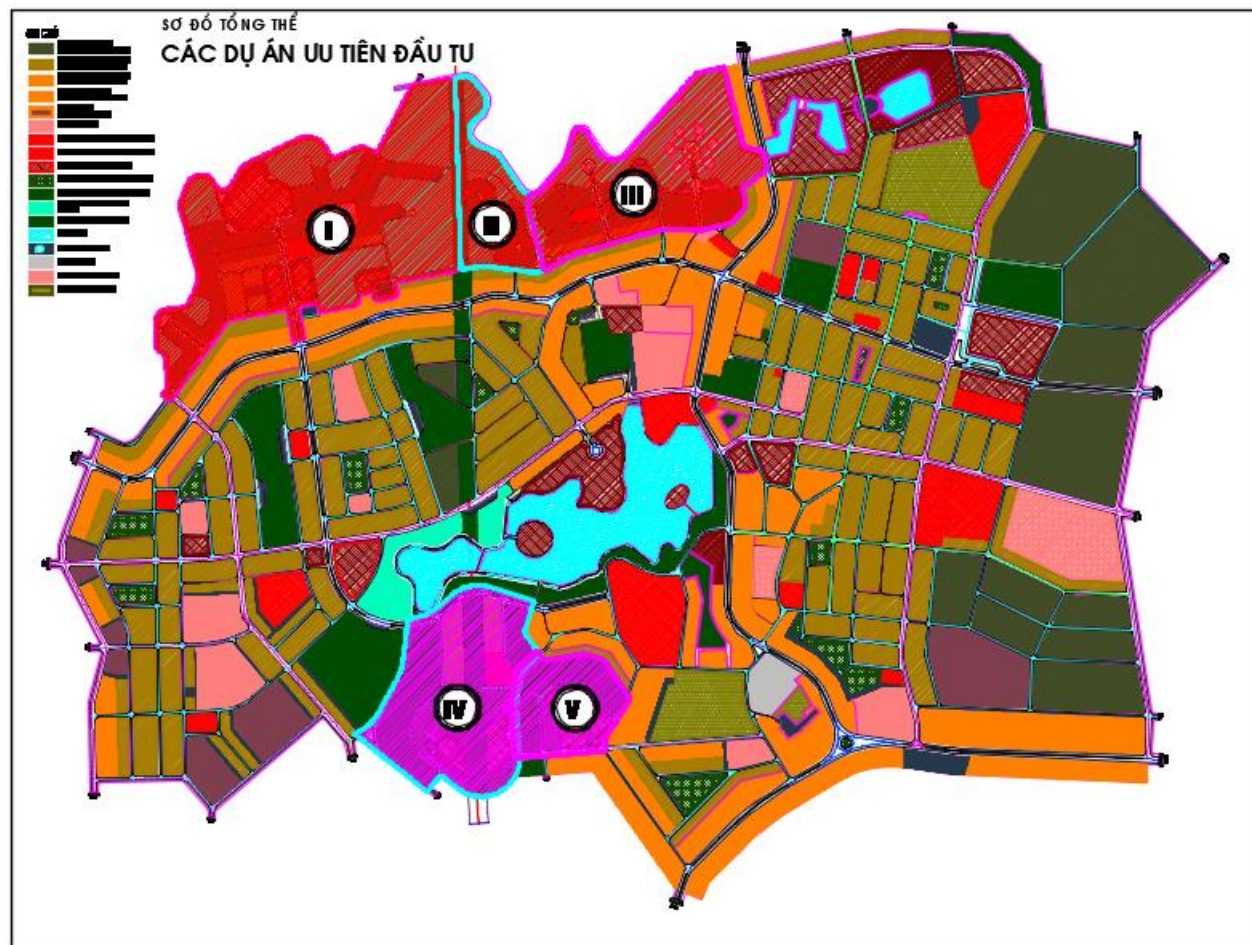
BẢN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	HẠNG MỤC	Đ.VỊ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ	GHI CHÚ
1	ĐẤT Ở	m2	134,40	34,40	
	a Đất ở chính trang đô thị	m2	41,91	10,73	Nhà ở hiện trạng
	b Đất ở mật độ trung bình (liền kề, biệt thự)	m2	75,39	19,30	Khu vực có địa hình thuận lợi XD
	c Đất ở mật độ thấp (Nhà vườn)	m2	17,10	4,38	Khu vực hạn chế xây dựng
2	ĐẤT CƠ QUAN HÀNH CHÍNH	m2	11,74	3,01	
	a Đất cơ quan hành chính cấp đô thị	m2	9,07	2,32	Trụ sở cơ quan, đơn vị sự nghiệp cấp thị trấn trở lên
	b Đất cơ quan hành chính cấp khu ở	m2	2,67	0,68	Trụ sở cơ quan, đơn vị sự nghiệp cấp khu ở
3	ĐẤT GIÁO DỤC	m2	14,36	3,68	Trường học
	a Nhà trẻ - Mẫu giáo	m2	2,09	0,53	
	b Trường Tiểu học	m2	2,51	0,64	
	c Trường Trung học CS	m2	2,94	0,75	
	d Trường Trung học PT - Dạy nghề	m2	6,82	1,75	
4	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	m2	15,70	4,02	Chợ, Siêu thị, dịch vụ
5	ĐẤT HỖN HỢP	m2	6,87	1,76	Đất ở (10%), đất DV, CC, TM, GD
6	ĐẤT CÂY XANH	m2	79,87	20,44	
	a Đất cây xanh công viên TDTT-Cấp đô thị	m2	27,77	7,11	Phục vụ mục đích Công cộng
	b Đất cây xanh hoa viên TDTT-Cấp khu ở	m2	5,64	1,44	Phục vụ mục đích Công cộng
	c Đất cây xanh du lịch - Sinh thái	m2	21,72	5,56	Phục vụ dịch vụ DL
	d Đất cây xanh cách ly	m2	7,18	1,84	Bảo vệ đường dây 500KV
	e Đất mặt nước	m2	17,56	4,49	Ao, Hồ, sông suối
7	ĐẤT KHÁC	m2	9,01	2,31	
	a Đất An ninh quốc phòng	m2	4,91	1,26	Công an, Quân đội
	b Đất hạ tầng	m2	4,10	1,05	Công trình HTKT
8	ĐẤT GIAO THÔNG	m2	118,71	30,39	Đường, cầu, cống ...
	TỔNG CỘNG		390,66	100	

5. Dự kiến bố trí các cơ quan đơn vị hành chính



(Kèm bản phụ lục A3)

6. Dự kiến đề xuất các khu vực kêu gọi đầu tư.



(Kèm bản phụ lục A3)

