

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ THANH NỪA**

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

Số: /UBND-KT

Thanh Nura, ngày tháng 8 năm 2026

Về việc chấp thuận quy  
hoạch tổng mặt bằng Quy  
hoạch tổng mặt bằng dự án  
nhà ở xã hội thôn Thanh  
Xuân, xã Thanh Nura.

Kính gửi: Phòng Kinh tế xã Thanh Nura.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025;

Căn cứ các Nghị định số 145/2025/NĐ-CP, ngày 12/6/2025 của 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 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025; số 70/2026/NĐ-CP ngày 09/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng 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 Thông báo số 214-TB/ĐU ngày 30/6/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy xã về chủ trương thực hiện công tác lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nura;

Căn cứ Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 07/7/2026 của UBND xã Thanh Nura về việc phê duyệt danh mục và giao nhiệm vụ chủ đầu tư dự án: Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nura;

Căn cứ Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 08/7/2026 của UBND xã Thanh Nura về việc phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nura;

Sau khi xem xét đề nghị của Phòng Kinh tế xã tại Văn bản số 339/CV-KT ngày 05/8/2026 về việc đề nghị chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nura; trên cơ sở ý kiến tham gia của các Sở ngành tỉnh và ý kiến tham gia của cộng đồng dân cư khu vực lập quy hoạch. UBND xã Thanh Nura chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nura với các nội dung sau:

**I. Quy hoạch tổng mặt bằng**

## **1. Thông tin chung**

a) **Tên dự án:** Quy hoạch tổng mặt bằng dự án nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nưa.

b) **Cơ quan chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:** UBND xã Thanh Nưa.

c) **Cơ quan trình chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:** Phòng Kinh tế xã.

d) **Đơn vị tổ chức lập quy hoạch tổng mặt bằng:** Phòng Kinh tế xã.

## **2. Sự cần thiết, mục tiêu lập quy hoạch tổng mặt bằng**

### **2.1. Sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng**

Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nưa là cần thiết nhằm cụ thể hóa định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung xã Thanh Nưa đến năm 2045 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời làm cơ sở để xác định vị trí, quy mô, ranh giới sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chỉ tiêu sử dụng đất của dự án theo quy định.

Dự án được triển khai nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội trên địa bàn; góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển nhà ở, bảo đảm an sinh xã hội, từng bước nâng cao chất lượng đời sống của người dân, đồng thời sử dụng hiệu quả quỹ đất và tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Việc lập quy hoạch tổng mặt bằng còn là căn cứ để triển khai các bước tiếp theo của dự án như lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng, quản lý đầu tư xây dựng và quản lý phát triển theo quy hoạch; bảo đảm sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với các quy hoạch có liên quan và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

### **2.2. Mục tiêu lập quy hoạch**

Nhằm tạo lập quỹ nhà ở phục vụ các đối tượng theo quy định của pháp luật về nhà ở; hình thành khu dân cư văn minh, hiện đại với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư đồng bộ, bảo đảm các điều kiện thiết yếu về ở, sinh hoạt, học tập, làm việc và tiếp cận các dịch vụ công cộng. Đồng thời, góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất, chỉnh trang kiến trúc cảnh quan, nâng cao chất lượng môi trường sống, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và thực hiện định hướng phát triển đô thị bền vững.

## **3. Các nội dung về quy hoạch tổng mặt bằng**

### **3.1. Phạm vi lập quy hoạch.**

Phạm vi lập quy hoạch: Thuộc khu vực cánh đồng thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nưa, có ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp và đường dân sinh đi khu dân cư.
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp.

- Phía Nam giáp đường giao thông đi thôn Mỹ Hưng.
- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp và đất ở hiện trạng.

**3.2. Tổng diện tích lập quy hoạch:** 47.231,24 m<sup>2</sup> (khoảng 4,72ha).

### **3. Phương án tổ chức không gian; kiến trúc cảnh quan; bố trí tổng mặt bằng các công trình**

#### **3.1. Phương án tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan**

Không gian quy hoạch được tổ chức theo cấu trúc mở, phát triển từ tuyến đường quy hoạch rộng 30 m phía Nam vào khu vực trung tâm dự án. Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức liên hoàn, kết nối các nhóm công trình và tạo điều kiện tiếp cận thuận lợi đến từng khu chức năng.

Không gian xây dựng được phân thành các nhóm công trình có mối liên hệ chặt chẽ với nhau, trong đó khu nhà ở xã hội là hạt nhân của dự án; khu nhà ở liền kề tạo mặt đứng kiến trúc trên trục giao thông chính; hệ thống cây xanh và bãi đỗ xe được bố trí xen kẽ nhằm tạo các khoảng mở, tăng khả năng thông gió và cải thiện vi khí hậu.

Cấu trúc không gian được nghiên cứu theo hướng phát triển đồng bộ, bảo đảm sự kết nối giữa các khu chức năng, tạo nên tổng thể thống nhất về tổ chức không gian và thuận lợi cho công tác quản lý, khai thác sau đầu tư.

Kiến trúc cảnh quan của khu quy hoạch được tổ chức theo hướng đồng bộ về hình thức kiến trúc, tầng cao xây dựng và khoảng lùi công trình, tạo nên tổng thể hài hòa với cảnh quan khu vực.

Mặt đứng kiến trúc của dự án được hình thành dọc theo tuyến đường quy hoạch rộng 30 m phía Nam thông qua các công trình nhà ở liền kề. Các công trình nhà ở xã hội được bố trí phía trong khu đất, hình thành không gian ở ổn định, bảo đảm khoảng cách xây dựng, khả năng thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

Hệ thống cây xanh được bố trí tại khu vực trung tâm và xen kẽ giữa các nhóm công trình, tạo không gian mở, cải thiện cảnh quan và nâng cao chất lượng môi trường sống. Các khoảng cây xanh kết hợp với hệ thống giao thông và bãi đỗ xe tạo nên các điểm nhấn cảnh quan, góp phần hình thành không gian kiến trúc thống nhất cho toàn khu.

#### **3.2. Phương án bố trí tổng mặt bằng các công trình**

##### **a) Khu nhà ở xã hội**

Khu nhà ở xã hội là chức năng sử dụng đất chủ đạo của dự án, được bố trí tại khu vực trung tâm, phía Bắc và phía Đông khu đất, chiếm phần lớn diện tích xây dựng. Các công trình được tổ chức thành các nhóm nhà ở có quy mô phù hợp, bảo đảm khả năng tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông, đồng thời đáp ứng yêu cầu về thông gió, chiếu sáng tự nhiên và đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

##### **b) Khu nhà ở liền kề (nhà ở thương mại)**

Khu nhà ở liền kề được bố trí dọc theo tuyến đường quy hoạch rộng 30 m phía Nam khu đất, tạo mặt tiền kiến trúc của dự án và khai thác hiệu quả lợi thế tiếp cận giao thông. Việc bố trí các lô nhà ở liền kề tại vị trí này góp phần hình thành tuyến phố có kiến trúc đồng bộ, đồng thời tạo sự chuyển tiếp hài hòa giữa khu nhà ở xã hội và không gian đô thị bên ngoài.

#### ***c) Hệ thống cây xanh***

Hệ thống cây xanh được bố trí tập trung tại khu vực trung tâm và phân bố xen kẽ giữa các nhóm nhà ở nhằm tạo không gian mở, cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường sống. Các dải cây xanh đồng thời đóng vai trò khoảng đệm giữa các khu chức năng, góp phần tăng tính liên kết và tạo cảnh quan cho toàn khu quy hoạch.

#### ***d) Bãi đỗ xe***

Bãi đỗ xe được bố trí tại vị trí trung tâm của khu quy hoạch, thuận lợi cho việc tiếp cận từ các khu nhà ở thông qua hệ thống giao thông nội bộ. Việc bố trí tập trung giúp đáp ứng nhu cầu đỗ xe của cư dân và khách đến liên hệ, đồng thời hạn chế phương tiện đỗ trên các tuyến đường nội bộ, góp phần bảo đảm an toàn giao thông và nâng cao chất lượng cảnh quan.

#### ***đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật***

Các công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí trên các lô đất riêng biệt, phù hợp với yêu cầu quản lý, vận hành và đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Vị trí bố trí bảo đảm khoảng cách an toàn theo quy định hiện hành, đồng thời hạn chế ảnh hưởng đến không gian ở và cảnh quan của dự án.

#### ***e) Hệ thống giao thông***

Hệ thống giao thông được tổ chức theo mạng lưới liên hoàn, kết nối đồng bộ giữa các khu chức năng trong phạm vi dự án và đấu nối với tuyến đường quy hoạch rộng 30 m phía Nam. Các tuyến đường nội bộ được bố trí hợp lý, bảo đảm khả năng tiếp cận đến từng lô đất, đáp ứng yêu cầu lưu thông, phòng cháy chữa cháy, cứu hộ cứu nạn và tạo điều kiện thuận lợi cho việc bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật ngầm.

### **4. Quy hoạch sử dụng đất**

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: 4,72ha.
- Quy mô dân số: Khoảng 1.365 người.

Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch được tổng hợp tại bảng sau:

| <b>BẢNG THỐNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT</b> |                       |                |                                  |                  |                   |                        |                  |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------|----------------------------------|------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| <b>STT</b>                                 | <b>Loại đất</b>       | <b>Kí hiệu</b> | <b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Tỷ lệ (%)</b> | <b>Mật độ (%)</b> | <b>Tầng cao tối đa</b> | <b>Hệ số SDD</b> |
|                                            | <b>Tổng diện tích</b> |                | <b>47.231,24</b>                 | <b>100,00</b>    |                   |                        |                  |
| <b>A</b>                                   | <b>Đất bãi đỗ xe</b>  | <b>BDX-01</b>  | <b>1.229,75</b>                  | <b>2,60</b>      | 5                 | 1                      | 0,1              |

|          |                                         |        |                  |              |     |   |   |
|----------|-----------------------------------------|--------|------------------|--------------|-----|---|---|
| <b>B</b> | <b>Đất cây xanh, công viên</b>          |        | <b>4.791,58</b>  | <b>10,14</b> |     |   |   |
| 1        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-01  | 56,00            |              | -   | - | - |
| 2        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-02  | 56,00            |              | -   | - | - |
| 3        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-03  | 56,00            |              | -   | - | - |
| 4        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-04  | 1.229,75         |              | -   | - | - |
| 5        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-05  | 427,97           |              | -   | - | - |
| 6        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-06  | 412,00           |              | -   | - | - |
| 7        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-07  | 524,00           |              | -   | - | - |
| 8        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-08  | 428,03           |              | -   | - | - |
| 9        | Đất cây xanh, công viên                 | CX-09  | 412,00           |              | -   | - | - |
| 10       | Đất cây xanh, công viên                 | CX-10  | 614,40           |              | -   | - | - |
| 11       | Đất cây xanh, công viên                 | CX-11  | 519,52           |              | -   | - | - |
| 12       | Đất cây xanh, công viên                 | CX-12  | 55,91            |              |     |   |   |
| <b>C</b> | <b>Đất ở</b>                            |        | <b>20.587,71</b> | <b>43,59</b> |     |   |   |
| 1        | <b>Đất ở liền kề (đất ở thương mại)</b> |        | <b>3.762,71</b>  | <b>7,97</b>  |     |   |   |
| 1.1      | Đất ở liền kề                           | OLK-01 | 403,60           |              | 80  | 5 | 4 |
| 1.2      | Đất ở liền kề                           | OLK-02 | 928,00           |              | 80  | 5 | 4 |
| 1.3      | Đất ở liền kề                           | OLK-03 | 928,00           |              | 80  | 5 | 4 |
| 1.4      | Đất ở liền kề                           | OLK-04 | 782,66           |              | 80  | 5 | 4 |
| 1.5      | Đất ở liền kề                           | OLK-05 | 720,45           |              | 80  | 5 | 4 |
| 2        | <b>Đất nhà ở xã hội</b>                 |        | <b>16.825,00</b> | <b>35,62</b> |     |   |   |
| 2.1      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-01 | 560,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.2      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-02 | 630,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.3      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-03 | 769,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.4      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-04 | 699,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.5      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-05 | 489,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.6      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-06 | 629,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.7      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-07 | 489,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.8      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-08 | 762,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.9      | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-09 | 489,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.10     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-10 | 699,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.11     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-11 | 489,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.12     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-12 | 629,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.13     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-13 | 699,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.14     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-14 | 489,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.15     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-15 | 489,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.16     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-16 | 629,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.17     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-17 | 560,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.18     | Đất nhà ở xã hội                        | OXH-18 | 489,00           |              | 100 | 2 | 2 |

|          |                             |         |                  |              |     |   |   |
|----------|-----------------------------|---------|------------------|--------------|-----|---|---|
| 2.19     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-19  | 489,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.20     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-20  | 699,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.21     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-21  | 629,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.22     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-22  | 699,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.23     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-23  | 832,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.24     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-24  | 629,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.25     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-25  | 832,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.26     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-26  | 699,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| 2.27     | Đất nhà ở xã hội            | OXH-27  | 629,00           |              | 100 | 2 | 2 |
| <b>D</b> | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b> |         | <b>352,30</b>    | <b>0,75</b>  |     |   |   |
| 1        | Đất hạ tầng kỹ thuật        | H1KT-01 | 183,50           |              | -   | - | - |
| 2        | Đất hạ tầng kỹ thuật        | H1KT-02 | 100,00           |              | -   | - | - |
| 3        | Đất hạ tầng kỹ thuật        | H1KT-03 | 23,60            |              | -   | - | - |
| 4        | Đất hạ tầng kỹ thuật        | H1KT-04 | 45,20            |              |     |   |   |
| <b>E</b> | <b>Đất đường giao thông</b> |         | <b>20.269,90</b> | <b>42,92</b> |     |   |   |

## 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a) Giao thông

Hệ thống giao thông của khu quy hoạch được tổ chức đồng bộ, bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông khu vực.

Tuyến giao thông đối ngoại của dự án là tuyến đường quy hoạch rộng 30 m bố trí dọc phía Nam khu đất, đóng vai trò là trục giao thông chính kết nối khu quy hoạch với mạng lưới giao thông bên ngoài. Tuyến đường có mặt cắt ngang gồm lòng đường rộng 20,0 m và hai bên vỉa hè rộng 5,0 m, đáp ứng yêu cầu lưu thông, tổ chức không gian kiến trúc và phát triển lâu dài của khu vực.

Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức theo mạng lưới liên hoàn, kết nối toàn bộ các khu nhà ở xã hội, khu nhà ở liền kề, bãi đỗ xe, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Các tuyến đường nội bộ đều có mặt cắt ngang rộng 13,5 m, gồm lòng đường rộng 7,5 m và hai bên vỉa hè rộng 3,0 m, bảo đảm lưu thông hai chiều, tiếp cận thuận lợi đến từng lô đất, đồng thời đáp ứng yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, cứu hộ cứu nạn và quản lý vận hành sau đầu tư.

### b) San nền

Căn cứ địa hình hiện trạng và phương án tổ chức không gian của dự án, toàn bộ khu đất được tôn nền để tạo mặt bằng xây dựng đồng bộ. Cao độ thiết kế được xác định trên cơ sở cao độ khống chế của hệ thống giao thông trong khu quy hoạch, bảo đảm sự chuyển tiếp hợp lý giữa nền công trình và nền đường, thuận lợi cho việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật và tổ chức xây dựng các công trình.

Hướng san nền được tổ chức theo hướng dốc của các tuyến giao thông quy hoạch. Đối với các tuyến đường theo hướng Đông – Tây, cao độ thiết kế được khống chế theo hướng dốc từ Tây sang Đông; đối với các tuyến đường theo

hướng Bắc – Nam, cao độ được không chế theo hướng dốc từ Bắc xuống Nam, bảo đảm phù hợp với điều kiện địa hình và hướng tiêu thoát nước của khu vực.

Độ dốc thiết kế của các tuyến đường và các ô đất san nền được lựa chọn trong khoảng  $0,31\% \div 0,44\%$ , bảo đảm yêu cầu kỹ thuật về giao thông, san nền và tiêu thoát nước mặt. Phương án san nền bám sát địa hình hiện trạng nhằm giảm khối lượng đào đắp, tiết kiệm chi phí đầu tư, đồng thời bảo đảm mỹ quan và điều kiện xây dựng của toàn bộ khu quy hoạch.

#### ***c) Thoát nước mặt***

Nước mưa trong phạm vi khu quy hoạch được thu gom thông qua hệ thống ga thu nước và các tuyến cống thoát nước bố trí dọc theo các tuyến giao thông. Hướng thoát nước được tổ chức theo hướng dốc của san nền và độ dốc thiết kế của các tuyến đường, bảo đảm nước mặt được thu gom nhanh chóng và dẫn về hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Hệ thống cống thoát nước được bố trí trong hành lang kỹ thuật của các tuyến đường giao thông, thuận lợi cho việc đấu nối, quản lý và bảo trì. Độ dốc của các tuyến cống được lựa chọn phù hợp với cao độ san nền và địa hình khu vực, bảo đảm vận tốc dòng chảy, tăng khả năng tự làm sạch của hệ thống và đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước trong điều kiện mưa thiết kế.

Phương án thoát nước mặt được nghiên cứu đồng bộ với phương án san nền và giao thông, bảo đảm tiêu thoát nước ổn định, hạn chế ngập úng cục bộ, góp phần bảo vệ môi trường và nâng cao hiệu quả khai thác, sử dụng của khu nhà ở xã hội sau khi đưa vào hoạt động.

#### ***d) Cấp nước***

Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện trạng chạy dọc theo tuyến đường quy hoạch rộng 30 m phía Nam khu đất. Đây là nguồn cấp nước chính phục vụ toàn bộ khu nhà ở xã hội sau khi dự án được đầu tư xây dựng.

Mạng lưới cấp nước trong khu quy hoạch được bố trí theo các tuyến đường giao thông nội bộ, bảo đảm cấp nước đến toàn bộ các lô nhà ở xã hội, khu nhà ở liền kề, khu cây xanh, bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Hệ thống đường ống được thiết kế theo dạng mạng vòng kết hợp mạng cụt tại các vị trí phù hợp nhằm bảo đảm khả năng cấp nước ổn định, giảm tổn thất áp lực và thuận lợi cho công tác quản lý, khai thác.

Các tuyến ống cấp nước được bố trí trong hành lang kỹ thuật dọc theo các tuyến đường giao thông, bảo đảm khoảng cách an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, thuận lợi cho quá trình thi công, quản lý, sửa chữa và thay thế khi cần thiết.

Phương án quy hoạch cấp nước bảo đảm đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của khu quy hoạch, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho việc đấu nối, quản lý và phát triển hệ thống cấp nước trong giai đoạn tiếp theo.

#### ***e) Cấp điện, chiếu sáng***

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được đầu nối từ đường dây trung thế 35 kV hiện trạng chạy dọc phía Đông khu đất. Trên cơ sở nhu cầu sử dụng điện của dự án, bố trí 01 trạm biến áp công suất 560 kVA để cấp điện cho toàn bộ khu nhà ở xã hội và các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi quy hoạch.

Mạng lưới điện trung áp được xây dựng để đầu nối từ tuyến điện 35 kV hiện trạng đến trạm biến áp của dự án. Từ trạm biến áp, hệ thống lưới điện hạ áp được bố trí dọc theo các tuyến giao thông nội bộ nhằm cấp điện đến các khu nhà ở xã hội, khu nhà ở liền kề, bãi đỗ xe, hệ thống chiếu sáng công cộng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Các tuyến cáp điện được bố trí trong hành lang kỹ thuật, bảo đảm khoảng cách an toàn với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, thuận lợi cho công tác quản lý, vận hành và bảo trì.

Hệ thống chiếu sáng công cộng được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và tại các khu vực cây xanh, bãi đỗ xe, bảo đảm độ rọi theo quy chuẩn, góp phần nâng cao chất lượng không gian, bảo đảm an toàn giao thông và an ninh trong khu vực. Thiết bị chiếu sáng sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng, có tuổi thọ cao, góp phần giảm chi phí vận hành và bảo vệ môi trường.

Hệ thống cấp điện được thiết kế bảo đảm đáp ứng tổng phụ tải tính toán 415,11 kW, tương ứng công suất biểu kiến khoảng 461,23 kVA, đáp ứng nhu cầu sử dụng điện sinh hoạt, điện công cộng, chiếu sáng và các phụ tải kỹ thuật của khu quy hoạch. Đồng thời, phương án cấp điện bảo đảm khả năng phát triển phụ tải trong tương lai, đáp ứng yêu cầu cấp điện liên tục, an toàn và ổn định cho toàn bộ khu nhà ở xã hội.

#### ***f) Thoát nước thải***

Nước thải phát sinh trong khu quy hoạch chủ yếu là nước thải sinh hoạt từ các công trình nhà ở và công trình công cộng.

Nước thải từ từng công trình được thu gom thông qua hệ thống thoát nước nội bộ và xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn bố trí trong phạm vi từng lô đất theo quy định hiện hành. Bể tự hoại có chức năng lắng cặn, phân hủy yếm khí các chất hữu cơ và giảm hàm lượng chất ô nhiễm trước khi nước thải được xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Việc xây dựng bể tự hoại phải bảo đảm đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành; được quản lý, nạo vét và bảo dưỡng định kỳ nhằm duy trì hiệu quả xử lý, hạn chế ô nhiễm môi trường và bảo đảm điều kiện vệ sinh trong quá trình sử dụng.

Giải pháp xử lý nước thải được nghiên cứu phù hợp với quy mô đầu tư của dự án, đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường và góp phần bảo đảm điều kiện sống cho khu dân cư.

#### ***g) Thông tin liên lạc***

Nguồn cấp dịch vụ thông tin liên lạc cho khu quy hoạch được đầu nối từ mạng viễn thông hiện trạng của khu vực, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng viễn thông của địa phương.

Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được bố trí đồng bộ với hệ thống giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Các tuyến cáp viễn thông được đi ngầm trong hệ thống ống kỹ thuật hoặc hào kỹ thuật bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ, bảo đảm mỹ quan, an toàn và thuận lợi trong quá trình quản lý, vận hành.

Từ tuyến cáp chính, mạng lưới cáp phân phối được đầu nối đến từng công trình nhà ở xã hội, nhà ở liên kề, công trình công cộng và các khu chức năng trong phạm vi dự án, đáp ứng nhu cầu sử dụng điện thoại, internet băng rộng, truyền hình và các dịch vụ thông tin liên lạc khác.

Hệ thống hạ tầng viễn thông được quy hoạch bảo đảm khả năng kết nối với mạng cáp quang của các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ viễn thông, đáp ứng yêu cầu phát triển hạ tầng số, chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý, vận hành khu nhà ở.

#### ***h) Vệ sinh môi trường***

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trong khu quy hoạch chủ yếu từ các hộ gia đình, công trình công cộng và các hoạt động dịch vụ. Khối lượng chất thải được thu gom hằng ngày thông qua hệ thống thùng chứa rác bố trí tại từng công trình và các điểm thu gom phù hợp trong khu vực.

- Các điểm tập kết chất thải được bố trí tại vị trí thuận lợi cho xe chuyên dụng tiếp cận, đồng thời bảo đảm khoảng cách hợp lý đối với khu nhà ở và các công trình công cộng nhằm hạn chế ảnh hưởng đến môi trường và mỹ quan. Từ các điểm tập kết, chất thải được đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển đến khu xử lý chất thải tập trung theo quy định của địa phương.

#### ***i) Giải pháp bảo vệ môi trường***

- Trước mắt phải có biện pháp xử lý ô nhiễm đặc biệt là ô nhiễm bụi và ô nhiễm môi trường nước: Như trồng cây xanh dọc tuyến giao thông chính, quản lý chặt chẽ vệ sinh môi trường về rác thải và các hệ thống thoát nước trước khi thải ra môi trường.

- Các giải pháp xử lý những tác động môi trường (trong giai đoạn xây dựng, trong giai đoạn hoạt động của dự án) bao gồm ô nhiễm nước, không khí, chất thải rắn, sự cố tai nạn lao động...

## **II. Tổ chức thực hiện**

### **1. Phòng Kinh tế xã**

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan và Trưởng các thôn, bản trong khu vực quy hoạch tổ chức công bố công khai nội dung quy hoạch tổng mặt bằng dự án Nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nưa để các cơ quan, tổ chức, cá nhân và Nhân dân biết, thực hiện và giám sát theo quy định.

- Tổ chức quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng, quản lý đất đai và các hoạt động đầu tư xây dựng trong phạm vi quy hoạch theo đúng đồ án quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Thực hiện lưu trữ hồ sơ, tài liệu, bản vẽ đồ án điều chỉnh quy hoạch; cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu theo đúng quy định của pháp luật.

- Tham mưu UBND xã kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất và hoạt động xây dựng trong khu vực quy hoạch, bảo đảm phù hợp với các chỉ tiêu, định hướng quy hoạch đã được phê duyệt.

## **2. Trung tâm dịch vụ tổng hợp**

- Thực hiện đăng tải đầy đủ, kịp thời và chính xác về hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng cùng toàn bộ hồ sơ, bản vẽ liên quan trên Trang thông tin điện tử của UBND xã Thanh Nưa; bảo đảm duy trì việc công khai thông tin theo quy định, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân tra cứu, tiếp cận và khai thác thông tin quy hoạch.

- Bảo đảm an toàn, tính chính xác và toàn vẹn của dữ liệu được công khai; chủ động xử lý các sự cố kỹ thuật phát sinh, không để ảnh hưởng đến việc tiếp cận thông tin của tổ chức, cá nhân.

Trên đây là nội dung văn bản về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án nhà ở xã hội thôn Thanh Xuân, xã Thanh Nưa. UBND xã Thanh Nưa đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan tổ chức triển khai thực hiện, bảo đảm nội dung theo quy định./.

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- Sở xây dựng (B/c);
- Thường trực Đảng ủy xã (B/c);
- Thường trực HĐND xã (B/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND xã (B/c);
- Lãnh đạo UBND xã;
- Các phòng, đơn vị thuộc UBND xã;
- Trưởng các thôn: Thanh Xuân; Mỹ Hưng; Hưng Thịnh; bản Bó;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Trọng Dương**