



BÁO CÁO TÓM TẮT XIN Ý KIẾN LIÊN HIỆP HỘI
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ MỚI THỊ TRẤN PHÌ ĐIỀN
HUYỆN LỤC NGẠN-TỈNH BẮC GIANG



• **Chủ nhiệm:** PGĐ.THS.KTS. Sầm Minh Tuấn

• **Nhóm nghiên cứu:**

KTS. Trần Hoàng Giang

KTS. Nguyễn Thị Thanh Hương

KTS. Nguyễn Ngọc Kiên

KTS. Nguyễn Hồng Dương

KS. Phan Đình Ấn

THS.KS. Lê Huy Phong

KS. Nguyễn Hùng Sơn

THS.KS. Nguyễn Xuân Khánh

THS.KS. Nguyễn Thị Phương Liên

THS. KS. Lê Thị Ngọc Lan



NỘI DUNG BÁO CÁO TÓM TẮT

1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT
2. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH
3. MỤC TIÊU QUY HOẠCH
4. BỐI CẢNH VÙNG VÀ HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP
5. CÁC CHỈ TIÊU HTKT - SƠ ĐỒ CẤU TRÚC Ý TƯỞNG

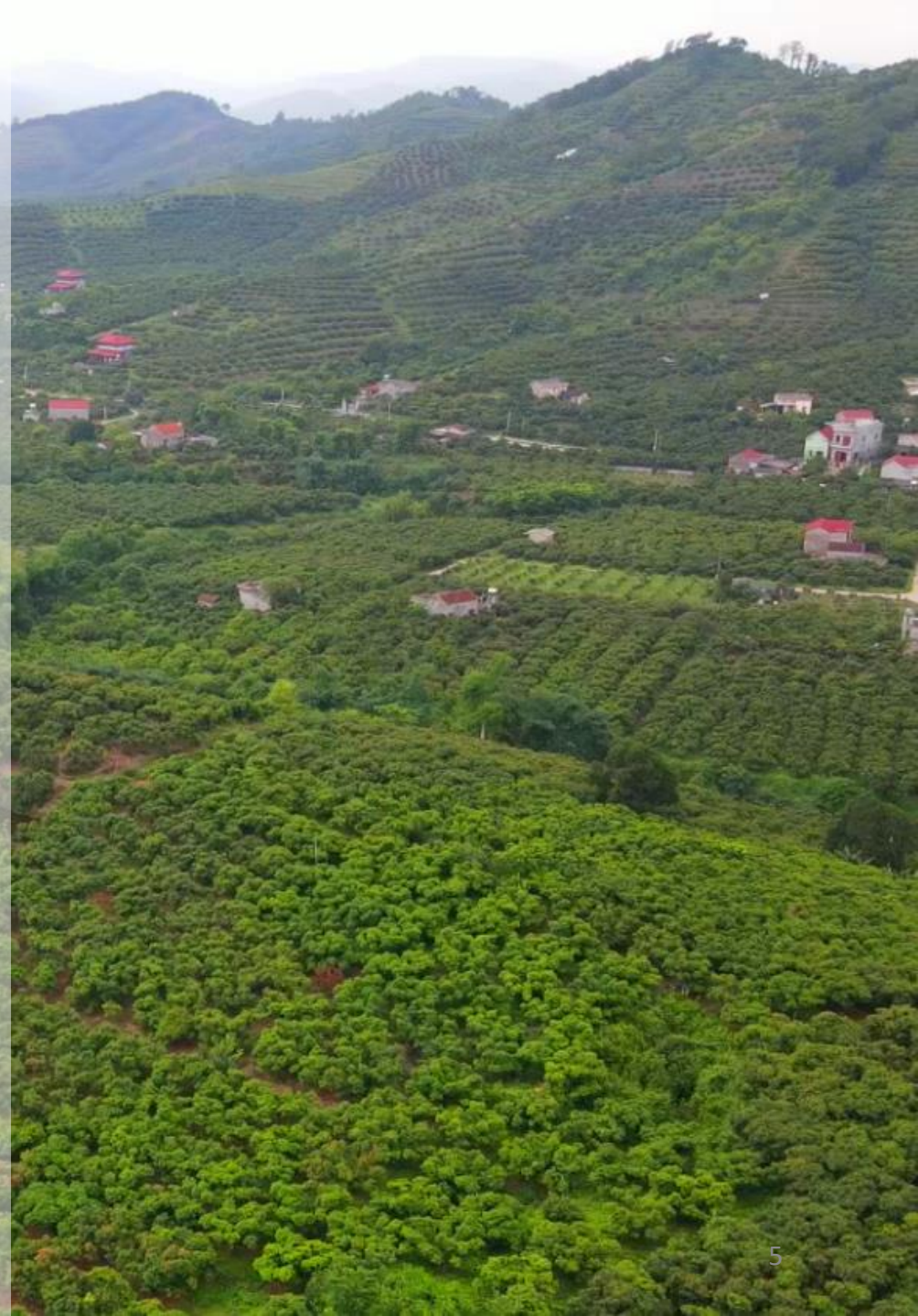


1. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật quy hoạch số 21/2017/QH14 thông qua ngày 21/12/2017 và có hiệu lực từ 01/01/2019 của Quốc hội;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14;
- Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Các Nghị quyết, Quyết định, Nghị định của Chính phủ; các Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch đô thị và các văn bản quy định tiêu chuẩn kỹ thuật.
- Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Căn cứ Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 24/3/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;
- Căn cứ Quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 14/08/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;
- Căn cứ Kế hoạch số 148/KH-UBND ngày 28/2/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về thực hiện quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021-2030.
- Căn cứ Công văn số 616/SXD-QHKT ngày 21/3/2022 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc triển khai thực hiện rà soát, điều chỉnh các quy hoạch xây dựng; lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị, nông thôn trên địa bàn;
- Văn bản số 272/UBND-KTHT ngày 28/03/2022 của UBND huyện Lục Ngạn về việc xin ý kiến về chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Chũ, lập quy hoạch vùng huyện và lập Quy hoạch chung đô thị mới thị trấn Phì Điền, huyện Lục Ngạn;
- Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 13/04/2022 của Hội đồng nhân dân huyện Lục Ngạn về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch đầu tư công năm 2022 huyện Lục Ngạn;
- Văn bản số 1605/UBND-KTN ngày 15/04/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận chủ trương lập quy hoạch trên địa bàn huyện Lục Ngạn;
- Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 21/09/2022 tỉnh Bắc Giang về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị Phì Điền huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040
- Các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch, các tài liệu, văn bản và số liệu điều tra có liên quan;
- Các điều kiện hiện trạng của khu vực lập quy hoạch.

2. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT

- Phì Điền là điểm dân cư dịch vụ thương mại được đô thị hóa cao do nằm trên tuyến QL31 và gần QL 279
- Là điểm dân cư hoạt động dịch vụ thương mại phục vụ dân cư các xã lân cận và nhu cầu của khách lưu thông trên tuyến QL31, đường sắt Kép - Hạ Long.
- Khu vực tập trung công trình công cộng của xã Phì Điền (trường học, nhà văn hóa, chợ (đầu mối thu mua và phân phối hàng hóa đi các vùng phụ cận và nhiều công trình dịch vụ thương mại do tư nhân kinh doanh.
- Theo QL31 Phì Điền có thể kết nối đến đường cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn và TP. Bắc Giang trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa của tỉnh và vùng trọng điểm phát triển công nghiệp - đô thị nằm phía Tây Nam tỉnh; về phía Đông kết nối với thị trấn Đồi Ngô, thị trấn Chũ.
- Với lợi thế về giao thông đường bộ, nằm tại trung tâm vùng sản xuất nông nghiệp của huyện Lục Ngạn, có điều kiện kết nối với tuyến ĐT 293, QL37, khu vực sẽ có khả năng thu hút đầu tư trong lĩnh vực phát triển dịch vụ thương mại - dịch vụ vận tải, dịch vụ phát triển nông - công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp để nhanh chóng trở thành đô thị.
- Nhận thấy tiềm năng và lợi thế của khu vực Phì Điền tại Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 -2030 tầm nhìn 2050 trong đó đã xác định sẽ mở rộng xây dựng khu vực xã Phì Điền trở thành đô thị loại 5.
- Để thực hiện tinh thần chỉ đạo của UBND tỉnh Bắc Giang - tạo tiền đề thúc đẩy tăng trưởng kinh tế cho huyện Lục Ngạn nói riêng và góp phần tăng tỷ lệ đô thị hóa của tỉnh Bắc Giang nói chung thì việc lập quy hoạch chung xây dựng khu vực xã Phì Điền trở thành đô thị loại 05 là rất cần thiết.

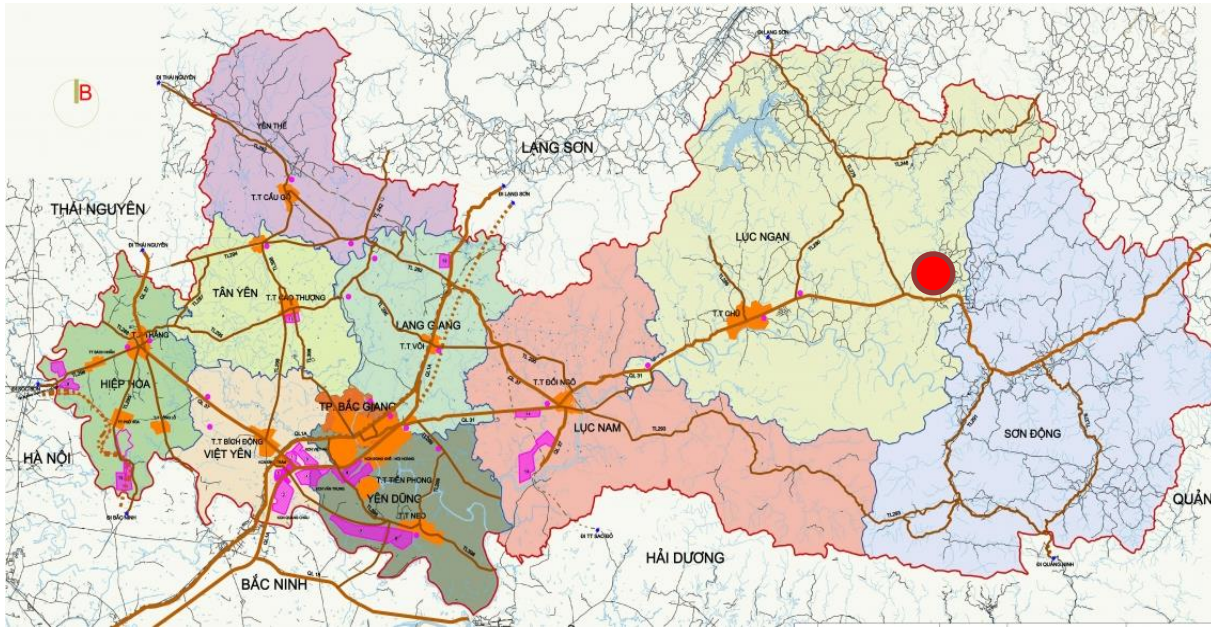


3. MỤC TIÊU QUY HOẠCH

- Cụ thể hóa Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2030, phát triển xã Phì Điền thành đô thị loại V, làm cơ sở để thành lập thị trấn Phì Điền.
- Cụ thể hóa mục tiêu quy hoạch xây dựng vùng huyện Lục Ngạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang tổ chức lập, từ đó đưa ra những dự báo và định hướng chiến lược nhằm phát huy tốt tiềm năng, thế mạnh và những đặc thù của huyện.
- Làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khung.
- Là căn cứ pháp lý cho cơ quan quản lý các hoạt động xây dựng trên địa bàn.
- Cung cấp thông tin, cơ sở pháp lý cho việc thu hút đầu tư vào khu vực.



4. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC NGHIÊN CỨU

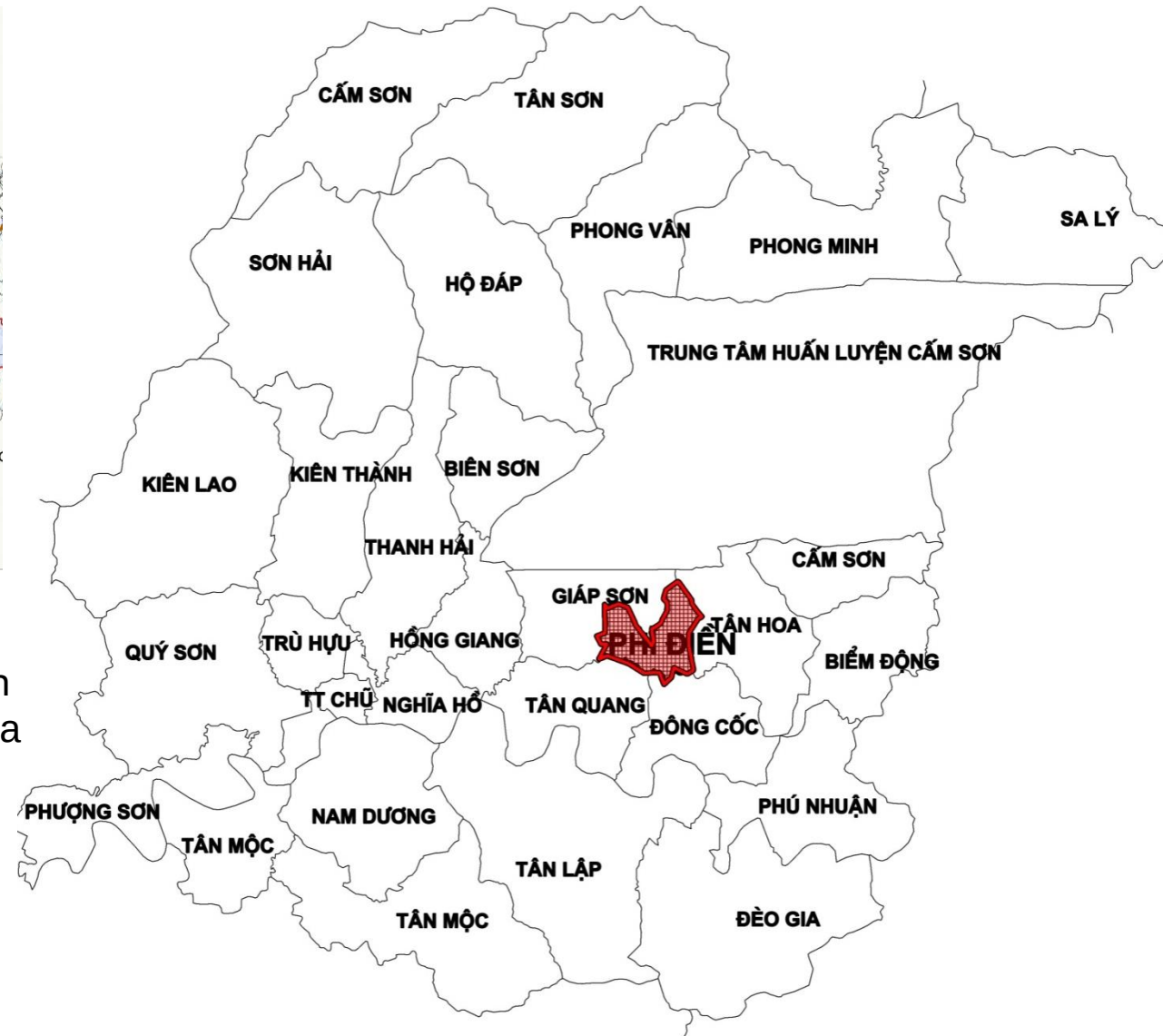


a. Vị trí và ranh giới lập quy hoạch:

Quy mô Quy hoạch chung xây dựng đô thị mới thị trấn Phì Điền bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên xã Phì Điền hiện hữu 760 ha và một phần diện tích của các xã Tân Quang, Tân Hoa, Giáp Sơn.

b. Quy mô:

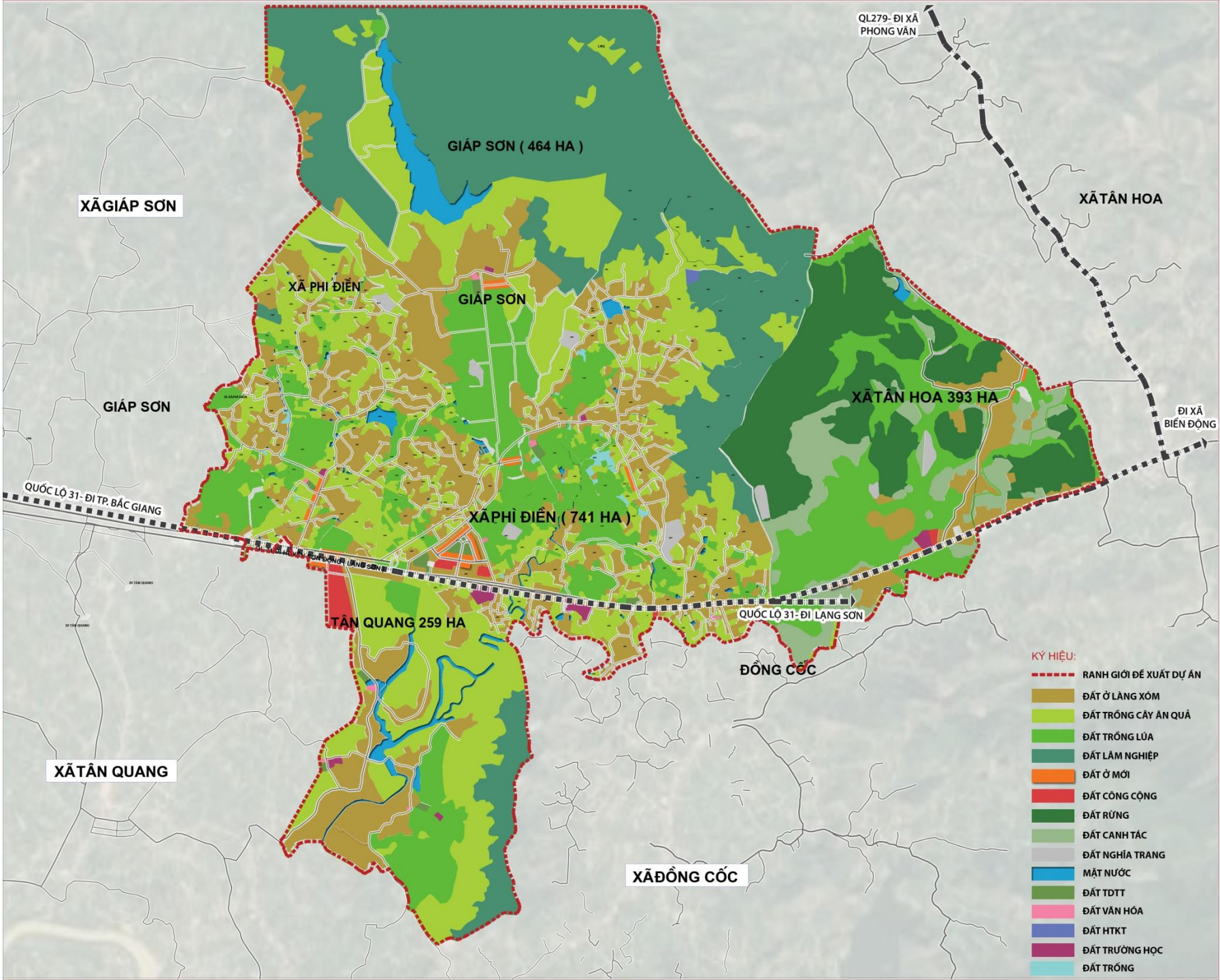
- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 1845 ha
- Quy mô dân số : 15000 người đến 2040



4. RANH GIỚI THEO QĐ PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ

- Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng: 1845 ha

- Xã Phì Điền: 741 ha
- Xã Tân Hoa: 393 ha
- Xã Tân Quang: 259 ha
- Xã Giao Sơn : 464 ha



4. TÍNH CHẤT – CHỨC NĂNG

Tính Chất:

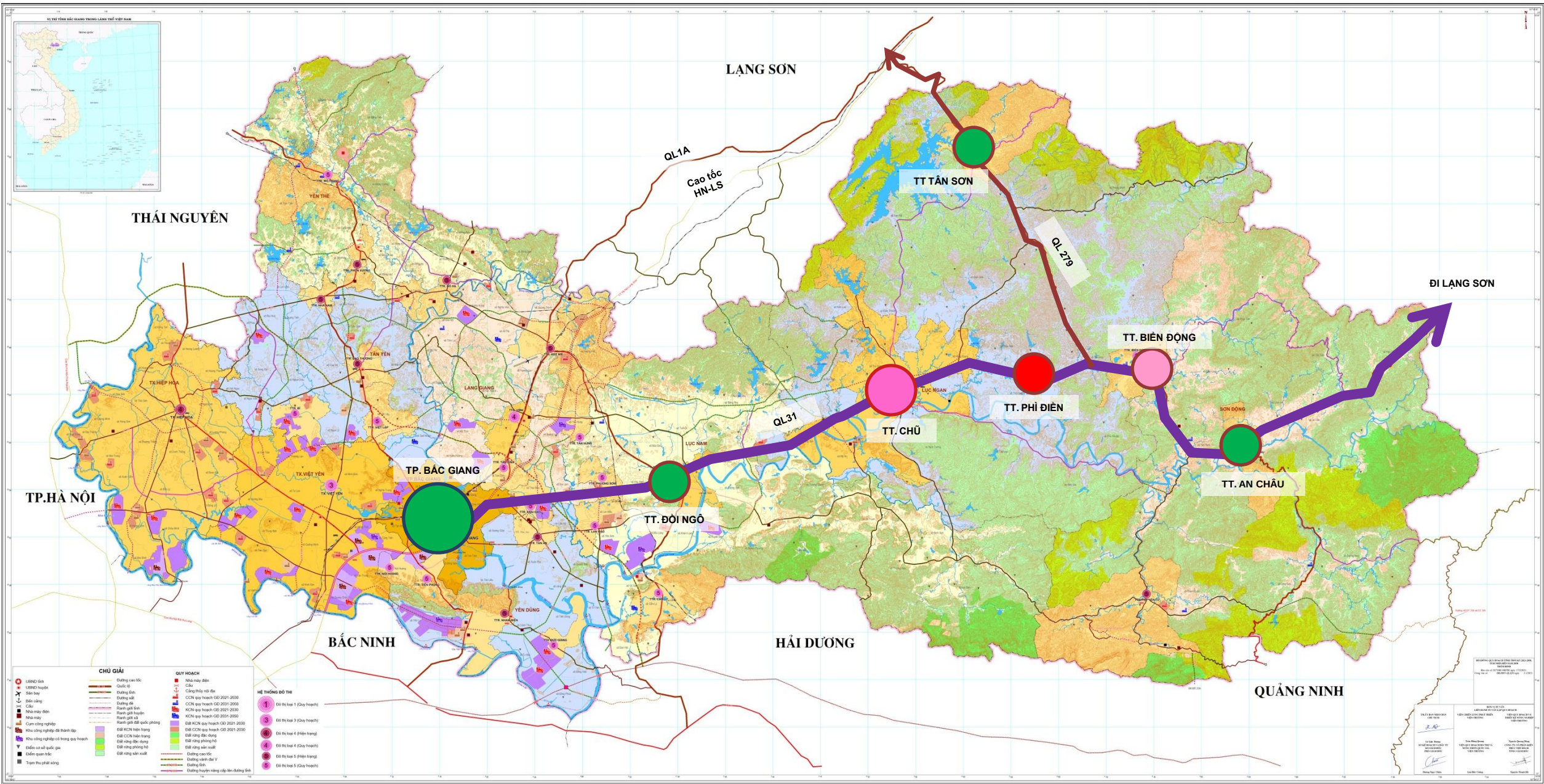
- Là đô thị sinh thái, gắn với dịch vụ thương mại, du lịch, và nông nghiệp công nghệ cao

Chức năng:

- Thị trấn Phì Điền sẽ là đô thị loại V, là thị trấn huyện lỵ, là trung tâm hành chính mới của huyện Lục Ngạn.
- Là đô thị hỗ trợ phát triển dịch vụ thương mại và trung chuyển hàng hóa
- Là vùng nông nghiệp phát triển với trọng tâm là phát triển các vùng sản xuất hàng hóa tập trung và trở thành vùng trồng cây ăn quả trọng điểm của cả nước gắn với du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng.
- Phát triển tiểu thủ công nghiệp với trọng tâm là các sản phẩm công nghiệp chế biến các sản phẩm nông sản đặc trưng của huyện để kéo dài chuỗi giá trị sản phẩm và nâng cao hiệu quả của nền kinh tế
- Phát triển dịch vụ với trọng tâm là dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng, sinh thái, vui chơi, giải trí, với các điểm nhấn là xây dựng Khu du lịch sinh thái, miệt vườn, nghỉ dưỡng, thể thao, vui chơi, giải trí gắn với cảnh quan thiên nhiên vùng sơn địa



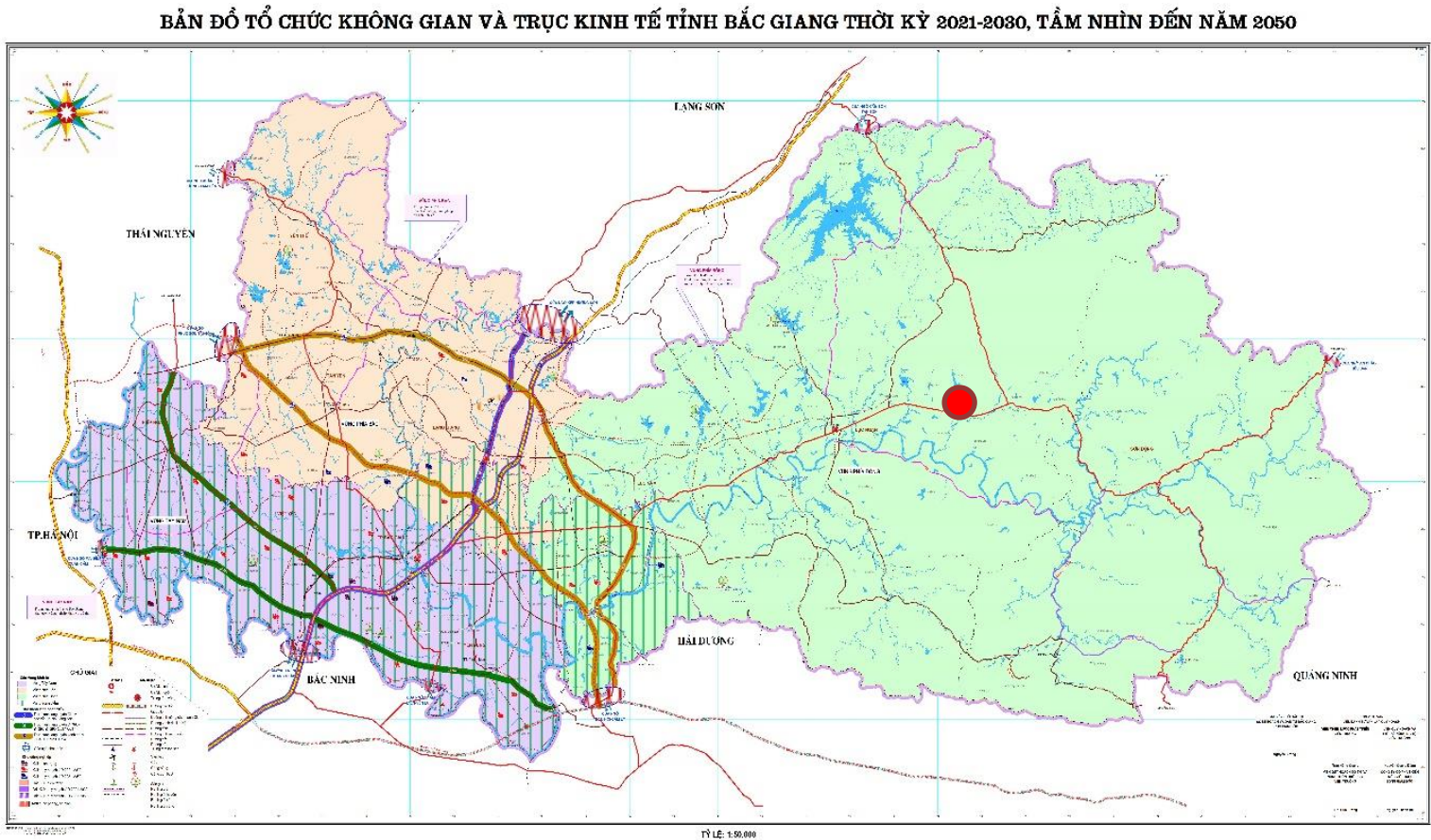
4. BỐI CẢNH VÙNG – VỊ TRÍ NGHIÊN CỨU TRONG HÀNG LANG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ Dọc TRỤC QL31 – TỈNH BẮC GIANG



BỐI CẢNH VÙNG – 3 VÙNG LIÊN HUYỆN TỈNH BẮC GIANG

Trên cơ sở địa lý tự nhiên, đặc điểm dân cư và văn hóa xã hội, điều kiện, trình độ phát triển và dự báo khả năng phát triển, tỉnh Bắc Giang phân thành 3 vùng liên huyện như sau.

- **Vùng phía Đông: gồm các huyện Sơn Động, Lục Ngạn, Lục Nam, lấy thị trấn Chũ là trung tâm vùng.**
- Vùng phía Bắc: gồm các huyện Yên Thế, Tân Yên, Lạng Giang, lấy thị trấn Vôi là trung tâm.
- Vùng trọng điểm (vùng Tây Nam tỉnh): gồm các huyện Hiệp Hòa, Việt Yên, Yên Dũng, TP. Bắc Giang và một phần phía Nam, huyện Lạng Giang, Tây, Tây Nam huyện



4. BỐI CẢNH VÙNG – VÙNG LIÊN HUYỆN PHÍA ĐÔNG

Thị trấn Chũ – đô thị trung tâm vùng phía Đông

Có chức năng là trung tâm kinh tế - đầu tàu tăng trưởng cho khu vực phía Đông; trung tâm chuyển giao khoa học kỹ thuật phát triển nông - lâm nghiệp; Trung tâm tài chính - ngân hàng dịch vụ thương mại, bán buôn bán lẻ, đầu mối phân phối hàng nông - lâm sản quy mô lớn phục vụ thị trường trong và ngoài nước; Trung tâm văn hóa lễ hội - thể thao - dịch vụ du lịch vùng phía Đông tỉnh; Trung tâm cung ứng vật tư nông nghiệp và sản xuất cây ăn quả đặc sản (vải thiều, cam, bưởi ...) chất lượng cao của vùng và cả nước.

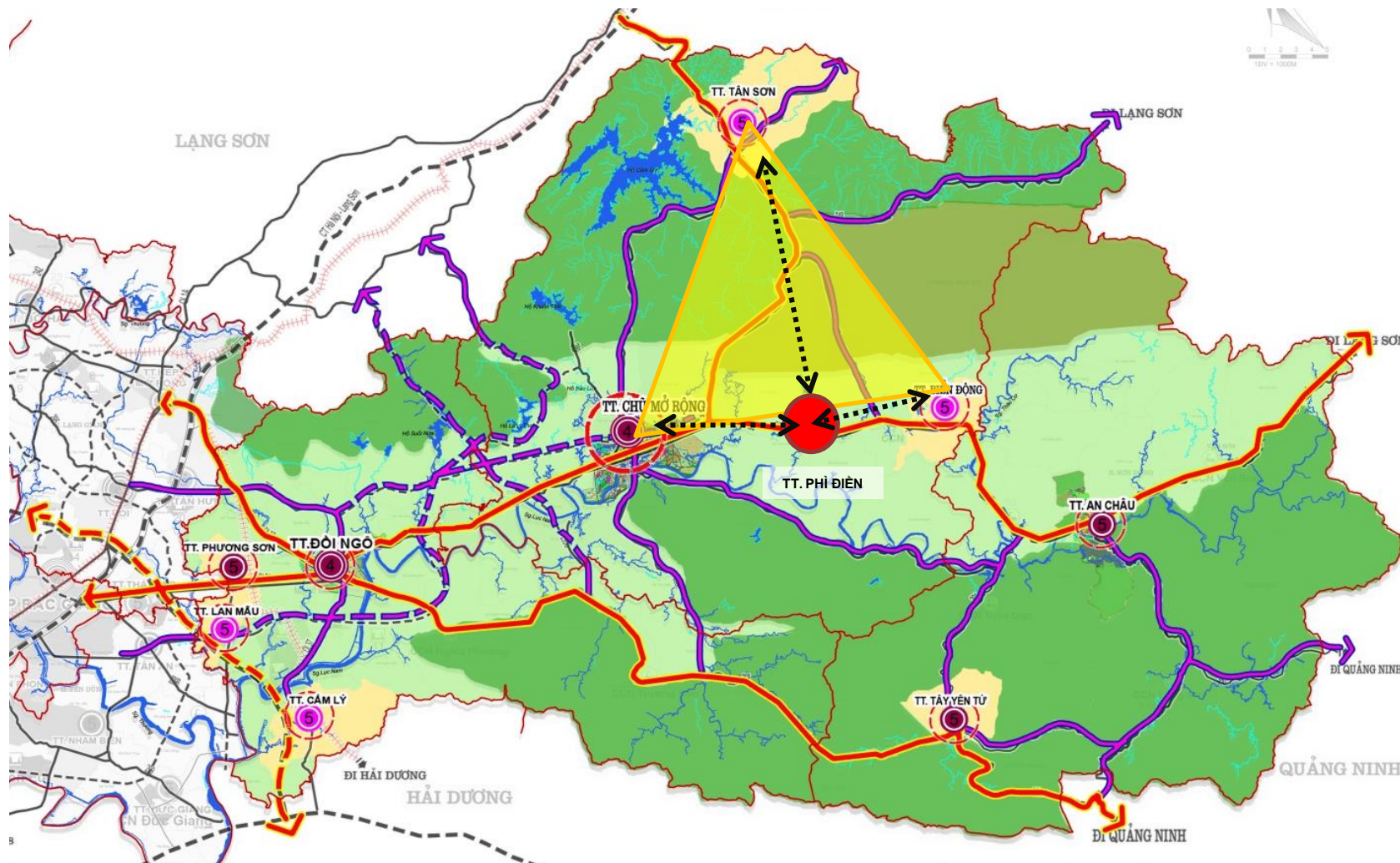
Khu cửa ngõ Cẩm Sơn - Tân Sơn (Lục Ngạn)

Đây là khu vực gần nhất trong tỉnh đi Khu cửa khẩu quốc tế Đồng Đăng theo QL1A, Cao tốc Hà Nội-Lạng Sơn. Phát triển thành khu cửa ngõ phía Bắc kết nối giao thương, du lịch, lưu chuyển hàng hóa đặc biệt là xuất khẩu đặc sản quả vải của tỉnh đi các cửa khẩu Lạng Sơn theo tuyến QL279 kết nối với QL1A, đi cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn. Phối hợp nâng cấp đoạn tuyến QL279 (Lục Ngạn - Chi Lăng) qua khu vực nối với QL1A.

Đô thị Biển Động

Là đô thị dịch vụ thương mại – dịch vụ thuộc huyện Lục Ngạn.

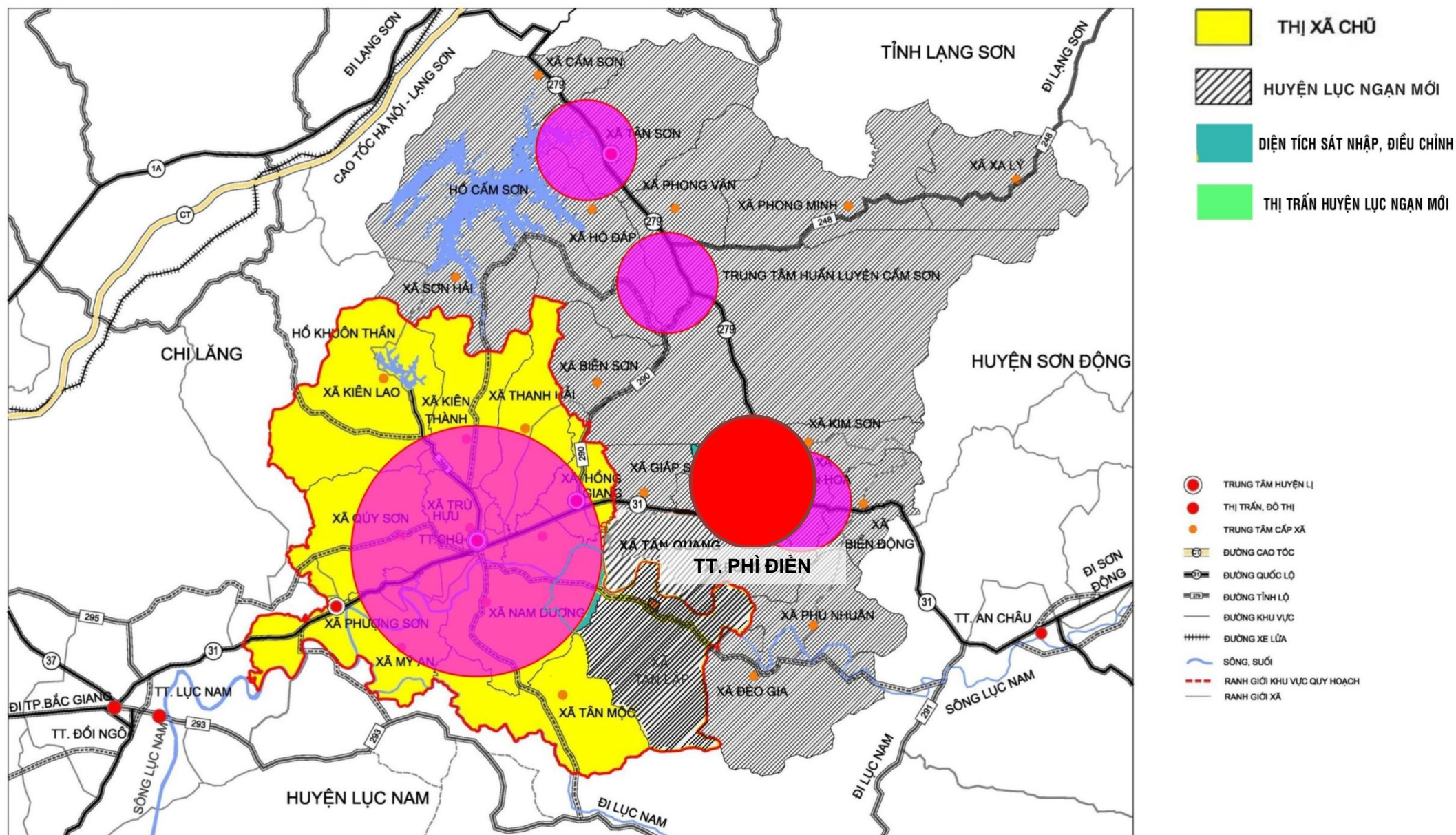
Đô thị Biển Động là thị trấn - đô thị loại V mới phát triển, hình thành trên cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của xã Biển Động hiện nay.



Hệ thống đô thị thuộc Tiểu vùng phía Đông và mối liên kết giữa các đô thị

Vị trí đô thị Phi Điện nằm trong tam giác động lực, vùng tập trung đô thị hóa và phát triển kinh tế trọng điểm của huyện Lục Ngạn, có vai trò quan trọng trong kết nối và giao thương dịch vụ thương mại.

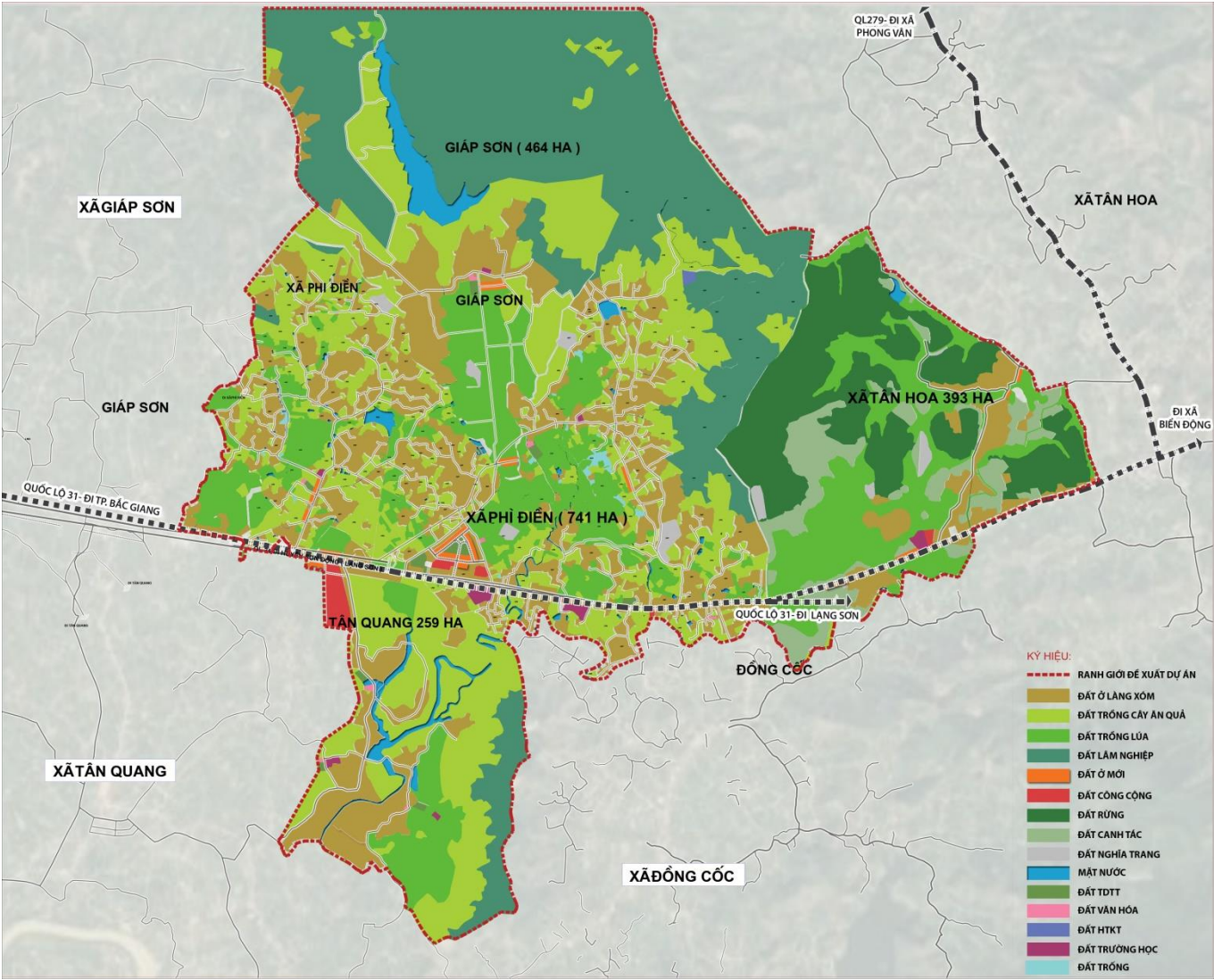
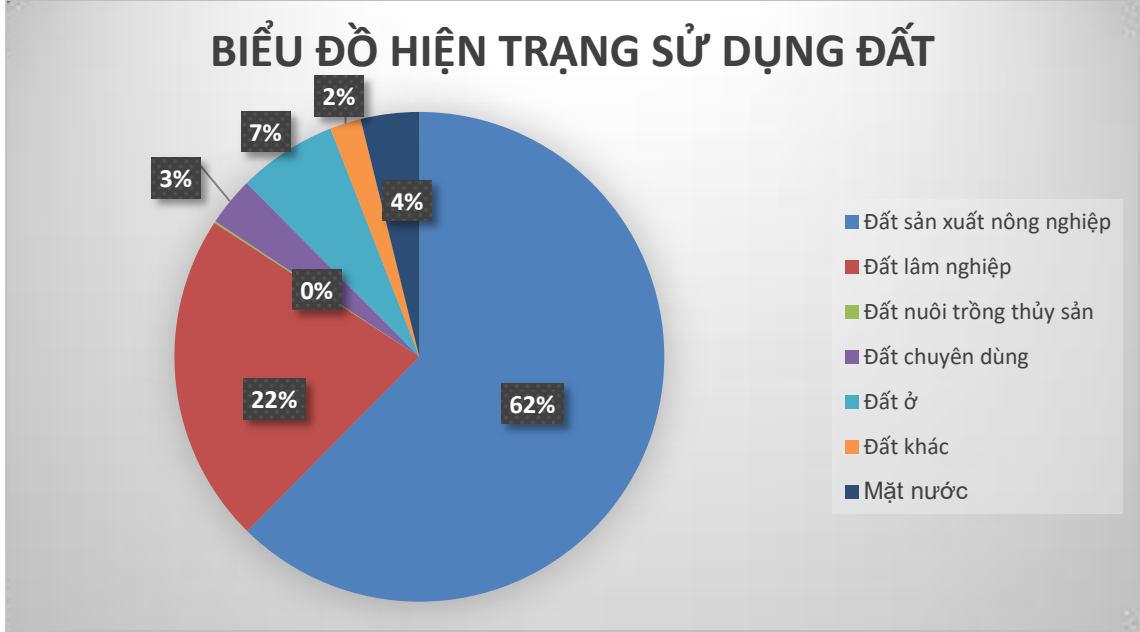
4. BỐI CẢNH VÙNG – SƠ ĐỒ PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT CHIA TÁCH ĐỊA GIỚI HÀNH CHÍNH HUYỆN LỤC NGẠN



4. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT XÃ PHÌ ĐIỀN			
TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ Lệ (%)
1	Đất sản xuất nông nghiệp	1,123.00	60.87
2	Đất lâm nghiệp	455.83	24.71
3	Đất nuôi trồng thủy sản	2.22	0.12
4	Đất chuyên dùng	59.22	3.21
5	Đất ở	95.72	5.19
6	Đất Nghĩa trang hiện hữu	28.00	
7	Đất khác	37.89	2.05
8	Mặt nước	71.12	3.85
	Tổng cộng	1,845.00	100.00

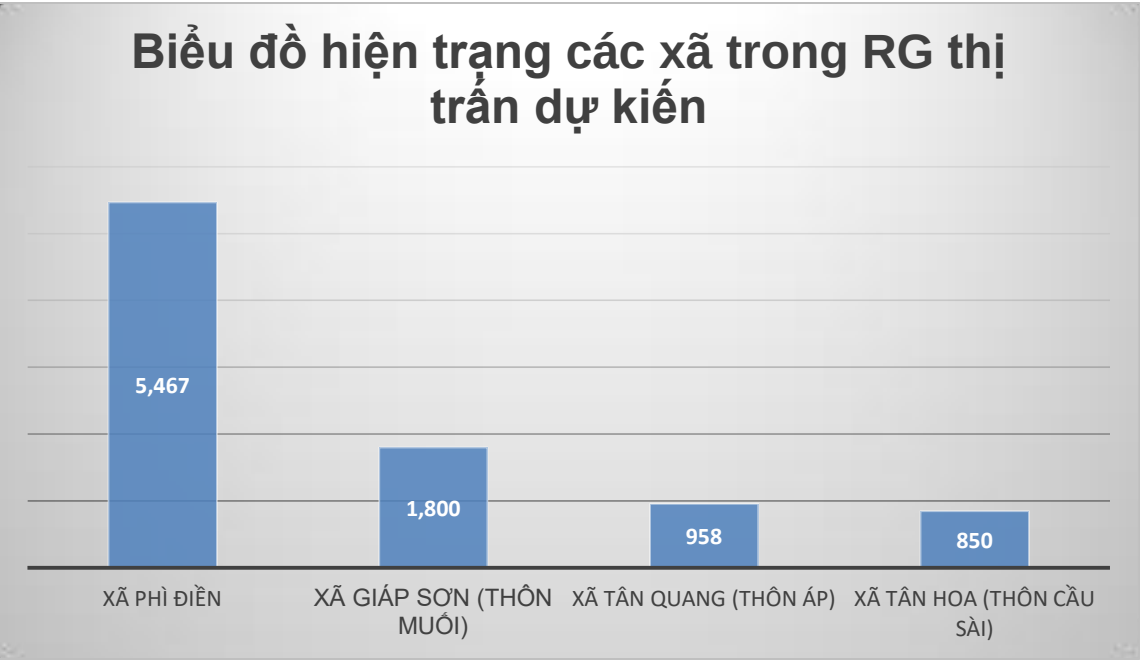
Nguồn: Phòng TNMT huyện Lục Ngạn – số liệu năm 2021



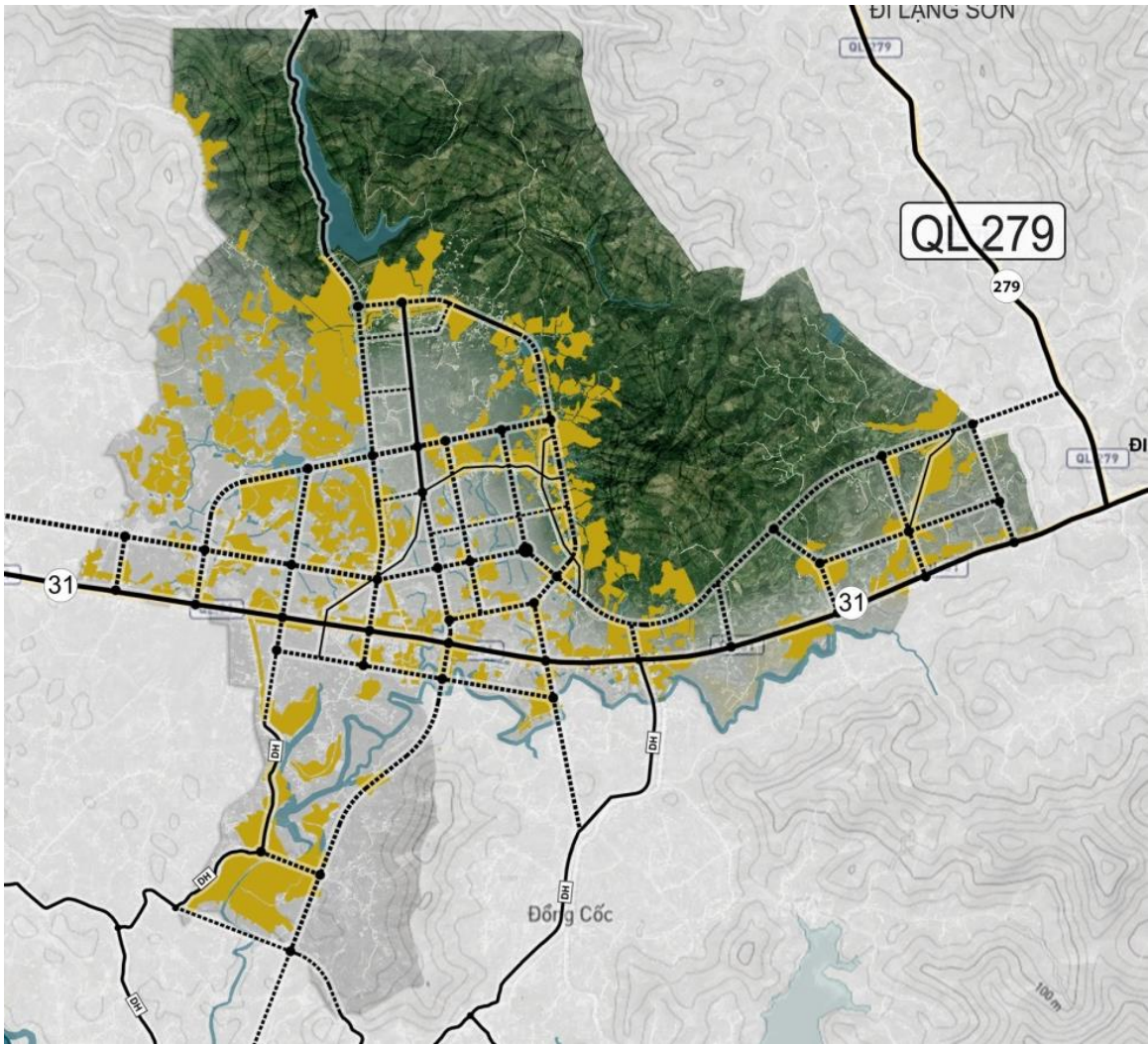
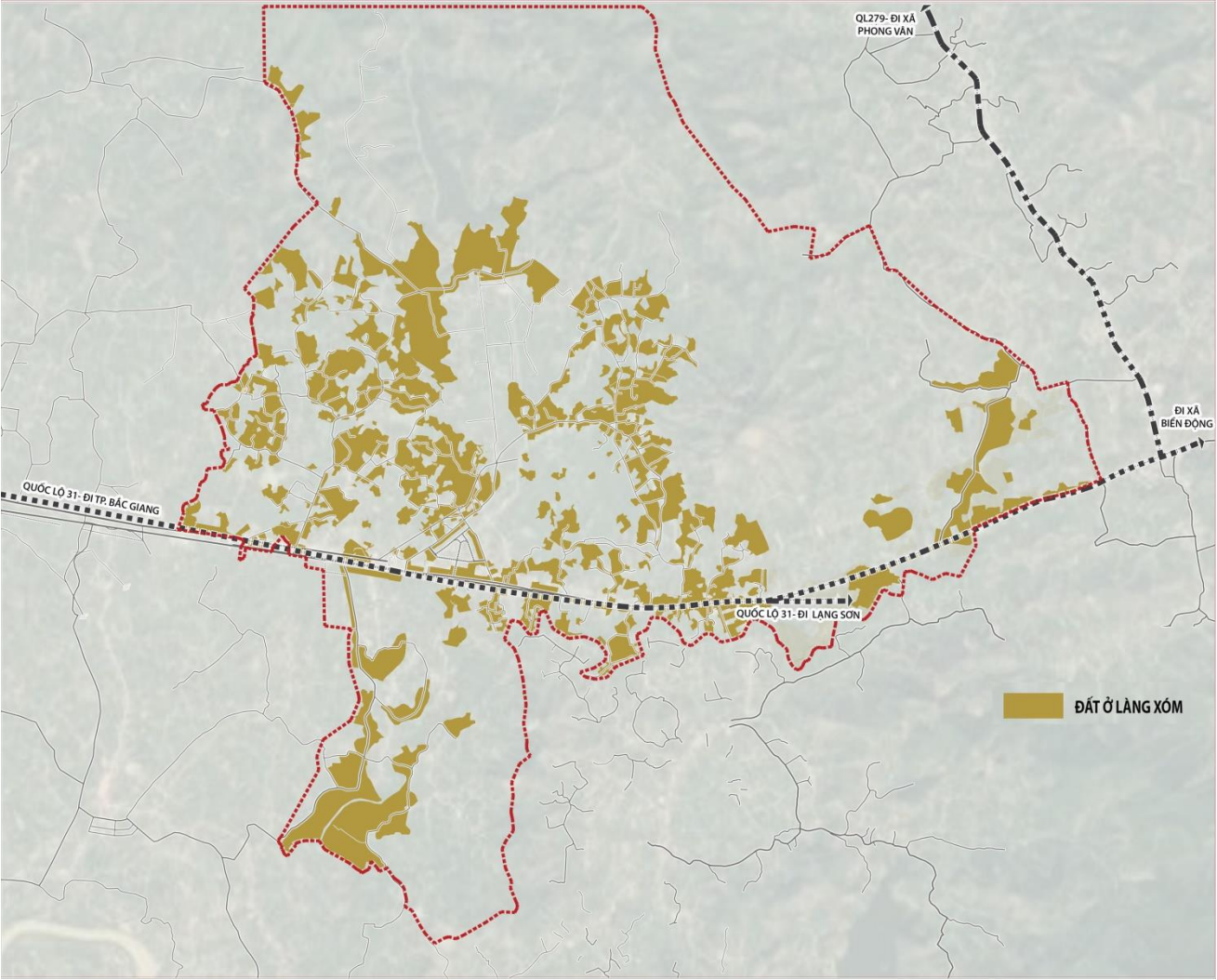
4. HIỆN TRẠNG DÂN SỐ CÁC XÃ TRONG RANH GIỚI ĐÔ THỊ PHÌ ĐIỀN

TT	Đơn vị hành chính	Dân số hiện trạng năm 2021 (người)	Tỷ lệ (%)
1	Xã Phì Điền	5.467	60,24
2	Xã Giáp Sơn (thôn Muối)	1.800	19,83
3	Xã Tân Quang (thôn Ấp)	958	10,56
4	Xã Tân Hoa (thôn Cầu Sài)	850	9,37
	Tổng cộng	9.075	100,00

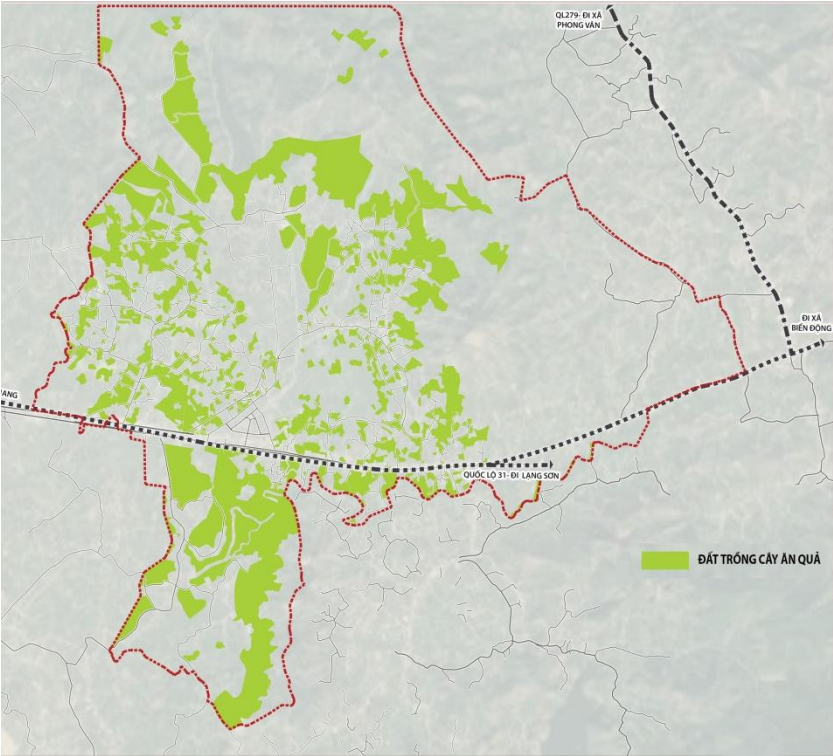
Nguồn: Chi cục thống kê huyện Lục Ngạn – số liệu năm 2021



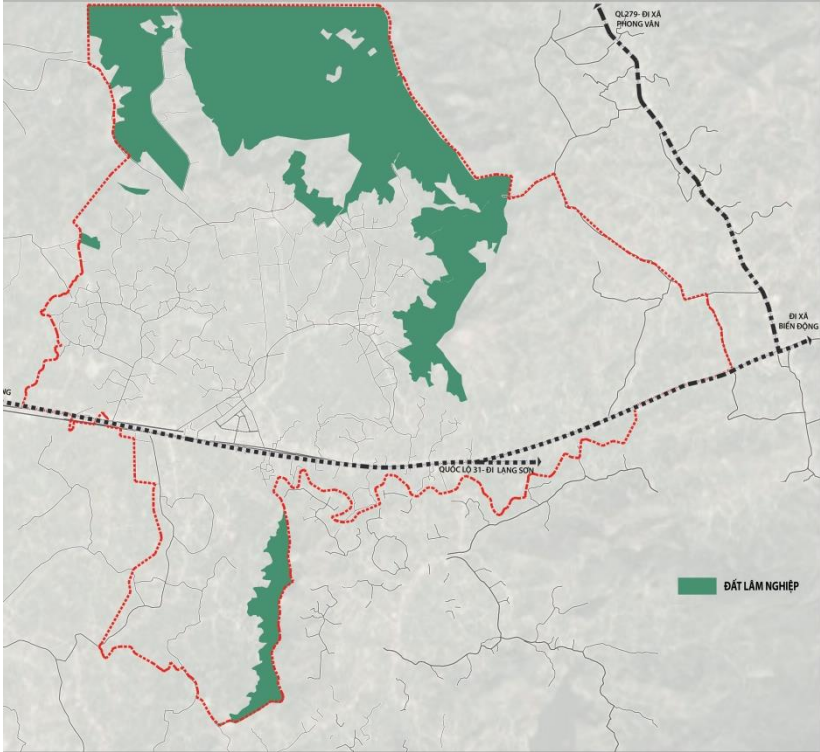
4. SƠ ĐỒ CÁC ĐIỂM DÂN CƯ HIỆN HỮU



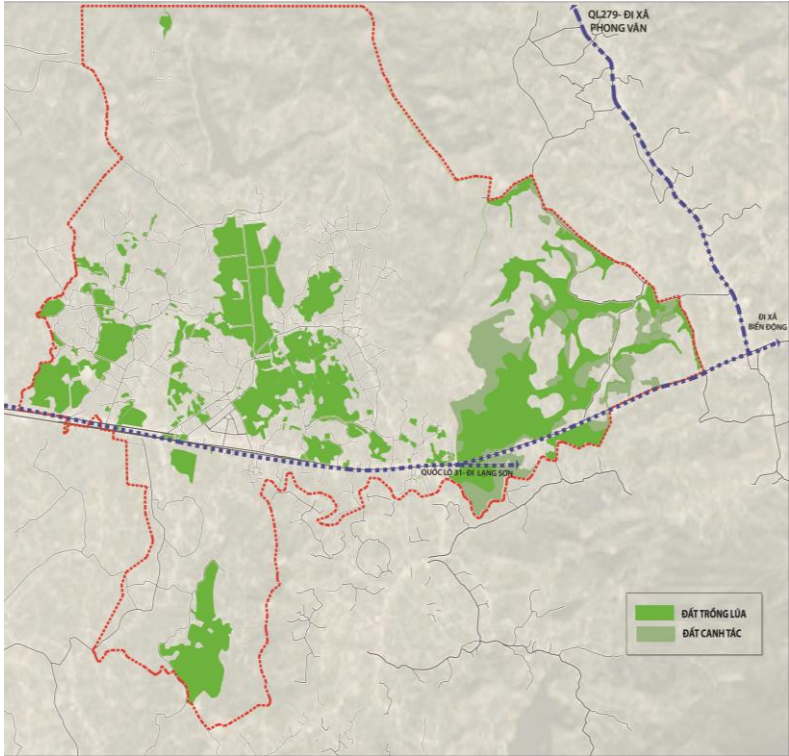
4. SƠ ĐỒ CÁC VÙNG NÔNG NGHIỆP HIỆN TRẠNG



VÙNG CÂY ĂN QUẢ



VÙNG LÂM NGHIỆP



VÙNG TRỒNG LÚA

TỔNG THỂ GÓC NHÌN TỪ QL31



HÌNH ẢNH KHU DÂN CƯ XÃ GIÁP SƠN



HÌNH ẢNH KHU DÂN CƯ DỌC THEO QL 31



CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI TRONG RANH GIỚI

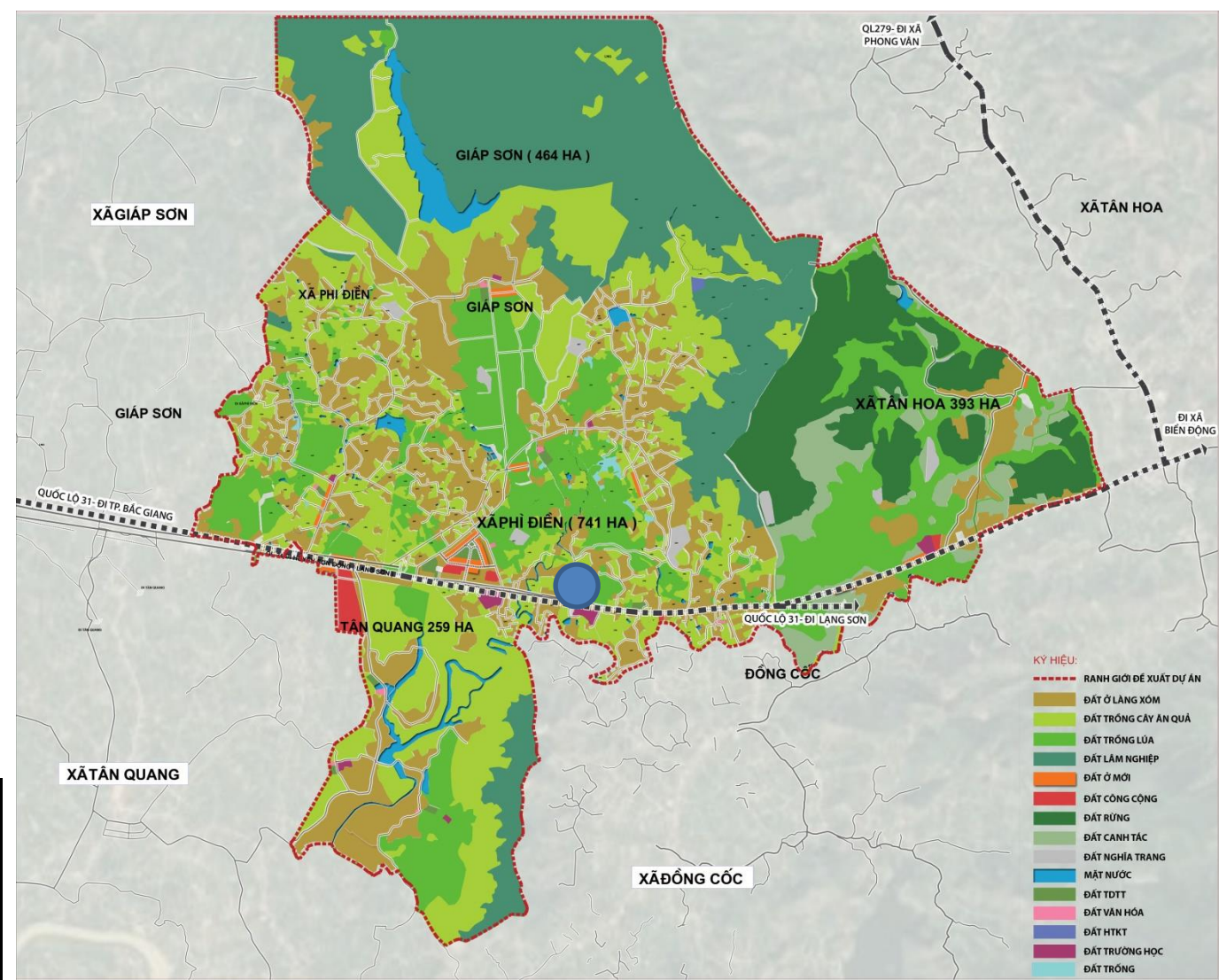
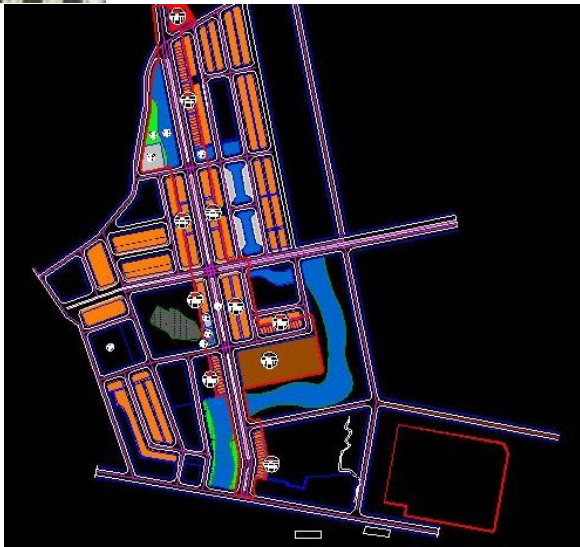
Nghiên cứu tổng hợp quy hoạch chung xã các xã Phì Điền, Giáp Sơn, Tân Quang, Tân Hoa...

Các dự án khu dân cư mới

Dự án nhà máy may giáp QL31

Dự án sân bay Quốc Phòng tại xã Tân Quang

Nghiên cứu bản đồ SĐĐ huyện Lục Ngạn



PHÂN TÍCH SWOT



ĐIỂM MẠNH

- Dự án có vị trí trung tâm nằm trong hành lang phát triển đô thị cửa là vùng đệm và gạch nối quan trọng của tam giác phát triển kinh tế và đô thị huyện Lục Ngạn
- Có không gian cảnh quan tự nhiên, dải núi và mặt nước với ao hồ tạo hệ sinh thái tự nhiên đa dạng
- Nằm trong vùng có tốc độ phát triển về xây dựng hạ tầng, và xã hội cao



CƠ HỘI

- Giao thông phát triển, tạo cơ hội thuận lợi để phát triển dự án và thu hút đầu tư
- Tận dụng cảnh quan thiên nhiên mặt nước, và việc không gian mở sinh thái trong tương lai



ĐIỂM YẾU

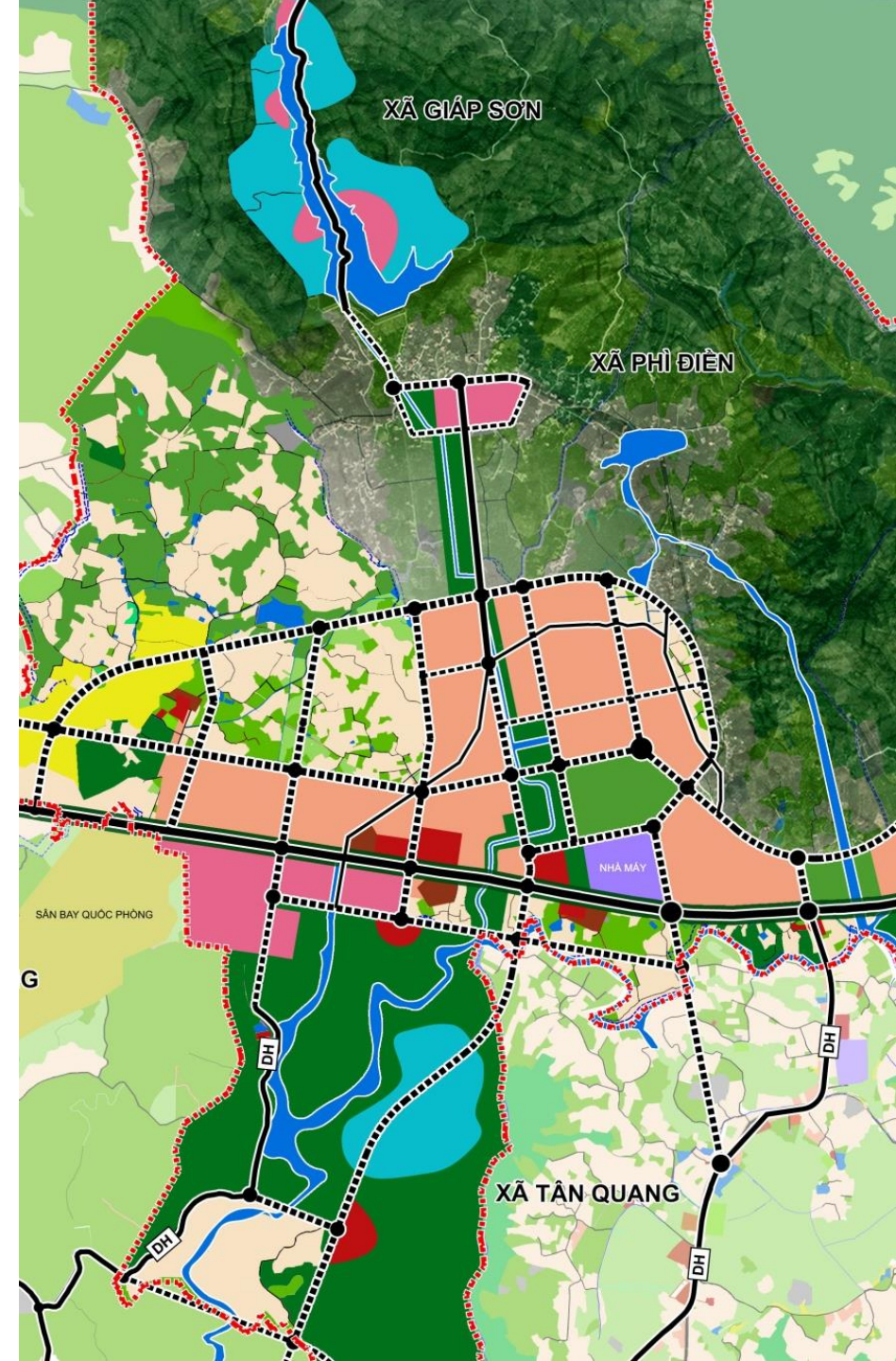
- Dự án có địa hình phức tạp, đặc trưng vùng sơn địa
- Dự án có dân cư hiện hữu xen kẽ, gặp khó khăn trong tổ chức không gian và hình thành các nhóm ở mới



THÁCH THỨC

- Phát triển đô thị hài hòa với làng xóm dân cư hiện hữu
- Chuyển đổi cơ cấu lao động của vùng thuần nông là một thách thức

5. CÁC CHỈ TIÊU HTKT VÀ SƠ ĐỒ CẤU TRÚC Ý TƯỞNG



CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật tuân thủ QCVN 01:2021/BXD-Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QH đến 2040
I	Chỉ tiêu đất XDĐT đối với khu dân dụng		
1.1	Đất dân dụng bình quân	m ² /người	70 - 100
1.2	Đất đơn vị ở trung bình	m ² /người	45 - 55
1.3	Đất công trình dịch vụ đô thị tối thiểu	m ² /người	≥ 4
1.4	Đất cây xanh đô thị tối thiểu	m ² /người	≥ 4
II	Hạ tầng kỹ thuật		
2.1	Tỷ lệ đất giao thông chính đô thị tối thiểu	% đất XDĐT	≥ 13
2.2	Mật độ đường giao thông chính tối thiểu	km/km ²	6,5-4,0
2.3	Chỉ tiêu cấp nước tối thiểu:		
	- Nước sinh hoạt (Qsh)	l/người/ng.đ	≥ 80
	- Nước tưới cây, rửa đường	%Qsh	≥ 8
	- Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp	%Qsh	≥ 8
	- Nước cho công trình công cộng	%Qsh	≥ 10
2.4	Chỉ tiêu cấp điện tối thiểu		
	- Điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	1000
	- Điện chiếu sáng công cộng	% Điện sinh hoạt	30
	- Điện công trình công cộng	% Điện sinh hoạt	30
2.5	Chỉ tiêu thoát nước thải tối thiểu		
	- Nước thải sinh hoạt	l/người/ng.đ	Căn cứ theo tiêu chuẩn cấp nước
	- Nước thải công trình công cộng	%Qsh	
2.6	Chỉ tiêu tính toán rác thải tối thiểu		
	- Rác thải sinh hoạt	kg/ng/ng.đ	0,8

CÁC TIÊU CHÍ HÌNH THÀNH ĐÔ THỊ LOẠI V

Căn cứ xác định: Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH và 1211/2016/UBTVQH:

A. Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH: Áp dụng đối với đô thị loại V

1. Vị trí, chức năng, vai trò là trung tâm hành chính hoặc trung tâm tổng hợp cấp huyện hoặc trung tâm chuyên ngành cấp huyện về kinh tế, văn hóa, giáo dục, đào tạo, đầu mối giao thông, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của huyện hoặc cụm liên xã;
2. Quy mô dân số toàn đô thị đạt từ **4.000 người** trở lên.
3. Mật độ dân số toàn đô thị đạt từ **1.000 người/km²** trở lên; mật độ dân số tính trên diện tích đất xây dựng đô thị đạt từ **5.000 người/km²** trở lên.
4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp toàn đô thị đạt từ **55% trở lên**.

B. Nghị quyết 1211/2016/UBTVQH: Áp dụng đối với đơn vị hành chính thị trấn

1. Quy mô dân số ≥ 8.000 người.
2. Diện tích tự nhiên ≥ 14 km² (1.400 ha).
3. Tỷ lệ hộ nghèo: Đạt bình quân của Huyện.
4. Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp khu vực nội thị đạt từ **65% trở lên**.
5. **Đã được công nhận là đô thị loại V.**

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

Bao gồm các khu chức năng chính sau:

- Khu trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ, văn hoá - thể thao, vui chơi giải trí...cấp thị trấn.
- Trường học các cấp.
- Các khu dân cư xây dựng mới.
- Khu dân cư hiện trạng cải tạo.
- Trung tâm y tế.
- Chợ khu vực
- Chợ dân sinh
- Công trình ngân hàng, bảo hiểm, văn phòng đại diện...
- Các khu du lịch sinh thái
- Các vùng nông nghiệp tập trung, vùng cây trồng...
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình đầu mối.
- Đất dự trữ phát triển đô thị



Chiến lược phát triển đô thị Phì Điền

TRUNG TÂM
DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ HẬU
CẦN HỖ TRỢ NÔNG SẢN



DU LỊCH CẢNH QUAN GẮN VỚI THIÊN
NHIÊN VÀ CÁC VÙNG NÔNG SẢN



TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH



ĐÔ THỊ PHÌ ĐIỀN

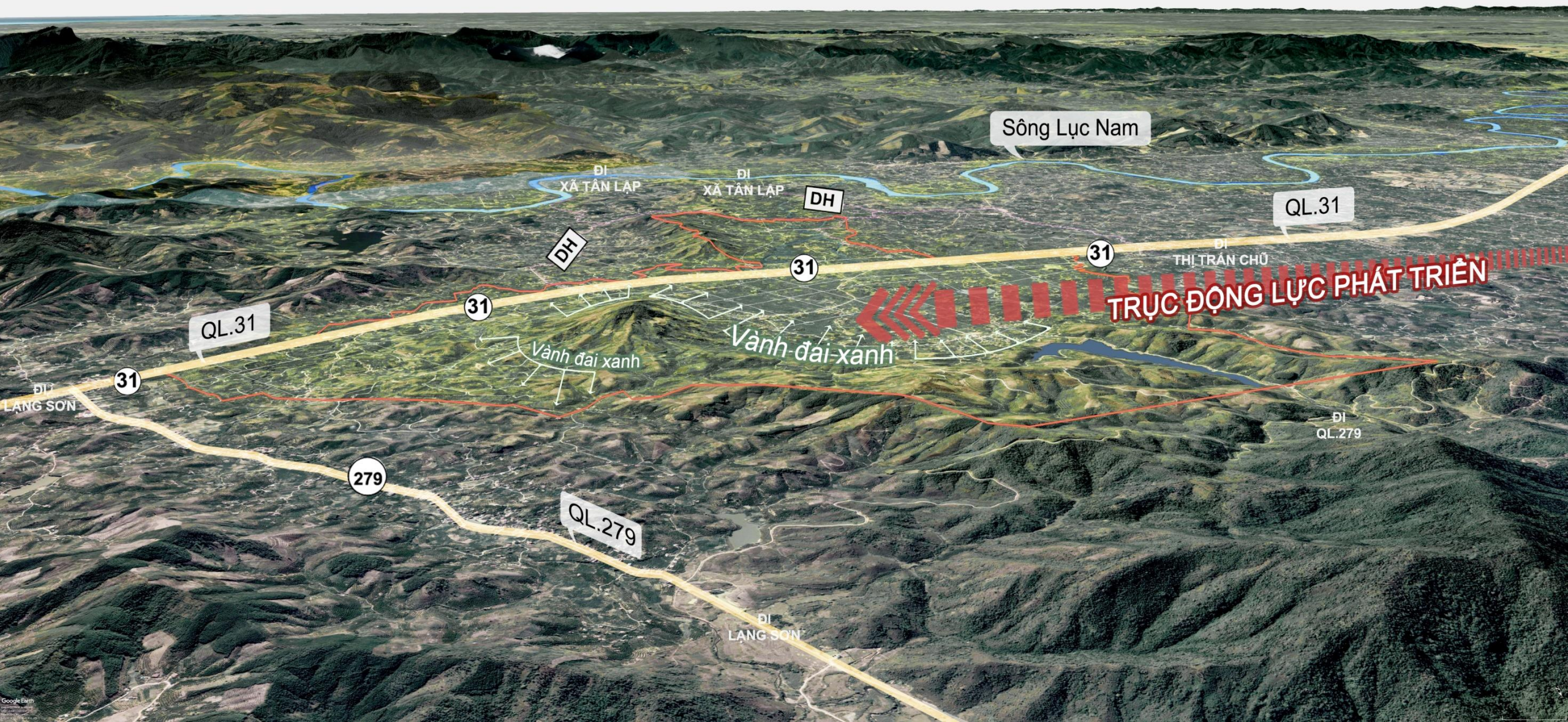
ĐÔ THỊ MỚI KẾT NỐI HÀI HÒA VỚI KHU
DÂN CƯ HIỆN HỮU

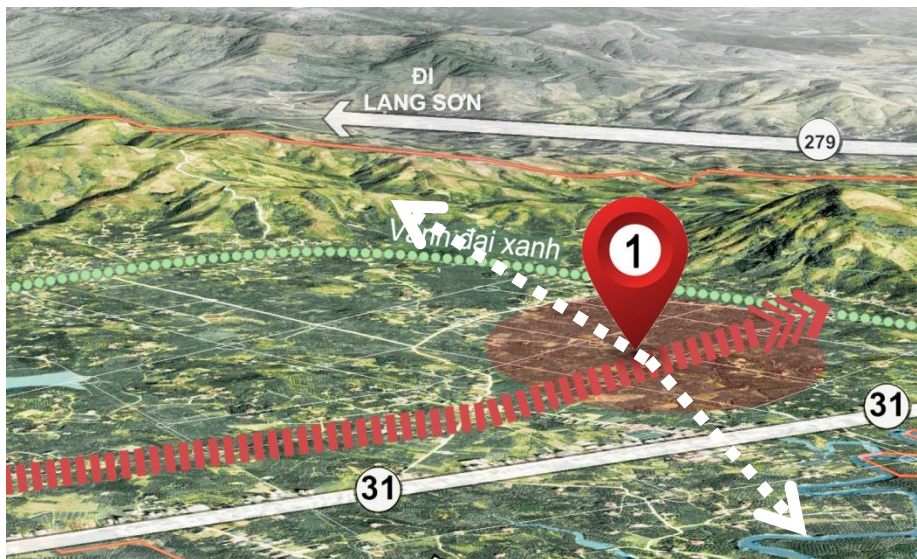


KHU Ở ĐỒNG BỘ HIỆN ĐẠI



TỔNG THỂ ĐỊA HÌNH KHU ĐÔ THỊ PHÌ ĐIỀN



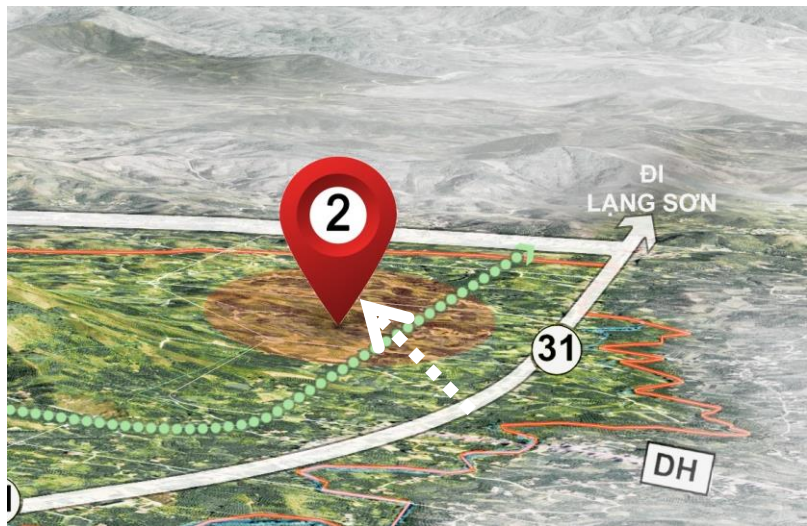


Vị trí số 1 lựa chọn đặt trung tâm hành chính mới của huyện Lục Ngạn

Góc nhìn 1 hướng về phía dãy núi Bục

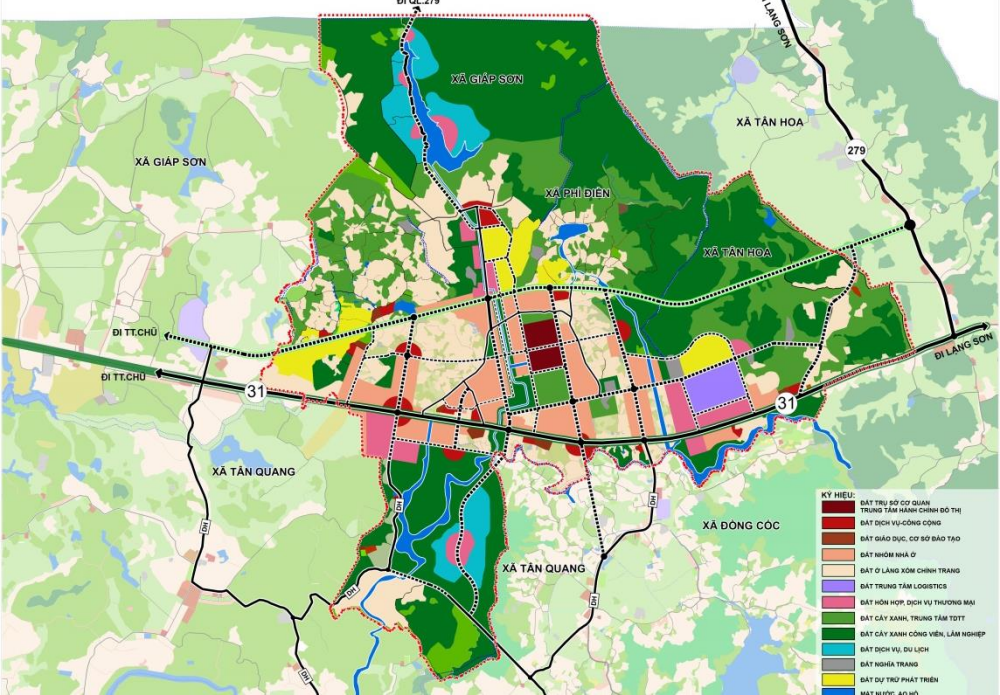
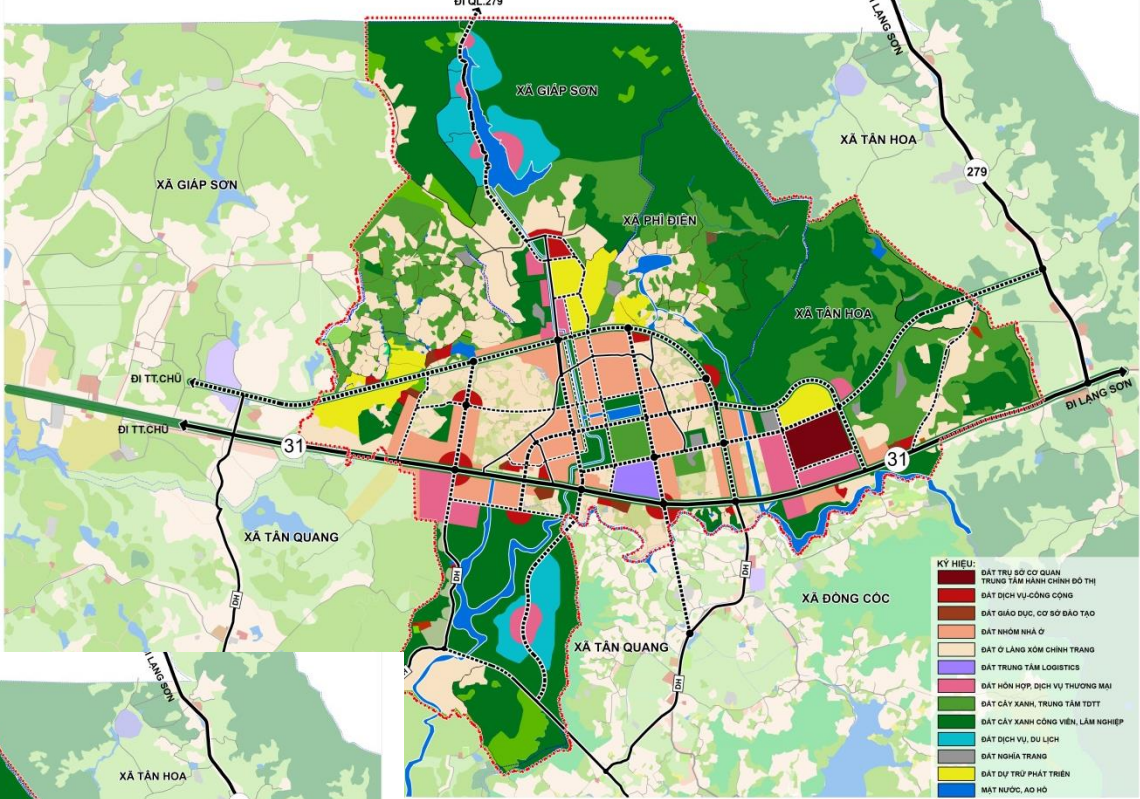
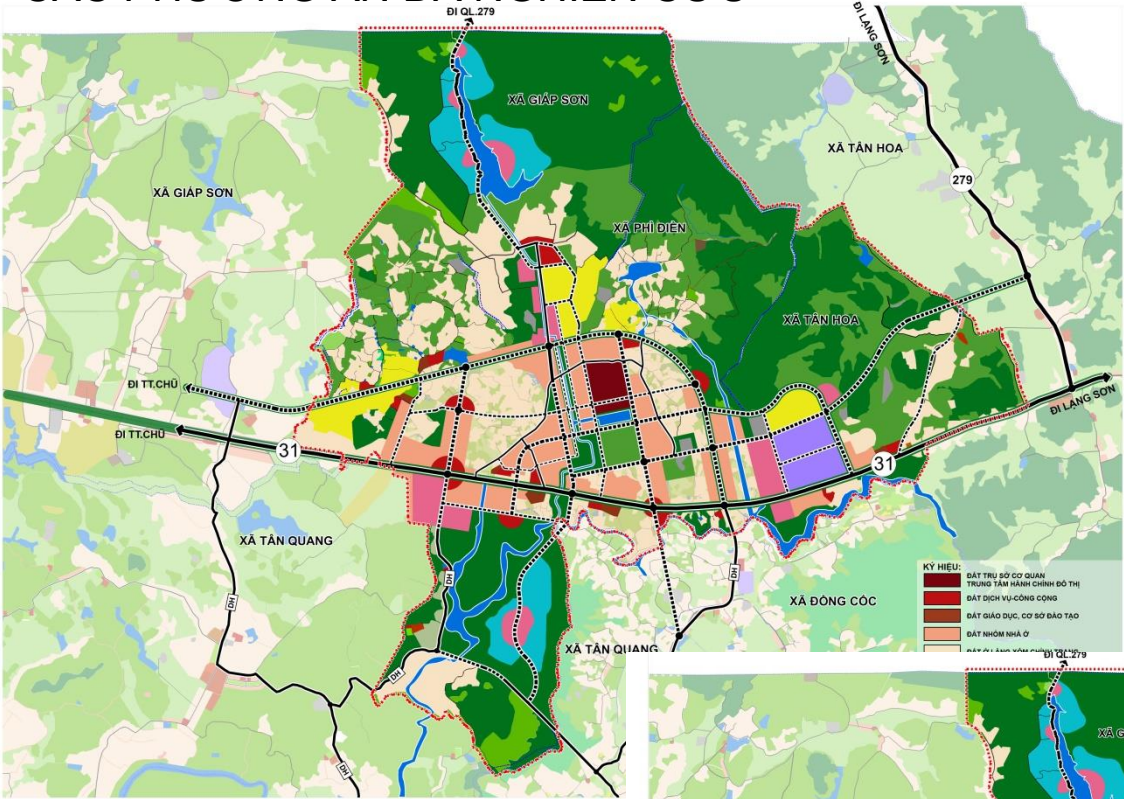
Góc nhìn 2 hướng về khu đất và QL 31 từ chân dãy núi

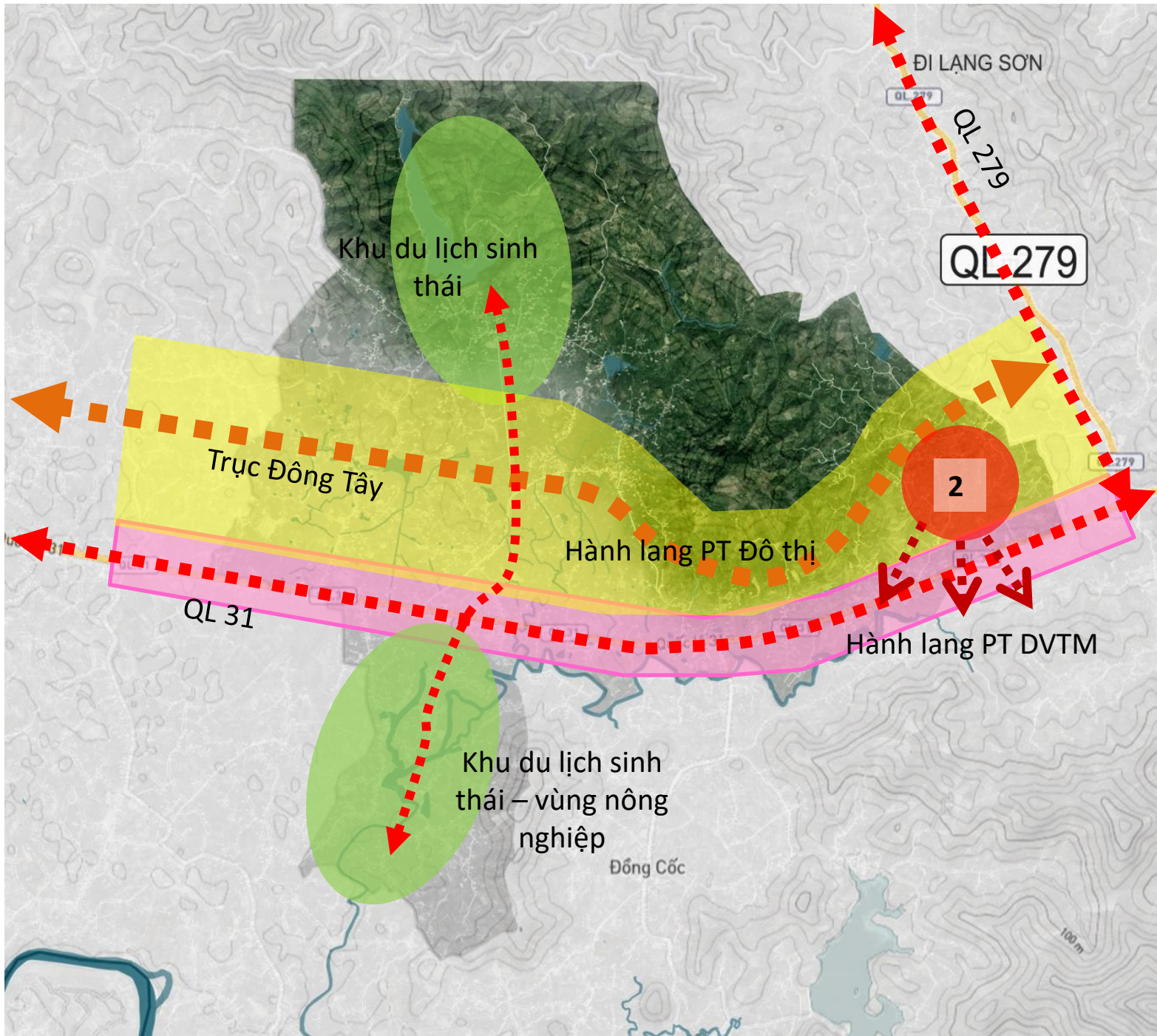




Vị trí số 2 lựa chọn đặt trung tâm hành chính thị trấn góc nhìn từ đường 31 về phía núi Bục

CÁC PHƯƠNG ÁN ĐÃ NGHIÊN CỨU

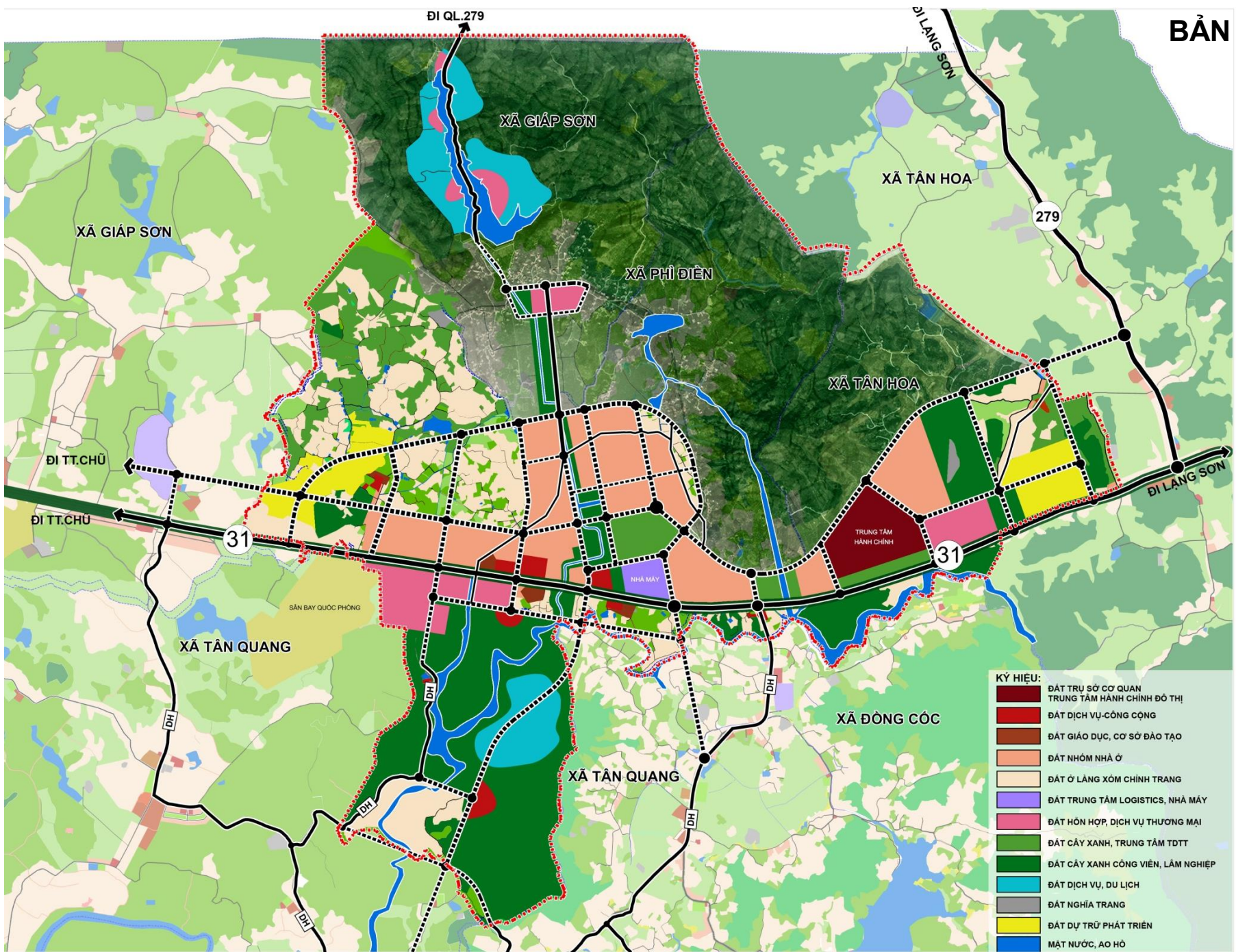


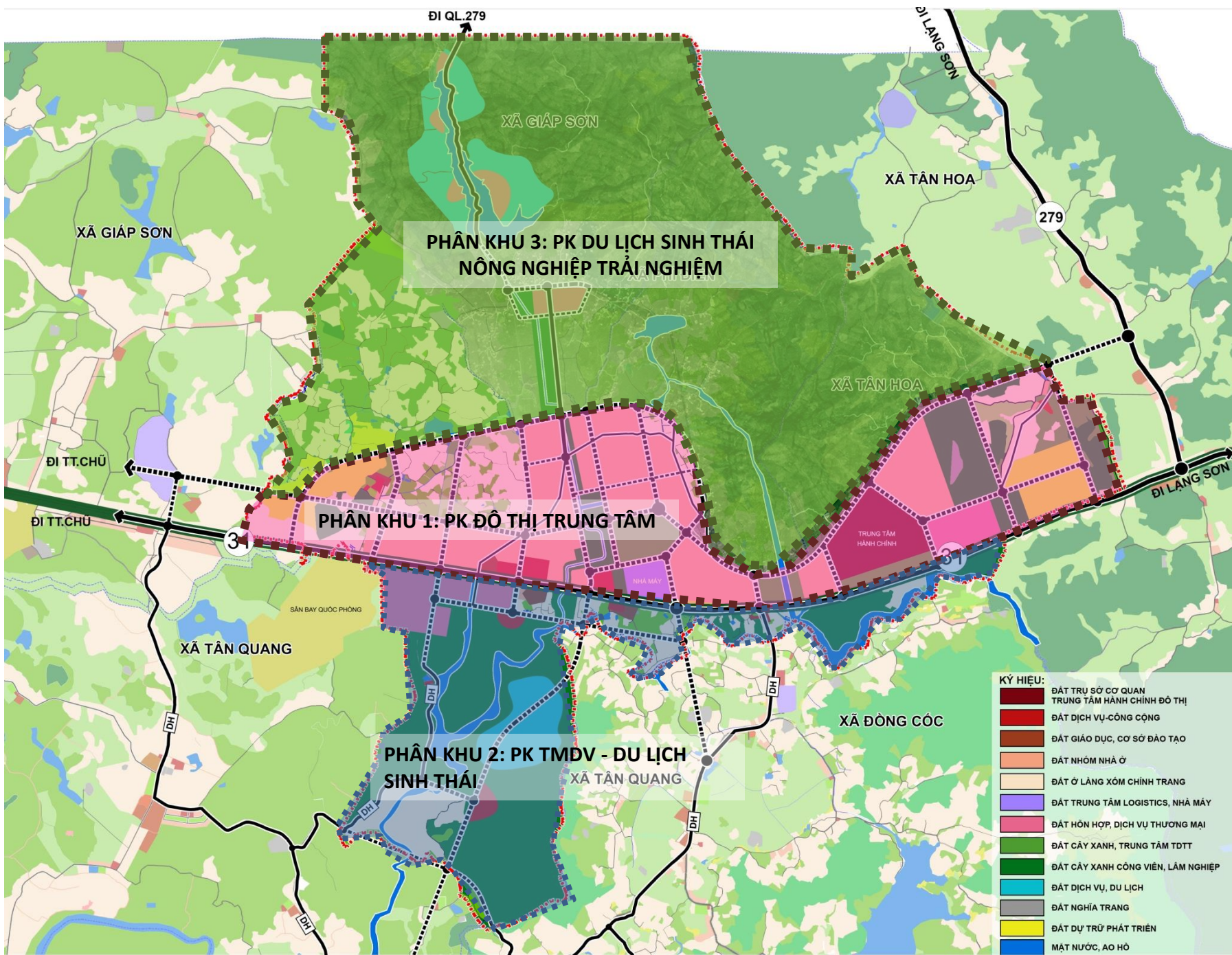


CẤU TRÚC ĐÔ THỊ PHƯƠNG ÁN 1 (Tuyến tính)

- Cấu trúc đô thị Phù Điền phát triển theo phương ngang
- Hướng từ Tây sang Đông với hai trục xương sống quan trọng là QL31 và tuyến đường trục Đông Tây nối QL 279 và thị xã Chũ hình thành trong tương lai

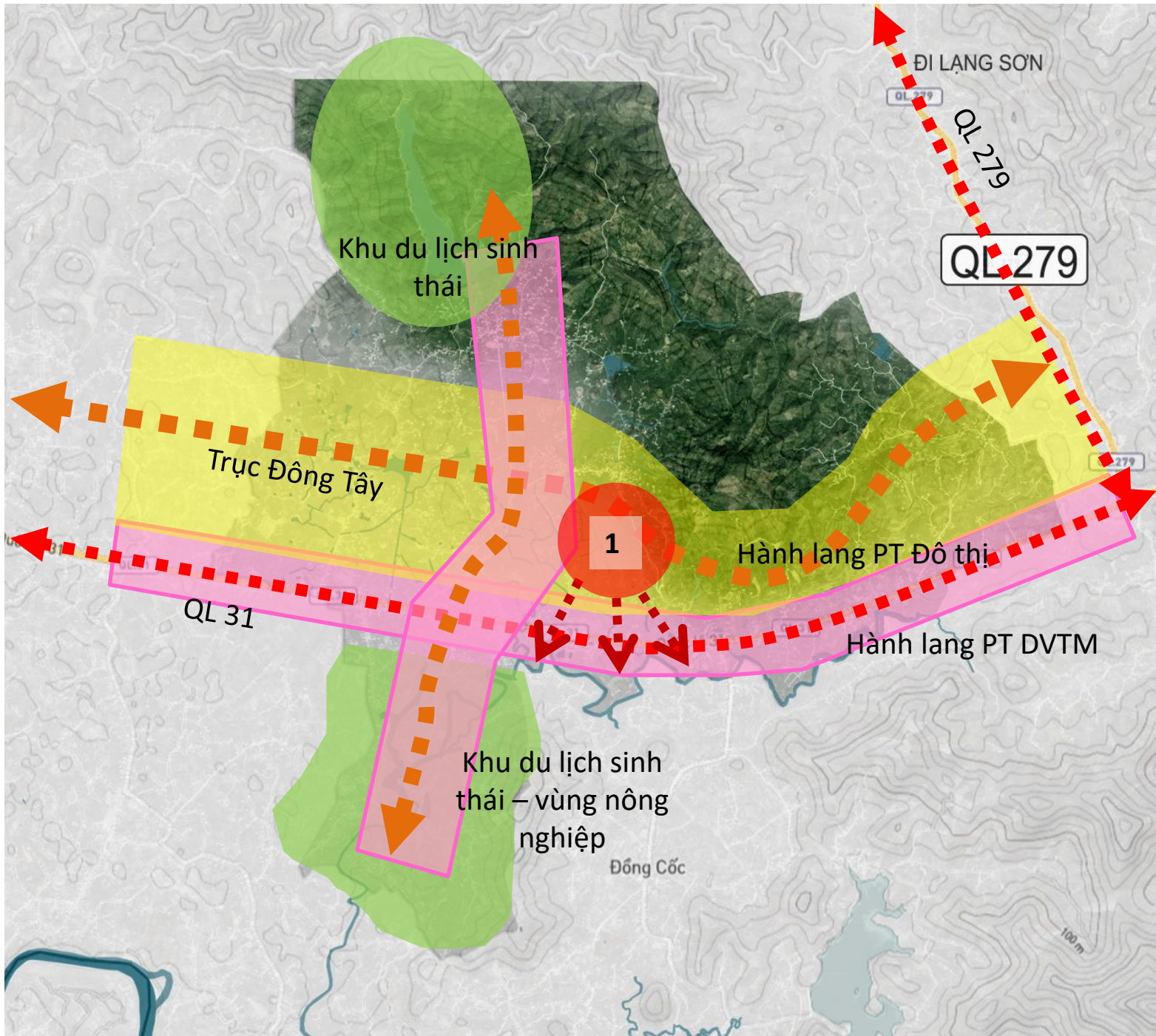
BẢN ĐỒ QHSDD PHƯƠNG ÁN 1





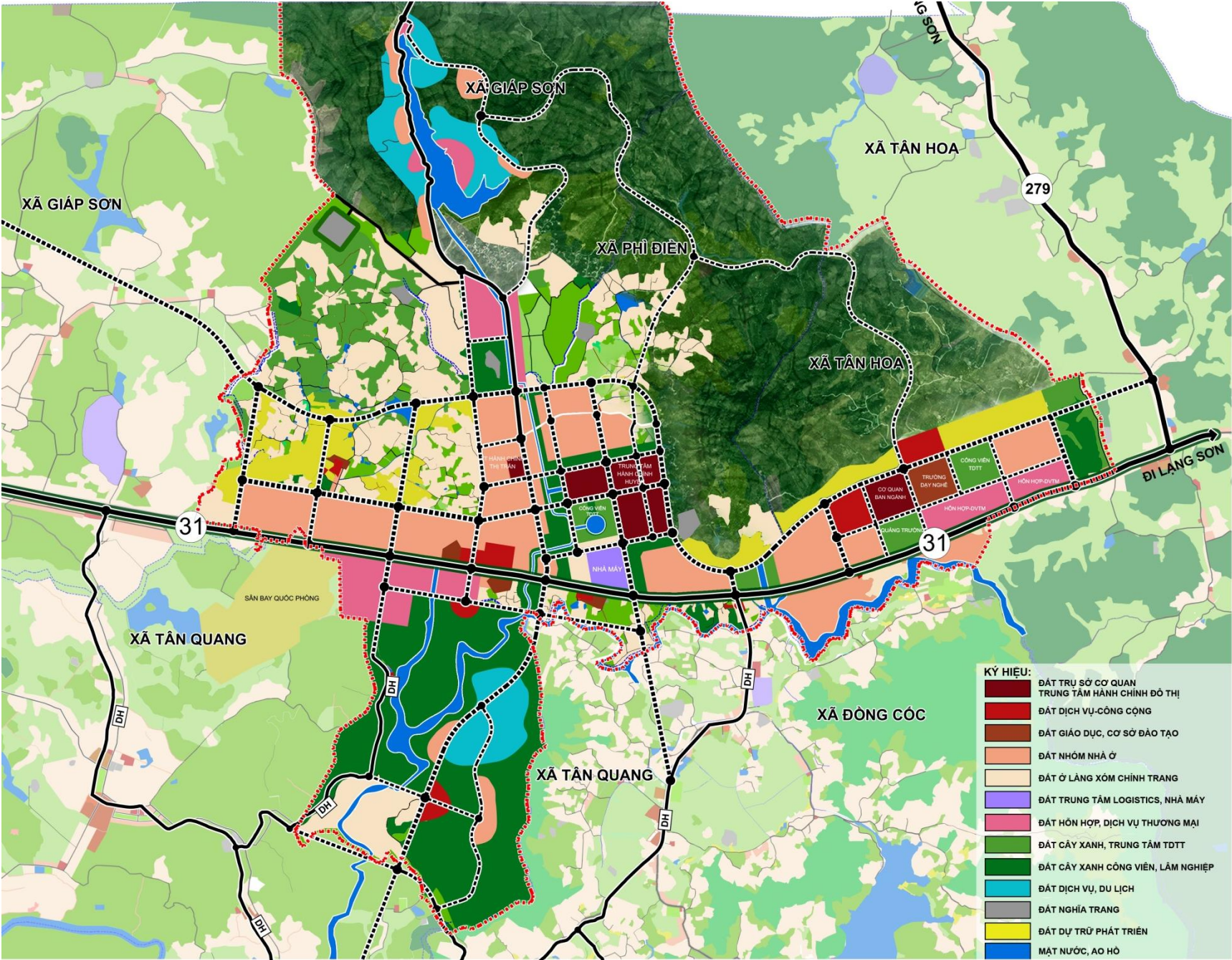
Không gian đô thị Phì Điền được chia thành ba phân khu, phụ thuộc vào chức năng riêng biệt từng phân khu và mạng giao thông đô thị:

- Phân khu 1: Đô thị trung tâm
- Phân khu 2: Đô thị thương mại dịch vụ và du lịch sinh thái
- Phân khu 3: Khu du lịch sinh thái gắn với các vùng nông nghiệp trải nghiệm



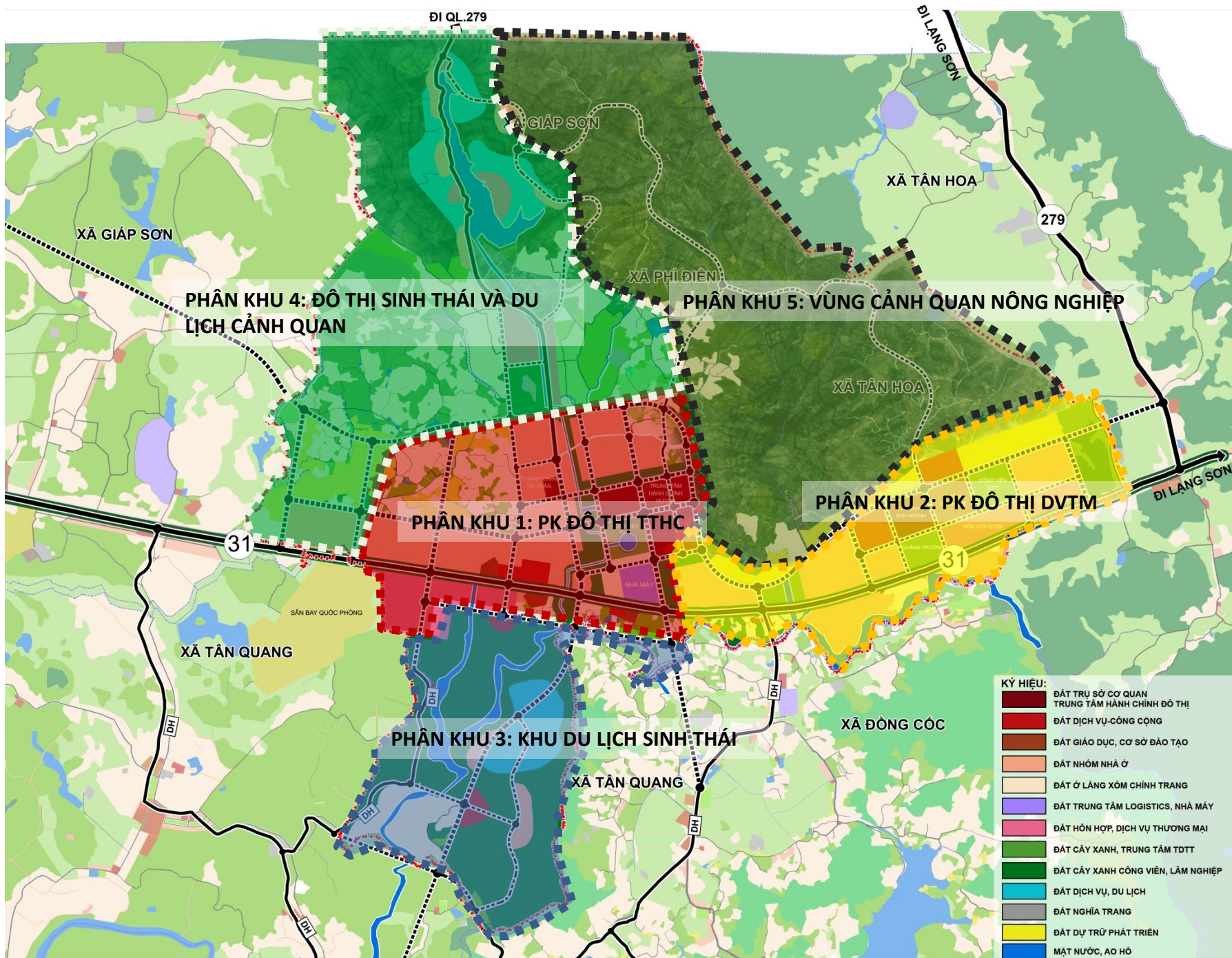
CẤU TRÚC ĐÔ THỊ PHƯƠNG ÁN 2 (LAN TOẢ)

- Cấu trúc đô thị Phì Điền phát triển theo hai trục Bắc nam và Đông Tây
- Hướng từ Tây sang Đông với hai trục xương sống quan trọng là QL31 và tuyến đường trục Đông Tây nối QL 279, đường tỉnh 290 và thị xã Chũ hình thành trong tương lai
- Trục Bắc – Nam kết nối từ khu vực du lịch sinh thái hồ Làng Muối với vùng dân cư xã Đồng Cốc.
- Xây dựng được không gian cảnh quan tự nhiên liên thông từ dãy núi Bục phía Bắc đến vùng cảnh quan nông nghiệp phía Nam xã Đồng Cốc.



SỐ LIỆU QHSDĐ
PHƯƠNG ÁN CHỈNH SỬA SAU
BÁO CÁO THƯỜNG TRỰC

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đơn vị ở	250.11	13.56
1.1	Đất đơn vị ở mới	154.39	8.37
1.2	Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang	95.72	5.19
2	Đất công cộng	20.19	1.09
3	Đất trụ sở cơ quan, trung tâm hành chính đô thị	26.27	1.42
4	Đất giáo dục	9.95	0.54
5	Đất hỗn hợp TMDV	51.08	2.77
6	Đất trung tâm Logistic, nhà máy	6.17	0.33
7	Đất cây xanh, trung tâm TĐTT	26.36	1.43
8	Đất cây xanh công viên, lâm nghiệp	980.25	53.13
9	Đất dịch vụ du lịch	45.69	2.48
10	Đất Nghĩa trang	30.00	1.63
12	Đất dự trữ phát triển	25.71	1.39
13	Đất giao thông	332.10	18.00
Tổng cộng		1,845.00	100.00



BẢN ĐỒ PHÂN KHU PHƯƠNG ÁN CHỌN

Không gian đô thị Phì Điền được chia thành ba phân khu, phụ thuộc vào chức năng riêng biệt từng phân khu và mạng giao thông đô thị:

Phân khu 1: Đô thị trung tâm hành chính

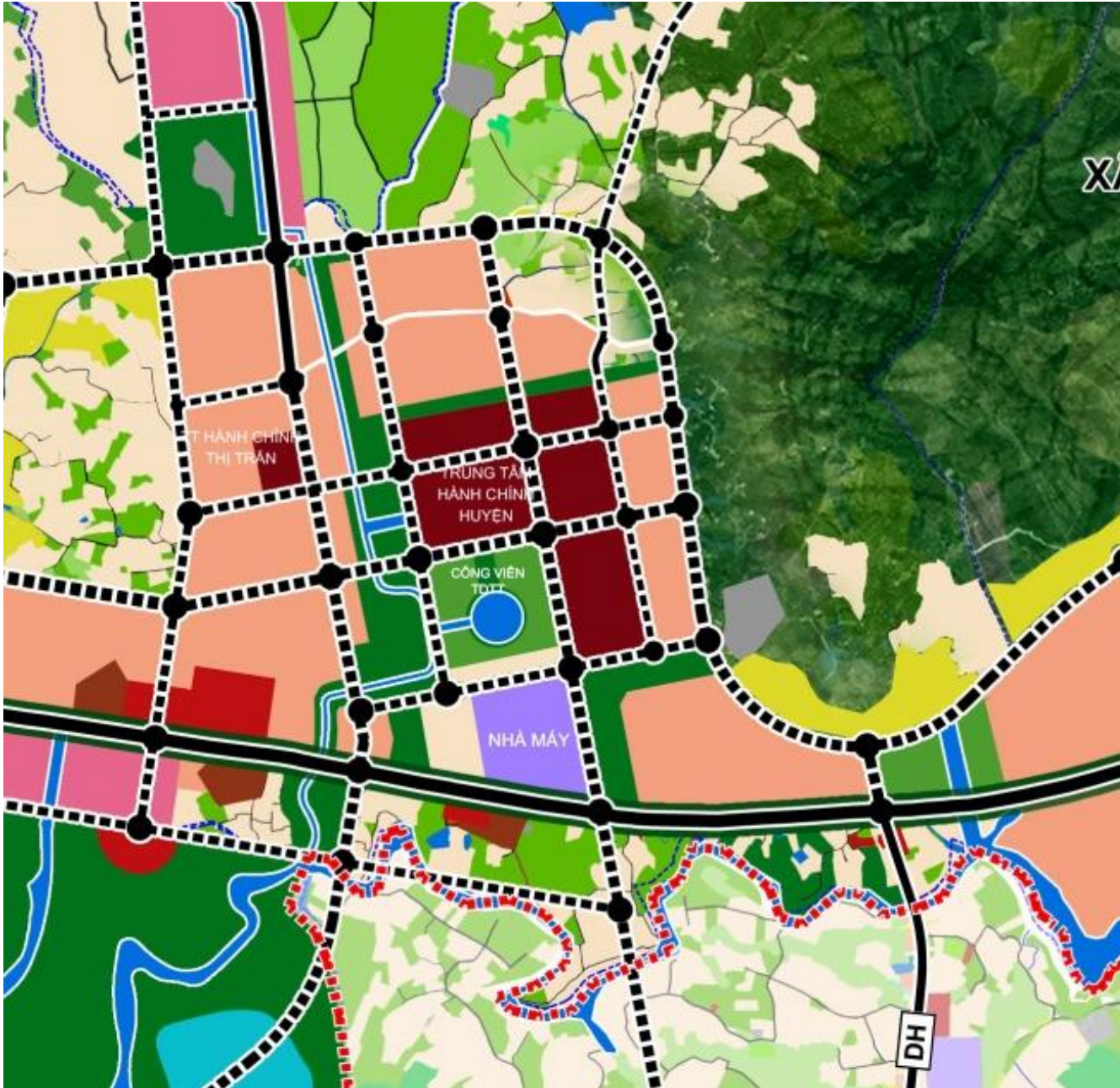
Phân khu 2: Đô thị DVTM

Phân khu 3: Khu du lịch sinh thái

Phân khu 4: Đô thị sinh thái và du lịch cảnh quan

Phân khu 5: Vùng cảnh quan nông nghiệp

TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KHU TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH VÀ CƠ QUAN



Tổng diện tích khoảng 24.3 ha (trong đó đất cơ quan 16,2 ha, đất công viên hồ nước 8,1 ha) cùng nhiều chức năng khác:

- Đất hành chính cơ quan
- Đất cây xanh, công viên, hồ nước
- Đất đơn vị ở mới
- Đất bãi đỗ xe
- Đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông...



TRÂN TRỌNG CẢM ƠN

