

## MỤC LỤC

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| PHẦN I.MỞ ĐẦU .....                                                              | 1  |
| I.1.Lý do của việc lập quy hoạch: .....                                          | 1  |
| I.2.Tính chất và mục tiêu quy hoạch: .....                                       | 1  |
| I.3.Các căn cứ pháp lý và tài liệu, số liệu, bản đồ phục vụ lập quy hoạch: ..... | 1  |
| 3.1. Căn cứ pháp lý: .....                                                       | 1  |
| 3.2. Các nguồn tài liệu, số liệu: .....                                          | 3  |
| 3.3. Cơ sở bản đồ .....                                                          | 3  |
| PHẦN II.ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG .....                                                | 4  |
| II.1.Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch: .....                             | 4  |
| II.2.Điều kiện tự nhiên: .....                                                   | 4  |
| 2.1. Khí hậu: .....                                                              | 4  |
| 2.2. Địa chất: .....                                                             | 4  |
| II.3.Địa hình, hiện trạng tổng hợp và hạ tầng kỹ thuật: .....                    | 4  |
| 3.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên: .....                           | 4  |
| 3.1.1.Địa hình, địa mạo: .....                                                   | 4  |
| 3.1.2.Thủy văn: .....                                                            | 5  |
| 3.2. Hiện trạng dân cư, hạ tầng xã hội: .....                                    | 5  |
| 3.2.1.Hạ tầng xã hội: .....                                                      | 5  |
| 3.2.2.Hiện trạng sử dụng đất: .....                                              | 5  |
| 3.2.3. Hiện trạng công trình,vật kiến trúc: .....                                | 5  |
| 3.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: .....                                          | 6  |
| 3.3.1.Hệ thống giao thông: .....                                                 | 6  |
| 3.3.2.Hệ thống cấp điện: .....                                                   | 6  |
| 3.3.3.Hệ thống các công trình thủy lợi và cấp, thoát nước: .....                 | 6  |
| 3.3.4.Hiện trạng vệ sinh môi trường: .....                                       | 7  |
| PHẦN III.CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN .....                           | 8  |
| 1.1. Xác định chỉ tiêu quy hoạch: .....                                          | 8  |
| 1.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật. ....                                            | 8  |
| 1.2.1. San nền: .....                                                            | 8  |
| 1.2.2. Giao thông: .....                                                         | 8  |
| 1.2.3. Cấp nước. ....                                                            | 8  |
| 1.2.4. Hệ thống cấp điện. ....                                                   | 8  |
| PHẦN IV.ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH .....                                                  | 9  |
| IV.1. Các nguyên tắc tổ chức: .....                                              | 9  |
| IV.2. Giải pháp tổ chức quy hoạch và phân khu chức năng: .....                   | 9  |
| IV.3. Quy hoạch sử dụng đất: .....                                               | 13 |
| IV.4. Quy mô dân số .....                                                        | 14 |
| IV.5.Quy hoạch chi tiết các khu chức năng: .....                                 | 14 |

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1. Đất ở nhà liền kề: .....                                                 | 14 |
| 5.2. Đất cây xanh: .....                                                      | 14 |
| 5.3. Đất công trình công cộng: .....                                          | 15 |
| 5.4. Đất giáo dục:.....                                                       | 15 |
| 5.5. Đất y tế: .....                                                          | 15 |
| IV.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: .....                              | 15 |
| 6.1. Quy hoạch san nền: .....                                                 | 15 |
| 6.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông: .....                                    | 15 |
| 6.3. Quy hoạch thoát nước mưa: .....                                          | 16 |
| 6.3.1. Hiện trạng thoát nước: .....                                           | 16 |
| 6.3.2. Hình thức thoát nước: .....                                            | 16 |
| 6.3.3. Tiêu chuẩn thiết kế và công thức tính:.....                            | 16 |
| 6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:.....                                        | 20 |
| 6.4.1. Tiêu chuẩn thiết kế:.....                                              | 20 |
| 6.4.2. Quy hoạch hệ thống cấp nước: .....                                     | 20 |
| 6.4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước chữa cháy: .....                           | 21 |
| 6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải: .....                                | 21 |
| 6.5.1. Căn cứ thiết kế thoát nước: .....                                      | 21 |
| 6.5.2. Nguyên tắc thiết kế: .....                                             | 21 |
| 6.5.3. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải: .....                             | 21 |
| 6.6. Vệ sinh môi trường:.....                                                 | 22 |
| 6.7. Quy hoạch cấp điện: .....                                                | 22 |
| 6.7.1. Căn cứ thiết kế: .....                                                 | 22 |
| 6.7.2. Nguyên lý thiết kế:.....                                               | 22 |
| 6.7.3. Giải pháp cấp điện: .....                                              | 23 |
| 1. Giải pháp thiết kế: .....                                                  | 23 |
| 6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc: .....                             | 24 |
| 6.9. Giải phóng mặt bằng: .....                                               | 24 |
| 6.10. Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng: .....                                | 24 |
| PHẦN V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....                                                  | 25 |
| V.1. Tuyến cảnh quan:.....                                                    | 25 |
| V.2. Nhà liền kề:.....                                                        | 25 |
| 2.1. Xác định chiều cao, mật độ xây dựng công trình:.....                     | 25 |
| 2.2. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:..... | 25 |
| 2.3. Khoảng vượn ban công, lô gia: .....                                      | 25 |
| V.3. Tiện ích công cộng. ....                                                 | 26 |
| 3.1. Thùng rác công cộng: .....                                               | 26 |
| 3.2. Hệ thống đèn chiếu sáng: .....                                           | 26 |
| 3.3. Lát gạch vỉa hè: .....                                                   | 27 |
| 3.4. Bảng hiệu:.....                                                          | 27 |
| 3.5. Hệ thống cây xanh đường phố: .....                                       | 28 |

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PHẦN VI.ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC:.....                                           | 30 |
| 4.1. Một số công tác chính có thể tác động tiêu cực tới môi trường như sau:..          | 30 |
| 4.2. Các hậu quả gây ra đối với môi trường:.....                                       | 31 |
| 4.3. Các tác động môi trường khi dự án đi vào hoạt động:.....                          | 31 |
| 4.4. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, nước,...: .....            | 31 |
| 4.5. Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình đi vào hoạt<br>động: | 32 |
| PHẦN VII. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG .....                                      | 33 |
| PHẦN VIII.KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....                                                   | 34 |
| PHẦN IX.PHỤ LỤC.....                                                                   | 34 |

## **PHẦN I. MỞ ĐẦU**

### **I.1. Lý do của việc lập quy hoạch:**

Thị xã Hoài Nhơn đang trên đà phát triển đô thị hóa mạnh mẽ để đáp ứng vai trò mới, nhiều vùng đất trước đây được sử dụng là đất sản xuất nông nghiệp với năng suất không cao nay đã được quy hoạch chuyển đổi thành các khu dân cư.

Bồng Sơn là trung tâm hành chính, kinh tế của thị xã Hoài Nhơn. Phường có địa bàn rộng, dân số đông, hiện tại vẫn còn nhiều gia đình có từ hai thế hệ trở lên sống chung trong một mái nhà là hết sức khó khăn.

Trong những năm gần đây, kinh tế toàn phường Bồng Sơn tăng trưởng mạnh, cơ cấu kinh tế chuyển dịch đúng hướng. Đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân cơ bản ổn định, ngày càng cải thiện tốt. Cùng với việc phát triển kinh tế trong những năm qua, tốc độ đô thị hóa trên địa bàn cũng có bước phát triển mạnh với hàng loạt các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Bên cạnh những mặt đạt được, việc đầu tư xây dựng tại phường Bồng Sơn còn nhiều bất cập. Việc đầu tư xây dựng trên địa bàn phường hiện đã không còn phù hợp với thực tế và nhu cầu địa phương, đòi hỏi cần thiết phải lập các đồ án quy hoạch mới phù hợp với điều kiện hiện nay cũng như dự báo và định hướng phát triển gắn với định hướng phát triển toàn thị xã Hoài Nhơn trong tương lai. Vì vậy việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Định Bắc là thực sự cần thiết và cấp bách.

### **I.2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn;

- Đầu tư xây dựng khu dân cư nhằm mục đích khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu đồng thời kết nối đồng bộ cơ sở hạ tầng, kiến trúc cảnh quan với một số các dự án đã và đang triển khai trong khu vực;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

### **I.3. Các căn cứ pháp lý và tài liệu, số liệu, bản đồ phục vụ lập quy hoạch:**

#### **3.1. Căn cứ pháp lý:**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Định Bắc.

---

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 3512/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 18540/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn;

*Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Đính Bắc.*

---

*Căn cứ Văn bản số 2407/UBND-QHKT ngày 28/11/2022 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Đính Bắc;*

*Căn cứ Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND thị xã Hoài Nhơn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Đính Bắc.*

### **3.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:**

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hạ tầng kỹ thuật số 07: 2016/BXD của Bộ Xây dựng.

### **3.3. Cơ sở bản đồ**

- Căn cứ bản đồ Quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn;
- Các tài liệu nghiên cứu chuyên môn về quy hoạch xây dựng khu nghĩa trang nhân dân của các tổ chức, cá nhân được công bố trên các tạp chí chuyên ngành kiến trúc, quy hoạch xây dựng và các hội thảo chuyên đề để tham khảo phục vụ công tác tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Bản đồ giải thửa phường Bồng Sơn, tỷ lệ 1/2.000;
- Căn cứ Bản đồ khảo sát hiện trạng, tỷ lệ 1/500.

## **PHẦN II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG**

### **II.1. Quy mô, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:**

- Thuộc khu phố Thiết Đính Bắc, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận như sau:

- + Phía Đông giáp: Đất dân cư và đường bê tông hiện trạng;
  - + Phía Tây giáp : Đất sản xuất nông nghiệp và dân cư hiện trạng;
  - + Phía Nam giáp : Đất dân cư và đất giáo dục hiện trạng;
  - + Phía Bắc giáp : Đường bê tông hiện trạng.
- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 1,21ha.
- Quy mô dân số dự kiến: khoảng 160 người.

### **II.2. Điều kiện tự nhiên:**

#### **2.1. Khí hậu:**

- Phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn nằm trong vùng khí hậu Trung Trung Bộ.

+ Mùa đông: ít lạnh rõ rệt, chế độ mưa ẩm trung bình, lượng mưa trung bình năm vào cỡ 1600mm - 1700mm.

+ Mùa hè: nhiệt độ khá đồng đều, trung bình vượt quá 28°C.

+ Bão: thường tập trung từ tháng 9 đến tháng 11 trong đó tháng 10 là tháng tập trung nhiều bão nhất.

+ Mưa: lượng mưa không quá nhiều.

+ Gió: mùa đông thịnh hành gió Tây Bắc đến Bắc. Mùa hè hướng gió Đông đến Đông Nam, nhưng chiếm ưu thế trong nửa đầu mùa hè là hướng Tây đến Tây Bắc.

#### **2.2. Địa chất:**

Do khu vực quy hoạch chưa khoan thăm dò địa chất công trình. Vì vậy khi xây dựng công trình mới cần phải khoan thăm dò địa chất cục bộ để xử lý nền móng.

### **II.3. Địa hình, hiện trạng tổng hợp và hạ tầng kỹ thuật:**

#### **3.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên:**

##### **3.1.1. Địa hình, địa mạo:**

Khu vực dự án có địa hình sườn dốc. Thấp dần từ hướng Tây Bắc về hướng Đông Nam.

- + Cao độ hiện trạng cao nhất: +24,69
- + Cao độ hiện trạng thấp nhất: +16,44

**3.1.2. Thủy văn:**

Khu vực lập quy hoạch phần lớn diện tích là đất sản xuất nông nghiệp, khu vực sườn dốc, nước mưa thoát tự nhiên theo độ dốc.

**3.2. Hiện trạng dân cư, hạ tầng xã hội:**

**3.2.1. Hạ tầng xã hội:**

- Trong ranh quy hoạch có 02 hộ dân đang sinh sống, chủ yếu là nhà cấp 4, ở kết hợp trồng trọt

- Lao động chủ yếu là lao động nông nghiệp trồng trọt chăn nuôi tại chỗ, một số là lao động phổ thông. Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp, lô đất có vườn rộng để chăn nuôi và trồng trọt. Kiến trúc kiểu truyền thống: nhà tường gạch chịu lực, mái lợp ngói hoặc tôn và một số nhà ở kiểu lô phố được xây dựng dọc theo các tuyến đường nội bộ với chất lượng kiến trúc trung bình.

\*Tôn giáo, tín ngưỡng:

Trong ranh quy hoạch không có công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

**3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất:**

Khu vực Quy hoạch phần lớn là đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm khác, đất bằng chưa sử dụng, đường dân sinh, đường mòn, đất giáo dục.

**Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất.**

| TT | Loại đất                        | Ký hiệu | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)  |
|----|---------------------------------|---------|-----------------------------|------------|
|    | <b>Tổng diện tích quy hoạch</b> |         | <b>12.131,44</b>            | <b>100</b> |
| 1  | Đất trồng cây hàng năm khác     | BHK     | 5.646,37                    | 46,54      |
| 2  | Đất trồng cây lâu năm khác      | LNK     | 123,41                      | 1,02       |
| 3  | Đất đường dân sinh, đường mòn   | DGT     | 3.137,34                    | 25,86      |
| 4  | Đất nghĩa trang, nghĩa địa      | NTD     | 707,30                      | 5,83       |
| 5  | Đất bằng chưa sử dụng           | BCS     | 849,98                      | 7,01       |
| 6  | Đất giáo dục                    | DGD     | 993,76                      | 8,19       |
| 7  | Đất ở đô thị                    | ODT     | 673,28                      | 5,55       |

**3.2.3. Hiện trạng công trình, vật kiến trúc:**

+ Nhà ở : Nhà cấp 4 là 2 nhà.

+ Mô mã: Hiện trạng có 2 mô xây và nhiều mô đất rải rác

Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiêt Đỉnh Bắc.

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Nhà hộ dân : Ông Tý                                                               | Nhà hộ dân : tạp hóa Tám Nữ                                                        |

### 3.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

#### 3.3.1. Hệ thống giao thông:

##### - Hệ thống giao thông:

+ Đường bê tông hiện trạng – đường Đồng Khởi phía Tây Bắc ranh quy hoạch lộ giới 3m. Đường bê tông hiện – đường Nguyễn Văn Cẩn phía Đông Bắc ranh quy hoạch lộ giới 3m.

+ Theo quy hoạch phân khu phường Bồng Sơn, đường Đồng Khởi quy hoạch lộ giới 16m, đường Trần Văn Cẩn quy hoạch lộ giới 30m.

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Đường Trần Văn Cẩn                                                                  | Đường Đồng Khởi                                                                      |

#### 3.3.2. Hệ thống cấp điện:

Hiện trạng đã có tuyến điện 22KV chạy dọc đường Lê Thanh Nghị cách dự án khoảng 150m. Dự kiến sẽ đấu nối trực tiếp vào tuyến điện này

#### 3.3.3. Hệ thống các công trình thủy lợi và cấp, thoát nước:

##### Cấp nước:

*Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Đỉnh Bắc.*

+ Khu quy hoạch đã có hệ thống cấp nước sạch cung cấp cho người dân trong vùng. Tuyến ống nước sạch chạy dọc tuyến đường Nguyễn Văn CẢ, Đồng Khởi và đường ống D110 đường Lê Thanh Nghị.

*Thoát nước mặt:*

Khu vực dự án không có hệ thống thoát nước được xây dựng, nước mưa, nước lũ chảy trên bề mặt.

Thoát nước: Nước từ phía Tây và Tây Bắc chảy về phía nam, thu về hệ thống mương đường Lê Thanh Nghị.

*Thoát nước thải sinh hoạt:*

+ Hiện trạng các khu dân cư, nước thải sinh hoạt chỉ được xử lý sơ bộ qua hệ thống bể tự hoại.

+ Theo quy hoạch Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn hệ thống thoát nước thải bố trí dọc đường Lê Thanh Nghị.

**3.3.4. Hiện trạng vệ sinh môi trường:**

Khu đất hiện trạng phần lớn là đất trống, trồng chủ yếu là hoa màu: cây mì, cây cỏ mía, trồng hoa,.. không có công trình xây dựng, công trình chăn nuôi, sản xuất công nghiệp... Vệ sinh môi trường tương đối sạch sẽ, không khí trong lành.

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Khu đất trống.                                                                      | Khu đất trồng mì.                                                                    |

### PHẦN III. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

Căn cứ vào các Quy chuẩn quy hoạch và Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật của đồ án.

#### 1.1. Xác định chỉ tiêu quy hoạch:

Mật độ xây dựng cho từng lô nhà ở căn cứ theo Quy định chi tiết về mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong bảng 2.8 QCVN 01: 2021/BXD.

- Đất ở:
  - + Chỉ tiêu đất ở:  $28 \div 45\text{m}^2/\text{người}$ .
- Đất giao thông sân bãi và hạ tầng kỹ thuật:
  - + Đất giao thông nội bộ:  $\geq 25\%$  diện tích đất quy hoạch;
- Đất cây xanh, mặt nước:
  - + Chỉ tiêu đất cây xanh tối thiểu:  $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$ .
- Đất công trình dịch vụ, công cộng: Đảm bảo tuân thủ theo TCVN 01:2021/BXD.

#### 1.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

##### 1.2.1. San nền:

- + Đắp đất hệ số đầm nén:  $k = 0,9$ .
- + Mặt đường đầm nén:  $k = 0,95$ .
- + San nền cục bộ các khu vực theo hướng dốc:  $i \geq 0,005$ .

##### 1.2.2. Giao thông:

- + Độ dốc dọc đường tùy thuộc vào địa hình.
- + Độ dốc ngang đường:  $i = 2\%$ .
- + Chiều rộng 1 làn xe:  $b = 3,5\text{m}$ .

##### 1.2.3. Cấp nước.

- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt:  $\geq 120 \text{ lít/người-ng.đ}$ .
- + Chỉ tiêu cấp nước công cộng, dịch vụ:  $2 \text{ lít/m}^2 \text{ sàn}$ .
- Thoát nước thải và chất thải rắn:
  - + Thoát nước thải:  $\geq 80\%$  tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
  - + Chỉ tiêu thu gom và xử lý chất thải rắn: 100% lượng chất thải rắn phát sinh.

##### 1.2.4. Hệ thống cấp điện.

- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt:  $\geq 330 \text{ W/người}$ .
- + Chỉ tiêu cấp điện công cộng, dịch vụ:  $\geq 30\text{W/m}^2 \text{ sàn}$ .

## **PHẦN IV. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH**

### **IV.1. Các nguyên tắc tổ chức:**

#### *\* Nguyên tắc kinh tế:*

Hạ thấp giá thành xây dựng, giảm nhẹ vốn đầu tư vào cơ sở hạ tầng bằng các giải pháp giảm chiều dài hệ thống giao thông, đường ống, đường dây và các thiết bị bảo đảm kỹ thuật khác.

#### *\* Giao thông:*

Đối với các vị trí tiếp giáp đường quốc lộ, không tổ chức đầu nối trực tiếp mà thông qua đường gom, đảm bảo khoảng cách bảo vệ hành lang giao thông quốc lộ và đường sắt.

#### *\* Bảo vệ môi trường:*

Nghiên cứu biện pháp tổ chức thu gom rác thải, xây dựng khu xử lý nước thải tạm thời nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Bố trí hệ thống thu gom nước mặt cho các khu dân cư hiện trạng xung quanh ranh quy hoạch.

### **IV.2. Giải pháp tổ chức quy hoạch và phân khu chức năng:**

- Giao thông đầu nối trực tiếp vào đường Đồng khởi (lộ giới 16m theo quy hoạch phân khu) phía Bắc dự án và đường lộ giới 24m theo quy hoạch phân khu

- Đất ở quy hoạch mới được phân lô điển hình với kích thước 5x20m-29,61m; ngoài ra các lô kích thước mặt tiền 6-9m, chiều dài lô phụ thuộc vào vị trí 9,22m-18,1m.

- Đất công viên cây xanh

#### **2.1. Tạo các không gian trống tích cực, sống động an toàn:**

Các công trình trong dự án luôn chú ý tới không gian khoảng xây lùi để tạo lập không gian, không gian phía trước những nơi sinh hoạt cộng đồng như ăn uống, giải khát, nơi gặp gỡ bạn bè, nơi họp chợ hay hội hè), nơi đi qua (phố, đường phố)....

“Thổi sức sống” vào các không gian này bằng cách trồng cây và hoa, bố trí các thiết bị và tiện ích đường phố, các công trình điêu khắc - nghệ thuật, và nhiều các chi tiết khác để không gian đó trở nên sống động, ấm áp. Tạo thêm nhiều không gian sống động ở phía trước công trình nhà ở.

#### **2.2. Thiết kế giao diện giữa công trình và không gian trống:**

Để tạo được một không gian hoàn chỉnh các không gian ở giữa hai công trình những yếu tố tạo nên không gian tích cực làm tăng thêm cảnh quan xung quanh là rất quan trọng.

‘Giao diện’ là hình thức bên ngoài công trình, khoảng xây lùi - khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, phần không gian tầng 1, và những thành phần khác có ảnh hưởng đến mỹ quan chung.

Các thủ pháp thiết kế giao diện trong dự án được áp dụng bao gồm:

- Các công trình và không gian trống được thiết kế đồng thời theo những chủ đề, ý tưởng thống nhất. Tránh tình trạng để không gian trống là “phần thừa”, “phần còn lại” một cách ngẫu nhiên, vô thức sau khi bố trí công trình.

- Tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý thông qua việc hướng dẫn thiết kế vị trí, kích thước các cửa đi, cửa sổ, hiên, ban công, logia sao cho cả tuyến phố đều đẹp.

- Không chế các kích thước và vị trí, không nên áp dụng một mẫu cứng nhắc, sẽ làm giảm sự phong phú đa dạng của kiến trúc.

- Cân nhắc và không chế sự chênh giữa cốt sàn tầng trệt so với cốt vỉa hè: tránh tình trạng cốt chênh quá lớn khiến vật dất xe máy lấn chiếm và cản trở việc đi lại của mọi người trên vỉa hè chung

- Hướng dẫn việc bố trí các chức năng sử dụng ở tầng trệt của dãy nhà ở liền kề, tổ chức các hoạt động bên trong công trình sao cho nó góp phần làm sinh động không gian nhìn từ bên ngoài, cải thiện diện mạo và không khí khu vực (cafe, quán ăn, cửa hiệu, sảnh lớn)

Chọn lựa giải pháp kiến trúc cho công trình nhằm đạt được giá trị thẩm mỹ cho cảnh quan chung, cụ thể là:

- Phù hợp với các công trình lân cận về chỉ giới; nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng; chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng...

Tuy nhiên, một công trình có thể có hình thức rất đặc biệt tạo điểm nhấn, tạo hiệu quả thị giác bất ngờ và đối nghịch. Những công trình này được xác định đặt ở góc đường, hoặc cuối điểm nhìn: như khối nhà hỗn hợp, các khối nhà biệt thự ở góc phố.

- Phù hợp với hình thái kết cấu không gian khu vực về mạng đường, ô đất, kiểu kiến trúc.

- Các công trình có chi tiết kiến trúc đặc trưng, vật liệu địa phương...

- Tạo mặt đứng kiến trúc phong phú về chi tiết khi nhìn ở các cự li khác nhau: thủ pháp mẫu chốt là nhấn mạnh nhịp điệu kiến trúc theo phương đứng và các công trình luôn được quan tâm cả 4 mặt, tránh phô diễn những mảng tường trống.

- Với những dãy phố có hướng bất lợi (hướng Tây, Tây-bắc) cần có hướng dẫn sử dụng vật liệu che nắng tạm thời để đảm bảo mỹ quan chung.

- Khuyến khích sử dụng đồng bộ một kiểu mái che, tấm che trên một tuyến phố, khu phố để nhấn mạnh đặc trưng nhân tạo của khu vực.

### **2.3. Thiết kế Công trình: Khối tích – kích thước và Chức năng linh hoạt:**

Các công trình khi thiết kế luôn chú ý tới:

- + Tính bền vững môi trường (về tiêu thụ năng lượng, về khả năng thích ứng của không gian với các loại sử dụng khác nhau) quan hệ với cấu trúc đô thị xung quanh.

- + Chất lượng môi trường sinh hoạt trong công trình và nói rộng ra là trong cả khu vực đô thị.

Vì vậy khi bố trí và thiết kế các công trình, cần cân nhắc kỹ càng các yếu tố:

- + Chiều sâu, Chiều rộng
- + Góc công trình (các công trình nằm ở góc phố)
- + Chức năng (đa dạng)

Tính linh hoạt của công trình

- + Chiều sâu công trình:

Chiều sâu công trình có tác động rất lớn đến mức độ cần thiết của việc chiếu sáng và thông thoáng nhân tạo. Nó cũng ảnh hưởng đến khả năng bố trí các chức năng sử dụng khác nhau cho công trình. Để đánh giá tác động của chiều sâu đến khả năng chiếu sáng thông thoáng tự nhiên của công trình - tức là chất lượng sử dụng của nó

Như vậy, khi quy hoạch chi tiết và TKDT, chúng ta cần cân nhắc chiều sâu và hình dạng lô đất một cách thận trọng vì nó là tiền đề của chiều sâu công trình, sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng không gian và môi trường sinh hoạt trong công trình.

Nên hạn chế phân lô quá dài, chỉ có 1 mặt thoáng, hoặc hai lô có khoảng cách giữa hai lưng quá hẹp.

- + Công trình góc

Công trình ở vị trí góc đường là nơi có tác động thu hút thị giác nổi bật, có hai mặt tiền nên có cơ hội tạo nhiều lối vào công trình, nên có điều kiện rất tốt để công trình chứa các chức năng đa dạng rất rõ rệt, điều kiện đặc biệt.

Để nâng cao chất lượng thẩm mỹ chung của kiến trúc đô thị, cần có những giải pháp thiết kế đặc biệt cho các công trình ở góc phố

Tại phía góc công trình dịch vụ công cộng được thiết kế không gian sinh động, bằng những chi tiết hoa văn, cây xanh

- + Chiều rộng công trình

Chiều rộng công trình sẽ tác động đến khả năng tiếp nhận một cách linh hoạt các chức năng khác nhau của công trình; có ảnh hưởng đến nhịp điệu dọc của công trình và tính sinh động chung của tuyến phố.

Công trình có bề rộng 5 đến 7m có hai hoặc nhiều mặt thoáng là hình thức được kiểm chứng là linh hoạt nhất: có thể xây dựng nhà nhà lô phố kết hợp cửa hàng, cửa hiệu nhỏ và nhiều chức năng sử dụng đa dạng đồng thời.

Chiều rộng dưới 5,5m sẽ giảm tính linh hoạt của công trình, ở hầu hết các thành phố của chúng ta, loại nhà lô phố rất phổ biến. Đúng là loại nhà này rất linh hoạt cho việc kết hợp nhà ở với hoạt động thương mại dịch vụ ở tầng trệt. Tuy nhiên, với mặt tiền hẹp (thường dưới 5m) các hoạt động buôn bán và sinh hoạt thường ảnh hưởng lẫn nhau: cửa hàng chiếm mất lối vào nhà, hay phải để xe máy trong phòng khách. Vì vậy, khi phân chia lô đất cần cân nhắc và chọn chiều rộng lô thích hợp để tối đa hóa giá trị của công trình

## **2.4. Mật độ xây dựng:**

Giữ gìn và tôn tạo các cảnh quan tự nhiên, các di tích lịch sử văn hoá. Tạo dựng hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước hoà nhập hài hoà với các khu chức năng trong đô thị để tạo cảnh quan và cải thiện môi trường sinh thái đô thị. Gắn kết hợp lý các loại đất cây xanh: Công viên tập trung, các vườn hoa trong lõi các nhóm nhà

Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Định Bắc.

ở, cây xanh đường phố, các khu vực cây xanh cách ly, vùng sinh thái nông nghiệp., v.v.

## 2.5. Tầng cao xây dựng:

\* Tầng cao tối đa: 5 tầng

\* Khoảng lùi công trình:

**Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình**

| Chiều cao xây dựng công trình (m)<br>Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) | $\leq 6$ | 19 | $\geq 28$ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|-----------|
| $< 19$                                                                                          | 0        | 0  | 6         |
| $19, < 22$                                                                                      | 0        | 0  | 6         |

## 2.6. Thiết kế hệ thống các tuyến, điểm cây xanh cảnh quan:

- Khu cây xanh: Các tuyến cây xanh đường phố:

Khu vực này được thiết kế có nhiều cây cối, hoa cỏ nhiều màu sắc, kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, tiện ích đô thị tạo nên khu vui chơi giải trí lý tưởng cho người dân địa phương. Khu vực này được bố trí đường dạo và trở thành khu công viên của khu vực là điểm dừng trong khu đô thị.

- Các không gian xanh: Các bãi cỏ - thường là nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng như nơi giao lưu, gặp gỡ, trò chuyện hoặc tổ chức các hoạt động thể thao như đánh cờ, đá bóng, đấu vật trong khu dân cư.

## 2.7. Xác định các không gian cảnh quan tạo lập hình ảnh đô thị:

\* **Khu nhà liên kế:**

Có quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

Khi thiết kế mặt đứng cho một dãy nhà liên kế cần đảm bảo các nguyên tắc sau:

+ Có tầng cao như nhau trong một dãy nhà;  
+ Có hình thức kiến trúc hài hoà và mái đồng nhất cho một khu vực về chỉ giới; nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng; chiều cao, hình thức mái, vật liệu xây dựng;

+ Có màu sắc chung cho một dãy nhà;  
+ Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà;  
+ Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất;  
+ Trong một đoạn phố có thể có nhiều dãy nhà khác nhau;

Tạo nhịp điệu kiến trúc hợp lý thông qua việc hướng dẫn thiết kế vị trí, kích thước các cửa đi, cửa sổ, hiên, ban công, logia... sao cho cả tuyến phố đều đẹp. Các kích thước và vị trí được không chế. Các công trình nhà ở được áp dụng mặt đứng theo mẫu không cứng nhắc tạo nên sự phong phú đa dạng của kiến trúc trong khu vực.

+ Các công trình cần cân nhắc và khống chế sự chênh lệch giữa cốt sàn tầng trệt so với cốt vỉa hè: tránh tình trạng cốt chênh quá lớn khiến vật dất xe máy lấn chiếm và cản trở việc đi lại của mọi người trên vỉa hè chung.

+ Các chức năng sử dụng ở tầng trệt của các công trình, tổ chức các hoạt động bên trong công trình sao cho nó góp phần làm sinh động không gian nhìn từ bên ngoài, cải thiện diện mạo và không khí khu vực (cafe, quán ăn, cửa hiệu, sảnh lớn, phòng đón tiếp, ...)



+ Với những dãy phố có hướng bất lợi (hướng Tây, Tây-bắc) phải sử dụng vật liệu che nắng tạm thời để đảm bảo mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng đồng bộ một kiểu mái che, tấm che trên một tuyến phố, khu phố để nhấn mạnh đặc trưng nhân tạo của khu vực.

#### **IV.3. Quy hoạch sử dụng đất:**

Khu đất quy hoạch phân ra thành các loại đất:

- Đất ở quy hoạch;
- Đất cây ;
- Đất hạ tầng kỹ thuật;
- Đất giao thông.

**Bảng cân bằng sử dụng đất.**

| Stt      | Loại đất                                | Ký hiệu   | Diện tích m <sup>2</sup> | Mđxd (%)  | Hệ số sdd | Tỷ lệ %      |
|----------|-----------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Đất ở quy hoạch mới (40 lô)</b>      | <b>NO</b> | <b>4.780,40</b>          |           |           | <b>39,41</b> |
|          | Đất ở liên kế 1 (27 lô)                 | NO-01     | 3.333,15                 | 74,4 ÷ 90 | 4,3       |              |
|          | Đất ở liên kế 2 (13 lô)                 | NO-02     | 1.447,25                 | 81,2 ÷ 90 | 4,4       |              |
| <b>2</b> | <b>Đất công viên cây xanh</b>           |           | <b>652,63</b>            |           |           | <b>5,38</b>  |
| <b>3</b> | <b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b> |           | <b>6.698,41</b>          |           |           | <b>55,22</b> |
|          | <b>Tổng diện tích quy hoạch</b>         |           | <b>12.131,44</b>         |           |           | <b>100</b>   |

#### IV.4. Quy mô dân số

| Hình thức ở      | Số căn    | Dân số     | Học sinh mầm non/ 1000 dân | Học sinh tiểu học/ 1000 dân | Học sinh THCS/ 1000 dân |
|------------------|-----------|------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Liên kế          | 40,0      | 160,0      |                            |                             |                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>40</b> | <b>160</b> | <b>8</b>                   | <b>10</b>                   | <b>9</b>                |

#### IV.5. Quy hoạch chi tiết các khu chức năng:

Căn cứ vào các Quy chuẩn quy hoạch và Tiêu chuẩn quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật của đồ án.

##### 5.1. Đất ở nhà liên kế:

- Mật độ xây dựng tối đa: 74,4 ÷ 90%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng
- Khoảng lùi trước: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ
- Khoảng lùi sau: Lùi 2m.
- Tổng số lô nhà liên kế là 40 lô, trong đó:
  - + Lô có diện tích lớn nhất: 178,25 m<sup>2</sup>;
  - + Lô có diện tích nhỏ nhất: 100 m<sup>2</sup>.

##### 5.2. Đất cây xanh:

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 01 tầng

- Chỉ tiêu đất cây xanh tối thiểu:  $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$ .
- Tổng diện tích cây xanh quy hoạch  $652,63\text{m}^2$ ; quy mô dân số 160 người, quy hoạch đạt  $4,08\text{m}^2/\text{người}$ . Đảm bảo và đáp ứng cho nhu cầu sử dụng trong khu quy hoạch và các hộ dân hiện hữu.

### **5.3. Đất công trình công cộng:**

Khu phố Thiết Đính Bắc, phường Bồng Sơn hiện trạng xung quanh bán kính 500m khu quy hoạch chưa có các công trình công cộng dịch vụ, phục vụ, theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị Bồng Sơn – Hoài Nhơn phía Tây dự án có công trình dịch vụ quy mô 0.8ha.

### **5.4. Đất giáo dục:**

Căn cứ theo quy mô dân số tạm tính, đồ án quy hoạch có khoảng 160 người với số học sinh mầm non 8 cháu, 10 học sinh tiểu học và 9 học sinh THCS.

Hiện tại, trường mầm non và trường tiểu học khu phố Thiết Đính Bắc đã có trên tuyến đường Lê Thanh Nghị, đảm bảo phục vụ cho khu quy hoạch.

### **5.5. Đất y tế:**

Hiện nay trạm y tế phường Bồng Sơn đã đầu tư xây dựng trạm y tế hoàn chỉnh để đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

## **IV.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **6.1. Quy hoạch san nền:**

Cao độ san nền căn cứ vào cao độ tuyến đường Đồng Khởi và tuyến đường Trần Văn Cẩn để tính toán san nền. Cao độ thiết kế cao phía Tây Bắc, thấp dần phía Đông Nam.

- + Cao độ san nền cao nhất: +24,0m.
- + Cao độ san nền thấp nhất: +16,0m.

### **6.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông:**

\*Giao thông tiếp cận ra tuyến đường Đồng Khởi lộ giới 16m (4m-8m-4m) và đường quy hoạch phân khu phía Nam dự án lộ giới 24m (5m-14m-5m).

\*Đường Trần Văn Cẩn có lộ giới 30m (4,5-9m-3m-9m-4,5m).

\*Đường giao thông N1 phía Đông khu quy hoạch có lộ giới 13m (3-7m-3m).

\*Kết cấu mặt đường bê tông nhựa, bờ vỉa bê tông đá 1x2 M250, vỉa hè lát gạch terrazo.

Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Đính Bắc.

| <b>Bảng thống kê đường giao thông</b> |                                     |                      |                    |                   |                |                                  |               |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|----------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Tt</b>                             | <b>Tên đường</b>                    | <b>Chiều dài (m)</b> | <b>Lộ giới (m)</b> |                   |                | <b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b> |               |
|                                       |                                     |                      | <b>Lề trái</b>     | <b>Lòng đường</b> | <b>Lề phải</b> | <b>Lòng đường</b>                | <b>Vĩa hè</b> |
| 1                                     | <b>Đường N1</b>                     | 173,43               | 3,00               | 7,00              | 3,00           | 1.214,01                         | 1.040,58      |
| 2                                     | <b>Đường Trần Văn Cẩn</b>           | 152,81               | 4,50               | 10,58             | 0,00           | 1.616,73                         | 687,65        |
| 3                                     | <b>Đường Đồng Khởi</b>              | 92,86                | 3,50               | 9,00              | 3,50           | 835,74                           | 650,02        |
| 4                                     | <b>Đường nội bộ, nút giao thông</b> |                      |                    |                   |                |                                  | 653,68        |
| <b>Tổng cộng</b>                      |                                     |                      |                    |                   |                | <b>6.698,41</b>                  |               |

### 6.3. Quy hoạch thoát nước mưa:

#### 6.3.1. Hiện trạng thoát nước:

Hiện trạng khu quy hoạch chủ yếu là đất trồng và trồng hoa màu, nước chảy theo địa hình tự nhiên thoát về tuyến mương phía Nam đường Lê Thanh Nghị.

#### 6.3.2. Hình thức thoát nước:

Hệ thống thoát nước mưa, kênh mương thủy lợi hiện trạng và nước thải sinh hoạt đi riêng. Thiết kế theo hình thức tự chảy từ các lô đất ra các tuyến đường giao thông.

#### 6.3.3. Tiêu chuẩn thiết kế và công thức tính:

##### a. Tiêu chuẩn thiết kế:

- Căn cứ vào tiêu chuẩn thiết kế thoát nước TCVN 7957-2008.
- Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất.

##### b. Nguyên tắc thiết kế:

Mạng lưới thoát nước mưa là một khâu được thiết kế để đảm bảo thu và vận chuyển nước mưa ra khỏi khu dân cư một cách nhanh nhất. Chống ngập úng trên đường và các khu dân cư lân cận. Để đạt được yêu cầu trên khi quy hoạch mạng lưới thoát nước mưa cần dựa trên các nguyên tắc sau:

- Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên để bố trí thoát nước tự chảy;
- Nước mưa được xả thẳng vào nguồn gần nhất (ao, mương, sông, hồ);
- Hệ thống thoát nước mưa phải bao trùm toàn bộ các khu vực xây dựng, bảo đảm thu và tiêu thoát tốt lượng nước mưa rơi trên nội đô, có tính tới lưu vực lân cận dự án.
- Không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường khu vực.

**c. Giải pháp thiết kế:**

Hệ thống thoát nước thiết kế theo hướng dốc địa hình san nền.

Hệ thống thoát nước mưa phía Bắc khu quy hoạch sẽ được thu gom bằng đường ống D600 đi trên vỉa hè đường N1 và đường ống D800 đường Đồng Khởi, Trần Văn Cẩn, đưa về phía Nam đường ống D1000 trên đường Trần Văn Cẩn thoát ra tuyến cống, đầu nối trên đường Lê Thanh Nghị phía Nam

Cấu tạo chung của tuyến thoát nước trong nội bộ khu quy hoạch:

- + Các tuyến thoát nước dùng cống BTCT.
- + Các cống qua đường dùng cống H30; trên vỉa hè dùng cống H10; đặt hố ga thu nước dọc vỉa hè và cống qua đường để thu nước mặt trên đường giao thông.
- + Để đảm bảo thoát nước thuận lợi và triệt để, độ dốc đáy cống nhỏ nhất 0,3%.

| <b>Bảng tổng hợp khối lượng cấu kiện thoát nước mưa</b> |                 |                   |                      |                |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|----------------|
| <b>Tt</b>                                               | <b>Hạng mục</b> | <b>Khối lượng</b> | <b>Loại vật liệu</b> | <b>Ghi chú</b> |
| 1                                                       | Ống D600mm      | 221,0 M           | BTCT                 | Thoát nước mưa |
| 2                                                       | Ống D800mm      | 212,0 M           | BTCT                 | Thoát nước mưa |
| 3                                                       | Ống D1000mm     | 160,0 M           | BTCT                 | Thoát nước mưa |
| 4                                                       | Hố ga nước mưa  | 22 Cái            | BTCT                 | Thoát nước mưa |

**d. Tính toán thủy lực mạng lưới cống thoát nước mưa:**

Lưu lượng nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn

*Xác định cường độ mưa:*

Theo tài liệu “ Công thức tính cường độ mưa khi thiết kế hệ thống thoát nước mưa ở Việt Nam” (Tuyển tập công trình của Viện kỹ thuật xây dựng Moxkva số 110-1975), đối với vùng không có tài liệu ghi mưa cường độ mưa tính theo công thức :

$$q = \frac{35^n \times q_{20} \times (1 + C \times \log(P))}{(t + 15)^n}$$

Trong đó:

n, C : Những đại lượng phụ thuộc đặc điểm khí hậu của từng vùng

q<sub>20</sub>: Cường độ mưa tính với thời gian 20 phút với chu kỳ lặp lại trận mưa là P=1 năm;

q<sub>20</sub> có thể xác định bằng phương pháp gần đúng:

$$q_{20}=0.071HdTB0.5 \quad \text{sai số 10- 80\%}$$

$$q_{20}=0.072HdTB0.43 \quad \text{sai số 2- 40\%}$$

$$q_{20}=58Hng0.49 \quad \text{sai số 1- 14\%}$$

trong đó: H là hàm lượng mưa trung bình năm (mm), Hng là lượng mưa trung bình ngày của ngày trong mùa mưa (mm),  $d_{TB}$  là độ hụt trung bình của độ ẩm không khí trong các tháng có mưa.

Ở đây, chọn công thức  $q_{20}=58H_{ng}^{0.49}$ , với  $H_{ng}=20.6\text{mm}$ ( tại Trạm Hoài Nhơn).

$$\Rightarrow q_{20}= 255.4 \text{ mm.}$$

t: Thời gian mưa tính toán, phút;

P: Chu kỳ lặp lại trận mưa thiết kế , năm. (Thị xã Hoài Nhơn là đô thị loại loại IV, chọn P= 1 năm).

Bảng 3- TCVN 7957:2008

| Tính chất đô thị      | Kênh, mương | Cống chính | Cống nhánh khu vực |
|-----------------------|-------------|------------|--------------------|
| Thành phố lớn, loại I | 10          | 5          | 2-1                |
| Đô thị loại II, III   | 5           | 2          | 1 – 0,5            |
| Các đô thị khác       | 2           | 1          | 0,5 – 0,33         |

*Thời gian mưa tính toán:*

Thời gian mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$t = t_0 + t_r + \Sigma t_c.$$

Trong đó:

t: Thời gian mưa tính toán, phút;

$t_0$ : Thời gian tập trung dòng chảy từ điểm xa nhất đến rãnh thoát nước , phụ thuộc vào diện tích, cường độ mưa và bề mặt lớp che phủ. Khi tính toán sơ bộ  $t_0$  có thể được lấy như sau:

+ Nếu trong khu dân cư không có rãnh thoát nước mưa lấy  $t_0=10$  phút;

+ Nếu trong khu dân cư có rãnh thoát nước mưa lấy  $t_0=5$  phút;

$t_r$  : Thời gian nước chảy theo rãnh đến giếng thu mưa đầu tiên;

$\Sigma t_c$ : Tổng thời gian nước chảy trong các đoạn cống từ giếng thu đầu tiên đến mặt cắt cuối của đoạn cống đang xét ;

-Xác định  $t_r$ :

$$t_r = 1.25 \frac{L_r}{v_r}$$

Trong đó:

$L_r$  : Chiều dài rãnh, m;

$v_r$  : Tốc độ nước chảy trong rãnh, m/s;

1.25: Hệ số kể đến sự tăng dần của tốc độ dòng chảy trong quá trình mưa;

-Xác định  $t_c$ :

$$t_c = r \sum \frac{L_c}{v_c}$$

Trong đó:

$L_c$  : Chiều dài đoạn cống tính toán, m;

$v_c$  : Tốc độ nước chảy trong cống, m/s;

$r$  : Hệ số phụ thuộc vào địa hình và được lấy tương ứng bằng 2; 1,5; 1, 2 đối với các khu vực có độ dốc  $i < 0,01$ ;  $0,01 < i < 0,03$  và  $i > 0,03$  (theo TCVN 7957-2008). Đối với khu vực dự án lấy trung bình  $r = 2$ .

-Xác định lưu lượng mưa tính toán:

$$Q_{tt} = \psi \cdot q \cdot F \quad (l/s) .$$

Trong đó :

$q$  : Cường độ mưa, l/s.ha; được tính theo cường độ  $q_{20}$ .

$F$ : Diện tích lưu vực thoát nước mưa, ha; được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình.

$\psi$  : là hệ số dòng chảy.

Hệ số dòng chảy nói lên phần nước mưa có thể thu được vào hệ thống thoát nước và phụ thuộc vào tính chất mặt phủ của lưu vực tính toán. Đối với khu vực mà kết cấu bề mặt có độ thấm lớn, hệ số dòng chảy nhỏ, ngược lại bề mặt có hệ số thấm nhỏ, hệ số dòng chảy lớn.

Hợp lý hơn cả, hệ số dòng chảy phải được xác định bằng thực nghiệm, tuy nhiên việc xác định hệ số dòng chảy bằng thực nghiệm là rất khó khăn, vì vậy theo tiêu chuẩn ngành (Tiêu chuẩn thiết kế 7957-2008) cho phép sử dụng hệ số dòng chảy trung bình để tính toán. Hệ số dòng chảy trung bình đối với các loại kết cấu mặt phủ như sau:

Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Định Bắc.

| Đặc trưng của bề mặt                        | Hệ số dòng chảy (C) |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Mái nhà và mặt đường bê tông                | 0,75                |
| Mặt đường nhựa                              | 0,73                |
| Mặt cỏ, vườn, công viên (cỏ chiếm dưới 50%) |                     |
| - Độ dốc nhỏ 1-2%                           | 0,32                |
| - Độ dốc trung bình 2-7%                    | 0,37                |
| - Độ dốc lớn                                | 0,40                |

Trong thực tế, rất khó để xác định chính xác phần diện tích các loại kết mặt phủ trong lưu vực tính toán. Đối với khu quy hoạch này phần lớn bề mặt là mái nhà và mặt đường bê tông và đất hành lang giao thông, vì vậy khi tính toán lưu lượng cho một đoạn cống khu quy hoạch này chọn hệ số mặt phủ trung bình là 0,65.

#### **6.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

##### **6.4.1. Tiêu chuẩn thiết kế:**

Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia công trình cấp nước QCVN07-1:2016/BXD;

Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất.

+ Tỷ lệ cấp nước sinh hoạt đạt 100% dân số

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngđ.

##### **6.4.2. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

###### **a. Hiện trạng cấp nước:**

Hiện nay khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước sạch, các hộ dân sử dụng nước giếng khoan, giếng khơi để phục vụ nhu cầu sinh hoạt.

###### **b. Giải pháp cấp nước:**

- Nguồn nước: Hiện nay trên tuyến đường Đồng Khởi, đường Trần Văn Cẩn, đường Lê Thanh Nghị đã có hệ thống cấp nước sạch, dự kiến đầu nối vào đường Lê Thanh Nghị có đường ống lớn DN110.

Mạng lưới tuyến ống cấp nước dùng ống HDPE có đường kính D63.

Theo kết quả tính toán công suất cấp nước của dự án là 23,85m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### **Nhu cầu dùng nước tính toán**

Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Định Bắc.

| Cấp nước                       | Tiêu chuẩn |             | Nhu cầu | Nhu cầu m <sup>3</sup> /ngày. Đêm |
|--------------------------------|------------|-------------|---------|-----------------------------------|
| Dân cư (Qsh)                   | 120,00     | l/ngày. Đêm | 160,00  | 19,20                             |
| Nước tưới cây, rửa đường (Qtc) | 8,00       | %(Qsh)      |         | 1,54                              |
| Dự phòng, thất thoát           | 15,00      | %(Qsh+Qtc)  |         | 3,11                              |
| <b>Tổng nhu cầu</b>            |            |             |         | <b>23,85</b>                      |

#### 6.4.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước chữa cháy:

Dọc đường trục chính khu dự án cứ khoảng 150m bố trí một trụ cứu hỏa.

Trụ cứu hỏa có đường kính DN110 được đặt lấy nước trên các tuyến ống cấp nước có DN =110. Cửa chính của họng cứu hỏa quay ra phía mặt đường.

Trụ cứu hỏa được đặt tại các ngã ba, ngã tư đường để nâng hiệu quả phục vụ, thuận lợi cho việc lấy nước.

Khu quy hoạch có dân số <5.000 người. theo bảng 12 – TCVN: 2622/1995=> Tính toán 1 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng 10(l/s).

| Bảng tổng hợp khối lượng cấu kiện cấp nước |                   |            |               |          |
|--------------------------------------------|-------------------|------------|---------------|----------|
| Stt                                        | Hạng mục          | Khối lượng | Loại vật liệu | Ghi chú  |
| 1                                          | Ống D63           | 310,0 m    | HDPE          | Cấp nước |
| 2                                          | Ống D110          | 572,0 m    | HDPE          | Cấp nước |
| 3                                          | Trụ cấp nước pccc | 2 trụ      | TRỤ THP       | PCCC     |

#### 6.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

##### 6.5.1. Căn cứ thiết kế thoát nước:

- Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị Việt Nam QCVN 07: 2016;
- Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất.

##### 6.5.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Chỉ tiêu: 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- Nguồn nước thải phát sinh: Nước thải sinh hoạt chủ yếu từ các hộ dân.

##### 6.5.3. Giải pháp quy hoạch thoát nước thải:

Hệ thống đường ống thu gom được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới các tuyến ống thu gom nước thải sử dụng ống

*Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Định Bắc.*

HDPE D200mm, độ dốc đáy ống tối thiểu 0,3% đặt ngầm trên vỉa hè để thu nước thải từ các hộ dân dân và tự chảy về khu xử lý.

Biện pháp xử lý nước thải: Nước thải được thu gom bằng đường ống Ø200 thu gom về đường ống Ø300 trên đường Lê Thanh Nghị đưa về khu xử lý nước thải chung của phường Bồng Sơn.

Dự báo nhu cầu lượng nước thải: 19,08 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

| <b>Bảng tổng hợp khối lượng cấu kiện thoát nước thải</b> |                 |                   |                      |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Stt</b>                                               | <b>hạng mục</b> | <b>khối lượng</b> | <b>loại vật liệu</b> | <b>ghi chú</b>  |
| 1                                                        | Ống D200mm      | 535 M             | HDPE                 | Thoát nước thải |
| 2                                                        | Hố ga nước thải | 15 Cái            | BTCT                 | Thoát nước thải |

#### **6.6. Vệ sinh môi trường:**

Rác được tổ chức thu gom theo giờ quy định, tập trung tại các điểm thu gom rác và được chở về khu xử lý chất thải rắn.

Chất thải rắn được phân loại từ nguồn phát sinh thành hai loại chính:

+ CTR vô cơ: Kim loại, thủy tinh, chai nhựa, bao nilon...được thu gom để tái chế nhằm thu hồi phế liệu và giảm tải cho các khu xử lý CTR.

+ CTR hữu cơ: Thực phẩm, rau quả củ phế thải, lá cây...được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến trạm trung chuyển.

Tổng khối lượng chất thải rắn: 1kg x 160 người = 160,0kg.

#### **6.7. Quy hoạch cấp điện:**

##### **6.7.1. Căn cứ thiết kế:**

Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD;

Quyết định 19/2006/QĐ - BCN: Quy phạm trang bị điện;

Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất toàn khu.

##### **6.7.2. Nguyên lý thiết kế:**

Mạng lưới điện trung thế, hạ thế phải đảm bảo cấp điện an toàn và ổn định cho các công trình. Các tuyến cáp trung thế, hạ thế và chiếu sáng được bố trí đi ngầm dọc theo vỉa hè.

Trạm biến áp hạ thế được tính toán trên cơ sở nhu cầu cấp điện các công trình chiếu sáng đường, công viên cây xanh được thực hiện theo quy hoạch tổng mặt bằng và thiết kế xây dựng công trình.

### 6.7.3. Giải pháp cấp điện:

#### a. Tính toán nhu cầu dùng điện:

Dựa trên cơ sở mặt bằng quy hoạch và các quy chuẩn cấp điện, toàn bộ khu vực thiết kế bao gồm các công trình công cộng, đất ở chia lô và khu vực cây xanh công viên, phụ tải điện tạm tính:

| CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN    |            |                  |         |     |                |
|----------------------|------------|------------------|---------|-----|----------------|
| Cấp điện             | Tiêu chuẩn |                  | Nhu cầu | Kdt | Công Suất (kW) |
| Nhà ở liền kề        | 500        | W/người          | 160     | 0,9 | 72             |
| Chiếu sáng đường phố | 1          | W/m <sup>2</sup> | 6699    | 1   | 6,7            |
| Chiếu sáng công viên | 0,5        | W/m <sup>2</sup> | 653     | 1   | 0,33           |
| Tổng cộng            |            |                  |         |     | 79,03          |

Tính toán chọn công suất máy biến áp:

+ Hệ số công suất:  $\cos\varphi = 0,85$

+ Công suất biểu kiến:

$S_o = \sum P_{tt} : \cos\varphi = 79,03 : 0,85 = 92,97 \text{ kVA} \Rightarrow \text{XDM 01 TBA 160 kVA.}$

#### 1. Giải pháp thiết kế:

##### Nguồn điện

Nguồn điện chính sẽ được đấu nối từ tuyến 22kV hiện trạng, vị trí đấu nối ở phía Đông Nam khu tái định cư với chiều dài tuyến khoảng  $L_t=160\text{m}$ .

##### Quy hoạch lưới điện xây dựng mới

Đường dây 22kV và 0,4kV xây mới cấp điện cho hệ thống điện sinh hoạt và chiếu sáng bố trí đi ngầm.

Xây dựng hệ thống chiếu sáng bố trí dọc theo các tuyến giao thông và trong các khu vực cây xanh vườn hoa được cấp nguồn từ tủ điều khiển chiếu sáng.

##### Trạm biến áp 22/0,4kVA:

Từ công suất tính toán, khu vực cần xây dựng mới thêm 01 trạm biến áp có công suất 160kVA đặt tại vị trí công viên cây xanh CVCX.

Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Định Bắc.

| <b>Bảng tổng hợp khối lượng cấu kiện cấp điện</b> |                          |               |                   |                |
|---------------------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------------|----------------|
| <b>Stt</b>                                        | <b>Hạng mục</b>          | <b>Đơn vị</b> | <b>Khối lượng</b> | <b>Ghi chú</b> |
| 1                                                 | Đường dây 22kv xdm       | m             | 100               | Cáp đi nổi     |
| 2                                                 | Đường dây 22kv xdm       | m             | 60                | Cáp đi ngầm    |
| 3                                                 | Đường dây 0.4kv xdm      | m             | 290               | Cáp đi ngầm    |
| 4                                                 | Đường dây chiếu sáng xdm | m             | 430               | Cáp đi ngầm    |
| 5                                                 | Trạm biến áp 16KVA       | Trạm          | 1                 | Trạm cột ghép  |
| 6                                                 | Tủ điện                  | Tủ            | 7                 |                |
| 7                                                 | Đèn chùm chiếu sáng      | Cột           | 4                 |                |
| 8                                                 | Cần đèn chiếu sáng       | Cái           | 13                |                |

#### **6.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

Hệ thống cung cấp thông tin liên lạc đi ngầm trên vỉa hè song song với tuyến điện sinh hoạt; đấu nối với tủ phân phối để cung cấp cho các công trình, đảm bảo theo các yêu cầu, quy định. Việc đầu tư xây dựng do các nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu thực tế.

| <b>Bảng tổng hợp khối lượng cấu kiện thông tin liên lạc</b> |                         |               |                   |                |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------|----------------|
| <b>Stt</b>                                                  | <b>Hạng mục</b>         | <b>Đơn vị</b> | <b>Khối lượng</b> | <b>Ghi chú</b> |
| 1                                                           | Đường dây thông tin xdm | M             | 320               | Cáp đi ngầm    |

#### **6.9. Giải phóng mặt bằng:**

Trong quá trình lập dự án cần thống kê đầy đủ các loại công trình và từng loại đất khác để tiến hành bồi thường trước khi giải phóng mặt bằng.

#### **6.10. Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng:**

Căn cứ khối lượng quy mô xây dựng theo nội dung dự án;

Căn cứ Đơn giá Xây dựng cơ bản tỉnh Bình Định và các Thông tư liên quan đến giá Xây dựng cơ bản hiện hành.

Tổng hợp kinh phí đầu tư xây dựng, chưa bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng.

## PHẦN V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

### V.1. Tuyến cảnh quan:

Tuyến phố N1 và tuyến phố Trần Văn Cẩn là tuyến cảnh quan chính kết hợp với công viên cây xanh là điểm nhấn.

### V.2. Nhà liên kế:

#### 2.1. Xác định chiều cao, mật độ xây dựng công trình:

- Tầng cao: tối đa 5 tầng (<19m).
- + Tầng 1: H= +4,20m.
- + Tầng 2-5: H= +3,60m.
- + Chiều cao nền nhà so với cao độ vỉa hè: +0,2m.

#### 2.2. Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:

- Mặt trước: chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Mặt sau: lùi 2,0m so với biên lô đất (với lô đất có chiều dài >18m), chỉ giới xây dựng trùng với ranh giới lô đất (với lô đất có chiều dài <18m).

#### 2.3. Khoảng vườn ban công, lô gia:

- Đường lộ giới 12,0~15,0m: tối đa 1,2m.
- Đường lộ giới >15,0m: tối đa 1,4m.



Hình ảnh minh họa: Mặt đứng 5 tầng nhà liên kế.

### **V.3.Tiện ích công cộng.**

#### **3.1. Thùng rác công cộng:**

Thùng rác có phân loại rác nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường, mật độ không quy định nhưng phải đáp ứng đủ cho người đi bộ.



#### **3.2. Hệ thống đèn chiếu sáng:**

Sử dụng hệ thống đèn LED, kết hợp vừa trang trí vừa chiếu sáng. Đèn bố trí dọc 1 bên đường, khoảng cách 2 trụ đèn từ 33-36m.



### 3.3. Lát gạch vỉa hè:

Sử dụng vật liệu có tính thấm nước tốt, độ nhám cao giảm trơn trượt. Tổ chức ram dốc, sử dụng gạch ốp lát có độ nhám và các dạng vân lồi lõm dành riêng cho người khuyết tật.



### 3.4. Bảng hiệu:

Có thể đặt cao hơn so với tầng trệt nhưng không quá 7m, đảm bảo trong tầm mắt của người đi bộ và xe lưu thông trên đường. Đặt nghiêng góc  $i=10\%$  so với mặt

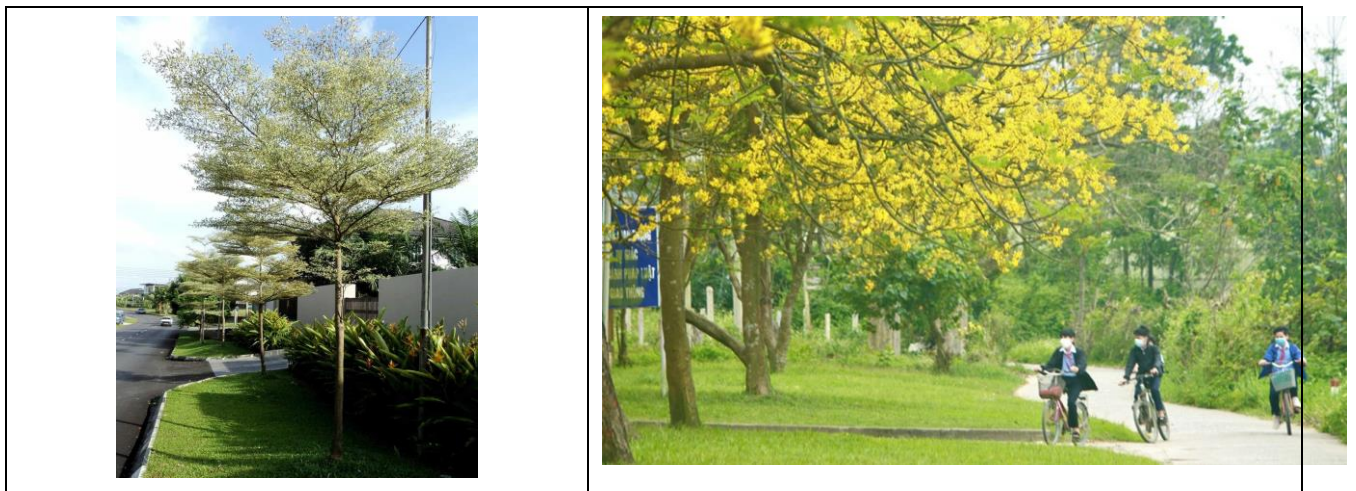
Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Định Bắc.

đúng. Tỷ lệ, màu sắc hài hòa với công trình. Kích thước chữ vừa phải so với biển hiệu.



### 3.5. Hệ thống cây xanh đường phố:

- Trồng theo khoảng cách giữa 2 nhà, tùy thuộc vào từng lô phố.
- Sử dụng cây thân hình thẳng tự nhiên, gỗ tốt, không giòn dễ gãy gây tai nạn bất ngờ. Rễ cây chắc chắn, phần lớn bộ rễ ăn sâu trong đất (rễ cọc) giữ cây chắc chắn khi bị nghiêng như: sao đen, bàng đài loan,...
- Tạo bồn cây và phủ xanh bằng cỏ lá gừng nhằm tăng tính thẩm mỹ.
- Cây trồng đảm bảo yêu cầu về tầm nhìn xe lưu thông cũng như quy định về hạ tầng liên quan.



*Thuyết minh đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Đỉnh Bắc.*

|                                                                                   |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Cây bàn đài loan                                                                  | Cây Lim Sẹt                                                                        |
|  |  |
| Cây Hồng Lộc                                                                      | Cây cỏ lá gừng                                                                     |

## **PHẦN VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC:**

### **VI.1. Khái Quát:**

Nhằm phân tích những tác động tích cực và tiêu cực của dự án đối với môi trường sinh quyển và đối với đời sống của con người. Làm sáng tỏ các mối liên hệ giữa các biện pháp quản lý làm giảm thiểu ô nhiễm và sự biến đổi của môi trường.

### **VI.2. Tác động tích cực:**

Khi dự án đi vào hoạt động, sẽ tạo ra những ảnh hưởng tích cực đến kinh tế xã hội cũng như môi trường của khu vực. Quy hoạch chi tiết khu dân cư có giá trị tôn tạo không gian kiến trúc cảnh quan, phát triển kinh tế xã hội, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, hòa nhập hữu cơ vào đời sống xã hội.

### **VI.3. Tác động tiêu cực:**

Những tác động tiêu cực đến môi trường sẽ xảy ra nếu trong từng giai đoạn hoạt động của dự án không có biện pháp phòng ngừa và xử lý thích hợp.

Ô nhiễm môi trường do rác thải và nước thải sinh hoạt.

Ô nhiễm không khí do bụi, khói,... Ô nhiễm bụi được coi là vấn đề tác động môi trường nghiêm trọng trong quá trình thi công các hoạt động san lấp mặt bằng, làm đường giao thông, lắp đặt các hệ thống kỹ thuật,...

Ô nhiễm tiếng ồn do hoạt động của động cơ các thiết bị san nền, đầm bê tông, máy đóng cọc, máy trộn bê tông, ô tô vận chuyển nguyên vật liệu,...

Những tác động tiêu cực của dự án đối với môi trường là không thể tránh khỏi. Do đó việc phân tích, đánh giá các tác động này cũng rất cần thiết nhằm đưa ra những biện pháp hữu hiệu để phòng ngừa và giảm thiểu tác động của chúng.

### **VI.4. Các tác động của dự án trong giai đoạn chuẩn bị thi công:**

Trong giai đoạn này công tác chính ảnh hưởng đến môi trường xã hội là đền bù, giải phóng mặt bằng để thi công xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật.

Tác động quan tâm nhất là việc thu hồi đất ảnh hưởng đến cuộc sống của các cá nhân liên quan. Tuy nhiên, tác động này hoàn toàn có thể giảm nhẹ thông qua các chính sách hợp lý.

#### **4.1. Một số công tác chính có thể tác động tiêu cực tới môi trường như sau:**

San lấp mặt bằng cục bộ ở những khu vực xây dựng công trình.

Thi công các công trình: xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình.

Lập lán trại, tập kết công nhân, vật tư, thiết bị đến công trường .

Vận chuyển vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng

Gia công chế tạo thiết bị cấu kiện tại chỗ

Lắp đặt thiết bị cấu kiện

Dọn dẹp vệ sinh công trường.

#### **4.2. Các hậu quả gây ra đối với môi trường:**

Những yếu tố môi trường bị ảnh hưởng: môi trường không khí, môi trường nước, cảnh quan khu vực,...

Ô nhiễm nước: do sự gia tăng độ đục, vật chất lơ lửng do quá trình san lấp mặt bằng, xây dựng cầu đường và các công trình; trong đó, chất rắn lơ lửng, chất thải rắn và dầu là các dạng gây tác động lớn đến môi trường nước.

Cảnh quan tự nhiên: cảnh quan tự nhiên sẽ bị thay đổi đáng kể do quá trình san lấp mặt bằng và thi công các công trình; tuy nhiên với những nguyên tắc quy hoạch đã đặt ra, cảnh quan khu vực sau khi xây dựng xong sẽ thay đổi theo hướng tích cực, đẹp và hài hoà hơn.

#### **4.3. Các tác động môi trường khi dự án đi vào hoạt động:**

Với những nguyên tắc quy hoạch đã đặt ra, việc xây dựng và phát triển khu vực sẽ làm thay đổi tất cả các mặt kinh tế, xã hội, văn hóa, môi trường, cảnh quan,...

Chế độ thủy văn khu vực: do khu vực nghiên cứu được xây sát vùng thoát nước trên núi Bà, tuy nhiên trong phương án quy hoạch khu dân cư đã tính toán đến lưu vực thoát nước và hướng thoát nước để không ảnh hưởng đến khu dân cư.

Vấn đề ô nhiễm môi trường: Khu vực có lượng phương tiện giao thông đi qua khu vực là rất lớn, phát thải vào không khí lượng khí thải độc hại, tiếng ồn, gây ô nhiễm môi trường không khí, nước của khu vực.

Những vấn đề về chất thải rắn, nước thải sinh hoạt, nước mưa,...được giải quyết bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh.

Cảnh quan khu vực: không gian cảnh quan khu vực hài hoà giữa thiên nhiên và công trình xây mới; việc phân khu chức năng rõ ràng, hợp lý tạo nên một tổng thể hài hoà.

#### **4.4. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, nước,...:**

Để giảm thiểu các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường trong quá trình xây dựng, cần quản lý tốt các nguồn gây ô nhiễm. Cụ thể:

Quản lý hồ sơ dự án chặt chẽ về các mặt mặt bằng thi công, khối lượng thi công trong từng giai đoạn, tiến độ,...

Quản lý thông tin về phương tiện và thiết bị thi công.

Có biện pháp che chắn công trường trong giai đoạn san lấp mặt bằng để hạn chế bụi phát tán trên diện rộng.

Có các quy định trong công trường để giữ gìn vệ sinh khu vực xây dựng. Tập kết vật liệu đúng nơi quy định, không gây ảnh hưởng đến giao thông hoặc đến sinh hoạt cũng như lao động sản xuất của người dân xung quanh. Thu gom, tập kết và xử lý rác thải xây dựng, tránh gây ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

Phun nước tại các điểm đổ vật liệu để tránh bụi.

Có bộ phận công nhân thường xuyên quét dọn mặt bằng.

Đối với xe chuyên chở vật liệu, phải có biện pháp che phủ, tránh để vật liệu rơi vãi. Các phương tiện vận chuyển đường thủy chở vật liệu có trang bị các thiết bị an toàn, không gây ô nhiễm dầu khu vực. Tránh chở vật liệu rời quá đầy.

Bố trí các phương tiện chuyên chở vật liệu vào những thời điểm thích hợp, tránh những giờ cao điểm gây ùn tắc giao thông hoặc ảnh hưởng đến giờ giấc sinh hoạt của người dân.

Lựa chọn các loại vật liệu phù hợp giảm ảnh hưởng đến nước mặt khu vực. Khi tiến hành san lấp, cần có biện pháp san gạt phù hợp tránh các tác động mạnh đến môi trường nước. Lựa chọn thời điểm thi công chính vào những tháng ít mưa, gió,...

#### **4.5. Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình đi vào hoạt động:**

Các vấn đề về nước thải, chất thải rắn,...được giải quyết bằng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (được trình bày ở phần Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật).

Cần tổ chức công tác giáo dục, tuyên truyền nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong cộng đồng qua mạng lưới thông tin đại chúng cũng như giáo dục trong trường học, để mọi người tự giác thực hiện:

Không xả rác bừa bãi.

Xây dựng bể tự hoại đúng quy cách trong nhà.

Nối cống trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài.

Song song với công tác giáo dục, tuyên truyền; chính quyền địa phương cần xây dựng các quy chế bảo vệ môi trường theo đúng luật bảo vệ môi trường đã được Quốc hội thông qua và có định chế xử phạt nghiêm minh đối với người gây ô nhiễm môi trường cũng như hình thành tổ chức giám sát và xử phạt các vi phạm gây ô nhiễm môi trường.

## PHẦN VII. TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Căn cứ khối lượng quy mô xây dựng theo nội dung dự án;

Căn cứ Đơn giá Xây dựng cơ bản tỉnh Bình Định và các Thông tư liên quan đến giá Xây dựng cơ bản hiện hành.

### 1. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng

**Tổng mức đầu tư: 19.788.116.000** ( Mười chín tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu, một trăm mười sáu nghìn đồng chẵn./.).

| STT        | Hạng mục                                                   | Kinh phí (đồng)       |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>I</b>   | <b>Chi phí trực tiếp</b>                                   | <b>17.132.568.152</b> |
| 1          | Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư (dự kiến) | 5.000.000.000         |
| 2          | Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật                          | 12.132.568.152        |
|            | - Giao thông                                               | 5.232.896.152         |
|            | - Thoát nước mưa                                           | 1.748.500.000         |
|            | - Cấp điện + Chiếu sáng                                    | 2.687.189.000         |
|            | - Cấp nước                                                 | 569.413.000           |
|            | - Thông tin liên lạc                                       | 111.320.000           |
|            | - Thoát nước thải và vệ sinh môi trường                    | 1.783.250.000         |
| <b>II</b>  | <b>Chi phí khác (5%)</b>                                   | <b>856.628.000</b>    |
| <b>III</b> | <b>Dự phòng phí (10%)</b>                                  | <b>1.798.920.000</b>  |
|            | <b>Tổng cộng (làm tròn)</b>                                | <b>19.788.116.000</b> |

**2. Nguồn vốn:** Vốn UBND phường Bồng Sơn và các nguồn vốn hợp pháp khác.

### 3. Tổ chức thực hiện

- Cấp phê duyệt NVQH-TKQH: UBND thị xã Hoài Nhơn.
- Cơ quan thẩm định NVQH-TKQH: Phòng Quản lý đô thị thị xã Hoài Nhơn.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND phường Bồng Sơn.
- Cơ quan lập TKQH: Công ty TNHH TVXD & MT Nam Phương.

## **PHẦN VIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Trên đây là nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư khu phố Thiết Đính Bắc. Kính đề nghị Phòng Quản lý Đô thị thị xã Hoài Nhơn thẩm định và trình UBND thị xã xem xét phê duyệt để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

## **PHẦN IX. PHỤ LỤC**

1. Các văn bản pháp lý kèm theo.
2. Bản vẽ thu nhỏ.