UỶ BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

**ThuyÕt minh**

**Quy ho¹ch chi tiÕt 1/500 x©y dùng**

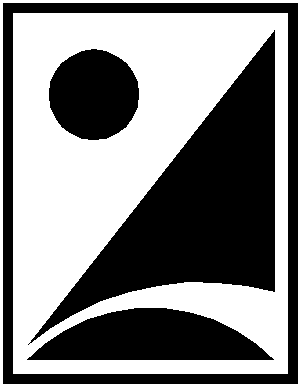
**Khu D¢N C¦ TRUNG T¢M PH¦êNG §IÖN AN**

**THÞ X· §IÖN BµN, TØNH QU¶NG NAM**

§¬n vÞ t­ vÊn: viÖn quy ho¹ch ®t-nt qu¶ng nam

Quảng Nam, năm 2016

**së x©y dùng qu¶ng nam**



**viÖn quy ho¹ch ®« thÞ & n«ng th«n**

-----🙢🙠🕮🙢🙠 -----

Số:\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**ThuyÕt minh**

**quy ho¹ch chi tiÕt 1/500**

**KHU d©n c­ TRUNG T¢M ph­êng §IÖN AN**

**thÞ x· §IÖN BµN, tØnh qu¶ng nam**

***Chñ nhiÖm ®å ¸n:*** Th.S. Lª Tó.

***Tham gia nghiªn cøu thiÕt kÕ:***

***- KiÕn tróc:*** TH.S. KTS. NguyÔn V¨n Phong.

KTS. NguyÔn B¶o Long.

**- *Giao th«ng:***  KS. TrÇn Ngäc Hµ.

***- ChuÈn bÞ kü thuËt:*** KS. TrÇn ThÞ Mü N­¬ng.

***- CÊp n­íc:***  KS. §µo ThÞ Ngäc Ph­îng.

***- CÊp ®iÖn:***  KS. D­¬ng Quang TuÊn.

***- Tho¸t n­íc bÈn-VSMT:*** KS. TrÇn ThÞ Mü N­¬ng.

|  |  |
| --- | --- |
| **Chñ ®Çu t­**  **PHßNG qu¶n lý ®« thÞ**  **thÞ x·§IÖN BµN** | *Qu¶ng Nam, ngµy th¸ng n¨m 2016*  **viÖn quy ho¹ch ®T&NT qu¶ng nam**  **viÖn tr­ëng** |
|  | **th.s. lª tó** |

**MỤC LỤC**

[Phần 1. MỞ ĐẦU 5](#_Toc468092920)

[1.1. Lý do của việc lập quy hoạch. 5](#_Toc468092921)

[1.2. Mục tiêu quy hoạch : 5](#_Toc468092922)

[1.3. Các cơ sở pháp lý. 6](#_Toc468092923)

[1.4. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ: 6](#_Toc468092924)

[Phần 2. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG 7](#_Toc468092925)

[2.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch 7](#_Toc468092926)

[2.2. Điều kiện tự nhiên 7](#_Toc468092927)

[2.2.1. Điều kiện khí hậu 7](#_Toc468092928)

[2.2.2. Thủy văn 8](#_Toc468092929)

[2.2.3. Điều kiện địa hình 8](#_Toc468092930)

[2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật 8](#_Toc468092931)

[2.3.1. Hiện trạng dân cư và lao động 8](#_Toc468092932)

[2.3.2. Hiện trạng sử dụng đất 9](#_Toc468092933)

[2.3.3. Hiện trạng công trình kiến trúc 9](#_Toc468092934)

[2.3.4. Hiện trạng cảnh quan 10](#_Toc468092935)

[2.3.5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật 10](#_Toc468092936)

[2.3.6. Đánh giá chung về khu vực thiết kế: 14](#_Toc468092937)

[Phần 3. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT 16](#_Toc468092938)

[Phần 4. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC 17](#_Toc468092939)

[4.1. Nguyên tắc tổ chức mặt bằng: 17](#_Toc468092940)

[4.2. Cơ cấu tổ chức quy hoạch 17](#_Toc468092941)

[4.3. Quy hoạch sử dụng đất đai 17](#_Toc468092942)

[4.3.1. Các nhóm nhà ở . 17](#_Toc468092943)

[4.3.2. Khu công trình thương mại – dịch vụ: 19](#_Toc468092944)

[4.3.3. Khu công viên cây xanh: 19](#_Toc468092945)

[Bảng tổng hợp chi tiết sử dụng đất 20](#_Toc468092946)

[4.4. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan 25](#_Toc468092947)

[4.4.1. Quan điểm 25](#_Toc468092948)

[4.4.2. Bố cục không gian 25](#_Toc468092949)

[Phần 5. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT 27](#_Toc468092950)

[5.1. Chuẩn bị kỹ thuật – thoát nước mưa: 27](#_Toc468092951)

[5.1.1. Cơ sở thiết kế: 27](#_Toc468092952)

[5.1.2. Giải pháp san nền- thoát nước 27](#_Toc468092953)

[5.2. Quy hoạch giao thông: 29](#_Toc468092954)

[5.2.1. Nguyên tắc thiết kế: 29](#_Toc468092955)

[5.2.2. Tiêu chuẩn quy trình áp dụng: 29](#_Toc468092956)

[5.2.3. Tổ chức hệ thống giao thông: 29](#_Toc468092957)

[5.2.4. Giải pháp thiết kế 30](#_Toc468092958)

[5.2.5. Tổng hợp khối lượng 31](#_Toc468092959)

[5.3. Quy hoạch cấp điện: 31](#_Toc468092960)

[5.3.1. Các căn cứ để lập: 31](#_Toc468092961)

[5.3.2. Dự báo nhu cầu và phát triển phụ tải 32](#_Toc468092962)

[5.3.3. Giải pháp kỹ thuật: 32](#_Toc468092963)

[5.3.4. Khối lượng dự kiến xây dựng phần cấp điện và chiếu sáng: 32](#_Toc468092964)

[5.3.5. Chiếu sáng đô thị: 33](#_Toc468092965)

[5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước 33](#_Toc468092966)

[5.4.1. Cơ sở thiết kế: 33](#_Toc468092967)

[5.4.2. Tiêu chuẩn và quy mô dùng nước: 33](#_Toc468092968)

[5.4.3. Giải pháp cấp nước: 34](#_Toc468092969)

[5.4.4. Tính toán thuỷ lực mạng lưới: 35](#_Toc468092970)

[5.4.5. Khối lượng cấp nước: 36](#_Toc468092971)

[5.5. Quy hoạch thoát nước thải – quản lý chất thải rắn – nghĩa trang 36](#_Toc468092972)

[5.5.1. Cơ sở thiết kế 36](#_Toc468092973)

[5.5.2. Dự báo khối lượng nước thải, chất thải rắn 36](#_Toc468092974)

[5.5.3. Giải pháp thoát nước thải 37](#_Toc468092975)

[5.5.4. Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn 37](#_Toc468092976)

[5.5.5. Khái toán khối lượng hệ thống thoát nước bẩn: 37](#_Toc468092977)

[5.6. Tổng hợp kinh phí đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật 38](#_Toc468092978)

[5.7. Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC) 38](#_Toc468092979)

[5.7.1. Phạm vi, nội dung nghiên cứu và phương pháp thực hiện ĐMC 38](#_Toc468092980)

[5.7.2. Các vấn đề môi trường và mục tiêu môi trường chính trong đồ án quy hoạch 39](#_Toc468092981)

[5.7.3. Đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch 39](#_Toc468092982)

[5.7.4. Dự báo tác động và diễn biến môi trường của việc quy hoạch 41](#_Toc468092983)

[5.7.5. Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường 43](#_Toc468092984)

[Phần 6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 46](#_Toc468092985)

[Phần 7. PHỤ LỤC 47](#_Toc468092986)

# 

# MỞ ĐẦU

## Lý do của việc lập quy hoạch.

Điện Bàn là thị xã đồng bằng ven biển, có vị trí địa lý- kinh tế đặc biệt quan trọng của tỉnh Quảng Nam và Vùng kinh tế trọng điểm Miền Trung. Với vị trí tại cửa ngõ phía Bắc của tỉnh Quảng Nam giáp ranh thành phố Đà Nẵng và thành phố Hội An, là vùng giao thoa của các hoạt động kinh tế, thương mại và du lịch tầm cỡ quốc gia, quốc tế thông qua hệ thống cảng Tiên Sa, sân bay quốc tế Đà Nẵng, hành lang giao thông Bắc-Nam, các khu công nghiệp tập trung, đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, hệ thống làng nghề phát triển và 2 di sản văn hoá thế giới là Hội An và Mỹ Sơn. Với những lợi thế chiến lược trên, trong thời gian qua Điện Bàn đã là điểm đến quan trọng và hấp dẫn đối với khu vực đầu tư du lịch, công nghiệp và dịch vụ của Tỉnh.

Điện An là một phường nằm ở vùng trung tâm của thị xã Điện Bàn.Tổng diện tích tự nhiên 1.014,85 ha, dân số 14.451người với 3.524 hộ, mật độ dân số 1423,7 người/km2.

Khu vực trung tâm Điện An là khu vực có vị trí hết sức thuận lợi với nhiều tuyến giao thông huyết mạch chạy qua như Quốc lộ 1A, đường Trần Nhân Tông, tuyến ĐH4, ĐH8…

Theo Quy hoạch chung xây dựng đô thị Điện Bàn đến năm 2030, khu vực trung tâm Điện An đã được xác định là một trung tâm thương mại, dịch vụ và dân cư của phân khu Phương An bên cạnh tính chất hiện hữu là một khu dân cư trung tâm phường.

Nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung, tạo cơ sở pháp lý để khai thác, sử dụng quỹ đất hiệu quả, hình thành một khu dân cư mới hiện đại đồng bộ, việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư trung tâm phường Điện An là cần thiết. Trên cơ sở đó UBND tỉnh Quảng Nam đã phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm phường Điện An tại Quyết định số 3436/QĐ-UBND ngày 23/9/2015.

## Mục tiêu quy hoạch :

+ Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng đô thị Điện Bàn đến năm 2030;

+ Hình thành khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu Phương An và các tiêu chí đô thị loại IV;

+ Tạo cơ sở pháp lý cho các cấp quản lý về quy hoạch, đất đai, quản lý triển khai các dự án đầu tư cụ thể, các bước thiết kế xây dựng, các thủ tục cấp chứng chỉ quy hoạch, giao đất và cấp phép xây dựng...;

+ Khai thác, sử dụng quỹ đất hợp lý và hiệu quả, tạo vốn đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, đồng thời đáp ứng nhu cầu về đất ở cho nhân dân.

## Các cơ sở pháp lý.

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ V/v quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

- Thông tư số : 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng phân khu chức năng đặc thù**;**

- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy họach xây dựng”;

- Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn;

- Quyết định số 2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) của thị xã Điện Bàn;

-Quyết định số 4455/QĐ-UBND ngày 28/6/2013 của UBND huyện Điện Bàn về việc phê duyệt Quy hoạch nông thôn mới xã Điện An;

- Quyết định số 3436/QĐ-UBND ngày 23/9/2015 của UBND tỉnh Quảng Namvề việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trung tâm phường Điện An, thị xã Điện Bàn;

- Căn cứ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan.

## Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Niên giám thống kê thị xã Điện Bàn;

- Đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Điện An;

- Đồ án Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn;

- Tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương;

- Các đồ án quy hoạch, dự án liên quan.

# ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

## Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

|  |
| --- |
|  |
| Sơ đồ vị trí quy hoạch |

#### Thuộc Khu đô thị Phương An theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn đã được phê duyệt; ranh giới cụ thể như sau:

#### + Phía Bắc giáp : Khu trung tâm hành chính phường;

#### + Phía Đông và Nam giáp: Đường bê tông;

#### + Phía Tây giáp : Đường đi UBND phường Điện An.

#### - Tổng diện tích lập quy hoạch: 156927,3m2.

## Điều kiện tự nhiên

### Điều kiện khí hậu

Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng chịu ảnh hưởng của gió mùa, gió mùa Tây Nam xuất hiện vào các tháng 5, 6, 7 mang theo hơi nóng, gió mùa Đông Bắc xuất hiện vào tháng 11, 12, 1, 2 mang theo hơi lạnh. Các tháng có thời tiết thuận lợi từ tháng 1 đến tháng 8, các tháng có thời tiết xấu (mùa mưa bão) vào các tháng 9, 10, 11.

**- Nhiệt độ**

+ Nhiệt độ trung bình năm : 25,6oC

+ Nhiệt độ tối cao trung bình : 29,7oC

+ Nhiệt độ tối thấp trung bình : 22,7oC

+ Biên độ nhiệt trung bình tháng : 7oC

**- Bức xạ:**

+ Từ tháng 4-7: cao trên 14 Kcal/cm2;

+ Từ tháng 11-1: nhỏ dưới 8 Kcal/cm2;

+ Tổng lượng bức xạ năm: 143 Kcal/cm2.

**- Độ ẩm:**

Độ ẩm tương đối trung bình tháng trong năm là 82%, trong đó thời kỳ từ tháng 9 đến tháng 10 là 82-88%, từ tháng 4 đến tháng 9 chỉ đạt 75-81%.

**- Mưa:** Lượng mưa chủ yếu tập trung nhiều vào các tháng 9 - tháng 12

+ Lượng mưa trung bình năm : 2.491mm

+ Lượng mưa lớn nhất năm : 3.307mm

+ Lượng mưa nhỏ nhất năm : 1.111mm

+ Lượng mưa ngày lớn nhất : 332mm

**- Gió**: Khu vực có 2 hướng gió thịnh hành chính là hướng Đông và Đông Bắc

+ Gió Đông từ tháng 3 đến tháng 8

+ Gió Đông Bắc từ tháng 10 đến tháng 2

+ Vận tốc gió trung bình năm 2,9m/s, lớn nhất trung bình từ 14 - 28m/s vận tốc gió cực đại 40m/s (xảy ra khi có bão).

### Thủy văn

Điện An nằm trong vùng hạ lưu sông Thu Bồn, do đó hằng năm chịu ảnh hưởng trực tiếp từ chế độ thủy văn của hệ thống sông này. Sông Vĩnh Điện là nhánh của sông Thu Bồn chảy qua đường ranh giới phía Nam và phía Đông của xã với chiều dài 2,5 km. Đây là nguồn cung cấp nước chính cho thủy lợi. Ngoài ra còn có sông Cổ Cò là nhánh nối giữa sông Bình Long và sông Vĩnh Điện, chảy uốn khúc qua địa bàn xã với chiều dài 6 km.

Thủy văn: Khu vực thị xã Điện Bàn chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thuỷ văn Sông Thu Bồn, khu vực xã Điện An thuộc vùng cửa sông Thu bồn có các chế độ thuỷ văn như sau (Theo tài liệu của Quy hoạch thủy lợi toàn tỉnh) :

+ Diện tích lưu vực : 2.967 km2;

+ Lưu lượng mưa lũ : 12.000 m3/s;

+ Lưu lượng trung bình : 206,86 m3/s;

+ Lưu lượng kiệt : 5,25 m3/s.

### Điều kiện địa hình

Khu vực trung tâm xã Điện An, có hướng thấp dần từ Tây sang Đông. Vào mùa mưa phần lớn diện tích đất đai đều bị ngập lụt gây thiệt hại lớn về hoa màu và tài sản của nhân dân.

## Hiện trạng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

### Hiện trạng dân cư và lao động

- Khu vực lập quy hoạch có khoảng 131 hộ, dân số khoảng 520 người.

- Một số hộ dân nằm trên đường quốc lộ 1A cũ sinh sống bằng nghề kinh doanh, các hộ còn lại chủ yếu làm nghề nông.

### Hiện trạng sử dụng đất

- Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất lúa và đất ở dọc theo tuyến đường Trần Nhân Tông và ĐH4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT** | | | | |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **KÝ HIỆU** | **DIỆN TÍCH (M2)** | **TỶ TRỌNG (%)** |
| **1** | **Đất công trình công cộng** | **CC** | **927,6** | **0,59** |
|  | Trạm y tế | C1 | 927,6 | 0,59 |
| **2** | **Đất ở** | **O** | **52226,5** | **33,28** |
|  | Đất ở | O1 | 14497,6 | 9,24 |
|  | Đất ở | O2 | 12563,9 | 8,01 |
|  | Đất ở | O3 | 2692,8 | 1,72 |
|  | Đất ở | O4 | 4387,1 | 2,80 |
|  | Đất ở | O5 | 14353,6 | 9,15 |
|  | Đất ở | O6 | 2226,8 | 1,42 |
|  | Đất ở | O7 | 989,6 | 0,63 |
|  | Đất ở | O8 | 515,1 | 0,33 |
| **3** | **Đất trồng lúa** | **L** | **82053,3** | **52,29** |
|  | Đất trồng lúa | L1 | 26565,7 | 16,93 |
|  | Đất trồng lúa | L2 | 1418,6 | 0,90 |
|  | Đất trồng lúa | L3 | 3802,7 | 2,42 |
|  | Đất trồng lúa | L4 | 13058,1 | 8,32 |
|  | Đất trồng lúa | L5 | 29177,2 | 18,59 |
|  | Đất trồng lúa | L6 | 8031 | 5,12 |
| **4** | **Đất mặt nước** | **M** | **3096,6** | **1,97** |
|  | Ao nước |  | 1192,6 | 0,76 |
|  | Mương nước |  | 1904 | 1,21 |
| **5** | **Đất tôn giáo tín ngưỡng** | **TN** | **196** | **0,12** |
|  | Miếu |  | 196 | 0,12 |
| **7** | **Đất trồng cây lâu năm** | **N** | **2557,7** | **1,63** |
| **8** | **Đất nghĩa trang** | **NT** | **160,9** | **0,10** |
| **9** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** |  | **15708,7** | **10,01** |
|  | **TỔNG** |  | **156927,3** | **100,00** |

### Hiện trạng công trình kiến trúc

***\* Công trình cộng cộng:***

Trong khu vực có công trình trạm y tế phường Điện An.

***\* Nhà dân :***

Tập trung chủ yếu trên các trục đường Trần Nhân Tông (QL 1A cũ) và ĐH4. Đa số là nhà cấp 4 xây gạch và một số nhà bê tông 2,3 tầng. Các nhà dân nằm sau các trục giao thông Trần Nhân Tông (QL 1A cũ) và ĐH4 xây dựng tự phát chưa có quy hoạch và những quy định cụ thể về xây dựng, nên rất lộn xộn mất mỹ quan, không có kiến trúc đặc thù.Tổng số nhà trong quy hoạch 131 nhà.

|  |  |
| --- | --- |
|  | E:\Bao Long 2010\Quy hoach\Dien ban\Khu trung tam Dien An\20140527_090444.jpg |
| *Nhà ở chia lô* | *Nhà ở nông thôn* |

### Hiện trạng cảnh quan

Cảnh quan chủ yếu của khu vực lập quy hoạch là sông Cổ Cò và khu công viên Nguyễn Văn Trỗi.

### Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### Chuẩn bị kỹ thuật

- Nền hiện trạng:

+ Khu vực nghiên cứu thuộc phường Điện An, thị xã Điện Bàn.

+ Địa hình tương đối bằng phẳng, thấp chủ yếu là đất lúa, cao độ nền khu trồng lúa từ 2.76m – 3.30m, khu vực dân cư hiện trạng từ 4.00m – 4.95m.

+ Khu vực Điện An chịu ảnh hưởng của chế độ thuỷ văn sông Vĩnh Điện thuộc nhánh của sông Thu Bồn chảy qua đường ranh giới phía Nam và phía Đông của xã với chiều dài 2,5 km.

Sông Vĩnh Điện là sông nối giữa sông Thu Bồn và sông Hàn. Dòng chảy từ sông Thu Bồn theo sông Vĩnh Điện đổ về sông Hàn. Dòng chảy sông Vĩnh Điện chịu ảnh hưởng bởi chế độ thuỷ văn sông Thu Bồn và chế độ thuỷ triều vùng biển Cửa Đại và cửa Hàn. Theo tài liệu của Quy hoạch thủy lợi toàn tỉnh:

+ Diện tích lưu vực : 2.967 km2;

+ Lưu lượng mưa lũ : 12.000 m3/s.

+ Lưu lượng trung bình : 206,86 m3/s.

+ Lưu lượng kiệt : 5,25 m3/s.

Nguyên nhân ngập lụt ở hạ lưu sông Thu Bồn chủ yếu do lũ thượng nguồn đổ về và lan truyền qua nhiều phân lưu, diện ngập không mở rộng thêm nhiều, chủ yếu gia tăng độ sâu ngập lụt. Theo số liệu quan trắc mực nước lũ tại trạm đo Câu Lâu:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Năm** | **Hmax(m)** | **Tần suất (%)** |
| 1 | 1996 | 4,44 | 15 |
| 2 | 1998 | 5,09 | 5 |
| 3 | 1999 | 5,23 | 2.5 |
| 4 | 2004 | 4,59 | 10 |
| 5 | 2007 | 5,39 | 1 |
| 6 | 2009 | 5,29 | 2 |

Mặt khác, khu vực thị xã Điện Bàn có quốc lộ 1A và tuyến đường tránh chạy qua gây cản trở dòng chảy lũ, làm cho mức độ ngập lụt vùng thượng du cao hơn vùng hạ du và thời gian ngập kéo dài hơn.

- Hiện trạng thoát nước:

+ Khu vực đường quốc lộ 1A đoạn qua khu vực quy hoạch đã có hệ thống thoát nước mưa dọc 2 bên đường.

+ Trong ranh giới quy hoạch có 01 cống đôi thoát nước qua đường:

Khẩu độ cống 1: B=2,3m

Khẩu độ cống 2: B=2,6m

Lưu vực đảm nhận thoát nước của cống qua đường là tuyến Trần Nhân Tông và một phần đồng ruộng phía Tây khu vực quy hoạch. Phần còn lại của lưu vực này thoát vào sông Giáp Ba.

Mặc khác, cống qua đường quốc lộ 1A có nhiệm vụ thoát lũ qua đường trong đợt lũ đầu khi chưa tràn đường và thoát nước lũ đọng đồng ruộng.

+ Hiện trạng khu vực có tuyến mương tiêu đất khẩu độ B=1.3m, lưu vực đảm nhận thoát nước là đồng ruộng phía Đông đường Trần Nhân Tông qua khu vực. Hướng thoát qua đường tránh.

|  |  |
| --- | --- |
|  | IMG20160603090210.jpg |
| *Khu vực ruộng lúa* | |

#### Giao thông

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Đường QL1A cũ (nội thị)* | *Đường QL1A (tuyến tránh)* |

**a.** **Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến tránh quốc lộ 1A: Giáp với khu quy hoạch.

- Tuyến quốc lộ 1A cũ: Mặt rộng 10m, nền đường rộng 12m, kết cấu bê tông nhựa, chiều dài tuyến qua khu quy hoạch 0,38km.

- Đường ĐH4: Mặt rộng 3,5m, nền đường rộng 5,5m, kết cấu bê tông nhựa, chiều dài tuyến qua khu quy hoạch 0,39km.

**b. Đường giao thông đối nội:**

- Có một số tuyến đường BTXM với tổng chiều dài 1,1km, rộng 3m trong các khu dân cư và phục vụ giao thông nội đồng

**c. Đánh giá chung:** Giao thông đối ngoại (QL1A) thuận lợi, giao thông đối nội chưa được đầu tư.

#### Cấp nước

- Nguồn nước cung cấp cho khu vực từ nhà máy nước Điện Phước, công suất hiện trạng 3.000 m3/ngày-đêm.

- Hiện trạng khu vực quy hoạch có đường ống PVC D200, uPVC D140, uPVC D90 trên đường Quốc lộ và tuyến ống PVC D63, D60, D50 trên tuyến đường vào khu dân cư.

|  |  |
| --- | --- |
| **IMG20160603092919** | **IMG20160603091552** |
| *Ống cấp nước qua cầu* | *Mương cấp nước thủy lợi* |

#### Cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn cung cấp được nhận từ trạm E157 thông qua xuất tuyến: XT 477-E157.

- Lưới điện:

+ Lưới 22kV: Đi nổi trên trụ bê tông ly tâm, chiều dài tuyến: 0,70km

+ Lưới 0,4kV: Đi nổi trên trụ bê tông ly tâm, chiều dài tuyến: 1,05km.

- Trạm biến áp: Trong khu vực quy hoạch có 02 trạm biến áp100KVA-22/0,4kV.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| IMG_20160603_085419 | IMG_20160603_085407 | IMG_20160603_084009 |
| TBA hiện trạng | Lưới 22kV hiện trạng | Lưới chiếu sáng hiện trạng |

#### Chiếu sáng đô thị

- Dọc trục đường quốc lộ 1A đã có hệ thống chiếu sáng đi nổi, chiều dài tuyến: 0,37km.

*\* Đánh giá chung:*

- Khu vực quy hoạch có nguồn điện cung cấp ổn định (lấy từ trạm biến áp nguồn E157).

- Khu vực quy hoạch được cấp điện từ 02 trạm biến áp phụ tải, công suất 200KVA đảm bảo nhu cầu dùng điện của khu vực.

#### Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:

*- Hiện trạng thoát nước thải:*

Hiện tại, trong khu vực quy hoạch cũng như toàn thị xã Điện Bàn chưa có hệ thống thu gom nước thải. Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại tại mỗi hộ gia đình và tự thấm vào đất. Các loại nước thải còn lại được xả trực tiếp ra khu vực trũng thấm rồi chảy ra mương thoát nước chung.

*- Hiện trạng thu gom rác thải:*

Dọc trục đường quốc lộ 1A và các trục đường trong khu dân cư đã có bố trí các thùng rác thu gom rác thải, người dân đổ rác trực tiếp vào thùng. Định kỳ xe thu gom đến thu gom và vận chuyển đến khu xử lý.

|  |  |
| --- | --- |
| **IMG20160603090222.jpg** | **IMG20160603090205.jpg** |
| *Thùng rác bố trí trên đường* | *Mương thoát nước hở* |

### Đánh giá chung về khu vực thiết kế:

*a. Thuận lợi:*

- Nằm trên trục quốc lộ 1A cũ, cửa ngõ phía Bắc của đô thị Vĩnh Điện đi thành phố Đà Nẵng.

- Hệ thống hạ tầng xã hội và hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, cơ bản được đầu tư nên việc khớp nối tương đối thuận lợi.

- Nhiều khu vực hiện có mật độ xây dựng thấp, thuận lợi cho quá trình cải tạo và phát triển đô thị. Đây cũng là lý do khiến cho việc quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị là hết sức cần thiết, tạo cơ sở pháp lý quản lý xây dựng, hạn chế đền bù giải tỏa trong quá trình phát triển đô thị.

*b. Khó khăn:*

- Địa hình tự nhiên của khu vực quy hoạch thấp trũng, dễ bị ngập lụt là một trong những yếu tố quan trọng cần phải khắc phục trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị.

- Hệ thống thoát nước trên các trục đường vẫn chưa hoàn chỉnh. Chưa có hệ thống tiêu thoát nước thải sinh hoạt và sản xuất.

# CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 /04/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy họach xây dựng” và QCVN 01:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Hạng mục** | **Đơn vị** | **Chỉ tiêu** | **Quy hoạch** |
| **I** | **Dân số** | người |  | **2.000** |
| **II** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** |  |  |  |
| 2.1 | Đất đơn vị ở | m2/người | ≥50 | 39,10 |
| 2.2 | Đất cây xanh | m2/người | ≥2 | 3,37 |
| 2.3 | Tầng cao trung bình |  |  |  |
|  | - Nhà ở phân lô, chỉnh trang | tầng |  | 5 |
| 2.5 | Mật độ xây dựng |  |  |  |
|  | - Nhà ở phân lô, chỉnh trang | % | 60 - 80 | 60 - 80 |
| 2.6 | Chỉ tiêu đất ở trung bình |  |  |  |
|  | - Nhà ở phân lô, chỉnh trang | m2/hộ |  | 100 - 200 |
| **III** | **Hạ tầng kỹ thuật đô thị** |  |  |  |
| 3.1 | Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực) | % | ≥18 | 38,7 |
| 3.2 | Cấp nước sinh hoạt | l/ng-ng |  | 120 |
| 3.3 | Cấp nước CTCC | l/m2 - sàn |  | 2 |
| 3.4 | Thoát nước bẩn sinh hoạt | % Qsh |  | 80 |
| 3.5 | Rác thải | kg/ng-ng |  | 0,9 |
| 3.6 | Cấp điện sinh hoạt | KW/hộ |  | 2,0 |
| 3.7 | Cấp điện cơ quan, CTCC | W/m2 sàn |  | 25 |
| 3.8 | Chiếu sáng đường phố | Cd/m2 |  | 0,4 - 1,2 |

# BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

## Nguyên tắc tổ chức mặt bằng:

- Tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị Phương An.

- Đảm bảo các tiêu chí của khu dân cư theo các tiêu chí: *" xanh –sạch – đẹp"* với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hoàn chỉnh.

- Hạn chế thấp nhất việc đền bù giải toả và khai thác có hiệu quả quỹ đất để bù đắp kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng.

## Cơ cấu tổ chức quy hoạch

- Khu dân cư trung tâm phường Điện An được chia thành 2 khu vực :

*+ Khu vực phía Đông đường Trần Nhân Tông:* Bao gồm khu dân cư chỉnh trang dọc tuyến đường Trần Nhân Tông, khu nhà ở chia lô được tổ chức theo ô bàn cờ với hướng phát triển theo trục Bắc - Nam, kích thước lô 5x20m và khu thương mại dịch vụ (Khách sạn, văn phòng, nhà hàng…) tiếp giáp với công viên Nguyễn Văn Trỗi được chia lô khoảng 20mx25m để dễ thu hút đầu tư và động lực phát triển cho khu vực.

*+ Khu vực phía Tây đường Trần Nhân Tông:* Bao gồm khu dân cư chỉnh trang dọc tuyến đường Trần Nhân Tông, đường ĐH4, khu nhà ở chia lô khoảng 20mx25m dọc theo tuyến đường 13,5m kết nối 2 khu Đông - Tây và tuyến giao thông 17,5m dọc theo ven sông Giáp Ba và nhà hàng ven sông Giáp Ba.

- Tổ chức tuyến giao thông có mặt cắt 13,5m nằm ở giữa đường lên trung tâm phường Điện An và đường ĐH4 kết nối khu phía Đông và phía Tây, trên trục này bố trí nhà ở chia lô và công trình thương mại dịch vụ cuối tuyến làm điểm kết.

- Tổ chức 2 trục chạy song song với đường Trần Nhân Tông, phía Đông là đường bao quốc lộ 1A, phía Tây là trục ven sông Giáp Ba, trên trục này bố trí nhà ở chia lô và công trình thương mại dịch vụ, các điểm bãi đậu xe phục vụ cho nhu cầu của người dân.

## Quy hoạch sử dụng đất đai

### Các nhóm nhà ở .

Trong khu quy hoạch có 131 hộ trong đó cần giải tỏa 8 hộ, các hộ giải tỏa được bố trí tái định cư tại chỗ.

***a. Quy mô đồ án:***

Khu trung tâm Điện An được thiết kế với quy mô dân số khoảng 2.000 người. Trong đó:

Chỉ tiêu đất ở : 39,10 m2/người.

Chỉ tiêu đất cây xanh: 3,37 m2/người

Chỉ tiêu đất công cộng khu ở: 1,52m2/người

Ngoài ra chỉ tiêu đất công cộng khu ở đã được xác định trong khu trung tâm phường Điện An nằm ngoài ranh giới quy hoạch như trường tiểu học Phan Thành Tài, trường tiểu học Phan Chu Trinh.

***b. Khu nhà phân lô:***

Khu nhà phân lô có tổng diện tích là **44099,3 m2.**  Diện tích trung bình mỗi lô là 100 m2/lô, đảm bảo chiều ngang tối thiểu mỗi lô 5m. Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:

\* Mật độ xây dựng tối đa 80%.

\* Tầng cao tối đa là 5 tầng.

\* Chỉ giới xây dựng lùi vào cách chỉ giới đường đỏ 1,2-4m tùy theo các tuyến đường

\* Cốt nền nhà: Thống nhất cùng độ cao 0,15m so với cốt hè ngay trước thềm nhà .

\* Cốt cao tầng 1: Thống nhất cùng độ cao 3,9m so từ mặt dưới kết cấu với cốt nền nhà.

\* Phần kết cấu nhô ra: (Balcon, Logia, mái sảnh, mái hắt, diềm mái) nhô ra: Thống nhất 1,40m so với mép ngoài kết cấu trước nhà.

\* Khuyến khích nhà ở xây dựng với hình thức mái dốc với nhiều mái và phản ánh nét kiến trúc văn hoá dân tộc. Hạn chế sử dụng màu đỏ chói hoặc màu trắng.

\* Nghiêm cấm sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn (hơn 3,0m2) và các chi tiết trang trí phản mỹ quan đô thị.

***c. Khu nhà chỉnh trang:***

Đất ở hiện trạng chỉnh trang có tổng diện tích là **34092,3m2.** Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:

\* Mật độ xây dựng tối đa 60-80%.

\* Tầng cao tối đa là 5 tầng.

\* Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ

\* Đối với những ngôi nhà có hình thức kiến trúc cũ do xây dựng đã lâu hoặc có hình thù/hình khối quái dị: Yêu cầu chỉnh sửa mặt tiền theo quy định quản lý/hoặc mẫu thiết kế do cơ quan quản lý đề xuất đảm bảo hài hoà chung với cảnh quan các khu vực và công trình lân cận.

\* Phần kết cấu nhô ra: (Balcon, Logia, mái sảnh, mái hắt, diềm mái) nhô ra: Thống nhất 1,40m so với mép ngoài kết cấu trước nhà.

\* Nghiêm cấm sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn (hơn 3,0m2) và các chi tiết trang trí phản mỹ quan đô thị.

\* Mỗi nhà/hộ gia đình có trách nhiệm đảm bảo vệ sinh môi trường phần hè phố thuộc phạm vi lô đất ở.

### Khu công trình thương mại – dịch vụ:

Khu công trình công cộng có tổng diện tích các lô là **4961,1 m2**. Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:

\* Đối với công trình công cộng hành chính:

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa 3-7 tầng

\* Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ từ 6m và công trình lân cận 3m. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

\* Cốt sàn tầng 1 và các tầng tuỳ theo chức năng, nhiệm vụ từng công trình, hạng mục.

\* Phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: Balcon, Logia, mái hắt, diềm mái và phần mái đại sảnh tuỳ theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

\* Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ chói, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.

### Khu công viên cây xanh:

Khu công viên cây xanh, có tổng diện tích **6735,5 m2**. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa là 1 tầng; chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 10m.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT** | | | | |
| **STT** | **Loại đất** | **Ký hiệu** | **Diện tích (m2)** | **Tỷ lệ (%)** |
| A | Đất TMDV | TM | 4961,1 | 3,16 |
| B | Đất công cộng khu ở | CC | 3051,7 | 1,94 |
| C | Đất ở | O | 78191,6 | 49,83 |
| I | Đất ở chia lô | PL | 44099,3 | 28,10 |
| II | Đất ở chỉnh trang | CT | 34092,3 | 21,72 |
| D | Đất công viên cây xanh | CX | 6735,5 | 4,29 |
| E | Đất mặt nước | MN | 1388,9 | 0,89 |
| F | Đất hạ tầng kỹ thuật |  | 62598,5 | 39,89 |
| **Tổng Diện tích quy hoạch** | | | **156927,3** | **100,00** |

## Bảng tổng hợp chi tiết sử dụng đất

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT 1** | | | | | | | | | | | |
| **STT** | **Loại đất** | **Ký hiệu** | | **Diện tích (m2)** | **Số  Lô** | **MĐXD (%)** | **TCTĐ (tầng)** | **HS SDĐ** | **DTXD  (m2)** | **DT Sàn  (m2)** | **Tỷ lệ (%)** |
| **A** | **Đất TMDV** |  |  | **2622,1** | **3** |  |  |  |  |  | **4,06** |
| 4 | Đất TMVD 4 | a | a4 | 645,6 | 1 | <=40 | <=7 | 2,8 | 258,24 | 1807,68 | 1,00 |
| 5 | Đất TMVD 5 | a | a5 | 999,2 | 1 | <=40 | <=7 | 2,8 | 399,68 | 2797,76 | 1,55 |
| 6 | Đất TMVD 6 | a | a6 | 977,3 | 1 | <=40 | <=7 | 2,8 | 390,92 | 2736,44 | 1,51 |
| **B** | **Đất công cộng khu ở** |  |  | **948,1** |  |  |  |  | **379,24** | **1137,72** | **1,47** |
| 2 | Đất công cộng khu ở 2 | c | cc2 | 948,1 |  | <=40 | <=3 | 1,2 | 379,24 | 1137,72 | 1,47 |
| **C** | **Đất ở** |  |  | **28671,2** |  |  |  |  |  |  | **44,36** |
| **I** | **Đất ở chia lô** |  |  | **27813,4** | **260** |  |  |  | **24027,44** | **120137,2** | **43,04** |
| 21 | Đất chia lô 19 | o | cl19 | 2424,8 | 22 | <=80 | <=5 | 4,0 | 1939,84 | 9699,2 | 3,75 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 79,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 63,36 | 316,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2 | | 71,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 57,2 | 286 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 3 | | 109,0 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 87,2 | 436 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 4 | | 68,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 55,04 | 275,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 5 | | 121,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 96,88 | 484,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 6 | | 135,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 108,32 | 541,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 7 | | 153,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 122,48 | 612,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 8 | | 73,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 58,64 | 293,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 9 | | 79,6 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 63,68 | 318,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 10 | | 71,0 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 56,8 | 284 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 11 | | 107,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 85,68 | 428,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 12 | | 108,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 86,56 | 432,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 13 | | 110,0 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 88 | 440 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 14 | | 111,9 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 89,52 | 447,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 15 | | 133,0 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 106,4 | 532 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 16 | | 135,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 108,64 | 543,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 17 | | 124,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 99,6 | 498 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 18 | | 125,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 100,24 | 501,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 19 | | 99,0 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 79,2 | 396 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 20 | | 150,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 120,16 | 600,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 21 | | 103,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 83,04 | 415,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 22 | | 154,0 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 123,2 | 616 |  |
| 22 | Đất chia lô 20 | o | cl20 | 2274,1 | 21 | <=80 | <=5 | 4,0 | 1819,28 | 9096,4 | 3,52 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 124 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 99,2 | 496 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2-4 | | 292,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 234 | 1170 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 5 | | 125 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 100 | 500 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 6 | | 134,9 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 107,92 | 539,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 7 | | 134,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 107,28 | 536,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 8 | | 133,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 106,64 | 533,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 9 | | 132,0 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 105,6 | 528 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 10 | | 95,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 76,16 | 380,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 11 | | 76,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 60,88 | 304,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 12 | | 76,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 61,04 | 305,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 13 | | 75,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 60,64 | 303,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 14 | | 74,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 59,44 | 297,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 15 | | 72,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 58,24 | 291,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 16 | | 148,7 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 118,96 | 594,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 17 | | 111,9 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 89,52 | 447,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 18 | | 113,9 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 91,12 | 455,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 19 | | 115,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 92,64 | 463,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 20 | | 117,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 94,24 | 471,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 21 | | 119,7 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 95,76 | 478,8 |  |
| 23 | Đất chia lô 21 | o | cl21 | 2109,2 | 21 | <=80 | <=5 | 4,0 | 1687,36 | 8436,8 | 3,26 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 111 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 88,8 | 444 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2 | | 76,6 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 61,28 | 306,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 3 | | 78,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 62,8 | 314 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 4 | | 117,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 93,84 | 469,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 5 | | 103,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 82,56 | 412,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 6 | | 102,9 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 82,32 | 411,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 7 | | 91,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 73,2 | 366 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 8 | | 101,9 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 81,52 | 407,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 9 | | 123,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 98,48 | 492,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 10 | | 85,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 68,32 | 341,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 11 | | 105,7 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 84,56 | 422,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 12 | | 97,6 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 78,08 | 390,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 13 | | 117,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 93,76 | 468,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 14 | | 120,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 96,08 | 480,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 15 | | 111,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 89,04 | 445,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 16 | | 108,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 86,72 | 433,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 17 | | 80,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 64,16 | 320,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 18 | | 90,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 72,24 | 361,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 19 | | 83,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 67,04 | 335,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 20 | | 72,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 58 | 290 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 21 | | 130,7 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 104,56 | 522,8 |  |
| 24 | Đất chia lô 22 | o | cl22 | 842 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 673,6 | 3368 | 1,30 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 160,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 128,4 | 642 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2 | | 102 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 81,6 | 408 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 3 | | 102,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 81,84 | 409,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 4 | | 102,9 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 82,32 | 411,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 5 | | 103,6 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 82,88 | 414,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 6 | | 104,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 83,52 | 417,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 7 | | 166,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 133,04 | 665,2 |  |
| 25 | Đất chia lô 23 | o | cl23 | 844,5 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 675,6 | 3378 | 1,31 |
|  | *Đất ở chia lô 7,2m\*20m* | 1 | | 144,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 115,6 | 578 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-8 | | 700 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 |  |
| 26 | Đất chia lô 24 | o | cl24 | 844,5 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 675,6 | 3378 | 1,31 |
|  | *Đất ở chia lô 7,2m\*20m* | 1 | | 144,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 115,6 | 578 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-8 | | 700 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 |  |
| 27 | Đất chia lô 25 | o | cl25 | 520,1 | 5 | <=80 | <=5 | 4,0 | 416,08 | 2080,4 | 0,80 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-4 | | 400 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 320 | 1600 |  |
|  | *Đất ở chia lô 6m\*20m* | 5 | | 120,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 96,08 | 480,4 |  |
| 28 | Đất chia lô 26 | o | cl26 | 520,1 | 5 | <=80 | <=5 | 4,0 | 416,08 | 2080,4 | 0,80 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-4 | | 400 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 320 | 1600 |  |
|  | *Đất ở chia lô 6m\*20m* | 5 | | 120,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 96,08 | 480,4 |  |
| 29 | Đất chia lô 27 | o | cl27 | 815 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 652 | 3260 | 1,26 |
|  | *Đất ở chia lô 8,5m\*20m* | 1; 7 | | 315 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 252 | 1260 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-6 | | 500 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 400 | 2000 |  |
| 30 | Đất chia lô 28 | o | cl28 | 815 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 652 | 3260 | 1,26 |
|  | *Đất ở chia lô 8,5m\*20m* | 1; 7 | | 315 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 252 | 1260 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-6 | | 500 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 400 | 2000 |  |
| 31 | Đất chia lô 29 | o | cl29 | 900 | 9 | <=80 | <=5 | 4,0 | 720 | 3600 | 1,39 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-9 | | 900 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 720 | 3600 |  |
| 32 | Đất chia lô 30 | o | cl30 | 900 | 9 | <=80 | <=5 | 4,0 | 720 | 3600 | 1,39 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-9 | | 900 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 720 | 3600 |  |
| 33 | Đất chia lô 31 | o | cl31 | 833,6 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 666,88 | 3334,4 | 1,29 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 172,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 138 | 690 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2 | | 106,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 84,88 | 424,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 3 | | 104,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 83,36 | 416,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 4 | | 102,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 81,76 | 408,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 5 | | 100,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 80,16 | 400,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 6 | | 98,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 78,64 | 393,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 7 | | 150,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 120,08 | 600,4 |  |
| 34 | Đất chia lô 32 | o | cl32 | 327,3 | 2 | <=80 | <=5 | 4,0 | 261,84 | 1309,2 | 0,51 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 130 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 104 | 520 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2 | | 197,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 157,84 | 789,2 |  |
| 35 | Đất chia lô 33 | o | cl33 | 1135 | 9 | <=80 | <=5 | 4,0 | 908 | 4540 | 1,76 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1-4 | | 420 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 336 | 1680 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 5 | | 144,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 115,6 | 578 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 6 | | 182,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 145,76 | 728,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 7 | | 157,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 125,84 | 629,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 8 | | 106 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 84,8 | 424 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 9 | | 124,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 99,6 | 498 |  |
| 36 | Đất chia lô 34 | o | cl34 | 520,1 | 5 | <=80 | <=5 | 4,0 | 416,08 | 2080,4 | 0,80 |
|  | *Đất ở chia lô 6m\*20m* | 1-4 | | 120,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 96,08 | 480,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 5 | | 400 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 320 | 1600 |  |
| 37 | Đất chia lô 35 | o | cl35 | 498,1 | 5 | <=80 | <=5 | 4,0 | 398,48 | 1992,4 | 0,77 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-3 | | 300 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 240 | 1200 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 4 | | 95,6 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 76,48 | 382,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 5 | | 102,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 82 | 410 |  |
| 38 | Đất chia lô 36 | o | cl36 | 815 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 652 | 3260 | 1,26 |
|  | *Đất ở chia lô 8,5m\*20m* | 1; 7 | | 315 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 252 | 1260 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-6 | | 500 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 400 | 2000 |  |
| 39 | Đất chia lô 37 | o | cl37 | 815 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 652 | 3260 | 1,26 |
|  | *Đất ở chia lô 8,5m\*20m* | 1; 7 | | 315 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 252 | 1260 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-6 | | 500 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 400 | 2000 |  |
| 40 | Đất chia lô 38 | o | cl38 | 800 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 | 1,24 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-8 | | 800 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 |  |
| 41 | Đất chia lô 39 | o | cl39 | 800 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 | 1,24 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-8 | | 800 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 |  |
| 42 | Đất chia lô 40 | o | cl40 | 850 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 680 | 3400 | 1,32 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 175,8 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 140,64 | 703,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2 | | 108,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 86,48 | 432,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 3 | | 106,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 84,88 | 424,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 4 | | 104,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 83,28 | 416,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 5 | | 102,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 81,76 | 408,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 6 | | 100,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 80,16 | 400,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 7 | | 153,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 122,8 | 614 |  |
| 43 | Đất chia lô 41 | o | cl41 | 451 | 5 | <=80 | <=5 | 4,0 | 360,8 | 1804 | 0,70 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1-4 | | 290 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 232 | 1160 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 5 | | 161 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 128,8 | 644 |  |
| 44 | Đất chia lô 42 | o | cl42 | 900 | 9 | <=80 | <=5 | 4,0 | 720 | 3600 | 1,39 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-9 | | 900 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 720 | 3600 |  |
| 45 | Đất chia lô 43 | o | cl43 | 900 | 9 | <=80 | <=5 | 4,0 | 720 | 3600 | 1,39 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-9 | | 900 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 720 | 3600 |  |
| 46 | Đất chia lô 44 | o | cl44 | 787,1 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 629,68 | 3148,4 | 1,22 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 89,1 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 71,28 | 356,4 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2 | | 98 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 78,4 | 392 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 3-8 | | 600 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 480 | 2400 |  |
| 47 | Đất chia lô 45 | o | cl45 | 800 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 | 1,24 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-8 | | 800 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 |  |
| 48 | Đất chia lô 46 | o | cl46 | 690,3 | 3 | <=80 | <=5 | 4,0 | 552,24 | 2761,2 | 1,07 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 237,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 189,84 | 949,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2 | | 198,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 158,8 | 794 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 3 | | 254,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 203,6 | 1018 |  |
| 49 | Đất chia lô 47 | o | cl47 | 1443,8 | 13 | <=80 | <=5 | 4,0 | 1155,04 | 5775,2 | 2,23 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 128,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 102,72 | 513,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2-12 | | 1155 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 924 | 4620 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 13 | | 160,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 128,32 | 641,6 |  |
| 50 | Đất chia lô 48 | o | cl48 | 1276,1 | 11 | <=80 | <=5 | 4,0 | 1020,88 | 5104,4 | 1,97 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1 | | 148,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 118,8 | 594 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 2-10 | | 945 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 756 | 3780 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 11 | | 182,6 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 146,08 | 730,4 |  |
| **II** | **Đất ở chỉnh trang** |  |  | **857,8** |  |  |  |  | **514,68** | **2573,4** | **1,33** |
| 9 | Đất ở chỉnh trang 9 | o | ct9 | 857,8 |  | <=60 | <=5 | 3,0 | 514,68 | 2573,4 |  |
| **D** | **Đất công viên cây xanh** |  |  | **893,6** |  |  |  |  |  |  | **1,38** |
| 3 | Đất công viên cây xanh 3 | x | cx3 | 893,6 |  | - | - |  |  |  |  |
| **F** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** |  |  | **584,8** |  |  |  |  |  |  | **0,90** |
| 2 | Bãi xe 2 | bx | bx2 | 584,8 |  | - | - |  |  |  | 0,90 |
| 3 | Đất giao thông HTKT |  |  | 30906,6 |  |  |  |  |  |  | 47,82 |
| **Tổng Diện tích quy hoạch** | | | | **64626,4** |  |  |  |  |  |  | **100** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT** | | | | | | | | | | | |
| **STT** | **Loại đất** | **Ký hiệu** | | **Diện tích (m2)** | **Số  Lô** | **MĐXD (%)** | **TCTĐ (tầng)** | **HS SDĐ** | **DTXD  (m2)** | **DT Sàn  (m2)** | **Tỷ lệ (%)** |
| **A** | **Đất TMDV** |  |  | **2339** | **11** |  |  |  |  |  | **2,53** |
| 1 | Đất TMVD 1 | a | a1 | 1139 | 5 | <=40 | <=3 | 1,2 | 455,6 | 1366,8 | 1,23 |
|  | *Lô TMDV 15.9m\*20m* | 1 | | 339 |  | <=40 | <=3 | 1,2 | 135,6 | 406,8 |  |
|  | *Lô TMDV 20m\*10m* | 2-5 | | 800 |  | <=40 | <=3 | 1,2 | 320 | 960 |  |
| 2 | Đất TMVD 2 | a | a2 | 600 | 3 | <=40 | <=3 | 1,2 | 240 | 720 | 0,65 |
|  | *Lô TMDV 20m\*10m* | 1-3 | | 600 |  | <=40 | <=3 | 1,2 | 240 | 720 |  |
| 3 | Đất TMVD 3 | a | a3 | 600 | 3 | <=40 | <=3 | 1,2 | 240 | 720 | 0,65 |
|  | *Lô TMDV 20m\*10m* | 1-3 | | 600 |  | <=40 | <=3 | 1,2 | 240 | 720 |  |
| **B** | **Đất công cộng khu ở** |  |  | **2103,6** |  |  |  |  | **841,44** | **2524,32** | **2,28** |
| 1 | Đất công cộng khu ở 1 | c | cc1 | 2103,6 |  | <=40 | <=3 | 1,2 | 841,44 | 2524,32 | 2,28 |
| **C** | **Đất ở** |  |  | **49520,4** |  |  |  |  |  |  | **53,65** |
| **I** | **Đất ở chia lô** |  |  | **16285,9** | **123** |  |  |  | **11049** | **51923,16** | **17,64** |
| 1 | Đất chia lô 1 | o | cl1 | 1172,2 |  | <=60 | <=3 | 1,8 | 703,32 | 2109,96 | 1,27 |
|  | *Đất ở chia lô 8,2m\*20m* | 1 | | 172,2 | 1 | <=60 | <=3 | 1,8 | 103,32 | 309,96 |  |
|  | *Đất ở chia lô 10m\*20m* | 2-6 | | 1000,0 | 5 | <=60 | <=3 | 1,8 | 600 | 1800 |  |
| 2 | Đất chia lô 2 | o | cl2 | 996 |  | <=60 | <=3 | 1,8 | 597,6 | 1792,8 | 1,08 |
|  | *Đất chia lô 9,8m\*20m* | 1 | | 196,0 | 1 | <=60 | <=3 | 1,8 | 117,6 | 352,8 |  |
|  | *Đất chia lô 10m\*20m* | 2-4 | | 800,0 | 4 | <=60 | <=3 | 1,8 | 480 | 1440 |  |
| 3 | Đất chia lô 3 | o | cl3 | 600 |  | <=60 | <=3 | 1,8 | 360 | 1080 | 0,65 |
|  | *Đất chia lô 10m\*20m* | 1-3 | | 600 | 3 | <=60 | <=3 | 1,8 | 360 | 1080 |  |
| 4 | Đất chia lô 4 | o | cl4 | 700 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 | 0,76 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20mm* | 1-7 | | 700 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 |  |
| 5 | Đất chia lô 5 | o | cl5 | 700 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 | 0,76 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-7 | | 700 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 |  |
| 6 | Đất chia lô 6 | o | cl6 | 1000 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 800 | 4000 | 1,08 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-10 | | 1000 | 10 | <=80 | <=5 | 4,0 | 800 | 4000 |  |
| 7 | Đất chia lô 7 | o | cl7 | 1000 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 800 | 4000 | 1,08 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-10 | | 1000 | 10 | <=80 | <=5 | 4,0 | 800 | 4000 |  |
| 8 | Đất chia lô 8 | o | cl8 | 800 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 | 0,87 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-8 | | 800 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 |  |
| 9 | Đất chia lô 9 | o | cl9 | 800 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 | 0,87 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-8 | | 800 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 640 | 3200 |  |
| 10 | Đất chia lô 10 | o | cl10 | 782,9 | 6 | <=80 | <=5 | 4,0 | 626,32 | 3131,6 | 0,85 |
|  | *Đất ở chia lô 14m\*15,5m* | 1 | | 173 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 138,4 | 692 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*15,3m* | 2 | | 86,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 69,04 | 345,2 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*17,5m* | 3 | | 97 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 77,6 | 388 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*19,6m* | 4 | | 107,7 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 86,16 | 430,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*21,8m* | 5 | | 118,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 94,8 | 474 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*23.9m* | 6 | | 200,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 160,32 | 801,6 |  |
| 11 | Đất chia lô 10' | o | cl10' | 400 | 4 | <=80 | <=5 | 4,0 | 320 | 1600 | 0,43 |
|  | Đất chia lô 5m\*20m | 1-4 | | 400 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 320 | 1600 |  |
| 12 | Đất chia lô 10' | o | cl10'' | 851,6 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 681,28 | 3406,4 | 0,92 |
|  | Đất chia lô 5m\*20m | 1-7 | | 700 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 |  |
|  | Đất chia lô 8m\*20m | 8 | | 151,6 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 121,28 | 606,4 |  |
| 13 | Đất chia lô 11 | o | cl11 | 997,9 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 798,32 | 3991,6 | 1,08 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1 | | 118,5 | 1 | <=80 | <=5 | 4,0 | 94,8 | 474 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2 | | 107,7 | 1 | <=80 | <=5 | 4,0 | 86,16 | 430,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 3 | | 171,7 | 1 | <=80 | <=5 | 4,0 | 137,36 | 686,8 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 4-9 | | 1000 | 6 | <=80 | <=5 | 4,0 | 800 | 4000 |  |
| 14 | Đất chia lô 12 | o | cl12 | 761,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 609,04 | 3045,2 | 0,82 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-6 | | 600,0 | 6 | <=80 | <=5 | 4,0 | 480 | 2400 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 7 | | 161,3 | 1 | <=80 | <=5 | 4,0 | 129,04 | 645,2 |  |
| 15 | Đất chia lô 13 | o | cl13 | 763,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 610,56 | 3052,8 | 0,83 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1 | | 163,2 | 1 | <=80 | <=5 | 4,0 | 130,56 | 652,8 | 0,18 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-7 | | 600 | 6 | <=80 | <=5 | 4,0 | 480 | 2400 |  |
| 16 | Đất chia lô 14 | o | cl14 | 791,5 | 6 | <=80 | <=5 | 4,0 | 633,2 | 3166 | 0,86 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-6 | | 600 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 480 | 2400 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 7 | | 191,5 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 153,2 | 766 |  |
| 17 | Đất chia lô 15 | o | cl15 | 574,4 | 5 | <=80 | <=5 | 4,0 | 459,52 | 2297,6 | 0,62 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1 | | 174,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 139,52 | 697,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-5 | | 400 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 320 | 1600 |  |
| 18 | Đất chia lô 16 | o | cl16 | 812,3 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 649,84 | 3249,2 | 0,88 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1-6 | | 600 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 480 | 2400 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 7 | | 212,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 169,84 | 849,2 |  |
| 19 | Đất chia lô 17 | o | cl17 | 882,6 | 8 | <=80 | <=5 | 4,0 | 706,08 | 3530,4 | 1,37 |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 1 | | 95,4 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 76,32 | 381,6 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 2-7 | | 600 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 480 | 2400 |  |
|  | *Đất ở chia lô 5m\*20m* | 8 | | 187,2 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 149,76 | 748,8 |  |
| 20 | Đất chia lô 18 | o | cl18 | 700 | 7 | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 | 1,08 |
|  | *Đất ở chia lô 5m* | 1-7 | | 700 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 560 | 2800 |  |
| **II** | **Đất ở chỉnh trang** |  |  | **33234,5** |  |  |  |  | **21840,02** | **108724,9** | **36,01** |
| 1 | Đất ở chỉnh trang 1 | o | ct1 | 396 |  | <=40 | <=2 | 0,8 | 158,4 | 316,8 |  |
| 2 | Đất ở chỉnh trang 2 | o | ct2 | 1034,6 |  | <=60 | <=5 | 3,0 | 620,76 | 3103,8 |  |
| 3 | Đất ở chỉnh trang 3 | o | ct3 | 10680,4 |  | <=60 | <=5 | 3,0 | 6408,24 | 32041,2 |  |
| 4 | Đất ở chỉnh trang 4 | o | ct4 | 7144,9 |  | <=60 | <=5 | 3,0 | 4286,94 | 21434,7 |  |
| 5 | Đất ở chỉnh trang 5 | o | ct5 | 4086 |  | <=60 | <=5 | 3,0 | 2451,6 | 12258 |  |
| 6 | Đất ở chỉnh trang 6 | o | ct6 | 3654,3 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 2923,44 | 14617,2 |  |
| 7 | Đất ở chỉnh trang 7 | o | ct7 | 2726,7 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 2181,36 | 10906,8 |  |
| 8 | Đất ở chỉnh trang 8 | o | ct8 | 3511,6 |  | <=80 | <=5 | 4,0 | 2809,28 | 14046,4 |  |
| **D** | **Đất công viên cây xanh** |  |  | **5841,9** |  |  |  |  |  |  | **6,33** |
| 1 | Đất công viên cây xanh 1 | x | cx1 | 5133,8 |  | - | - |  |  |  |  |
| 2 | Đất công viên cây xanh 2 | x | cx2 | 708,1 |  | - | - |  |  |  |  |
| **E** | **Đất mặt nước** |  |  | **1388,9** |  |  |  |  |  |  | **1,50** |
| 1 | Đất mặt nước | x | mn | 1388,9 |  | - | - |  |  |  |  |
| **F** | **Đất hạ tầng kỹ thuật** |  |  | **1095** |  |  |  |  |  |  | **1,19** |
| 1 | Bãi xe 1 | bx | bx1 | 1095 |  | - | - |  |  |  | 1,19 |
| 3 | Đất giao thông HTKT |  |  | 30012,1 |  |  |  |  |  |  | 32,52 |
| **Tổng Diện tích quy hoạch** | | | | **92300,9** |  |  |  |  |  |  | **100** |

## Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan

### Quan điểm

Cải thiện điều kiện cảnh quan môi truờng đô thị bằng việc khai thác triệt để cảnh quan thiên nhiên sẵn có tại khu vực như sông Cổ Cò và khu công viên Nguyễn Văn Trỗi, tổ chức các tiểu hoa viên trong các khu ở kết nối với khu vực trung tâm công cộng.

Không gian ở chủ yếu là thấp tầng, việc tổ chức không gian cũng như tầng cao của các công trình dịch vụ công cộng trên các trục phố chính, tại các khu trung tâm là điểm nhấn của đô thị.

### Bố cục không gian

*\* Tổ chức các trục không gian*

+ Trục Đông – Tây: Gồm 2 trục cảnh quan có mặt cắt 13,5m và trục ĐH 4. Đây là 2 trục chính kết nối khu ở phía Đông và phía Tây đường Trần Nhân Tông. Trên trục này bố trí chủ yếu là nhà chia lô kết hợp với kinh doanh, hình thức kiến trúc hiện đại, đồng nhất theo từng ô phố để tạo không gian trục phố sinh động hiện đại.

+ Trục Bắc – Nam: Gồm 4 trục cảnh quan có mặt cắt 10,5m, 16,5m, 17,5m và đường Trần Nhân Tông. Trên trục 17,5m bố trí các lô đất có chiều ngang lớn để xây dựng nhà ở dạng biệt thự kết hợp với khu nhà hàng ven sông Cổ Cò để làm điểm nhấn cho khu ở phía Tây. Trục đường Trần Nhân Tông bố trí các loại nhà ở kết hợp với kinh doanh để tạo ra tuyến phố thương mại làm động lực phát triển cho toàn khu. Các trục còn lại bố trí chủ yếu nhà ở dạng chia lô.

*\* Các khu vực trọng tâm, điểm nhấn đô thị*

+ Khu thương mại dịch vụ tiếp giáp với khu công viên Nguyễn Văn Trỗi

+ Khu dịch vụ, nhà hàng ven sông Cổ Cò.

|  |  |
| --- | --- |
| E:\Bao Long\Quy hoach\Dien ban\Nam 2016\KDC Dien An\Trinh tham dinh\DIEN AN - IN\THIET KE DO THI\tmdv 2.jpg |  |
| Khu dịch vụ, nhà hàng ven sông Cổ Cò | Khu TMDV công viên Nguyễn Văn Trỗi |

*\* Tổ chức không gian:*

Tổ chức theo các trục không gian thông qua giải pháp tổ chức các trục giao thông chính kết hợp với công trình kiến trúc.

Quy hoạch các khu vực giao nhau của các tuyến chính là điểm nhấn của không gian đô thị.

Các công trình điểm nhấn đô thị được bố trí trên các trục chính trung tâm, chiều cao công trình và mật độ xây dựng thấp dần khi đi vào các đơn vị ở.

Các công trình nhà ở chủ yếu xây dựng thấp tầng, dùng nhiều hình thức nhà mái dốc, lợp ngói, tạo nhiều không gian xanh trong khu nhà ở.

Tổ chức các trục cây xanh cảnh quan kết nối không gian trong các khu ở với không gian công viên và các không gian công cộng.

*\* Hình thức kiến trúc cho các công trình*

+ Kiến trúc yêu cầu thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình.

+ Không được sử dụng quá 5 màu trên mặt đứng công trình (kể cả trắng và đen). Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Không được phép sử dụng màu đen để chống thấm mặt hông công trình.

+ Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

+ Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như máy điều hoà, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời...

+ Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

# QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

## Chuẩn bị kỹ thuật – thoát nước mưa:

### Cơ sở thiết kế:

- QCXDVN 01:2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- TCVN 4447-1987: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;

- TCVN 4516-1988 : Hoàn thiện mặt bằng xây dựng. Quy phạm thi công và nghiệm thu;

- TCVN 7957-2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các tài liệu khác có liên quan.

*Nguyên tắc thiết kế:*

- Khớp nối cốt thiết kế với quy hoạch đã được phê duyệt.

- Tổ chức thoát nước phù hợp định hướng thoát nước theo quy hoạch chung đã được phê duyệt.

### Giải pháp san nền- thoát nước

#### San nền:

- Cao độ san nền được lựa chọn trên cơ sở phù hợp với nền hiện trạng xung quanh và được lấy theo cao độ dự án đường quốc lộ 1A và đường trung tâm phường Điện An trong khu vực.

- Quy hoạch san nền phải đảm bảo việc thoát nước mưa tốt, giao thông thuận lợi, an toàn.

- Do cốt hiện trạng trong khu vực thấp nên toàn bộ khu quy hoạch được tôn nền để đảm bảo thoát nước.

*\* Tổng hợp khối lượng phần san nền:*

+ Đất đào : 0 m3.

+ Đất đắp : +74,706.6 m3.

#### Thoát nước mưa:

Hướng thoát nước của khu vực được chia 2 lưu vực:

+ Phía Tây trục quốc lộ 1A (cũ) thoát về ĐH4 dẫn về cầu Bến Tự, đổ ra sông.

+ Phía Đông trục quốc lộ 1A (cũ) thoát về dọc trục đường tránh, sau đó dẫn ra sông Vĩnh Điện (cách khu quy hoạch khoảng 240m).

Đối với 02 cống hiện trạng trên đường Trần Nhân Tông ( Quốc lộ 1A cũ), quy hoạch 02 mương hộp ngầm B=2m nối với 02 cống hiện trạng này để đảm bảo thoát nước (xem bản vẽ).

Nước mưa được thu bằng hệ thống mương dọc trên vỉa hè, hố ga thu nước có lưới chắn rác đặt dọc theo bó vỉa các trục đường giao thông, khoảng cách giữa các hố ga từ 20m-25m.

Cống thoát nước đảm bảo thoát nước trong mùa mưa lũ với độ dày và vận tốc dòng chảy không vượt quá giới hạn quy định của tiêu chuẩn. Khẩu độ cống thoát nước được xác định theo bảng tính toán thuỷ lực mạng lưới thoát nước.

#### Thiết kế hệ thống thoát nước:

Công thức tính toán thuỷ lực như sau: Tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn.

**Q =** ξ.**q. ϕ . F**

Trong đó:

+ Q: Lưu lượng tính toán cống (l/s).

+ q: Cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

+ ϕ: Hệ số dòng chảy, lấy ϕ = 0,7

+ F: Diện tích lưu vực (ha).

Thời gian cho phép tràn cống là p = 2 năm.

+ ξ: Hệ số phân bố mưa rào không đồng đều được áp dụng khi F>200ha. Nếu F<=200 ha thì ξ = 1

Kết cấu mương thoát nước: Các khu vực trong ranh giới quy hoạch sử dụng mương BTLT.

Bảng tổng hợp kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Hạng mục** | **Đơn vị** | **Khối lượng** |
| 1 | Ống BTLT D600 | m | 3566,5 |
| 2 | Ống BTLT D800 | m | 1205,9 |
| 3 | Ống BTLT D1000 | m | 603,6 |
| 4 | Cống qua đường D600 | m | 40 |
| 5 | Cống qua đường D800 | m | 68 |
| 6 | Cống qua đường D1000 | m | 41 |
| 7 | Hố ga | cái | 227 |
| 8 | Mương ngầm 2M | m | 482,2 |
| 9 | Mương hở 2M | m | 129 |

## Quy hoạch giao thông:

### Nguyên tắc thiết kế:

- Rà soát, khớp nối với các đồ án quy hoạch đã được duyệt.

- Khớp nối với các công trình đang thi công và dự án được duyệt.

- Nghiên cứu đầy đủ tới hệ thống giao thông đối ngoại, công trình đầu mối, đấu nối với các khu vực xung quanh. Mạng lưới đường hài hoà với địa hình tự nhiên, không đào đắp lớn gây phá vỡ cảnh quan thiên nhiên.

- Coi công trình giao thông vừa đóng vai trò là công trình hạ tầng phục vụ vận tải vừa là công trình chuyển tiếp tiếp cận với cảnh quan, là công trình kiến trúc có thẩm mỹ cao. Vì vậy, ngoài các yêu cầu đảm bảo về kỹ thuật cần đảm bảo tốt các yêu cầu về mỹ thuật, cảnh quan.

### Tiêu chuẩn quy trình áp dụng:

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của mạng lưới đường theo tiêu chuẩn quy trình, quy phạm ngành:

+ Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

+ Quy chuẩn QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

+ Yêu cầu thiết kế đường đô thị : TCXDVN 104-2007

+ Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô : 22TCN 4054-2005

+ Tiêu chuẩn thiết kế áo đường mềm : 22TCN 211-2006

+ Tiêu chuẩn thiết kế áo đường cứng : 22TCN 223-95

+ Tiêu chuẩn thiết kế cầu: 22TCN 272-05

+ Và các tiêu chuẩn, quy phạm, văn bản có liên quan khác.

### Tổ chức hệ thống giao thông:

**\* Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến tránh quốc lộ 1A: Giáp với khu quy hoạch.

- Tuyến quốc lộ 1A cũ: Ký hiệu bằng mặt cắt 1-1, Bnền = 29m (3.0m + 10.5m + 2.0m + 10.5m +3.0m).

- Tuyến đường ĐH4: Ký hiệu bằng mặt cắt 2-2, Bnền = 20.5m (5.0m + 10.5m + 5.0m).

**\* Giao thông đô thị:**

**- Đường chính khu vực:** Là tuyến quốc lộ 1A cũ qua khu quy hoạch, liên kết toàn bộ khu vực quy hoạch, ký hiệu bằng mặt cắt 1-1, Bnền = 29m (3.0m + 10.5m + 2.0m + 10.5m +3.0m).

**- Đường phân khu vực:** Các tuyến đường có mặt cắt 2-2, (Bnền = 20.5m = 5.0m + 10.5m + 5.0m); mặt cắt 2’-2’, (Bnền = 16.5m = 3.0m + 10.5m + 3.0m); mặt cắt 3-3, (Bnền = 17.5m = 5.0m + 7.5m + 5.0m); mặt cắt 4-4, (Bnền = 13.5m = 3.0m + 7.5m + 3.0m).

**- Đường nhóm nhà ở:** Các tuyến đường có mặt cắt 5-5 (Bnền = 12m = 3.0m + 6.0m + 3.0m) và mặt cắt 6-6 (BTXM rộng 6m).

**\* Hệ thống bến bãi:**

- Bố trí 02 bãi đậu xe trong các khu dân cư với diện tích 1686,9m2.

### Giải pháp thiết kế

**a. Nền đường:**

- Khi san nền sẽ phân kỳ làm 2 giai đoạn: Giai đoạn 1 san nền đến đáy kết cấu áo đường và nền xây dựng, giai đoạn 2 san hết phần còn lại sau khi đã thi công phần giao thông, thoát nước (khối lượng này thuộc về giao thông). Tại những vị trí có tuyến đường đi qua khi san nền phải đầm nén theo đúng quy trình thi công nền đường với độ chặt K=0.95.

**b. Mặt đường:**

*\* Mặt cắt 1-1, mặt cắt 2-2, mặt cắt 2’-2’.*

- Bê tông nhựa hạt mịn dày 5 cm

- Bê tông nhựa hạt thô dày 7cm

- Cấp phối đá dăm loại I dày 40cm

- Cấp phối đất đồi K98 dày 50cm

*\* Mặt cắt 3-3, mặt cắt 4-4, mặt cắt 5-5.*

- Bê tông nhựa hạt trung dày 7 cm

- Cấp phối đá dăm loại I dày 30cm

- Cấp phối đất đồi K98 dày 30cm

*\* Mặt cắt 6-6.*

- Bê tông xi măng dày 22 cm

- Cấp phối đá dăm loại I dày 15cm

- Cấp phối đất đồi K98 dày 30cm

**c. Kết cấu vỉa hè, bó vỉa, hố trồng cây:**

- Vỉa hè : + Lát gạch Block dày 6cm.

+ Đệm cát dày 5 cm.

+ Chèn mạch bằng vữa ximăng M75

- Bó vỉa : + Bêtông đá 1x2 M200 đổ tại chổ.

+ Đệm đá dăm 4x6 dày10 cm

- Hố trồng cây : + Xây gạch Block VXM M75

+ Đệm đá dăm 4x6 dày10 cm.

### Tổng hợp khối lượng

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Loại đường** | **Mặt cắt** | **Chiều dài** (m) | **Chiều rộng** (m) | | | **Diện tích** (m2) | | |
| **Mặt** | **Vỉa hè** | **P. cách** | **Mặt** | **Vỉa hè** | **P. cách** |
| 1 | 3,0+10,5+2,0+10,5+3,0 | 1-1 | 270 | 21,0 | 2,0 | 6,0 | 5670,0 | 540,0 | 1620,0 |
| 2 | 5,0+10,5+5,0 | 2-2 | 580 | 10,5 | 10,0 | 0,0 | 6090,0 | 5800,0 | 0,0 |
| 3 | 3,0+10,5+3,0 | 2'-2' | 610 | 10,5 | 6,0 | 0,0 | 6405,0 | 3660,0 | 0,0 |
| 4 | 5,0+7,5+5,0 | 3-3 | 205 | 7,5 | 10,0 | 0,0 | 1537,5 | 2050,0 | 0,0 |
| 5 | 3,0+7,5+3,0 | 4-4 | 837 | 7,5 | 6,0 | 0,0 | 6278,9 | 5023,1 | 0,0 |
| 6 | 3,0+6,0+3,0 | 5-5 | 1227 | 6,0 | 6,0 | 0,0 | 7364,8 | 7364,8 | 0,0 |
| 7 | BTXM rộng 6m | 6-6 | 149 | 6,0 | 0,0 | 0,0 | 894,0 | 0,0 | 0,0 |
| 8 | Hệ thống bến bãi |  |  |  |  |  | 1686.9 |  |  |

## Quy hoạch cấp điện:

### Các căn cứ để lập:

- Quyết định số 5329/QĐ-BCT ngày 14/09/2012 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển Điện lực tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2011-2015 có xét đến 2020 do Trung tâm tư vấn và Phát triển Điện lập tháng 09 năm 2012.

- Quyết định quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng : 03/2008/QĐ-BXD.

- Quyết định số 44/2006/QĐ-BCN ngày 08/12/2006 của Bộ Công nghiệp V/v ban hành Quy định kỹ thuật điện nông thôn.

- Quyết định số 1867/NL/KHKT ngày 12/09/1994 của Bộ Năng lượng về các tiêu chuẩn kỹ thuật cấp điện áp trung thế 22kV;

- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính Phủ ban hành Quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng: QCXDVN 01:2008/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về: “các công trình hạ tầng kỹ thuật”: QCVN 07:2016/BXD

- Các quy phạm chuyên ngành điện: 11TCN 18÷21: 2006 kèm theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11/07/2006 của Bộ Công Nghiệp V/v ban hành Quy phạm trang bị điện.

- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị TCXDVN 259:2001.

- Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị TCXDVN 333:2005.

Và các tiêu chuẩn, văn bản hiện hành có liên quan khác...

### Dự báo nhu cầu và phát triển phụ tải

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Hạng mục** | **ĐVT** | **Chỉ tiêu** | **Số lượng** | **Kết quả** |
| Khu nhà ở chia lô | KW | 2KW/hộ | 398,00 | 796,00 |
| Khu chỉnh trang | KW | 2KW/hộ | 165,00 | 330,00 |
| Công cộng - TMDV | KW | 25W/m2 sàn | 16.617,52 | 415,44 |
| Chiếu sáng | KW | 117 bóng 250W |  | 29,25 |
| Tổng | KW |  |  | 1.570,69 |
| Dự phòng + tổn thất | KW | 10% tổng công suất | | 157,07 |
| Hệ số đồng thời |  |  |  | 0,70 |
| Hệ số sử dụng |  |  |  | 0,75 |
| Công suất tính toán | KW |  |  | 907,07 |
| Nhu cầu cấp điện | KVA |  |  | **1.067,14** |

### Giải pháp kỹ thuật:

**a. Nguồn điện:**

Từ nhánh rẽ xuất tuyến XT477-E157, hạ các trạm biến áp 22/0,4kV cấp điện cho khu vực.

**b. Lưới 22kV:**

Tuyến 22kV xây mới đi nổi, sử dụng dây dẫn AV 95/24kV, cách điện 22kV và phụ kiện đồng bộ, cột sử dụng loại bê tông ly tâm LT-12m.

**c. Lưới hạ thế 0,4kV:**

Tuyến hạ thế 0,4 kV xây mới đi nổi, bố trí trên vĩa hè hai bên đường giao thông. Cột sử dụng cột ly tâm cao 8,4m, dây dẫn sử dụng cáp vặn xoắn chịu lực chia đều ABC A(4x....)/600V.

**d. Trạm biến áp:**

Khu vực quy hoạch được cấp điện từ 02 trạm biến áp: 01 trạm 560kVA-22/0,4kV nâng công suất và 01 trạm 560KVA-22/0,4kV lắp mới.

### Khối lượng dự kiến xây dựng phần cấp điện và chiếu sáng:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục công trình:** | **Đơn vị** | **Khối lượng** |
|
| 1 | Đường dây 0,4kV kết hợp đường dây 22kV đi nổi XD mới | km | 0,27 |
| 2 | Đường dây 0,4kV + chiếu sáng kết hợp đường dây 22kV đi nổi XD mới | km | 0,37 |
| 3 | Đường dây 0,4kV + chiếu sáng kết hợp đi nổi XD mới | km | 2,55 |
| 4 | Đường dây 0,4kV đi nổi XD mới | km | 1,20 |
| 5 | Đường dây chiếu sáng đi ngầm XD mới | km | 0,40 |
| 6 | Nâng công suất TBA lên 560KVA | Trạm | 1,00 |
| 7 | Lắp mới TBA lên 560KVA | Trạm | 1,00 |

### Chiếu sáng đô thị:

Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và mật độ chiếu sáng theo quy định như sau:

+ Các trục đường chính cấp đô thị : 0,8÷1,2 cd/m2.

+ Các trục đường chính cấp khu vực : 0,4÷0,6 cd/m2.

+ Các trục đường chính cấp nội bộ : 0,2÷0,4 cd/m2.

Toàn bộ các trục đường trong khu vực được bố trí hệ thống chiếu sáng, được lấy nguồn từ trạm biến áp phụ tải trong khu vực.

Tuyến chiếu sáng đi ngầm: Sử dụng cột thép bát giác, đế gang cao 10m. Dây dẫn sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(4x….)/1kV.

Tuyến chiếu sáng đi nổi: đi chung cột với đường dây 0,4kV. Dây dẫn sử dụng cáp vặn xoắn ABC(4x...)/600V.

Đèn chiếu sáng sử dụng đèn cao áp 250W/220V-IP≥54.

Để sử dụng tiết kiệm và hiệu quả, cũng như cho tuổi thọ của đèn cao áp, các tuyến chiếu sáng được lắp đặt hệ thống điều khiển bằng 3 chế độ.

## Quy hoạch hệ thống cấp nước

### Cơ sở thiết kế:

- QCXDVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt nam Quy hoạch Xây dựng;

- QCXDVN 07: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- TCXDVN 33: 2006 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 2622: 1995 Tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy.

### Tiêu chuẩn và quy mô dùng nước:

Dân số của khu quy hoạch khoảng 2.000 người, tỷ lệ cấp nước sạch 100% số người.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| BẢNG CHỈ TIÊU VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC SINH HOẠT | | | | | |
| **TT** | **Thành phần dùng nước** | **Quy mô** | **Đơn vị** | **Tiêu chuẩn** | **Nhu cầu m3/ng-đ** |
| 1 | Nước phục vụ sinh hoạt | 2.000 người | l/người/ngđ | 120 | 240,0 |
| 2 | Nước cho các công trình công cộng - TMDV | 16.618 m2 | l/m2-ngđ | 2 | 33,2 |
| 3 | Nước tưới cây | 6.736 m2 | l/m2-ngđ | 3 | 20,2 |
| 4 | Nước rửa đường | 62.160 m2 | l/m2-ngđ | 0,5 | 31,1 |
| 5 | Nước dự phòng rò rỉ, PCCC | - | 20%(a+b+c+d) | | 64,9 |
|  | **Tổng cộng** |  |  | | **389** |

Tổng nhu cầu cấp nước khoảng: 389 m3/ngđ.

### Giải pháp cấp nước:

***5.4.3.1 Cấp nước sinh hoạt:***

***\* Nguồn nước:*** Sử dụng nguồn nước máy của nhà máy cấp nước Điện Phước.

***\* Mạng lưới ống cấp nước sạch:***

- Mạng lưới cấp nước được đấu nối với tuyến ống cấp nước hiện trạng uPVC D114, D90 trên Quốc lộ 1A, ống PVC D60, D63 trên các tuyến đường vào khu vực.

- Chất liệu đường ống đề suất sử dụng ống HDPE. Đối với ống cấp nước qua đường đề xuất sử dụng ống thép tráng kẽm, để đảm bảo được ống cấp nước không bị hư hỏng dưới tải trọng xe bố trí các ống lồng bằng thép đen có sơn chống gỉ tại các vị trí qua đường. Đường kính ống thoả mãn các yêu cầu về kinh tế và kỹ thuật theo tiêu chuẩn ngành TCXD 33-2006 được xác định căn cứ vào việc tính toán thuỷ lực mạng lưới cấp nước.

- Trên các trục đường tại các ngã ba, ngã tư và phía trước các công trình công cộng bố trí các trụ nước chữa cháy khoảng cách 2 trụ 150m và tối đa là 200m, bố trí những vị trí thuận lợi cho xe chuyên dùng lấy nước khi có sự cố.

***\* Vạch tuyến mạng lưới cấp nước:***

- Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè, gần phía chỉ giới xây dựng và nằm cách chỉ giới xây dựng khoảng cách từ 0,5m đến 1.0m tuỳ theo mặt cắt vỉa hè và đường kính ống thiết kế.

- Giải pháp tổ chức mạng lưới: dùng mạng lưới hỗn hợp, kết hợp giữa mạng lưới vòng và mạng lưới cụt tuỳ thuộc theo việc tổ chức mạng lưới và số các điểm đấu nối cấp nước.

- Trên các trục đường ống cấp nước có đường kính D>=100mm bố trí các trụ chữa cháy, khoảng cách 2 trụ <=150m, bố trí tại những vị trí thuận lợi cho xe chuyên dùng ra vào lấy nước khi có sự cố.

- Tại các vị trí đấu nối với tuyến ống nhánh có bố trí các khoá để điều tiết lưu lượng và quản lý mạng khi có sự cố xảy ra.

- Tại các vị trí thấp trên mạng lưới cấp nước có bố trí van xả cặn để thuận lợi khi xúc rửa đường ống cấp nước, tại những vị trí cao có bố trí van xả khí để thoát khí trong mạng lưới thoát nước.

***\* Đối với tuyến kênh hiện trạng đi qua khu vực quy hoạch:***

- Để đảm bảo cung cấp nước tưới cho các cánh đồng khu vực phía tiếp giáp với khu quy hoạch, tiến hành nén tuyến kênh hiện trạng chạy dọc vỉa hè 3m.

***5.4.3.2 Cấp nước sản xuất:***

*Đối với tuyến kênh hiện trạng đi qua khu vực quy hoạch:*

- Để đảm bảo cung cấp nước tưới cho các cánh đồng khu vực phía tiếp giáp với khu quy hoạch, tiến hành nén tuyến kênh hiện trạng chạy dọc trên vỉa hè (xem bản vẽ).

### Tính toán thuỷ lực mạng lưới:

#### *\* Chuẩn bị tính toán:*

- Chuẩn bị tính toán:

Xác định lưu lượng đơn vị:

∑Q dọc đường

Q đơn vị =

∑L phân phối

- Phân phối lưu lượng nút

Q nút = 0.5\*∑L\* q đơn vị

- Tính toán thuỷ lực mạng lưới cấp nước:

Đường kính ống được xác định theo công thức:

D =

Trong đó: V là vận tốc kinh tế.

#### *\* Tính toán thuỷ lực mạng lưới:*

Việc tính toán thuỷ lực được tính riêng biệt cho từng vòng. Các đoạn ống qua đường và tuyến ống chính được tính toán như đối với ống truyền tải. Đường kính các ống phân phối được xác định theo vận tốc cho phép.

Các tuyến ống chính đã được xác định theo quy hoạch chung. Các công trình công cộng được tính toán theo tính chất dùng nước. Đường ống được thiết kế đến chân công trình công cộng và các khu ở.

### Khối lượng cấp nước:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Hạng mục** | **Đơn vị tính** | **Khối lượng** |
|
| 1 | HDPE D50 | m | 2.756,5 |
| 2 | HDPE D75 | m | 627,0 |
| 3 | HDPE D90 | m | 1.424,0 |
| 4 | HDPE D114 | m | 402,0 |
| 5 | STK D110 | m | 107,0 |
| 6 | STK D63 | m | 115,5 |
| 7 | Trụ chữa cháy | Trụ | 6 |
| 8 | Kênh chỉnh tuyến D=0.8M | m | 291,7 |
| 9 | Hố ga trên kênh chỉnh tuyến | cái | 10 |

## Quy hoạch thoát nước thải – quản lý chất thải rắn – nghĩa trang

### Cơ sở thiết kế

- Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 6/8/2014 về thoát nước thải và xử lý nước thải;

- QCVN 01: 2008/BXD: Quy chuẩn Việt Nam - Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- TCVN 7957:2008: Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

\* Các chỉ tiêu thiết kế:

- Tiêu chuẩn thu gom nước thải sinh hoạt đạt 80% tiêu chuẩn nước cấp nước sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn thu gom chất thải rắn: 0,9kg/người, tỷ lệ thu gom đạt 100%.

### Dự báo khối lượng nước thải, chất thải rắn

- Dự báo khối lượng nước thải:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Thành phần dùng nước** | **Dân số 2000 người** | |
| **Tiêu chuẩn** | **Khối lượng** (m3/ng-đ) |
| 1 | Nước thải sinh hoạt | 120 l/ng-đêm | 192,0 |
| 2 | Nước thải công cộng | 2 l/m2 sàn-ngđ | 26,6 |
|  | **Tổng cộng** |  | **218,6** |

- Dự báo khối lượng chất thải rắn:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Thành phần chất thải** | **Dân số 2000 người** | |
| **Tiêu chuẩn** | **Khối lượng** (tấn/ng-đ) |
| 1 | Chất thải rắn sinh hoạt | 0,9kg/người/ng-đêm | 1,8 |
|  | **Tổng cộng** | | **1,8** |

### Giải pháp thoát nước thải

*\* Giải pháp thoát nước:*

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước mưa riêng. Nước thải được thu gom bằng hệ thống mương sau nhà.

Nước thải sinh hoạt được xử lý tại từng hộ gia đình bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom bằng hệ thống mương dẫn sau nhà. Sau đó thu gom về đường Trần Nhân Tông dẫn về trạm xử lý nước thải Bắc Vĩnh Điện theo quy hoạch được duyệt.

*\* Mạng lưới đường ống:*

Mạng lưới thoát nước thải sau nhà được thiết kế mương hộp kích thước 350x500.

Tại những nơi cống đặt chảy ngược với độ dốc địa hình thì độ dốc đáy cống đặt theo độ dốc tối thiểu i=1/D (đường kính ống-mm)). Tại những nơi có địa hình dốc thì độ dốc cống đặt bằng độ dốc địa hình.

*\* Chọn độ sâu chôn cống:*

Độ sâu chôn cống điểm đầu tối thiểu là 0,5 m (tính từ đỉnh cống) đối với cống trên vỉa hè, 1.2m đối với cống qua đường.

### Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn

- Chất thải rắn cần được phân loại tại nguồn.

- Bố trí các thùng rác trên các tuyến đường mới quy hoạch, khoảng cách 02 thùng rác khoảng 100m. Theo định kỳ xe chuyên dùng sẽ thu gom và vận chuyển đến khu xử lý của khu vực.

### Khái toán khối lượng hệ thống thoát nước bẩn:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Nội dung công việc** | **Khối lượng** |
| 1 | Mương hộp 350x500 | 1525,0m |
| 2 | Cống HDPE D200 | 1159,1m |
| 3 | Cống HDPE D300 | 462,7m |
| 2 | Hố ga | 107 cái |

## Tổng hợp kinh phí đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Kinh phí** (ngàn đồng) |
| 1 | Giao thông | 55,801,600 |
| 2 | San nền | 7,022,420 |
| 3 | Thoát nước mưa | 26,976,300 |
| 4 | Cấp nước | 3,373,530 |
| 5 | Thoát nước bẩn | 5,224,150 |
| 6 | Cấp điện | 7,235,000 |
|  | **Tổng** | **105,633,000** |

- Tổng kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật: **105,633,000 đồng**

- Suất đầu tư trung bình hạ tầng kỹ thuật:

105,633,000 đồng / 156927 m2 =673,135(đồng/m2)

Đây là giá trị khái toán ban đầu, khi đầu tư xây dựng từng hạng mục công trình cần dựa trên khối lượng cụ thể, đơn giá, văn bản hiện hành để lập cho phù hợp.

## Đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC)

### Phạm vi, nội dung nghiên cứu và phương pháp thực hiện ĐMC

*a. Phạm vi nghiên cứu:*

Thuộc Khu đô thị Phương An theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn đã được phê duyệt; ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Khu trung tâm hành chính phường;

+ Phía Đông và Nam giáp: Đường bê tông;

+ Phía Tây giáp: Đường đi UBND phường Điện An.

- Tổng diện tích lập quy hoạch: 156927,3 m2.

*b. Nội dung nghiên cứu:*

Nội dung quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư trung tâm phường Điện An, thị xã Điện Bàn bao gồm các mục tiêu sau:

+ Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng đô thị Điện Bàn đến năm 2030;

+ Hình thành khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với quy hoạch nông thôn mới xã Điện An đã được phê duyệt và khớp nối với các dự án lân cận;

+ Tạo cơ sở pháp lý cho các cấp quản lý về quy hoạch, đất đai, quản lý triển khai các dự án đầu tư cụ thể, các bước thiết kế xây dựng, các thủ tục cấp chứng chỉ quy hoạch, giao đất và cấp phép xây dựng...;

+ Khai thác, sử dụng quỹ đất hợp lý và hiệu quả, tạo vốn đầu tư xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, đồng thời đáp ứng nhu cầu về đất ở cho nhân dân

*c. Phương pháp đánh giá:*

- Phương pháp khảo sát thực địa, thu thập dữ liệu, điều tra khu vực quy hoạch.

- Phương pháp so sánh: các thông số môi trường được đưa ra để so sánh với các quy chuẩn kỹ thuật, các tiêu chuẩn có liên quan.

- Phương pháp ma trận.

### Các vấn đề môi trường và mục tiêu môi trường chính trong đồ án quy hoạch

*a. Các vấn đề môi trường chính trong đồ án quy hoạch:*

Trong quá trình thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư trung tâm phường Điện An, thị xã Điện Bàn, môi trường khu vực sẽ chịu tác động tiêu cực của các yếu tố quy hoạch. Vì vậy việc đánh giá tác động của đồ án tới môi trường khu vực là hết sức cần thiết. Dưới đây là một số yếu tố quy hoạch có thể gây ảnh hưởng xấu đến môi trường:

+ Việc quy hoạch các cụm dân cư mới có thể làm tăng nguy cơ ô nhiễm môi trường do gia tăng chất thải, đặc biệt đối với môi trường nước, không khí, đất.

+ Phát triển hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn.

+ Gia tăng lượng chất thải rắn trong khu vực.

+ Chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ làm phá vỡ cảnh quan khu vực, thay đổi cơ cấu việc làm...

*b. Mục tiêu môi trường chính:*

Hình thành khu dân cư đảm bảo an toàn về PCCC và vệ sinh môi trường.

### Đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch

*a. Đánh giá hiện trạng môi trường:*

*\* Địa hình, địa chất:*

Khu vực trung tâm xã Điện An, có hướng thấp dần từ Tây sang Đông. Vào mùa mưa phần lớn diện tích đất đai đều bị ngập lụt gây thiệt hại lớn về hoa màu và tài sản của nhân dân.

Địa hình tương đối bằng phẳng, thấp chủ yếu là đất lúa, cao độ nền khu trồng lúa từ 2.76m – 3.30m, khu vực dân cư hiện trạng từ 4.00m – 4.95m.

*\* Môi trường nước:*

Nguồn ô nhiễm môi trường nước trong khu vực chủ yếu phát sinh từ nước thải chưa qua xử lý triệt để, nước thải từ đồng ruộng. Nhìn chung, chất lượng nước trong khu vực chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

*\* Môi trường không khí và tiếng ồn:*

Nguồn ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn trong khu vực quy hoạch chủ yếu từ hoạt động giao thông. Vào mùa khô không khí có hàm lượng bụi lớn do bụi đất cuốn lên từ mặt đất của các hoạt động giao thông và xây dựng.

Tuy nhiên, mật độ giao thông và xây dựng trên địa bàn không cao cùng với diện tích đất nông nghiệp, cây xanh lớn nên chất lượng không khí trong khu vực tương đối tốt, chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

*\* Môi trường đất:*

Nhìn chung, các hoạt động kinh tế - xã hội trong khu vực ít tác động đến môi trường đất.

*\* Quản lý chất thải rắn:*

Hiện nay công tác phân loại tại nguồn đối với loại rác thải thông thường hầu như chưa được thực hiện. Nguồn rác thải chứa nhiều thành phần khác nhau (chất hữu cơ dễ phân hủy, chất dễ gây cháy nổ, hợp chất hữu cơ bền vững, các chất trơ và các chất khác) vẫn không có sự tách biệt trong khối rác thải thông thường, rác thải sinh hoạt xả chung với các loại rác thải khác vẫn đang là tình trạng chung hiện nay.

Trên địa bàn thị xã đã tổ chức thu gom chất thải rắn dọc tuyến đường chính trong khu vực.

*\* Hiện trạng kinh tế - xã hội:*

- Khu vực lập quy hoạch có khoảng 131 hộ, dân số khoảng 520 người.

- Một số hộ dân nằm trên đường quốc lộ 1A cũ sinh sống bằng nghề kinh doanh, các hộ còn lại chủ yếu làm nghề nông.

- Hệ thống y tế, giáo dục đảm bảo tốt.

*b. Dự báo xu hướng, diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch*

Khi không thực hiện quy hoạch, môi trường khu vực ít bị biến động bởi phần lớn diện tích đất là đất lúa và đất ở hiện trạng.

Nguồn gây tác động chủ yếu là khu vực canh tác nông nghiệp, sẽ phát sinh lượng thuốc trừ sâu, thuốc bảo vệ thực vật, chất thải rắn nông nghiệp...

### Dự báo tác động và diễn biến môi trường của việc quy hoạch

*a. Giai đoạn giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng*

*\* Khí thải:*

- Bụi và khí thải của các phương tiện vận tải chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng và thiết bị thi công;

- Bụi sinh ra do quá trình đào đất, san nền, vận chuyển bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng;

- Bụi khuếch tán từ quá trình vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng.

*\* Nước thải:*

- Nước thải sinh hoạt của công nhân;

- Nước mưa chảy tràn.

*\* Chất thải rắn:*

- Chất thải rắn từ quá trình giải phóng mặt bằng;

- Chất thải rắn xây dựng: bao gồm xà bần, cát sỏi, xi măng, gạch, cát, đá, gỗ, vụn nguyên liệu, ... phát sinh từ việc xây dựng các hạng mục công trình tại dự án;

- Chất thải rắn sinh hoạt: bao gồm có các mẫu thức ăn thừa dễ phân huỷ, các bao bì ni lông thải, giấy vụn,…

Trong giai đoạn thi công xây dựng, các tác động chỉ xảy ra trong thời gian ngắn. Mức độ tác động không đáng kể, nên có thể khắc phục bằng các biện pháp kỹ thuật và quản lý.

*b. Giai đoạn khu dân cư đi vào hoạt động*

*\* Tác động đến môi trường không khí:*

Khi dự án đi vào hoạt động, nguồn gây tác động đến môi trường không khí chủ yếu là bụi và khí thải do hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào khu vực dự án.

Toàn bộ đường giao thông nội bộ trong khu vực dự án được nhựa hóa, ven đường được trồng cây xanh. Hơn nữa các phương tiện giao thông ra vào khu vực chủ yếu là xe máy và một số xe ô tô với lưu lượng không lớn nên mức độ tác động của bụi và khí thải do hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào khu vực dự án là không đáng kể.

*\* Nước thải:*

- Nước thải sinh hoạt:

Nước thải sinh hoạt của người dân sinh sống tại khu dự án được tính toán như sau: 120 lít/ngày đêm x 2000 người x80% = 192m3/ngày đêm. (Lượng nước thải lấy bằng 80% lượng nước cấp).

*Bảng nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt phát sinh*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Chất ô nhiễm** | **Định mức khối lượng theo TCTK 7957:2008**  (g/người/ngày) | **Nồng độ các chất ô nhiễm**  (mg/l) | **QCVN 14:2008/BTNMT**  (Cột B) |
| TSS | 60 - 65 | 400-433 | **100** |
| BOD5 | 65 | 433 | **50** |
| NH3 | 8 | 53 | **10** |
| PO43- | 3,3 | 22 | **10** |
| Cl- | 10 | 67 | **-** |
| Chất hoạt động bề mặt | 2 – 2,5 | 13-16 | **10** |

*Nhận xét:* So sánh với QCVN 14:2008/BTNMT (cột B) nước thải sinh hoạt vượt giới hạn cho phép nhiều lần. Mức độ ô nhiễm của nước thải sinh hoạt này là rất cao và có tác động tiêu cực lớn đến môi trường xung quanh. Để giảm thiểu tác động này, dự án sẽ có biện pháp thu gom và xử lý trước khi thải ra môi trường.

- Nước thải công cộng, dịch vụ - thương mại: việc phát triển dịch vụ - thương mại trong khu vực sẽ tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường nước nếu không có biện pháp giảm thiểu.

- Nước mưa chảy tràn:

Vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn trên mặt bằng khu vực dân cư sẽ kéo theo các chất ô nhiễm như cặn lắng, các chất vô cơ, hữu cơ, rác rơi vãi. Tuy hàm lượng các chất bẩn trong nước mưa chảy tràn không cao nhưng nếu chúng chảy thẳng vào nguồn tiếp nhận sông, hồ thì cũng góp phần làm ô nhiễm nguồn nước.

Tuy nhiên, khi thực hiện quy hoạch sẽ tổ chức hệ thống thu gom nước mưa chảy tràn nên tác động có thể khống chế được.

*\* Chất thải rắn:*

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động hằng ngày của các hộ dân trong khu vực dự án, bao gồm: giấy vụn, thức ăn thừa,...

Tiêu chuẩn chất thải rắn đối với khu dân cư là 0,9 kg/người/ngày. Như vậy, với số lượng là 2000 người, chất thải rắn sinh hoạt có thể tính như sau:

0,9 kg/người/ngày x 2000 = 1800 (kg/ngày)

Với lượng chất thải rắn phát sinh hàng ngày trong khu dân cư là 1800 kg/ngày sẽ tác động rất lớn đến môi trường xung quanh. Để giảm thiểu tác động này, quy hoạch sẽ có biện pháp thu gom và xử lý.

*d. Sự cố cháy nổ:*

Sự cố hỏa hoạn thường xảy ra do các nguyên nhân chủ quan như sự bất cẩn của người dân trong quá trình đun nấu, sử dụng các thiết bị điện trong gia đình, hoặc các nguyên nhân khách quan như nổ bình gas, chập điện, sét đánh...

### Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường

*a. Giai đoạn giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng*

- Sử dụng các thiết bị, máy móc và phương tiện vận chuyển đã được các cơ quan chức năng kiểm định và cho phép lưu hành.

- Sử dụng các nhiên liệu, nguyên liệu đảm bảo chất lượng.

- Thường xuyên kiểm tra, định kỳ bão dưỡng các máy móc, thiết bị thi công, phuơng tiện vận chuyển nhằm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật khi đi vào vận hành.

- Lập hàng rào che chắn bằng bạt hoặc tôn với chiều cao tối thiểu 2m tại các khu vực cần thiết khi tiến hành san ủi mặt bằng.

- Tổ chức san gạt kết hợp với lu lèn trên từng khu vực để tăng độ kết dính trong đất, hạn chế phát sinh bụi.

- Tiến hành phun nước giữ ẩm bề mặt đất tại các khu vực cần thiết, đặc biệt tăng tần suất và lượng nước phun vào những ngày có gió lớn.

- Có kế hoạch tập kết vật liệu xây dựng hợp lý theo nhu cầu sử dụng và tiến độ thi công, không tập kết quá nhiều trên công trường.

- Xây dựng các công trình vệ sinh tạm thời hoặc lắp đặt các nhà vệ sinh di động tại công trường xây dựng để thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt, định kỳ thuê đơn vị có chức năng đến hút cặn đưa đi xử lý theo quy định.

- Giữ gìn vệ sinh tại các khu vực thi công, không để rơi vãi vật liệu xây dựng, dầu mỡ, rác thải,…nhằm tránh xâm nhập vào nước mưa chảy tràn.

- Thu dọn vật liệu xây dựng rơi vãi sau mỗi ngày làm việc để tránh hiện tượng nước cuốn trôi vật liệu. Hợp đồng với đơn vị thu gom và xử lý theo đúng quy định.

*b. Giai đoạn khu vực đi vào hoạt động*

*\* Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí*

- Toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu vực dự án đều được nhựa hóa, vỉa hè lát gạch block nên hạn chế được bụi đất cuốn lên từ nền đường;

- Trồng cây xanh dọc hai bên các tuyến đường giao thông nội bộ;

- Phát động các đợt vệ sinh trong khu dân cư, quét dọn đất cát, rác thải rơi vãi trên đường phố; đồng thời tuyên truyền, giáo dục người dân nâng cao ý thức giữ gìn vệ sinh chung, thường xuyên quét dọn xung quanh nơi ở.

*\* Giảm thiểu tác động đến môi trường nước:*

*- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:*

Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân sau khi được xử lý qua bể tự hoại sau đó đổ ra mương thoát nước bẩn sau nhà, sau đó dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

*- Xử lý nước mưa chảy tràn:*

Hệ thống thoát nước mưa được bố trí trên vỉa hè dọc đường, qua các cửa thu và mương ngang thu nước từ mặt đường đổ vào mương dọc.

Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa như sau:

Nước mưa

Song chắn rác

Hố ga

Mương thoát nước mưa

khu vực

*\* Thu gom và xử lý chất thải rắn:*

Rác thải sinh hoạt sẽ do tổ thu gom trong khu vực thực hiện, sau đó đơn vị chức năng đến vận chuyển đi xử lý.

Ngoài ra, để tăng cường hiệu quả trong công tác giữ gìn vệ sinh khu vực cần thực hiện các biện pháp sau:

- Tổ chức tuyên truyền, giáo dục và thường xuyên nhắc nhở người dân thu gom và bỏ rác đúng nơi quy định;

- Thực hành tiết kiệm, tận dụng tối đa các vật dụng còn sử dụng được; thu gom và bán phế liệu các loại chất thải có thể tái chế… để giảm thiểu lượng rác thải phát sinh hằng ngày;

- Tổ chức các đợt phát động phong trào toàn dân vệ sinh đường phố và khu vực, thu gom rác thải.

*\* Phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ*

Để chủ động phòng ngừa, ứng phó sự cố hỏa hoạn trong giai đoạn dự án đi vào hoạt động, cần thực hiện các giải pháp sau:

- Thiết kế và xây dựng hệ thống chữa cháy ngoài nhà đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành;

- Tuyên truyền, nhắc nhở các hộ dân trong khu dân cư đề phóng cháy nổ, nhất là vào mùa khô.

*\* Phương án trồng cây xanh:*

Cây xanh có nhiều tác dụng như che nắng, hút bức xạ mặt trời, hút bụi, hấp thu các hơi khí độc, giảm thiểu sự lan truyền ồn, đồng thời tạo cảm giác êm dịu, tăng thẩm mỹ cảnh quan.

Trồng cây xanh, thảm cỏ có thể giảm nhiệt độ khu vực thấp hơn 1- 30C, tăng hàm lượng oxy, che chắn được 40 – 60% bức xạ mặt trời, giảm tốc độ gió từ 10 – 60%.

Cây xanh có khả năng hấp thụ các chất khí độc hại (SO2, CO, CO2­, NO2, H2S…), bụi hơi chì, bụi vi sinh, các phần tử kim loại nặng. Nhìn chung, cây xanh có thể giảm ô nhiễm chất khí độc hại trong môi trường là 10 – 35%. Ngoài ra, cây xanh còn có thể hút các chất ô nhiễm độc hại trong đất, đặc biệt là các kim loại nặng như chì. Hơn nữa, trồng cây xanh, cây cảnh còn tạo thêm vẻ mỹ quan cho khuôn viên khu vực dân cư.

Không trồng cây xanh trong phạm vi nút giao thông, giữa lô đất gây mất mỹ quan và che chắn tầm nhìn.

# KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư trung tâm phường Điện An, thị xã Điện Bàn đã được nghiên cứu nhằm đáp ứng yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, tạo dựng đựơc không gian kiến trúc cảnh quan cho đô thị hiện đại, phù hợp với điều kiện sinh thái tự nhiên của khu vực hiện nay.

Kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Nam, Sở Xây dựng sớm xem xét thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư trung tâm phường Điện An để làm cơ sở pháp lý triển khai thực hiện đồ án.

# PHỤ LỤC