

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

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
TRUNG TÂM ĐÔ THỊ PHỔ QUANG, THỊ XÃ ĐỨC PHỔ
Cơ quan tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ANGKORA
BAN CHỦ NHIỆM:

- ThS.KTS. Phan Thanh Hải
- KTS. Trần Thị Thanh Hiền
- ThS.KS. Phan Quốc Lộc
- KS. Nguyễn Đức Nhã

THÀNH PHẦN THAM GIA NGHIÊN CỨU:

Kiến trúc:

- KTS. Nguyễn Xuân Diệu Hiền
- ThS.KTS. Trần Đức Anh
- ThS.KTS: Trần Như Hoàng
- KTS. Trần Ngọc Thạch
- KTS: Tô Thị Quỳnh
- KTS: Nguyễn Triệu Hải

Hạ tầng kỹ thuật:

- Chuyên gia cao cấp: Nguyễn Văn Chung
- KS. Đỗ Phi Long
- KS. Dương Thị Thu Năm
- KS. Phạm Phú Đạt
- KS. Nguyễn Văn Tú

Kinh tế:

- KS. Đỗ Thị Thùy Trang
- KS. Phạm Anh Khoa

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
UBND THỊ XÃ ĐỨC PHỔ
CHỦ TỊCH

Đà Nẵng, ngày ... tháng ... năm 2021
ĐẠI DIỆN CƠ QUAN TƯ VẤN
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ANGKORA
PHÓ GIÁM ĐỐC

MUC LUC

I. MỞ ĐẦU	4
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch	4
1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ	4
1.3. Các cơ sở lập quy hoạch	5
II. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN & HIỆN TRẠNG	7
2.1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	7
2.2. Hiện trạng dân số và lao động	9
2.3. Hiện trạng sử dụng đất	10
2.4. Hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội	12
2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	18
2.6. Đánh giá đất xây dựng	24
2.7. Các đồ án dự án liên quan.....	24
2.8. Đánh giá tổng hợp hiện trạng.....	26
2.9. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:	27
III. NHỮNG ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ XÃ ĐỨC PHỔ:.....	27
3.1. Tầm nhìn:	27
3.2. Tính chất, chức năng đô thị:	28
3.3. Quy mô dân số, đất đai:	28
3.4. Định hướng phát triển không gian đô thị đến năm 2035:	28
3.5. Định hướng phát triển của QHC (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ đến năm 2035 đối với khu đô thị Phổ Quang.	31
IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT.....	32
4.1. Tính chất:	32
4.2. Dự báo dân số:	32
4.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu	33
V. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH:	34
5.1. Ý tưởng quy hoạch:.....	34
5.2. Nguyên tắc, quan điểm chung.....	38

5.3. Đề xuất Phương án cơ cấu:	38
5.4. Phân khu quy hoạch:	47
5.5. Quy hoạch sử dụng đất	49
5.6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị - Thiết kế đô thị.....	57
VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	73
6.1. Quy hoạch giao thông	73
6.2. Quy hoạch san nền thoát nước mưa.....	78
6.3. Quy hoạch cấp nước	82
6.4. Quy hoạch cấp điện.....	84
6.5. Quy hoạch thoát nước thải, VSMT, quản lý CTR và nghĩa trang	87
6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc	90
VII. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....	92
7.1. Phạm vi, nội dung nghiên cứu và thực hiện ĐMC	92
7.2. Các vấn đề môi trường và mục tiêu môi trường chính trong đồ án quy hoạch:	93
7.3. Đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch	93
7.4. Đề xuất giải pháp tổng thể ngăn ngừa, giảm thiểu tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch:.....	100
VIII.KINH TẾ XÂY DỰNG.....	104
8.1. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng.....	104
8.2. Các hạng mục ưu tiên đầu tư	105
IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	108
9.1. Kết luận	108
9.2. Kiến nghị.....	108
X. PHỤ LỤC VÀ BẢN VẼ THU NHỎ.....	108

I. MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Đức Phổ là đô thị cấp tỉnh; trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa, khoa học kỹ thuật của vùng phía Nam tỉnh Quảng Ngãi. Là đô thị có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế, đô thị: Cách trung tâm thành phố Quảng Ngãi khoảng 40km, cách cảng Dung Quất khoảng 80km, cách sân bay Chu Lai 90km về phía Bắc và sân bay Phù Cát khoảng 100km về phía Nam; Có các tuyến giao thông huyết mạch: đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi, QL1, QL24, đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh là hành lang phát triển kinh tế Bắc - Nam, gắn kết các huyện đồng bằng ven biển; Tài nguyên thiên nhiên phong phú đa dạng: bờ biển dài 40km, nhiều sông, suối, núi, nhiều di tích lịch sử, khảo cổ, văn hóa có giá trị.

Thị xã Đức Phổ đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV và được thành lập trên cơ sở toàn bộ 372,76 km² diện tích tự nhiên và quy mô dân số 150.927 người của huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, gồm 8 phường nội thị: Nguyễn Nghiêm, Phổ Hòa, Phổ Ninh, Phổ Minh, Phổ Vinh, Phổ Văn, Phổ Quang và Phổ Thạnh (theo Nghị quyết số 867/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Quảng Ngãi, ban hành ngày 10/1/2020 và Quyết định số 99/QĐ-BXD ngày 2-2-2016 của Bộ Xây dựng về việc công nhận khu vực mở rộng thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV)

Đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt (tại Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017), định hướng Thị xã Đức Phổ gồm 13 phân khu. Trong đó Trung tâm đô thị Phổ Quang thuộc phân khu 7: Khu đô thị dịch vụ hậu cần nghề cá – Mỹ Á, Phổ Quang.

Đây là khu vực tiếp giáp với biển Đông, có nhiều tiềm năng và động lực phát triển: Đường Dung Quất – Sa Huỳnh, cảng Mỹ Á, vùng cảnh quan ven biển, ven sông Thoa,... Dự báo trong thời gian tới, khu vực này sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư lớn, có tốc độ phát triển nhanh; Tuy nhiên hiện trạng trong khu vực chủ yếu là nhà ở phát triển tự phát, các khu dịch vụ nhỏ lẻ, manh mún còn lại là đất nông nghiệp, nghĩa địa. Vì vậy việc quy hoạch phân khu Trung tâm đô thị Phổ Quang đưa ra định hướng phát triển về không gian, về mạng lưới dân cư, về hạ tầng kỹ thuật, xã hội nhằm khai thác các tiềm năng thế mạnh vốn có, đáp ứng chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

Do đó, lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Quang, thị xã Đức Phổ là cần thiết.

1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ

1.2.1. Mục tiêu :

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

- Đề xuất giải pháp quy hoạch phát triển khu vực phường Phổ Quang. Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với đô thị, đồng thời khớp nối đồng bộ

với các quy hoạch phân khu (Trung tâm đô thị Phố Hòa, Trung tâm đô thị Phố Văn, Trung tâm đô thị phía Bắc phường Nguyễn Nghiêm, Trung tâm đô thị phía Đông phường Nguyễn Nghiêm...) triển khai lập đồng thời; các đồ án quy hoạch chi tiết và các dự án quan trọng đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có trong khu vực quy hoạch;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển đô thị;

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững, là cơ sở động lực cho việc phát triển, hoàn thành các tiêu chí, tiêu chuẩn của đô thị loại IV, hướng đến đô thị loại III.

1.2.2. Nhiệm vụ :

Theo Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phố Quang;

Xác định quy mô, ranh giới khu vực thiết kế; mối quan hệ của khu vực quy hoạch với các khu chức năng khác trong Thị xã và tỉnh Quảng Ngãi;

Xác định tính chất, vai trò của khu vực quy hoạch. Đánh giá ưu điểm, tiềm năng, thế mạnh và những vấn đề tồn tại trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và vùng phụ cận;

Thu thập xử lý số liệu, tài liệu hiện trạng kinh tế, xã hội và xây dựng tổng hợp tại địa bàn khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng cảnh quan tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của khu vực;

Rà soát các quy hoạch có liên quan; nghiên cứu cập nhật, kết nối các dự án chính đang và sắp triển khai trong khu vực quy hoạch;

Đề xuất các giải pháp phân bố đất đai theo các nhu cầu sử dụng đất trong khu vực quy hoạch. Cân đối hợp lý việc sử dụng đất đai và xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tiêu chí về quản lý quy hoạch đô thị;

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, thiết kế đô thị phù hợp với đặc thù của địa hình, cảnh quan. Đề xuất các giải pháp phân khu quy hoạch hợp lý, tập trung các khu chức năng chính về: Văn hóa, dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, cây xanh và đô thị; Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch chung được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của đô thị và các khu vực lân cận;

Đề xuất giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

1.3. Các cơ sở lập quy hoạch

1.3.1. Các căn cứ pháp lý

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc Hội khóa XII;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc Hội khóa XIII;

Luật bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014 của Quốc Hội

khóa XIII;

Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc Hội khóa XIV;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số: 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội khóa XIV;

Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

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

Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/0/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ trưởng bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ trưởng bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 ban hành Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng (QCVN 01:2019/BXD).

Quyết định số 99/QĐ-BXD ngày 2-2-2016 của Bộ Xây dựng về việc công nhận khu vực mở rộng thị trấn Đức Phổ, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV.

Nghị quyết số 867/NQ-UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thuộc tỉnh Quảng Ngãi, ban hành ngày 10/1/2020.

Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 06/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phố Quang.

Thông báo số 198/TB-UBND ngày 23/07/2020 của UBND Thị xã Đức Phổ về Kết luận của đồng chí Trần Phước Hiền – Bí thư Thị ủy, Chủ tịch UBND thị xã tại buổi thông qua 06 Đồ án quy hoạch phân khu khu vực trung tâm đô thị Đức Phổ.

1.3.2. Các tài liệu cơ sở khác

Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam của Bộ Xây Dựng hiện hành.

Các quy hoạch phát triển ngành liên quan: Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển ngành giao thông vận tải đường sắt Việt Nam đến 2020, tầm nhìn đến 2030 (PD năm 2015); Điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải đường bộ Việt Nam đến 2020 và định hướng đến 2030 (PD năm 2013); Quy hoạch phát triển giao thông vận tải tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 (PD năm 2012);...

Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ngãi và thị xã Đức Phổ;

Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

Niên giám thống kê, số liệu hiện trạng phường Phổ Quang và thị xã Đức Phổ;

Các đồ án quy hoạch, dự án khác có liên quan;

Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình khu đất quy hoạch tỷ lệ 1/2000;

Các số liệu điều tra cơ bản, các dự án đầu tư, văn bản pháp lý có liên quan.

II. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN & HIỆN TRẠNG

2.1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên

2.1.1. Vị trí, giới hạn khu đất

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch có vị trí nằm ở phía Đông Bắc thị trấn Đức Phổ, thuộc một phần ranh giới hành chính phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông: Giáp đất hồ tôm và đất rừng ven biển;
- + Phía Tây: Giáp sông Thoa và các phường: Phổ Văn, Phổ Minh;
- + Phía Nam: Giáp cảng Mỹ Á và các phường: Phổ Minh, Phổ Vinh;
- + Phía Bắc: Giáp đất nghĩa địa và khu dân cư hiện hữu phường Phổ Quang.

Quy mô: Khu vực lập quy hoạch khoảng 573,03 ha.



Sơ đồ phạm vi nghiên cứu trực tiếp

2.1.2. Địa hình

Khu vực xã Phổ Quang là vùng đồng bằng dọc biển. Địa hình tương đối bằng phẳng, vùng dân cư hiện trạng có cao độ trung bình từ +3m ÷ +6m, cao độ cao nhất +24,6m khu đồi phía Đông Nam giáp Biển Đông, cao độ thấp nhất +0,2m khu vực ruộng lúa phía Tây ven sông Thoa. Địa hình có hướng dốc từ Đông sang Tây.

2.1.3. Khí hậu

Nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, Đúc Phổ có nền nhiệt cao, mưa tương đối nhiều, bức xạ lớn cho phép sản xuất nhiều vụ trong năm và cây trồng, vật nuôi sinh trưởng phát triển tốt.

- Khí hậu được chia thành 2 mùa: Mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12 lượng mưa nhiều, nhiệt độ thấp, lượng bốc hơi và giờ nắng ít. Mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8, lượng mưa ít, nắng nóng, lượng nước bốc hơi cao.

- Nhiệt độ trung bình năm là 25,8⁰C, tháng giêng và tháng hai nhiệt độ trung bình chỉ đạt 21,5-22,5⁰C, đặc biệt có lúc nhiệt độ xuống thấp, dưới 20⁰C nên lúa trở bông vào thời gian này thường bị lép, mất mùa.

- Lượng mưa trung bình cả năm đạt 1.915 mm, hạn hán thường xảy ra từ tháng 3 - tháng 8 và úng lụt thường xảy ra trong mùa mưa (tháng 9 - tháng 12).

- Đúc Phổ nằm trong vùng gió mùa, có 2 mùa gió chính: gió mùa đông với hướng thịnh hành là Đông Bắc đến Bắc và gió mùa hạ với hướng chính là Đông đến Đông Nam, tốc độ gió trung bình 2-4 m/s. Song những lúc chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc thì tốc độ gió có thể cao hơn nhiều. Mặt khác mùa hè có gió Tây Nam khô nóng thổi từng đợt 5-7 ngày ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp nhất là lúa hè thu giai đoạn làm đòng, trở bông. Trên biển trung bình có 135 ngày gió mạnh cấp 6 gây ảnh hưởng đến thời gian đi biển của ngư dân, nhất là vào thời gian từ tháng 11 đến tháng 1 năm sau. Mỗi năm trung bình có một cơn bão vào Quảng Ngãi, thường có bão vào tháng 10, ảnh hưởng đến vụ lúa mùa và đời sống nhân dân.

2.1.4. Thủy, hải văn:

a. Sông ngòi:

- Sông Trà Câu bắt nguồn từ vùng Đông Nam huyện Ba Tơ, đoạn trên gọi là sông Ba Liên hay sông Vực Liêm, chảy theo hướng Tây - Tây Bắc đến Đông - Đông Nam rồi đổ ra cửa biển Mỹ Á. Sông Trà Câu được coi là một trong những con sông lớn của tỉnh Quảng Ngãi với diện tích lưu vực 230 km², chiều dài 45 km, lưu lượng bình quân 11,3 m³/s.

- Sông Thoa là chảy qua địa bàn Mộ Đúc và Đông Thị xã Đúc Phổ, hợp dòng ở hạ lưu với sông Trà Câu đổ ra cửa biển Mỹ Á, dài 32 km, diện tích lưu vực 157 km².

- Sông Trường dài 4 km, hợp với hạ lưu sông Lò Bó và cùng đổ ra cửa biển Mỹ Á.

b. Bờ biển, cửa biển:

Khu vực nghiên cứu Phổ Quang có bờ biển dài khoảng 4 km, có cửa biển Mỹ Á, là đầu mối giao thông đường thủy và là tụ điểm của nghề cá, đánh bắt và nuôi

hải sản.

2.1.5. Đánh giá chung:

Sự phân bố mưa không đều cũng như sự kéo dài mùa khô hạn rất có hại cho cây cối, đất đai và gây khó khăn cho việc thoát nước và tích nước cho tưới tiêu cũng như nước sinh hoạt.

Sự phân phối dòng chảy không đồng đều trong năm, nên việc sử dụng khai thác nguồn nước tự nhiên phục vụ dân sinh, kinh tế gặp rất nhiều khó khăn.

Hệ thống sông ngòi ngắn và dốc nên hay gây ngập lụt cho khu vực.

2.2. Hiện trạng dân số và lao động

2.2.1. Dân số

Tổng dân số hiện trạng trong khu vực quy hoạch khoảng 6.090 người, mật độ dân số trung bình 908 người/km². Trong đó dân số nữ chiếm 48,9%, nam chiếm 51,1%.

2.2.2. Lao động

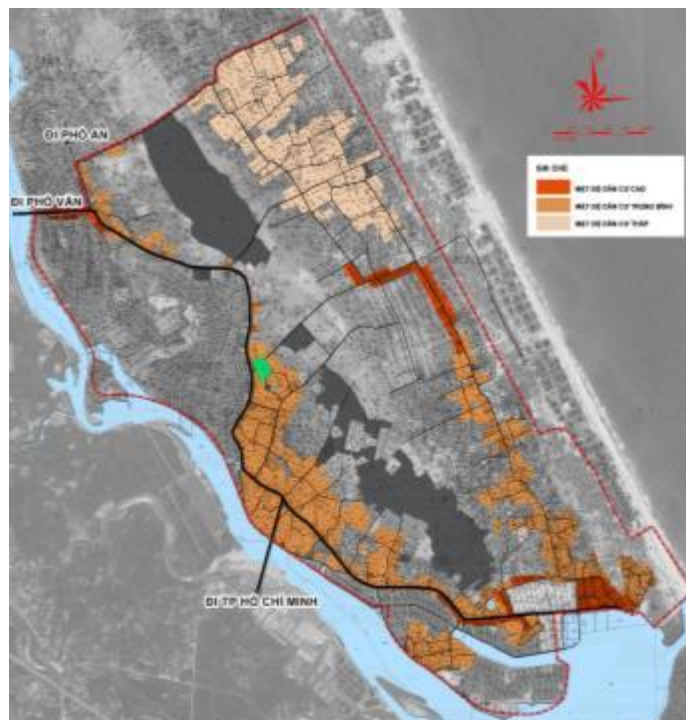
Dân số trong độ tuổi lao động của khu vực quy hoạch khoảng: 2.491 người, chiếm 40,9 % tổng dân số. Chủ yếu là nghề nông, nuôi trồng thủy sản, một số ít lao động trong ngành xây dựng, thương mại dịch vụ.

2.2.3. Hiện trạng phân bố dân cư:

Dân cư trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là người Kinh sinh sống.

Dân cư phân bố mật độ cao dọc theo tuyến đường liên xã Phở Quang đi Phở An, khu vực phía Nam giáp cảng Mỹ Á, chủ yếu là nhà ở kết hợp dịch vụ theo hình thức tư thương.

Trong các tuyến đường nội bộ dân cư phân bố mật độ thưa, chủ yếu là dân cư lao động sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy hải sản.



Sơ đồ hiện trạng phân bố dân cư

2.3. Hiện trạng sử dụng đất

Diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 573,03ha gồm các loại đất sau:

- Đất ở hiện trạng: Tổng diện tích đất ở 147,79 ha chiếm 25,8% diện tích đất quy hoạch, gồm đất nhóm ở hiện trạng (chiếm 30% diện tích đất trong nhóm ở hiện trạng chính trang) là 44,34ha và đất vườn xen cây (chiếm 70% diện tích đất trong nhóm ở hiện trạng chính trang) là 103,45ha;

- Đất hành chính, cơ quan: Tổng diện tích 0,47ha, chiếm 0,1% diện tích đất quy hoạch, gồm trụ sở Ủy ban nhân dân phường Phổ Quang và trạm thuế phường Phổ Quang;

- Đất giáo dục: Tổng diện tích 2,9ha, chiếm 0,5% diện tích đất quy hoạch, bao gồm THCS Phổ Quang, trường TH Phổ Quang, trường mầm non Phổ Quang. Hiện tại các trường đảm bảo chỉ tiêu và quy mô đáp ứng được nhu cầu dạy và học của người dân trong phường. Một số điểm mầm non thuộc các vùng trong phường quy mô nhỏ lẻ hiện đã không còn sử dụng.

- Đất y tế: Diện tích 0,14 ha, là công trình trạm y tế phường Phổ Quang;

- Đất văn hóa - TDTT: Diện tích 2,43ha, chiếm 0,4% diện tích đất quy hoạch, là đất các công trình nhà sinh hoạt văn hóa, các sân bóng đá hiện có;

- Đất chợ: Có tổng diện tích 0,33ha, là công trình chợ Hải Tân và chợ Du Quang.

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khác: Tổng diện tích 0,27ha, gồm các công trình như bưu điện, hợp tác xã, cây xăng;

- Đất tôn giáo, tín ngưỡng: Tổng diện tích 0,29ha, là công trình Chùa Quang Bửu và nhà thờ tộc họ Phạm.

- Đất công nghiệp: Diện tích 1,77ha, chiếm 0,3% diện tích đất quy hoạch. Bao gồm xưởng sửa chữa và đóng tàu, lò gạch.

- Đất an ninh – quốc phòng: Tổng diện tích 3,28ha, chiếm 0,6% diện tích đất quy hoạch, gồm Đồn biên phòng và chốt biên phòng.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Tổng diện tích 75,66 ha, chiếm 13,2% diện tích đất quy hoạch. Trong đó có: Nghĩa trang liệt sỹ và các nghĩa địa nằm rải rác trong khu vực đất nông nghiệp, đất ở.

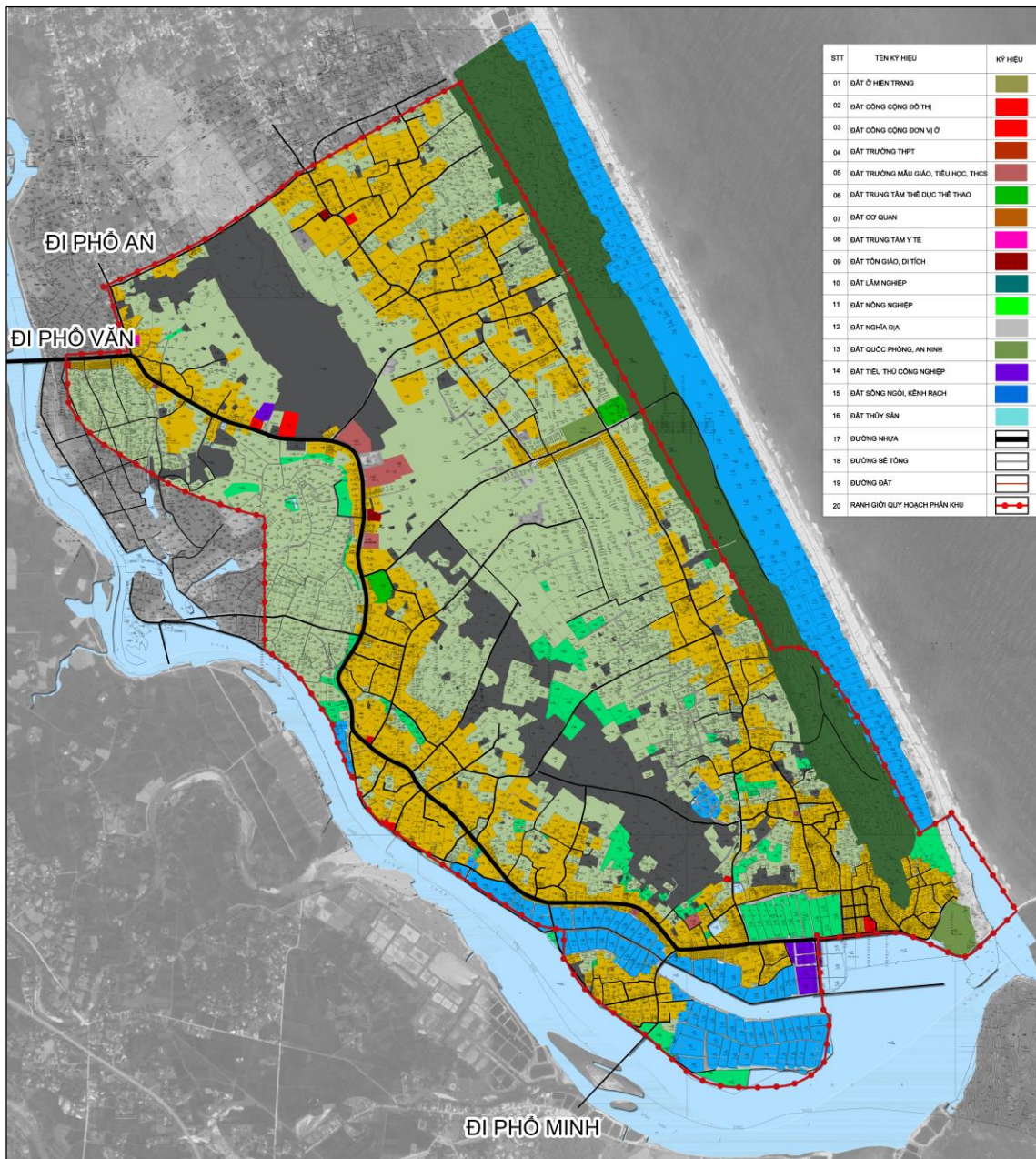
- Đất nông nghiệp - ngư nghiệp: Tổng diện tích 238,09 ha, chiếm 41,5% diện tích đất quy hoạch. Trong đó chủ yếu là đất nông nghiệp 215,19 ha, còn lại là đất thủy sản chiếm tỷ lệ nhỏ 22,9 ha;

- Đất lâm nghiệp: Tổng diện tích 27,43ha, chiếm 4,8% diện tích đất quy hoạch. Trong đó chủ yếu là đất rừng Dương ven biển;

- Đất mặt nước: Diện tích 9,15ha, chiếm 1,6% diện tích đất quy hoạch. Là sông Thoa nằm phía Tây Nam khu vực lập quy hoạch;

- Đất bãi cát: Diện tích 2,5 ha, chiếm 0,4% diện tích đất quy hoạch;

- Đất chưa sử dụng: Tổng diện tích 21,84ha, chiếm 3,8% diện tích đất quy hoạch. Đất chưa sử dụng phân bố rải rác trong các khu đất nông nghiệp và đất ở;



Bảng đồ hiện trạng sử dụng đất
Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	TỔNG DIỆN TÍCH	573,03	100,0	6.090	
I	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	274,02	47,8		
1	Đất dân dụng	193,02	33,7		316,9
1.1	Đất các đơn vị ở	154,33	26,9		253,4
a	Đất nhóm nhà ở	147,79	25,8	6.090	
	Đất nhóm ở hiện trạng (chiếm 30% diện tích đất trong nhóm ở hiện trạng)	44,34		6.090	72,8

	chính trang)				
	Đất vườn xen cây (chiếm 70% diện tích đất trong nhóm ở hiện trạng chính trang)	103,45			169,9
b	Đất dịch vụ - công cộng ĐVƠ	6,54	1,1		10,7
-	Đất cơ quan đơn vị ở	0,47	0,1		
-	Đất giáo dục đơn vị ở (MN, TH, THCS)	2,90	0,5		
-	Đất trạm y tế	0,14	0,0		
-	Đất nhà văn hóa- TDTT	2,43	0,4		
	Đất nhà văn hóa	0,83			
	Đất thể dục thể thao	1,60			
-	Chợ	0,33	0,1		
-	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở khác	0,27	0,0		
1.2	Đất giao thông nội thị	38,69	6,8		63,5
2	Đất ngoài dân dụng	81,00	14,1		
2.1	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,29	0,1		
2.2	Đất công nghiệp	1,77	0,3		
2.3	Đất an ninh quốc phòng	3,28	0,6		
2.4	Đất nghĩa trang	75,66	13,2		
II	ĐẤT KHÁC	299,01	52,2		
1	Đất nông nghiệp- Ngư nghiệp	238,09	41,5		
	Đất trồng lúa- hoa màu	215,19			
	Đất thủy sản	22,90			
2	Đất lâm nghiệp	27,43	4,8		
3	Mặt nước (sông suối, kênh...)	9,15	1,6		
4	Đất bãi cát	2,50	0,4		
5	Đất bằng chưa sử dụng	21,84	3,8		

2.4. Hiện trạng các công trình hạ tầng xã hội

2.4.1. Các công trình hành chính, trụ sở cơ quan

UBND phường Phở Quang: Được xây dựng kiên cố, khang trang, tầng cao 2 tầng, nằm trên trục đường liên xã Phở Quang đi Phở An, ngoài ra còn có công trình trạm thu thuế phường Phở Quang cũng nằm trên tuyến đường liên xã.

Bảng thống kê các công trình hành chính, trụ sở cơ quan

Stt	Tên thành phần	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Chất lượng CT
1	UBND phường Phở Quang	4.467,18	2	Kiên cố
2	Trạm thuế phường Phở Quang	216,22	1	Bán kiên cố



UBND phường Phổ Quang

2.4.2. Công trình giáo dục:

Các công trình giáo dục xây dựng kiên cố, khang trang, cơ bản đáp ứng được nhu cầu dạy và học của người dân trong khu vực.

Bậc Trung học cơ sở có 1 trường: Trường THCS Phổ Quang với diện tích 13207,54 m², nằm trên trục đường liên xã Phổ Quang đi Phổ An;

Bậc tiểu học có 2 trường: trường TH Phổ Quang với diện tích 8747,67 m², nằm trên trục đường liên xã Phổ Quang đi Phổ An và trường tiểu học Hải Tân có diện tích 2290,11 m² ;

Bậc mầm non có 1 trường: trường Mầm non Phổ Quang, nằm trên trục đường liên xã Phổ Quang đi Phổ An.

Và một số điểm trường mẫu giáo trong phường quy mô nhỏ, không đáp ứng nhu cầu dạy và học.

Bảng thống kê các công trình giáo dục

Stt	Tên thành phần	Diện tích (m²)	Số tầng	Chất lượng CT
	Công trình giáo dục			
1	Trường THCS Phổ Quang	13.207,54	2	Kiên cố
2	Trường tiểu học Phổ Quang	8.747,67	2	Kiên cố
2	Trường tiểu học Hải Tân	2.290,11	1	Kiên cố
3	Trường mẫu giáo Phổ Quang	3.182,14	2	Kiên cố



Trường THCS Phổ Quang



Trường TH Phổ Quang



Trường tiểu học Hải Tân



Trường mẫu giáo Phổ Quang

2.4.3. Công trình y tế :

Trạm y tế phường Phổ Quang: diện tích đất 1.361,89 m², công trình xây dựng 2 tầng kiên cố, khung trảng, cơ sở vật chất nhìn chung đáp ứng được nhu cầu khám chữa bệnh cơ bản cho người dân địa phương.



Trạm y tế phường Phổ Quang

2.4.4. Công trình văn hóa – Thể dục thể thao

Các công trình văn hóa trong khu quy hoạch gồm: Nhà văn hóa phường Phổ Quang, nhà văn hóa thôn Bàn An, nhà văn hóa thôn Du Quang.

Bảng thống kê các công trình văn hóa – thể dục thể thao

Stt	Tên thành phần	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Chất lượng CT
1	Nhà văn hóa phường Phổ Quang	5.786,18	1	Kiên cố
2	Nhà văn hóa thôn Bàn An	1.373,80	1	Kiên cố
3	Nhà văn hóa thôn Du Quang	576,40	1	Kiên cố



Nhà văn hóa Phường Phổ Quang



Nhà văn hóa thôn Bàn An



Nhà văn hóa thôn Du Quang

2.4.5. Công trình chợ:

Các công trình chợ là nơi buôn bán nhu yếu phẩm hàng ngày cho người dân khu vực. Hiện nay có 2 khu chợ tạm là chợ Hải Tân và Du Quang. Cần bố trí quỹ đất mới để xây dựng chợ xã đáp ứng nhu cầu dân sinh cho người dân khu vực.

Bảng thống kê các công trình chợ

Stt	Tên thành phần	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Chất lượng CT
1	Chợ Hải Tân	2219,44	1	Tạm
2	Chợ Du Quang	1118,34	1	Tạm



Khu vực chợ Hải Tân

2.4.6. Công trình dịch vụ - công cộng:

Các công trình dịch vụ - công cộng: hợp tác xã với quy mô nhỏ, trạm xăng dầu, khu vực kinh doanh hộ gia đình.

Bảng thống kê các công trình dịch vụ - công cộng

Stt	Tên thành phần	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Chất lượng CT
1	Bưu điện xã Phổ Quang	492,99	1	Bán kiên cố
2	Hợp tác xã	1.784,50	1	Tạm
3	Cây xăng Vinh Quang	389,85	1	Bán kiên cố



Bưu điện Phổ Quang



Cây xăng Vinh Quang

2.4.7. Công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng:

Trong khu vực lập quy hoạch có các công trình tôn giáo: Chùa, Đình làng, Miếu thờ lớn nhỏ đáp ứng nhu cầu tín ngưỡng của người dân trong khu vực.

Bảng thống kê các công trình di tích, tôn giáo.

Stt	Tên thành phần	Diện tích (m ²)	Tầng cao	Chất lượng CT
1	Chùa Quang Bửu	1861,19	1	Kiên cố
2	Nhà thờ tộc họ Phạm	989,51	1	Kiên cố



Chùa Quang Bửu



Nhà thờ tộc họ Phạm

2.4.8. Công trình nhà ở

Trong khu vực nghiên cứu có khoảng 1.520 ngôi nhà. Hình thức kiến trúc: Nhà ở ven các trục đường giao thông chính và khu trung tâm phường Phổ

Quang có hình thức kiến trúc kiểu nhà ở đô thị, dạng nhà ở kết hợp dịch vụ. Mật độ xây dựng >70%.

Nhà ở trong các khu dân cư thôn, xóm: Chủ yếu là nhà thuần nông với diện tích khuôn viên rộng. Mật độ xây dựng khoảng từ 20% - 30%. Bao quanh nhà có vườn hoa, rau màu, mang đậm nét thôn quê.



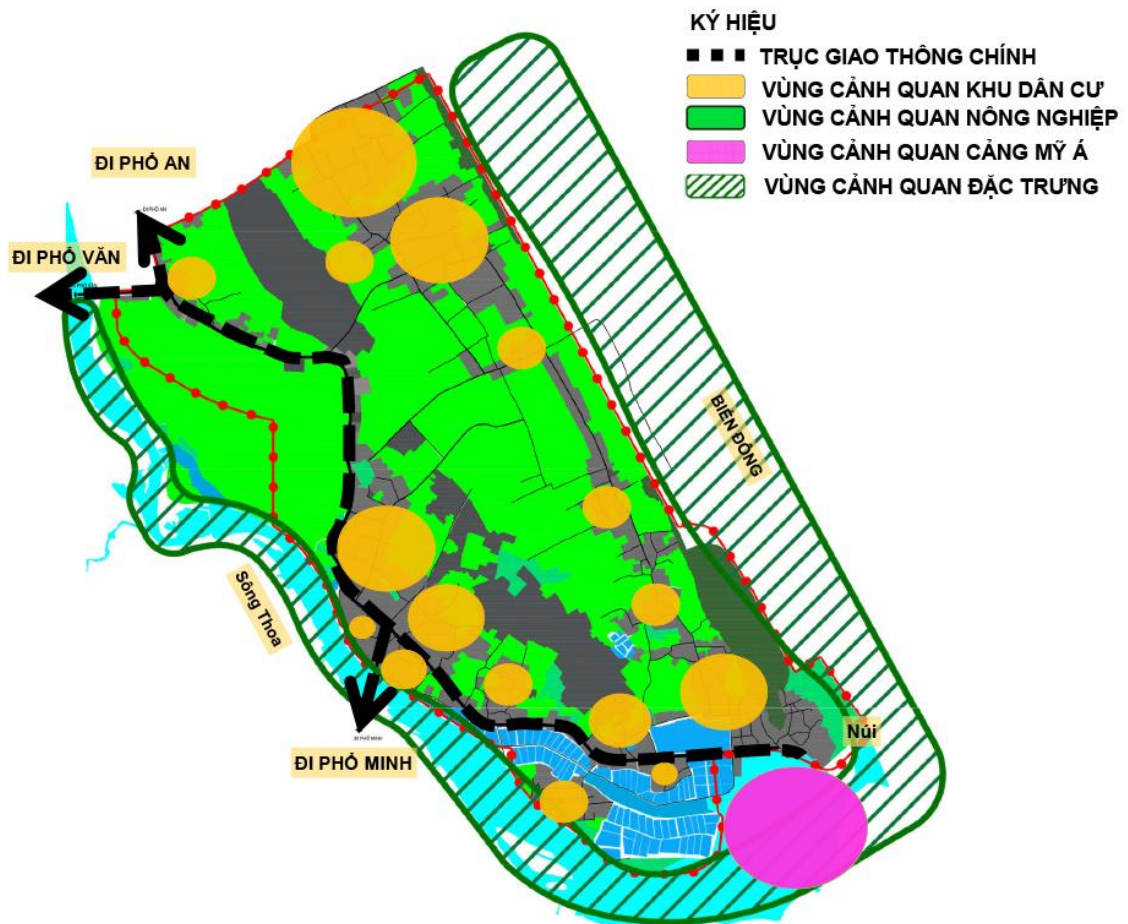
Nhà ở dọc trục giao thông chính



Nhà ở trong thôn xóm

2.4.9. Cảnh quan đặc trưng:

Cảnh quan tự nhiên đẹp và khá phong phú như: Bãi biển và rừng Dương trải dài dọc theo khu vực quy hoạch, cảnh quan dọc sông Thoa, cảnh quan vùng sản xuất nông nghiệp, cảnh quan khu vực đầm tôm, cảnh quan vùng cửa biển cảng Mỹ Á là những hình ảnh tạo nên đặc trưng và tiềm năng phát triển kinh tế du lịch của khu vực.



2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.5.1. Giao thông

- Tổng diện tích đất dành cho xây dựng giao thông đô thị là 38,69ha, chiếm 6,75%.

- Đường tỉnh ĐT.627B (Bồ Đề – Mỹ Á): Có chiều dài 39,7Km, đi qua địa phận hai huyện Mộ Đức và Đức Phổ. Điểm đầu tuyến Km0+0,00 giao với QL1 tại Km1067+900 thuộc xã Đức Nhuận, huyện Mộ Đức. Điểm cuối tuyến Km39+700 tại cảng Mỹ Á thuộc phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ. Đoạn tuyến đi qua khu vực nghiên cứu có chiều dài 4,80 Km. Một số đoạn tuyến đạt tiêu chuẩn cấp V đồng bằng, có nền đường rộng 7,5m, mặt đường láng nhựa rộng 5,5m. Một số đoạn tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp IV đồng bằng, bề rộng nền đường $B_n=9m$; bề rộng mặt đường $B_m=7,5m$. Mặt đường gồm mặt bê tông nhựa và mặt bê tông xi măng, chất lượng mặt đường tốt.

- Mạng lưới giao thông nông thôn khu vực nghiên cứu đang từng bước phát triển, tuy nhiên mạng lưới đường có chất lượng chưa tốt, quy mô mặt cắt ngang nhỏ, kết cấu chủ yếu là đường bê tông, cấp phối đá dăm láng nhựa và đường đất.

- Mặt cắt 1-1 (Đường tỉnh 627B):

Bề rộng nền đường: $B_n=9,0m$,

Bề rộng mặt đường: $B_m=7,5m$;

Bề rộng vỉa hè: $B_{vh}=2x1=2m$

- Mặt cắt 3-3 (Đường BTXM):
Bề rộng nền đường: Bn=3-5m.
Mặt cắt 4-4 (Đường đất):
Bề rộng nền đường: Bn=2-3 m

Giao thông tĩnh: Trong khu vực hiện chưa có các bãi đỗ xe công cộng.

❖ **Đánh giá hiện trạng Giao thông:**

- Thuận lợi: Tuyến đường ĐT.627B kết nối dễ dàng, thuận lợi phát triển hệ thống giao thông và liên kết. Ngoài ra còn có tuyến đường Dung Quất – Sa Huỳnh, đường nối từ Cảng Mỹ Á với trung tâm đô thị Đức Phổ đang được đầu tư, thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa và phát triển dịch vụ về phía Biển.

- Khó khăn: Các khu vực dân cư tập trung theo từng thôn xóm cách xa nhau, mặt cắt đường đến các khu dân cư nhỏ hẹp. Chưa hình thành các đường trục chính đô thị. Vì vậy cần nguồn vốn lớn để chỉnh trang, mở rộng và xây dựng các tuyến giao thông mới.



Sơ đồ mạng lưới giao thông hiện trạng

2.5.2. *Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật*

a. *Nền xây dựng:*

- Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối bằng phẳng, Hướng dốc từ Đông

sang Tây, thoát nước đổ về sông Thoa. Các công trình xây dựng có cao độ từ 2,5m đến 5,50m, khu vực đồng ruộng có cao độ từ 1,0m đến 1,80m. Các khu vực núi thấp có cao độ từ 10m đến 25m. Khu vực phường Phổ Quang ít bị ảnh hưởng bởi ngập lụt.

b. Hiện trạng sông suối:

- Sông Thoa là sông đào xuất phát từ Phú An đi qua các xã Đức Hòa, Đức Tân, Đức Phong của huyện Mộ Đức; phường Phổ An, Phổ Quang và cuối cùng đổ ra cửa Mỹ Á. Sông Thoa lấy nước sông Vệ ở Phú An, xã Đức Hiệp, huyện Mộ Đức tưới cho đồng ruộng trong mùa nắng hạn lại vừa tiêu úng, thoát lũ trong mùa mưa cho các vùng dọc ven sông.

c. Thoát nước mưa:

- Hiện trạng hệ thống thoát nước trong khu vực nghiên cứu chưa được đầu tư đồng bộ chủ yếu là tự chảy tràn rồi đổ ra sông Thoa. Khi xây dựng hệ thống thoát nước mưa cần kiểm tra đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa chung của các khu vực (theo quy hoạch và thoát nước hiện có).



Sông Thoa

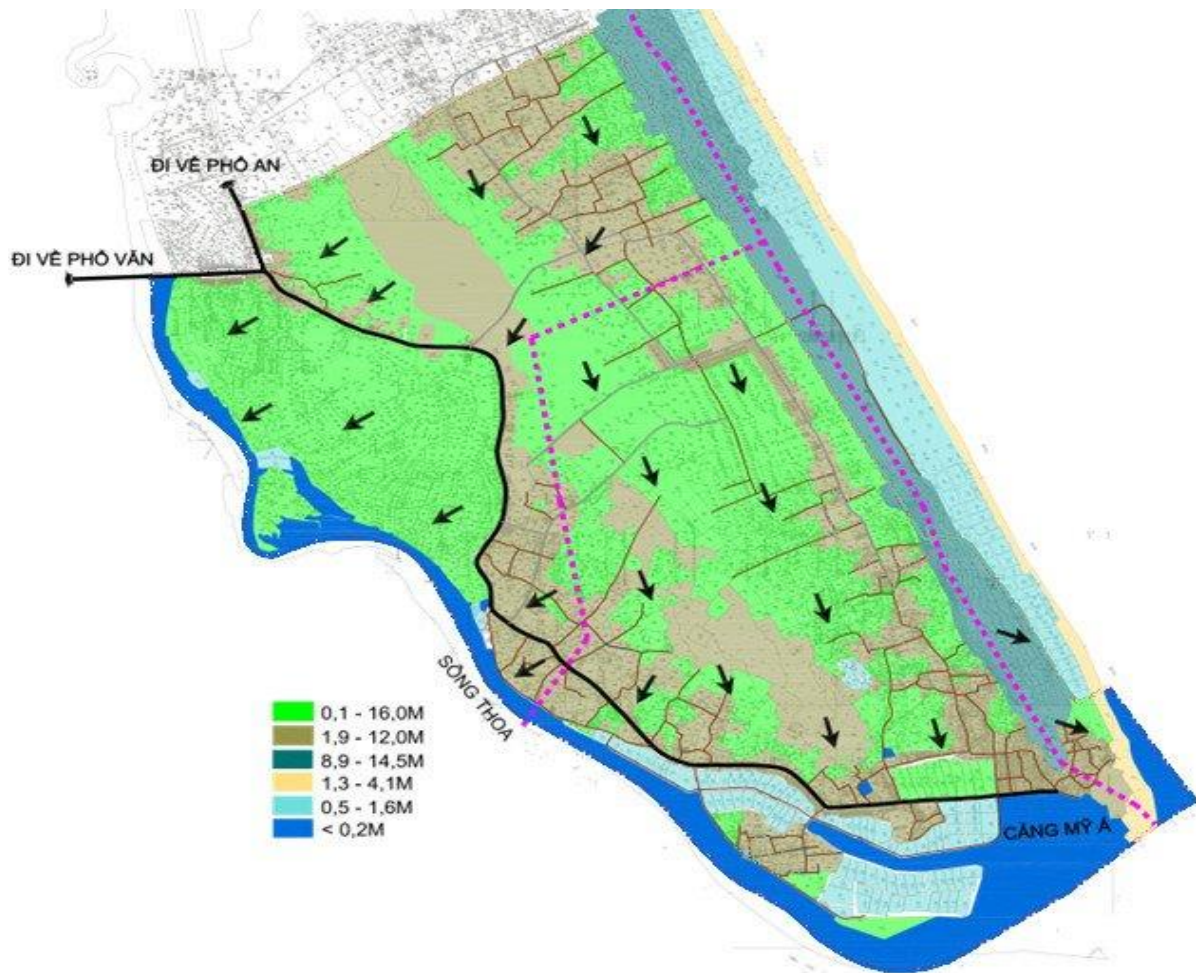


Khu vực thấp ven sông

❖ Đánh giá hiện trạng nền xây dựng – thoát nước mưa:

- Thuận lợi: Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho công tác xây dựng. Hiện trạng thoát nước mưa thuận lợi nhờ hệ thống kênh mương và các sông nhỏ tương đối nhiều, thuận lợi thoát nước mưa nhanh và không gây ngập úng.

- Khó khăn: Hiện tại khu vực chủ yếu là các làng xóm, chưa có đường giao thông và hệ thống đường cống thoát nước đô thị đồng bộ. Vì vậy cần nguồn vốn lớn để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng.



Sơ đồ thoát nước hiện trạng

2.5.3. Cấp nước

- Khu vực nghiên cứu hiện có 2 trạm xử lý nước sinh hoạt: trạm xử lý nước sinh hoạt Vùng 2,3 công suất 50 m³/ngày đêm và trạm xử lý nước sinh hoạt thôn Hải Tân công suất 160 m³/ngày đêm, cấp cho một số hộ dân cư lân cận trạm. Các hộ dân còn lại chủ yếu sử dụng giếng đóng, giếng đào chưa qua xử lý, chất lượng nguồn nước chưa được kiểm nghiệm, có nguy cơ gây ảnh hưởng đến sức khỏe.

2.5.4. Cấp điện – Chiếu sáng

a. Nguồn điện:

- Khu vực phường Phổ Quang dùng điện từ trạm 110kV Mộ Đức thông qua xuất tuyến 476/110kV Mộ Đức.

b. Lưới điện phân phối:

- Toàn bộ khu vực nghiên cứu có tổng cộng gồm 15 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV với tổng công suất 4.100kVA phục vụ sinh hoạt và sản xuất. Công suất các trạm biến áp thấp nhất 100kVA và cao nhất là 560kVA, được phân phối đều trong khu vực.

- Bảng thống kê trạm biến áp hiện trạng:

TT	Tên trạm	Hiện trạng (KVA)
1	TBA Phổ Quang 1	400

TT	Tên trạm	Hiện trạng (KVA)
2	TBA Phở Quang 1A	400
3	TBA Phở Quang 2	560
4	TBA Phở Quang 3	250
5	TBA Phở Quang 4	250
6	TBA Phở Quang 5	160
7	TBA Phở Quang 6	160
8	TBA Phở Quang 7	560
9	TBA Phở Quang 8	250
10	TBA Phở Quang 9	100
11	TBA Phở Quang 13	100
12	TBA Phở Quang 14	250
13	TBA Phở Quang 15	100
14	TBA Cửa biển Mỹ Á	400
15	TBA Nhà máy nước Đá Phở Quang	160
	Tổng Cộng	4.100

- Toàn bộ các trạm biến áp được thiết kế dạng treo ngoài trời trên trụ BTLT hạ thế.

c. Chiếu sáng:

- Phần lớn các tuyến đường trục chính trong khu vực đã có hệ thống điện chiếu sáng. Một số đường trong ngõ xóm vẫn chưa có chiếu sáng hoặc do dân tự làm, không đảm bảo tiêu chuẩn an toàn.



TBA Hiện trạng



TBA Hiện trạng

❖ Nhận xét:

- Toàn bộ 100% số hộ dân trong khu vực đã được sử dụng điện phục vụ sinh

hoạt và sản xuất từ các đường dây 22kV có xuất tuyến 476/110kV Mộ Đức. Hệ thống lưới điện đi nổi, khi đầu tư xây dựng mới các dự án định hướng ngầm hóa hệ thống lưới điện. Hệ thống điện chiếu sáng đường giao thông nông thôn nhiều khu vực chưa hoàn thiện, cần bổ sung, cải tạo giúp người dân đi lại và sinh hoạt được thuận lợi, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân trong khu vực.

2.5.5. Thoát nước thải, vệ sinh môi trường, quản lý CTR và nghĩa trang

a. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Khu vực phường Phổ Quang chưa có hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải sinh hoạt và nước thải dịch vụ trong khu vực chủ yếu là tự thấm và chảy theo hệ thống kênh mương hiện trạng.

- Hầu hết các hộ gia đình trong khu vực có nhà vệ sinh tự hoại được xử lý sơ bộ trước khi xả thải ra môi trường

b. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Rác thải sinh hoạt được Đội vệ sinh môi trường thu gom ở 1 số tuyến chính trong khu vực.

- Các khu vực xe cơ giới chưa đi thu gom, rác thải sinh hoạt được xử lý bằng các biện pháp thủ công như chôn lấp hoặc tự đốt.

c. Nghĩa trang

- Trong khu vực lập quy hoạch có 1 Đài tưởng niệm liệt sỹ nằm trên tuyến đường liên xã Phổ Quang đi Phổ An với quy mô 2.553,9 m².



Nghĩa trang liệt sỹ Phổ Quang

- Ngoài ra, đất nghĩa địa hiện trạng trên địa bàn Phổ Quang rất lớn (khoảng 75ha). Các mộ xây không theo quy hoạch gây ra lãng phí đất xây dựng. Trong giai đoạn tới cần khoanh vùng đóng cửa, chỉnh trang lại một số nghĩa địa hiện trạng, trồng cây xanh cách ly tạo bộ mặt cho đô thị và tránh lãng phí đất xây dựng.

2.5.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp từ tổng đài TP Quảng Ngãi: Mạng viễn thông truyền dẫn Khu vực nghiên cứu nằm trong vòng: (1) Ring (TP Quảng Ngãi - Mộ Đức – Đức Phổ).

- Mạng viễn thông ngoại vi: hiện hạ tầng thông tin viễn thông trong phạm vi quy hoạch đi nổi chung cột với hệ thống cấp điện sinh hoạt.

- Mạng thông tin di động: đã được phủ sóng đáp ứng đủ lưu lượng mạng và chuyển đổi công nghệ theo định hướng 4G, cung cấp các dịch vụ đa phương tiện thông qua các trạm thu phát sóng (BTS) trong khu vực.

- Nhận xét: Hiện nhu cầu thông tin liên lạc khu vực đang ở mức trung bình. Mật độ trạm thu phát sóng (BTS) tập trung ở khu vực trung tâm cao. Tuy nhiên, hệ thống cáp viễn thông đi chung trụ với cáp điện sinh hoạt gây mất mỹ quan đô thị và dễ gây nhiễu sóng khi thời tiết bất lợi. Cần ngầm hóa trong giai đoạn quy hoạch.

2.6. Đánh giá đất xây dựng

❖ Đánh giá đất xây dựng khu vực trung tâm đô thị Phố Quang dựa trên cơ sở:

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

- Bản đồ nguy cơ ngập lụt của tỉnh Quảng Ngãi do trung tâm Phòng chống lụt bão và giảm nhẹ thiên tai - Sở Nông nghiệp phát triển nông thôn tỉnh Quảng Ngãi cung cấp.

- Tài liệu thủy văn do trạm thủy văn Quảng Ngãi cung cấp.

- Tài liệu Hải Văn lấy trong “báo cáo tổng hợp nghiên cứu quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2006-2015”.

❖ Tổng diện tích khu vực nghiên cứu là: 573,03 ha

- Đất đã xây dựng diện tích khoảng 235,33 ha, chiếm 41,07% tổng diện tích, bao gồm: đất công trình, đất ở, đất nghĩa trang – nghĩa địa.

- Đất xây dựng thuận lợi có độ dốc $i \leq 10\%$ và không bị ngập úng. Diện tích khoảng 287,36 ha, chiếm 50,15% tổng diện tích. Chủ yếu là đất trồng và đất nông nghiệp.

- Đất xây dựng không thuận lợi do bị ngập úng $h > 1\text{m}$, đất bãi cát. Diện tích khoảng 11,65 ha, chiếm 2,03% tổng diện tích. Chủ yếu là đất mặt nước.

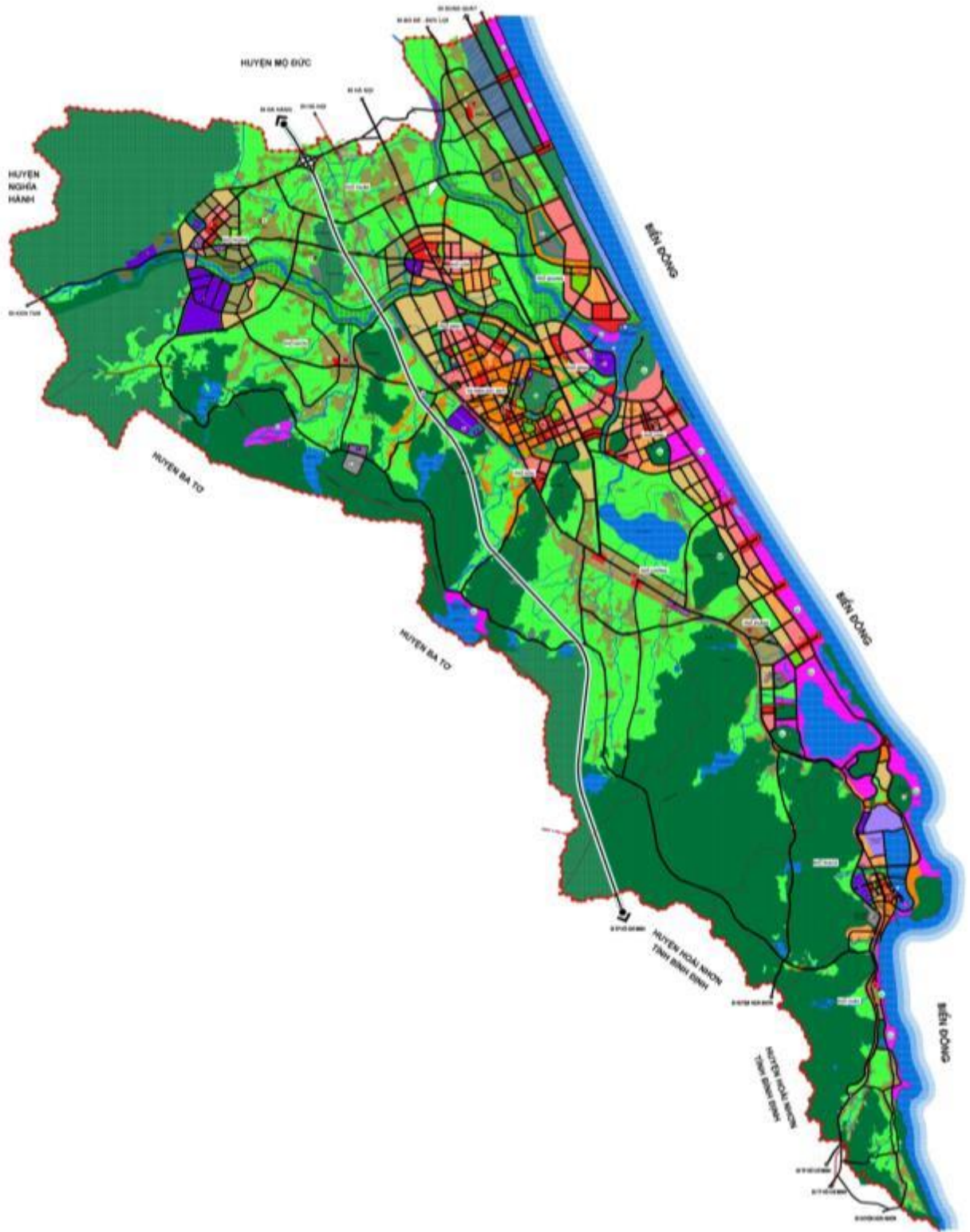
- Đất dành cho giao thông có diện tích khoảng 38,69 ha, chiếm 6,75% tổng diện tích.

Bảng phân loại đánh giá đất xây dựng

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đã xây dựng	235,33	41,07
2	Đất chưa xây dựng	299,0	52,18
2.1	Đất thuận lợi xây dựng	287,36	50,15
2.2	Đất không thuận lợi xây dựng	11,65	2,03
3	Đất giao thông	38,69	6,75
	Tổng diện tích	573,03	100

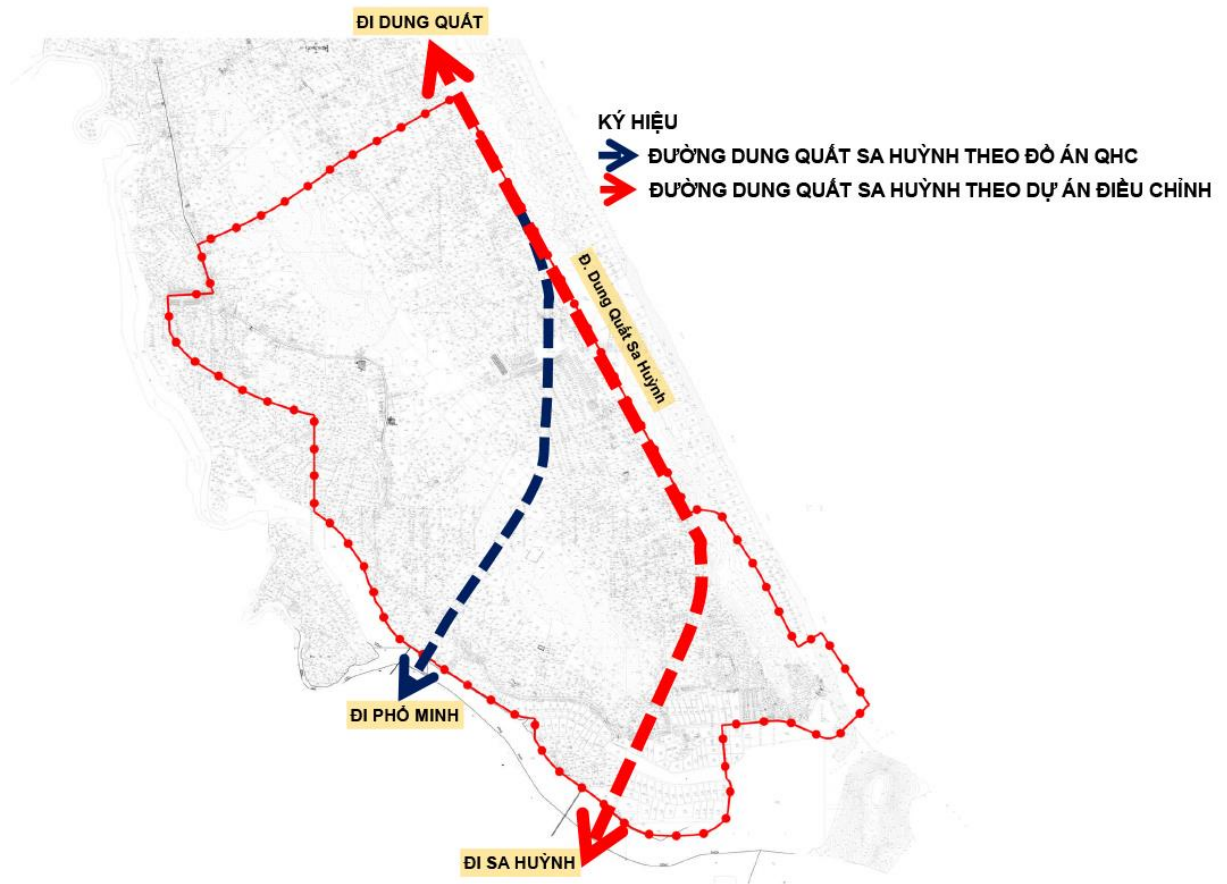
2.7. Các đồ án dự án liên quan

Đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại QĐ số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017, là cơ sở pháp lý quan trọng cho việc định hướng phát triển khu vực. Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh) khu dân cư Vùng 1, thôn Hải Tân, quy mô 6,43 ha.



Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị Đức Phổ đến năm 2035

Dự án đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.



Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh.

2.8. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

2.8.1. Điểm mạnh:

- Vị trí và giao thông:

+Tiếp giáp biển Đông với dự án đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh khởi công giai đoạn 2025 là động lực lớn thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội khu vực ven biển.

+Cảng cá và khu neo đậu tàu thuyền tránh bão Mỹ Á với quy mô 400 chiếc/400CV.

+Phía Tây Nam tiếp giáp hạ nguồn sông Thoá, nguồn nước dồi dào, cảnh quan đẹp.

+Thuận lợi về đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Nguồn cấp điện, cấp nước...;

- Địa hình khu vực tương đối bằng phẳng, phần nhiều là đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng nên thuận lợi cho việc xây dựng khu đô thị mới;

- Cảnh quan đẹp, đa dạng: Khu vực có sông, có núi, có bờ biển dài với rừng dương xanh thắm, có vùng cảnh quan nông nghiệp rộng lớn nên thuận lợi cho việc phát triển nhiều loại hình du lịch;

- Là khu vực đang và sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư.

2.8.2. Điểm yếu:

- Từ khi Đồ án quy hoạch chung Đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi được phê duyệt năm 2017 đến nay, khu vực chưa được lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết nên chưa có quy định chắc chắn trong việc quản lý xây dựng và phát triển đô thị. Do đó nhà ở xây dựng tự phát, hình thức kiến trúc đa dạng theo nhu cầu của người dân, nên nhiều nhóm nhà ở phân tán nhỏ lẻ trong đất sản xuất nông nghiệp, thiếu hạ tầng kỹ thuật, tiện nghi khu ở thấp;

- Cảnh quan tự nhiên đẹp nhưng chưa được đầu tư khai thác để tạo hình ảnh đặc trưng cho đô thị.

2.8.3. Cơ hội:

- Tạo dựng hình ảnh đô thị sinh thái, đô thị biển phát triển bền vững, giàu bản sắc, tạo sức hút và dẫn hướng định thương hiệu;

- Với lợi thế quỹ đất rộng cộng với thuận lợi về tự nhiên nên khu vực có khả năng thu hút các dự án có quy mô lớn;

- Nâng cao chất lượng cuộc sống và cơ hội việc làm cho người dân địa phương.

2.8.4. Thách thức:

- Biến đổi khí hậu, thiên tai & khủng hoảng năng lượng;

- Nguồn lực đầu tư & năng lực cạnh tranh;

- Quản lý & phát triển bền vững;

- Giải quyết đấu nội hạ tầng giữa các dự án xây mới và hạ tầng hiện có.

2.9. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch:

- Khớp nối các dự án đã và đang triển khai tại khu vực, những định hướng mới của đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035.

- Đề xuất cấu trúc giao thông, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố;...

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan từng khu vực trên cơ sở khai thác thế mạnh, tiềm năng quỹ đất, cảnh quan sinh thái khu vực;...

- Thiết kế đô thị;

- Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện;

- Đánh giá tác động môi trường.

III. NHỮNG ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA THỊ XÃ ĐỨC PHỔ:

Theo Đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 (được phê duyệt theo Quyết định số 831/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi).

3.1. Tầm nhìn:

Đô thị Đức Phổ là “*Trung tâm kinh tế – xã hội phát triển phía Nam tỉnh Quảng Ngãi, đô thị sinh thái, văn hóa, du lịch*” với 05 chiến lược phát triển đô

thị:

- 1) Hợp tác đô thị Mộ Đức, Thạch Trụ, Ba Tơ, thành phố Quảng Ngãi liên kết với đô thị Bồng Sơn, tỉnh Bình Định phát triển về phía Nam;
- 2) Phát triển đồng thời “DỊCH VỤ, DU LỊCH, THƯƠNG MẠI, CÔNG NGHIỆP”. Trong đó dịch vụ du lịch, du lịch, dịch vụ hậu cần nghề cá, thương mại là mũi nhọn tạo sự bứt phá cho đô thị;
- 3) Đô thị “sinh thái” ứng phó biến đổi khí hậu, nước biển dâng;
- 4) Phát triển mô hình theo “CUM”;
- 5) Sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả kết hợp với bảo vệ tài nguyên.

3.2. Tính chất, chức năng đô thị:

Là đô thị cấp tỉnh; trung tâm hành chính – chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội của vùng phía Nam tỉnh Quảng Ngãi; phát triển theo tiêu chí đô thị loại IV và trở thành thị xã trực thuộc tỉnh.

Là đầu mối giao thông quan trọng của tỉnh Quảng Ngãi.

Là trung tâm tổng hợp chuyên ngành cấp tỉnh, cấp thị xã về kinh tế, tài chính, văn hóa, giáo dục, đào tạo, du lịch, y tế, khoa học và công nghệ, trung tâm hành chính cấp thị xã, đầu mối giao thông, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, thị xã và các vùng liên huyện.

3.3. Quy mô dân số, đất đai:

• Dự báo dân số

- Quy mô dân số toàn đô thị: 183.000 người, trong đó
- Nội thị dự kiến: 95.930 người.
 - Ngoại thị dự kiến: 87.070 người.

• Dự báo đất đai

- Tổng diện tích đất nghiên cứu lập quy hoạch là 37.277 ha trong đó:
- Khu vực đô thị: 12.060 ha (32,35%).
 - Khu vực nông thôn: 25.216 ha (67,64%).

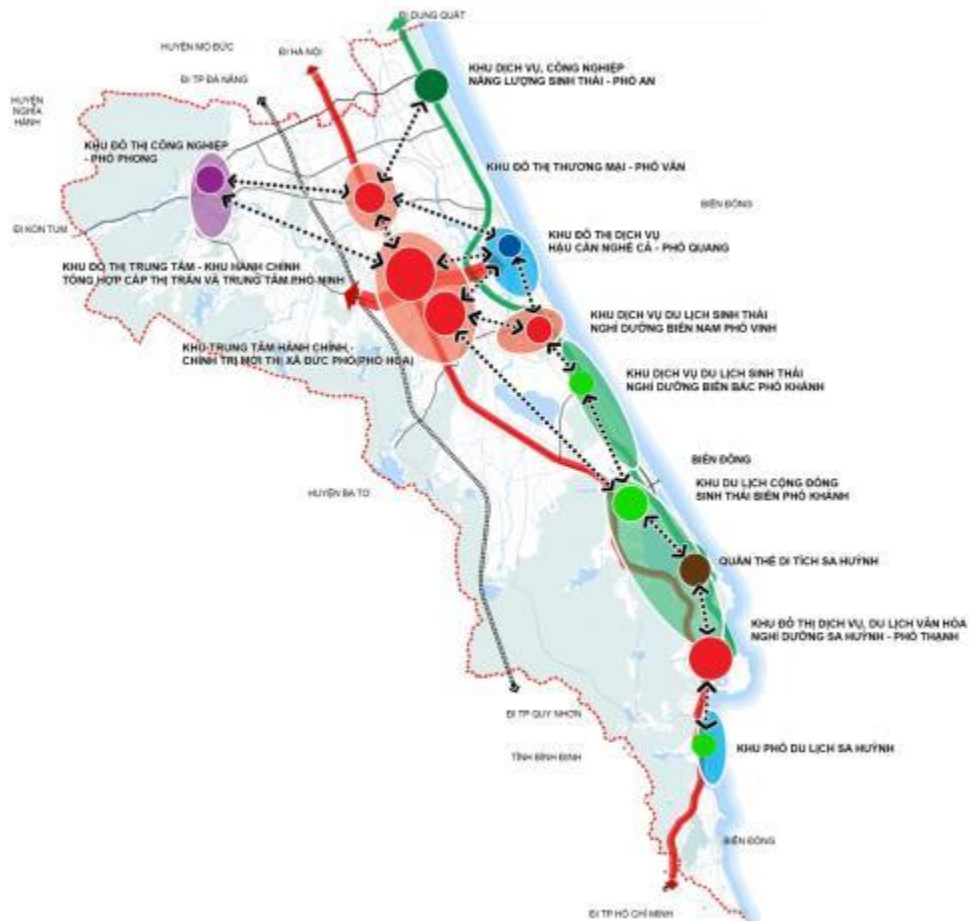
Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị

- Đất dân dụng: 120 - 150m²/ người.
- Đất các đơn vị ở: 50-80 m²/người.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 4 m²/người.
- Đất cây xanh TDTT: ≥ 6 m²/người.
- Đất giao thông: ≥ 10 m²/người

3.4. Định hướng phát triển không gian đô thị đến năm 2035:

a. Mô hình phát triển: “Trọng tâm tâm theo tuyến”

Ý tưởng: Tận dụng các trục giao thông huyết mạch của đô thị phát triển lan tỏa, mở rộng hai bên để hình thành các chức năng đô thị.



Sơ đồ mô hình phát triển “Trọng tâm theo tuyến”

b. Phân vùng phát triển

Đô thị Đức Phổ được chia làm 2 vùng phát triển: gồm các phường nội thị và các xã ngoại thị.

- Khu vực nội thị:

+Định hướng quy hoạch phát triển 8 phường nội thị gồm: phường Nguyễn Nghiêm, Phố Hòa, Phố Ninh, Phố Minh, Phố Vinh, Phố Văn, Phố Quang, Phố Thạnh với quy mô diện tích tự nhiên khoảng 12.061 ha, trong đó diện tích đất xây dựng đô thị đến năm 2025 khoảng 4.079 ha và đến năm 2035 khoảng 4.826 ha.

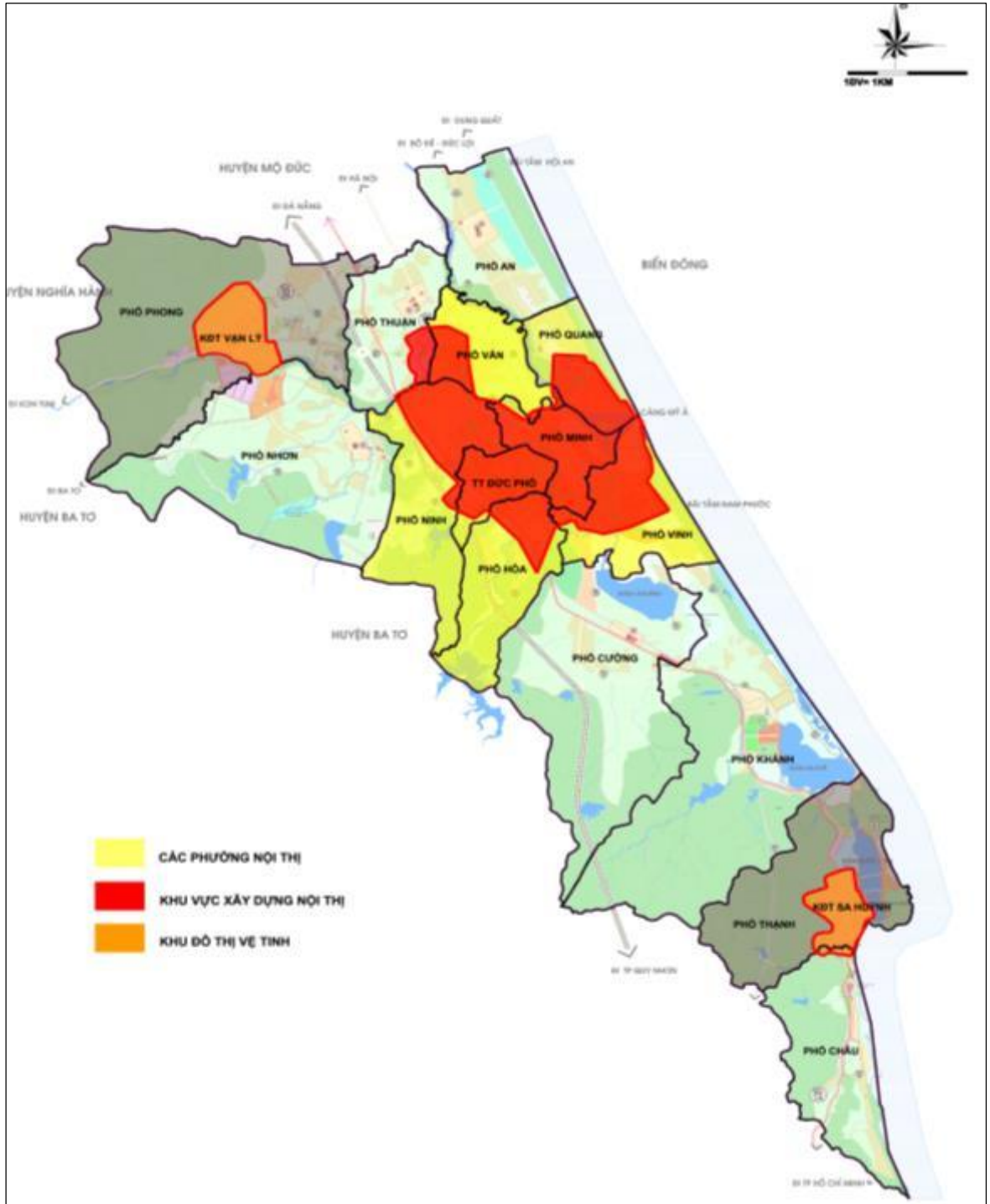
+Quy hoạch phát triển khu vực dọc theo tuyến đường Dung Quất - Sa Huỳnh, kết nối Phố Thạnh với vùng lõi trung tâm nhằm hình thành, mở rộng phạm vi khu vực nội thị của đô thị Đức Phổ.

+Đây là động lực phát triển kinh tế, thương mại dịch vụ của Thị xã Đức Phổ với hạt nhân phát triển là đô thị trung tâm Đức Phổ, dịch vụ cảng biển Mỹ Á, du lịch biển với khu du lịch núi Cửa và một số ngành công nghiệp nhẹ.

+Hệ thống khung phát triển chính của khu vực là bờ biển, sông Trà Câu, sông Trường và sông Lò Bó với hệ thống giao thông là Quốc lộ 1, trục ven biển ĐT.627 Dung Quốc- Sa Huỳnh, trục ĐH 35B từ Cửa Mỹ Á qua khu vực phía Tây đến khu đô thị Vạn Lý kết nối với Quốc Lộ 24.

- Khu vực ngoại thị:

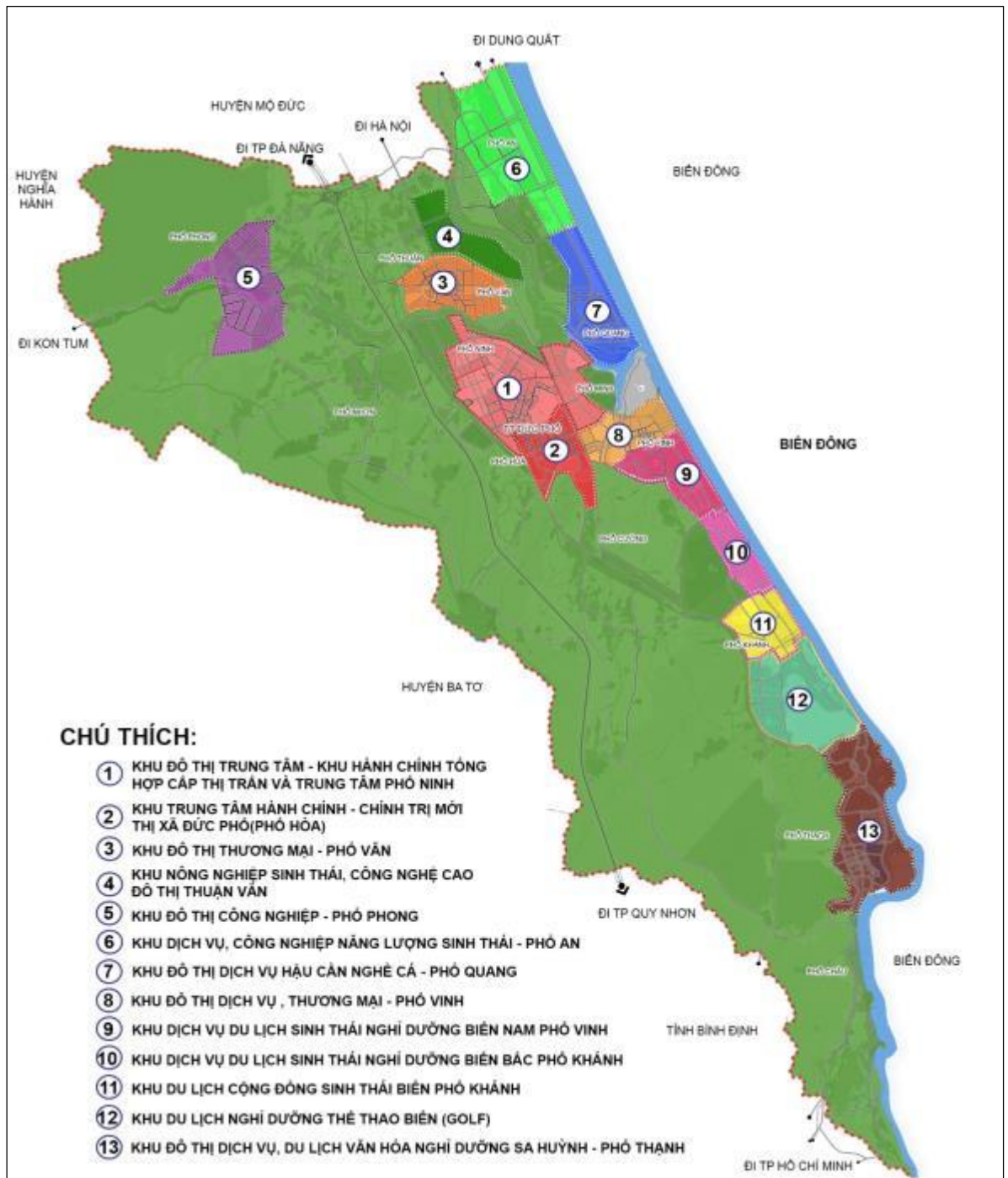
+Khu vực ngoại thị gồm 07 xã còn lại: Phố Thuận, Phố Phong, Phố An, Phố Nhon, Phố Khánh, Phố Châu, Phố Cường; trong đó chú trọng quy hoạch phát triển khu vực Phố Phong với các khu, cụm công nghiệp, và đô thị vệ tinh, làm động lực thúc đẩy sự phát triển cho tiểu vùng phía Tây Bắc của Thị xã.



Sơ đồ phân vùng phát triển theo QHC đô thị Đức Phổ đến năm 2035

c. Phân khu đô thị:

Đô thị Đức Phổ được phân thành 13 phân khu phát triển đô thị:



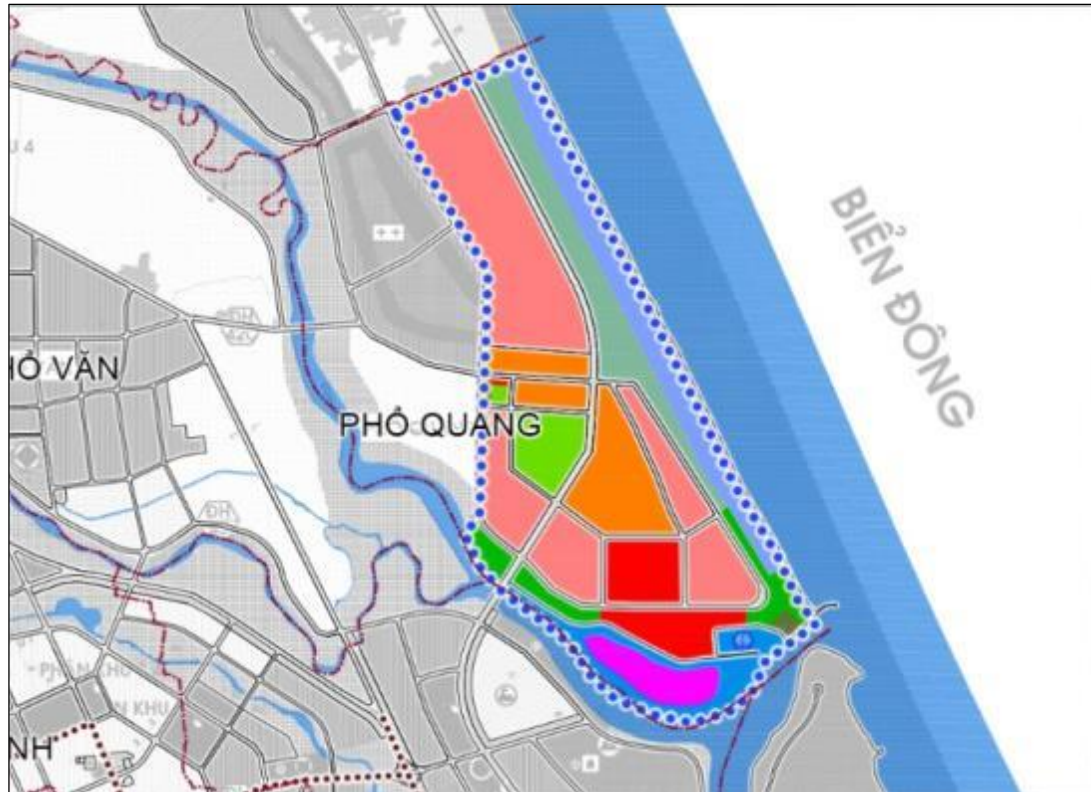
Sơ đồ phân khu chức năng đô thị Đức Phổ

3.5. Định hướng phát triển của QHC (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ đến năm 2035 đối với khu đô thị Phố Quang.

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phố Quang thuộc **Phân khu 7** trong đồ án QHC (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ đến năm 2035, lấy cửa Mỹ Á làm động lực phát triển quan trọng về dịch vụ cảng biển, thương mại - dịch vụ, du lịch. Với các chức năng:

- + Khu dịch vụ đóng sửa tàu thuyền, cảng Mỹ Á
- + Khu nhà ở hiện trạng chỉnh trang và nhà ở xây dựng mới.
- + Khu dịch vụ, du lịch
- + Khu công viên cây xanh

+ Khu hỗn hợp



Sơ đồ Phân khu 7 trong QHC (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ đến năm 2035 tại khu vực Phở Quang

IV. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

4.1. Tính chất:

- Là phân khu đô thị trung tâm phía Đông Bắc của đô thị Đức Phổ, bao gồm các chức năng chính: Khu dịch vụ, du lịch và khu đô thị kết hợp với cụm công nghiệp dịch vụ hậu cần nghề cá, được quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại IV;

- Là nơi tập trung nhiều nguồn lực quan trọng, thúc đẩy sự phát triển của khu vực phía Đông Bắc đô thị Đức Phổ nói riêng và toàn thị xã Đức Phổ nói chung;

- Với tuyến đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh và cảng Mỹ Á, đây sẽ là đầu mối giao thông quan trọng của khu vực.

4.2. Dự báo dân số:

4.2.1. Cơ sở dự báo:

- Tốc độ tăng dân số tự nhiên;
- Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Thị xã;
- Trên cơ sở các phân tích về mối liên hệ nội, ngoại vùng và các mục tiêu chiến lược hình thành, phát triển;
- Tăng dân số đô thị do đô thị hóa nông thôn;
- Kế hoạch triển khai các dự án tại địa phương;
- Chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa;
- Nguồn nhân lực phục vụ xây dựng hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội trong giai đoạn mới;

- Hiện trạng quỹ đất xây dựng, khả năng dung nạp của quỹ đất và nhu cầu sử dụng đất trong tương lai.

4.2.2. Dự báo dân số:

- Dân số hiện trạng trong khu vực quy hoạch khoảng 6.090 người.

- Tỷ lệ tăng dân số của khu vực trung bình 3 năm khoảng 0,65% (trong đó chủ yếu là tăng tự nhiên và giảm cơ học).

- Tuy nhiên trong thời gian tới với dự án đường Dung Quất – Sa Huỳnh hình thành, cầu Vũng 2, các dự án phát triển đô thị,... sẽ là động lực lớn tạo sức hút cho khu vực phía Đông Bắc thị xã.

- Dự báo dân số phát triển trong tương lai của Trung tâm đô thị Phổ Quang tăng từ hai nguồn: Tăng tự nhiên và tăng cơ học. Dân số tăng cơ học tăng sẽ tập trung chủ yếu vào khu vực phát triển đô thị.

Bảng dự báo dân số

Stt	Hạng mục	Hiện trạng năm 2019	Dự báo năm 2035
1	Dân số trong khu vực quy hoạch	6.090	17.143
2	Tỷ lệ tăng chung	0,65	6,68
a	Tăng tự nhiên trung bình	0,8	0,8
b	Tăng cơ học trung bình	-0,15	5,88

Dự báo dân số trong khu vực lập quy hoạch đến năm 2035 khoảng 17.143 người, bao gồm dân số hiện trạng, dân số dung nạp thêm trong khu ở hiện trạng và các khu ở xây dựng mới.

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Căn cứ theo: Đánh giá hiện trạng, cập nhật dự án, cập nhật Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng (QCVN 01:2019/BXD); Nhiệm vụ quy hoạch, Định hướng mới của đồ án Quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ đến năm 2035, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án như sau:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH
I	Đất xây dựng đô thị	m²/người	
1	Đất dân dụng đô thị		
1.1	- Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	100-160
1.2	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥4
1.3	- Đất công viên cây xanh	m ² /người	≥6
1.4	Đất giao thông	m ² /người	≥10
2	Đất ngoài dân dụng	m ² /người	20-70
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	Chỗ/1000dân	≥50
		m ² /cháu	≥12

1.2	Trường tiểu học	hs/1000dân	≥ 65
		m ² /hs	≥ 10
1.3	Trường trung học cơ sở	hs/1000dân	≥ 55
		m ² /hs	≥ 10
1.4	Trường phổ thông trung học	hs/1000dân	≥ 40
		m ² /hs	≥ 10
2	Y tế		
2.1	Trạm y tế	Trạm/1000dân	1
		m ² /trạm	500
2.2	Phòng khám đa khoa	công trình/đô thị	
		m ² /trạm	3000
2.3	Bệnh viện đa khoa	giường/1000 dân	4
		m ² /giường	100
3	Thể dục thể thao		
3.1	Sân thể thao cơ bản	m ² /người	0,6
		ha/công trình	1,0
5	Chợ	ha/công trình	0,8 – 1,5
	- Cấp đơn vị ở	ha/công trình	0,2
	- Cấp đô thị	ha/công trình	1,0
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông	% diện tích đất XD đô thị	≥ 18
2	Chỉ tiêu cấp nước		
2.1	Sinh hoạt	lít/người-ngày-đêm	≥ 120
2.2	Công trình công cộng và dịch vụ	lít/m ² sàn-ngày-đêm	≥ 2
2.3	Công trình du lịch	lít/giường/ngày-đêm	≥ 200
2.4	Công trình công nghiệp, kho tàng	m ³ /ha-ngày-đêm	≥ 20
3	Chỉ tiêu cấp điện		
3.1	Sinh hoạt	Kwh/ng/năm	750
3.2	Công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	35
3.3	Công trình nghỉ dưỡng	Kwh/giường	2,0-3,5
3.4	Công trình công nghiệp, kho tàng	kW/ha	50-350
4	Chỉ tiêu nước thải		
4.1	Sinh hoạt	lít/người-ngày-đêm	120
4.2	Công nghiệp	m ³ /ha-ngày-đêm	16-48
5	Chỉ tiêu rác thải	kg/người/ngày-đêm	0,8-1
6	Nghĩa trang	ha/1000 dân	0,6
7	Mật độ đường cống thoát nước chính	km/km ²	$\geq 3,5$

V. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH:

5.1. Ý tưởng quy hoạch:

Tạo dựng hình ảnh đô thị biển có đặc trưng, bản sắc riêng cho khu vực bằng

việc định hướng và khẳng định sự quay mặt ra biển của đô thị; việc cải tạo chỉnh trang, xây dựng mới mạng lưới đường phố với những trục chính hướng ra biển; việc tạo không gian phân cách và nối kết biển với đô thị; việc nhấn mạnh các đặc trưng hình thái bờ biển trong tổng cảnh quan đô thị v.v...

Trung tâm đô thị Phở Quang là khu vực cửa ngõ đô thị phía Đông Bắc của thị xã Đức Phổ trên tuyến Dung Quất - Sa Huỳnh trong tương lai; Có cảng Mỹ Á; Có bờ biển dài 4,5 km với dãy rừng dương xanh thắm, hạ nguồn dòng sông Thoá với lượng nước quanh năm dồi dào là tài nguyên cảnh quan vô cùng quan trọng tạo nên đặc trưng trong phát triển đô thị Phở Quang.

Xây dựng đô thị Phở Quang thành trở thành một đô thị sinh thái ven biển, ven sông hiện đại, có bản sắc, với cấu trúc mở hướng biển, hướng sông đầy sức sống và hấp dẫn để con người sinh sống, làm việc và nghỉ ngơi, vui chơi, ... tạo dựng hình ảnh đô thị xanh, phát triển bền vững.

Tạo môi trường đầu tư hấp dẫn, là điểm đến của các nhà đầu tư trong tương lai gần.

Cụ thể:

❖ Xây dựng trục cảnh quan ven biển:



Sơ đồ Ý tưởng trục cảnh quan ven biển

- Điều chỉnh mở rộng vỉa hè Đường Dung Quất – Sa Huỳnh với không gian cây xanh và không gian công cộng: vườn hoa, vườn tượng, đài phun nước, ... với điểm nhấn là các quảng trường biển. Đây chính là không gian công cộng, vui chơi, giải trí cho người dân và du khách, tạo đặc trưng hình thái bờ biển trong tổng cảnh quan đô thị Phổ Quang.



- Bảo tồn, cải tạo chỉnh trang rừng dương hiện hữu ven biển, quy hoạch các khu cắm trại dã ngoại dưới tán dương xanh mát.



- Từng bước hình thành các điểm tham quan du lịch tìm hiểu quy trình nuôi tôm, mở dịch vụ cho du khách thưởng thức các sản phẩm tôm dọc biển, gắn kết phát triển du lịch cộng đồng với người dân bản địa, làm phong phú sản phẩm du lịch thị xã, nâng cao đời sống người dân địa phương.

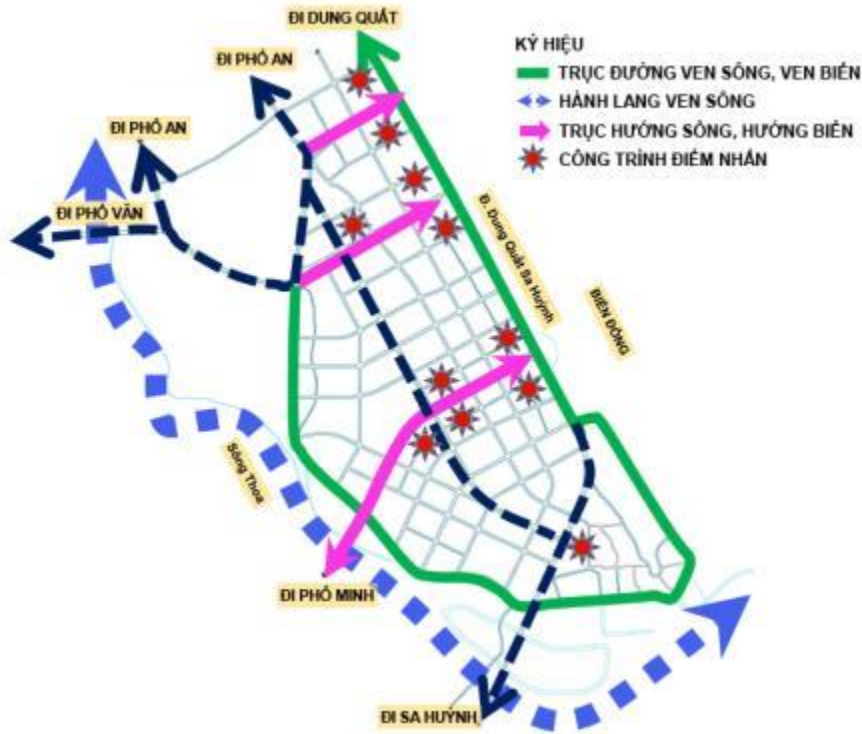


- Khai thác địa hình đồi thấp phía Đông Nam xây dựng công viên biển với các điểm ngắm cảnh, khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao, ... kết hợp dịch vụ công cộng bãi tắm phía Nam.



❖ Tổ chức mạng lưới đường đô thị với các trục chính hướng biển, hướng sông:

Với điểm nhấn là các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp cao tầng, tạo lập và kết nối không gian đô thị với không gian biển, sông và các khu đô thị lân cận.



Tổ chức không gian với các trục hướng biển, hướng sông

- ❖ Cải tạo chỉnh trang cảnh quan khu vực Cảng Mỹ Á, xây dựng các công viên ven sông Thoa.
- ❖ Khai thông mặt nước khu vực phía Bắc cồn trên sông Thoa (làng Hải Tân) tạo đảo nổi trên sông với mặt nước bao bọc quanh năm, khí hậu mát mẻ, tiềm năng phát triển đảo du lịch sinh thái nông nghiệp hoặc các khu ở sinh thái cao cấp.
- ❖ Xây dựng tuyến tàu du lịch đường thủy từ hạ nguồn sông Thoa về phía Đông kết nối đô thị Phố Minh và đảo mới.



Sơ đồ tuyến du lịch đường thủy dọc hạ nguồn sông Thoa

5.2. Nguyên tắc, quan điểm chung

- Tôn trọng theo định hướng đồ án QHC (điều chỉnh) Đô thị Đức Phổ đến năm 2035;

- Cập nhật và khớp nối các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai;

- Sắp xếp bố cục các khu chức năng hợp lý;

- Đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành liên quan;

- Khai thác tiềm năng, lợi thế của khu vực trong định hướng phát triển không gian đô thị; Khai thác hiệu quả quỹ đất, tổ chức không gian và kiến trúc đô thị có xét đến yếu tố địa phương, tính sinh thái và tiết kiệm năng lượng, bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên.

- Giảm tối thiểu việc giải tỏa, di dời dân ảnh hưởng, xáo trộn cuộc sống người dân;

- Định hướng cải tạo, chỉnh trang, quy hoạch phát triển đô thị thân thiện với môi trường, cảnh quan, phát triển bền vững, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế - xã hội cao.

5.3. Đề xuất Phương án cơ cấu:

5.3.1. Phương án 1

a. Quan điểm

- Tuân thủ tuyệt đối quy hoạch chung (điều chỉnh) đô thị Đức Phổ đến năm 2035 về cấu trúc giao thông và phân khu chức năng.

- Cập nhật các dự án đã, đang và sắp triển khai trên địa bàn. Đặc biệt là dự án đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh có ảnh hưởng lớn đến cấu trúc đô thị Phổ Quang.

b. Cấu trúc giao thông

Đối với đô thị Phổ Quang, cấu trúc giao thông đô thị có sự thay đổi do cập nhật hướng tuyến mới của dự án đường Dung Quất – Sa Huỳnh.



Sơ đồ cập nhật đường Dung Quát – Sa Huỳnh mới vào đô thị Phở Quang theo Qhc

- Đường Dung Quát - Sa Huỳnh mới
- Trục dọc: Đường D1, D3 và tuyến N11 (đường Dung Quát Sa Huỳnh cũ đã định tuyến theo QHC).
- Trục ngang: N1, N4, và N5.
- Giữ lại các tuyến giao thông khu vực hiện hữu. Tổ chức hệ thống giao thông mới khu vực theo dạng ô cờ đến cấp đường phân khu vực, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và liên hệ dễ dàng giữa các khu chức năng.

c. Cơ cấu phân khu chức năng



Sơ đồ cơ cấu - phương án 1

❖ Hành chính cấp Phường: Trụ sở UBND phường Phở Quang nằm phía Nam tuyến đường N5.

❖ Giáo dục: Giữ lại trường THCS Phở Quang, trường Mầm non Phở Quang. Trường tiểu học Phở Quang giải tỏa di dời đến tuyến đường N4, đồng thời bố trí mới 2 trường mầm non, 1 trường tiểu học và 1 trường THCS trong 2 phân khu để phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch.

❖ Y tế: Bố trí mới 2 công trình y tế cấp đơn vị ở và 1 công trình y tế cấp đô thị ở trên tuyến đường N11 để đảm bảo phục vụ cho sức khỏe cư dân trong tương lai.

❖ Văn hóa, thể dục thể thao: Bố trí nhà văn hóa phường nằm tại vị trí đường N5 giao với D1. Ngoài ra còn bố trí các quỹ đất dịch vụ công cộng ở 2 phân khu để đảm bảo nhu cầu phát triển cho giai đoạn sau.

❖ Khu thương mại dịch vụ

- Xây dựng 1 chợ đô thị nằm trên đường N5. Bố trí mới các quỹ đất thương mại dịch vụ trên các trục đường chính đô thị, các nút giao thông chính, kêu gọi đầu tư, phát triển, đáp ứng phục vụ nhu cầu mua sắm người dân, khai thác quỹ đất và tạo các điểm nhấn đô thị.

❖ Khu đất thương mại dịch vụ kết hợp ở

- Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở bố trí trên các trục chính đô thị, trung tâm

và ven biển.

❖ Công viên cây xanh

- Xây dựng công viên trung tâm nằm ở khu vực lõi của đô thị nằm trên đường N11, đóng vai trò là lá phổi xanh điều hòa vi khí hậu cho toàn đô thị.

- Cải tạo rừng dương hiện hữu dọc Biển Đông và bố trí cây xanh cảnh quan ven sông Thoá.

- Bố trí mới quỹ đất cây xanh trong mỗi đơn vị ở nhằm đáp ứng các nhu cầu tiện ích cho người dân.

❖ Các khu ở:

- Khu ở hiện trạng chỉnh trang: Cơ bản giữ lại và chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.

- Khu ở mới: Bố trí thêm quỹ đất ở mới đáp ứng khả năng dung nạp dân số trong tương lai

❖ Bãi đỗ xe công cộng: Bố trí các bãi đỗ xe ở các khu vực tập trung đông người như công trình công cộng, thương mại, công viên, với bán kính đảm bảo cho người đi bộ.

❖ Đất nghĩa trang: Giữ lại và chỉnh trang nghĩa trang Phường Phở Quang thành công viên nghĩa trang, đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh đối với khu ở.

❖ Đất nông nghiệp: Giữ lại quỹ đất vùng nông nghiệp phía Nam đường N5 làm đất dự trữ phát triển cho tương lai.

d. Phân tích phương án:

➤ **Ưu điểm:**

- Giao thông có sự kết nối với các khu đô thị xung quanh,

- Có tính pháp lý cao do tuân thủ tuyệt đối theo định hướng đồ án quy hoạch chung đã phê duyệt.

➤ **Nhược điểm:**

- Phương án chưa bám sát hiện trạng phát triển của khu vực, nên để thực hiện được phải giải tỏa và di dời nhiều công trình kiến trúc: Ủy ban Nhân dân phường, trường tiểu học Phở Quang và nhiều nhà ở hiện trạng ven biển.

- Kinh phí giải tỏa, đền bù lớn, xáo trộn cuộc sống người dân → tốc độ đô thị hóa chậm hơn, khó thu hút đầu tư.

Cụ thể:



Các vị trí bất cập

- Nút giao trục đường N5 và D1: Lộ giới 27m, cắt ngang qua Ủy ban nhân dân phường và trường tiểu học Phổ Quang (ảnh 1);
- Mở rộng đường D1 ảnh hưởng nhiều hộ dân đang sống 2 bên đường (ảnh 2).



Ảnh 1



Ảnh 2

- Đường N5 kéo dài về phía biển và khu vực công viên ven biển: Phải giải tỏa khu dân cư hiện hữu khá nhiều nhà.



Ảnh 3

- Trục đường D1 đoạn khu vực cảng Mỹ Á cắt ngang qua nhiều nhà dân.



Vị trí bất cập



Thực trạng phương án

5.3.2. Phương án 2

a. Nguyên tắc

- Khắc phục những điểm hạn chế của phương án 1.
- Cập nhật các dự án đã, đang và sắp triển khai trên địa bàn.

b. Cấu trúc giao thông

- Đường Dung Quát - Sa Huỳnh mới
- Trục dọc: Đường D1, D3 và tuyến D4
- Trục ngang: N1, N5, N11.
- Giữ lại các tuyến giao thông khu vực hiện hữu. Tổ chức hệ thống giao thông

mới khu vực theo dạng ô cờ đến cấp đường phân khu vực, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và liên hệ dễ dàng giữa các khu chức năng.

c. Cơ cấu phân khu chức năng

❖ Hành chính cấp Phường: Trụ sở UBND phường Phổ Quang được giữ nguyên vị trí và mở rộng ranh giới về phía Đông.

❖ Giáo dục: Giữ lại trường THCS Phổ Quang, trường tiểu học Phổ Quang, trường Mầm non Phổ Quang ở đường D2, điều chỉnh lại ranh giới các trường học hiện trạng phù hợp với đường quy hoạch mới. Bố trí mới 2 trường mầm non trên đường N3 và đường D6, 1 trường tiểu học ở đường N15 và 1 trường THCS ở đường N14 trong 2 phân khu để phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch. Bố trí mới trường trung học phổ thông tại nút giao giữa đường D4 và N9.

❖ Y tế: Giữ lại trạm y tế phường Phổ Quang trên đường N5. Cải tạo, nâng cấp các hạng mục còn thiếu, đầu tư thêm trang thiết bị để phục vụ tốt công tác chăm sóc sức khỏe cho nhân dân. Xây dựng thêm 2 công trình y tế cấp đơn vị ở và 1 công trình y tế cấp đô thị ở trên tuyến đường N11 (*hướng từ Phường Phổ Minh ra biên*) để đảm bảo phục vụ cho sức khỏe cư dân trong tương lai.

❖ Văn hóa, thể dục thể thao: Giữ lại nhà văn hóa Phường Phổ Quang trên đường N5, các điểm sinh hoạt văn hóa của các thôn, nâng cấp, cải tạo, đầu tư trang thiết bị, các công trình phụ trợ, cảnh quan sân vườn hiện có.

❖ Khu thương mại dịch vụ

- Xây dựng 2 chợ mới, một chợ đô thị nằm trên tuyến N8 và một chợ đơn vị ở thay thế cho chợ Hải Tân trên đường D5 khu vực gần cảng Mỹ Á. Bố trí mới các quỹ đất thương mại dịch vụ trên các trục đường chính đô thị, các nút giao thông chính, kêu gọi đầu tư, phát triển, đáp ứng phục vụ nhu cầu mua sắm người dân, khai thác quỹ đất và tạo các điểm nhân đô thị.

❖ Khu thương mại dịch vụ kết hợp ở

- Khu vực công trình hỗn hợp chỉ bố trí 20% là công trình nhà ở, còn lại là các công trình thương mại dịch vụ, cây xanh vườn hoa,... tập trung phần lớn ở đường N11, D1, D4 và khu vực đảo nổi. Kêu gọi đầu tư phát triển các công trình tổ hợp đa chức năng để tạo nên các công trình quy mô lớn, đáp ứng được nhu cầu của người dân và góp phần tạo diện mạo mới cho đô thị.

❖ Công viên cây xanh

- Xây dựng công viên trung tâm khu vực đường N11.

- Bố trí mới công viên ven biển phía Đông Nam, bố trí cây xanh cảnh quan ven sông Thoa.

- Bố trí mới quỹ đất cây xanh trong mỗi đơn vị ở nhằm đáp ứng các nhu cầu vui chơi giải trí, tăng tiện ích cho người dân.

❖ Các khu ở:

- Khu ở hiện trạng chỉnh trang: Cơ bản giữ lại và chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, cho phép xây dựng thêm nhà ở mới xen cây trong khu vực hiện hữu nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định.

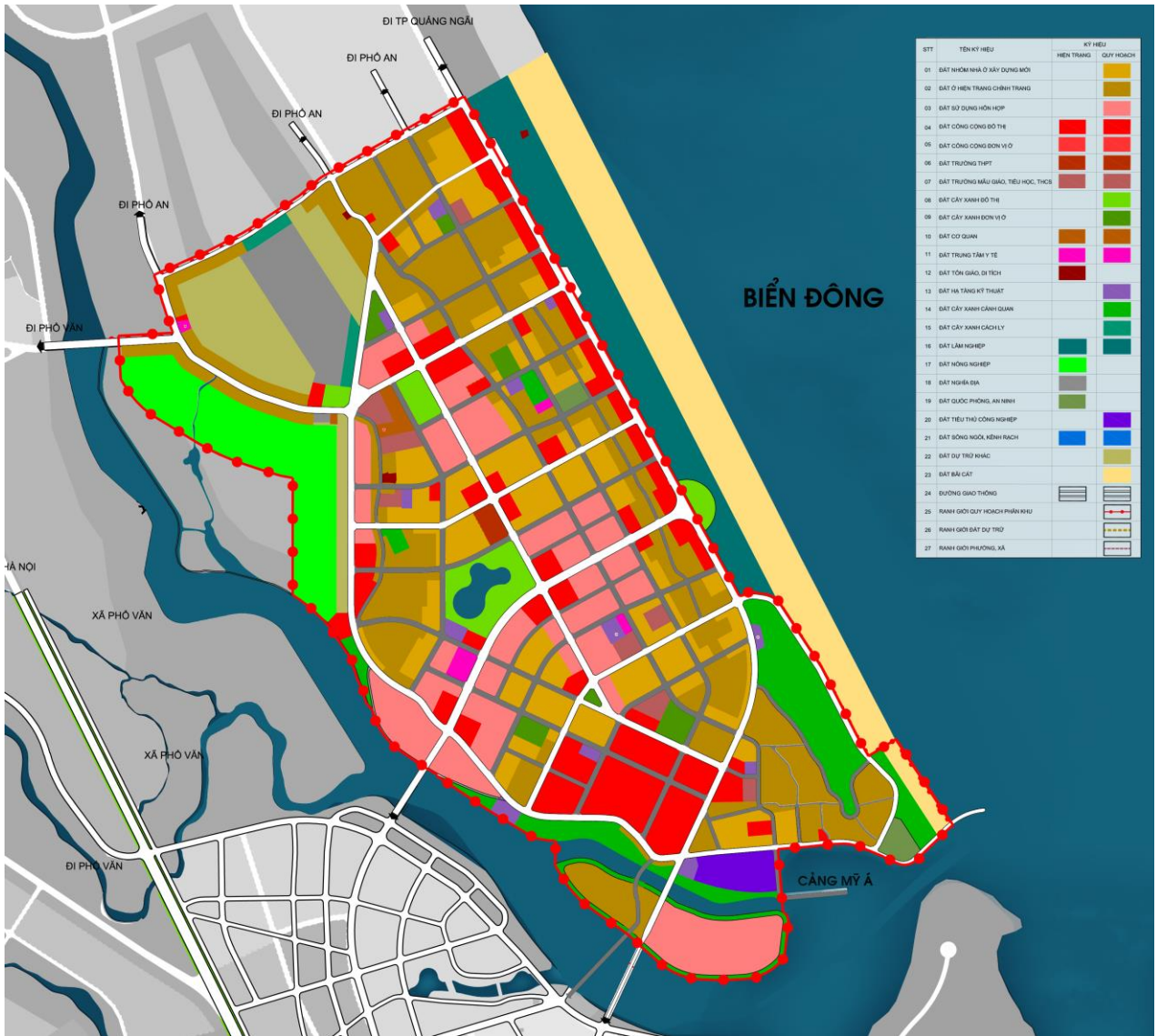
- Khu ở mới: Bố trí thêm quỹ đất ở mới khu vực trung tâm phường Phổ

Quang theo khả năng dung nạp dân số trong tương lai.

- ❖ Bãi đỗ xe công cộng: Bố trí các bãi đỗ xe ở các khu vực tập trung đông người như công trình công cộng, thương mại, công viên, ... với bán kính đảm bảo cho người đi bộ.

- ❖ Đất nghĩa trang: Giữ lại và chỉnh trang nghĩa trang Phường Phở Quang ở đường D1 thành khu vực công viên nghĩa trang, đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh đối với khu ở.

- ❖ Đất nông nghiệp: Giữ lại quỹ đất vùng nông nghiệp phía Bắc khu vực để làm đất dự trữ phát triển cho tương lai.



Sơ đồ cơ cấu - phương án 2

d. Phân tích phương án:

- **Ưu điểm:**
 - Giao thông có sự kết nối với các khu đô thị xung quanh.
 - Hạn chế được các nhược điểm của phương án 1, tránh giải tỏa được các công trình như UBND phường, trường tiểu học Phở Quang và nhiều nhà dân hiện trạng.

- Phương án có tính khả thi cao, dễ thực hiện, tạo tiền đề cho hấp dẫn đầu tư và đẩy nhanh quá trình đô thị hóa.

➤ **Nhược điểm:**

- Phải điều chỉnh một số nội dung QHC đã được phê duyệt.

Cụ thể:

- Nút giao trục đường N5 và D1: Đề xuất dời trục chính D1 về phía Tây khoảng 100m, nắn lại tuyến giao thông xuống biển, hạn chế giải tỏa đền bù và khai thác tốt quỹ đất (ảnh 1);

- Tuyến đường D1 sẽ không ảnh hưởng tới hộ dân đang sống 2 bên đường, khai thác được quỹ đất mới ở hai bên đường (ảnh 2).

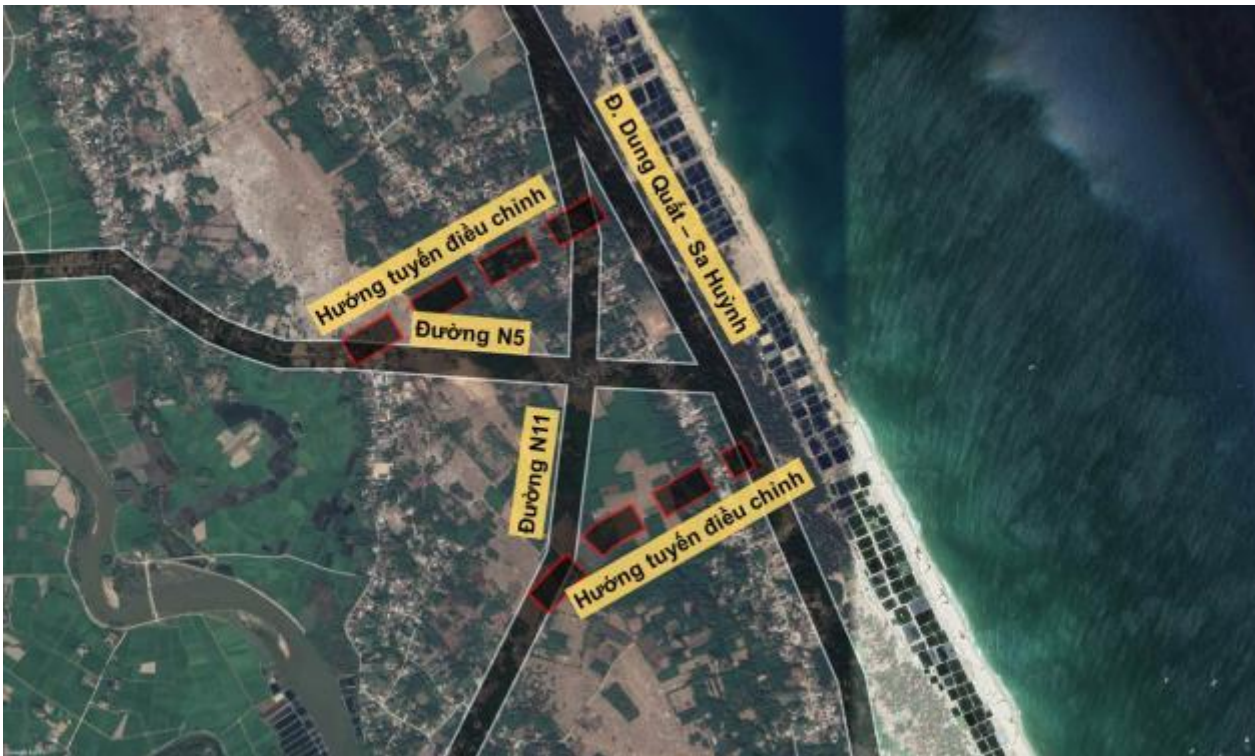


Ảnh 1



Ảnh 2

- Đường N5 và N11 kéo dài về phía biển và khu vực công viên ven biển: Điều chỉnh hướng tuyến vuông góc với đường Dung Quất - Sa Huỳnh sẽ hạn chế được phá dỡ nhà dân hiện trạng (ảnh 3).



Ảnh 3

- Trục đường D1 đoạn khu vực cảng Mỹ Á cắt ngang qua nhiều nhà dân. Đề xuất giảm mặt cắt, điều chỉnh tim tuyến theo tuyến đường hiện trạng phía Nam.



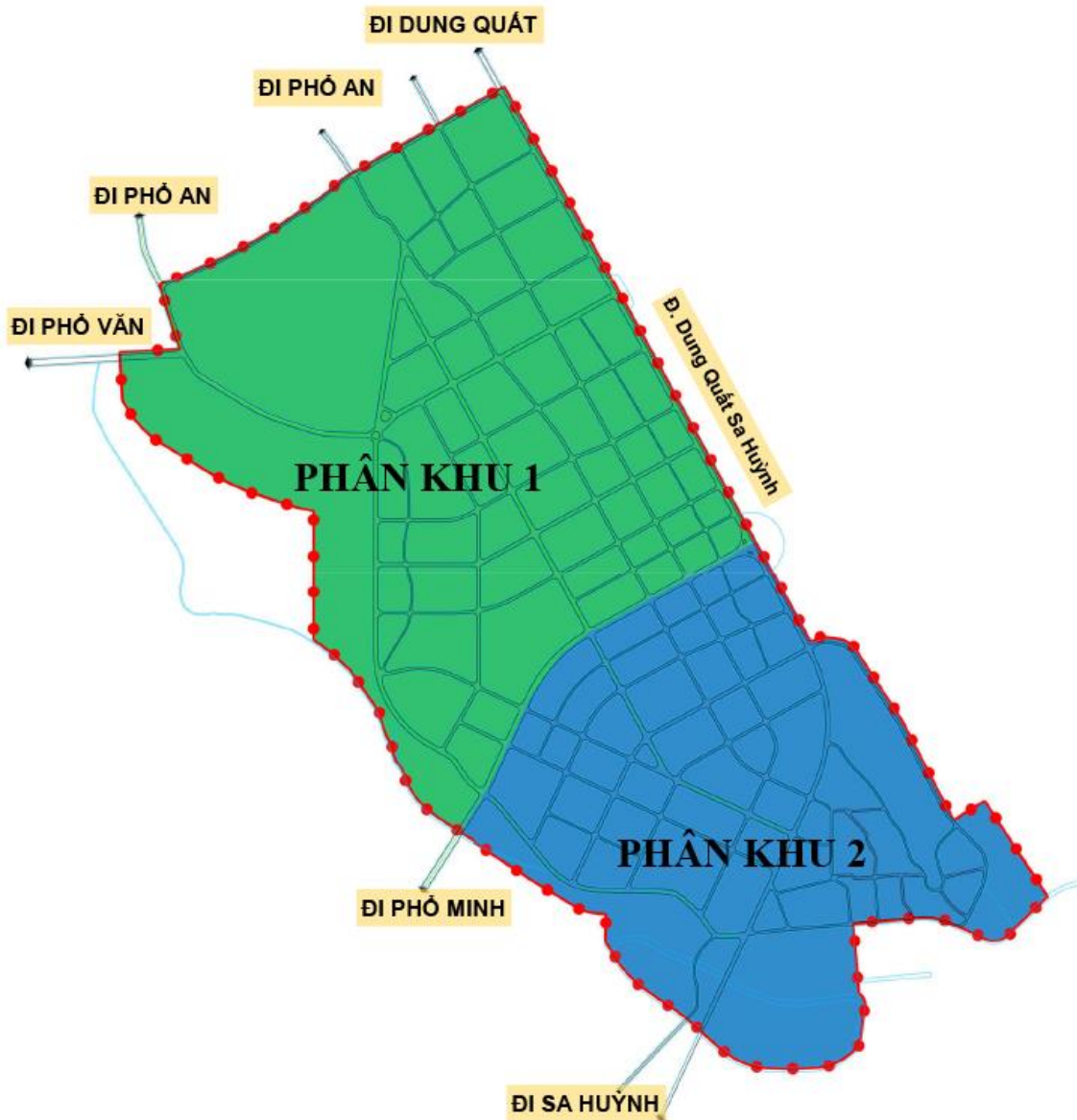
Vị trí bất cập



Phương án điều chỉnh

5.4. Phân khu quy hoạch:

Trung tâm đô thị Phổ Quang được phân thành 2 phân khu, nhằm thuận lợi cho việc quản lý cũng như việc bố trí các công trình dịch vụ công cộng đô thị trong từng phân khu đảm bảo bán kính phục vụ, tiện nghi đô thị.



Sơ đồ phân khu quy hoạch

➤ **Phân khu 1:**

- a. Vị trí: Gồm khu vực phía Bắc đường N11.
- b. Tính chất: Là phân khu hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại dịch vụ, khu ở.
- c. Quy mô:
 - + Diện tích: 336,39 ha.
 - + Dân số dự kiến khoảng 10.116 người (gồm 1 nhóm ở và 1 đơn vị ở).
- d. Chức năng:
 - + Trung tâm hành chính phường Phổ Quang
 - + Đất thương mại dịch vụ, văn hóa, y tế, giáo dục cấp đô thị;
 - + Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở
 - + Đất nhóm ở: gồm nhóm ở hiện trạng chỉnh trang và nhóm ở mới
 - + Công viên cây xanh đô thị và vườn hoa đơn vị ở

- + Đất dự trữ phát triển;
- + Đất sản xuất nông nghiệp, công viên nghĩa trang.

➤ **Phân khu 2:**

- a. Vị trí: Gồm khu vực phía Nam đường N11.
- b. Tính chất: Là phân khu thương mại dịch vụ, cảng cá và hậu cần nghề cá.
- c. Quy mô:
 - + Diện tích: 236,64 ha.
 - + Dân số dự kiến khoảng 7.027 người.
- d. Chức năng:
 - + Thương mại dịch vụ.
 - + Khu cảng cá và hậu cần nghề cá.
 - + Đất dịch vụ công cộng đơn vị ở
 - + Đất nhóm ở: gồm nhóm ở hiện trạng chỉnh trang và nhóm ở mới
 - + Công viên sinh thái ven biển, ven sông và vườn hoa đơn vị ở.

5.5. Quy hoạch sử dụng đất

5.5.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH		573,03	100,0
I	<u>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</u>	-	501,90	87,6
1	<u>Đất dân dụng</u>	-	430,01	75,0
1.1	Đất các đơn vị ở		208,21	36,3
a	Đất nhóm nhà ở		186,75	32,6
-	Đất nhóm ở hiện trạng chỉnh trang gồm:		110,82	19,3
	<i>Đất nhóm ở hiện trạng (chiếm 55% diện tích đất trong nhóm ở hiện trạng chỉnh trang)</i>	<i>OT</i>	<i>60,95</i>	<i>10,6</i>
	<i>Đất vườn xen cây (chiếm 45% diện tích đất trong nhóm ở hiện trạng chỉnh trang)</i>	<i>OT</i>	<i>49,87</i>	<i>8,7</i>
-	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	OM	75,93	13,3
b	Đất dịch vụ - công cộng ĐVO		15,40	2,7
-	<i>Đất hành chính</i>	<i>HC</i>	<i>2,07</i>	<i>0,4</i>
-	<i>Đất giáo dục</i>	<i>GD</i>	<i>7,04</i>	<i>1,2</i>
-	<i>Đất trạm y tế</i>	<i>Y</i>	<i>0,92</i>	<i>0,2</i>
-	<i>Đất nhà văn hóa- TDTT</i>		<i>2,57</i>	<i>0,4</i>
	<i>Đất nhà văn hóa</i>	<i>VH</i>	<i>0,70</i>	

	<i>Đất thể dục thể thao</i>	<i>TD</i>	<i>1,87</i>	
-	<i>Đất chợ</i>	<i>CH</i>	<i>0,64</i>	<i>0,1</i>
-	<i>Đất dịch vụ - công cộng khác</i>	<i>C</i>	<i>2,16</i>	<i>0,4</i>
c	Đất vườn hoa cây xanh đơn vị ở	CX	6,06	1,1
1.2	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	TO	58,08	10,1
1.3	Đất dịch vụ - công cộng đô thị		55,17	9,6
a	Đất trường THPT	PT	1,49	0,3
b	Đất trung tâm y tế	YT	1,23	0,2
c	Đất chợ đô thị	CC	0,91	0,2
d	Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác	TM	51,54	9,0
1.4	Đất cây xanh quảng trường đô thị	CV	12,98	2,3
1.5	Bãi đỗ xe	P	4,42	0,8
1.6	Đất giao thông nội thị		91,15	15,9
2	<u>Đất ngoài dân dụng</u>	-	<u>71,89</u>	<u>12,5</u>
2.1	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TG	0,33	0,1
2.2	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	0,63	0,1
2.3	Đất công nghiệp	CN	4,63	0,8
2.4	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	33,20	5,8
2.5	Đất cây xanh cách ly	CL	4,69	0,8
2.6	Đất an ninh quốc phòng	QP	3,09	0,5
2.7	Đất nghĩa trang	NT	14,65	2,6
2.8	Giao thông đối ngoại		10,67	1,9
II	<u>ĐẤT KHÁC</u>	-	<u>71,13</u>	<u>12,4</u>
1	Đất nông nghiệp	NN	32,71	5,7
2	Mặt nước (sông suối, kênh...)	MN	6,65	1,2
3	Đất dự trữ phát triển	DR	28,68	5,0
4	Đất bãi cát	BC	3,09	0,5

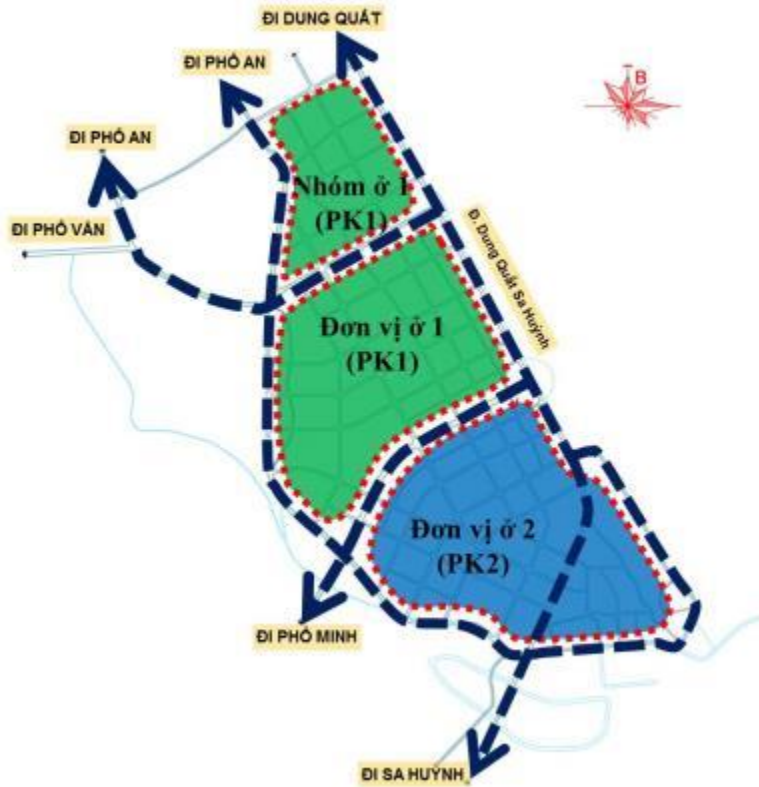


Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

5.5.2. Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng

a. Đất đơn vị ở

Quy hoạch tính toán bố trí các đơn vị ở nhằm đảm bảo bán kính phục vụ các sinh hoạt hằng ngày thuận tiện nhất cho người dân, đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định. Đơn vị tư vấn đề xuất toàn khu chia thành 2 đơn vị ở và 1 nhóm ở. Ranh giới được xác định như sau:



Sơ đồ phân chia đơn vị ở

Xem chi tiết phụ lục 1: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đất đơn vị ở.

Tổng diện tích đất dịch vụ công cộng cấp đơn vị ở là 15,4 ha, chỉ tiêu bình quân: 9 m²/người.

Tổng diện tích đất công viên vườn hoa cấp đơn vị ở, nhóm ở là 6,06 ha, chỉ tiêu bình quân: 3,5 m²/người.

Tổng diện tích đất nhóm ở đô thị là 186,75 ha, chiếm 89,7% diện tích đất đơn vị ở, gồm:

- Đất nhóm ở hiện trạng chỉnh trang: Diện tích 110,82 ha, gồm: Đất nhóm ở hiện trạng chiếm 55% với diện tích 60,95ha, chỉ tiêu bình quân 98,5 m²/người và đất vườn xen cây trong đất ở chiếm 45% với diện tích 49,87 ha.

- Đất nhóm ở xây dựng mới 75,93 ha, chỉ tiêu bình quân: 80 m²/người.

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, riêng lẻ được quy định như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Loại hình nhà ở:

+ Khuyến khích bố trí nhiều loại hình nhà ở: ở liên kế thương mại, liên kế vườn, biệt thự,... nhằm phục vụ nhiều đối tượng ở.

+ Đối với nhà ở dọc theo các trục đường chính bố trí nhà ở liên kế kết hợp kinh doanh thương mại với mật độ xây dựng tối đa 80%, tầng cao tối đa 5 tầng; đối

với các đường nội bộ bên trong nhóm ở khuyến khích xây dựng nhà ở có sân vườn phía trước mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao tối đa 3-4 tầng, nhằm tăng không gian xanh và cải thiện vi khí hậu cho khu ở.

+ Đối với các khu vực có cảnh quan đẹp, ven biển, ven sông, hồ khuyến khích bố trí nhà biệt thự với mật độ xây dựng thấp <60%, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ ≥ 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 5 m; khi tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở ≥ 4 m.

a1. Nhóm ở 1 (Phân khu 1):

❖ Chỉ tiêu đất:

- Đất công trình dịch vụ - công cộng nhóm ở 1: Tổng diện tích 1,65 ha, chỉ tiêu bình quân: 4,7 m²/người. Trong đó:

+ Đất Giáo dục: Tổng diện tích 0,62 ha. Xây dựng mới trường mầm non.

+ Đất trạm y tế: Tổng diện tích 0,23ha. Giữ lại trạm y tế phường Phở Quang.

+ Đất nhà văn hóa - TDTT: Tổng diện tích 0,70 ha. Giữ lại công trình nhà văn hóa hiện trạng.

+ Đất dịch vụ - công cộng khác: Tổng diện tích 0,10 ha.

- Công viên cây xanh vườn hoa: Tổng diện tích 1,65 ha, chỉ tiêu bình quân 4,7 m²/ người.

- Đất nhóm ở: Tổng diện tích 48,12 ha, gồm:

+ Đất nhóm ở hiện trạng chính trang: Tổng diện tích 37,3 ha, chiếm 72,5% diện tích đất đơn vị ở. Trong đó: Đất nhóm ở hiện trạng chiếm 55% với diện tích 20,52 ha, chỉ tiêu bình quân 98,3 m²/người và đất vườn xen cây trong đất ở chiếm 45% với diện tích 16,79 ha.

+ Đất nhóm ở xây dựng mới 10,82 ha, chiếm 21% diện tích đất đơn vị ở, chỉ tiêu bình quân: 80 m²/người.

- Dự kiến dân số khoảng: 3.519 người (bao gồm số dân thuộc đất TMDV kết hợp ở).

Xem chi tiết phụ lục 2: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật nhóm ở 1

a2. Đơn vị ở 1:

❖ Chỉ tiêu đất:

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở 1: Tổng diện tích 8 ha, chỉ tiêu bình quân: 12,1 m²/người. Trong đó:

+ Đất hành chính đơn vị ở: UBND phường Phở Quang được giữ nguyên vị trí hiện trạng, mở rộng diện tích để đáp ứng nhu cầu cho giai đoạn sau với diện tích 0,82 ha. Bố trí mới đất công an phường Phở Quang cạnh nghĩa trang liệt sỹ với diện tích 0,19ha. Bố trí mới quỹ đất cơ quan dự trữ phía Nam đường N5 cạnh trường tiểu học Phở Quang với quy mô 1,06ha để dự phòng phát triển cho giai đoạn sau.

+ Đất giáo dục: Tổng diện tích 2,94 ha bao gồm 1 trường THCS, 1 trường Tiểu học và 1 trường Mầm non, được giữ nguyên vị trí hiện trạng, mở rộng diện tích để đáp ứng nhu cầu cho giai đoạn sau.

+ Đất trạm y tế: Bố trí mới một trạm y tế với quy mô 0,30 ha.

+ Đất nhà văn hóa - TDTT: Tổng diện tích 1,87 ha.

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng khác: Có diện tích là 0,82 ha.

- Công viên xây xanh, vườn hoa: Tổng diện tích 1,02 ha, chỉ tiêu bình quân là 1,5 m²/người.

- Đất nhóm ở: Tổng diện tích 66,03 ha, chiếm 88% đất đơn vị ở 1. Trong đó:

+ Đất nhóm ở hiện trạng chính trang: Tổng diện tích 32,32 ha, chiếm 43,1% diện tích đất đơn vị ở. Trong đó: Đất nhóm ở hiện trạng chiếm 55% với diện tích 17,78 ha, chỉ tiêu bình quân 98,5 m²/người và đất vườn xen cây chiếm 45% với diện tích 14,54 ha.

+ Đất nhóm ở xây dựng mới 33,71 ha, chiếm 44,9% diện tích đất đơn vị ở, chỉ tiêu bình quân: 80 m²/người.

- Dự kiến dân số khoảng: 6.597 người (bao gồm số dân thuộc đất TMDV kết hợp ở).

Xem chi tiết phụ lục 3: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đơn vị ở 2

a3. Đơn vị ở 2:

❖ Chi tiêu đất:

- Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở 2: Tổng diện tích 5,75 ha, chỉ tiêu bình quân: 8,2 m²/người. Trong đó:

+ Đất giáo dục: Tổng diện tích 3,48 ha bao gồm 1 trường THCS, 1 trường Tiểu học và 2 trường Mầm non, được quy hoạch mới.

+ Đất trạm y tế: Bố trí mới một trạm y tế với quy mô 0,39 ha.

+ Đất chợ: Bố trí mới công trình chợ với quy mô 0,64ha để thay thế cho chợ Hải Tân.

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng khác: Bố trí thêm đất dịch vụ - công cộng dự kiến, có diện tích là 1,24 ha.

- Công viên xây xanh, vườn hoa: Tổng diện tích 3,37 ha, chỉ tiêu bình quân là 4,8 m²/người.

- Đất nhóm ở: Tổng diện tích 72,6 ha, chiếm 88,8 % đất đơn vị ở. Trong đó:

+ Đất nhóm ở hiện trạng chính trang: Tổng diện tích 41,2 ha, chiếm 50,4% diện tích đất đơn vị ở. Trong đó: Đất nhóm ở hiện trạng chiếm 55% với diện tích 22,66 ha, chỉ tiêu bình quân 98,5 m²/người và đất vườn xen cây trong đất ở chiếm 45% với diện tích 18,54 ha.

+ Đất nhóm ở xây dựng mới 31,4 ha, chiếm 38,4% diện tích đất đơn vị ở, chỉ tiêu bình quân: 80 m²/người.

- Dự kiến dân số khoảng: 7.027 người (bao gồm số dân thuộc đất TMDV kết hợp ở).

Xem chi tiết phụ lục 4: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đơn vị ở 3

b. Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở:

Tổng diện tích đất thương mại dịch vụ kết hợp ở là 58,08 ha. Đất này có thể bố trí nhà ở, công trình thương mại dịch vụ hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác tùy nhu cầu cụ thể. Nếu bố trí đất ở thì đất ở chiếm tối đa là 20% đất thương mại dịch vụ.

+ Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo chức năng từng loại công trình, nhưng phải đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành (sẽ được cụ thể hóa trong các quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị).

+ Tầng cao tối đa 12 tầng đối với công trình thương mại dịch vụ, 5 tầng đối với nhà ở;

Xem chi tiết phụ lục 5: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đất thương mại dịch vụ kết hợp ở.

c. Đất dịch vụ công cộng đô thị:

Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: Tổng diện tích đất là 55,17 ha, chỉ tiêu bình quân: 32,2 m²/người, gồm:

- Đất giáo dục: Bố trí mới trường THPT trên đường D4 giao với đường N9 với diện tích 1,49 ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao tối đa 4 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 1,6 lần.

- Đất trung tâm y tế: Bố trí mới đất trung tâm y tế trên đường D7 giao với đường N11 với quy mô 1,23 ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao tối đa 9 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 3,6 lần.

- Đất chợ: Bố trí chợ mới trên đường D7 giao với N14 có diện tích 0,91 ha.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

+ Tầng cao tối đa 5 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 3,0 lần.

- Đất dịch vụ - công cộng khác: Tổng diện tích là 51,54 ha, gồm các công trình dịch vụ công cộng dọc theo tuyến đường N5, N11, đường Dung Quất- Sa Huỳnh và các công trình dịch vụ hậu cần nghề cá.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

+ Tầng cao tối đa 25 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa 15 lần.

Xem chi tiết phụ lục 6: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đất dịch vụ - công cộng đô thị.

d. Đất công viên cây xanh, quảng trường đô thị:

- Tổng diện tích công viên cây xanh cấp đô thị: 12,98ha, chỉ tiêu bình quân: 7,6 m²/ người, gồm 1 công viên tập trung trên đường N11, 1 công viên trên đường N5 cạnh nhà sinh hoạt văn hóa phường Phổ Quang và 1 quảng trường đô thị ở nút giao giữa đường N5 và đường D4.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- + Tầng cao tối đa 1 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 0,05 lần.

Ngoài ra bố trí thêm 3 quảng trường biên cuối đường N2, N5 và N11.

e. Đất bãi đỗ xe:

- Bố trí mới các bãi đỗ xe xen trong các khu ở với tổng diện tích 4,42ha. chỉ tiêu bình quân 2,6 m²/người.

Xem chi tiết phụ lục 7: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đất cây xanh, quảng trường đô thị và bãi đỗ xe

f. Đất ngoài dân dụng: Tổng diện tích 71,89 ha, trong đó:

- Khu đóng tàu cảng Mỹ Á. Có diện tích là 4,63 ha.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 70%;
- + Tầng cao tối đa 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 2,1 lần.

- Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng: Tổng diện tích: 0,33 ha, giữ lại các công trình tôn giáo hiện hữu trong khu vực quy hoạch, tôn tạo các khu di tích: Chùa Quang Bửu, nhà thờ tộc họ Phạm.

- Đất công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật: Bố trí 1 trạm xử lý nước thải nằm sát sông Thoa, trên tuyến đường D1 diện tích 0,63 ha. Đảm bảo xử lý nước thải cho toàn khu đô thị.

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- + Tầng cao tối đa 3 tầng;
- + Hệ số sử dụng đất tối đa 1,20 lần.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Trong khu vực có diện tích nghĩa trang lớn, tổ chức thu gom thành 1 nghĩa trang tập trung nằm phía Bắc đô thị với quy mô 14,65ha.

- Đất cây xanh cảnh quan, cách ly:

+ Bố trí cây xanh cảnh quan dọc sông Thoa vừa đóng vai trò là kè mềm, vừa tạo khoảng đệm cho đô thị. Đồng thời bố trí thêm cây xanh cảnh quan dọc bờ biển Phổ Quang, tạo nên không gian mở, không gian vui chơi, thư giãn cho người dân cũng như du khách, với tổng diện tích 33,2 ha.

+ Cây xanh cách ly được bố trí quanh khu nghĩa trang hiện hữu và khu đóng tàu với quy mô 4,69ha.

- Đất an ninh quốc phòng: Giữ lại hai công trình chốt biên phòng nằm trên đường N7 và chốt biên phòng nằm ở phía Nam đô thị với tổng quy mô 3,09 ha.

Xem chi tiết phụ lục 8: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đất ngoài

dân dụng.

g. Đất khác:

Đất nông nghiệp: Giữ lại diện tích đất nông nghiệp nằm phía Nam trục đường N5 với quy mô 32,71 ha.

Đất mặt nước (Sông suối, kênh rạch...): Ngoài mặt nước hiện trạng là sông Thoa nằm phía Tây khu đô thị thì còn bố trí thêm các hồ, rạch nước, để đảm bảo thoát nước tốt nhất cho khu vực, với quy mô 6,65 ha.

Đất dự trữ phát triển: đất dự trữ phát triển nằm phía Tây trục đường D1 với quy mô 28,68 ha.

Đất bãi cát: Bãi cát nằm phía Đông Nam khu vực lập quy hoạch quy mô 3,09 ha.

Xem chi tiết phụ lục 9: Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đất khác.

h. Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu:

Xem chi tiết phụ lục 10: Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu.

5.6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị - Thiết kế đô thị

5.6.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:



Phối cảnh đô thị Phở Quang

Trên cơ sở trục đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh, cảng Mỹ Á, các khu chức năng chính đã được xác định trong đồ án quy hoạch chung được duyệt, tôn trọng hiện trạng phát triển của khu vực. Bố cục không gian kiến trúc đô thị Phở Quang như sau:

- Hình thành các trục cảnh quan đô thị mang tính đặc trưng của đô thị biển và các không gian điểm nhấn trọng tâm đô thị: trục ven biển, ven sông, trục thương mại dịch vụ, cảng Mỹ Á, các công viên biển, quảng trường, bãi tắm công cộng kết hợp các dịch vụ biển.

- Giữ lại chính trang khu dân cư hiện hữu đảm bảo kết nối chặt chẽ với các khu mới, phát triển du lịch cộng đồng các khu làng chài ven biển để nâng cao đời sống người dân.

- Đô thị phân thành 2 phân khu với 2 đơn vị ở và 1 nhóm ở có đầy đủ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật: vườn hoa, công trình công cộng: trường mẫu giáo, tiểu học, phổ thông cơ sở, trạm y tế, bãi đỗ xe,....

- Tổ chức mạng lưới giao thông ô cờ chính phủ, tạo không gian đường phố, tạo nên hình ảnh đô thị sống động, nhiều màu sắc. Không gian trung tâm đô thị gắn kết chặt chẽ vùng cảnh quan ven biển, ven sông Thoa thành một tổng thể thống nhất từ hình thái tới màu sắc kiến trúc.

- Tận dụng, khai thác cảnh quan mặt nước tự nhiên dọc sông Thoa trong việc tổ chức cảnh quan, tăng cường sự kết nối không gian cho các khu vực, tổ chức tuyến du lịch đường thủy dọc hạ nguồn sông Thoa kết nối đô thị Phố Minh và đảo mới phía Đông.

- Di dời mộ mã nằm rải rác đến công viên nghĩa trang tập trung của phường Phố Quang. Trồng thêm cây xanh, tổ chức các đường giao thông, nhà tang lễ. Đề phục vụ nhu cầu thăm viếng của người dân, vừa đảm bảo mỹ quan cho đô thị.

- Bố trí các bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân trong khu vực.



Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tổng thể

5.6.2. Xác định các chỉ tiêu không chế về khoảng lùi:

Công trình công cộng và thương mại - dịch vụ: Công trình có chiều cao < 28m có khoảng lùi tối thiểu 4m, công trình có chiều cao \geq 28m có khoảng lùi tối thiểu 6m; khuyến khích xây dựng với khoảng lùi lớn hơn để có khoảng không gian mở phía trước tạo cảnh quan, thu hút tầm nhìn, tăng khả năng kết nối.

Nhà ở liên kế: Chỉ giới xây dựng được phép trùng với chỉ giới đường đỏ, tuy nhiên dọc các trục đường chính khuyến khích có khoảng lùi 1-2m, tạo hành lang thương mại, phục vụ nhu cầu kinh doanh thương mại của người dân, tránh tình trạng lấn chiếm vỉa hè. Các trục đường nội bộ trong nhóm ở: khuyến khích tạo khoảng lùi lớn (tối thiểu 2,4m) tạo khoảng sân vườn cây xanh trong nhà ở, cải tạo vi khí hậu trong khu ở. Quy định cụ thể từng khu vực sẽ được thực hiện trong các quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị.

Nhà ở biệt thự: Khuyến khích khoảng lùi tối thiểu khoảng 3m nhằm tăng diện tích cây xanh, sân vườn.

Công viên cây xanh tập trung: khoảng lùi tối thiểu 4m nhưng cần tạo khoảng lùi lớn hơn, tăng khả năng cảm thụ công trình.

Việc xác định khoảng lùi công trình hoàn toàn phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành (Xem bản vẽ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ). Cụ thể:

- Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 05 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về thiết kế đô thị.

- Quy chuẩn XDVN 01:2019/BXD.

- Tiêu chuẩn XDVN 104:2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế” ban hành theo Quyết định số 22/2007/QĐ9-BXD ngày 30/5/2007.

5.6.3. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

a. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm



Tổ chức không gian khu vực trung tâm

❖ **Không gian hành chính, cơ quan:**

Tổ chức hình khối kiến trúc phù hợp với tính chất công trình: Thường dùng những hình khối đơn giản, có tính đối xứng, với những tông màu sáng (trắng, trắng xám, vàng kem...) làm chủ đạo.

Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà, liên kết với không gian mở phía trước và sau công trình.

Các bãi xe cần được bố trí về phía sau các công trình chính, tránh làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.



Công trình hành chính



Cảnh quan trước công trình hành chính

❖ **Không gian văn hóa, y tế, giáo dục:**

Hình khối phải thể hiện được tính chất công trình, phù hợp với hình thức kiến trúc chung của toàn tuyến phố. Nên dùng những tông màu sáng (trắng, trắng xám, kem...) làm chủ đạo tạo cảm giác nhẹ nhàng, gần gũi, phối kết những gam màu đậm tạo điểm nhấn cho công trình.

Các công trình xây dựng nên tạo khoảng lùi lớn phía trước công để tạo cảnh quan, mặt khác làm chỗ tập kết (có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu 8m) là nơi tập hợp học sinh toàn trường đối với công trình giáo dục; là sân chờ đợi, thoát người đối với công trình y tế, văn hóa, tránh tình trạng đỗ xe lấn chiếm lòng lề đường, ảnh hưởng mỹ quan và trật tự an toàn đô thị.

Khuyến khích mật độ xây thấp, ưu tiên bố trí tổ chức sân vườn cây xanh trong công trình: đài phun nước, công trình biểu tượng, vườn hoa, thảm cỏ, chỗ nghỉ chân,....

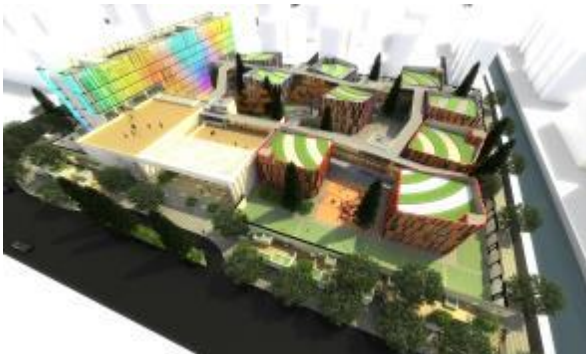
Tổ chức các bãi đỗ xe đáp ứng quy mô công trình, bố trí vào các tuyến đường phụ phía sau các công trình, đảm bảo mỹ quan đô thị.



Công trình Văn hóa



Công trình Y tế



Công trình Giáo dục



❖ Không gian thương mại, dịch vụ hỗn hợp:

Các công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp là những công trình đa chức năng: thương mại, khách sạn, văn phòng, nhà hàng, khu liên hợp chiếu phim vui chơi giải trí,...

Các không gian thương mại thường được bố trí ở các tầng khối đế của công trình: cần tạo không gian sinh động, nhộn nhịp, nổi bật, thu hút tầm nhìn, sự chú ý của người đi đường bằng ánh sáng, màu sắc, biển quảng cáo,... nhưng phải được sắp đặt có nghệ thuật, góp phần làm sinh động thêm không gian đường phố.

Các công trình cần được bố trí với khoảng lùi vừa phải, vừa đáp ứng được chức năng thương mại, vừa tạo khoảng không gian mở kết nối không gian thương mại của công trình với các công trình lân cận, hình thành khu phố mua sắm với các cửa hàng dọc theo đường, tạo thành không gian sầm uất tập trung nhiều người.

Trong các khu vực này khuyến khích tổ chức các trục không gian đi bộ bên trong, kết hợp cảnh quan sân vườn, hồ nước,... kết nối các không gian với nhau, tạo cảnh quan cho khu vực.

Hình khối kiến trúc nên đơn giản, hiện đại, khuyến khích công trình mang tính biểu tượng.



❖ *Không gian khu ở:*

- Đối với các khu ở hiện trạng chỉnh trang: được giữ lại trong quá trình thực hiện quy hoạch, tuy nhiên khi có điều kiện cải tạo, xây mới cần tuân thủ theo các quy định riêng đối với từng khu vực:

+ Nhà ở hiện hữu trên các trục chính đô thị cần có những quy định chặt chẽ, cụ thể về mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi,... tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến, tạo bộ mặt đô thị khang trang. Khuyến khích cải tạo chỉnh trang theo kiểu dáng kiến trúc cũ và cùng một xu hướng.

+ Duy trì các hoạt động buôn bán hoặc dịch vụ thương mại dọc 2 bên phố cũ;

+ Đối với các tuyến giao thông hiện hữu nhỏ, cần nâng cấp mở rộng, tạo sự kết nối trong khu vực, khuyến khích tạo thêm các sân chơi công cộng, cây xanh vườn hoa nâng cao chất lượng sống của người dân.

- Đối với nhà ở xây dựng mới:

+ Căn hộ cao cấp (nếu có) trong các công trình phát triển hỗn hợp: cần phải ưu tiên chiếu sáng và thông gió tự nhiên, tạo sân chơi vườn hoa, không gian sinh hoạt cộng đồng, tiện nghi ở cao cấp: hồ bơi, khu thể dục thể thao,...

+ Nhà ở liên kế:

○ Nhà ở liên kế thương mại: dọc các tuyến đường chính, đường liên khu vực khuyến khích ở kết hợp thương mại dịch vụ, hình thành tuyến phố thương mại với lối dành cho người đi bộ, chỗ để xe, ...

○ Nhà ở liên kế sân vườn: bố trí ở những khu vực đường nội bộ bên trong, khuyến khích khoảng lùi lớn (tối thiểu là 2,4m) để tạo sân vườn, hàng rào xanh trước công trình, cải thiện vi khí hậu và tạo mỹ quan cho khu ở.

○ Các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công, kích thước chung cho các biển hiệu quảng cáo, màu sắc, ... trên từng dãy phố sẽ được cụ thể hóa trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

+ Nhà ở biệt thự, nhà vườn:

○ Bố trí các lô nhà cần chú ý đến các hướng nhìn, tạo những góc nhìn đẹp. Các

công trình kế nhau nên có sự tương đồng về hình dáng lô đất, kiểu dáng kiến trúc, khoảng lùi, ... khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc mái ngói.

○ Mật độ xây dựng tối đa 60%, khuyến khích xây dựng thấp hơn để tạo không gian xanh trong mỗi công trình, tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.



Khu nhà ở liên kế



Khu biệt thự

❖ Không gian khu vực cảng Mỹ Á và khu dịch vụ hậu cần nghề cá

Bao gồm cảnh quan khu vực neo đậu thuyền, các khu đóng mới và sửa chữa tàu thuyền, các khu chế biến, sản xuất ngư cụ phục vụ cho ngư nghiệp. Các loại hình sản xuất phải đảm bảo khoảng cách ly đúng theo quy định và đảm bảo vệ sinh môi trường, tránh ảnh hưởng xấu đến khu dân cư hiện hữu cũng như tạo môi trường tốt cho đô thị dịch vụ du lịch ven biển.

b. Các trục không gian trọng tâm của khu vực Trung tâm đô thị Phổ Quang.

Khu vực Trung tâm đô thị Phổ Quang sẽ phát triển nhiều điểm khác biệt đem lại bản sắc riêng cho mình với các trục không gian trọng tâm:

b1. Trục không gian cảnh quan ven biển:



Trục cảnh quan ven biển

Giữ lại và mở rộng một số các khu vực dân cư hiện hữu dọc biển, hướng dẫn người dân tham gia phát triển du lịch cộng đồng, tránh việc bờ biển bị lấn chiếm hoàn toàn bởi các hoạt động du lịch và tăng cường yếu tố du lịch gắn với cộng đồng.

Xây dựng các công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp ven biển cao tầng tạo điểm nhấn đô thị, khai thác giá trị quỹ đất và cung cấp dịch vụ cho người dân và khách du lịch.

Tổ chức không gian các quảng trường biển (điểm kết các các trục giao thông lớn: Đường N11, đường N5), công viên ven biển phía Nam, các bãi tắm công cộng kết hợp các dịch vụ biển phục vụ người dân và du khách.

Giữ lại các khu vực rừng Dương ven biển, cải tạo cảnh quan, kết hợp phát triển du lịch cắm trại, dã ngoại.

Khu vực nuôi hải sản ven biển: từng bước áp dụng khoa học kỹ thuật mới, công nghệ cao kết hợp phát triển mô hình du lịch tìm hiểu quy trình nuôi nuôi hải sản và thưởng thức ẩm thực.

Các công trình xây dựng tại khu vực này phải tuân thủ theo ranh giới bảo vệ bờ biển theo Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt ranh giới hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Quảng Ngãi.



b2. Không gian trực thương mại dịch vụ N5, N11:

Đường N5 và đường N11 là hai trục cảnh quan chính Đông Tây kết nối đô thị về phía biên.



Trục thương mại N5

Ngoài không gian khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang thì khu vực này được ưu tiên bố trí các không gian thương mại, dịch vụ đô thị: trung tâm thương mại, nhà hàng, khách sạn, văn phòng, ngân hàng tài chính, nhằm phục vụ người dân và tạo hình ảnh đô thị khang trang, nhộn nhịp với điểm nhấn là các công trình cao tầng tại các nút giao lớn hay các không gian mở, các công trình thấp tầng có kiến trúc độc đáo: công trình biểu tượng, công viên, quảng trường,...



Trục chính Đông Tây (N11)

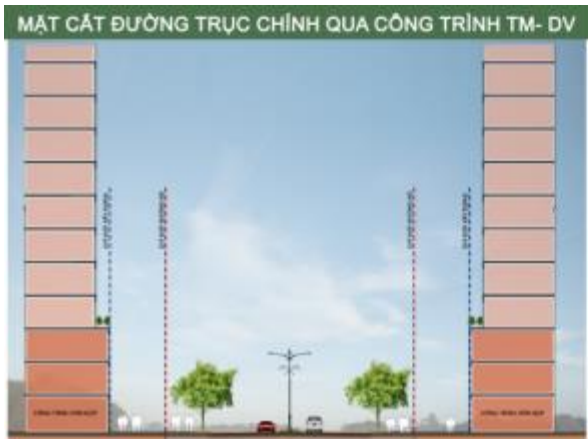
Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng.

Không được phép xây dựng manh mún, không tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất, tạo không gian mở rộng trước các tòa nhà.

Cây xanh cho các trục đường chính: cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương như cây: Bằng Đài Loan, Mung, Sao Đen, Điệp Vàng,

Các khu ở mới dọc trục đường này không nên chênh lệch về chiều cao quá 2 tầng, cần được quy định chắc chắn về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, ... cụ thể trong các quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị trục đường.

Đối với khu ở hiện hữu chính trang: Cải tạo mặt tiền, bổ sung không gian xanh: hàng rào, công ngõ xanh,... tạo sự hài hòa, kết nối giữa không gian cũ và mới.





Minh họa trực thương mại, dịch vụ



Phối cảnh trục chính

Các tuyến đường sông Thoa cần bảo tồn cảnh quan tự nhiên, tổ chức các tuyến đường dạo, vườn hoa, các điểm dừng chân ngắm cảnh ven sông, các điểm vui chơi giải trí gắn với cảnh quan mặt nước. Trên các tuyến sông bên ngoài khu vực tập trung, giữ lại nét cảnh quan tự nhiên, các vùng đất nông nghiệp,....

Các cầu vượt sông Thoa ở các tuyến đường chính cần có hình thức kiến trúc đặc trưng, có thể làm biểu tượng cho đô thị. Khu vực kè ven sông khu trung tâm nên làm kè bê tông đục lỗ kết hợp trồng cỏ, khu vực dân cư không tập trung có thể để kè mềm tự nhiên. Sử dụng lan can ven sông đủ độ cao để đảm bảo an toàn cho người dân.



Khu vực hạ nguồn sông Thoa và cảng Mỹ Á

b3. Khu vực cửa ngõ đô thị:

- Cửa ngõ số 1: Là cửa ngõ phía Đông Bắc tại giao điểm của đường N5 và đường Dung Quất - Sa Huỳnh. Yêu cầu tổ chức không gian cần rộng, thoáng, không gian cửa ngõ được định hình bởi công trình cao tầng ở hai góc đường tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ.

- Cửa ngõ số 2: Là cửa ngõ phía Nam nằm trên đường trục chính Dung Quất-Sa Huỳnh hướng vào đô thị. Không gian cửa ngõ cần nhận diện bởi cây cầu bắc qua sông Thoa với hình thức kiến trúc đặc trưng, có tính biểu tượng của khu vực.

- Cửa ngõ số 3: Là cửa ngõ Phía Đông Nam của khu vực được xác định là khu vực cửa biển, cảng Mỹ Á. Đây là khu vực cửa ngõ đường thủy khi tàu thuyền ra vào cảng và nhận biết hình ảnh bằng hình thức kiến trúc của các điểm cao như ngọn hải đăng, kè chắn sóng và các công trình phụ trợ.

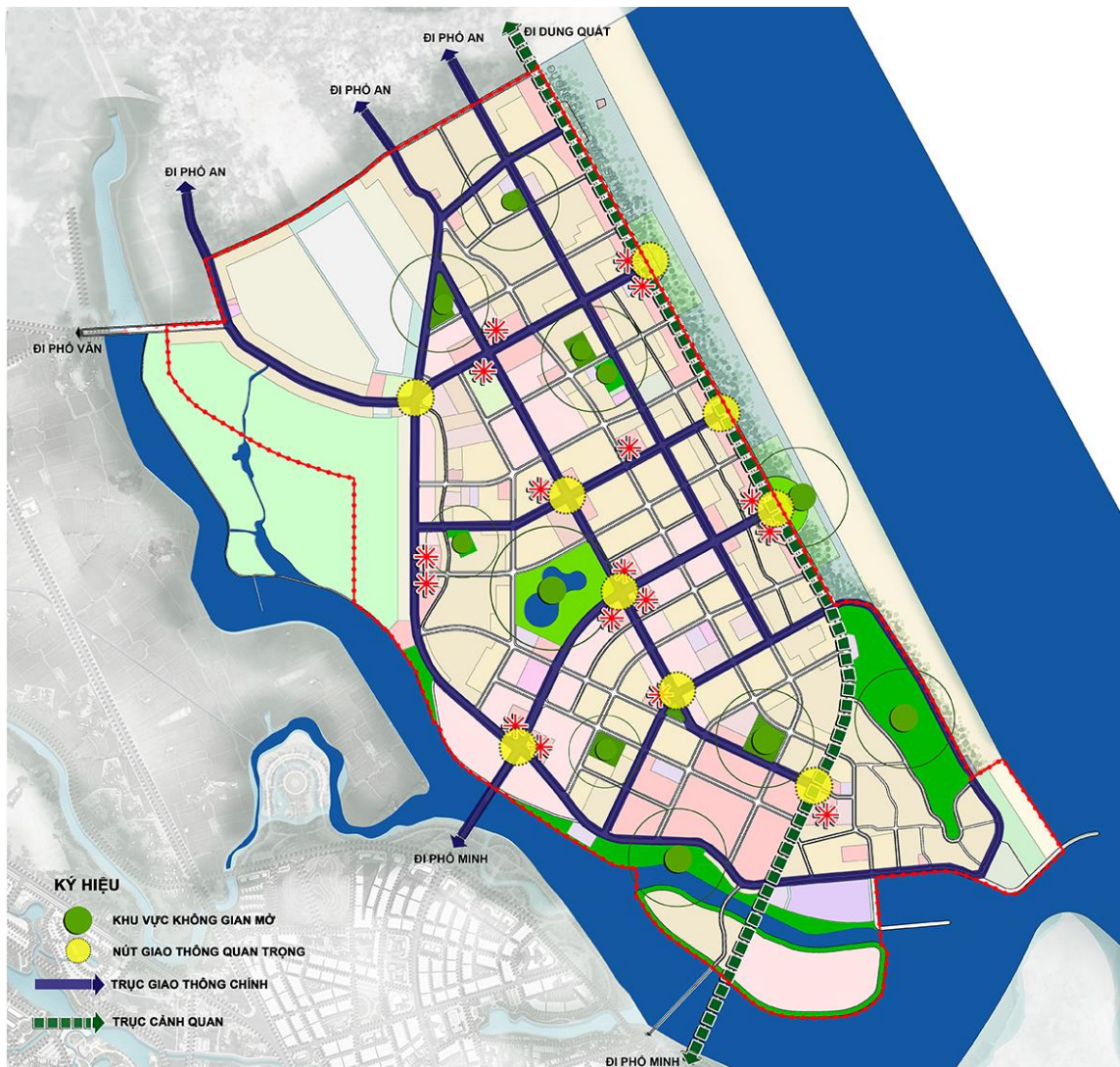


Các trục cảnh quan trọng tâm

c. Các khu vực không gian mở:

Hệ thống không gian mở là trọng tâm trong tổ chức không gian đô thị, mang lại giá trị sử dụng rất cao cho các quỹ đất liên kê, đồng thời là khung liên kết mềm kết nối các khu chức năng trong đô thị. Tương quan giữa hệ thống không gian mở và khu vực xây dựng đóng vai trò quan trọng về chức năng sử dụng, cải thiện môi trường cũng như quan hệ thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị. Hệ thống không gian mở bao gồm:

- Các mảng không gian mở chính tạo bởi: Công viên cây xanh cảnh quan rừng dương ven biển, công viên ven sông Thoa, công viên biển, công viên cây xanh tập trung trên đường N11, cây xanh vườn hoa trong khu ở.
- Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông.
- Ngoài ra trước các công trình hành chính, công cộng, dịch vụ, thương mại, ... cần tạo các khoảng không gian mở trước mỗi công trình nhằm tạo sự hấp dẫn về mặt cảnh quan, góp phần làm sinh động không gian đường phố, cải thiện diện mạo và không khí khu vực.



Sơ đồ các khu vực không gian mở



Công viên ven biển

Tổ chức công viên cảnh quan dọc sông: Công trình biểu tượng, hệ thống đèn chiếu sáng, đường đi dạo, chỗ nghỉ chân,... Bổ sung phong phú các loại cây trồng và kết hợp các không gian giải trí và dịch vụ du lịch.

Đối với các công viên cây xanh tập trung: Mật độ xây dựng tối đa 5%, các công trình xây dựng cần lưu ý về hình khối, tỷ lệ, màu sắc, vật liệu sử dụng cho phù hợp với cảnh quan xung quanh. Không gian công viên là một trong những cảnh quan chính của đô thị, là nơi diễn ra các hoạt động văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí có tính quần chúng. Vì vậy khi thiết kế cần có sự kết hợp hài hòa giữa cảnh quan thiên nhiên, đường dạo, cây, hoa trang trí, các biểu tượng, đài phun nước, đèn trang trí tạo thành một không gian sinh thái hấp dẫn trong đô thị.



Cây xanh dọc theo trục giao thông là cây lấy bóng mát, tạo cảnh quan, ra hoa. Tùy theo lộ giới từng tuyến đường mà trồng những loại cây có kích thước và hình dáng phù hợp.

Hoa trang trí: Nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.

Nút giao thông chính: Thiết kế một số công trình biểu tượng có ý nghĩa và mang tính đặc trưng của khu vực. Đối với các nút, ngã giao nhỏ cần chú trọng đến khoảng lùi, góc vạt trong việc lưu thông.



Công viên ven sông



Công viên khu ở

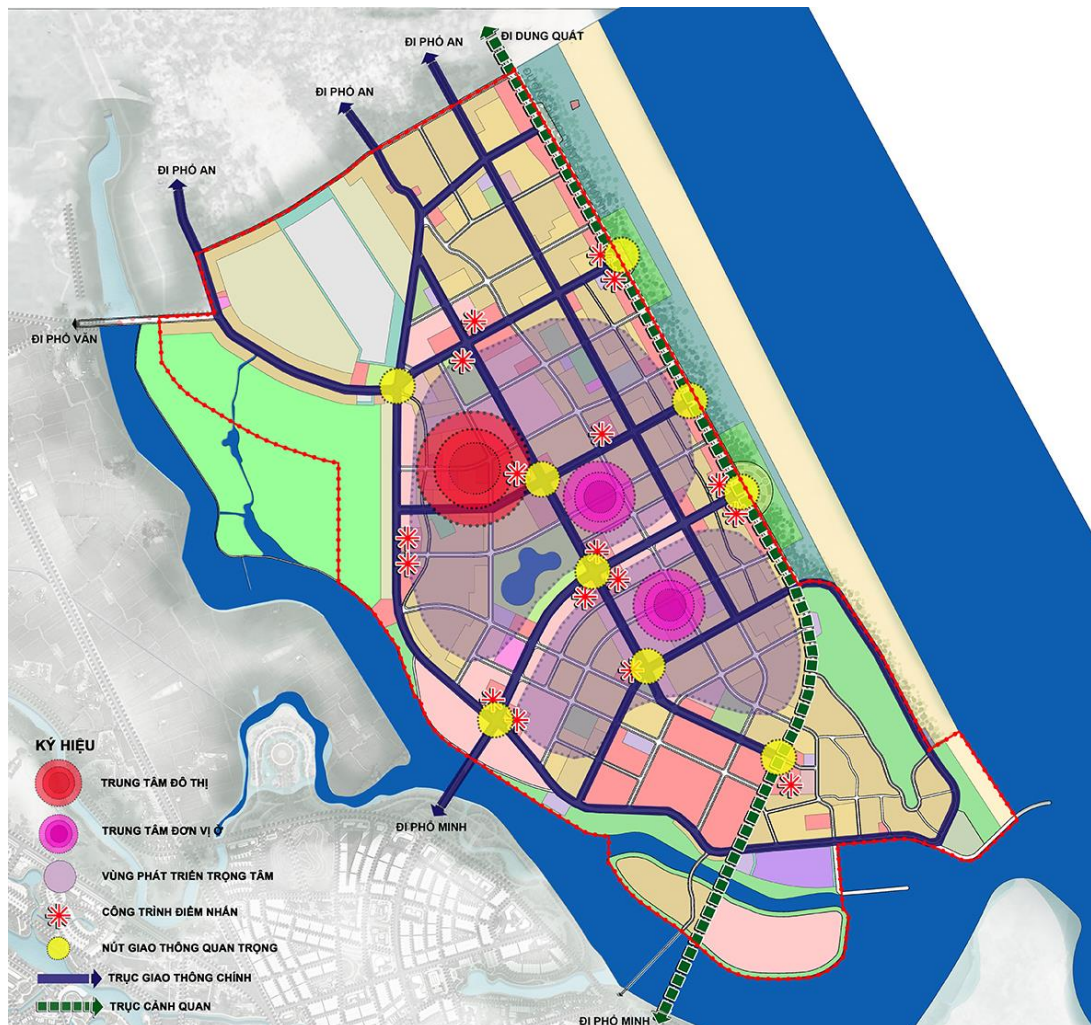


Công trình biểu tượng

d. Các công trình điểm nhấn:

Trên cơ sở xác định các trục cảnh quan chính, các điểm nhìn, hướng nhìn chính, chức năng và tính chất công trình. Các công trình điểm nhấn ở các vị trí điểm cao cần khai thác địa thế và cảnh quan tự nhiên, đã có công trình kiến trúc hoặc đề xuất xây dựng công trình mới, giải pháp giảm thiểu sự lấn át của các kiến trúc xung quanh, cụ thể như:

- Các công trình thương mại phát triển hỗn hợp tại các trục giao thông chính: đường N11, đường N5, đường ven biển Dung Quất - Sa Huỳnh, ven sông Thoá.
- Công trình biểu tượng tại công viên đô thị, quảng trường.
- Cầu bắc qua sông Thoá.



Sơ đồ các công trình điểm nhấn

e. Các tiện ích trong đô thị:

Bảng chỉ dẫn: Phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích

thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong công viên, các công trình vui chơi giải trí nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.

Ghế ngồi: Nên được cách điệu, tạo hình nghệ thuật,... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú dọc theo các lối đi trong công viên và những nơi công cộng.

Các thùng rác: Bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, những nơi công cộng đông người, ... đặc biệt là các tuyến đi bộ với khoảng cách từ 50 - 100 m (đề xuất 70 m), với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động.

Nhà vệ sinh công cộng: Được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên – dịch vụ giải trí, các công trình dịch vụ công cộng, phải tách riêng lối dành cho nam giới và nữ giới.

Các loại đèn trang trí: Được bố trí dọc trục cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, công viên có khoảng cách từ 8 - 12 m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà.

Các bồn cây, bồn hoa: Được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.

Nền vỉa hè, sân bãi: Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, nên phối kết thành những hoa văn trang trí, góp phần tạo sự sinh động trên tuyến phố.

Hình thức hàng rào: Không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn dưới mức 2m, độ che phủ không vượt quá 40%.





Nhà vệ sinh công cộng



Hàng rào bằng cây cắt tỉa

VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Quy hoạch giao thông

a. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2019/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2016/BXD;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;
- Quyết định số 136/QĐ-UBND ngày 22/1/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển GTVT tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2011 - 2020 và định hướng đến năm 2030;
- Quy hoạch giao thông vận tải đường thủy nội địa tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 (QĐ số 2193/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 và QĐ số 742/QĐ-UBND ngày 26/5/2014);
- Quy hoạch phát triển vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt, giai đoạn 2016-2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (QĐ số 1803/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 và QĐ số 1035/QĐ-UBND ngày 23/7/2019);
- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung (QHC) Đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 đã được phê duyệt;
- Quyết định số 428/QĐ-UBND ngày 29/3/2019 của chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch hướng tuyến Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh;
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000;
- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b. Nguyên tắc thiết kế

- Mạng lưới đường giao thông cơ bản dựa trên đồ án QHC Đức Phổ.
- Các tiêu chuẩn kỹ thuật các tuyến đường tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Hệ thống đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng và khu vực xây mới; giữa các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, các dự án đang triển khai và phương án quy hoạch phân khu.
- Xây dựng hệ thống vận tải đảm bảo mối quan hệ hỗ trợ chức năng tốt nhất, làm tiền đề cho kết nối sự phát triển giữa khu vực nghiên cứu với các trung tâm kinh tế chính trị xã hội trong toàn Tỉnh.

c. Thiết kế mạng lưới

❖ Giao thông đối ngoại

- Trục đường Dung Quất – Sa Huỳnh: Là tuyến đường đóng vai trò kết nối các điểm du lịch lớn ven biển trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi từ Bình Châu - cảng Sa Kỳ - biển Mỹ Khê thành phố Quảng Ngãi - Sa Huỳnh. Đoạn qua Phố Quang quy hoạch tuyến đạt quy mô đường trục chính đô thị, với bề rộng mặt đường:

- Mặt cắt 3-3 (Đoạn ven biển): Quy mô mặt cắt 41m.
 - Bề rộng nền đường: $B_n=41,0m$,
 - Bề rộng mặt đường: $B_m=16,0m$;
 - Bề rộng lề đường: $B_l=10+15=25,0m$;

- Mặt cắt 3*-3* (Đoạn còn lại): Quy mô mặt cắt 26m.

Bề rộng nền đường: $B_n=26,0m$,

Bề rộng mặt đường: $B_m=16,0m$;

Bề rộng lề đường: $B_l=5 \times 2=10,0m$;

- Trục D1 (ĐT.627B): Hoàn thiện nâng cấp mở rộng toàn tuyến với lộ giới 27m (mặt cắt 2-2: 5+17+5). Tuyến đóng vai trò vành đai phía Tây, kết nối đô thị theo hướng Bắc Nam và kết nối với các trục ở các phân khu còn lại của thị xã.

❖ **Giao thông đối nội**

- Đường Trục chính đô thị: Kiến nghị cải tạo, nâng cấp, xây mới các tuyến này với lộ giới từ 29,0 – 35,00m; gồm các trục sau:

+ Nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới tuyến đường trục chính đô thị 01 (trục N5-N20): Tuyến bắt đầu từ nút giao đường N5 với đường Dung Quất – Sa Huỳnh, sau đó đi theo đường N5 (khu đô thị Phổ Quang) đến giao với đường tỉnh 627B và đi trùng với đường tỉnh 627B đến nối với đường Phạm Văn Đồng tại cầu Trần sau đó tiếp tục đi theo tuyến N7 (khu đô thị Phổ Văn) và kéo dài đến hết đường ĐH.42B, quy mô mặt cắt qua khu vực nghiên cứu $B_n=27 - 31,5m$ (mặt cắt 1a-1a và mặt cắt 2-2).

+ Xây dựng mới tuyến đường trục chính đô thị 04 (tuyến N11): Tuyến bắt đầu từ quảng trường biển Phổ Quang sau đó đi theo đường N11 (đô thị Phổ Quang) đến nối dài với đường D4 (đô thị Phổ Minh) rồi đi về phố Vinh, với quy mô mặt cắt đường 35m (mặt cắt 1-1).

+ Đường chính đô thị, đường liên khu vực: Phục vụ giao thông có ý nghĩa kết nối toàn bộ khu vực với hệ thống giao thông bên ngoài và đường trục chính đô thị. Nối các khu trên với đường trục đô thị và đường liên khu vực. Quy mô mặt cắt đường từ 20,5 – 27m.

- Đường chính khu vực, đường phân khu vực: Phục vụ giao thông có ý nghĩa kết nối toàn bộ khu vực với hệ thống giao thông trục chính đô thị, với đường trục đô thị và đường liên khu vực. Kiến nghị cải tạo, nâng cấp, xây mới các tuyến này với lộ giới từ 15,50 – 20,50m.

- Đối với đường hiện trạng trong khu đông dân cư, kiến nghị mở rộng và nâng cấp các tuyến này với lộ giới từ 11,5 – 13,5m.

d. Hệ thống bến, bãi đỗ xe

- Khu trung tâm hiện tại không có bãi đỗ xe tập trung. Trong giai đoạn đến, các khu vực trung tâm hành chính mới, khu dân cư mật độ cao, khu trung tâm thương mại, thể dục thể thao cần xây dựng bãi đỗ xe tập trung đảm bảo nhu cầu đậu đỗ xe trong tương lai.

- Các khu đô thị mới thiết kế bãi đỗ xe hợp lý trong các khu cây xanh và công trình công cộng nhằm tiết kiệm đất xây dựng.

- Kiến nghị xây dựng các bãi đỗ xe tập trung tại khu trung tâm đô thị quy mô từ 0,23ha – 0,69ha. Tổng diện tích các bãi đỗ xe là 4,42ha. Tỷ lệ đất bãi đỗ xe trên đầu người là 2,6m²/người. Ngoài ra, đối với các khu xây dựng mới, kiến nghị khi lập quy hoạch chi tiết bổ sung thêm các bãi xe trong nội bộ khu vực để đáp ứng nhu cầu đỗ xe nội bộ trong khu.

e. Cầu, cống

- Thiết kế cầu công qua sông, suối và các kênh mương nhân tạo trong khu vực thiết kế đảm bảo tải trọng thiết kế, tính toán khẩu độ cầu đảm bảo khả năng thoát nước trong mùa lũ theo tần suất tính toán. Trong quá trình thiết kế kiến trúc cần lưu ý hài hòa cảnh quan khu vực. Thiết kế các cầu vượt đường giao thông phải đảm bảo tĩnh không cho tuyến đường bên dưới và phải chú ý đến biện pháp thi công để đảm bảo an toàn giao thông trong quá trình thi công.

f. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính

- Chỉ tiêu diện tích đất bãi đỗ xe: 2,6m²/người (đảm bảo tiêu chuẩn 2,5m²/người).

- Mật độ xây dựng đường giao thông tính đến đường phân khu vực là 10 km/km² (đảm bảo tiêu chuẩn 10-13km/km²);

- Tỷ lệ đất giao thông giao thông trên đất xây dựng đô thị 20,3% (đảm bảo tiêu chuẩn >18%)

- Chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường bộ:

+ Tại các nút giao giữa các đường trục chính, các đường khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 12-15m.

+ Tại các nút giao giữa các đường khu vực, các đường nội bộ, bán kính bó vỉa thiết kế từ 8-12m.

+ Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè đường là 2%

+ Độ dốc dọc đường thiết kế $i \leq 0,04$

+ Bán kính đường cong bằng các tuyến đường đảm bảo $R \geq 75m$, đối với đường phân khu vực $R \geq 50m$.

+ Kết cấu áo đường: Bê tông nhựa và bê tông xi măng.

g. Vận tải công cộng bằng xe buýt

- Theo Quyết định số 1803/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt “Quy hoạch phát triển mạng lưới vận tải khách công cộng bằng xe buýt giai đoạn 2015 - 2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi” thì trên địa bàn tỉnh có 9 tuyến xe buýt từ trung tâm thành phố đi các đô thị, trung tâm kinh tế trong toàn tỉnh và 3 tuyến nội đô. Trong khu vực nghiên cứu có 01 tuyến xe buýt.

+ Tuyến số 02 TP. Quảng Ngãi – Sa Huỳnh: Lộ trình từ Bến xe Quảng Ngãi (điểm đầu) – Đường Lê Thánh Tôn – Đường Quang Trung – Qua Cầu Bàu Giang – QL1A (qua huyện Tư Nghĩa, qua huyện Mộ Đức, qua thị xã Đức Phổ) – Khu du lịch Sa Huỳnh – Chân đèo Bình Đê (điểm cuối) và ngược lại, tần suất 30 phút/chuyến.

- Định hướng dài hạn xây dựng thêm các tuyến xe buýt nội đô Thị xã trên các tuyến trục chính đô thị để kết nối các trung tâm đô thị với nhau và kết nối với tuyến xe buýt TP Quảng Ngãi – Sa Huỳnh.

h. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật

- Những nguyên tắc chính xác định tim đường và chỉ giới đường đỏ.

- Đối với khu vực đã và đang đô thị hoá: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang

của mạng đường khu vực này được xác định trên cơ sở thống nhất với các quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Chỉ giới đường đỏ và mặt cắt ngang của cấp hạng đường cấp khu vực trở lên của khu vực này do giải pháp quy hoạch giao thông xác định sơ bộ cho nên việc xác định đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500. Tuy nhiên, mặt cắt ngang đường phải tuân thủ theo quy hoạch này.

- Đối với khu vực làng xóm: Xác định mạng đường có tính chất định hướng về cơ cấu mạng đường, làm cơ sở cho việc thiết kế và xác định chỉ giới đường đỏ ở giai đoạn tỷ lệ 1/500.

- Định vị mạng lưới đường đô thị, đường khu vực: Sẽ được xác định tại các hồ sơ riêng của các tuyến đường này hoặc ở dự án QHCT 1/500 của từng khu vực.

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

- Tìm đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định.

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, quy mô, tính chất của các công trình và yêu cầu cụ thể nhưng không tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ (khoảng lùi) cần đảm bảo theo quy chuẩn.

- Khoảng lùi cụ thể sẽ được làm rõ trong các quy hoạch chi tiết.

- Một số lưu ý:

- + Khi lập các dự án liên quan đối với ranh giới hành lang bảo vệ đường bộ, tuyến điện cao thế... cần tuân thủ các quy định của pháp luật và phải được sự thống nhất với các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- + Đối với chỉ giới xây dựng các công trình chỉ xác định sơ bộ (xem mặt cắt ngang điển hình) chỉ giới xây dựng cụ thể cho công trình cao tầng và thấp tầng sẽ được xác định trong quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của từng ô đất.

- + Vị trí chính xác và các chỉ tiêu kỹ thuật của các tuyến đường sẽ được xác định trên bản đồ tỉ lệ 1/500 theo các dự án xây dựng đường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- + Do chỉ giới trong bản vẽ này xác định ở tỷ lệ 1/2.000, độ chính xác chưa cao, vì vậy khi xác định ở tỷ lệ 1/500 có thể được xem xét xác định cho phù hợp tình hình thực tế hiện trạng và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

i. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí hạng mục giao thông.

Bảng tổng hợp khối lượng và hạng mục giao thông:

Stt	Ký hiệu đường	Chiều dài (m)	B mặt (m)	Phân cách (m)	B hè (m) Bx2	B nền (m)	Diện tích (m ²)			Tổng Diện tích (m ²)	
							Mặt đường	Phân cách	Hè đường		
1	MC 1-1	1447	20,00	5	10	35,00	28.940	7.235	14.470	50.645	
2	MC 1A-1A	254	21,50	0	10	31,50	5.461	0	2.540	8.001	
3	MC 2-2	8923	17,00	0	10	27,00	151.691	0	89.230	240.921	
4	MC 2A-2A	185	21,00	0	6	27,00	3.885	0	1.110	4.995	
5	MC 3-3 - DQ - SH	2433	16,00	0	10+15	41,00	38.928	0	48.660	87.588	
6	MC 3A-3A - DQ - SH	1582	16,00	0	10	26,00	25.312	0	15.820	41.132	
7	MC 4-4	2668	14,00	0	10	24,00	37.352	0	26.680	64.032	
8	MC 5-5	18040	10,50	0	10	20,50	189.420	0	180.400	369.820	
9	MC 6-6	2204	10,00	0	10	20,00	22.040	0	22.040	44.080	
10	MC 7-7	593	9,50	0	8	17,50	5.636	0	4.746	10.383	
11	MC 8-8	5109	7,50	0	8	15,50	38.318	0	40.872	79.190	
12	MC 9-9	595	7,50	0	6	13,50	4.465	0	3.572	8.037	
13	MC 10-10	3881	5,50	0	6	11,50	21.346	0	23.286	44.632	
14	Diện tích nút bị trùng									35.254	
	Tổng cộng	47.915								1.018.200	
	Mật độ xây dựng đường tính đến phân khu vực (km/km ²)										10
	Tỷ lệ đất giao thông giao thông trên đất xây dựng đô thị (%)										20,3%

Bảng khái toán kinh phí hạng mục giao thông:

TT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)		Đơn giá (tr.đồng)		Kinh phí (triệu đồng)		Tổng kinh phí (triệu đồng)
		Mặt đường	Hè đường + phân cách	Mặt đường	Hè đường	Mặt đường	Hè đường + phân cách	
1	MC 1-1	28.940,00	21.705	1,50	0,70	43.410	15.194	58.604
2	MC 1A-1A	5.461,00	2.540	1,50	0,70	8.192	1.778	9.970
3	MC 2-2	151.691,00	89.230	1,50	0,70	227.537	62.461	289.998
4	MC 2A-2A	3.885,00	1.110	1,50	0,70	5.828	777	6.605
5	MC 3-3 - DQ - SH	38.928,00	48.660	1,50	0,70	58.392	34.062	92.454
6	MC 3A-3A - DQ - SH	25.312,00	15.820	1,50	0,70	37.968	11.074	49.042
7	MC 4-4	37.352,00	26.680	1,50	0,70	56.028	18.676	74.704
8	MC 5-5	189.420,00	180.400	1,50	0,70	284.130	126.280	410.410
9	MC 6-6	22.040,00	22.040	1,50	0,70	33.060	15.428	48.488
10	MC 7-7	5.636,35	4.746	1,50	0,70	8.455	3.322	11.777
11	MC 8-8	38.317,50	40.872	1,50	0,70	57.476	28.610	86.087
12	MC 9-9	4.464,75	3.572	1,50	0,70	6.697	2.500	9.197

13	MC 10-10	21.345,50	23.286	1,50	0,70	32.018	16.300	48.318
14	Bãi đỗ xe	42.300,00		1,50	0,70	63.450	0	63.450
15	Cầu cống							500.000
	Tổng							1.759.102

6.2. Quy hoạch san nền thoát nước mưa

a. Cơ sở thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2019/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2016/BXD;
- TCVN 7957-2008: “Thoát Nước - Mạng Lưới Bên Ngoài và Công Trình – Tiêu chuẩn thiết kế”;
- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung (QHC) Đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 đã được phê duyệt;
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000;
- Quy hoạch cốt nền và hệ thống thoát nước mưa cho các đô thị trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (QĐ số 981/QĐ-UBND ngày 21/11/2018);
- Quy hoạch phòng chống lũ và chỉnh trị sông Trà Câu đoạn từ hạ lưu đập tràn xả lũ hồ chứa nước Núi Ngang đến cửa Mỹ Á (giai đoạn 2025-2030) được phê duyệt tại Quyết định số 983/QĐ-UBND ngày 22/11/2018;
- Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1742/QĐ-UBND ngày 05/10/2015;
- Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 20/4/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc công bố đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;
- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu;
- Một số tài liệu liên quan khác;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b. Nguyên tắc thiết kế

- Cao độ khống chế, hệ thống thoát nước và công trình hạ tầng thoát nước chính tuân thủ định hướng trong Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 đã được phê duyệt.
- Căn cứ trên cơ sở kết quả tính toán từ Quy hoạch phòng, chống lũ và chỉnh trị sông Trà Câu (đoạn từ hạ lưu đập tràn xả lũ hồ chứa nước Núi Ngang đến cửa biển Mỹ Á) đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 được phê duyệt tại quyết định số 983/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi kết hợp với số liệu điều tra hiện trạng, phân tích các mực nước lũ và tham khảo các đồ án đã phê duyệt để xác định cao độ thiết kế cho từng khu vực.
- Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng san đắp nền.
- Nền sau khi san đắp phải thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông đô thị.
- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng, thiết kế

theo nguyên tắc tự chảy. Lợi dụng địa hình và hệ thống thoát nước hiện trạng để xây dựng hệ thống thoát nước hợp lý, giảm chi phí đầu tư.

- Các tuyến cống thoát nước được thiết kế và xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp và phá dỡ nền đường.

c. Quy hoạch nền xây dựng

- Để phù hợp với địa hình từng khu vực, đảm bảo đô thị không bị ngập lụt, chọn giải pháp nền kết hợp giữa giải pháp tôn nền kết hợp hệ thống kè ven sông và các giải pháp thoát nước đồng bộ để bảo vệ đô thị. Tiến hành san nền cục bộ ở các khu vực xây dựng mới, cao độ san nền bám theo nền hiện trạng của các khu vực và các tuyến đường xung quanh.

- Khu vực đã xây dựng giữ nguyên hiện trạng. Những khu vực chưa xây dựng cần tôn nền công trình để đảm bảo tần suất lũ thiết kế nhưng không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước chung của khu vực xung quanh.

- Các khu đất được san nền mới với hướng dốc đổ ra các sông, độ dốc san nền trong các lô dao động từ 0,2% ÷ 0,4%. Cao độ san nền mới bám theo cao độ các tuyến đường đã xây dựng xung quanh.

- Cao độ khống chế san nền: Trên cơ sở cao độ khống chế theo quy hoạch chung và kết quả phân tích thủy văn thủy lực ứng với tần suất P=5% và P=10%; xác định cao độ khống chế san nền cụ thể của từng khu vực đảm bảo tần suất tính toán P=5% như sau.

+ Khu vực phía Tây và Nam dọc đường ĐT.627B: Cao độ nền khống chế $H \geq 3,0\text{m}$; San nền cục bộ theo cao độ xây dựng hiện trạng tuyến ĐT.627B.

+ Khu vực trung tâm dọc theo đường trục chính D5: Cao độ nền khống chế $H \geq 5,0\text{m}$; San nền cục bộ theo cao độ xây dựng hiện trạng.

+ Khu vực phía Đông dọc theo đường Dung Quất – Sa Huỳnh: Cao độ nền khống chế theo tuyến đường Dung Quất – Sa Huỳnh; San nền cục bộ theo cao độ xây dựng hiện trạng.

d. Quy hoạch thoát nước mưa

- Những khu vực được xây dựng mới đồng bộ, hệ thống thoát nước được lựa chọn là hệ thống riêng hoàn toàn và yêu cầu đầu tư hệ thống xử lý nước thải riêng biệt cho từng khu vực đó.

- Đối với các khu vực dân cư hiện hữu đã có hệ thống thoát nước chung, sẽ xây dựng hệ thống thoát nước nửa riêng.

- Các khu vực có nhiều khu dân cư hiện hữu, cao độ nền thấp hơn cao độ khống chế chung của cả khu vực mà không thể tôn nền xây dựng, có thể xảy ra ngập úng, đề xuất thực hiện một số biện pháp như:

+ Xây dựng các tuyến cống thoát nước chính đón nước trong các khu dân cư hiện hữu ra, cốt đáy cống tính toán theo cao độ nền của khu dân cư hiện hữu mà nó phục vụ để thoát nước ra sông.

+ Mực nước trong các hồ điều hòa được thiết kế có cao độ thấp hơn cao độ nền các khu vực dân cư hiện hữu xung quanh từ 0,5 ÷ 0,7m, đảm bảo nước trong các khu dân cư hiện hữu có thể thoát ra các khu vực thấp trũng ngoài khu dân cư và thoát vào hệ thống hồ trong khu vực một cách thuận lợi.

- Giải pháp thiết kế:

+ Sử dụng ống cống bê tông ly tâm đặt dưới nền đường, thoát nước tự chảy. Đối với các tuyến cống chính sử dụng ống hộp bê tông cốt thép từ B1500 đến nB3000 để dẫn nước về các sông suối trong khu vực.

+ Xây dựng cho các tuyến cống nhánh ở đầu tuyến có kích thước dưới D800, trong các khu dân cư cải tạo và trong khu công viên cây xanh...

+ Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí ga thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các ga thu khoảng 30 -50m.

+ Hồ thu nước mặt đường BTCT, được bố trí hai bên đường và nối với tuyến cống thoát nước chính bằng cống tròn BTCT kích thước $D \geq 300\text{mm}$.

+ Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $V_{\min} \geq 0,6\text{m/s}$. Vận tốc lớn nhất $V_{\max} = 4\text{m/s}$.

+ Độ sâu chôn cống trên đường $h \geq 0,7$. Đối với các ống cống nằm dưới mặt đường phải chịu được tải trọng H30, còn ống cống trên vỉa hè phải chịu được tải trọng H10.

+ Các tuyến thoát nước sẽ được dẫn và đổ vào những vị trí thuận lợi sẽ đổ trực tiếp ra kênh mương. Tất cả các cửa xả phải được thiết kế có van đóng mở tự động để có thể đóng lại khi mực nước sông, kênh, hồ lên cao lên cao hoặc khi cải tạo lòng sông, kênh mương.

+ Hệ thống cống chính thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu được nối thông với nhau thành một hệ thống liên hoàn để có thể hỗ trợ, chia sẻ lưu lượng cho nhau trong việc thoát nước.

- Phân chia lưu vực: Trong khu vực nghiên cứu có thể phân chia thành các lưu vực thoát nước chính. Phân chia lưu vực thoát nước cơ bản tuân theo các hướng thoát nước hiện trạng gồm các lưu vực sau:

+ Lưu vực phía Tây đường trục chính D5: Thu nước về các đường trục chính và thoát nước ra sông Thoa.

+ Lưu vực phía Đông đường trục chính D5: Thu nước trên các đường trục chính sau đó dẫn theo các cống ngang đổ về hồ điều hòa và sông Thoa.

+ Lưu vực phía Nam: Thu nước trên các đường trục chính sau đó dẫn về cống hiện trạng tại cảng Mỹ Á.

- Tính toán thủy lực hệ thống cống thoát nước mưa: Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước theo quy phạm được thực hiện theo phương pháp cường độ mưa giới hạn, theo công thức sau (TCVN 7957: 2008):

$$Q = q \cdot \psi \cdot F \quad (l/s)$$

Trong đó :

+ q - cường độ mưa tính toán ($l/s \cdot ha$) Với chu kỳ $P = 5$ cho tuyến cống chính. $P = 1$ cho tuyến cống nhánh.

+ ψ - hệ số dòng chảy, Chọn đối với toàn khu $\psi = 0,7$; với khu vực công viên, cây xanh $\psi = 0,2 \div 0,3$.

+ F - diện tích thu nước tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình.

- Lưu lượng hồ điều hòa được tính theo công thức:

$$W = K.Q_n.t \quad (m3)$$

Trong đó :

+ W – Thể tích cần thiết hồ điều hòa (m3).

+ Q_n – Lưu lượng nước mưa chảy tới hồ.

+ t – thời gian mưa tính toán của lưu vực.

+ K – Hệ số phụ thuộc đại lượng α

+ α – Tỷ lệ giữa lưu lượng điều tiết chảy ra sau hồ (Q_x) và lưu lượng nước chảy vào hồ (Q_n).

– Diện tích hồ điều hòa được tính theo công thức:

$$F = W/H_n \quad (m3)$$

Trong đó :

+ W – Thể tích cần thiết hồ điều hòa (m3).

+ H_n – Chiều cao mực nước thiết kế trong hồ.

e. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật khác

- Xây dựng tuyến kè và đường ven sông Thoa với chiều dài tuyến khoảng 5,62km; điểm đầu từ cầu Đò Mốc, điểm cuối giáp kè cảng Mỹ Á, cao độ khống chế đỉnh kè H ≥ 3,0m (tần suất 5%).

- Xây dựng tuyến kè xung quanh khu vực đảo phía Nam kết hợp đường cảnh quan tạo điểm nhấn phát triển du lịch. Cao độ khống chế đỉnh kè H ≥ 3,0m (tần suất 10%). Chiều dài kè khoảng 2,22km.

f. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí san nền – thoát nước mưa.

Hạng mục công việc	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (tr.đ)	Kinh phí (tr.đ)
1. San nền				953.420
Đào đất	m3	1.000.000	0,05	50.000
Đắp đất	m3	7.528.500	0,12	903.420
2. Thoát nước mưa				404.383
D600	m	34.705	1,70	58.999
D800	m	18.222	2,50	45.555
D1000	m	5.860	3,40	19.924
D1500	m	4.488	6,20	27.826
B1000	m	2.059	7,30	15.031
B1500	m	2.418	8,00	19.344
B2000	m	7.593	11,00	83.523
B3000	m	4.883	13,00	63.479
Hố ga các loại	hố	2.674	3,00	8.023
Kè mái taluy xây mới, nâng cấp	m	3.134	20,00	62.680
Cộng				1.357.803
Dự phòng 10%				135.780

Tổng kinh phí (làm tròn)				1.493.583
--------------------------	--	--	--	-----------

6.3. Quy hoạch cấp nước

a. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN-01:2019/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN-07:2016/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước mặt QCVN 08:2008/BTNMT;
- Tiêu chuẩn TCXDVN 33:2006 về Cấp nước – mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2020/BXD;
- Quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1742/QĐ-UBND ngày 05/10/2015;
- Quy hoạch cấp nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 25/11/2016;
- Quy hoạch tài nguyên nước tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2020, tầm nhìn đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 21/10/2016;
- Quy hoạch cấp nước sạch nông thôn tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 được duyệt tại Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 27/11/2017;
- Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Phổ Văn - tỉ lệ 1/2000;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn về cấp nước và vận hành hệ thống cấp nước;
- Các tài liệu khác có liên quan.

b. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước:

Tiêu chuẩn dùng nước được tính theo TCXDVN 33-2006 do Bộ Xây dựng ban hành. Có liên hệ thực tế dùng nước của địa phương. Khu vực lập quy hoạch thuộc huyện Đức Phổ tại thời điểm lập quy hoạch đang là đô thị loại IV, tiêu chuẩn dùng nước được áp dụng như sau:

- Nước sinh hoạt: 120 lít/người-ngày; tỉ lệ cấp nước 100% dân số;
- Nước dự phòng thất thoát, rò rỉ: 20%ΣQ;
- Nước dự trữ chữa cháy cho khu đô thị được lấy chủ yếu từ các sông, hồ trong khu vực.

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

Stt	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn	Nhu cầu (m ³ /n.đ)
		Dân số	17.143
		DT đất CN	4,63
1	Nước sinh hoạt	120l/người/ngày	2057
2	Nước công cộng	10% Qsh	206
3	Dịch vụ thương mại	10% Qsh	206

4	Tưới cây, rửa đường	8% Qsh	165
5	Nước công nghiệp	20m ³ / ha- ng.đêm	93
6	Nước dự phòng rò rỉ	20% Q1 - 5	545
7	Nước bản thân N.Máy	4% Q1 - 6	131
8	Nước PCCC (sô đám cháy đồng thời là 2 đám cháy: 1 đám cháy cho khu công nghiệp 4,63 ha và 1 đám cháy cho khu dân cư 17143 người)	50l/s+15l/s (3 giờ cháy)	702
Cộng (Làm tròn)			4.104

c. Nguồn nước:

Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ nhà máy nước phường Nguyễn Nghiêm, với công suất đến năm 2035 (theo định hướng QHC) 15.000 m³/ngày.đêm và trạm xử lý nước sinh hoạt Vùng 2,3 công suất 50 m³/ngày.đêm; trạm xử lý nước sinh hoạt thôn Hải Tân công suất 160 m³/ngày.đêm.

d. Mạng lưới:

- Mạng lưới đường ống được thiết kế, tính toán đồng bộ và thống nhất cho toàn bộ hệ thống cấp nước của đô thị.

- Mạng lưới đường ống được phân thành các loại: tuyến ống chuyển tải, các tuyến ống chính, ống nhánh, ống phân phối và ống dịch vụ

- Cấu tạo mạng lưới đường ống cấp nước của khu vực được chia làm 3 cấp và được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng ống nhánh dịch vụ. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: đường ống phân phối, ống dịch vụ và đồng hồ khách hàng.

- Chiều sâu đặt ống:

+ Tuyến ống chuyển tải được đặt dưới ruộng, vườn trồng lúa và hoa màu của dân, có cọc báo hành lang bảo vệ, hành lang bảo vệ tính từ mép ống mỗi bên 2m. Chiều sâu đặt ống tính từ đỉnh ống đến mặt đất tối thiểu 1,5m.

+ Tuyến ống chính được đặt trên vỉa hè hoặc dưới lòng đường, có thể đặt 1 bên hoặc 2 bên nếu chiều rộng lòng đường lớn. Nếu đặt ống dưới lòng đường thì mép ống cách vỉa hè 1,5m. Độ sâu đặt ống tính từ đỉnh ống đối với ống kim loại \geq 1m, ống phi kim loại \geq 1,2m.

+ Đối với các tuyến ống nhánh, độ sâu đặt ống dưới vỉa hè \geq 0,5m đối với ống kim loại, \geq 0,8m với ống phi kim loại.

+ Các đoạn ống phân phối thường là ống PVC hoặc HDPE có D = 60 ÷ 114 mm, ống được đặt dưới vỉa hè, cách mép công trình 0,5 ÷ 1,0 m và chiều sâu đặt ống 0,5 ÷ 0,8 m để dễ nối với ống dịch vụ.

- Chọn vật liệu ống:

+ Đối với ống có D = 100 ÷ 300 mm, sử dụng ống PVC hoặc HDPE, những đoạn tải trọng lớn, đặt qua đường sẽ có biện pháp bảo vệ phù hợp.

+ Ống có D < 100 mm sử dụng ống HDPE nối bằng phương pháp hàn nhiệt.

+ Đối với ống đặt qua sông rạch: được đặt trên các trụ cầu, sử dụng ống thép

nổi bằng mặt bích + bu lông, được chống ăn mòn bằng quét sơn Epoxy bên ngoài.

e. Tính toán thủy lực mạng lưới đường ống:

- Tính toán thủy lực mạng lưới cho hai trường hợp. Tính toán cho giờ dùng nước lớn nhất và kiểm tra trường hợp có cháy trong giờ dùng nước lớn nhất.

- Tính toán phải đảm bảo tại điểm bất lợi nhất có Hct tối thiểu là 10m, ứng với nhà cao 3 tầng. Và áp lực khi có cháy xảy ra trong giờ dùng nước lớn nhất Hct tối thiểu là 10m.

f. Cấp nước phòng cháy, chữa cháy:

- Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD (tính toán các chỉ tiêu cấp nước PCCC theo Bảng 7, bảng 8, bảng 9, bảng 10 QCVN 06:2020/BXD);

- Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy; Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước; Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4 m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m;

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m.

g. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí cấp nước.

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền(tr.đồng)
1	Đường ống Φ 100mm	m	34.569	400.000	13.828
2	Đường ống Φ 150mm	m	11.695	500.000	5.848
3	Đường ống Φ 200mm	m	4.367	600.000	2.620
3	Đường ống Φ 300mm	m	447	800.000	358
4	Cột cứu hỏa	cột	275	12.000.000	3.300
Tổng cộng					25.953

6.4. Quy hoạch cấp điện

a. Các căn cứ thiết kế

- Căn cứ Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2025 có xét đến 2035;

- Căn cứ nghị định số 105/2005/ NĐ-CP ngày 17 tháng 8 năm 2005 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Điện lực;

- Thông tư số 12/2010/TT-BCT ngày 15 tháng 4 năm 2010 của Bộ Công Thương về việc ban hành quy định hệ thống Truyền tải;

- Sơ đồ hệ thống điện cao áp Việt Nam do trung tâm điều độ điện quốc gia cung cấp;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2019/BXD;

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất Quy hoạch phân khu đô thị Phố Văn;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác.

b. Chỉ tiêu cấp điện và tính toán phụ tải

❖ **Chỉ tiêu cấp điện (tính cho đô thị loại IV):**

- Sinh hoạt: 330W/người
- Điện cho CTCC, dịch vụ: Psh*35%
- Chiếu sáng: 1W/m²
- Điện dự phòng: 10% tổng cs tính toán

❖ **Tính toán phụ tải:**

Stt	Hạng mục phụ tải	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
	Dân số		17.143
	Diện tích đất Công Nghiệp (ha)		4,63
I	Nhu cầu công nghiệp		
	Điện công nghiệp (KW)	200kW/ha	926
II	Nhu cầu sinh hoạt		
1	Điện sinh hoạt	330 W/người	5.657
2	Điện công cộng, dịch vụ	Psh*35%	1.980
3	Phụ tải chiếu sáng đường phố	1W/m ²	1.062
4	Điện chiếu sáng công viên, cây xanh	0,5W/m ²	261
4	Điện dự phòng + tổn hao	Psh*10%	566
5	Cộng phụ tải toàn khu vực (KW)		9.527
6	Hệ số công suất		0,8
7	Hệ số không đồng thời		0,7
8	Hệ số công suất (cos φ)		0,85
9	Cộng phụ tải K _{kdt} (KW)		6669
Tổng công suất yêu cầu sinh hoạt (KVA)			7.845

c. Nguồn điện

Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ xuất tuyến 476/E16.2 trạm 110kV Mộ Đức.

d. Mạng lưới

❖ **Lưới điện phân phối:**

- Cấp điện áp phân phối về lâu dài 22kV phù hợp với mật độ phụ tải và định hướng hướng ngầm hóa các khu vực hiện trạng, các khu vực xây dựng mới đi ngầm.

- Lưới điện phân phối trung áp đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp và các tuyến đường dây trung áp được lựa chọn hạn chế cắt qua khu dân cư, thương mại.

- Các đường trục có phụ tải lớn, kết cấu theo dạng mạch vòng vận hành hở. Kết hợp dùng cả cáp ngầm và đường dây nổi bọc với tiết diện $\geq 185\text{mm}^2$. Cáp ngầm được sử dụng tại khu vực trung tâm thành phố và các đường phố chính có quy hoạch yêu cầu cảnh quan đô thị. Các đường trục cấp điện cho khu vực dây dẫn nên lựa chọn có tiết diện $\geq 120\text{mm}^2$. Các nhánh rẽ chọn dây dẫn có tiết diện là 90mm^2 .

❖ **Trạm biến áp phân phối:**

- Theo tính toán, tổng nhu cầu phụ tải sinh hoạt cho khu vực nghiên cứu khoảng 7.845kVA. Tổng số trạm biến áp hiện trạng trong khu vực nghiên cứu là 15 trạm với tổng công suất khoảng 4.100kVA. Vì vậy cần bố trí thêm 9 trạm biến áp mới nâng tổng công suất các trạm biến áp trong khu vực nghiên cứu lên 7.860kVA để đảm bảo nhu cầu dung điện trong khu vực.

- Trạm biến áp 22/0,4KV dùng loại trạm treo trên cột đối với các khu vực điện đi nổi hoặc dùng trạm một cột dạng đài sen đối với các khu vực đi ngầm. Dùng các loại máy biến áp thông dụng có gam công suất 100, 160, 250, 320, 400, 560KVA.

- Các trạm chuyên dùng của khách hàng theo quy mô phụ tải sẽ được thiết kế với gam máy thích hợp.

Bảng thống kê các trạm biến áp sinh hoạt:

T T	Tên trạm	Hiện trạng (KVA)	Quy hoạch (KVA)	Ghi chú
1	TBA Phổ Quang 1	400	400	TBA hiện trạng
2	TBA Phổ Quang 1A	400	400	TBA hiện trạng
3	TBA Phổ Quang 2	560	560	TBA hiện trạng
4	TBA Phổ Quang 3	250	250	TBA hiện trạng
5	TBA Phổ Quang 4	250	250	TBA hiện trạng
6	TBA Phổ Quang 5	160	160	TBA hiện trạng
7	TBA Phổ Quang 6	160	160	TBA hiện trạng
8	TBA Phổ Quang 7	560	560	TBA hiện trạng
9	TBA Phổ Quang 8	250	250	TBA hiện trạng
10	TBA Phổ Quang 9	100	100	TBA Quy hoạch
11	TBA Phổ Quang 13	100	100	TBA Quy hoạch
12	TBA Phổ Quang 14	250	250	TBA Quy hoạch
13	TBA Phổ Quang 15	100	100	TBA Quy hoạch
14	TBA Cửa biển Mỹ Á	400	400	TBA Quy hoạch
15	TBA Nhà máy nước Đá Phổ Quang	160	160	TBA Quy hoạch
16	TBA QH PQ 1		400	TBA Quy hoạch
17	TBA QH PQ 2		400	TBA Quy hoạch
18	TBA QH PQ 3		400	TBA Quy hoạch
19	TBA QH PQ 4		400	TBA Quy hoạch
20	TBA QH PQ 5		400	TBA Quy hoạch
21	TBA QH PQ 6		400	TBA Quy hoạch
21	TBA QH PQ 7		400	TBA Quy hoạch
21	TBA QH PQ 8		400	TBA Quy hoạch
21	TBA QH PQ 9		560	TBA Quy hoạch
	Tổng	4.100	7.860	

❖ **Lưới hạ áp:**

- Xây dựng mạng lưới hạ áp đúng tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo độ an toàn về cung cấp điện, giảm được tổn thất điện áp tới mức cho phép.
- Đối với các khu vực xây dựng mới, khuyến khích hạ ngầm lưới điện đi trong hào kỹ thuật đảm bảo mỹ quan đô thị. Với các khu vực hiện hữu, từng bước hạ ngầm lưới điện tiến tới hạ ngầm hoàn toàn lưới điện cho toàn đô thị.
- Thiết kế lưới vận hành hình tia, bán kính phục vụ nhỏ hơn 500m. Dây dẫn vào nhà sử dụng dây đồng vặn xoắn.

❖ **Lưới chiếu sáng:**

- Sử dụng cáp ngầm XLPE tiết diện từ 10-36mm². Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo theo tiêu chuẩn 259/2001/TCXD và 333/2005/TCXD của BXD.
- Những tuyến đường chính có mặt cắt lòng đường $\geq 10.5\text{m}$ bố trí đèn cao áp hai bên đường. Cột thép hình tròn côn mạ kẽm nhúng nóng.
- Những tuyến đường nhánh có mặt cắt lòng đường $< 10,5\text{m}$ bố trí đèn cao áp một bên đường. Cột thép hình tròn côn mạ kẽm nhúng nóng.
- Tất cả hệ thống đèn chiếu sáng được phân thành nhiều nhóm, mỗi nhóm được đóng cắt điện bởi tủ điện tự động đóng cắt các đèn theo chế độ thời gian đặt sẵn nhằm tiết kiệm điện năng.
- Đèn chiếu sáng sử dụng các mẫu mã đẹp hiện đại, công nghệ mới tiết kiệm điện năng. Các công trình lớn nên sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

e. Bảng tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí cấp điện - chiếu sáng.

Stt	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (tr.đồng)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Đường dây 22kV đi ngầm	km	22,53	1000	22530
2	Đường dây CS đi ngầm	km	84,01	700	58807
3	Đèn chiếu sáng	Bộ	2.697	10	26970
4	Tủ điện chiếu sáng	Tủ	21,00	20	420
5	Trạm biến áp 22/0,4kV	Trạm	9,00	1000	9000
6	Tổng cộng				117.727
7	Dự phòng 10%				11.773
	Tổng kinh phí				129.500

6.5. Quy hoạch thoát nước thải, VSMT, quản lý CTR và nghĩa trang

a. Cơ sở thiết kế

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung (QHC) Đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035 đã được phê duyệt;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2019/BXD;
- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia Các công trình Hạ tầng Kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- QCVN 08:2008/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt”.
- QCVN 14:2008/BTNMT “ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt”;
- QCVN 40:2011/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp”;
- QCVN 28: 2010/BTNMT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế”;
- TCVN 7222 - 2002 “Yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung;
- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia Các Công trình Hạ tầng Kỹ thuật Công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng QCVN 07-9: 2016/BXD;
- Nghị định 59/2007/NĐ-CP của Chính phủ ngày 09/4/2007 về Quản lý chất thải rắn;
- Thông tư số 13/2007/BXD ngày 31/12/2007 về Hướng dẫn một số điều của Nghị định 59/2007/NĐ-CP;
- Quyết định số 2282/QĐ-Ttg ngày 26 tháng 11 năm 2013 của Thủ tướng chính phủ phê duyệt "Đề án khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng”.
- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/2000;
- Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu;
- Một số tài liệu liên quan khác;
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b. Chỉ tiêu tính toán

Stt	Thành phần nước thải	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
	Dân số		17.143
	Diện tích đất Công Nghiệp (ha)		4,63
I	Nước thải (m3/ng.đêm)		2.691
1	Dân cư	120l/ngđ	2.057
2	Công cộng	10% Qsh	206
3	Dịch vụ thương mại	10% Qsh	206
3	Công nghiệp	48m3/ha-ng.đêm	222
	Tổng (100% TC cấp nước phát sinh thải)		2.691
II	Chất thải rắn (Tấn/ngày)		18,36
1	Sinh hoạt	0,9kg/ng.ngày	15,429
2	Công cộng, Dịch vụ	10% Qsh	1,54
3	Công nghiệp	0,3 tấn/ha.ng.đ	1,389

Stt	Thành phần nước thải	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
III	Nghĩa Trang (ha)		10,29
1	Nhu cầu quỹ đất	0,6ha/1000người	10,29

c. Quy hoạch thoát nước thải

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn. Toàn bộ nước thải của đô thị được thu gom và đưa về các trạm xử lý nước thải bố trí mới ở phía Nam khu vực lập quy hoạch, công suất của trạm là 3.000 m³/ngày đêm.

- Hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt:

+ Đối với khu vực đã có hệ thống thoát nước chung tương đối hoàn chỉnh, dự kiến xây dựng hệ thống thoát nước thải nữa riêng (hệ thống cống bao) D300÷D600mm để tách, thu nước thải đưa về trạm xử lý.

+ Đối với các khu vực chưa có đường ống thoát nước sẽ xây dựng hai hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng. Toàn bộ nước thải tập trung về các tuyến ống chính và các tuyến cống bao đưa về trạm xử lý nước thải để xử lý.

+ Các khu dân cư, khu tái định cư, khu đô thị mới trong khu vực (nếu có) yêu cầu phải xây dựng hai hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Khuyến khích các khu dân cư, khu đô thị đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng theo mô hình xử lý nước thải phân tán nhằm giảm tải cho trạm xử lý nước thải chung của khu vực. Các khu dân cư hiện trạng không có TXLNT riêng, yêu cầu nước thải phải được thu gom theo đường ống riêng đến điểm đầu nối cuối nguồn mới được đầu nối tạm thời vào hệ thống thoát nước mưa, chờ đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của khu vực.

+ Các đường cống xây dựng tự chảy có kích thước D300÷D600mm bằng bê tông cốt thép.

+ Trên các đường cống tự chảy bố trí các giếng thăm cấu tạo, khoảng cách giữa các giếng thăm được thiết kế 20÷50m/giếng. Nước thải từ các hộ gia đình, cụm nhà ở, cơ quan, công trình công cộng sau khi xử lý bằng bể tự hoại hợp quy cách mới được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Khi xây dựng, dự án sẽ tính toán cụ thể cốt đáy cống từ các công trình.

+ Trên các tuyến cống chính sẽ bố trí các trạm bơm chuyển tiếp để đưa nước về trạm xử lý. Trạm bơm xây chìm bằng BTCT, sử dụng máy bơm tự động, nhúng chìm kiểu ướt và có thể kết hợp với giếng thăm để tiết kiệm đất, bảo đảm mỹ quan đô thị.

+ Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt được xử lý bằng sinh học, có máy làm khô bùn nhằm tiết kiệm quỹ đất. Nước thải sau xử lý đạt theo QCVN 40:2011/BTNMT và QCVN 28:2010/BTNMT mới xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải bệnh viện: Đối với các bệnh viện, khu dịch vụ y tế đã có trạm làm sạch riêng, yêu cầu có biện pháp quản lý và kiểm tra nước thải đạt tiêu chuẩn vệ sinh theo QCVN:28-2010/BTNMT và khử trùng sau đó mới xả ra hệ thống thoát nước đô thị. Các Bệnh viện và các Trung tâm y tế nước thải cũng phải được thu gom và xử lý tập trung trước khi xả vào hệ thống.

d. Quy hoạch chất thải rắn

- Các loại hình chất thải rắn (CTR) của khu vực bao gồm: CTR sinh hoạt, CTR tiểu thủ công nghiệp và CTR y tế. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại... sẽ thu hồi để tái chế; CTR y tế được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn vệ sinh, CTR công nghiệp độc hại sẽ được xử lý riêng. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

- Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ được chuyển đến bãi tập kết (địa điểm cụ thể được thể hiện trên bản vẽ) sau đó mới được chuyển đến khu xử lý.

- Trước mắt, chất thải rắn sinh hoạt được xử lý bằng cách chôn lấp an toàn, hợp vệ sinh. Tương lai sẽ xử lý chất thải rắn bằng công nghệ chế biến thành nhiên liệu và thiêu đốt thu hồi năng lượng.

- Khu xử lý chất thải rắn được nghiên cứu khảo sát chọn vị trí, nằm cách xa đô thị và cuối hướng gió, ngoài khu dân cư nên không gây ảnh hưởng đến môi trường đô thị, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường đến các khu dân cư. Định hướng xây dựng khu xử lý chất thải rắn mới tại phường Phở Nhon theo định hướng mới của Thị xã.

e. Quy hoạch nghĩa trang

- Giữ nguyên nghĩa trang liệt sỹ hiện trạng. Từng bước di dời nghĩa địa nhỏ lẻ trong khu vực. Khoanh vùng đóng cửa, chỉnh trang lại nghĩa địa hiện trạng, trồng cây xanh cách ly tạo bộ mặt cho đô thị và tránh lãng phí đất xây dựng.

- Các khu nghĩa trang được tổ chức tại các vị trí đảm bảo cách ly khu dân cư, đảm bảo công tác VSMT. Định hướng quy hoạch nghĩa Trang chung cho toàn đô thị Đức Phổ tại Phở Cường và phở Nhon theo định hướng của Thị xã.

- Giai đoạn dài hạn, đến khi quỹ đất hiện trạng không còn nữa sẽ chuyển sang hình thức hỏa táng về nghĩa trang chung của Thị xã.

f. Tổng hợp khối lượng và khái toán kinh phí.

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (triệu)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Cống tự chảy				51.588
	D300	m	31.452	1,2	37.742
	D400	m	5.990	1,3	7.787
	D600	m	3.564	1,7	6.059
2	Cống áp lực				643
	D300	m	257	2,5	643
3	Trạm xử lý nước thải	m ³ /ng-đ	3000	20	60.000
	Tổng cộng				112.231

6.6. Quy hoạch thông tin liên lạc

a. Cơ sở thiết kế

- Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2035;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QHXD QCVN 01:2019/BXD;

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

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc được lập trên cơ sở các văn bản pháp lý, các quy hoạch, chiến lược phát triển và theo dự báo của đồ án;

- Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020 đã được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại quyết định số 32/2012/QĐ-TTg ngày 27/7/2012;
- Quyết định số 22/2009/QĐ-TTg ngày 16/2/2009 của Thủ tướng về phê duyệt quy hoạch truyền dẫn phát sóng phát thanh truyền hình;
- Các chiến lược phát triển hệ thống thông tin liên lạc có liên quan;
- Các văn bản, tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm có liên quan.

b. Mục tiêu phát triển

- Phát triển mạng viễn thông theo hướng hội nhập.
- Xây dựng hạ tầng thông tin có độ an toàn, tin cậy cao và đa kết nối. Xu hướng mới trong triển khai các dịch vụ băng thông rộng; công nghệ truyền dẫn quang học thế hệ mới trong giải pháp mạng; mạng di động thế hệ mới đa dịch vụ;
- Mở rộng vùng phủ sóng thông tin di động nhằm đảm bảo thông tin liên lạc được thông suốt;
- Nâng cao tốc độ truy nhập Internet băng rộng qua mạng nội hạt không dưới 2Mbps, đối với truy nhập Internet qua mạng truyền hình cáp không dưới 6Mb/s. Bổ sung thêm nhiều hình thức truy nhập internet thông qua thiết bị di động như: 3G, wifi, wimax,...

c. Định hướng phát triển mạng viễn thông

❖ Định hướng phát triển chung:

- Mạng thông tin khu vực nghiên cứu trong giai đoạn tới sẽ được tổ chức thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có và dần nâng cấp công nghệ mới nhằm đồng bộ với hệ thống toàn tỉnh. Đảm nhiệm chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu và truy nhập Internet.

❖ Mạng ngoại vi

- Mạng ngoại vi của khu vực nghiên cứu gồm các hệ thống công, bể cáp và hàm cáp chạy trên vỉa hè đường. Hệ thống này được hạ ngầm trên các trục đường chính. Hệ thống mương dẫn cáp sử dụng kiểu 5D110, 3D110 và 2D110, nắp bể cáp sử dụng loại nắp gang tròn hoặc nắp đan bê tông. Đối với các tuyến trục chính, bố trí các tuyến cáp trong hào kỹ thuật.

- Ống nhựa bảo vệ cáp dùng ống $\phi 110 \times 0,5$. Tại mỗi ô quy hoạch sẽ có một bể kết nối cáp thông tin. Đặc biệt những đoạn qua đường nên sử dụng loại ống sắt hoặc kẽm $\phi 110 \times 0,65$.

- Mạng cáp này sử dụng cáp quang hoặc đồng xoắn, tùy theo điều kiện nhà khai thác dịch vụ. Tất cả cáp được chạy trong hệ thống công, bể cáp của mạng ngoại vi.

- Các tủ, hộp cáp được bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý.

- Dịch vụ điện thoại di động sẽ được cung cấp bởi mạng điện thoại di động riêng của các nhà cung cấp dịch vụ.

❖ Mạng di động

- Mạng thông tin di động phát triển theo hướng mở rộng vùng phủ sóng bằng các biện pháp lắp thêm các trạm BTS đồng thời nâng cấp cấu hình các trạm, chuyển đổi công nghệ theo định hướng đa kết nối hướng đến cung cấp các dịch vụ đa phương tiện trên mạng di động.

- Khuyến khích và tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tăng cường đầu tư, tiếp

tục phát triển, nâng cấp hệ thống, triển khai các công nghệ và dịch vụ mới (GPRS, 3G, HSDPA...)

- Khuyến khích các doanh nghiệp thảo thuận hợp tác với nhau để dùng chung hạ tầng đó là các cột thu phát và nhà trạm, một mặt vừa làm giảm chi phí đầu tư, một mặt đảm bảo mỹ quan. Chiều cao của anten phải đảm bảo độ cao an toàn theo tiêu chuẩn quy định, đặc biệt là anten lắp đặt tại khu dân cư.

❖ **Mạng internet**

- Truy nhập Internet băng rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và sóng vô tuyến.

- Phát triển chủ yếu theo công nghệ NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng với tốc độ truyền dữ liệu cao, ổn định và mở rộng khu vực phủ sóng.

❖ **Mạng truyền hình:**

- Mạng truyền hình đảm nhận cung cấp dịch vụ truyền hình (gồm cả miễn phí và có phí) cho cộng đồng sống và làm việc tại khu vực quy hoạch. Nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc tín hiệu vệ tinh.

Bảng tổng hợp kinh phí thông tin liên lạc

Stt	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (tr.đồng)	Thành tiền (tr.đồng)
1	Đường dây thông tin liên lạc đi ngầm	m	59.276	0,8	47.421
	Tổng cộng				47.421

VII. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

7.1. Phạm vi, nội dung nghiên cứu và thực hiện ĐMC

7.1.1. Phạm vi nghiên cứu:

- Phạm vi nghiên cứu thuộc một phần ranh giới hành chính phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, trong đó phạm vi lập Quy hoạch phân khu có diện tích khoảng 573,03 ha, thuộc một phần ranh giới phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp: đất hồ tôm và đất rừng ven biển;
- + Phía Tây giáp: sông Thoá và các phường: Phổ Văn, Phổ Minh;
- + Phía Nam giáp: cảng Mỹ Á và các phường: Phổ Minh, Phổ Vinh;
- + Phía Bắc giáp: đất nghĩa địa và khu dân cư hiện hữu phường Phổ Quang.

- Quy mô:

Tổng diện tích ranh giới khu vực lập quy hoạch là 573,03ha.

7.1.2. Nội dung nghiên cứu:

- Xác định các vấn đề môi trường chính trong đồ án quy hoạch.
- Đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường chính.
- Dự báo xu hướng diễn biến môi trường.
- Biện pháp phòng ngừa, khắc phục.

7.1.3. Mục tiêu cụ thể của đồ án:

Quy mô đất đai: 573,03ha trong đó:

- Đất ở;
- Đất công cộng, dịch vụ thương mại;

- Đất du lịch;
- Đất cây xanh;
- Đất hạ tầng kỹ thuật;
- Đất nông nghiệp;
- Đất sông ngòi, biển.

7.1.4. 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.

7.2. Các vấn đề môi trường và mục tiêu môi trường chính trong đồ án quy hoạch:

7.2.1. Các vấn đề môi trường chính:

- Trong quá trình thực hiện quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, 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 trung tâm đô thị Phổ Quang, thị xã Đức Phổ làm tăng nguy cơ ô nhiễm môi trường do gia tăng chất thải, đặc biệt đối với môi trường nước, không khí, đất.

+ Xây dựng hệ thống giao thông gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung, nguy cơ ô nhiễm do sự cố, gây mùi...

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

7.2.2. Mục tiêu môi trường chính:

- Bảo vệ môi trường vừa là mục tiêu, vừa là một trong những nội dung cơ bản của phát triển bền vững.

- Ngăn ngừa, hạn chế mức độ gia tăng ô nhiễm, suy thoái và sự cố môi trường do các hoạt động sinh hoạt gây ra.

- Thu gom và xử lý triệt để nước thải, rác thải sinh hoạt. Tăng cường cây xanh, bố trí diện tích đất hợp lý cho các nhu cầu về cảnh quan môi trường và xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ cho công tác bảo vệ môi trường.

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

7.3.1. Hiện trạng môi trường tự nhiên:

d. Hiện trạng môi trường đất

Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là loại đất nông nghiệp màu mỡ, cây trái xanh tươi, phù hợp nhiều loại cây trồng, một số đất nông nghiệp đã được chuyển hóa xây dựng các công trình dân dụng và đất ở hiện trạng.

e. Hiện trạng môi trường không khí

Môi trường không khí hiện nay trong khu vực nghiên cứu tương đối tốt, chỉ ô nhiễm tiếng ồn ở mức độ nhẹ tại các điểm giao thông đông dân cư và ô nhiễm bụi bởi những công trình, các dự án khu dân cư đang thi công trên địa bàn phường

Phổ Quang nhưng đây chỉ là nguồn ô nhiễm cục bộ, gián đoạn và không liên tục.

f. Hiện trạng môi trường sinh thái

- Hệ sinh thái trên cạn: Hệ thực vật chủ yếu là loài cỏ sống mọc ven sông và hoa màu canh tác của người dân như: cây ớt, ngô, đậu, đu đủ, lúa... Hệ động vật chủ yếu là các loài côn trùng nhỏ.

- Hệ sinh thái dưới nước: sông Thoa là nơi sinh sống của một số loài động vật thủy sản có giá trị kinh tế, như: cá thài bai, cá đoi, cá hanh, don, tôm,... đặc biệt có loài cá bống là một trong những món ăn đặc sản của quê hương Quảng Ngãi. Tuy nhiên hiện nước sông khu vực khá cạn nên lượng cá giảm đi nhiều.

- Nhìn chung qua các tài liệu và khảo sát thực tế cho thấy khu vực nghiên cứu có tính đa dạng sinh học không cao. Các động, thực vật trong khu vực không nằm trong danh mục các loài thực vật, động vật hoang dã, các loài sinh vật được ưu tiên bảo vệ.

g. Hiện trạng môi trường nước

d.1 Nước mặt

Nguồn nước mặt lớn nhất trong khu vực nghiên cứu là sông Thoa phục vụ sản xuất nông nghiệp, một số các mương nhỏ. Hiện trạng nguồn nước sông khu vực thường cạn nước vào mùa khô hạn.

d.2 Nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt là một trong những nguồn ô nhiễm đặc trưng của các khu đô thị, nếu không được xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải ra nguồn tiếp nhận sẽ ảnh hưởng lâu dài đến sức khỏe và cuộc sống người dân khu vực.

d.3 Nước ngầm

Hiện nay vẫn còn nhiều hộ dân dùng nước giếng đào hoặc giếng khoan để sinh hoạt hằng ngày, tưới cây, trồng trọt. Việc sử dụng nước ngầm vào mục đích sinh hoạt cần phải được đun sôi, nấu chín hay có biện pháp xử lý thích hợp trước khi sử dụng, nhằm bảo đảm sức khỏe của cộng đồng dân cư.

7.3.2. Dự báo tác động của đồ án quy hoạch đến môi trường

Nhận diện nguồn gây tác động ảnh hưởng đến môi trường có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng

Bảng 1: Nguồn gây tác động và đối tượng chịu tác động môi trường từ quy hoạch

TT	Nguồn gây tác động	Xu hướng tác động đến môi trường (các khía cạnh chính)
I	Giai đoạn thi công xây dựng	
1	San lấp mặt bằng, gia cố nền	<ul style="list-style-type: none"> - Phá hủy thảm thực vật, bóc lớp thổ nhưỡng. - Thay đổi cảnh quan khu vực. - Tiếng ồn, bụi gây ô nhiễm môi trường không khí. - Làm mất mỹ quan đô thị và ô nhiễm môi trường đất tại khu vực đổ đất đá - Bụi, đất, cát theo mưa chảy vào nguồn nước mặt.

2	Vận chuyển đất đá, nguyên vật liệu xây dựng	- Tiếng ồn, bụi, khí thải gây ô nhiễm môi trường không khí.
3	Xây dựng cơ sở hạ tầng (giao thông, hệ thống cấp thoát nước...)	- Ô nhiễm không khí do bụi, tiếng ồn, độ rung từ các thiết bị, máy móc. - Phá hủy thảm thực vật, bóc lớp thổ nhưỡng. - Bụi, đất, cát theo mưa chảy vào nguồn nước mặt.
4	Sinh hoạt của công nhân	- Nước thải, rác thải không được thu gom gây tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí.
II Giai đoạn hoạt động		
1	Hoạt động giao thông	- Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải và tiếng ồn từ các phương tiện giao thông.
2	Tập trung công nhân	- Phát sinh lượng rác thải, nước thải lớn nếu không được thu gom, xử lý sẽ gây tác động xấu đến môi trường. - Tiếng ồn do tập trung lượng công nhân lớn gây tác động xấu đến môi trường không khí.
3	Hoạt động của hệ thống xử lý nước thải, CTR	- Gây ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí nếu hệ thống thu gom, xử lý nước thải, CTR không hiệu quả hoặc gặp sự cố, các hệ thống này phát sinh các chất thải như bùn thải, các chất khí phân hủy kỵ khí.

7.3.3. Dự báo, đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng

a. Tác động tới môi trường không khí

Trong giai đoạn san lấp mặt bằng và thi công xây dựng sẽ có nhiều phương tiện, máy móc hoạt động tại khu vực, gây nên các tác động tới chất lượng không khí gồm:

- Ô nhiễm bụi và tiếng ồn do hoạt động san lấp mặt bằng, giai đoạn xây dựng các công trình của dự án.

- Ô nhiễm do khí thải của phương tiện vận tải ra vào khu vực dự án, phương tiện thi công cơ giới.

- Mùi hôi phát sinh ra từ nước thải, rác thải sinh hoạt của công nhân tại công trường.

- Các tác nhân gây ô nhiễm trên sẽ tác động chủ yếu đến môi trường không khí khu vực thi công, công nhân trực tiếp làm việc tại công trường. Tuy nhiên các tác động này chỉ diễn ra trong thời gian thi công và sẽ kết thúc khi dự án hoàn thành.

b. Tác động tới môi trường nước

- Trong giai đoạn xây dựng cần phải tập trung một lượng lớn công nhân, do đó, hàng ngày sẽ thải ra một lượng nước thải rất đáng kể. Nước thải sinh hoạt chứa nhiều chất cặn bã, chất rắn lơ lửng, chất hữu cơ, chất dinh dưỡng và vi sinh vật; nếu thải trực tiếp vào môi trường sẽ gây ô nhiễm môi trường xung quanh.

- Nước thải từ quá trình thi công chủ yếu từ hoạt động đảo trộn bê tông, rửa nguyên vật liệu, nước thải từ khu vực vệ sinh máy móc, xe chở nguyên vật liệu. Thành phần của nước thải thi công thường là các chất hữu cơ thô, thành phần chất rắn lơ lửng cao nếu không được kiểm soát tốt có thể gây ảnh hưởng tới nguồn nước mặt trong khu vực dự án. Tuy nhiên tác động này có thể xem là không đáng kể và có thể kiểm soát được do phần lớn nước thải này thấm vào vật liệu.

c. Tác động đến môi trường đất

- Địa hình và cấu trúc nền đất sẽ bị biến đổi mạnh mẽ do hoạt động san lấp tạo mặt bằng xây dựng. Khu vực quy hoạch Phở Quang nằm trên địa hình ven sông, do đó trong quá trình san nền, thi công xây dựng cần chú ý đến các sự cố sụt lở để có giải pháp kỹ thuật phù hợp.

- Khi đồ án được triển khai thực hiện thì việc xây dựng các công trình mới, phát triển cơ sở hạ tầng sẽ làm tăng độ xói mòn đất do làm mất độ che phủ của lớp thực vật trên mặt đất. Tuy nhiên, xói mòn chỉ tác động mạnh giai đoạn giải phóng mặt bằng và san nền, khi Khu quy hoạch đi vào hoạt động ổn định thì khả năng xói mòn và trượt lở giảm đáng kể.

- Chất thải sinh hoạt của công nhân và phế thải xây dựng thải ra ngoài không được thu gom có thể làm cho môi trường đất ở các điểm xây dựng bị bạc màu, làm mất mỹ quan môi trường khu vực, gây cản trở trong quá trình thi công.

- Bên cạnh đó còn phải kể đến sự gia tăng các độc tố trong đất như hàm lượng dầu mỡ từ các loại máy móc, phương tiện vận chuyển trong giai đoạn thi công. Tuy nhiên nhìn chung các tác động này chỉ diễn ra trong thời gian ngắn, và sẽ kết thúc khi hoàn thành dự án.

d. Tác động đến hệ sinh thái

- Khi thi công sẽ chặt bỏ toàn bộ cây cối, san lấp mặt bằng do vậy hệ sinh thái, cảnh quan ban đầu sẽ bị thay đổi. Ngoài ra, khi thi công công trình cũng ảnh hưởng đến điều kiện vi khí hậu khu vực, do việc chặt phá cây cối, cày xới làm thay đổi bề mặt hấp thụ và lượng nhiệt thải trong quá trình thi công. Tuy nhiên hệ sinh thái tại khu vực quy hoạch chủ yếu là lúa, hoa màu, cây trồng lâu năm có giá trị kinh tế không lớn nên tác động này không đáng kể.

e. Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội:

- Gia tăng khói bụi, tiếng ồn trong thời gian xây dựng gây ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của công nhân thi công và người dân tại khu vực.

- Việc tập trung một lượng công nhân khá lớn trong thời gian xây dựng sẽ gây tác động tiêu cực tới an ninh trật tự xã hội khu vực.

- Hoạt động của các phương tiện vận tải trong thời gian thi công sẽ làm tăng mật độ giao thông trong khu vực, do đó làm giảm chất lượng đường sá.

- Trong giai đoạn thi công cũng có tác động tích cực là góp phần giải quyết lao động, tăng thu nhập tạm thời cho người lao động, kích thích phát triển một số loại hình dịch vụ như kinh doanh ăn uống, giải khát phục vụ cho sinh hoạt của

công nhân.

7.3.4. Dự báo, đánh giá các tác động chính môi trường trong giai đoạn hoạt động

a. Tác động tích cực

- Việc xây dựng, phát triển, phân khu chức năng trung tâm đô thị Phố Quang, thị xã Đức Phổ làm sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có giá trị thấp về mặt khai thác.

- Đồ án quy hoạch gắn liền với hạng mục trồng cây xanh cách ly, các công viên - cây xanh khu ở, xây dựng hồ điều hòa góp phần cải tạo khí hậu, giảm thiểu ô nhiễm, tạo thêm cảnh quan cho khu vực.

- Quy hoạch gắn liền với phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, các dịch vụ thương mại, du lịch, kéo theo mức sống người dân được nâng cao, kinh tế - xã hội khu vực phát triển.

- Xây dựng, chỉnh trang lại khu dân cư cũ tạo đô thị khang trang.

b. Tác động tiêu cực

b1. Tác động tới môi trường không khí:

- Môi trường không khí sẽ chịu tác động trực tiếp từ các nguồn chính là các hoạt động xây dựng, giao thông, sinh hoạt đô thị.

- Do sự phát triển của các khu đô thị, khu dân cư mới, du lịch, dịch vụ thương mại, hoạt động giao thông của khu vực quy hoạch sẽ gia tăng đáng kể. Mật độ giao thông tăng sẽ làm tăng lượng khí thải, bụi vào không khí, gây ảnh hưởng xấu đến chất lượng không khí tại khu vực này, đặc biệt là các tuyến giao thông chính như tuyến Dung Quất – Sa Huỳnh, các tuyến giao thông trong khu vực. Tuy nhiên, theo quy hoạch mạng lưới giao thông đã được nghiên cứu bố trí hợp lý, không chùng chèo sẽ tránh được tình trạng tắc nghẽn giao thông, chất lượng mặt đường được nâng cấp, cải thiện giảm phát thải ô nhiễm từ các phương tiện giao thông. Ngoài ra, xu thế giao thông công cộng sẽ được phát triển, giảm các phương tiện cá nhân sẽ góp phần giảm tải cho giao thông và giảm ô nhiễm.

- Để thực hiện theo đúng quy hoạch, một khối lượng xây lắp các công trình dân dụng, các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, công trình văn hóa, y tế, giáo dục các khu du lịch là rất lớn. Vì vậy, đây cũng sẽ là nguồn phát sinh ô nhiễm không khí khá lớn, nhất là bụi và tiếng ồn. Tuy nhiên đây là nguồn phát thải mang tính tạm thời và cục bộ, nếu thực hiện tốt các giải pháp kỹ thuật cũng như quản lý tốt thì khả năng giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí của nguồn này là có thể khắc phục và chấp nhận được.

- Bên cạnh đó theo, việc bố trí quỹ đất dành cho các khu vực trồng cây xanh cách ly cũng sẽ được thực hiện theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng; đặc biệt là quỹ đất dành cho các công viên cây xanh, cảnh quan được mở rộng và phát triển có hệ thống cũng là những giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí khá hiệu quả.

b2. Tác động tới môi trường nước:

- Môi trường nước khu vực sẽ bị tác động bởi nguồn nước thải sinh hoạt, nước thải từ hoạt động sản xuất nông nghiệp, nước thải y tế. Nước thải loại này thường chứa nhiều chất hữu cơ với hàm lượng cao, nhiều chất khó phân giải, cặn lơ lửng, vi sinh vật gây bệnh với các thành phần ô nhiễm như BOD, COD, N, P... là nguyên nhân gây ô nhiễm nguồn nước.

*** Nước thải sinh hoạt:**

- Theo đồ án Quy hoạch phân khu, lượng nước thải dự kiến là 2.691 m³/ngày-đêm. Đặc điểm của nước thải sinh hoạt là thường có các chỉ số ô nhiễm hữu cơ như BOD₅, COD, DO, SS, coliform ...khá cao (có hàm lượng BOD từ 200 - 300 mg/l COD: 400-600 mg/l, TN: 90 - 120 mg/l, TP : 20 - 65 mg/l, tổng Coliform lên tới 10.000 MNP/l...). Các chỉ số hóa học khác như hàm lượng các kim loại nặng thấp, khả năng gây ô nhiễm môi trường trên diện rộng cao, nhất là đối với môi trường nước mặt, nước ngầm. Nếu không quản lý và vận hành tốt hệ thống dẫn cũng như quy trình xử lý thì cả nước ngầm và nước mặt sẽ bị ô nhiễm do: sự rò rỉ của nước thải qua đường ống, xử lý không đạt tiêu chuẩn vì sự cố trong khi xử lý. Các hoạt động trong quá trình xây dựng đô thị cũng có thể ảnh hưởng tiêu cực đến chất lượng nước mặt. Tuy nhiên nếu hệ thống thu gom và xử lý nước thải, nước mưa được thực hiện đúng như quy hoạch thì sẽ giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm, cải thiện chất lượng môi trường nước tốt hơn so với hiện nay.

- Mặt khác, với diện tích mặt nước tương đối lớn thì khả năng khả năng tự làm sạch các chất ô nhiễm là rất lớn, nên khả năng ô nhiễm môi trường do nước thải sinh hoạt sẽ không gây ảnh hưởng tới môi trường chung trong khu vực.

*** Nước thải y tế:**

- Loại nước thải này thường chứa các mầm bệnh, vì thế nó có thể gây và lan truyền các dịch bệnh nguy hiểm.

- Nước thải trung tâm y tế cần phải xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 28:2010/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Như vậy, nước mặt của các con sông của khu vực quy hoạch sẽ vẫn chịu tác động đáng kể của các nguồn nước thải sinh hoạt đô thị, nước thải y tế nhưng nếu thực hiện tốt việc xử lý ô nhiễm từ tất cả các nguồn đã nêu ở trên thì chất lượng nước của các sông sẽ ngày càng được cải thiện, có thể giám sát, không chế để đảm bảo tiêu chuẩn cho phép.

b3. Tác động đến môi trường đất:

- Môi trường đất thay đổi do mức độ xây dựng cao các nền đất tự nhiên bị tác động, giảm các ảnh hưởng ô nhiễm do không còn các hoạt động sản xuất nông nghiệp. Tuy nhiên, nếu không quản lý tốt sẽ bị ô nhiễm lớn do nguồn nước thải và rác thải gây ra.

- Đất còn có khả năng bị ô nhiễm bởi các thành phần kim loại nặng tăng lên do sự xáo trộn các tầng đất đá, sự tiếp xúc của đất đá tầng sâu với môi trường không khí có chứa các tác nhân ôxy hóa.

- Việc xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp thoát nước, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ...sẽ làm biến đổi bề mặt địa hình tự nhiên, làm tăng độ xói mòn đất do làm mất độ che phủ thực vật trên mặt đất, tăng diện tích đất đai bị bê tông hóa.

- Nước thải sinh hoạt được hình thành trong quá trình sinh hoạt của con người nếu không qua xử lý có thể ngấm trực tiếp xuống đất cũng là một trong những nguyên nhân gây cho đất bị ô nhiễm.

- Chất thải rắn y tế là chất thải độc hại, nếu không có những biện pháp xử lý hữu hiệu thì khi thải ra ngoài sẽ gây ô nhiễm đất.

- Ngoài ra, theo quy hoạch, chất thải sinh hoạt, chất thải y tế cũng đã được thu

gom và xử lý riêng theo đúng tiêu chuẩn quy định trước khi đưa về bãi rác chung của thành phố. Bãi xử lý chất thải trong tương lai sẽ xử lý chất thải rắn bằng công nghệ chế biến thành nhiên liệu và thiêu đốt thu hồi năng lượng nên sẽ giảm thiểu được ô nhiễm môi trường đất.

b4. Tác động do chất thải rắn sinh hoạt – Chất thải nguy hại:

Thành phần chất thải rắn của các đô thị khá đa dạng. Mỗi một đô thị có thành phần chất thải có khác nhau, nhưng nhìn chung đều có thành phần chất hữu cơ chiếm tỷ lệ cao hơn cả, phần còn lại là các tạp chất khác.

- Về cơ bản, sau khi thực hiện quy hoạch thì các nguồn phát sinh chất thải rắn trong khu vực nghiên cứu không thay đổi. Các chất thải rắn phát sinh bao gồm chất thải rắn sinh hoạt, và chất thải rắn y tế. Tuy nhiên, thành phần, tính chất và khối lượng các loại chất thải đều có sự thay đổi do các tác động dưới đây:

**** Do phát triển dân số:***

- Theo dự báo đến năm 2035 dân số khu vực trung tâm đô thị Phở Quang, thị xã Đức Phổ khoảng 17.143 người thì khối lượng chất thải rắn phát sinh khoảng 18,36 tấn/ngày.

- Ngoài chất thải rắn sinh hoạt, cần phải kể đến lượng chất thải rắn phát sinh từ quá trình xây dựng cơ bản, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, ... cũng tạo ra một khối lượng lớn chất thải rắn xây dựng. Tuy nguồn phát sinh chỉ mang tính chất tạm thời và sẽ chấm dứt khi dự án kết thúc nhưng chúng cũng có thể gây tác động xấu đến môi trường như làm tăng nồng độ bụi trong không khí, gây cản trở giao thông và mất mỹ quan trong đô thị nếu không được tổ chức thu gom triệt để.

**** Do phát triển công nghiệp:***

- Khối lượng chất thải rắn công nghiệp phát sinh trên khu vực quy hoạch là không đáng kể và được thu gom xử lý trước khi thải ra môi trường.

**** Do chất thải rắn y tế:***

- Các chất thải rắn y tế phải được phân loại ngay tại nguồn và xử lý tránh gây ô nhiễm môi trường.

b5. Tác động đến hệ sinh thái:

- Việc phát triển kinh tế – xã hội của khu vực quy hoạch, phát triển không gian và hạ tầng cho phù hợp với định hướng chung thành phố, tạo cơ sở pháp lý cho đầu tư xây dựng và phát triển bền vững trong tương lai có thể tạo ra một số tác động bất lợi đến hệ sinh thái khu vực như:

- Đồ án quy hoạch được triển khai sẽ làm mất đi một phần diện tích sinh sống của một số loài sinh vật do việc san lấp mặt bằng xây dựng công trình. Chính vì vậy hệ sinh thái, cảnh quan ban đầu sẽ bị thay đổi, một số loài động vật sẽ mất nơi cư trú phải di chuyển đến nơi cư trú mới, do đó sẽ làm ảnh hưởng đến đa dạng sinh học.

- Các loại chất thải nếu không được xử lý có thể gây ô nhiễm hệ thống sông, hồ và ảnh hưởng đến các hệ sinh thái trong đó.

- Đối với thủy vực dạng đầm, ao khả năng bị phú dưỡng hóa là có thể xảy ra. Với loại hình thủy vực bị phì dinh dưỡng, hiện tượng nở hoa thực vật nổi (algal bloom), đặc biệt là nhóm tảo lam (Cyanophyta) như *Microcystis* spp, *Spirulina* spp... thường xảy ra ở các hồ điều hòa sẽ gây mùi khó chịu cho dân cư xung quanh, đồng thời sẽ làm chết tôm, cá và các nhóm thủy sinh vật khác.

- Tuy nhiên, trong khu vực không có những loài động thực vật quý hiếm cần phải bảo vệ. Bởi vậy, việc quy hoạch trung tâm đô thị Phố Quang, thị xã Đức Phổ không gây tác động gì đến các loài quý hiếm của địa phương.

b6. Tác động đến môi trường văn hóa - lịch sử:

Theo quy hoạch thì các di tích văn hoá lịch sử đều được giữ nguyên, không quy hoạch vào diện tích đất của các công trình văn hoá lịch sử. Một số di tích văn hoá lịch sử nằm xen kẽ với khu dân cư nên cần có hành lang bảo vệ để các di tích này không bị ảnh hưởng do hoạt động sinh hoạt của người dân trong vùng.

b7. Tác động đến môi trường kinh tế-xã hội:

- Khi triển khai thực hiện quy hoạch, chắc chắn các yếu tố về điều kiện kinh tế xã hội có nhiều biến đổi theo xu hướng kinh tế phát triển mạnh mẽ, cơ cấu kinh tế sẽ dịch chuyển lớn về nông nghiệp, xây dựng và thương mại dịch vụ, quỹ đất nông nghiệp bị thu hẹp sẽ tạo nên sức ép lớn về đáp ứng nhu cầu lương thực, thực phẩm không chỉ cho khu vực dự án mà còn liên quan đến cả những khu vực phụ cận trong bố trí cây trồng và cơ cấu sử dụng đất.

- Quy hoạch phân trung tâm đô thị Phố Quang, thị xã Đức Phổ sẽ có tác động tích cực đến mỹ quan đô thị, cải thiện hệ thống giao thông, cấp thoát nước và điện chiếu sáng đô thị... Cùng với sự phát triển hạ tầng kỹ thuật là sự hình thành các công trình hạ tầng xã hội như các công trình công cộng, các trung tâm thương mại, dịch vụ, khu sản xuất nông nghiệp, khu dịch vụ... Với sự phát triển của các trung tâm thương mại, du lịch – dịch vụ... sẽ thu hút nhiều lao động có trình độ bằng cấp và tay nghề dẫn đến dịch chuyển cơ cấu lao động có trình độ của khu vực, làm tăng thu nhập bình quân đầu người của vùng.

- Tuy nhiên, bên cạnh những tác động tích cực thì việc quy hoạch sẽ ảnh hưởng lớn đến nhiều hộ dân cư sống khá lâu đời ở khu vực này, phá vỡ thói quen làng xóm, gây áp lực về việc làm khi khu vực nông thôn bị đô thị hoá.

- Đồng thời sẽ có tình trạng dân số cơ học tại các trung tâm đô thị tăng lên do phần lớn dân số trong độ tuổi lao động từ nhiều nơi đến làm việc, dẫn đến cơ cấu dân số, trình độ học vấn và văn hóa có sự khác nhau, tình hình an ninh sẽ phức tạp hơn, tệ nạn xã hội cũng sẽ phát sinh.

7.4. Đề xuất giải pháp tổng thể ngăn ngừa, giảm thiểu tác động môi trường khi thực hiện quy hoạch:

7.4.1. Các giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch

a. Giải pháp về kỹ thuật

a1. Giải pháp về kỹ thuật tổng thể để giải quyết các vấn đề về môi trường trong quá trình triển khai toàn bộ dự án:

- Để giải quyết các vấn đề về môi trường trong quá trình triển khai quy hoạch này, các giải pháp kỹ thuật tổng thể mang tính nguyên tắc; đó là:

- Phải xây dựng hệ thống thu gom, xử lý chất thải (rắn, lỏng) cho toàn bộ các khu dân cư đô thị, công nghiệp và các công trình khác có nguồn gây ô nhiễm.

- Thiết lập và duy trì hoạt động thường xuyên hệ thống quan trắc môi trường chung của thành phố, quan tâm đến các khu vực có nguồn và nguy cơ ô nhiễm cao, các vùng nhạy cảm liên quan đến sức khỏe người dân.

- Xây dựng kế hoạch và trang bị đầy đủ về mặt kỹ thuật cho việc xử lý các sự cố về môi trường như: xây dựng hoặc áp dụng các kế hoạch ứng phó sự cố tràn dầu, hóa chất; sự cố hệ thống xử lý khí thải độc hại không hoạt động...

- Thiết lập các vành đai cây xanh cho các khu công nghiệp, khu dân cư, để tăng khả năng chịu tải môi trường của các hệ sinh thái, góp phần cải tạo những khu vực bị ô nhiễm (do chất thải rắn, lỏng...) để cải tạo môi trường sinh thái.

a2. Giảm thiểu tác động tới chất lượng môi trường không khí:

- Cải tạo, nâng cấp hệ thống đường giao thông, nhất là giao thông nội thị để đạt đầy đủ các tiêu chuẩn giao thông đô thị, cải tạo các nút giao thông hợp lý.

- Trồng các hành lang cây xanh với nhiều dải cây xanh nhằm giảm ô nhiễm không khí, tiếng ồn dọc các trục giao thông chính.

- Tăng cường mật độ cây xanh ở những nơi còn đất trống để đạt diện tích cây xanh lớn nhất trong đô thị để cải thiện điều kiện vi khí hậu: Tổ chức không gian cây xanh và các không gian mở trong đô thị, tổ chức không gian cây xanh đường phố, khu nhà ở, các vườn hoa nhỏ, công viên...

- Tại các trục đường giao thông chính, nền đường nên thường xuyên được quét dọn và phun nước chống bụi.

a3. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước:

- Cải tạo sông hồ, xây dựng quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải đô thị, đa dạng hóa loại hình và công nghệ xử lý nước thải theo quy mô và tính chất của các đô thị.

- Nâng cấp, xây dựng hệ thống thoát nước, xử lý nước thải, bảo vệ môi trường nước, cụ thể:

- + Rà soát, đánh giá lại khả năng thoát nước từng khu vực. Sửa chữa, cải tạo lại hệ thống thoát nước đảm bảo khả năng thoát nước tốt. Đối với khu vực chưa có hệ thống thoát nước cần ưu tiên xây dựng hệ thống thoát nước theo nguyên tắc tách riêng hệ thống thoát nước mưa và nước thải.

- + Các khu vực thương mại dịch vụ, y tế, tiểu thủ công nghiệp ... có quy mô lớn phải cần quản lý và giám sát các nguồn phát sinh nước thải, xây dựng hệ thống xử lý nước thải hoàn chỉnh đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung đô thị.

- + Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý, làm sạch nước thải đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.

- Đối với nguồn tiếp nhận là nguồn nước dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt thì nước thải sau xử lý thải vào nguồn tiếp nhận phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

- Không đổ chất thải rắn xuống các dòng chảy, xả thải bừa bãi trên các khu vực sông suối.

- Không được bố trí, xây dựng các công trình có nguy cơ gây ô nhiễm nước gần khu vực nguồn nước.

a4. Biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất:

- Các khu xử lý nước thải và rác thải phải có hệ thống chống thấm tốt để tránh gây ô nhiễm đất và nước ngầm.

- Chất thải rắn trong sinh hoạt của người dân phải được thu gom, phân loại và chuyển đến vị trí đổ thải theo quy định, không vứt bừa bãi, lung tung tại các khu

vực đất trống.

a5. Giải pháp quy hoạch hệ thống quản lý và xử lý chất thải rắn (CTR):

- Quy hoạch hệ thống quản lý và xử lý chất thải rắn, bao gồm cả chất thải rắn sinh hoạt, đô thị và chất thải nguy hại đóng một vai trò quan trọng trong việc lập quy hoạch. Các nội dung trong quy hoạch hệ thống quản lý và xử lý chất thải rắn:

+ Quy hoạch tổ chức các điểm thu gom;

+ Quy hoạch các bãi chôn lấp rác thải;

+ Quy hoạch các cơ sở xử lý chất thải rắn (sản xuất phân compost, lò đốt chất thải rắn, nhà máy tái chế chất thải rắn).

- Cải cách công tác quản lý CTR theo hướng ưu tiên và tăng cường cho các hoạt động giảm thiểu lượng CTR phát sinh tại nguồn phát sinh, phân loại CTR tại nguồn, tái chế và tái sử dụng CTR, giảm dần việc chôn lấp CTR tại các bãi chôn lấp.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, giáo dục nhằm nâng cao nhận thức và ý thức trách nhiệm của cộng đồng về những tác hại và tổn thất kinh tế do chất thải rắn tạo ra; về lợi ích, ý nghĩa và sự cần thiết của việc giảm thiểu tạo ra chất thải rắn sinh hoạt, phân loại chất thải rắn sinh hoạt tại nguồn, tái sử dụng và tái chế chất thải; vận động nhân dân tham gia tích cực vào chương trình phân loại chất thải rắn tại nguồn.

b. Giải pháp về quản lý

- Phải thực hiện các nội dung về bảo vệ môi trường trong đô thị đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật về bảo vệ môi trường

- Công ty môi trường Đô thị, Sở Tài nguyên Môi trường... là các tổ chức chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý công tác bảo vệ môi trường theo sự ủy quyền của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật đô thị phải có bộ phận chuyên môn hoặc cán bộ phụ trách về môi trường theo quy định của pháp luật.

- Quy hoạch phân khu trung tâm đô thị Phố Quang, huyện Đức Phổ phải đảm bảo bố trí không gian các khu chức năng hợp lý rõ ràng, phù hợp với tính chất hoạt động của đô thị, đảm bảo giảm thiểu tác động xấu đối với môi trường xung quanh và giữa các khu chức năng với nhau.

- Quy hoạch sử dụng đất các khu đất ở, trung tâm thương mại,... phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, hiện trạng môi trường của khu vực và kế hoạch phòng chống thiên tai, động đất, bão lụt, lũ quét, trượt lở đất...

- Bảo vệ môi trường trong khu đô thị cần phải được thực hiện thường xuyên, lấy phòng ngừa là chính, trong tất cả các giai đoạn. Lập quy hoạch xây dựng, chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng các dự án đầu tư và trong suốt quá trình hoạt động.

- Quy hoạch xây dựng đô thị phải phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của vùng, không xâm phạm các khu bảo tồn thiên nhiên, đảm bảo phát triển bền vững và an ninh quốc phòng.

- Đối với các dự án đầu tư vào khu vực phải theo đúng quy hoạch, và đảm bảo cam kết bảo vệ môi trường.

- Cần nhắc kỹ lưỡng các vấn đề môi trường khi cấp giấy phép đầu tư xây

dựng khu công nghiệp.

- Cần có chương trình bảo dưỡng định kì đối với tất cả các hạng mục như đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước, ...

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường tại khu vực.

- Giám sát hiệu quả của các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên nhân gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp không chế hữu hiệu.

7.4.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường

- Để thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường thì việc quan trắc, giám sát chất lượng môi trường là không thể thiếu được. Các vấn đề cần chú trọng trong chương trình giám sát môi trường khi thực hiện quy hoạch phân khu trung tâm đô thị Phố Quang, huyện Đức Phổ gồm:

a. Môi trường không khí

- Quan trắc môi trường không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực, quan trắc môi trường không khí ở khu dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm để có biện pháp giảm thiểu.

- Thông số để giám sát chất lượng môi trường không khí gồm: bụi lơ lửng và tổng số, nồng độ CxHy, SO₂, NO_x, CO, tiếng ồn và điều kiện vi khí hậu (nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió)

- Tần suất giám sát : 2lần/năm

b. Giám sát môi trường nước

- Tiến hành quan trắc môi trường nước sông suối trong khu vực tại nguồn tiếp nhận xả thải, môi trường nước ngầm tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực bãi rác nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian.

- Thông số để giám sát chất lượng môi trường nước gồm: nhiệt độ, pH, DO, độ cứng, Nitrat, Sunfat, kẽm, Sắt, Coiform, E.Coli.

- Tần suất giám sát : 3lần/năm

c. Giám sát môi trường đất

- Quan trắc môi trường đất tại khu vực dân cư đông đúc, khu vực xử lý nước thải, bãi tập kết rác.

- Chỉ tiêu giám sát chất lượng môi trường đất gồm: kim loại nặng, dư lượng hóa chất có trong đất, độ chua của đất, hàm lượng muối trong đất, độ kết dính, hạt kết bền trong đất, sức giữ nước.

- Tần suất giám sát : 2lần/năm

d. Giám sát chất lượng nước thải

- Lấy mẫu nước thải sinh hoạt, nước thải y tế, nước thải công nghiệp và nước thải sản xuất nông nghiệp trước và sau khi xử lý để theo dõi xem có đạt tiêu chuẩn hay không, từ đó có thể thay đổi công nghệ xử lý, quy mô khu xử lý phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Thông số để giám sát chất lượng nước thải gồm: pH, COD, BOD₅, NH₃, H₂S, dầu mỡ, tổng coliform.

- Tần suất giám sát : 2lần/năm

e. Giám sát chất lượng chất thải rắn

- Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

- Tần suất giám sát : 2 lần/năm.

VIII. KINH TẾ XÂY DỰNG

8.1. Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng

8.1.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Kinh phí (triệu đồng)
1	Chuẩn bị kỹ thuật (san nền, thoát nước)	1.493.583
2	Giao thông	1.759.102
3	Cấp nước	25.953
4	Cấp điện	129.500
5	Thoát nước thải, VSMT	112.231
6	Thông tin liên lạc	47.421
7	Cây xanh, công viên (tạm tính)	100.000
	Tổng Cộng	3.667.790

- Tổng kinh phí xây dựng công trình hạ tầng khoảng: 3.667,79 tỷ đồng

8.1.2. Công trình hạ tầng xã hội

Bảng khái toán kinh phí công trình hạ tầng xã hội toàn khu

Stt	Hạng mục	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tổng diện tích sàn (m2)	Suất đầu tư (triệu đồng)	Khái toán kinh phí (triệu đồng)	Nguồn vốn	Ghi chú
I	Công trình dịch vụ - công cộng ĐVĐ		2,80			300.900		
1	Công trình hành chính	HC				41.560		
	UBND phường Phổ Quang (HT)	HC1.2-01	0,82	3.280	2,0	6.560	Ngân sách	Cải tạo
	Công an phường Phổ Quang	HC1.2-02	0,19	760	7,0	5.320	Ngân sách	Xây mới
	Cơ quan dự trữ	HC1.2-03	1,06	4.240	7,0	29.680	Ngân sách	Xây mới
2	Công trình giáo dục	GD				138.320		
	Trường mẫu giáo (QH)	GD1.1-01	0,62	2.480	7,0	17.360	Ngân sách	Xây mới
	Trường tiểu học phường Phổ Quang (HT)	GD1.2-01	1,07	4.280	2,0	8.560	Ngân sách	Cải tạo
	Trường THCS phường Phổ Quang (HT)	GD1.2-02	1,23	4.920	2,0	9.840	Ngân sách	Cải tạo
	Trường mẫu giáo (HTMR)	GD1.2-03	0,64	2.560	2,0	5.120	Ngân sách	Cải tạo
	Trường THCS (QH)	GD2-01	0,97	3.880	7,0	27.160	Ngân sách	Xây mới
	Trường mẫu giáo (QH)	GD2-02	0,81	3.240	7,0	22.680	Ngân sách	Xây mới
	Trường tiểu học (QH)	GD2-03	1,10	4.400	7,0	30.800	Ngân sách	Xây mới
	Trường mẫu giáo (QH)	GD2-04	0,60	2.400	7,0	16.800	Ngân sách	Xây mới
3	Công trình y tế	Y				21.160		

	Trạm y tế (HT)	Y1.1-01	0,23	920	2,0	1.840	Ngân sách	Cải tạo
	Trạm y tế (QH)	Y1.2-01	0,30	1.200	7,0	8.400	Ngân sách	Xây mới
	Trạm y tế (QH)	Y2-01	0,39	1.560	7,0	10.920	Ngân sách	Xây mới
4	Công trình nhà văn hóa- TDTT					9.340		
	Nhà văn hóa phường Phở Quang(HTMR)	VH1.1-01	0,58	2.320	2,0	4.640	Ngân sách	Cải tạo
	Nhà văn hóa thôn Bàn An (HT)	VH1.1-02	0,12	480	2,0	960	Ngân sách	Cải tạo
	Công trình TDTT đơn vị ở	TD1.2-01	0,78	3.120	0,5	1.560	Ngân sách	Xây mới
	Công trình TDTT đơn vị ở	TD1.2-02	1,09	4.360	0,5	2.180	Ngân sách	Xây mới
5	Chợ	CH2-01	0,64	2.560	7,0	17.920	Ngân sách	Xây mới
6	Công trình dịch vụ - công cộng khác	C	2,16	8.640	7,0	60.480	Ngân sách	Xây mới
7	Vườn hoa cây xanh đơn vị ở	CX	6,06	24.240	0,5	12.120	Ngân sách	Xây mới
II	Công trình dịch vụ - công cộng đô thị					1.524.040		
1	Trường THPT (QH)	PT1.2-01	1,49	3.000	7,0	21.000	Ngân sách	Xây mới
2	Trung tâm y tế đô thị (QH)	YT1.2-01	1,23	4.920	7,0	34.440	Ngân sách	Xây mới
3	Chợ đô thị (QH)	CC1.2-01	0,91	3.640	7,0	25.480	Ngân sách	Xây mới
4	Đất dịch vụ - công cộng đô thị khác	TM	51,54	206.160	7,0	1.443.120	Ngân sách	Xây mới
III	Cây xanh quảng trường đô thị	CV	12,98	51.920	0,5	25.960	Ngân sách	Xây mới
IV	Bãi đỗ xe	P	4,42	17.680	0,5	8.840	Ngân sách	Xây mới
	Tổng cộng					1.859.740		

8.2. Các hạng mục ưu tiên đầu tư

8.2.1. Hạ tầng kỹ thuật

- Đầu tư nâng cấp tuyến ĐH.627B, tuyến Dung Quất – Sa huỳnh, đường trục ngang N11, đầu tư các đường đô thị;
- Đầu tư hệ thống xử lý nước thải và trạm xử lý nước thải;
- Nâng cấp và mở rộng phạm vi cấp nước sạch sinh hoạt.

8.2.2. Hạ tầng xã hội

- Ưu tiên xây dựng các dịch vụ công cộng đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của các khu dân cư: Hệ thống giáo dục các cấp như trường Mẫu giáo, Tiểu học, Trung học; Chợ, các điểm sinh hoạt văn hóa phục vụ nhu cầu người dân; vườn hoa cây xanh, thể dục thể thao.
- Xây dựng các quảng trường và bãi tắm công cộng ven bãi biển.
- Kêu gọi đầu tư xã hội hóa các công viên cây xanh tập trung, các công trình

phát triển hỗn hợp, du lịch, thương mại dịch vụ.

Bảng khái toán kinh phí công trình hạ tầng xã hội ưu tiên đầu tư

Stt	Hạng mục	Kí hiệu	Diện tích (ha)	Tổng diện tích sàn (m ²)	Suất đầu tư (triệu đồng)	Khái toán kinh phí (triệu đồng)	Nguồn vốn	Ghi chú
I	Công trình dịch vụ - công cộng ĐVO					84.920		
1	Công trình hành chính	HC				6.560		
	UBND phường Phổ Quang (HT)	HC1.2-01	0,82	3.280	2,0	6.560	Ngân sách	Cải tạo
2	Công trình giáo dục	GD				40.880		
	Trường mẫu giáo (QH)	GD1.1-01	0,62	2.480	7,0	17.360	Ngân sách	Xây mới
	Trường tiểu học phường Phổ Quang (HT)	GD1.2-01	1,07	4.280	2,0	8.560	Ngân sách	Cải tạo
	Trường THCS phường Phổ Quang (HT)	GD1.2-02	1,23	4.920	2,0	9.840	Ngân sách	Cải tạo
	Trường mẫu giáo (HTMR)	GD1.2-03	0,64	2.560	2,0	5.120	Ngân sách	Cải tạo
3	Công trình y tế	Y				1.840		
	Trạm y tế (HT)	Y1.1-01	0,23	920	2,0	1.840	Ngân sách	Cải tạo
4	Công trình nhà văn hóa-TDTT					5.600		
	Nhà văn hóa phường Phổ Quang(HTMR)	VH1.1-01	0,58	2.320	2,0	4.640	Ngân sách	Cải tạo
	Nhà văn hóa thôn Bàn An (HT)	VH1.1-02	0,12	480	2,0	960	Ngân sách	Cải tạo
5	Chợ	CH2-01	0,64	2.560	7,0	17.920	Ngân sách	Xây mới
7	Vườn hoa cây xanh đơn vị ở	CX	6,06	24.240	0,5	12.120	Ngân sách	Xây mới
II	Công trình dịch vụ - công cộng đô thị					80.920		
1	Trường THPT (QH)	PT1.2-01	1,49	3.000	7,0	21.000	Ngân sách	Xây mới
2	Trung tâm y tế đô thị (QH)	YT1.2-01	1,23	4.920	7,0	34.440	Ngân sách	Xây mới
3	Chợ đô thị (QH)	CC1.2-01	0,91	3.640	7,0	25.480	Ngân sách	Xây mới
III	Cây xanh quảng trường đô thị	CV	12,98	51.920	0,5	25.960	Ngân sách	Xây mới
	Tổng cộng					191.800		

8.2.3. Tổng hợp kinh phí xây dựng

Khái toán tổng hợp kinh phí xây dựng toàn khu khoảng 5,5 ngàn tỷ đồng.

8.2.4. Nguồn lực đầu tư:

- Ngân sách nhà nước đầu tư các hạng mục thiết yếu như bồi thường, giải phóng mặt bằng; giao thông kết nối chính; hạ tầng cấp thoát nước, điện, viễn thông...
- Lấy nguồn đầu tư từ khai thác quỹ đất, cho thuê đất, dịch vụ để đầu tư cơ sở hạ tầng khu vực.
- Kêu gọi đầu tư, cho thuê đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất. Xã hội hoá các công trình dịch vụ, thương mại, bãi đỗ xe...

IX. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

9.1. Kết luận

Đồ án được nghiên cứu trên cơ sở phân tích các điều kiện tự nhiên, đánh giá hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức của khu vực, định hướng phát triển đô thị theo quy hoạch chung đô thị Đức Phổ đến năm 2035, đồ án đã đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất, định hướng phát triển không gian khu vực Trung tâm đô thị Phổ Quang hoàn chỉnh, có tính kết nối cao và khả năng đáp ứng với xu thế phát triển của khu vực; tạo được không gian đô thị biển hấp dẫn, góp phần làm tăng giá trị quỹ đất, thu hút các nhà đầu tư. Mặt khác, tạo khu đô thị có chất lượng sống cao, đi kèm đến hấp dẫn, nơi để sống, làm việc và tận hưởng, thư giãn,... với các hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, góp phần vào việc cải thiện cảnh quan và môi trường sống trong khu vực, nâng cao chất lượng sống cho người dân, góp phần mang lại hiệu quả về kinh tế xã hội cho nhân dân, làm phong phú thêm không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, phù hợp với quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo khai thác hợp lý quỹ đất xây dựng, mang tính khả thi.

9.2. Kiến nghị

Để việc Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Quang, thị xã Đức Phổ được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn, đề nghị:

- Các ngành chức năng liên quan xem xét thông qua và phê duyệt đồ án “Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Phổ Quang, Thị xã Đức Phổ”, làm cơ sở pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng.

- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt. Tiến hành lập và triển khai các dự án xây dựng đồng bộ theo quy hoạch phân đợt xây dựng.

- Cần cắm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.

X. PHỤ LỤC VÀ BẢN VẼ THU NHỎ