

## MỤC LỤC

<b>PHẦN I: LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>2</b>
I. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:.....	2
II. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đối với khu vực quy hoạch:.....	2
<b>PHẦN II: CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....</b>	<b>3</b>
I. Cơ sở pháp lý:.....	3
II. Các nguồn tài liệu, số liệu:.....	3
<b>PHẦN III: CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH CHI TIẾT .....</b>	<b>5</b>
I. Vị trí địa lý, quy mô và phạm vi nghiên cứu: .....	5
II. Tính chất: .....	6
III. Đặc điểm, hiện trạng khu đất quy hoạch: .....	6
IV. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:.....	9
<b>PHẦN IV: BỐ CỤC QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC .....</b>	<b>10</b>
I. Tính chất và quan điểm thiết kế quy hoạch :.....	10
II. Quy hoạch sử dụng đất và phân lô đất ở:.....	10
III. Cơ cấu sử dụng đất: .....	12
IV. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc: .....	13
V. Quy định về quản lý xây dựng:.....	15
VI. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:.....	16
<b>PHẦN V: TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ .....</b>	<b>28</b>
<b>PHẦN VI: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC .....</b>	<b>29</b>
I. Đánh giá hiện trạng môi trường: .....	29
II. Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực của đồ án ảnh hưởng đến môi trường:.....	29
III. Các yếu tố tích cực của đồ án cải thiện môi trường tự nhiên: .....	29
IV. Các yếu tố tiêu cực của đồ án ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên: ....	30
V. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí tiếng ồn khi triển khai thực hiện đồ án: .....	32
VI. Lập kế hoạch giám sát về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường....	32
<b>PHẦN VII: HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH.....</b>	<b>34</b>
<b>PHẦN VIII: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>35</b>

## PHẦN I

### LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

#### I. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Để xây dựng Thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa ngày càng phát triển, cơ sở hạ tầng ngày càng được củng cố và nâng cao thì công tác quy hoạch phải được tăng cường và chú trọng. Khi công tác quy hoạch đô thị được thực hiện tốt sẽ sắp xếp tạo ra nhiều không gian để phục vụ cho nhu cầu sống, làm việc và giải trí cho mọi người dân.

- Xuất phát từ tình hình đó UBND huyện Sơn Hòa đã cho phép lập quy hoạch phục vụ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo cơ sở pháp lý để phục vụ công tác quản lý xây dựng, quản lý đô thị được hiệu quả.

#### II. Mục tiêu và yêu cầu phát triển đối với khu vực quy hoạch:

##### 1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa đến năm 2015, và định hướng đến năm 2025, được UBND tỉnh phê duyệt.

- Phục vụ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển của địa phương.

- Làm căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng, cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, cấp giấy phép quy hoạch để lập dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị theo đồ án được duyệt.

##### 2. Yêu cầu phát triển đối với khu vực quy hoạch:

- Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa đến năm 2015, và định hướng đến năm 2025, được UBND tỉnh phê duyệt.

- Nhằm xác lập cơ sở pháp lý và khoa học cho việc tổ chức quản lý xây dựng, gắn liền với sự phát triển kinh tế xã hội của các khu lân cận một cách chặt chẽ và trật tự hơn.

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành triển khai xây dựng, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng. Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý tài nguyên đất đai một cách hợp lý và tuân thủ các Quy định hiện hành của Nhà nước.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian, quy hoạch cảnh quang kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng phù hợp với địa hình, điều kiện tự nhiên của khu vực lập quy hoạch.

- Kết nối mạng lưới hạ tầng kỹ thuật hiện có và theo quy hoạch xây dựng chung của thị trấn đã được phê duyệt.

- Đề xuất nguyên tắc, yêu cầu cơ bản nhằm hỗ trợ công tác lập đồ án quy hoạch xây dựng.

- Soạn thảo quy định về quản lý quy hoạch xây dựng theo đồ án Quy hoạch được duyệt.

## PHẦN II CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

### I. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi bổ sung một số điều của 37, Luật có liên quan đến Quy hoạch;
- Các Nghị định của Chính phủ: số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 V/v hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 V/v ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 10/2016/TT-BXD ngày 15/03/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị; số 12/2016/QĐ-BXD ngày 29/6/2016 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 xây dựng khu chức năng đặc thù; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2018 của UBND tỉnh Phú Yên về việc ban hành quy định phân cấp, ủy quyền và phân công nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý;
- Căn cứ Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa đến năm 2015 và định hướng đến năm 2025;
- Căn cứ Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND huyện Sơn Hòa về việc phê duyệt chủ trương Đồ án: Quy hoạch chi tiết khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nổi dài), Thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên;
- Căn cứ Quyết định số 945/QĐ-UBND ngày 08/6/2021 của UBND huyện Sơn Hòa về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch chi tiết khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nổi dài), Thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa, tỉnh Phú Yên;
- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

### II. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình HTKT đô thị QCVN 07:2016/BXD.

- Các tiêu chuẩn Việt Nam, tiêu chuẩn các ngành khác có liên quan.
- Tài liệu, số liệu thống kê về kinh tế - xã hội, dân số, lao động, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;
- Điều tra hiện trạng khu vực lập quy hoạch;
- Bản đồ hành chính khu vực lập quy hoạch;
- Bản đồ khảo sát khu vực lập quy hoạch;
- Các tài liệu khác có liên quan;

**PHẦN III**

**CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH CHI TIẾT**

**I. Vị trí địa lý, quy mô và phạm vi nghiên cứu:**

**1. Vị trí, quy mô, ranh giới:**

- Khu đất lập quy hoạch có giới như cận sau:
  - + Phía Đông giáp: Khu dân cư đường Suối Bạc 4;
  - + Phía Tây giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;
  - + Phía Nam giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;
  - + Phía Bắc giáp: Khu dân cư đường Suối Bạc 3.
- Quy mô quy hoạch: khoảng 27,1ha.
- Vị trí khu quy hoạch xác định bởi hệ tọa độ VN2000, hệ tọa độ ranh giới được xác định qua các điểm chi tiết như sau:

TÊN ĐIỂM	TỌA ĐỘ		CHIỀU DÀI L(m)
	X(m)	Y(m)	
M1	1445077.45	552090.63	
M2	1445071.35	552094.21	7.07
M3	1445041.35	552086.40	31.00
M4	1445047.65	552062.21	25.00
M5	1444945.80	552035.68	105.25
M6	1444636.13	551814.86	380.33
M7	1444620.45	551807.23	17.45
M8	1444604.20	551788.23	25.00
M9	1444598.88	551792.77	7.00
M10	1444582.63	551773.77	25.00
M11	1444564.69	551789.12	23.61
M12	1444542.22	551772.80	27.76
M13	1444534.13	551772.89	8.09
M14	1444500.94	551749.24	40.75
M15	1444499.38	551742.02	7.39
M16	1444487.71	551735.23	13.50
M17	1444418.70	551853.80	137.20
M18	1444390.52	551887.61	44.01
M19	1444266.35	552000.04	167.51
M20	1444275.24	552010.20	13.50
M21	1444275.04	552017.12	6.92
M22	1444325.48	552061.27	49.49
M23	1444332.33	552060.26	6.92
M24	1444353.97	552076.43	27.01
M25	1444355.14	552083.40	7.07
M26	1444828.56	552420.67	581.27
M27	1444833.89	552418.73	5.67
M28	1444844.86	552376.62	43.51
M29	1444858.57	552387.46	17.48

M30	1444864.66	552383.92	7.05
M31	1444868.69	552368.43	16.00
M32	1444961.43	552393.26	96.00
M33	1445034.55	552112.53	290.10
M34	1445064.55	552120.34	31.00
M35	1445068.12	552126.44	7.07
M1	1445077.45	552090.63	37.00

## 2. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu bao gồm khu đất quy hoạch và khu vực giáp ranh cũng như hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật có ảnh hưởng đến khu vực quy hoạch;

### II. Tính chất:

- Là khu dân cư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm nhà ở liền kề, khu thương mại dịch vụ, cây xanh, giao thông...

- Đáp ứng nhu cầu phát triển KTXH, tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách huyện.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý việc đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và lập các dự án đầu tư xây dựng.

### III. Đặc điểm, hiện trạng khu đất quy hoạch:

#### 1 Đặc điểm, điều kiện tự nhiên:

##### a. Khí hậu:

- Khu đất chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới, hàng năm có 2 mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12 – Mùa khô từ tháng 1 đến hết tháng 8

+ Nhiệt độ trung bình hàng năm như sau:

+ Nhiệt độ trung bình năm :26,0° C

+ Nhiệt độ trung bình cao nhất :38,2 C

+ Nhiệt độ trung bình thấp nhất :23,5° C

+ Độ ẩm tương đối trung bình năm :81%

- Gió:

+ Hướng gió chủ đạo: gió mùa Đông Bắc, Đông Nam, mùa hè có gió tây nam (gió Lào) khô nóng.

+ Vận tốc gió trung bình năm 2,1 m/s.

+ Vận tốc gió mạnh nhất năm 25m/s.

- Mưa:

+ Lượng mưa trung bình năm (trạm Phú Lâm): 1646mm.

+ Lượng mưa ngày lớn nhất năm (tại Phú Lâm): 536,8mm.

+ Lượng mưa trung bình trong mùa mưa của Phú Yên là 900-1600mm, chiếm 70-80% lượng mưa cả năm. Lượng mưa trung bình mùa khô là 300-600mm, chiếm 20-30% lượng mưa cả năm.

- Bão: Khu đất quy hoạch thuộc vùng ven biển nên chịu tác động trực tiếp của gió bão. Các cơn bão thường xảy ra từ tháng 10 đến tháng 12m, bão có thể đạt đến cấp 12.

- Nắng:

+ Tổng số giờ nắng trung bình năm 2556,8 giờ.

+ Thời gian có gió khô nóng bắt đầu từ 14 tháng 5 và kết thúc ngày 29 tháng 8 hàng năm.

+ Tháng 5 có số giờ nắng nhiều nhất, tháng 11 và tháng 12 có số giờ nắng ít nhất trong năm.

**b. Thủy văn:**

- Có địa hình tương đối cao nên không bị ngập lụt vào mùa mưa lũ hằng năm.

**c. Địa hình:** Khu đất nghiên cứu lập đồ án quy hoạch là đất nông nghiệp, chủ yếu trồng mía và trồng xà cừ. Địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc thoải dần từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông với cao độ trung bình từ 84,5m đến 74,0m.

**2. Hiện trạng dân cư:**

Hiện tại trong khu đất quy hoạch không có dân cư.

**3. Hiện trạng khu đất lập quy hoạch :**

**a. Hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:**

- Tổng diện tích đất tự nhiên: **270.905 m<sup>2</sup>**

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa phận xã Suối Bạc, thị trấn Củng Sơn, huyện Sơn Hòa.

- Hiện trạng sử dụng đất trong khu Quy hoạch bao gồm: đất trồng cây nông nghiệp, đất hoang, hệ thống đường đất và đường mòn nhỏ, mương nước, giếng nước,...

**BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	CÁC LOẠI ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT GIAO THÔNG (ĐƯỜNG NỘI ĐỒNG)	4.662,2	1,72
2	ĐẤT MẶT NƯỚC	1.656,8	0,61
3	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	264.586,0	97,67
a	ĐẤT TRỒNG LÚA	665,0	
b	ĐẤT TRỒNG CÂY BẠCH ĐÀN	11.156,2	
c	ĐẤT TRỒNG CÂY XÀ CỪ	25.460,8	
d	ĐẤT TRỒNG MÍA	227.304,0	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>270.905,0</b>	<b>100,00</b>

**b. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

\* *Hiện trạng giao thông:*

Trong khu quy hoạch chưa có đường có giá trị về mặt giao thông, chủ yếu là đường đất, đường mòn nhỏ phục vụ sản xuất của người dân.

Mạng lưới giao thông đối ngoại: khu vực quy hoạch gần trục đường Suối Bạc 3 (Phía Bắc) và Suối Bạc 4 (Phía Đông).

\* *Hiện trạng cấp điện:*

- Chưa có hệ thống điện.

\* *Hiện trạng cấp thoát nước:*

- Cấp nước: Hiện tại khu vực chưa có hệ thống cấp nước sạch.

- Thoát nước mưa:

+ Khu đất quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống thoát nước mưa.

+ Nước mưa được tiêu thoát theo các kênh mương nhỏ và độ dốc tự nhiên thấm thấu xuống nền đất.

- Thoát nước thải: hiện tại chưa có hệ thống thoát nước thải.

\* **Một số hình ảnh hiện trạng:**



#### **4. Đánh giá tổng hợp hiện trạng:**

##### *a. Thuận lợi:*

- Khu đất quy hoạch tương đối trống trải, thuận lợi cho công tác quy hoạch chi tiết phân lô khu dân cư và xây dựng công trình theo quy hoạch chung.

- Vị trí khu đất quy hoạch gần hai đường giao thông Suối Bạc 3 và Suối Bạc 4 (đang thi công). Do vậy thuận lợi khi triển khai dự án và đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật dễ đồng bộ.

##### *b. Khó khăn:*

- Phải đầu tư toàn bộ hệ thống cơ sở hạ tầng, trên nguyên tắc cần phải kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật với xung quanh khu vực quy hoạch.



#### IV. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Căn cứ theo Quy chuẩn áp dụng: Thông tư: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 Về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Các chỉ tiêu sử dụng đất		
	+ Đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	28-45
	+ Đất cây xanh đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥2
B	Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc		
	- Quy mô dân số dự kiến	người	2400-2500
	- Mật độ xây dựng	%	70÷80%
	- Tầng cao xây dựng tối đa	tầng	5
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
I	Giao thông		
	- Tỷ lệ giao thông chính đô thị	%	20-25
	- Mật độ đường giao thông chính	Km/Km <sup>2</sup>	6-13
II	Cấp điện		
	Điện sinh hoạt	Kw/người.năm	≥400
	Chiếu sáng đường phố	W/m <sup>2</sup>	1
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/ m <sup>2</sup>	0,5
III	Cấp nước		
	Nước sinh hoạt (Qsh)	L/người/ng.đêm	≥80
	Nước rửa đường, tưới cây	L/m <sup>2</sup> /ng.đêm	≥3,4
	Nước PCCC	L/s	10
IV	Thoát nước thải		
	Nước thải sinh hoạt	Qsh	≥80%
	Nước thải cho công trình công cộng	Qcc	≥80%
V	Rác thải		
	Rác thải sinh hoạt	kg/người/ng.đêm	0,9
VI	Thông tin liên lạc		
	- Sinh hoạt	đôi/hộ	1

(Các chỉ tiêu cơ bản nêu trên sẽ được xem xét và có thể điều chỉnh phù hợp đối với từng khu vực cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết)

## PHẦN IV BỘ CỤC QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC

### I. Tính chất và quan điểm thiết kế quy hoạch :

#### 1. Tính chất :

- Gắn kết với các khu dân cư hiện hữu (Suối Bạc 3 và Suối Bạc 4) nhằm hình thành 1 khu ở khép kín và hoàn chỉnh.
- Là khu dân cư mới dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài), khu vực tập trung phát triển đô thị, có quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo giao thông tiếp cận nhanh chóng và đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường.
- Tạo quỹ đất mới để phục vụ nhu cầu phát triển đô thị của thị trấn Củng Sơn.

#### 2. Quan điểm:

- Sử dụng đất hợp lý và phát huy hiệu quả các lợi thế của khu vực quy hoạch.
- Tuân thủ theo hệ thống giao thông của hướng tuyến đường ĐS6, ĐS3, ĐS4 và các tuyến đường khác xung quanh khu vực lập quy hoạch.
- Phân khu chức năng phù hợp tính chất cho từng khu đất.
- Khai thác tốt hệ thống giao thông khu vực, giải quyết hợp lý mối quan hệ giữa khu ở mới và các khu dân cư hiện hữu đồng thời có giải pháp cây xanh và quy hoạch các khu đất dịch vụ phù hợp với nhu cầu thực tế của địa phương.

### II. Quy hoạch sử dụng đất và phân lô đất ở:

#### 1. Quy hoạch đất ở:

**Tổng diện tích đất ở: 152.326,1m<sup>2</sup>.**

a. Nhà phố liền kề: tổng diện tích 144.366,5m<sup>2</sup>.

- Quy hoạch gồm 25 ô đất có ký hiệu từ LK-01 đến LK-25.
- Với tổng số lô đất: 792 lô, quy hoạch toàn bộ nhà lô phố 3-5 tầng.
- Diện tích trung bình khoảng 175m<sup>2</sup>/lô (*kích thước lô đất: 7x25m*).
- Mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ , hệ số sử dụng đất 3,5 lần.



Hình ảnh minh họa tuyến đường Nhà phố liền kề

b. Nhà phố biệt thự - nhà vườn: tổng diện tích 7.959,6m<sup>2</sup>

- Quy hoạch gồm 3 ô đất có ký hiệu BT-01, BT-02 và BT-03,
- Với tổng số lô đất: 20 lô đất, quy hoạch toàn bộ nhà biệt thự 2-3 tầng.
- Diện tích trung bình khoảng 350m<sup>2</sup>/lô (kích thước lô đất: 14x25m).
- Mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ , hệ số sử dụng đất từ  $\leq 2,1$  lần.



Hình ảnh minh họa Tuyến đường phố biệt thự-nhà vườn

## 2. Quy hoạch đất dịch vụ:

- Quy hoạch gồm 2 ô đất có ký hiệu DV-01 và DV-02.
- Với tổng số lô đất: 5 lô, cao từ 3-5 tầng.
- Diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>/lô đến 2.400 m<sup>2</sup>/lô.
- Mật độ xây dựng  $\leq 60\%$ , hệ số sử dụng đất từ  $\leq 3,0$  lần.

## 3. Quy hoạch công viên cây xanh và thể thao:

- Quy hoạch 2 khu công viên cây xanh và thể dục thể thao nhằm giải quyết nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu quy hoạch và khu vực xung quanh. Có ký hiệu CX-01 và CX-02.
- Tổng diện tích quy hoạch công viên cây xanh 15.973m<sup>2</sup>
- Chiều cao 1 tầng.
- Mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ , hệ số sử dụng đất từ  $\leq 0,05$  lần.



Hình minh họa khu công viên cây xanh và thể dục thể thao

### III. Cơ cấu sử dụng đất:

Với kết quả thiết kế quy hoạch sử dụng đất như trên, tính toán được bảng cân bằng đất đai như sau:

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	KÝ HIỆU	CÁC LOẠI ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)	CHIỀU CAO TẦNG TB	MĐXD (%)	HỆ SỐ SD (LẦN)
<b>I</b>		<b>ĐẤT Ở</b>	<b>152.326,1</b>	<b>56,23</b>			
<b>I.1</b>	<b>LK</b>	<b>ĐẤT Ở NHÀ LIỀN KÈ</b>	<b>144.366,5</b>	<b>53,29</b>			
	LK-01		612,5		5	80	4,00
	LK-02		5.190,8		5	80	4,00
	LK-03		1.868,4		5	80	4,00
	LK-04		1.475,0		5	80	4,00
	LK-05		7.555,3		5	80	4,00
	LK-06		8.761,5		5	80	4,00
	LK-07		4.560,7		5	80	4,00
	LK-08		4.352,3		5	80	4,00
	LK-09		10.531,0		5	80	4,00
	LK-10		9.150,0		5	80	4,00
	LK-11		4.789,4		5	80	4,00
	LK-12		6.149,7		5	80	4,00
	LK-13		9.150,0		5	80	4,00
	LK-14		2.312,5		5	80	4,00
	LK-15		7.063,6		5	80	4,00
	LK-16		7.063,6		5	80	4,00
	LK-17		7.063,6		5	80	4,00
	LK-18		6.536,7		5	80	4,00
	LK-19		6.536,7		5	80	4,00
	LK-20		3.268,3		5	80	4,00
	LK-21		5.489,1		5	80	4,00
	LK-22		9.650,8		5	80	4,00
	LK-23		5.851,8		5	80	4,00
	LK-24		5.751,7		5	80	4,00
	LK-25		3.631,5		5	80	4,00
<b>I.2</b>	<b>BT</b>	<b>ĐẤT Ở NHÀ BIỆT THỰ</b>	<b>7.959,6</b>	<b>2,94</b>			
	BT-01		1.253,8		3	70	2,10
	BT-02		3.437,5		3	70	2,10
	BT-03		3.268,3		3	70	2,10
<b>II</b>	<b>DV</b>	<b>ĐẤT DỊCH VỤ</b>	<b>10.823,9</b>	<b>3,99</b>			
	DV-01		4.626,6		5	60	3,00
	DV-02		6.197,3		5	60	3,00

<b>III</b>	<b>CX</b>	<b>ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH</b>	<b>15.973,0</b>	<b>5,90</b>			
	CX-01		9.173,0		1	5	0,05
	CX-02		6.800,0		1	5	0,05
<b>IV</b>	<b>GT</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>91.782,0</b>	<b>33,88</b>			
	<b>TỔNG CỘNG I+II+III+IV</b>		<b>270.905,0</b>	<b>100,00</b>			

#### **IV. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc:**

- Kết nối giao thông hạ tầng theo quy hoạch chung của thị trấn Củng Sơn và đặc điểm cảnh quan kiến trúc, văn hóa xã hội, cũng như tập quán cư trú địa phương.

- Với các công trình nhà ở và dịch vụ thương mại: Thiết kế hình thức kiến trúc phù hợp với thị hiếu và đặc điểm văn hóa, khí hậu địa phương. Tổ chức thống nhất theo từng dãy và từng tuyến phố. Đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành cũng như yêu cầu khác về tổ chức không gian kiến trúc khu ở. Màu sắc, chi tiết kiến trúc, hình khối công trình giản dị, gần gũi và đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ cao.

- Với các công trình nhà ở dạng biệt thự, nhà vườn: Thiết kế hình thức đặc biệt, thẩm mỹ cao. Tỷ trọng cây xanh, vườn nội bộ trong từng ô đất không nhỏ hơn 25%. Khoảng lùi xây dựng trên các trục đường tối thiểu 3m. Tổ chức bố trí công trình linh hoạt nhưng phải đảm bảo tính thống nhất theo từng dãy phố. Hình thức cổng, hàng rào, chi tiết kiến trúc, màu sắc, hình thức mái dốc và vật liệu hoàn thiện phải đảm bảo tính bền vững, phù hợp khí hậu địa phương và đáp ứng yêu cầu thẩm mỹ cao. Các công trình biệt thự, nhà vườn phải có đủ chỗ đỗ xe nội bộ theo nhu cầu của từng căn nhà.

**\* Tổng thể không gian kiến trúc được tổ chức theo ý tưởng chủ đạo sau:**

- Tạo ra một khu ở sinh thái nằm phía Nam do gần khu vực Hồ Suối Bùn nhằm tạo điểm nhấn cho phát triển đô thị trong tương lai.

- Cho phép tạo nên sự linh hoạt về mật độ và hình khối trong khu vực dự án mà vẫn đạt được các mục đích tổng thể về cơ cấu và đặc điểm đô thị toàn khu vực

- Tạo ra các đường phố lớn với tầng cao và mật độ xây dựng công trình được nhấn mạnh để tạo không gian chủ đạo cho khu ở mới.

- Tạo nên các không gian cây xanh nghỉ ngơi, đường dạo, mặt nước trong khu công viên cây xanh xen kẽ với khu ở để gắn kết các khu dân cư trong khu quy hoạch và các khu dân cư lân cận.

- Sử dụng hình khối kiến trúc từ thấp tầng đến cao tầng để nhấn mạnh tại các điểm nút giao phía Nam trong và ngoài khu vực dự án.

- Tăng cường các góc nhìn quan trọng từ các khu vực cảnh quan tự nhiên, cây xanh và mặt nước tới các khu chức năng quan trọng của khu vực dự án.

- Thiết lập một hệ thống không gian mở liên kết rõ ràng với sự phân cấp theo thứ bậc về quy mô xây dựng và chức năng sử dụng.

- Tăng cường đặc trưng kiến trúc phù hợp văn hóa bản địa trong các mô hình phố tại khu vực dự án.

Điểm nhấn cảnh quan: lấy trục đường ĐS6 gồm khu biệt thự vườn mật độ xây dựng thấp, khu dịch vụ, mảng cây xanh, kết hợp với khu vực Hồ Suối Bùn ở phía Nam làm điểm nhấn cảnh quan trục Đông-Tây.

Điểm nhấn kiến trúc: quy hoạch khu nhà ở mang nét kiến trúc văn minh hiện đại dọc hai bên đường quy hoạch QH.01 tạo điểm nhấn kiến trúc cho trục Bắc-Nam.

Liên kết không gian mở và tạo phân đệm khớp nối không gian các khu vực chức năng đô thị mới: các trục cảnh quan - giao thông chính.

**\* Phối cảnh minh họa khu quy hoạch:**



*Góc nhìn từ hướng Đông - Bắc khu quy hoạch*



*Góc nhìn từ hướng Tây - Nam khu quy hoạch*



Phối cảnh tổng thể dự án nhìn từ hướng Tây - Nam

## V. Quy định về quản lý xây dựng:

### 1. Quy định về quản lý ranh giới, chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng :

+ Đối với nhà liền kề phố: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Đối với nhà biệt thự - nhà vườn: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. Đây là khoảng lùi bắt buộc để tạo cảnh quan trên các tuyến phố. Ngoài ra mặt bên tiếp giáp với đường (đối với lô góc) và các mặt còn lại cũng quy định lùi tối thiểu 1,5m so với ranh giới lô đất, đây là khoảng lùi tối thiểu, có thể khoảng lùi lớn hơn tùy vào nhu cầu sử dụng.

+ Đối với khu dịch vụ: Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ. Đây là khoảng lùi bắt buộc để tạo cảnh quan trên tuyến phố. Ngoài ra mặt bên tiếp giáp với đường (đối với lô góc) và các mặt còn lại cũng quy định lùi tối thiểu 3,0m so với ranh giới lô đất, đây là khoảng lùi tối thiểu, có thể khoảng lùi lớn hơn tùy vào nhu cầu sử dụng.

- Tầng Cao Xây Dựng: (xem bản vẽ thiết kế đô thị).

+ Đối với nhà liền kề: quy hoạch cao tầng là 3-5 tầng, tùy thuộc vào nhu cầu người dân. Nhưng tối đa là 5 tầng, trường hợp xây cao hơn do cơ quan quản lý đô thị xem xét.

+ Đối với nhà Biệt thự: quy hoạch cao tầng là 2-3 tầng.

+ Đối với khu dịch vụ: quy hoạch cao tầng là đến 5 tầng. Nếu trường hợp xây cao hơn do cơ quan quản lý đô thị xem xét.

- Mật độ xây dựng tối đa:

+ Nhà liền kề phố: MĐXD  $\leq 70\%$ .

+ Nhà biệt thự - nhà vườn: MĐXD  $\leq 70\%$ .

+ Khu dịch vụ: MĐXD  $\leq 60\%$ .

### 2. Quy định về xây dựng nhà ở:

a. Không chế chiều cao nhà :

- Chiều cao nhà ở liền kề và nhà ở biệt thự trong đồ án này được khống chế chiều cao tầng 1 từ cốt  $\pm 0.000$  là 3,8m và các tầng còn lại là 3,6m.

- Khu dịch vụ: chiều cao tầng 1: 4,2m; các tầng còn lại 3,6m.

b. Cốt đường, cốt vỉa hè, cốt công trình :

+ Cốt đường tuân thủ đúng theo hồ sơ thiết kế quy hoạch san nền được duyệt.

+ Cốt vỉa hè cao hơn cốt đường (tại vị trí bó vỉa) tối thiểu 0,2m.

+ Cốt ±0.000 công trình cao hơn cốt vỉa hè đối với nhà ở liền kề tối thiểu là 0,2m; đối với nhà ở biệt thự và khu dịch vụ tối thiểu là 0,45m.

c. Màu sắc trang trí mặt ngoài nhà: Màu sắc của các khu ở (khu tĩnh) sẽ được khống chế sử dụng những gam màu không quá mạnh mà chủ yếu sử dụng những gam màu mang sắc thái ôn hoà và nhã nhặn, hài hoà với không gian kiến trúc cảnh quan của toàn khu. Màu sắc của các khu công cộng, các công trình dịch vụ thương mại (khu động) có thể sử dụng những màu mạnh để gây ấn tượng cũng như thể hiện được tính sôi động của toàn khu, nhưng không được quá lạm dụng sử dụng màu sắc thái quá làm ảnh hưởng tới không gian kiến trúc cảnh quan.

d. Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu và cây xanh vườn hoa: Biển quảng cáo, chỉ dẫn, ký hiệu và cây trồng trên hè phố phải đảm bảo các yêu cầu: không làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị, không gây ảnh hưởng xấu tới những nơi trang trọng, tôn nghiêm. Đối với khu công viên, cây xanh, vườn hoa phải lựa chọn loại cây cho phù hợp với điều kiện khí hậu, khuyến khích dùng những loại cây mang bản sắc riêng của địa phương. Các công trình tiện ích được bố trí trong công viên phải được bố trí hợp lý không làm mất đi không gian "xanh" của khu.

e. Sân, hè và lối đi cho người tàn tật: Lựa chọn gạch lát hè có màu sắc phù hợp với từng tuyến và khu chức năng, khuyến khích sử dụng những màu nhã nhặn, dễ vệ sinh. Có thể kết hợp vườn hoa cây xanh trên vỉa hè để tạo cảnh quan. Bố trí các công trình tiện ích trên vỉa hè hợp lý không làm mất mỹ quan đô thị. Phải có lối đi riêng cho người tàn tật tại các khu công cộng cũng như tại một số nút giao thông tập trung, phải có biển báo ưu tiên chỉ dẫn lối đi cho người tàn tật tại tất cả các điểm dân cư tập trung đông đúc, không được sử dụng vật liệu dễ trơn trượt khi thiết kế lối đi riêng cho người đi bộ.

- Độ vờn ra tối đa của ban công, lô gia, mái đua, ô-văng như sau:

+ Đối với nhà có đường rộng  $R > 16m$ : 1,4m.

+ Đối với nhà có đường rộng  $16 \geq R > 12m$ : 1,2m.

+ Đối với nhà có đường rộng  $12 \geq R > 9m$ : 0,9m.

- Độ vờn ra tối đa của ban công, lô gia, mái đua, ô-văng cho nhà biệt thự và khu dịch vụ: 1,4m

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

### **1. Quy hoạch giao thông:**

#### **a. Quy mô:**

- Trong khu quy hoạch được thiết kế 15 tuyến đường giao thông được quy hoạch thành 3 loại đường có các chỉ tiêu kỹ thuật như sau:

- Đường rộng 27m (đường QH1, đường ĐS6):

+ Bề rộng nền đường :  $B^n = 27,0m$

+ Bề rộng mặt đường :  $B^m = 17,0m$

+ Bề Rộng vỉa hè :  $B^h = 5m \times 2 = 10m$ .



- Đường rộng 16m (đường QH2, QH3, QH4, QH5, QH6, QH7, QH8, QH10, QH12, QH14) :

- + Bề rộng nền đường :  $B^n = 16m$
- + Bề rộng mặt đường :  $B^m = 7,5m$
- + Bề Rộng vỉa hè :  $B^h = 4,25m \times 2 = 8,5m$ .

- Đường rộng 13,5m (đường ĐS3, ĐS4, QH16):

- + Bề rộng nền đường :  $B^n = 13,5m$
- + Bề rộng mặt đường :  $B^m = 7,5m$
- + Bề Rộng vỉa hè :  $B^h = 3m \times 2 = 6,0m$

b. Chỉ tiêu:

- Độ dốc ngang mặt đường :  $i = 2\%$ .
- Vận tốc thiết kế :  $V^{tk} = 40km/h$ .
- Vận tốc thiết kế nút giao thông :  $V^n = 15km/h$ .
- Bán kính đường cong bó vỉa :  $R = 10m - 12m$

c. Kết cấu:

- Mặt đường bê tông nhựa: Căn cứ tiêu chuẩn thiết kế áo đường mềm 22TCN 211-06, tải trọng trục thiết kế 10T bao gồm các lớp kết cấu từ trên xuống như sau:

- + Lớp bê tông nhựa C12,5 dày 7 cm.
- + Lớp CPĐD loại 1 dày 15 cm ( $D^{max} 25mm$ )
- + Lớp CPĐD loại 2 dày 15 cm ( $D^{max} 37.5mm$ )
- + Lớp đất đồi chọn lọc dày 50 cm, đầm chặt đạt  $k > 0.98$ .

- Bó vỉa: Bó vỉa được thiết kế định hình bằng bê tông đá 1x2 M250 lắp ghép với kích thước mỗi cấu kiện là (0,55x1,0)m, bó vỉa lắp đặt trên lớp đệm VXM M75 dày 10cm.

d. An toàn giao thông:

- Thiết kê trồng các biển báo hiệu và sơn các vạch sơn bằng sơn phản quang tại các vị trí quy định.

e. Khối lượng chính và kinh phí đầu tư:

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
1	ĐƯỜNG QH1 (RỘNG 27M)	M	709,5	12.000.000	8.514.000.000
2	ĐƯỜNG QH2 (RỘNG 16M)	M	349,9	9.000.000	3.149.100.000
3	ĐƯỜNG QH3 (RỘNG 16M)	M	438,2	9.000.000	3.943.800.000
4	ĐƯỜNG QH4 (RỘNG 16M)	M	360,4	9.000.000	3.243.600.000
5	ĐƯỜNG QH5 (RỘNG 16M)	M	666,7	9.000.000	6.000.300.000
6	ĐƯỜNG QH6 (RỘNG 16M)	M	213,7	9.000.000	1.923.300.000
7	ĐƯỜNG QH7 (RỘNG 16M)	M	675,6	9.000.000	6.080.400.000
8	ĐƯỜNG QH8 (RỘNG 16M)	M	147,7	9.000.000	1.329.300.000
9	ĐƯỜNG ĐS3 (RỘNG 13,5M)	M	212,5	7.000.000	1.487.500.000
10	ĐƯỜNG QH10 (RỘNG 16M)	M	147,7	9.000.000	1.329.300.000
11	ĐƯỜNG ĐS4 (RỘNG 13,5M)	M	388,5	7.000.000	2.719.500.000
12	ĐƯỜNG QH12 (RỘNG 16M)	M	212,5	9.000.000	1.912.500.000
13	ĐƯỜNG QH14 (RỘNG 16M)	M	285,2	9.000.000	2.566.800.000

14	ĐƯỜNG ĐS6 (RỘNG 27M)	M	350	12.000.000	4.200.000.000
15	ĐƯỜNG QH16 (RỘNG 13,5M)	M	345,2	7.000.000	2.416.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>50.815.800.000</b>

## 2. Quy hoạch san nền:

### a. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500;
- Tài liệu địa chất, thủy văn chung của khu vực tỉnh Phú Yên;
- Căn cứ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 51:1984 – Thoát nước mạng lưới bên ngoài và trong công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01: 2008/BXD được ban hành theo quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 04 năm 2008;
- Căn cứ một số Quy chuẩn xây dựng hiện hành của Nhà nước;

### b. Cốt san nền:

- Trên cơ sở bản đồ thỏa thuận các thông số quy hoạch, cao độ khống chế nền thiết kế được khống chế tại vị trí các góc của khu đất. Vị trí nút giao các tuyến đường.

### \* Nguyên tắc san nền:

- Trên nguyên tắc thiết kế san nền là giải quyết vấn đề thoát nước tốt, khối lượng đào đắp nhỏ nhất và thuận lợi cho việc xây dựng.
- Địa hình khu đất có hướng dốc chính từ Tây Bắc sang Đông Nam. Hiện tại nước mặt trong khu vực thiết kế thoát theo địa hình tự nhiên.
- Từ vấn đề trên giải pháp quy hoạch san nền là tạo độ dốc hướng về phía Đông Nam để tạo hướng thoát nước chảy về hồ suối Bùn.

### c. Giải pháp san nền:

- Trên cơ sở ranh giới hiện trạng khu đất được đo đạc tiến hành chia lưới san nền hình ô vuông với kích thước chuẩn (10x10)m. Ở mỗi mắt lưới đều thể hiện các thông số: cao độ tự nhiên, cao độ thiết kế và chênh cao đào đắp, trong mỗi ô lưới được thể hiện các thông số: số thứ tự ô, diện tích ô và khối lượng đào đắp. Khối lượng đào đắp của mỗi ô được xác định theo công thức chung:

$$V = F \times H_{tc}^{tb}$$

Trong đó:  $F$  : diện tích của mỗi ô ( $m^2$ )

$H_{tc}^{tb}$  : chênh cao đào (-)/ đắp trung bình (+) (m)

- Mặt bằng có độ dốc hướng từ phía Tây Bắc sang Đông Nam khu đất. Mái taluy có hệ số mái đào 1:1 và đắp 1:1.5. Vật liệu dùng để đắp là đất, được đắp bằng máy đạt độ chặt  $K \geq 0,85$ , khi đắp mặt bằng thì chừa lại phần khối lượng kết cấu áo đường của phần đường để thi công sau.

### d. Khối lượng chính và kinh phí đầu tư:

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (Đồng)	THÀNH TIỀN (Đồng)
1	Đào san nền	M3	338.786,43	15.000	5.081.796.450
2	Đắp đất san nền $K=0,85$ (tận dụng đất đào)	M3	126.274,06	10.000	1.262.740.600
3	Vận chuyển đất thừa đổ đi	M3	212.512,37	30.000	6.375.371.100
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>12.719.908.150</b>

### 3. Cấp điện:

Đặc điểm chính công trình:

Xây dựng mới (XDM) đường dây trung áp và trạm biến áp để cấp điện cho Khu dân cư bao gồm các nội dung chính như sau:

- Xây dựng đường dây cáp ngầm 22kV từ trụ đầu nối đến trạm biến áp và từ trạm biến áp đến cột trung thế hiện có
- Xây dựng trạm biến áp công suất 250kVA: 01 trạm
- Xây dựng đường dây hạ thế cáp ngầm từ trạm biến áp đến các tủ điện đặt dọc theo vỉa hè để cấp điện cho từng lô

+ Tuyến 1 dài: 5503.3m

#### QUY MÔ CHI TIẾT

a) *Xây dựng đường dây trung áp 22kV cấp cho trạm biến áp 250kVA*

- Chiều dài tuyến: 5503.3m
- Điểm đầu: Đầu nối tại cột trung áp hiện có
- Điểm cuối: Trạm biến áp xây dựng mới đặt trên vỉa hè phần đất công viên của dự án.

- Phụ kiện: Các phụ kiện trên đường dây dùng loại phụ kiện phù hợp với kích cỡ dây dẫn và loại cách điện.

- Dây dẫn: Sử dụng dây cáp ngầm CxV/Se-DSTA/24kV-3x120mm<sup>2</sup>

- Tiếp địa: Sử dụng hệ thống tiếp địa cọc tia hỗn hợp RL-4.

- Mương cáp: Cáp ngầm 22kV được luồn trong ống xoắn HDPE Ø130/100 đặt trong rãnh cáp sâu 1,0m; phần còn lại phía trên là đất đắp và tái lập bề mặt hiện hữu. Trên sợi cáp là lớp gạch thẻ để đánh dấu. Trên mặt đất có cọc báo cáp đặt dọc theo tuyến và những vị trí chuyển hướng cáp.

b) *Trạm biến áp 250kVA*

- Xây dựng mới trạm biến áp. Sử dụng máy biến áp 3 pha, cấp điện áp 22/0,4kV, công suất 250kVA được chế tạo theo công nghệ lõi tôn armaphous tổn hao thấp.

- Kiểu trạm: Đặt trên bệ thép

- Bảo vệ phía cao áp: Tủ RMU 630A-24kV (3 ngăn)

- Thiết bị bảo vệ hạ áp:

+ 01 Aptomat tổng 3 pha 400A-600V

+ 04 Aptomat lộ 3 pha 150A-600V

- Cáp lực tổng: (Đoạn từ máy biến áp đến tủ điện tổng)

+ 3 dây pha: Mỗi pha 01 dây đồng bọc CVV –240mm<sup>2</sup> 0,6/1kV

+ Dây trung tính: 01 dây đồng bọc CVV-200mm<sup>2</sup> 0,6/1kV

- Hình thức đo đếm: Gián tiếp hạ thế

- Máy biến dòng điện (TI): 400/5A-600V cấp chính xác 0,5. Công tơ điện: 3 pha điện tử cấp chính xác 0,5. Công tơ điện và máy biến dòng điện do Công ty Điện lực Phú Yên cấp.

- Dây dẫn: Sử dụng dây đồng mềm có tiết diện  $\geq 2,5\text{mm}^2$ .

- Tiếp địa trạm: Sử dụng hệ thống tiếp địa RL20lưới hỗn hợp cọc và thanh. Dùng cọc L63x63x6 dài 2,5m chôn sâu cách mặt đất 0,7m; Thanh tiếp địa: Sắt tròn Φ12 mạ nhúng, liên kết với các cọc. Trị số điện trở tiếp địa đảm bảo  $\leq 4\Omega$  trong mọi thời điểm trong năm.

- Tủ điện tụ bù: Tủ bù tự động 80kVAr

c) Đường dây hạ áp 0,4kV cáp ngầm

+ Xây dựng mới đường dây hạ thế cáp ngầm với chiều dài tuyến: 640 mét.

Gồm 2 nhánh.

Nhánh 1:

- Xây dựng mới đường dây hạ áp ngầm 0,4kV từ vị trí trạm biến áp đến vị trí TĐ-1.9

+ Loại đường dây: Đi ngầm, chôn trực tiếp trong đất, dọc theo lề đường.

+ Dây dẫn: Sử dụng cáp ngầm hạ áp 1 sợi 3 lõi ruột đồng CVV/DSTA/PVC (3x95+1x70)mm<sup>2</sup> – 0,6/1kV.

+ Chiều dài đơn tuyến: 5503.3 mét

Nhánh 2:

- Xây dựng mới đường dây hạ áp ngầm 0,4kV từ vị trí trạm biến áp đến vị trí TĐ-2.9

+ Loại đường dây: Đi ngầm, chôn trực tiếp trong đất, dọc theo lề đường.

+ Dây dẫn: Sử dụng cáp ngầm hạ áp 1 sợi 3 lõi ruột đồng CVV/DSTA/PVC (3x95+1x70)mm<sup>2</sup> – 0,6/1kV.

+ Chiều dài đơn tuyến: 5503.3 mét

+ Dây dẫn: Sử dụng cáp ngầm hạ thế CVV/DSTA-3x95+1x70mm<sup>2</sup> 0,4/1kV: Ruột đồng. Dây được luồn trong ống nhựa xoắn đặt trong mương cáp nền đất có cảnh báo bằng dây băng cảnh báo, trên mặt có cọc báo cáp ngầm.

+ Tủ điện hạ áp: Sử dụng tủ được gia công bằng vật liệu composite màu trắng sữa, lắp đặt thiết bị và công tơ bên trong tủ, tủ gồm 2 cánh.

+ Móng tủ hạ áp: Sử dụng móng bê tông đúc tại chỗ.

+ Tiếp địa tủ điện hạ áp: Sử dụng hệ thống tiếp địa cọc tia hỗn hợp, cọc dùng thép góc tráng kẽm L63x63x6 dài 2,5m, liên kết các cọc với nhau bằng thép tròn Φ12, toàn bộ chi tiết được mạ kẽm nhúng nóng, chiều dày lớp mạ ≥ 80μm. Trị số điện trở nối đất phải đảm bảo theo quy phạm hiện hành.

+ Lắp đặt sẵn ống nhựa từ tủ điện hạ áp đến các nhà dân: Sử dụng ống nhựa gân xoắn chịu lực Φ30/40 chôn chung trong mương cáp hạ thế.

d) Tháo dỡ đường dây trung thế cáp nổi hiện trạng để hạ ngầm.

Tháo dỡ hệ thống điện hiện có trên tuyến đường xây dựng khu dân cư từ điểm đầu đến điểm cuối. Gồm đường dây trung, hạ thế và chiếu sáng.

e) Xây dựng hệ thống điện chiếu sáng

- Chiều dài tuyến: 2500m

- Trụ lắp đèn chiếu sáng:

+ Sử dụng trụ thép cần đơn cao 10m

- Cáp: Sử dụng cáp ngầm chôn dưới mương cáp nền đất. Cáp luồn trong ống nhựa xoắn, đoạn vượt đường cáp luồn trong ống thép.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng đèn Led công suất 100W

- Móng cột: sử dụng móng khối bê tông đúc tại chỗ.

- Phụ kiện đường dây: sử dụng các phụ kiện do Việt Nam sản xuất phù hợp với kích cỡ dây dẫn.

- Tủ điều khiển chiếu sáng: Lắp tủ điều khiển bật, tắt theo chế độ tự động.

- Tiếp địa: Sử dụng hệ thống tiếp địa lắp đặt tại mỗi vị trí trụ.

f. Khối lượng chính và kinh phí đầu tư:

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	DIỄN GIẢI	THÀNH TIỀN
<b>I</b>	<b>Chi phí xây dựng</b>	<b>G<sub>XD</sub></b>	21.159.955.302
1	Chi phí xây dựng đường dây 22kV	G <sub>XD1</sub>	4.739.882.241
2	Chi phí xây dựng trạm biến áp	G <sub>XD2</sub>	2.108.690.516
3	Chi phí xây dựng đường dây 0,4kV	G <sub>XD3</sub>	9.044.789.415
4	Chi phí xây dựng hệ thống điện chiếu sáng	G <sub>XD4</sub>	5.074.093.130
5	Chi phí tháo dỡ, cải tạo đường dây hiện trạng	Tạm tính	192.500.000
<b>II</b>	<b>Chi phí thiết bị</b>	<b>G<sub>TB</sub></b>	<b>1.000.000.000</b>
<b>III</b>	<b>Chi chí khác</b>	<b>G<sub>K</sub> = (I)+...+(4)</b>	<b>66.651.669</b>
1	Chi phí đóng cắt điện thi công	tạm tính	15.000.000
2	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường dây 22kV	G <sub>XD1</sub> x 0,54%	8.531.788
3	Chi phí nghiệm thu đóng điện TBA	G <sub>XD2</sub> x 2,70%	28.467.322
4	Chi phí nghiệm thu đóng điện đường dây 0,4kV	G <sub>XD3</sub> x 1,5 0,54%	14.652.559
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(I+II+III)</b>	<b>22.293.258.640</b>

**4. Quy hoạch hệ thống cấp nước sinh hoạt:**

a. Cơ sở và tiêu chuẩn thiết kế:

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam 33:2006 : Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình.

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam 4513:1988: Cấp nước bên trong công trình.

- Tiêu chuẩn Việt Nam 2622:1995: Phòng cháy chống cháy cho nhà và công trình – yêu cầu thiết kế.

- Tiêu chuẩn Việt Nam 5760-1993 Hệ thống chữa cháy – Yêu cầu chung về thiết kế lắp đặt và sử dụng.

- Thông tư số 04/2009/TTLT/BXD-BCA ngày 10/4/2009 – Hướng dẫn việc thực hiện cấp nước phòng cháy, tại đô thị và khu công nghiệp.

- Quy chuẩn Việt Nam 01: 2009/BYT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ăn uống.

- Quyết định số: 2412/QĐ-UBND của UBND tỉnh Phú Yên, V/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn tỉnh Phú Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

- Bản đồ qui hoạch Cơ cấu phân khu chức năng tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ qui hoạch Hệ thống giao thông tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ qui hoạch Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500;

b. Tính toán nhu cầu cấp nước:

Nhu cầu cấp nước được tính toán trên cơ sở Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của dự án, dân số được xác định từ Bản đồ qui hoạch Cơ cấu phân khu chức năng tỷ lệ 1/500, có kể đến sự thay đổi tự nhiên, cơ học sau 15 năm và nhu cầu dùng nước công cộng, cây xanh, chữa cháy....

- Số dân cần cấp nước là: 2.436 người. (kiểm tra lại dân số so với diện tích phân lô)

- Tiêu chuẩn cấp nước (tính cho đô thị loại 4): 120 l/người.ngày.đêm.
- Tỷ lệ dân số được cấp nước 100%.
- Hệ số không điều hoà:  $K_{ng.max} = 1,2$ ;  $K_{giờ.max} = 2,16$ .
- Bậc tin cậy của Hệ thống cấp nước: Bậc 3.

\* Lưu lượng nước sinh hoạt:

$$Q_{SH} = Nq * f / 1000 = 2436 * 120 * 1 / 1000 = 292,32 \text{ m}^3 / \text{ng.đêm.}$$

\* Nước phục vụ cho công cộng (tưới cây, rửa đường, cứu hỏa...):

$$Q_{CC} = 10\% * Q_{sh} = 29,232 \text{ m}^3 / \text{ng.đêm.}$$

\* Nước phục vụ cho công nghiệp dịch vụ trong đô thị:

$$Q_{CNDV} = 10\% * Q_{sh} = 29,232 \text{ m}^3 / \text{ng.đêm.}$$

\* Nước thất thoát:

$$Q_{TT} = 10\% (Q_{sh} + Q_{cc} + Q_{CNDV}) = 35,08 \text{ m}^3 / \text{ng.đêm.}$$

\* Lưu lượng dùng nước trung bình ngày khu dân cư là:

$$Q_{tb.ng} = Q_{SH} + Q_{TT} + Q_{cc} + Q_{CNDV} = 424,45 \text{ m}^3 / \text{ng.đêm.}$$

\* Lưu lượng dùng nước trong ngày lớn nhất:

$$Q_{ng.max} = K_{ng.max} * Q_{tb.ng} = 509,34 \text{ m}^3 / \text{ng.đêm.}$$

\* Lưu lượng dùng nước trong giờ lớn nhất:

$$Q_{giờ.max} = K_{giờ.max} * Q_{ng.max} / 24h = 45,84 \text{ m}^3 / h = 12,73 \text{ l/s.}$$

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước của công trình:

QUY MÔ	TIÊU CHUẨN (l/người.ng)	Q NGÀY MAX (m <sup>3</sup> /ng.đêm)	Q <sub>TK</sub> (m <sup>3</sup> /h)
2.436 người	120,0	509,34	45,84

c. Giải pháp nguồn nước cung cấp:

Sử dụng nguồn nước của Nhà máy nước Sơn Hòa – Xí nghiệp Cấp thoát nước số 3 thuộc Công ty CP cấp thoát nước Phú Yên, tại tuyến ống HDPE D110, chạy dọc phía Nam đường Suối Bạc 3. Điểm đầu nối Tại ngã 3 phía Nam đường Suối Bạc 3 và trục đường chính của Dự án (27m). Khi thực hiện dự án, kiến nghị Chủ đầu tư sẽ tiến hành thỏa thuận đầu nối với Công ty CP cấp thoát nước Phú Yên để xác định cụ thể các thông số điểm đầu nối.

d. Giải pháp thủy lực tuyến ống:

Bao gồm các bước tính toán như sau:

Bước 1: Vạch sơ đồ tính toán thủy lực.

Bước 2: Xác định lưu lượng dọc đường và lưu lượng nút.

Bước 3: Tính toán thủy lực toàn hệ thống.

+ Tính toán lưu lượng dọc đường:  $q_{đđ} = q_{đvđđ} * l_{tt}$

Trong đó:

$q_{đđ}$ : Lưu lượng dọc đường (l/s)

$q_{đvđđ}$ : Lưu lượng đơn vị dọc đường (l/sm)

$l_{tt}$ : Chiều dài tính toán của đường ống (m).  $l_{tt} = l_{thực} * k$

$l_{thực}$ : Chiều dài thực của đoạn ống tính toán.

$K$ : Hệ số phục vụ của đoạn ống tính toán:  $q_{đvđđ} = Q_{vào} / \sum l_{tt}$

$\sum l_{tt}$ : Tổng chiều dài tính toán của mạng lưới.

$Q_{vào}$ : Lưu lượng cấp vào mạng lưới.

Mạng đường ống cấp nước khu vực được tính toán theo thông số sau:

Lưu lượng nước tính toán: 12,73 l/s;

Áp lực cần thiết tại điểm bất lợi nhất phải đảm bảo là  $h_{ct} \geq 5m$ .

Chiều dài đường ống tính toán,  $L = 7.850$  mét;

Cao độ tại các nút tính toán lấy theo cao độ Bản đồ quy hoạch Hệ thống giao thông tỷ lệ 1/500;

Tất cả các số liệu trên được cấp nhập vào máy tính theo chương trình EPANET để xác định các thông số của hệ thống.

e. Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực được thiết kế theo mạng lưới tổng hợp. Vật liệu sử dụng là ống HDPE.

- Trên trục đường chính sử dụng Ống HDPE DN100/110, các trục đường nhánh sử dụng đường ống HDPE DN80/90; HDPE DN50/63.

- Các tuyến ống cấp nước được bố trí theo bản vẽ quy hoạch, hệ thống cấp nước được bố trí van điều tiết, đồng hồ đo nước... để thuận tiện cho khâu quản lý, thuận tiện trong việc sửa chữa.

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã giao nhau của các trục đường, đảm bảo bán kính chữa cháy không quá 150m.

f. Khối lượng chính và kinh phí đầu tư:

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
1	Xây dựng tuyến ống HDPE DN100/110	M	650,0	800.000	520.000.000
2	Xây dựng tuyến ống HDPE DN80/90	M	1.750,0	600.000	1.050.000.000
3	Xây dựng tuyến ống HDPE DN50/63	M	5.450,0	450.000	2.452.500.000
4	Trụ cứu hỏa	trụ	12,0	20.000.000	240.000.000
5	Cụm đồng hồ đo lưu lượng tổng	Bộ	1,0	60.000.000	60.000.000
	<b>TỔNG KINH PHÍ</b>				<b>4.322.500.000</b>

## 5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

### a. Tiêu chuẩn áp dụng:

- Tiêu chuẩn áp dụng: Các quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành 20TCN 51:84” Thoát nước – mạng lưới bên ngoài và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế”, TCVN 7957:2008 “ Thoát nước – mạng lưới bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế”.

- Công thoát nước được sử dụng là công tròn BTCT chịu lực theo tiêu chuẩn TCN 533-04 của bộ GTVT và TCXDVN 372:2006 “ Ống BTCT thép thoát nước” ban hành theo QĐ số 19/2006/QĐ – BXD ngày 5/7/2006, các tuyến công có tiết diện khác nhau được đấu nối theo phương pháp đấu đỉnh.

### b. Giải pháp thoát nước mưa:

- Nước mưa được thu qua hệ thống hồ thu bố trí dọc theo các tuyến đường. Hướng thoát nước mưa dọc theo các tuyến đường quy hoạch QH1, QH3, QH5, QH7. Cuối các tuyến đường này được bố trí các cửa xả, nước theo địa hình tự nhiên chảy về hồ Suối Bùn thủy lợi phía Đông Nam của dự án.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy theo cao độ các tuyến đường Quy hoạch. Đỉnh công thoát nước mưa đặt sâu tối thiểu 0,5m so với cao độ vỉa hè. Những vị trí thiết kế thoát nước ngược dốc thì công thoát nước có chiều sâu lớn hơn.

#### b.1 Hồ thu

- Hệ thống hố thu được bố trí dọc theo các trục giao thông chính đặt cách nhau khoảng 30m, kết cấu hố thu và hố thu ngăn mùi tường bê tông, nắp đậy bằng BTCT, lưới chắn rác sử dụng hệ thống thép.

**b.2 Công thoát nước ngang đường:**

- Thiết kế công thoát nước ngang đường bằng công tròn BTLT đúc sẵn đường kính D600mm, D800mm, D1000mm, D1200mm, D1500mm tùy từng vị trí lưu lượng thoát nước khác nhau, loại tải trọng HL93 với móng bằng bê tông đá 2x4 M150 dày 20cm trên lớp đệm đá 4x6 VXM M50 dày 10cm.

**b.3 Công thoát nước dọc đường:**

- Sử dụng đường kính ống D800mm, D1000mm, D1200mm, D1500mm bằng công ly tâm VH cho các trục đường tùy từng vị trí lưu lượng thoát nước khác nhau.

**c. Khối lượng chính và kinh phí đầu tư:**

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
1	Xây dựng hố thu KT(1,4x1,4)m	CÁI	320	20.000.000	6.400.000.000
2	Xây dựng hố thu KT(2,0x2,0)m	CÁI	10	30.000.000	300.000.000
3	Xây dựng công ngang đường D600mm HL93	M	1204	1.800.000	2.167.200.000
4	Xây dựng công ngang đường D800mm HL93	M	462	2.300.000	1.062.600.000
5	Xây dựng công ngang đường D1000mm HL93	M	51	3.500.000	178.500.000
6	Xây dựng công ngang đường D1200mm HL93	M	14	5.300.000	74.200.000
7	Xây dựng công ngang đường D1500mm HL93	M	35	6.500.000	227.500.000
8	Xây dựng công dọc vỉa hè D800mm Hvh	M	4.176	1.600.000	6.681.600.000
9	Xây dựng công dọc vỉa hè D1000mm Hvh	M	199	2.400.000	477.600.000
10	Xây dựng công dọc vỉa hè D1200mm Hvh	M	114	4.000.000	456.000.000
11	Xây dựng công dọc vỉa hè D1500mm Hvh	M	68	5.200.000	353.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>18.378.800.000</b>

**6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Hiện tại do chưa có hệ thống thoát nước thải, trước mắt trong giai đoạn này lập quy hoạch mạng lưới đường công thoát nước thải nội bộ khu dân cư. Căn cứ theo hướng dốc của hạ tầng giao thông và thoát nước mưa, ta bố trí hướng tuyến như sau:

- Các tuyến nhánh (N) thu gom nước thải các hộ gia đình trên các trục đường về phía Nam qua hệ thống nhà máy xử lý cho đổ ra hồ Suối Bùn;

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế xây dựng riêng hoàn toàn, hệ thống công tự chảy được thiết kế mạng cụt, sử dụng công gân D300 HDPE 2 lớp. Độ sâu chôn công ban đầu tối thiểu 0,5m. Trên tuyến bố trí các hố ga BTCT có nhiệm vụ vừa là hố kiểm tra, chuyển hướng, khoảng cách trung bình từ 20 đến 30m/hố.

- Độ dốc các đoạn công: được xác định theo độ dốc tối thiểu  $1 = 1/D$  (D: đường kính công, Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD).

- Thiết kế hố thu kích thước 1,0mx1,0m .

- Tuyến ống được chôn ngầm, chiều sâu chôn ống điểm đầu tuyến phải đảm bảo  $\geq 0,5m$ , , độ dốc tuyến ống tối thiểu là 0,3% (đảm bảo không lắng)



- Hồ ga thoát nước thải được bố trí trên tuyến trung bình 30 mét/hồ. Kích thước hồ ga mặt bằng 1,0 x 1,0 mét, lòng hồ ga rộng 0,7m, cốt đáy hồ ga ngang cốt đáy ống (để đảm bảo không lắng), chiều sâu hồ ga theo chiều sâu tuyến ống tương ứng.

- Vị trí hồ ga chờ đầu nối: hồ ga giao với đường bê tông BT1.

**Khối lượng chính và kinh phí đầu tư:**

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
1	Xây dựng giếng thăm KT(1,0x1,0)m	CÁI	446	15.000.000	6.690.000.000
2	Xây dựng tuyến ống HDPE D300mm	M	10.022	1.000.000	10.022.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>16.712.000.000</b>

**7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

**1. Cơ Sở thiết kế:**

- + Căn cứ định hướng quy hoạch chung mạng lưới bưu chính viễn thông;
- + Căn cứ Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc đã có.
- + Địa lý, địa hình khu quy hoạch
- + Xác định nguồn cấp thông tin, dựa trên quy mô cấp thông tin cần lắp đặt các tổng đài vệ tinh cho phù hợp với quy mô sử dụng, mặt khác dự phòng cho các khu vực mở rộng.

+ Tiến hành thiết kế các tuyến cáp viễn thông, cần xác định rõ vị trí và quy mô các tủ đầu nối, xác định rõ vị trí các tuyến cáp,...

- Quy mô cấp thông tin: Căn cứ bản đồ phân lô chi tiết ta có tổng số lô từ đất ở nhà liền kề, đất ở nhà vườn – biệt thự, đất dịch vụ và đất cây xanh. Ta tạm tính quy mô cấp thông tin theo như sau:

**BẢNG THỐNG KÊ THUÊ BAO THÔNG TIN LIÊN LẠC**

STT	KÝ HIỆU	CÁC LOẠI ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TẦNG CAO TB	MĐXD (%)	SỐ LÔ	CHỈ TIÊU (THUÊ BAO)	THUÊ BAO (MÁY)
<b>I</b>		<b>ĐẤT Ở</b>	<b>152.326,1</b>			<b>812</b>		<b>812</b>
<b>I.1</b>	<b>LK</b>	<b>ĐẤT Ở NHÀ LIỀN KỀ</b>	<b>144.366,5</b>					<b>792</b>
	LK-01		612,5	5	80	3	1 THUÊ BAO/HỘ	3
	LK-02		5.190,8	5	80	29	1 THUÊ BAO/HỘ	29
	LK-03		1.868,4	5	80	10	1 THUÊ BAO/HỘ	10
	LK-04		1.475,0	5	80	8	1 THUÊ BAO/HỘ	8
	LK-05		7.555,3	5	80	36	1 THUÊ BAO/HỘ	36
	LK-06		8.761,5	5	80	42	1 THUÊ BAO/HỘ	42
	LK-07		4.560,7	5	80	26	1 THUÊ BAO/HỘ	26
	LK-08		4.352,3	5	80	24	1 THUÊ BAO/HỘ	24
	LK-09		10.531,0	5	80	59	1 THUÊ BAO/HỘ	59
	LK-10		9.150,0	5	80	52	1 THUÊ BAO/HỘ	52
	LK-11		4.789,4	5	80	26	1 THUÊ BAO/HỘ	26
	LK-12		6.149,7	5	80	34	1 THUÊ BAO/HỘ	34
	LK-13		9.150,0	5	80	52	1 THUÊ BAO/HỘ	52

	LK-14		2.312,5	5	80	13	1 THUÊ BAO/ HỘ	13
	LK-15		7.063,6	5	80	38	1 THUÊ BAO/ HỘ	38
	LK-16		7.063,6	5	80	38	1 THUÊ BAO/ HỘ	38
	LK-17		7.063,6	5	80	38	1 THUÊ BAO/ HỘ	38
	LK-18		6.536,7	5	80	38	1 THUÊ BAO/ HỘ	38
	LK-19		6.536,7	5	80	38	1 THUÊ BAO/ HỘ	38
	LK-20		3.268,3	5	80	18	1 THUÊ BAO/ HỘ	18
	LK-21		5.489,1	5	80	30	1 THUÊ BAO/ HỘ	30
	LK-22		9.650,8	5	80	55	1 THUÊ BAO/ HỘ	55
	LK-23		5.851,8	5	80	33	1 THUÊ BAO/ HỘ	33
	LK-24		5.751,7	5	80	33	1 THUÊ BAO/ HỘ	33
	LK-25		3.631,5	5	80	19	1 THUÊ BAO/ HỘ	19
<b>I.2</b>	<b>BT</b>	<b>ĐẤT Ở NHÀ BIỆT THỰ</b>	<b>7.959,6</b>					<b>20</b>
	BT-01		1.253,8	3	70	2	1 THUÊ BAO/ HỘ	2
	BT-02		3.437,5	3	70	9	1 THUÊ BAO/ HỘ	9
	BT-03		3.268,3	3	70	9	1 THUÊ BAO/ HỘ	9
<b>II</b>	<b>DV</b>	<b>ĐẤT DỊCH VỤ</b>	<b>10.823,9</b>					<b>50</b>
	DV-01		4.626,6	5	60	2	10 THUÊ BAO/ LÔ	20
	DV-02		6.197,3	5	60	3	10 THUÊ BAO/ LÔ	30
<b>III</b>	<b>CX</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>15.973,0</b>					<b>16</b>
	CX-01		9.173,0	1	5		10 THUÊ BAO/ HA	9
	CX-02		6.800,0	1	5		10 THUÊ BAO/ HA	7
<b>IV</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>878</b>
<b>V</b>	<b>THUÊ BAO DỰ PHÒNG (20%)</b>			-	-	-		<b>176</b>
	<b>TỔNG THUÊ BAO TOÀN KHU</b>			-	-	-		<b>1054</b>

Dựa trên cơ sở bảng thiết kế trên ta có tổng quy mô cấp thông tin cho cả khu vực trong khu quy hoạch là: 1100 line.

## 2. Quy hoạch mạng thông tin điện thoại:

### a. Nguồn cấp:

+ Nguồn cấp thông tin: Đầu nối từ bưu điện thị trấn Củng Sơn, trạm cấp thông tin đặt tại vị trí các công viên cây xanh.

+ Quy hoạch hệ thống tổng đài: Dựa theo quy phạm xây dựng mạng ngoại vi, các huyện bán kính phục vụ của mạng cấp tính từ trung tâm chuyển mạch đến hộp cấp không quá 4 km đối với cỡ dây 0.5mm. Vì vị trí khu vực được quy hoạch nằm trong phạm vi 4 km nên không cần quy hoạch thêm tổng đài vệ tinh.

### Giải pháp đi dây:

+ Dựa vào tính chất quy mô khu đất quy hoạch ta lựa chọn cấu trúc mạng hình sao với những ưu điểm sau:

+ Chi phí xây dựng tuyến thấp do chiều dài các tuyến cấp sẽ được rút ngắn đáng kể

+ Cấu trúc mạng đơn giản

+ Mạng hình sao tuy có nhược điểm lớn là khi tổng đài có sự cố thì sẽ ảnh hưởng đến toàn mạng lưới, tuy nhiên nhược điểm này ta có thể khắc phục bằng

cách tăng cường công tác bảo trì quản lý đối với tổng đài và các tuyến cáp kết kết hợp với các tủ cáp.

+ Nguồn cấp thông tin: Sử dụng nguồn cung cấp thông tin từ Tổng đài viễn thông khu vực, vị trí đặt tại khu đất quy hoạch.

+ Mạng cáp thông tin:

++ Xây dựng mới các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao.

++ Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp công có tiết diện lõi dây 0,5mm, đi ngầm theo của hệ thống mương cáp.

++ Tủ đầu cáp được nối giữa đường cáp chính, đường cáp nhánh để đưa đến hộp đầu dây và các thuê bao được bố trí tại các ngã giao nhau của các tuyến đường để thuận lợi cho công tác đấu nối và quản lý sau này. Tùy theo tính chất sử dụng đất, quy mô công trình, mỗi khu vực quy hoạch sẽ được lắp đặt các tủ cáp, hộp cáp có quy mô đảm bảo cung cấp cho từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch

b. Lựa chọn dây truyền dẫn:

+ Để đáp ứng các yêu cầu dịch vụ truyền dẫn thông tin của khu vực quy hoạch ta lựa chọn cáp truyền dẫn là cáp đồng:

+ Kinh phí xây dựng tuyến cáp đồng rẻ hơn nhiều so với xây dựng cáp quang.

+ Cáp đồng có độ bền cơ lý cao, dễ thi công quản lý sửa chữa mà không đòi hỏi trình độ kỹ thuật cao.

+ Ta lựa chọn loại cáp đồng có vỏ bọc PE, đường kính 0.5mm dung lượng lớn nhất là 500 đôi.

+ Kết cấu Cổng, bệ cáp và tủ đầu cáp được thiết kế sao cho đảm bảo theo tiêu chuẩn TCVN 8700-2011.

**Khối lượng chính và kinh phí đầu tư:**

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (đồng)	THÀNH TIỀN (đồng)
1	TỦ CÁP 500 ĐÔI	CÁI	2	5.290.000	10.580.000
2	TỦ CÁP 100 ĐÔI	CÁI	1	750.000	750.000
3	TỦ CÁP 60 ĐÔI	CÁI	5	620.000	3.100.000
4	TỦ CÁP 50 ĐÔI	CÁI	1	520.000	520.000
5	TỦ CÁP 40 ĐÔI	CÁI	10	470.000	4.700.000
6	TỦ CÁP 30 ĐÔI	CÁI	4	420.000	1.680.000
7	HỘP CÁP 20 ĐÔI	CÁI	2	350.000	700.000
8	HỘP CÁP 10 ĐÔI	CÁI	77	250.000	19.250.000
9	DÂY CÁP NGẦM CHÍNH	M	1.300	1.050.000	1.365.000.000
10	DÂY CÁP NGẦM PHÂN PHỐI	M	25.000	60.000	1.500.000.000
11	ỐNG HDPE D110/90	M	650	234.300	152.295.000
12	ỐNG HDPE D65/50	M	8.350	93.500	780.725.000
13	MƯƠNG CÁP	M	9.000	100.000	900.000.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>4.739.300.000</b>

**PHẦN V**  
**TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ**

<b>STT</b>	<b>Hạng mục công trình</b>	<b>Thành tiền</b>
1	Giao thông	50.815.800.000
2	San nền	12.719.908.150
3	Cấp điện	22.293.258.640
4	Cấp nước	4.322.500.000
5	Thoát nước mưa	18.378.800.000
6	Thoát nước bẩn & vệ sinh môi trường	16.712.000.000
7	Thông tin liên lạc	4.739.300.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>129.981.566.790</b>

## PHẦN VI ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

### I. Đánh giá hiện trạng môi trường:

- Nước: Hiện trạng khu đất quy hoạch nhìn chung là khu vực chủ yếu trồng mía, cây xà cừ và bạch đàn do đó chất lượng nước mặt tại khu vực nghiên cứu ít gây tác động tiêu cực tới động thực vật và hệ sinh thái trong khu vực. Tuy nhiên nhìn chung mức độ ô nhiễm không cao.

- Không khí và tiếng ồn: Khu vực không có đường cao tốc chạy ngang qua, không có khu công nghiệp gây ô nhiễm vì thế khu vực không bị gây ô nhiễm bởi tiếng ồn và bụi bẩn.

- Địa chất: Hiện trạng sử dụng đất là đất đồi núi, do đó khi xây dựng cần khảo sát địa chất riêng từng lô đất.

- Nước thải và chất thải rắn:

+ Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa của khu vực lập quy hoạch chưa có, nước mưa chủ yếu tự chảy và thoát ra khu vực có địa hình thấp, tự thấm thấu vào đất.

+ Thoát nước thải sinh hoạt: khu vực hiện chưa có dân sinh sống nên chưa có hệ thống thoát nước thải.

+ Chất thải rắn: Hiện tại khu đất là khu canh tác đất nông nghiệp nên cũng không có các chất thải rắn

### II. Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực của đề án ảnh hưởng đến môi trường:

Nhìn chung khi khu dân cư đi vào hoạt động thì môi trường không khí, nước mặt, tài nguyên sinh học và kinh tế xã hội đều bị tác động tiêu cực ở mức độ khác nhau do các loại chất thải phát sinh và do nguy cơ xảy ra rủi ro sự cố môi trường.

Vì vậy cần phải có biện pháp phòng chống kiểm soát và xử lý phù hợp nhằm khống chế và giảm thiểu một cách hiệu quả tác động tiêu cực đến môi trường.

Tổng hợp các tác động chính trong quá trình đầu tư và hoạt động khu dân cư như sau:

Thành phần tác động/ bị tác động	Đất	Nước	Không khí	Tài nguyên sinh học	Kinh tế xã hội	Tổng thể
Nước thải	.+	.+	.++	.+	.+	.+
Khí thải	.++	.++	.+	.++	.++	.++
Chất thải rắn	.+++	.++	.++	.+	.++	.++
Rủi ro, sự cố	.+++	.+++	.+++	.+++	.+++	.++

Nguồn: Viện KHCN và QLMT (IESEM), 7/2007.

#### GHI CHÚ:

- .+ : ít tác động có hại
- .++ : tác động có hại ở mức độ trung bình
- .+++ : tác động có hại ở mức độ mạnh

### III. Các yếu tố tích cực của đề án cải thiện môi trường tự nhiên:

- Đầu tư xây dựng mật độ cây xanh lớn, tạo ra nhiều bóng mát và O<sub>2</sub> cho môi trường sống .

- Các yếu tố hạ tầng kỹ thuật:

+ Xây dựng kết cấu giao thông bền vững làm giảm nồng độ bụi trong không khí.

+ Đầu tư xây dựng hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt gắn kết với hệ thống chung của Thị trấn, đảm bảo cải thiện tốt cho môi trường sống của khu dân cư.

+ Hệ thống thoát nước mưa được thu gom và kết nối vào hệ thống thoát nước chung theo quy hoạch hệ thống thoát nước mưa đã được đề xuất, tránh được ngập úng cục bộ, đảm bảo cải thiện môi trường.

+ Thoát nước thải: Tất cả 100% hộ dân sử dụng hầm tự hoại xử lý nước sinh hoạt trước khi thải ra hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

+ Chất thải rắn: Tất cả các hộ dân, các dịch vụ thương mại,...trong khu dân cư phải tự trang bị các giỏ rác và thùng kín để thu gom và phân loại chất thải rắn hàng ngày ngay tại nguồn phát sinh. Riêng các công trình công cộng như công viên,... thùng rác được bố trí trên các tuyến đường dạo đi bộ để người dân ý thức tích cực góp phần bảo vệ môi trường. Rác được đội vệ sinh Thị trấn thu gom hàng ngày và tập trung về bãi tập trung và xử lý rác của thị trấn.

Chất thải rắn sinh hoạt phải được phân loại tại nguồn thành chất thải vô cơ và chất thải hữu cơ. Chất thải vô cơ sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý rác thải để xử lý chế biến. Việc thu gom và xử lý 100% lượng chất thải rắn phát sinh, phân loại chất thải rắn và có những biện pháp cụ thể để xử lý từng loại chất thải rắn làm giảm nguy cơ chất thải rắn làm ô nhiễm môi trường đất, nước và không khí cũng như phá bỏ các nguồn lây lan bệnh dịch...Tuy nhiên cần lưu ý đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh trong quá trình vận chuyển và xử lý chất thải.

- Yếu tố xã hội:

+ Khi đồ án quy hoạch thực hiện xong sẽ hình thành khu dân cư hiện đại văn minh tạo cuộc sống ổn định cho dân cư địa phương góp phần ổn định tâm lý người dân, tạo nên những tác động tích cực.

+ Khu dân cư được xây dựng với chất lượng cao, tạo ra điều kiện sống tốt hơn cho người dân là những ảnh hưởng tích cực đến môi trường xã hội, đặt biệt là làm ổn định tâm lý cộng đồng.

+ Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hình thành đảm bảo các yêu cầu sản xuất ngày càng cao của cộng đồng kinh doanh cũng tạo ra những tác động tích cực đến tâm lý người kinh doanh.

- Yếu tố cảnh quan đô thị:

+ Các công viên cây xanh công viên được đầu tư với quy mô vừa phải sẽ góp phần nâng cao mỹ quan khu vực, cải thiện môi trường sinh thái toàn khu.

+ Các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đi vào vận hành, khi được thực hiện theo đúng quy hoạch (hệ thống giao thông, hệ thống đèn chiếu sáng cho các trục đường, hệ thống ga thu nước mưa, công thoát nước sinh hoạt, hệ thống cấp điện, đường ống cấp nước...) sẽ tạo ra mỹ quan và điều kiện sống an toàn.

#### **IV. Các yếu tố tiêu cực của đồ án ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên:**

##### **1. Tác động của đồ án đến môi trường nước :**

- Trong giai đoạn xây dựng các công trình kiến trúc, xây dựng đường giao thông cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, nước thải xả tràn trên mặt đất gây ra những ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước, đặt biệt là nước mặt.

- Khi đồ án quy hoạch được thực hiện sẽ dẫn đến sự gia tăng dân số tham gia các hoạt động sinh sống và làm việc trong khu vực làm cho nguồn thải nước nhiều hơn và nếu không quản lý tốt đây chính là nguồn gây ô nhiễm lớn nhất cho nước mặt cũng như nước ngầm.

- Khi khu dân cư hình thành và phát triển thì chất thải rắn là một trong những vấn đề cần quan tâm nhất. Việc thu gom và xử lý chất thải rắn không đúng quy cách sẽ tác động rất lớn tới môi trường của khu vực. Nếu lượng chất thải rắn được thu gom không hết sẽ tồn tại ở nhiều khu vực khác nhau, việc phân hủy rác (đặc biệt là chất thải rắn có nguồn gốc hữu cơ) sẽ làm tăng mức độ nhiễm BOD trong nguồn nước mặt.

### **2. Tác động của dự án đến môi trường đất:**

- Trong quá trình thi công xây dựng, tác động chủ yếu là sự thay đổi cơ cấu sử dụng đất làm cơ cấu lý tính của đất khu vực này bị ảnh hưởng theo chiều hướng xấu như: giảm độ tơi xốp, khả năng thấm nước, giữ ẩm...

- Với đặc thù là khu dân cư thì sự có mặt của một lượng dân cư lớn cùng với các phương tiện di chuyển trong một thời điểm cũng là một yếu tố gây ô nhiễm nguồn đất. Tuy nhiên, với hệ thống thoát nước mưa được thiết kế trong đồ án sẽ góp phần giảm ô nhiễm lên môi trường đất do các chất thải ngấm trực tiếp vào đất, cũng như do sự rửa trôi của nước mưa.

### **3. Tác động đến môi trường không khí:**

- Bụi đất, cát và khí thải của các máy móc trong khi tiến hành san nền, xây dựng gây ô nhiễm bụi cho môi trường không khí khu vực dự án. Khí bụi sinh ra trong giai đoạn này chủ yếu ảnh hưởng đến các công nhân tham gia xây dựng rất ít có ảnh hưởng đến khu vực lân cận.

- Người dân tham gia các hoạt động sản xuất tăng lên kéo theo sự tăng mạnh về nhu cầu nguyên liệu (điện, than, xăng dầu..) làm gia tăng sản lượng phát thải các chất ô nhiễm vào khí quyển và ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí đô thị.

- Trong các hoạt động sinh hoạt, quá trình đốt cháy nhiên liệu hóa thạch (đun nấu) là quá trình phát thải nhiều tác nhân gây ô nhiễm không khí với tải lượng phát thải tùy theo khối lượng và chủng loại nhiên liệu sử dụng.

- Tuy nhiên hệ thống các khu cây xanh, công viên, được xây dựng với mật độ phù hợp sẽ góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, giảm lượng bụi...

### **4. Tác động đến môi trường tiếng ồn và chấn động:**

- Trong giai đoạn thi công xây dựng tiếng ồn và chấn động chủ yếu là do các phương tiện vận chuyển và máy móc xây dựng, tuy nhiên tiếng ồn cũng chỉ tác động đến công nhân xây dựng chứ ít có ảnh hưởng tới dân cư khu vực lân cận.

- Sự gia tăng dân số cũng kéo theo sự gia tăng cường độ tiếng ồn sinh hoạt trong khu dân cư.

Đường giao thông sau khi hình thành cũng là một nguồn gây ô nhiễm về không khí và tiếng ồn khá lớn cho khu vực.

- Tuy nhiên hệ thống cây xanh công viên, những dải cây ven đường là hệ thống lưới lọc âm thanh và chấn động rất tốt, góp phần làm cho ô nhiễm tiếng ồn được giảm đi.

Hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường làm căn cứ đưa ra giải pháp quy hoạch không gian và quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chí sử dụng đất: Cần thực hiện phân chia cơ cấu sử dụng đất đúng theo cấu trúc quy hoạch đã đề xuất đảm bảo không gian ở của người dân thân thiện, tiện nghi, mỹ quan và môi trường bền vững.

- Tiêu chí về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã đề xuất.

- Tiêu chí tuyên truyền vận động người dân tham gia phong trào bảo vệ môi trường, khuyến khích trồng nhiều cây xanh để đảm bảo bóng mát và điều hòa khí hậu. Áp dụng các tiêu chí xả thải ra môi trường theo tiêu chuẩn hiện hành, thường xuyên kiểm tra giám sát các hoạt động xả thải ra môi trường.

**V. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí tiếng ồn khi triển khai thực hiện đồ án:**

**1. Môi trường không khí và tiếng ồn:**

- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường chiến lược trước khi thực hiện dự án xây dựng.

- Thực hiện nghiêm túc công tác kiểm soát, kiểm tra, kiểm kê và quan trắc môi trường không khí.

- Có các biện pháp ngăn tiếng ồn cục bộ như xây dựng các tường chắn tiếng ồn giao thông đối với các công trình cần yên tĩnh. Cần phải có vùng đệm, khoảng lùi cách ly giữa đường giao thông và các công trình cần yên tĩnh.

**2. Môi trường nước :**

- Vì đây là khu dân cư mới hình thành, nguồn gây ô nhiễm nước tiềm năng là nước thải sinh hoạt, theo thiết kế hệ thống thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế riêng và được xử lý qua hầm tự hoại từ mỗi hộ gia đình trước khi dẫn về hệ thống thoát nước thải khu vực.

**3. Bảo vệ và chống ô nhiễm môi trường bởi chất thải rắn.**

- Mục tiêu là tối thiểu hóa sự phát sinh rác thải, các phần tử độc hại trong rác thải. Phân loại ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được sao cho không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.

- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hóa khi gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

- Đối với rác thải sản xuất cần phân loại ở trong các khu sản xuất gia đình và cho các thùng chứa khác nhau theo loại rác. Có thể tiến hành phân loại thành hai loại rác là vô cơ và hữu cơ.

**4. Y tế, bảo vệ sức khỏe cộng đồng :**

- Giải quyết cung cấp nước sạch, vệ sinh môi trường, làm giảm các bệnh dịch, nhất là các bệnh do quá trình xây dựng gây ra. Đảm bảo 100% công trình phục vụ sinh hoạt có nhà vệ sinh hợp vệ sinh, không để tình trạng xả thải trực tiếp ra mương thủy lợi.

- Cần chú ý vệ sinh khu sản xuất, ngăn ngừa ô nhiễm không khí, tiếng ồn, tai nạn giao thông, ngăn ngừa tệ nạn xã hội...

**VI. Lập kế hoạch giám sát về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.**



- Đẩy mạnh và phát triển rộng rãi phong trào giáo dục môi trường trong toàn thể nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.
- Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường, vận dụng các công cụ này vào việc phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong toàn bộ khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước bẩn, chất thải rắn tại các khu công cộng như: công viên,...
- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu.
- Tiến hành chương trình tuyên truyền về môi trường và xã hội.
- Quan trắc chất lượng nước tại các công trình xử lý, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ tài nguyên và Môi trường.

**PHẦN VII**  
**HỒ SƠ SẢN PHẨM QUY HOẠCH**

Chất lượng và khối lượng hồ sơ theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng. Nội dung bao gồm:

**1. Phần bản vẽ:** Gồm 09 bộ (A0)

STT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ in màu	Hồ sơ A3 thu nhỏ
<b>I</b>	<b>Phần bản vẽ</b>			
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000 - 5.000	A1-A0	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500	A1-A0	A3
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	A1-A0	A3
4	Bản đồ quy hoạch chi tiết sử dụng đất		A1-A0	A3
5	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	A1-A0	A3
6	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/500	A1-A0	A3
7	Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	A1-A0	A3
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện sinh hoạt	1/500	A1-A0	A3
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện chiếu sáng	1/500	A1-A0	A3
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	1/500	A1-A0	A3
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước sinh hoạt	1/500	A1-A0	A3
12	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	1/500	A1-A0	A3
13	Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	1/500	A1-A0	A3
14	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	1/500	A1-A0	A3
15	Bản đồ quy hoạch san nền	1/500	A1-A0	A3
16	Bản đồ đánh giá tác động môi trường chiến lược	1/500	A1-A0	A3
17	Bản vẽ thiết kế đô thị (mẫu nhà)	1/500	A1-A0	A3
<b>II</b>	<b>Phần văn bản</b>			
1	Thuyết minh tổng hợp			
2	Các dự thảo: Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết			

**2. Số lượng sản phẩm:** 09 bộ hồ sơ in màu, bao gồm:

- Thuyết minh tổng hợp (*thuyết minh, bản vẽ thu nhỏ, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan*).
- Bản đồ Quy hoạch in màu đúng tỷ lệ.
- Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch.
- Đĩa CD lưu giữ các bản vẽ A0, A3 và văn bản.

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

Đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư dọc tuyến đường ĐS6 (nối dài) là cần thiết và phù hợp với định hướng phát triển đô thị của thị trấn Củng Sơn trong tương lai. Đồ án quy hoạch này được duyệt sẽ là cơ sở để triển khai các bước lập dự án đầu tư.

Kính đề nghị UBND huyện Sơn Hòa và các ngành có liên quan, quan tâm xem xét và phê duyệt để có cơ sở pháp lý tiến hành các bước tiếp theo./.

**CÔNG TY TNHH TVĐT&XD NHẬT TIẾN**