

CÔNG TY TNHH TV&XD
QUẢNG CHÂU
*****❧❧*****

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
*****❧❧*****

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

TÊN ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG
TRƯƠNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI.

CHỦ ĐẦU TƯ: BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT
TRIỂN QUỸ ĐẤT THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI.

CƠ QUAN LẬP: CÔNG TY TNHH TV&XD QUẢNG CHÂU.

PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ TP. QUẢNG NGÃI

ĐÃ THẨM ĐỊNH

Số: ...38 / BC.TP - Q.LĐT.

Ngày 25 tháng 8 năm 2022

Người thẩm định:

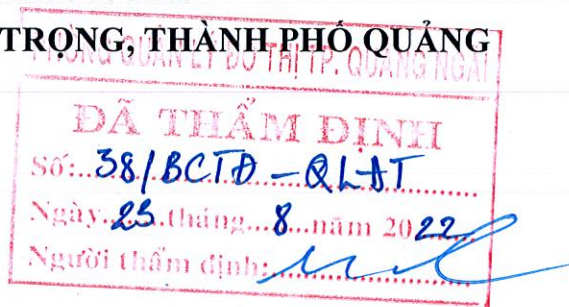
Quảng Ngãi, tháng 5 năm 2022

Quảng Ngãi, ngày 25 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH TỔNG HỢP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

TÊN DỰ ÁN: KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG
TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI.

ĐỊA ĐIỂM XD: PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG
NGÃI, TỈNH QUẢNG NGÃI.



Tham gia lập quy hoạch :

- Chủ Trì : KTS Trần Ngọc Tường *Nguyễn Văn Mạnh*
Tham gia : KS. Nguyễn Hữu Thịnh
: KS. Dương Đình Uyên
: KS. Phạm Quốc Huy
: KS. Phạm Duy Hùng
: KS. Bùi Đức Trọng
: KS Ngô Minh Phú

CÔNG TY TNHH TV&XD QUẢNG CHÂU
P. GIÁM ĐỐC



Bùi Đức Trọng

PHẦN I **MỞ ĐẦU**

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

Với mục tiêu xây dựng một khu dân cư văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gắn kết chặt chẽ với cảnh quan xung quanh, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững, phù hợp với định hướng quy hoạch; góp phần chỉnh trang, tạo diện mạo mới cho đô thị nhằm cải thiện chất lượng và môi trường sống cho người dân trên địa bàn, giúp người dân được hưởng thụ không gian xanh, sạch, thân thiện với môi trường. Đồng thời, từng bước giải quyết nhu cầu về đất ở cho người dân trên địa bàn thành phố; Đảm bảo mối quan hệ hài hòa giữa phát triển kinh tế, tăng trưởng dân số và xây dựng nhà ở phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế – xã hội, quy hoạch phát triển đô thị của thành phố.

Vì vậy việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi để đáp ứng nhu cầu trên là hết sức cần thiết và cấp bách.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 3/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo Quyết định số 01/2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Căn cứ Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi.

- Căn cứ Nghị quyết số 183/NQ-HĐND ngày 5/11/2021 của HĐND thành phố Quảng Ngãi về chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi;

- Căn cứ Quyết định số 1308/QĐ-UBND ngày 12/4/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán QHCT TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi.

- Căn cứ Thông báo kết luận số 767/TB-UBND ngày 29/4/2022 của đồng chí Nguyễn Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố Quảng Ngãi tại cuộc họp thành viên UBND thành phố thông qua các nội dung: (1) Quy mô đầu tư dự án Khu dân cư Nam đường Trần Văn Trà, xã Tịnh An; (2) QHCT TL1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi; (3) QHCT QL1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng.

- Căn cứ Quyết định số 3619/QĐ-UBND ngày 11/7/2022 của UBND thành phố Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đối với hệ thống thoát nước đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ chợ Hàng Rượu đến vòng xoay đường Võ Nguyên Giáp – Nguyễn Văn Linh và đoạn từ Bến xe Bắc đến Cầu Sắt).

- Căn cứ kết luận số 563/KL-TU ngày 9/8/2022 của Ban Thường vụ thành ủy cho ý kiến về 03 đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 do UBND thành phố trình.

- Các nguồn tài liệu, số liệu:

+ Các tài liệu khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn do Công Ty TNHH Tư vấn & Xây dựng Quảng Châu thực hiện.

+ Và một số tài liệu khác có liên quan.

III. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỒ ÁN:

1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chi tiết thành phố Quảng Ngãi (tỷ lệ 1/2000) đã được phê duyệt.

- Xây dựng Khu dân cư mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, không gian kiến trúc đẹp, đảm bảo gắn kết hài hòa với cảnh quan và môi trường xung quanh; góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và diện mạo kiến trúc cảnh quan khu vực; đồng thời đáp ứng nhu cầu phát triển đất ở tại địa phương và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu từ quỹ đất.

2. Nhiệm vụ:

- Xác định phạm vi ranh giới, diện tích khu vực để thiết kế quy hoạch.

- Xác định tính chất, vai trò của khu vực quy hoạch.
- Thu thập xử lý số liệu, tài liệu hiện trạng kinh tế, xã hội tổng hợp trên địa bàn xã và khu vực lập quy hoạch.
- Nêu tính phù hợp của Quy hoạch điểm dân cư và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Đề xuất các giải pháp phân lô quy hoạch.
- Xác định danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch.
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu quy hoạch phù hợp với các khu vực lân cận và có hướng phát triển trong tương lai.
- Điều tra, khảo sát, thu thập các số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế, xã hội, lao động, đất đai và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới khu vực nghiên cứu quy hoạch; các tài liệu quy hoạch tổng thể, quy hoạch ngành ... có liên quan.
- Xác định ranh giới, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với các khu vực lân cận và phát triển trong tương lai.
- Quy hoạch chi tiết sử dụng đất; quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật: San nền, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường phù hợp với địa điểm, tính chất các khu vực lân cận và trong khu vực quy hoạch.
- Đánh giá tác động môi trường và đề xuất các biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường khu vực quy hoạch.

PHẦN II
ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu:

- Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi thuộc phường Trương Quang Trọng, TP. Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, có diện tích: 72.188,61 m²; Giới cận khu đất cụ thể như sau:

- + Phía Đông : Giáp KDC và nghĩa địa hiện trạng
- + Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Văn Linh và KDC hiện trạng
- + Phía Nam : KDC hiện trạng
- + Phía Bắc : KDC hiện trạng.

TỌA ĐỘ RANH QUY HOẠCH (VN2000)			
STT	TIÊU ĐIỂM	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	M1	1675004,97	585570,22
2	M2	1675085,31	585558,14
3	M3	1675085,93	585586,59
4	M4	1675094,44	585586,26
5	M5	1675094,23	585592,25
6	M6	1675183,98	585590,96
7	M7	1675184,18	585595,59
8	M8	1675200,87	585594,99
9	M9	1675203,30	585621,21
10	M10	1675230,17	585621,21
11	M11	1675234,77	585659,08
12	M12	1675238,19	585677,84
13	M13	1675255,14	585675,67
14	M14	1675255,69	585704,98
15	M15	1675302,75	585707,54
16	M16	1675307,14	585703,86
17	M17	1675305,79	585727,28
18	M18	1675301,95	585723,01
19	M19	1675278,83	585721,40

20	M20	1675272,80	585801,33
21	M21	1675294,98	585806,65
22	M22	1675298,26	585803,16
23	M23	1675293,35	585826,03
24	M24	1675292,02	585821,28
25	M25	1675269,57	585815,66
26	M26	1675249,88	585856,45
27	M27	1675274,14	585866,12
28	M28	1675284,46	585862,08
29	M29	1675275,97	585886,62
30	M30	1675274,62	585877,21
31	M31	1675273,24	585875,40
32	M32	1675205,54	585863,22
33	M33	1675144,91	585863,25
34	M34	1675144,91	585887,96
35	M35	1675050,45	585887,33
36	M36	1675050,47	585866,28
37	M37	1675036,52	585852,33
38	M38	1675036,49	585723,78
39	M39	1674934,00	585720,71
40	M40	1674943,21	585694,93
41	M41	1674939,50	585671,10
42	M42	1674981,89	585665,40
43	M43	1675015,80	585658,80

2. Đặc điểm địa hình:

Khu vực dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc ít thay đổi. Cao độ nền tự nhiên thay đổi từ 6,0 đến 7,0m.

3. Khí hậu:

Phường Trương Quang Trọng mang khí hậu đặc trưng của tỉnh Quảng Ngãi, nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới ẩm, gió mùa.

Nhiệt độ:

Nhiệt độ không khí trung bình năm: ở khu vực miền núi biến đổi 20,1 - 26,1 °C, cao nhất là 31,7 °C và thấp nhất là 16,5 °C. Tại vùng duyên hải, nhiệt độ không khí trung bình năm là 27,0 °C, cao nhất 39,9 °C và thấp nhất 15,8 °C.

Mùa khô: Từ tháng 01 đến tháng 8, bình quân số giờ nắng 8,5 giờ/ngày, nhiệt độ 26,9°C. Đặc biệt mùa này có gió Tây khô nóng kéo dài khoảng 35 - 40 ngày.

Mùa mưa: Từ tháng 9 đến tháng 12, bình quân số giờ nắng 4,5 giờ/ngày, nhiệt độ 25,6°C.

Lượng mưa:

Đây cũng là một yếu tố khí hậu đáng quan tâm đối với các tỉnh miền trung, theo số liệu thống kê mưa cho thấy lượng mưa trung bình năm tại khu vực thành phố Quảng Ngãi khoảng 2428.4mm. Nếu phân chia biến động của mưa theo mùa thì ở đây có thể chia ra thành 2 mùa là: mùa mưa và mùa khô.

Mùa mưa ở đây ngắn và khá lớn, mưa bắt đầu từ tháng IX đến tháng XII hàng năm, lượng mưa chiếm từ 70÷80% lượng mưa cả năm. Hai tháng mưa lớn nhất là tháng 9 và tháng 10 có lượng mưa vào cỡ 600÷900mm/tháng. Mùa mưa trùng với thời kỳ gió mùa Đông Bắc và bão trên biển Đông.

Mùa khô kéo dài từ tháng 01 đến tháng 8 với lượng mưa chỉ chiếm 30÷50% tổng lượng mưa hàng năm. Tháng có lượng mưa nhỏ nhất thường là tháng II với lượng mưa chỉ chiếm 1÷2% lượng mưa cả năm.

Qua phân tích cường độ mưa cho thấy sự chênh lệch giữa tháng mưa nhiều gấp khoảng 1,5÷20 lần tháng mưa ít. Sự phân bố mưa trong năm rất không đồng đều sẽ dẫn đến tình trạng thiếu nước sinh hoạt và tưới cho nông nghiệp trong mùa khô và gây ra ngập lụt trong mùa mưa. Đó là điều không thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và đời sống của người dân trong vùng.

Độ ẩm:

Độ ẩm tuyệt đối trung bình tháng trong năm: tại khu vực miền núi là 22,5 - 27,9% và độ ẩm tương đối 79-92%; tại vùng duyên hải độ ẩm tuyệt đối trung bình là 27,9% và độ ẩm tương đối trung bình là 79%.

Nắng:

Tổng số giờ nắng khoảng từ 2000÷2200h/năm. Tháng 5 có số giờ nắng nhiều nhất khoảng 242h/tháng, tháng 12 có số giờ nắng ít nhất, khoảng 90h/tháng.

Gió:

Gió Tây khô nóng trong mùa hè. Hiện tượng nắng nóng kéo dài nhiều ngày, kèm với gió Tây Nam mạnh cũng gây ra khô hạn trong vùng.

Gió Mùa Đông Bắc thường gây ra gió giật, các cơn lốc và thường gây ra mưa to, ẩm ướt, đồng thời nhiệt độ giảm mạnh.

Bão:

Bão và áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng đến Quảng Ngãi thường trùng vào mùa mưa (tháng IX đến tháng XII). Các cơn bão đổ bộ vào Quảng Ngãi thường gây ra gió mạnh và mưa rất lớn. Tại Quảng Ngãi, bão thường tập trung vào các tháng IX,

X và tháng XI. Khả năng xuất hiện vào tháng X là lớn nhất, tuy nhiên mùa bão diễn biến khá phức tạp qua các năm.

Trung bình hàng năm có 1 cơn bão hoặc áp thấp nhiệt đới ảnh hưởng trực tiếp đến Quảng Ngãi gây mưa to và gió mạnh từ cấp 6 trở lên. Ngoài ra cũng có những năm có đến 3- 4 cơn bão thường gây ra mưa to và gió rất mạnh, có khi kèm theo hiện tượng nước biển dâng.

1.4. Địa chất thủy văn, địa chất công trình:

Địa chất thủy văn:

Theo số liệu khảo sát thủy văn khu vực kết hợp với việc điều tra dân sinh trong vùng thì phần lớn vùng dự án bị ngập lụt vào mùa mưa lũ.

Qua kết quả thăm dò địa chất và tham khảo các tài liệu khảo sát về địa chất thủy văn của khu vực lân cận, thì nguồn nước ngầm trong vùng tuyến đi qua trữ lượng khá lớn, mực nước ngầm xuất hiện ở độ sâu thay đổi từ 4.5-5.5m. Do vậy khả năng khai thác nước ngầm ở đây tương đối thuận lợi, nguồn nước trong sạch phục vụ rất tốt cho việc sinh hoạt dân sinh.

Địa chất công trình:

Địa chất tương đối thuận lợi cho xây dựng.

Thành phần chủ yếu của các loại đất là cát, cát pha đến sét pha kết cấu mềm rời. Càng xuống sâu thì địa chất càng ổn định, thuận tiện cho việc xây dựng các công trình kiến trúc. Tại khu vực nghiên cứu đã xây dựng nhiều nhà 1 đến 3 tầng, tuy nhiên trước khi triển khai các dự án xây dựng cần được khảo sát địa chất để đưa ra giải pháp thiết kế nền móng phù hợp.

Cảnh quan thiên nhiên:

Nhìn chung không có gì đặc sắc và nổi bật.

II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG:

1. Hiện trạng dân cư:

Xung quanh khu quy hoạch có các khu dân cư hiện hữu nằm trên các tuyến đường Nguyễn Văn Linh, KDC phía Bắc và phía Đông, Nam.

2. Hiện trạng lao động:

Lao động chủ yếu trong khu vực nghiên cứu là lao động Nông nghiệp, các hộ gia đình ven Tuyến Nguyễn Văn Linh kinh doanh nhỏ lẻ với các ngành nghề: kinh doanh cà phê, tạp hóa, cơ khí, mộc tiểu thủ công nghiệp ...

3. Hiện trạng sử dụng đất:

Đất đai khu vực quy hoạch đa phần là đất nông nghiệp, lâm nghiệp, một phần đất ở, đất công trình công cộng, đất thương mại dịch vụ và đất giao thông. Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực quy hoạch thống kê như sau:

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m²)	Tỷ trọng (%)
1	Đất nhà ở hiện trạng	HT	2.499,89	3,46
2	Đất Nông – Lâm nghiệp		32.758,68	45,38
	Đất lúa	ĐL	28.700,46	39,76
	Đất hoa màu	HM	2.196,93	3,04
	Đất trồng cây lâu năm	LN	1.861,29	2,58
3	Đất chưa sử dụng	BCS	1.294,30	1,79
4	Đất mặt nước	MN	1.177,26	1,63
5	Đất thương mại	TM	8.463,99	11,72
6	Đất công cộng	CC	22.768,86	31,54
7	Đất Giao thông	GT	3.225,63	4,47
	Tổng diện tích đất		72.188,61	100,00

4. Hiện trạng hạ tầng xã hội:

4.1. Nhà ở:

Nhà ở các khu dân cư lân cận chủ yếu là nhà 2 đến 3 tầng xây dựng kiên cố và nhà trệt xây dựng bán kiên cố.

4.2. Công trình công cộng:

Hiện trạng công trình công cộng: Xung quanh khu quy hoạch có các công trình công cộng:

- + Bến xe Bắc Quảng Ngãi (cũ).
- + Chợ.

5. Hiện trạng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:
 - + Phía Tây dự án tiếp giáp với đường Nguyễn Văn Linh;
 - + Phía Bắc: có tuyến đường từ Nguyễn Văn Linh đi đường Trần Văn trà, kết cấu BTXM rộng 5,5m-10,5m; nền đường rộng khoảng 6,5-15,0m;
- Giao thông nội khu: có các tuyến đường mòn đi khu sản xuất, đường BTXM vào các hộ gia đình ở phía Đông Nam dự án.

5.2. Hiện trạng san nền

- Khu vực dự án có địa hình tương đối cao, dao động từ 6,0m -7,0m,
- Khu dân cư hiện trạng cao trình dao động từ 7,5m – 8,0m.

- Đường Nguyễn Văn Linh đoạn tiếp giáp dự án cao trình dao động từ 8,1m đến 8,5m;

5.3. Hiện trạng cấp điện, thông tin liên lạc.

- Trong khu vực quy hoạch có 1 tuyến điện 22kv chạy dọc theo đường Nguyễn Văn Linh.

- Ngoài ra còn có tuyến đường dây 0.4Kv cấp cho khu vực chợ và KDC phía Đông Nam.

5.4. Hiện trạng cấp nước

Hiện tại trên tuyến đường Nguyễn Văn Linh đã có hệ thống cấp nước sạch, tuy nhiên người dân lân cận dự án chủ yếu sử dụng nước sinh hoạt từ các giếng khoan, giếng đào mạch nông từ 3-10 m. Chất lượng nước giếng trong khu vực tương đối tốt.

5.5. Hiện trạng thoát nước mưa

- Hiện trạng khu vực nước chảy tràn tự nhiên, thường xuyên ngập úng không có hướng tiêu thoát nước, gây bức xúc rất lớn cho người dân. Đặc biệt là các hộ dân phía Đông Bắc dự án.

- Khu vực lân cận có hệ thống thoát nước nằm trên trục đường Nguyễn Văn Linh bằng công tròn BTLT D1000, tuy nhiên cote mặt đường Nguyễn Văn Linh (+8.20m) cao hơn khu vực dự án (6,0-7,0)m nên hiện trạng không thể thoát về tuyến cống này.

5.6. Kênh tưới

Hiện trạng khu vực dự án không có kênh tưới

5.7. Hiện trạng thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường

Thoát nước bẩn:

Khu vực chưa có hệ thống thoát nước bẩn. Nước bẩn chỉ xử lý cục bộ bằng bể tự hoại và chảy ra hệ thống kênh, mương trong khu vực;

Các hộ nhà vườn, nước thải đổ ra sau nhà, thấm trực tiếp xuống đất.

Quản lý chất thải rắn:

Hiện nay chỉ có các hộ dân sống dọc trên tuyến Võ Nguyên Giáp là được xe của Công ty Môi trường đô thị thu gom chất thải rắn. Còn các khu vực dân cư khác, chất thải rắn sinh hoạt do các hộ dân tự xử lý bằng cách đốt, ủ chôn lấp trong vườn nhà, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường sống.

Nghĩa trang, nghĩa địa

Mồ mã tập trung ở phía Đông dự án, phạm vi chân núi Long Đầu.

6. Các dự án chuẩn bị đầu tư có liên quan

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi.

7. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

7.1. Thuận lợi:

Khu vực dự án phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi

Khu vực nghiên cứu nằm dọc sau tuyến đường Nguyễn Văn thuận lợi cho việc giao thương, kết nối với các khu vực khác nhanh chóng và thuận tiện;

Dân cư khu vực giáp ranh có mật độ dân cư đông đúc, trình độ dân trí cao,

Địa hình tương đối bằng phẳng thuận lợi cho việc phát triển hạ tầng;

7.2. Khó khăn:

Khu vực nghiên cứu có nền địa hình thấp so với khu vực xung quanh nên thường xuyên bị ảnh hưởng bởi mưa lũ hàng năm.

Hạ tầng khu vực chưa được đầu tư đồng bộ gây khó khăn cho việc kết nối phục vụ khu dân cư.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được đầu tư mới toàn bộ, kinh phí đầu tư lớn.

-----o0o-----

PHẦN III
QUY HOẠCH KHÔNG GIAN
VÀ ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

I. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được thống kê theo bảng sau :

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác của đồ án quy hoạch tuân thủ theo đúng quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số dự báo	người	650-850
II	Sử dụng đất		
	Tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh	ha	7,22
1	Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	8-50
2	Đất cây xanh	m ² /người	≥2 (nhóm nhà ở)
3	Đất giao thông	% tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị	≥22
4	Đất công trình công cộng-dịch vụ	m ² /người	Tuân thủ theo quy hoạch đô thị cấp trên
III	Kiến trúc, cảnh quan		
1	Tầng cao xây dựng tối đa		
	- Nhà ở	Tầng	05
	- Công trình công cộng-dịch vụ đô thị	Tầng	9
2	Mật độ xây dựng tối đa		
	- Nhà ở	%	100
	- Công trình công cộng-dịch vụ	%	80
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Chỉ tiêu cấp nước		
	Cấp nước sinh hoạt	lít/người-ng.đ(*)	≥120
	Cấp nước trường mẫu giáo, mầm non	lít/cháu-ng.đ	≥75
	Cấp nước trường học	lít/học sinh-ng.đ	≥15
	Cấp nước công trình công cộng khác	lít/m ² sàn-ng.đ	≥2
2	Chỉ tiêu cấp điện		

	- Điện sinh hoạt	KWh/người.năm	850-1100
	- Điện công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện sinh hoạt	35-40
	+ Văn phòng:		
	Không có điều hòa	W/m ² sàn	20
	Có điều hòa	W/m ² sàn	30
	+ Nhà trẻ, mẫu giáo:		
	Không có điều hòa	kW/cháu	0,15
	Có điều hòa	kW/cháu	0,2
	+ Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại, dịch vụ:		
	Không có điều hòa	W/m ² sàn	20
	Có điều hòa	W/m ² sàn	30
	+ Chiếu sáng công cộng:		
	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	1
	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	W/m ²	0,5
	- Tỷ lệ chiếu sáng đường phố chính	%	100
3	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% (chỉ tiêu cấp nước)	≥80
	Tỷ lệ nước thải sinh hoạt được xử lý	%	100
4	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
5	Thu gom chất thải rắn (lượng chất thải rắn phát sinh).	Kg/người-ngày	1,0-1,3 (tỷ lệ thu gom ≥90%)

II. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

1. Nguyên tắc:

Các phương án đề xuất phải được nghiên cứu dựa trên Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/200 khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi.

Cơ cấu tổ chức không gian đi đôi với việc thuận lợi giao thông, tạo mỹ quan, văn minh đô thị, bảo vệ môi trường và tăng hiệu quả sử dụng đất;

Các giải pháp quy hoạch phải dựa trên thực tế hiện trạng tại khu vực nghiên cứu về điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên và xã hội ..;

Bố cục không gian kiến trúc phải đảm bảo được các chức năng sử dụng, các khoảng lùi, chỉ giới, khoảng cách giữa hai công trình.v.v.. theo qui định. Ngoài ra phải tổ chức không gian công viên cây xanh hợp lý đảm bảo mật độ theo qui định và bố trí các chủng loại cây xanh phù hợp;

Bố cục không gian kiến trúc phải đảm bảo các góc nhìn, tầm nhìn và trường nhìn cho các điểm nhấn không gian chung;

Bố cục không gian kiến trúc tốt mang lại hiệu quả sử dụng lâu dài, góp phần làm tăng giá trị thẩm mỹ cho đô thị nói chung và công trình nói riêng. Bố cục không gian kiến trúc phải tuân thủ các giá trị mỹ học và tính lịch sử cũng như tính thời sự của đô thị hiện tại, đảm bảo phát triển bền vững và lâu dài.

2. Các đề xuất cơ cấu quy hoạch:

Bố trí các khu đất ở kiểu nhà liên kế dọc theo các tuyến đường.

Bố trí các khu cây xanh, vườn hoa nằm xen kẽ trong các khu ở.

Tổ chức các trục giao thông trong các nhóm ở liên kết với trục giao thông cảnh quan và trục giao thông đối ngoại và các tuyến giao thông khu vực.

Bố trí công viên cây xanh nằm trên trục cảnh quan cùng hệ thống cây xanh dọc các tuyến đường trong khu Quy hoạch giữ vai trò tạo mỹ quan, bảo vệ môi trường và cải thiện vi khí hậu cho khu vực.

Ưu điểm:

Tổ chức các trục giao thông trong nhóm ở liên kết với tuyến đường Nguyễn Văn Linh hiện trạng khiến giao thông mạch lạc rõ ràng các tuyến chính trở nên liên thông, các khu chức năng được bố trí hợp lý, khai thác giá trị quỹ đất, tăng tiện ích cho người dân sống trong đô thị.

Tạo được không gian cảnh quan đẹp trên các trục đường chính.

Tạo được các công trình điểm nhấn tại các vị trí đẹp trong đô thị.

Quỹ đất cây xanh vườn hoa lớn trong khuôn viên cây xanh tạo không gian giao lưu kết nối mọi người trong khu dân cư, tạo nhiều sân chơi trong khu ở, tăng giá trị quỹ đất khu vực lân cận.

Tính khả thi cao.

Nhược điểm:

Tỉ lệ đất giao thông lớn nên tăng nguồn vốn đầu tư.

III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Quy hoạch sử dụng đất:

- Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất của khu vực và các chỉ tiêu quy hoạch nghiên cứu đưa ra phương án cơ cấu tổ chức hạ tầng kỹ thuật, phân khu chức năng, từ đó phân tích lựa chọn phương án sử dụng đất. Nghiên cứu các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của khu vực, gắn kết các khu với nhau, để đưa ra giải pháp tối ưu nhất.

- Phân chia các khu vực đất theo các đối tượng sử dụng và mục đích khác nhau phù hợp với tuyến phố và với các loại nhà sau:

+ Khu đất ở dạng lô phố;

- + Công trình hạ tầng kỹ thuật;
- + Khu công viên cây xanh.

Các khu đất được phân chia trên cơ sở đánh giá vị trí địa hình và theo quy phạm quy hoạch. Các công trình hạ tầng xã hội được bố trí ở các vị trí đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất.

2. Phân bố quỹ đất theo chức năng:

- Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất của khu vực và các chỉ tiêu quy hoạch nghiên cứu đưa ra phương án cơ cấu tổ chức phân khu chức năng, tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật từ đó phân tích lựa chọn phương án sử dụng đất. Nghiên cứu các hạng mục hạ tầng của khu vực lân cận, các hoạt động đặc trưng của hộ dân, gắn kết các mối quan hệ của các khu với nhau, đưa ra lựa chọn phương án tối ưu.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT					
Stt	Loại đất	Kí hiệu	Số Lô	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở		172	24.439,34	33,85
	Đất ở liền kề	LK	163	16.917,79	23,44
	Nhà ở biệt thự	BT	9	2.432,95	3,37
	Đất Nhà ở xã hội	NXH	1	5.088,60	7,05
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV		10.118,57	14,02
3	Đất hạ tầng kỹ thuật			2.397,16	3,32
	Trạm xử lý nước thải	TXL		261,62	0,36
	Bãi đậu xe	BX		2.135,54	2,96
4	Đất cây xanh	CX		6.675,69	9,25
5	Đất giao thông	GT		28.557,85	39,56
	Tổng			72.188,61	100,00

2.1. Đất ở: Tổng diện tích đất ở là: 24.439,34 m². Bao gồm:

- Bố trí 163 lô đất ở kiểu liền kề dọc theo tuyến đường với diện tích lô khoảng 100m². Mật độ xây dựng tối đa 90%. Tầng cao từ 1 tầng đến 5 tầng:

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT Ở LIỀN KỀ						
STT	KÍ HIỆU	THỨ TỰ LÔ	DIỆN TÍCH / LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TỔNG SỐ LÔ	TỔNG DIỆN TÍCH(M2)
					39	3959,54
1	LK1	1-16	100,00	90	16	1600,00
		17	127,66	80	1	127,66
		18	131,88	80	1	131,88
		19-39	100,00	90	21	2100,00
2	LK2				50	5079,56

		1	127,50	80	1	127,50
		2-24	100,00	90	23	2300,00
		25	107,77	90	1	107,77
		26	112,29	80	1	112,29
		27-49	100,00	90	23	2300,00
		50	132,00	80	1	132,00
3	LK3				13	1346,40
		1	146,40	80	1	146,40
		2-12	100,00	90	11	1100,00
		13	100,00	90	1	100,00
4	LK4				37	3888,00
		1	152,00	80	1	152,00
		2-15	100,00	90	14	1400,00
		16	142,00	80	1	142,00
		17-21	100,00	90	5	500,00
		22	142,00	80	1	142,00
		23-36	100,00	90	14	1400,00
		37	152,00	80	1	152,00
5	LK5				23	2324,72
		1	138,83	80	1	138,83
		2-11	95,00	90	10	950,00
		12	135,89	80	1	135,89
		13-23	100,00	90	11	1100,00
6	LK6				1	319,57
		1	319,57	60	1	319,57

- Bố trí 9 lô đất ở kiểu biệt thự dọc theo tuyến đường công viên với diện tích lô khoảng 250m². Mật độ xây dựng tối đa 65%. Tầng cao từ 1 tầng đến 5 tầng;

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT Ở BIỆT THỰ						
STT	KÍ HIỆU	THỨ TỰ LÔ	DIỆN TÍCH / LÔ	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	TỔNG SỐ LÔ	TỔNG DIỆN TÍCH(M2)
1	BT2				6	1556,30
		1	251,60	65	1	251,60
		2-5	250,00	65	4	1000,00
		6	304,70	65	1	304,70
2	BT1				3	876,65
		1	320,28	65	1	320,28

		2	250,00	65	1	250,00
		3	306,37	65	1	306,37

2.2. Đất nhà ở xã hội:

Diện tích khu đất là: 5.088,6 m²

- Mật độ xây dựng tối đa 50%;
- Tầng cao tối đa 9 tầng;
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4m;

2.3. Đất thương mại dịch vụ:

Diện tích khu đất là: 10.118,57 m²

- Mật độ xây dựng tối đa 60%;
- Tầng cao tối đa 9 tầng;
- Chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4m;

2.4. Đất cây xanh, công viên: Tổng diện tích: 6.675,69 m².

Đất xây dựng cây xanh là nơi sinh hoạt vui chơi, giải trí, thể thao, triển khai các hoạt động văn hoá quần chúng, tiếp xúc với thiên nhiên, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần... phục vụ cho khu dân cư quy hoạch cũng như khu dân cư lân cận.

2.5. Đất giao thông: Tổng diện tích: 28.557,85 m².

2.6. Đất hạ tầng kỹ thuật: Tổng diện tích: 2.397,16 m².

2.7. Cây xanh vỉa hè:

Trồng cây xanh dọc theo vỉa hè đường quy hoạch. Cây xanh làm bóng mát, khoảng cách cây khoảng 10m, trồng ngay trước ranh giới hai lô đất ở.

3. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

Các không gian đô thị cơ bản được thiết kế tạo thành các mảng, các tuyến và các điểm không gian cảnh quan và giao tiếp như sau:

- Các mảng không gian lớn chủ đạo của khu dân cư:

Các mảng cây xanh công viên, mảng cây xanh chạy dọc theo hai bên đường đóng vai trò hết sức quan trọng; Là “lá phổi” điều hòa môi trường sống cho khu dân cư, là khoảng “lặng” trong đô thị.

- Các tuyến giao thông - Tổ chức không gian đường phố của đô thị:

Các tuyến giao thông chính với các thiết bị giao thông, ánh sáng, cây xanh là một tổng thể mang tính nghệ thuật cao, làm cho cảnh quan và môi trường trên đường phố thêm phong phú, bộ mặt kiến trúc đường phố thêm sinh động. Ngoài chức năng phục vụ đi lại, đường phố còn là nơi giao tiếp hàng ngày. Hệ thống giao thông trong đô thị gắn liền một cách nhuần nhuyễn với tổng thể không gian kiến trúc, đến tận các công trình kiến trúc.

IV. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Khu vực quy hoạch là khu dân cư mới của Phường Trương Quang Trọng, tiếp giáp với Đường Nguyễn Văn Linh về phía Đông được hình thành trên các trục giao thông chính N25A và tuyến đường D2.

1. Đối với loại hình nhà ở:

Nhà ở liên kế:

- Hình thức kiến trúc:

- + Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công ... trên từng dãy phố.
- + Quy hoạch lô nhà ở liên kế có diện tích khoảng 100m².
- + Khuyến khích trồng cây xanh trong nhà, cây xanh trên mái cũng như tạo những giếng trời lấy sáng và thông thoáng cho nhà phố.



- Màu sắc, vật liệu:

- + Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt.
- + Thiết kế màu sắc cho mái nhà, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

- Quy định về quản lý kiến trúc

- + Tầng cao: Tối thiểu 1 tầng. Tối đa 5 tầng
- + Mật độ xây dựng tối đa: 90%
- + Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Cote tầng 1 so với vỉa hè: 0,15m
- + Cote tầng 2 so với tầng 1: 3,9m
- + Các tầng trên: 3,6m

2. Quy định về các tiện ích trong đô thị:

2.1. Biển quảng cáo ngoài trời:

- Quảng cáo trên mặt tường

+ Lắp đặt biển quảng cáo trên mặt tường phù hợp với tổng thể kiến trúc bên ngoài tòa nhà.

+ Tránh những biển quảng cáo có kích thước và hình dạng che khuất phần cửa sổ của tòa nhà.

- Quảng cáo nhô ra

Phần nhô ra của biển quảng cáo có chiều rộng dưới 1,2m, phạm vi lắp đặt là từ 3m tính từ mặt đất cho đến phần thấp tầng.

- Quảng cáo sử dụng cửa ra vào

Quảng cáo trên tường (Show window. v.v...) có sử dụng phần cửa ra vào của phần thấp tầng tòa nhà nên có nội dung mang lại vẻ nhộn nhịp cho khu phố.

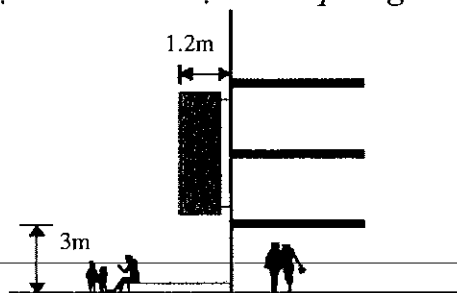
- Quảng cáo trên tầng thượng

Không được đặt quảng cáo dành cho tầng thượng tại phần cao tầng của tòa nhà

- Thiết kế

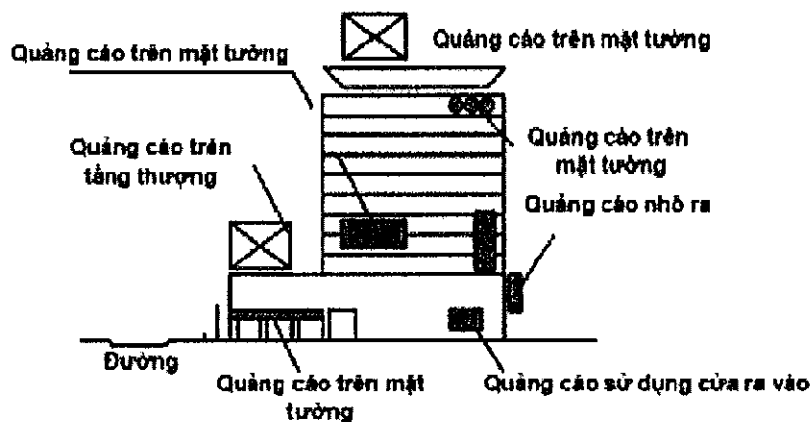
- + Bố trí không gian tối thiểu cần thiết đối với quảng cáo ngoài trời
- + Bố trí quảng cáo tập trung, hình dáng, màu sắc, thiết kế có độ thống nhất.
- + Minh họa quảng cáo có thiết kế hài hòa với kiến trúc tòa nhà và phong cảnh xung quanh.

Vị trí và các loại biển quảng cáo ngoài trời



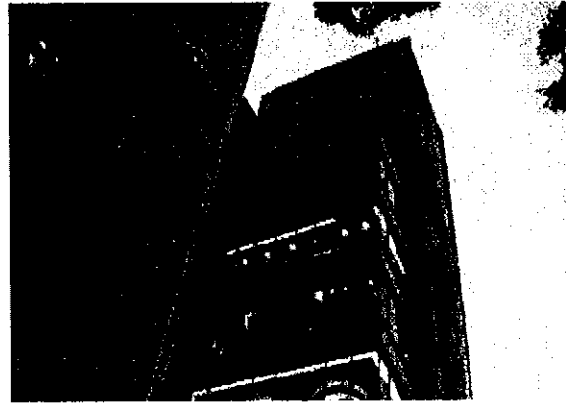
Phạm vi thiết lập phần quảng cáo nhô

Minh họa quảng cáo có thiết kế hài hòa với kiến trúc





Quảng cáo trên mặt tường phân cao tầng



Quảng cáo trên mặt tường



Quảng cáo nhô ra



Cửa kính giới thiệu sản phẩm (show window)

2.2. Không gian ven đường

- Cây ven đường

+ Hình thành cảnh quan cho đường bộ bằng việc trồng cây xanh nhiều lớp như cây cao, cây bụi, cây phủ đất sẽ tạo ra một hệ thống cây xanh lập thể, tạo cảm giác mảng khối.

+ Cây trồng được sử dụng ở đây chủ yếu bao gồm các loại cây nở hoa, ngoài ra điểm thêm các loài cây có lá màu để tạo ra hệ thống cây xanh nhiều màu sắc.

+ Để đảm bảo an toàn cho không gian người đi bộ sẽ phải tránh những loại cây chiều cao cỡ gây cản trở tầm nhìn.

+ Ngoài cây xanh tạo bóng mát phía ngoài chỉ giới đường đỏ (phía công cộng) còn trồng thêm một số cây xanh tạo bóng mát rải rác trong không gian khoảng lùi, đồng thời thêm vào một cách đồng bộ các công trình phụ ven đường như ghế đá, tạo không gian nghỉ chân ven đường.

+ Đối với loại cây bụi thấp và cây phủ đất cần tránh trồng độc một loại cây trên một diện tích rộng mà phải trồng nhiều loại xen kẽ nhau để thực hiện phương pháp trình diễn nhiều sắc màu vui nhộn và giúp giảm chi phí bảo dưỡng như cắt tỉa.

+ Ở nơi dành được nhiều diện tích làm đất cây xanh sẽ làm vườn đá hay hòn non bộ để tạo cảnh quan cây xanh phong phú đa dạng và tạo mảng khối.

- Mặt đường (trong trường hợp vỉa hè là khoảng đất trống)

+ Sử dụng vật liệu, màu sắc, độ ráp mịn, kiểu lát đường phải đảm bảo tính đồng bộ và tính liên tục với mặt đường phía đường công cộng. Trong đó, so với đường công cộng, với thiết kế tinh tế hơn, sẽ tạo ra cảnh quan thân thiện gần gũi.

+ Với việc sử dụng mặt lát khối cài mắc (Interlocking Block. chèn cát)... sẽ tạo ra được mặt đường có độ thấm nước cao. Nhờ đó, nâng cao hiệu quả đưa nước mưa tuần hoàn trở lại đất, giảm nhẹ gánh nặng đối với hệ thống thoát nước, góp phần chăm sóc cho cây trồng.


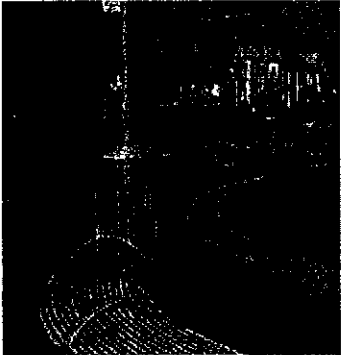
+ Đối với khu vực dựng ghế đá hay ghế tựa một người ngồi làm chỗ nghỉ ngơi thư giãn, sẽ làm mặt đường lát gỗ chẳng hạn để tạo ra không khí yên tĩnh, nhẹ nhàng.

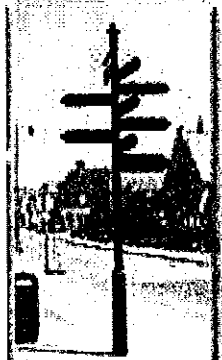
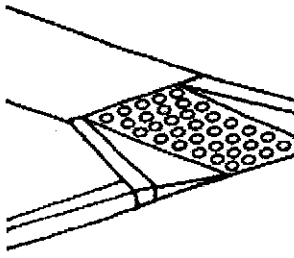
- Chiếu sáng

+ Chú ý đến hiệu ứng ánh sáng vào ban đêm như sử dụng đèn màu, phản chiếu ánh sáng lên cây xanh và cảnh quan tự nhiên.

+ Một khu phố bố trí tối thiểu hai thùng rác dành cho người đi bộ. Nơi đặt thùng sẽ để ở trong dải cây dọc không gian đi bộ.

Bảng tổng hợp một số tiện nghi đô thị khác

Trụ cứu hỏa	Trụ cứu hỏa phải được bố trí vị trí và khoảng cách theo quy định về phòng cháy chữa cháy chung. Tuy nhiên, cần kết hợp vị trí và hình thức của trụ vào việc tạo lập và hài hòa cảnh quan chung trên không gian tuyến đường	
Thùng rác	Thùng rác phải được bố trí thuận tiện trên vỉa hè về phía giáp với làn đường giao thông. Khoảng cách bố trí dọc trục tối đa là 100m và gần khu vực bố trí ghế nghỉ chân cho người đi bộ trên vỉa hè. Khuyến khích các hình thức thùng rác có thiết kế, hình dáng và màu sắc phù hợp với hình thức cảnh quan chung của khu vực. Khuyến khích sử dụng các loại thùng rác phân loại rác thải.	

<p>Biển báo</p>	<p>Ngoài biển báo giao thông lắp đặt theo quy định tại các vị trí dễ nhận biết nhất theo đối tượng của mục đích cảnh báo, các loại biển báo khác trên không gian vỉa hè (biển quảng cáo, biển chỉ đường, dẫn hướng...) phải được bố trí hài hòa với cảnh quan và thẩm mỹ chung của khu vực. Có thể kết hợp tại vị trí các điểm ghé nghỉ chân hay biển cụm biển báo trở thành một vật dụng trang trí trên đường.</p>	
<p>Vỉa hè (thiết kế quan tâm tới lưu thông của người tàn tật).</p>	<p>Vỉa hè yêu cầu lát bằng vật liệu thấm nước và có bố trí làn đường cho người khiếm thị rộng 60cm bằng cách lát loại gạch chuyên dụng để phân biệt với các khu vực khác của vỉa hè. Làn cho người khiếm thị phải được bố trí tại vị trí ít giao cắt với các hướng lưu thông khác (thường được bố trí vào giữa vỉa hè đi bộ). Phần vỉa hè tại các vị trí có dải sang đường phải thiết kế dốc cho người đi xe lăn.</p>	

2.3. Hệ thống cây xanh

- Đối với các vườn hoa trong khu dân cư: không xây dựng các công trình kiến trúc làm che khuất tầm nhìn, ảnh hưởng mỹ quan, chỉ xây dựng các công trình biểu tượng, tác phẩm nghệ thuật ngoài trời, ghé nghỉ, đường đi dạo ...

- Các loại cây xanh trong vườn hoa phải được nghiên cứu kỹ lưỡng cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá, ... nhằm làm tăng cảnh quan cũng như cảm thụ của khách. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng, ... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh.

- 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.

-----o0o-----

PHẦN IV

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. GIAO THÔNG:

1. Cơ sở thiết kế:

Căn cứ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi.

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, và tài liệu khác:

+ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng :
QCXDVN01:2021/BXD.

+ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:
QCXDVN 07:2016/BXD.

+ TCXDVN 104 : 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế "

+ TCXDVN 4054 : 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế "

Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu.

2. Nguyên tắc thiết kế:

Mạng lưới đường giao thông tuân thủ các đồ án quy hoạch có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với định hướng phát triển không gian trong đồ án.

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 quy hoạch với các khu chức năng khác của đô thị; giữa các dự án đang triển khai và phương án quy hoạch.

Xây dựng hệ thống vận tải đảm bảo mối quan hệ hỗ trợ chức năng tốt nhất, các tuyến đường được phân cấp quản lý rõ ràng, làm tiền đề cho sự phát triển của khu vực.

3. Giải pháp thiết kế mạng lưới và quy mô các tuyến giao thông:

a) Giao thông đối ngoại

Kết nối với đường Nguyễn Văn Linh thông qua tuyến đường N25A.

Tuyến đường N25A có nền đường 27,5m, lòng đường 17,5m vỉa hè mỗi bên 5,0m kết nối từ nội khu ra Đường Nguyễn Văn Linh.

b) Giao thông đối nội:

Các tuyến đường nội bộ liên kết các khu ở và khu chức năng đấu nối vào tuyến đường trục chính của khu vực và khu dân cư hiện trạng phía Bắc.

BẢNG THỐNG KÊ TÊN ĐƯỜNG								
Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Nền đường (m)	Lòng đường (m)	Lề đường (m)	Mặt cắt	Ghi chú	
1	Đường N25A	330,0	27,50	17,5	2x5,0	1-1	Theo QHPK	
2	Đường D1	57,5	14,3~15,3	7,5	3,0+(3,8~4,8)	5-5	QH mới	
3	Đường D2	250,0	15,50		2x4,0	2-2		
4	Đường D3	60,0	13,50		2x3,0	4-4		
5	Đường D4	154,0	15,50		2x4,0	2-2	Bám theo đường hiện trạng	
		69,0	8,5~15,5		2x(0,5~4,0)	3-3		
6	Đường N1	256,0	15,50			2x4,0	2A-2A	QH mới
7	Đường N2	256,0						
8	Đường N3	149,0					2-2	

4. Các công trình phục vụ giao thông:

Đầu mối giao thông: Tại các nút giao cắt giữa các tuyến đường trong khu quy hoạch là các nút giao thông đơn giản cùng cốt;

5. Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

Chỉ giới đường đỏ: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

Chỉ giới đường đỏ của mạng lưới đường được xác định trên cơ sở các trục ngang điển hình được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch giao thông.

Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

6. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính:

2.1. Các chỉ tiêu kỹ thuật chính:

- Mạng lưới đường :

+ Diện tích đất giao thông : 28.557,85 m²

+ Tỷ lệ đất giao thông : 39,56%

- Các tuyến đường :

+ Bán kính cong nằm : $R \leq 150m$;

+ Mặt đường: Bê tông Nhựa;

+ Bề rộng thiết kế cho 1 làn xe: 3,75-8,75m;

+ Độ dốc dọc thiết kế: $i_{max} \leq 3\%$;

+ Độ dốc ngang đường: $i \leq 2\%$;

+ Bán kính cong bó vỉa : $R = 8m$

2.2. Giải pháp kết cấu:

- Nền đường:

Đắp nền đường đến cao độ tim đường quy hoạch, trừ chiều dày kết cấu mặt đường, độ chặt $K = 0,98$

- Mặt đường: Bê tông Nhựa

- Vỉa hè: Lát gạch Terazo

- Hồ trồng cây : Hồ BTXM đá 1x2, M200

II. SAN NỀN, THOÁT NƯỚC MƯA:

2.1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ bản đồ đo đạc địa hình do chủ đầu tư cung cấp.

- 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 “Báo cáo tổng hợp nghiên cứu quy hoạch thủy lợi tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2006-2015”.

- Tuân theo TCVN 7957-2008: “Thoát Nước-Mạng Lưới Bên Ngoài Và Công Trình”

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng : QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN 07:2016/BXD.

2.2. Nguyên tắc thiết kế:

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.

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.

2.3. Giải pháp san nền:

2.3.1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500;

- Mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
- Tài liệu thủy văn khu vực nghiên cứu.

2.3.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Tôn trọng địa hình tự nhiên giữ gìn bảo vệ cảnh quan thiên nhiên;
- Tạo độ dốc hợp lý nhằm thoát nước tốt và giao thông hợp lý;
- Đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không bị ngập úng vào mùa mưa;
- Khối lượng thi công đất thấp nhất, kinh phí hiệu quả

2.3.3. Cao độ khống chế:

- Khu quy hoạch nằm chủ yếu trên đất ruộng, đất vườn, ...
- Độ dốc tự nhiên tương đối nhỏ, hướng địa hình chủ yếu theo hướng Nam sang Bắc (thoát nước mặt chủ yếu vào các tuyến cống thoát hiện trạng nằm ở phía Đông Bắc);
- Hiện trạng khu vực quy hoạch có cao độ tự nhiên trung bình từ 6,0 – 7,0, đường Nguyễn Văn Linh có cao độ từ (7,8-8,2)m; đường BTXM hiện trạng phía Bắc có cao độ từ (7,4-7,8)m.

- Cao độ san nền được khống chế bởi tuyến đường Nguyễn Văn Linh và BTXT hiện trạng, cao độ san nền khoảng (7,5-8,5)m. Các lô đất trong khu vực được tổ chức san nền với hướng dốc xuôi về các tuyến đường giao thông bao quanh, độ dốc san nền trong các lô dao động từ 0,2% ÷ 0,4%, hệ số đầm chặt $K=0.85$.

- Trong khu vực nghiên cứu có một số khu vực dân cư hiện hữu. Những khu vực có cao độ nền xấp xỉ với cao độ nền khống chế, giữ nguyên theo cao độ nền hiện trạng. Những khu vực có cao độ nền nhỏ hơn cao độ khống chế, khi xây dựng cải tạo, cần tôn nền công trình theo cao độ khống chế của khu vực đó.

2.3.4. Xác định khối lượng đất đào, đắp:

Nền đất tại khu vực nghiên cứu cao độ tương đối thấp, san nền chủ yếu bám theo địa hình tự nhiên và ưu tiên theo hướng tránh thay đổi sâu vào hiện trạng. Với chiều cao đắp trung bình khoảng 1,5m; Tổng khối lượng đất đắp khoảng: 37.719,2m³.

2.4. Giải pháp thoát nước mưa:

2.4.1. Nguyên tắc:

- Đảm bảo thoát nước tốt;
- Không ngập úng cục bộ.

2.4.2. Giải pháp thiết kế:

a) Tính toán thủy lực:

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

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo công thức sau:

$$Q = q.C.F \quad (l/s)$$

Trong đó:

F: Diện tích lưu vực tính toán (ha);

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C: Hệ số dòng chảy - phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P

Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$q = \frac{A(1 + C \lg P)}{(t + b)n}$$

Trong đó :

A, C, b, n: Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương. Đối với TP Quảng Ngãi, các hệ số được xác định là: A = 2590, C = 0,58, b = 16, n = 0,67.

t: thời gian tập trung dòng chảy (phút)

P: Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm).

Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước mưa:

Dựa vào lưu lượng thiết kế đã xác định được, tính toán thủy lực nhằm mục đích xác định khẩu độ của từng đoạn ống và các thông số khác như: tốc độ dòng chảy, chiều cao nước chảy trong cống, độ sâu chôn cống, ...

Sử dụng công thức Manning để tính toán thủy lực:

$$Q = 1/n \times A \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (m³/s);

I: Độ dốc thủy lực;

R: Bán kính thủy lực;

A: Tiết diện cống (m²);

N: Hệ số nhám Manning; Đối với cống tròn BTCT n= 0,013

b) Giải pháp thiết kế:

- Hệ thống thoát nước thiết kế cho Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi là hệ thống thoát nước mưa đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng cống BTCT có đường kính D600-D1500 thu dọc theo vỉa hè các đường. Lưu lượng nước được thu gom khớp nối vào hệ thống cống thoát nước mưa của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi nằm trên tuyến đường Nguyễn Văn Linh.

- Khu vực tiếp giáp khu dân cư hiện trạng phía Tây Nam bố trí hệ thống mương hộp B500 đập đan chừa lỗ, thu nước mặt cho khu dân cư hiện trạng, dẫn xả đầu nối hệ thống cống D1000 nằm trên đường N25A trước khi thoát ra cống thoát nước nằm trên đường Nguyễn Văn Linh. Kết hợp bố trí taluy, kè chắn.

c) Kết cấu tuyến thoát:

- Sử dụng ống cống bê tông ly tâm đặt dưới nền đường, thoát nước tự chảy, kết cấu sử dụng cống tròn BTCT D600-D1500;

- Hồ ga thu nước cũng dùng kết cấu bê tông đổ tại chỗ, trung bình bố trí 20~30m/1 hồ. Kết cấu hồ ga móng bê tông đá 4x6 M150 trên lớp đệm đá 4x6, thân bê tông đá 2x4 M150, đan bê tông cốt thép đá 1x2 M200 đúc sẵn niềng thép đặt trên xà mũ bê tông M200.

- 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 30m;

- Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $V_{min} \geq 1m/s$. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 7m/s$.

- Độ sâu chôn mương tối thiểu trên vỉa hè $h \geq 0,3$ và chịu được tải trọng H10. Đối với các mương nằm dưới mặt đường, độ sâu chôn mương tối thiểu 0,5m và phải chịu được tải trọng H30.

III. CẤP NƯỚC:

1. Hiện trạng cấp nước :

Hiện tại có hệ thống cấp nước sạch D100 thành phố nằm trên tuyến đường Nguyễn Văn Linh. Tuy nhiên trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống ống cấp nước sạch, các hộ dân hiện trạng trong khu vực chủ yếu sử dụng nước sinh hoạt từ các giếng khoan, giếng đào mạch nông từ 3-10 m.

2. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng : QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN 07:2016/BXD.

- Tiêu chuẩn TCXDVN 33:2006 Mạng lưới đường ống cấp nước và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Tiêu chuẩn TCVN 2622-1995 Kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy cho nhà và công trình - Yêu cầu thiết kế.

3. Nguyên tắc thiết kế

Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng cụt.

Việc tính toán mạng lưới dựa trên các cơ sở sau:

Áp lực nước tại điểm tiêu thụ không được nhỏ hơn 22m trong điều kiện bình thường và không được nhỏ hơn 15m khi có cháy xảy ra.

Tất cả các đường ống cấp nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,70m.

Mạng lưới đường ống được tính toán đảm bảo trong 2 trường hợp bất lợi nhất:

- Giờ dùng nước lớn nhất.
- Giờ dùng nước lớn nhất + cứu hỏa.

3.3. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

a) Tiêu chuẩn dùng nước:

Tiêu chuẩn dùng nước sinh hoạt trong khu đô thị được chọn theo quy chuẩn của khu đô thị loại II có mức độ tiện nghi ở mức khá ($q = 120 \text{ l/ng/ngđ}$, 100% dân số cấp nước). Các công trình công cộng căn cứ vào lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt để tính toán. Nước tưới đường, tưới cây được xác định trên cơ sở lượng nước sinh hoạt kết hợp với tỉ trọng cây xanh, giao thông trong đồ án quy hoạch.

b) Nhu cầu dùng nước:

Nhu cầu dùng nước được tính toán dựa trên các căn cứ sau:

- Mạng lưới đường ống cấp nước là mạng cấp chung cho nước sinh hoạt và nước cứu hỏa.

- Trong bản thân các công trình công cộng, dịch vụ sẽ có các bể chứa nước phục vụ cứu hỏa.

- Nước cấp cho dự án sẽ theo mạng vòng khép kín kết hợp mạng cụt các tuyến ống cấp nước dẫn đến từng lô đất.

- Tại mỗi lô đất hoặc mỗi hạng mục công trình bố trí tuyến ống nhánh chờ cấp nước từng công trình (Tuyến ống cấp nước trong tiểu khu).

- Áp lực tự do tại điểm chờ cấp nước sinh hoạt bất lợi nhất là $H_{td-sh} = 20\text{m}$. Như vậy, nước cấp cho các lô nhà vườn, lô đất liên kế có tầng cao trung bình là 4 tầng sẽ được cấp đến tận điểm dùng bất lợi nhất của khu nhà (bể nước mái) mà không cần bố trí bể ngầm và bơm tăng áp để đưa nước lên bể mái.

- Trong tính toán giả thiết, các đám cháy xảy ra vào giờ dùng nước lớn nhất. Hệ thống chữa cháy áp dụng ở đây là hệ thống chữa cháy áp lực thấp, cột áp nhỏ nhất tại họng chữa cháy là 15m. Khi có cháy, xe cứu hỏa sẽ hút nước từ các họng chữa cháy này.

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước				
TT	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn	Quy mô/ Số người	Nhu cầu (m³/n.đ)
1	Nước sinh hoạt	120 l/người-ng.đ	688+372*4	239,52
2	Nước dùng cho công trình TMDV	2 l/m ² -ng.đ	54640,278	109,28
4	Nước tưới công viên, cây xanh	3 l/m ² -ng.đ	6675,69	20,03
5	Nước rửa đường	0,5 l/m ² -ng.đ	29309,98	14,65
6	Nước dự phòng rò rỉ	25 % Q1		24,84
7	Nước bản thân N.Máy	4 % Q1		3,96
8	Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất ngày Q(max) (K=1,2)			543,53
9	Nhu cầu cấp nước chữa cháy (cho 2 đám cháy lưu lượng 20l/s) trong 3h liên tục			432
10	Tổng lưu lượng nước trong ngày dùng nước lớn nhất và có cháy xảy ra			975,53

4. Giải pháp thiết kế:

Để bảo đảm an toàn, liên tục cho mạng lưới khi cấp nước trong điều kiện bình thường hay có sự cố về đường ống. Nên chọn hệ thống mạng lưới vòng để cấp nước. Để cấp nước cho các khu dự án, công trình công cộng ... dùng mạng lưới cụt gồm các đường ống dịch vụ lấy từ đường ống phân phối (cấp II) (không được đấu nối trực tiếp vào đường ống truyền tải (cấp I) để cung cấp nước đến từng khu ở và các công trình dùng nước.

a) Nguồn cấp nước:

Đấu nối vào nguồn nước sạch của thành phố Quảng Ngãi thông qua đường ống chờ sẵn nằm trên tuyến đường Nguyễn Văn Linh.

b) Mạng lưới đường ống cấp nước:

Mạng lưới cấp nước sinh hoạt được thiết kế theo kiểu mạng vòng. Đường kính ống thiết kế từ D50 ÷ D100 mm.

Mạng lưới đường ống cấp 2: Bao gồm các đường ống phân phối được tổ chức thành nhiều vòng khép kín và được đấu vào đường ống cấp 1 tại các nút. Dọc theo tuyến ống này bố trí các trụ cấp nước cứu hoả đặt cách nhau khoảng 150 m. Các đường ống phân phối sử dụng ống có đường kính D100. Tại các điểm đấu nối

với mạng cấp 1 bố trí van chặn phục vụ cho công tác sửa chữa và điều tiết trên từng tiểu khu sử dụng.

Mạng lưới đường ống cấp 3: Là mạng ống dịch vụ đấu nối vào mạng cấp 2 tùy vào từng vị trí công trình cụ thể. Mạng đường ống dịch vụ có đường kính D50 được thiết kế đi trong hào kỹ thuật phía sau nhà sẵn sàng cho việc đấu nối vào nhà sau này. Đường ống cấp nước vào nhà D20.

c) Cấp nước cứu hỏa:

Sử dụng hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp. Mạng lưới được tính toán trường hợp có cháy trong giờ dùng nước lớn nhất. Khi có cháy xe cứu hỏa lấy nước từ các trụ cứu hỏa đặt trong mạng lưới để chữa cháy. Số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy. Lưu lượng mỗi đám cháy là 20l/s theo TCVN 2622 - 1995. Dựa vào hệ thống cấp nước chính bố trí các trụ chữa cháy với khoảng cách giữa các trụ là 150m.

3.5. Tổng hợp khối lượng cấp nước

Stt	Danh mục	Đơn vị	Khối lượng
1	<i>Cấp nước</i>		
	D50	M	2.423,0
	D100	M	865,0
	Trụ cứu hỏa	Cái	5

IV. CẤP ĐIỆN, HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC:

1. Cơ sở lập quy hoạch:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng : QCXDVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCXDVN 07:2016/BXD.

2. Chỉ tiêu cấp điện cho phụ tải

Nhà ở liền kề : 3,0kW/lô.

Nhà vườn : 5,0kW/lô.

Công trình công cộng, dịch vụ : 0,03kW/m².

Các hệ số tính toán:

- Hệ số đồng thời cho các lô liền kề, nhà vườn: Kđt lấy theo tiêu chuẩn IEC.

- Hệ số đồng thời cho hệ thống chiếu sáng: Kđt = 1

- Hệ số đồng thời cho các phụ tải khác: Kđt = 0,65-0,7

- Hệ số công suất: cosφ = 0,85

3. Tính toán phụ tải:

$$+ P_{max} = K_{tt} \cdot K_{đt} \cdot (P_{max1} + P_{max2} + \dots + P_{maxn}); S_{max} = P_{max} / \cos\phi$$

Bảng tính công suất phụ tải

Stt	Hạng mục phụ tải	Quy mô	Chỉ tiêu cấp điện	Hệ số đồng thời (Kdt)	Công suất thực (kW)	Công suất biểu kiến (kVA)
1	Nhà ở liên kế	172 hộ	3 kW/hộ	0,55	283,80	315,33
5	Đất thương mại dịch vụ	54640 m ²	30 W/m ²	0,55	901,58	1001,76
6	Công viên, cây xanh	0,6676 ha	15 kW/ha	1	9,53	10,59
7	Đất giao thông	1,6 km	10 kW/km	1	16,0	17,78
	Tổng				1211,38	1345,98

4. Giải pháp quy hoạch:

a) Nguồn điện: Sử dụng lưới điện quốc gia thông qua đường dây trung thế 22kV hiện trạng nằm trên tuyến đường Nguyễn Văn Linh.

b) Trạm biến áp phân phối:

Xây dựng mới 3 trạm biến áp có công suất trạm từ 400kVA đến 560kVA để đáp ứng nhu cầu sử dụng cho khu vực dự án. Phương án di dời đường dây 22kV hiện trạng. Trong đó:

+ 01 Trạm biến áp có công suất 400kVA phục vụ cho dân cư trong khu vực dự án

+ 02 Trạm biến áp có công suất 560kVA dự kiến phục vụ cho hoạt động tại khu vực Thương mại, Dịch vụ (quy mô dự kiến tối đa theo quy hoạch đã được phê duyệt)

c) Lưới điện:

- Lưới điện phân phối trung áp: đảm bảo điều kiện ổn định nhiệt, thỏa mãn được yêu cầu chuyển đổi điện áp.

Thiết kế vận hành hình tia, trừ các phụ tải có yêu cầu đặc biệt phải thiết kế mạch vòng có liên kết dự phòng. Bán kính lưới 0,4kV cho các phụ tải dân sinh nhỏ hơn 500m. Toàn bộ hệ thống điện 22kv; 0,4kv; điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm trong ống.

- Lưới điện chiếu sáng:

Hệ thống điện chiếu sáng đi ngầm, được bố trí trên trụ đèn chạy dọc theo các tuyến đường giao thông

Tổng hợp khối lượng cấp điện và điện chiếu sáng:

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG			
Stt	Danh mục	Đơn vị	Số lượng
1	Trạm biến áp 400KVA xây mới	Trạm	1

2	Trạm biến áp 560KVA xây mới	Trạm	2
3	Đường dây 22kv đi nổi	M	73
4	Đường dây 22kv đi ngầm	M	315
5	Đường dây 0,4kv đi ngầm	M	2060
6	Đường dây chiếu sáng đi ngầm	Trụ	1740
7	Trụ đèn chiếu sáng đường phố	Trụ	58

5. Hệ thống thông tin liên lạc:

Sử dụng trạm của các nhà cung cấp dịch vụ tại khu vực để cung cấp cho khu vực dự án. Các nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu sóng.

Ưu tiên ngầm hóa các tuyến cáp thông tin liên lạc, viễn thông, mạng truyền hình xây dựng mới trong khu vực dự án, đồng bộ với việc xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

V. THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CTR VÀ VỆ SINH MÔI:

1. Cơ sở lập quy hoạch:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng : QCXDVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCXDVN 07:2016/BXD.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7657:2008: “Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế”.

2. Thoát nước thải:

2.1. Khối lượng nước thải:

Các chỉ tiêu thoát nước thải: lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt

TT	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn	Quy mô/ Số người	Nhu cầu (m ³ /n.đ)
1	Nước sinh hoạt	120 l/người-ng.đ	688	82,56
2	Nước dùng cho công trình TMDV	2 l/m ² sàn-ng.đ	54640,278	109,28
3	Hệ số dùng nước lớn nhất K (ngày max)			1,2
	Tổng nhu cầu dùng nước			230,12
	Các chỉ tiêu thoát nước thải: lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt			184,17

4	Công suất trạm XLNT (m3)		200,00
---	---------------------------------	--	---------------

2.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống thoát nước thải đi riêng với hệ thống thoát nước mưa;
- Nước thải trong sinh hoạt được thu gom bằng các tuyến ống D300 sau đó đưa về trạm xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung trong khu vực.
- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân sẽ được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải tại dải đất cây xanh. Công suất 200 m³/ng.đêm.
- Nước thải sau xử lý sẽ đi chung với hệ thống thoát nước mưa thoát vào hệ thống thoát nước chung.

2.3. Giải pháp quy hoạch:

- Hệ thống thoát nước thải được bố trí dọc hành lang kỹ thuật các khu ở, thu gom nước thải từ các hộ dân bằng đường ống nhựa PVC D300, dẫn về trạm xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung.
- Sử dụng ống nhựa PVC D300, khi thi công chừa các lỗ thu nước từ các hộ gia đình vào hố thu.
- Hố ga thu nước cũng dùng kết cấu bê tông đổ tại chỗ, trung bình bố trí 20~25m/1 hố. Kết cấu hố ga móng bê tông đá 4x6 M150 trên lớp đệm đá 4x6, thân bê tông đá 2x4 M150, đan bê tông cốt thép đá 1x2 M200 đúc sẵn niềng thép đặt trên xà mũ bê tông M200.

3. Vệ sinh môi trường:

Rác thải là loại vật chất được loại ra trong sinh hoạt, trong sản xuất hoặc trong hoạt động khác. Đây là nguồn gây ô nhiễm chủ yếu của khu dân cư trong đô thị.

* Phân loại rác đô thị:

- Rác sinh hoạt: bao gồm rác của các công trình công cộng, các hộ gia đình,... Chủ yếu là rác hữu cơ, phần còn lại là vải vụn, giấy, cao su, nhựa,
- Rác đường phố: bao gồm rác quét ở đường phố, công viên,... gồm: cát, đá, lá cây và một phần rác thải sinh hoạt, bùn cống.
- Rác xây dựng: Quá trình dỡ bỏ và xây dựng thường thải ra vật liệu dư thừa. Do thiếu quy định cụ thể về quản lý, rác xây dựng đổ bừa bãi ở hè, đường gây mất vệ sinh và mỹ quan đô thị.

* Phân loại rác đô thị:

- Tỷ trọng và độ ẩm:
- + Tỷ trọng của rác ảnh hưởng đến việc lựa chọn phương án thu gom và vận chuyển;
- + Tỷ trọng rác thải ước tính : 0,42 tấn/m³

- Thành phần rác:
- + Rác nguồn gốc hữu cơ chiếm tỷ trọng cao (50,27% - 66,7%);
- + Có lẫn đất, đá, sạn, cát
- + Độ ẩm cao

* Việc phân tích thành phần rác ảnh hưởng đến công nghệ thu gom, vận chuyển và xử lý.

3.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu thải rác sinh hoạt:

Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt xác định theo “QCVN : 01/2008/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.

Tiêu chuẩn thu gom rác thải: 0,9kg/người.ng.đ.

Quy mô số người trong khu quy hoạch : 824 người

Thành phần rác thải	Quy mô người	Tiêu chuẩn kg/người/ng.đ	Khối lượng kg/ng.đ
Rác thải sinh hoạt	688	0,9	619,2
Tổng cộng			619,2

3.2. Giải pháp thu gom chất thải rắn:

Chất thải sinh hoạt của khu dân cư được tổ chức thu gom trên tuyến đường giao thông. Sử dụng các thùng rác công cộng để thu gom rác sinh hoạt. Thùng rác công cộng được đặt trên hè phố, có nắp đậy để đảm bảo vệ sinh môi trường. Khoảng cách tối thiểu của các thùng rác trong khu dân cư là 25m, và tùy theo tình trạng cụ thể để chọn vị trí đặt thùng rác.

Hàng ngày xe của công ty môi trường đô thị đi thu gom và vận chuyển đến khu xử lý rác chung của thành phố.

3.3. Các lưu ý:

Để đảm bảo môi trường bền vững không gây ô nhiễm môi trường, cần có chế tài cụ thể cho công tác bảo vệ môi trường, như ban hành các văn bản pháp chế dưới luật nhằm cụ thể hóa hoặc hướng dẫn thực hiện các nội dung đã ghi trong luật đất là biện pháp cụ thể để thực hiện các tiêu chuẩn chất lượng môi trường được Nhà nước quy định.

Trong việc quản lý thu gom rác thải, xác định tuyến thu gom và vận chuyển rác đóng vai trò hết sức quan trọng. Khâu này liên quan đến thiết bị và phương tiện vận chuyển rác. Vì vậy phải quy định cụ thể thời gian thu gom rác trong khu vực, địa điểm thu gom, tuyến thu gom, phương tiện thu gom và phương thức vận chuyển.

Việc phân loại rác và xử lý rác là công đoạn rất tốn kém, vì vậy cần khuyến khích việc phân loại rác ngay từ trong các hộ gia đình, có thể phân loại từng túi rác như túi rác hữu cơ, túi rác phế liệu,

VI. QUY HOẠCH CÂY XANH:

1. Giải pháp quy hoạch:

Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng...).

Cây xanh gồm 2 nhóm chính:

1.1. Cây xanh sử dụng trong vườn hoa :

Cây xanh trồng trong vườn hoa, vườn trong lô đất nhà vườn..., quy hoạch xây dựng thuận lợi cho người dân tiếp cận và sử dụng cho các mục đích luyện tập TDTT, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn.....

*** Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau:**

- Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh
- Cây thân đẹp, dáng đẹp
- Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi
- Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp.
- Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi
- Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu
- Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt.

*** Về phối kết nền:**

- Nhiều loại cây, loại hoa
- Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa
- Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.
- Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

1.2. Cây xanh đường phố:

Cây xanh trồng vỉa hè trong phạm vi chỉ giới đường đỏ. Tất cả tuyến đường cấp phân khu vực trở lên đều phải trồng cây xanh đường phố. Cây xanh trên vỉa hè đường phố bố trí cách nhau khoảng 10m (không nằm giữa lô đất ở) để tạo bóng mát cho người đi bộ đồng thời chống bụi, chống tiếng ồn và giải quyết điều kiện vi khí hậu cho Khu dân cư.

VII. TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG:

1. Nguyên tắc thiết kế

- Đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn qui phạm giữa các đường dây đường ống với nhau khi đi cùng tuyến và hạn chế giao cắt giữa các tuyến kỹ thuật;

- Chủ yếu bố trí đường dây đường ống đi trên lề đường, trường hợp đường dây đường ống phải đi dưới lòng đường giao thông (qua đường, qua các nút giao thông) độ sâu chôn ống và kết cấu bảo vệ phải đảm bảo theo qui định.

2. Giải pháp thiết kế:

- Các tuyến kỹ thuật đi ngầm như mương cống thoát nước được thể hiện cụ thể trên bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống tại các mặt cắt ngang;

- Thiết kế chi tiết tổng hợp đường dây đường ống nhằm đảm bảo sự hợp lý về bố trí mặt bằng và chiều sâu đặt các tuyến ống, tránh sự chông chéo giữa các tuyến kỹ thuật, đặc biệt là các tuyến ngầm, nhằm đảm bảo an toàn khi vận hành và tránh được khó khăn trong quá trình thi công và bảo dưỡng.

PHẦN V

PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG:

I. Căn cứ pháp lí:

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ Quy định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Căn cứ Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;
- Căn cứ Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất;
- Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.
- Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ
- Căn cứ Thông tư số 74/2015/TT-BTC ngày 15/5/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai
- Căn cứ Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Căn cứ Quyết định số 49/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Quy định mật độ và đơn giá cây trồng để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Căn cứ Quyết định số 73/2017/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi sửa đổi Điều 31 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi kèm theo Quyết định số 48/2017/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

- Căn cứ Quyết định số 79/2017/QĐ-UBND ngày 12/12/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Quy định trình tự, thủ tục khi Nhà nước thu hồi đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

- Căn cứ Quyết định số 50a/2017/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Quy định về đơn giá bồi thường nhà, vật kiến trúc khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế, xã hội áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Căn cứ Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi áp dụng cho thời kỳ 05 năm (2020-2024);

- Căn cứ Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 25/02/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 quy định tại Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 06/8/2020 của UBND tỉnh để áp dụng cho năm 2021;

- Căn cứ Công văn số 287/UBND-KT ngày 20/01/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh năm 2021;

- Căn cứ Công văn số 4218/UBND-NNTN ngày 20/8/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc kinh phí dự phòng thực hiện cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất.

- Căn cứ Công văn số 36/STC-QLGCS ngày 06/01/2021 của Sở Tài chính về việc thông báo đơn giá gạo tẻ thường bình quân quý I/2021 để làm cơ sở tính hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất;

II. Qui mô tính toán bồi thường, giải phóng mặt bằng:

- Đền bù về đất:

+ Đất nông – lâm nghiệp: 32.758,68 m²

+ Đất ở: 2.428,47 m²

- Các khoản hỗ trợ khác

III. Kế hoạch tái định cư:

Trong khu vực quy hoạch không có đất ở hiện trạng khoảng do đó không có tổ chức giải phóng mặt bằng và tái định cư.

-----o0o-----

PHẦN VI

ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

Danh mục các từ viết tắt:

BOD	Nhu cầu ôxi sinh hóa
COD	Nhu cầu ôxi hóa học
CO, CO ₂ , SO ₂	Công thức hóa học của các loại khí : Cacbon monoxit, Cacbonic, Lưu huỳnh dioxit.
CTR	Chất thải rắn
Max	Giá trị cực đại
Min	Giá trị cực tiểu
TCVN	Tiêu chuẩn Việt Nam
VOC	Hợp chất hữu cơ dễ bay hơi
VLXD	Vật liệu xây dựng
WHO	Tổ chức y tế thế giới

I. Mở đầu :

1.1. Lý do và sự cần thiết phải Đánh giá môi trường chiến lược:

Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi là một trong những khu vực thuộc trung tâm Phường Trương Quang Trọng sẽ có tốc độ phát triển nhanh, mật độ dân cư tập trung khá đông đúc. Kết cấu hạ tầng xã hội cũng như hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị phức tạp, có mối quan hệ chặt chẽ và tầm ảnh hưởng rộng đến các khu vực lân cận.

Trong quá trình lập quy hoạch, thi công xây dựng các dự án và hoạt động hàng ngày của dân cư đô thị, việc thay đổi môi trường sinh thái hiện trạng; phát sinh những tác động tích cực cũng như tiêu cực đến môi trường xung quanh là điều không thể tránh khỏi.

Để có cơ sở đánh giá chính xác những tác động này, việc quan trắc, kiểm tra, và đánh giá phải được tiến hành nhằm phát hiện những mặt tích cực, tiêu cực trong việc đầu tư xây dựng đến môi trường; đồng thời đề ra các giải pháp ngăn ngừa, bảo vệ kịp thời.

Đánh giá môi trường chiến lược theo đồ án quy hoạch chung chính là sự tổng hợp công tác khảo sát hiện trạng, đánh giá và đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường chính xác và hợp lý nhất. Đây là công việc không thể thiếu và mang tính thiết thực trong việc giữ gìn môi trường ngày càng xanh - sạch - đẹp, góp phần trong việc phát triển đô thị bền vững.

1.2. Mục đích của Đánh giá môi trường chiến lược:

- Cụ thể hóa Luật Bảo vệ môi trường , Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 08/09/2006 và Nghị định 140/2006/NĐ-CP ngày 22/11/2006 của Chính phủ, Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng – trong đó quy định và hướng dẫn việc đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Cung cấp thông tin về hiện trạng các môi trường khu vực lập quy hoạch; dự báo và đánh giá những tác động của quy hoạch; đề xuất hoàn chỉnh các giải pháp thiết kế quy hoạch; kiến nghị các chính sách và biện pháp bảo vệ môi trường; đảm bảo cho sự phát triển bền vững của đô thị trong tương lai

- Làm cơ sở, căn cứ ban đầu để tiếp tục lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng; lập kế hoạch, chương trình quản lý, quan trắc và giám sát tác động môi trường trong quá trình thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

1.3. Các căn cứ pháp lý Đánh giá môi trường chiến lược:

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 29/11/2005.

- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 08/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định 140/2006/NĐ-CP ngày 22/11/2006 của Chính phủ quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và dự án phát triển;

- Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng (QCVN 04:2008/QĐ-BXD);

- Các Quy chuẩn kỹ thuật về môi trường do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành:

+ QCVN 26:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn;

+ QCVN 27:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về độ rung;

+ QCVN 03:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất;

+ QCVN 08:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;

+ QCVN 09:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm;

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

+ QCVN 07: 2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại;

+ QCVN 05:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

+ QCVN 06:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.

1.4. Phạm vi và giới hạn Đánh giá môi trường chiến lược:

Phạm vi Đánh giá môi trường chiến lược Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi được nghiên cứu trên toàn bộ ranh giới lập quy hoạch chi tiết, với diện tích 72.188,61m², Giới cận cụ thể như sau:

- Giới cận:

- + Phía Đông : Giáp đất Lâm nghiệp, núi Long đầu
- + Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Văn Linh và KDC hiện trạng
- + Phía Nam : KDC hiện trạng
- + Phía Bắc : KDC hiện trạng.

1.5. Phương pháp Đánh giá môi trường chiến lược:

Việc lựa chọn phương pháp Đánh giá môi trường chiến lược tùy thuộc điều kiện cụ thể, nhằm đảm bảo hiệu quả trong việc xác định các tác động, điều tra quan trắc các tác động, đánh giá diễn giải các tác động, chọn lọc và kết luận chuẩn xác tác động tổng hợp đối với phạm vi đánh giá tác động môi trường.

Đánh giá môi trường chiến lược đối với đồ án quy hoạch chung đô thị chủ yếu dùng phương pháp chỉ số môi trường kết hợp với phân tích lợi ích/ chi phí. Ngoài ra, một số biện pháp khác có thể áp dụng để đánh giá tác động môi trường gồm :

- Phương pháp liệt kê.
- Phương pháp ma trận.
- Phương pháp mạng lưới.
- Phương pháp sử dụng hệ thống thông tin địa lý.
- Phương pháp mô hình hóa ...

II. Đánh giá hiện trạng môi trường trong phạm vi lập quy hoạch:

2.1. Đặc điểm môi trường và các hệ sinh thái đặc trưng :

a. Địa hình, địa mạo:

Khu vực dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, độ dốc ít thay đổi. Cao độ nền tự nhiên thay đổi từ 6,0 đến 7,0m. Dốc dần theo hướng Nam ra Bắc.

b. Địa chất thủy văn, địa chất công trình:

Địa chất thủy văn:

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch, toàn bộ khu vực quy hoạch chủ yếu là ruộng canh tác bỏ hoang, địa hình thấp, tương đối bằng phẳng, do đó rất thuận lợi cho việc thu dọn mặt bằng và tiến hành san lấp.

Địa chất công trình:

Địa chất tương đối thuận lợi cho xây dựng.

Thành phần chủ yếu của các loại đất là cát, cát pha đến sét pha kết cấu mềm rời. Càng xuống sâu thì địa chất càng ổn định, thuận tiện cho việc xây dựng các công trình kiến trúc. Tại khu vực nghiên cứu đã xây dựng nhiều nhà 1 đến 3 tầng, tuy nhiên trước khi triển khai các dự án xây dựng cần được khảo sát địa chất để đưa ra giải pháp thiết kế nền móng phù hợp.

c. Khí hậu :

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới điển hình. Nhìn chung khí hậu tương đối ôn hoà. Tuy nhiên mưa nhiều tập trung vào mùa Thu và mùa Đông gây nên thường gây ra lũ lụt, ngập úng; Vào mùa Xuân, mùa Hè nắng nhiều nhiệt độ tương đối cao gây hạn hán và dễ xảy ra nguy cơ cháy rừng tại các xã lân cận.

Chất lượng không khí trong vùng quy hoạch được đánh giá dựa trên hệ số ô nhiễm K_i (là tỉ số giữa nồng độ chất ô nhiễm và tiêu chuẩn môi trường về nồng độ chất ô nhiễm đó). Tùy vào giá trị K_i mà chất lượng không khí được phân loại theo bảng sau :

Hệ số ô nhiễm K_i	Chất lượng không khí	Loại chất lượng
<0,5	Rất sạch	I
0,5 - 1,0	Sạch	II
1,0 - 1,5	Ô nhiễm nhẹ	III
1,5 - 2,0	Ô nhiễm nặng	IV
>2,0	Ô nhiễm rất nặng	V

Nguồn : Viện kỹ thuật nhiệt đới và Bảo vệ môi trường.

Qua khảo sát sơ bộ, hàm lượng bụi, lượng khí thải tại phần lớn các khu vực quy hoạch là không đáng kể. Như vậy có thể thấy rằng chất lượng không khí trong vùng quy hoạch là tương đối tốt. Riêng một số điểm tập trung đông dân cư hiện trạng có ô nhiễm không khí nhẹ, cục bộ do sinh hoạt của người dân và các phương tiện giao thông.

d. Thảm thực vật và hệ sinh thái:

Theo điều tra sơ bộ, hệ sinh thái tại khu vực quy hoạch, ngoài các khu dân cư chủ yếu là đất trồng lúa và một phần nhỏ diện tích trồng hoa màu, cây ăn quả.

Chúng loại thực vật cũng như động vật nghèo nàn, số lượng mỗi loài không nhiều. Không có các loài quý hiếm cần phải bảo vệ. Nhìn chung, hệ sinh thái tại khu vực này đơn giản, không có gì phức tạp.

2.2. Đánh giá hiện trạng ô nhiễm môi trường trong khu vực thiết kế quy hoạch

a. Các nguồn ô nhiễm trong khu vực, bao gồm các công trình nhà ở, công nghiệp, dịch vụ, cơ sở hạ tầng và các yếu tố tự nhiên khác :

Hiện trạng khu vực quy hoạch chủ yếu là các công trình, khu dân cư xây dựng mật độ thấp xen lẫn với đất nông nghiệp. Một số nhà dân kết hợp ở với sản xuất nhỏ của hộ gia đình (gia công sắt, gỗ...) nhưng nguồn gây ô nhiễm không nhiều. Do vậy, nguồn gây ô nhiễm chính trong khu vực không đáng kể, chủ yếu phát sinh từ sinh hoạt hàng ngày của khu dân cư và hoạt động sản xuất nhỏ của các hộ dân.

Ngoài ra, một số khu vực nằm dọc theo trục giao thông chính (Đường vào cụm công nghiệp) nên phần nào bị ô nhiễm không khí (khói bụi) và ô nhiễm tiếng ồn trong quá trình lưu thông của các phương tiện giao thông.

b. Các chất thải gây ô nhiễm, tình hình phân bố và yếu tố lan truyền

Các chất thải gây ô nhiễm chủ yếu trong khu vực bao gồm :

+ *Nước thải sinh hoạt :*

Hiện phần lớn các hộ dân trong khu vực sử dụng hầm tự hoại nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường. Do chưa có hệ thống thu gom tập trung nên lượng nước thải sinh hoạt vẫn được xả ra môi trường tự nhiên. Lượng nước thải này không nhiều, được tập trung thu về mương, rạch nước và xả ra các mương hiện trạng, khả năng lan truyền ra môi trường xung quanh bị hạn chế và không đáng kể.

Lượng nước thải sinh hoạt trung bình tính cho 1000 dân khoảng 150m³/ng.đêm với các chất gây ô nhiễm chính:

BOD : 40-50 kg với nồng độ 266-333 mg/l

COD : 76-95 kg với nồng độ 506-633 mg/l

Chất rắn lơ lửng : 100-120 kg với nồng độ 666-800 mg/l

Dầu mỡ các loại : 20-15 kg với nồng độ 133-166 mg/l

Nước mưa chảy tràn cũng là một trong những nguồn gây ô nhiễm đáng kể với thành phần phức tạp gồm nhiều chất ô nhiễm (bùn đất, dầu loang, rác...) và phụ thuộc vào khu vực mà nó chảy qua.

Nước thải từ các hộ sản xuất nhỏ trong khu dân cư có thành phần phức tạp phụ thuộc vào nghề sản xuất. Nước thải này thường được đổ chung với hệ thống dẫn nước thải sinh hoạt nên làm tăng nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt lên nhiều lần.

+ *Chất thải rắn :*

Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn xây dựng khu dân cư (đất, đá, VLXD...) có thể làm mất mỹ quan đô thị, làm thay đổi thành phần và tính chất đất trong đô thị.

Rác thải sinh hoạt hàng ngày của khu dân cư chiếm một lượng không đáng kể. Dự tính tổng lượng rác thải của các khu dân cư và công trình trong khu dân cư vào khoảng 3 tấn/ngày. Lượng rác thải này có khả năng ảnh hưởng lớn đến chất lượng không khí, đất, nước ngầm trong khu vực; đặc biệt trong quá trình phân hủy còn sinh ra nhiều chất ô nhiễm khác, làm suy giảm chất lượng môi trường trong khu vực.

Thành phần chất thải rắn đô thị được thống kê theo bảng sau

Thành phần	Tỉ lệ % khối lượng	
	Khoảng giá trị	Trung bình
Chất thải thực phẩm	6 - 25	15
Giấy	25 - 45	40
Cacton	3 - 15	4
Chất dẻo	2 - 8	3
Vải vụn	0 - 4	2
Cao su, da vụn	0 - 4	1
Sản phẩm vườn	0 - 20	12
Gỗ	1 - 4	2
Thủy tinh	4 - 16	8
Can hộp	2 - 8	6
Kim loại	1 - 5	3
Bụi, tro, gạch	0 - 10	4
Tổng cộng		100

Nguồn : Quản lý chất thải rắn, Tập 1, NXB Xây dựng, 2001

Hiện tại, mới chỉ có một phần rác thải sinh hoạt của các hộ dân được thu gom và chôn lấp hợp vệ sinh, phần còn lại vẫn chưa xử lý được, cần có giải pháp thích hợp để xử lý lượng rác này. Trong quá trình trung chuyển, một lượng nhỏ rác thải có thể bị rơi vãi và phân tán gây ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên, khả năng này ít xảy ra và tác động không đáng kể.

+ *Khói bụi, tiếng ồn:*

Phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình và trong quá trình lưu thông (chủ yếu từ các phương tiện giao thông). Các tác nhân gây ô nhiễm môi trường này xuất hiện là điều tất yếu trong sinh hoạt hàng ngày.

Trong giai đoạn thi công cao điểm (vào mùa khô), độ ồn được phát sinh từ các phương tiện thi công (xe máy, thiết bị xây dựng, trạm trộn BT, máy phát điện...) được gia tăng đáng kể. Giới hạn độ ồn của các thiết bị xây dựng được thống kê theo bảng sau :

Thiết bị	Độ ồn cách 15m (dBA)	Độ ồn giới hạn (dBA)
Máy đóng cọc	90 - 104	95
Máy khoan lỗ	76 - 99	75
Xe tải	70 - 96	75
Máy xúc	72 - 96	75
Máy đầm	72 - 88	75
Máy kéo	73 - 96	75
Máy ủi	77 - 95	75 - 80
Máy trộn bê tông	71 - 90	75
Máy phát điện	70 - 82	75
Máy rung	70 - 80	75

Trong điều kiện hiện tại, việc hạn chế, xử lý các tác nhân này chủ yếu thông qua các giải pháp về quy hoạch, biện pháp thi công nhằm hạn chế phần nào sự lan truyền trong môi trường.

c. Tình hình ô nhiễm môi trường và các nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn, môi trường nước, môi trường đất, cây xanh, cảnh quan, các di tích lịch sử, văn hoá.... :

Tình hình ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn, môi trường đất, môi trường nước... hiện trạng không đáng kể, mức độ và phạm vi ảnh hưởng chưa nghiêm trọng. Các nguyên nhân gây ô nhiễm hiện trạng chủ yếu chỉ phát sinh trong sinh hoạt hàng ngày của người dân trong khu dân cư.

Hiện trạng trong khu dân cư không có công trình lịch sử, văn hóa quan trọng, cần giữ gìn, tôn tạo và phát huy. Bộ mặt kiến trúc cảnh quan khu dân cư vẫn còn ở mức đơn giản, chưa hình thành và chưa có điểm đặc sắc nổi bật.

3. Đánh giá môi trường chiến lược đối với đô thị :

Bên cạnh những lợi ích thiết thực về kinh tế và xã hội thông qua việc quy hoạch xây dựng đô thị mang lại (đã đề cập trong nội dung đồ án quy hoạch), các hoạt động xây dựng và sinh hoạt hàng ngày của người dân trong khu dân cư sẽ gây nên nhiều tác động tiêu cực, làm suy giảm chất lượng môi trường nước, không khí, đất đai, tài nguyên sinh vật...

Để đánh giá cụ thể và chính xác, các tác động được xác định theo 3 giai đoạn chính:

3.1. Giai đoạn chuẩn bị (thiết kế, tiền thi công) :

a. Chiếm dụng khu vực sinh thái tự nhiên :

Việc lập quy hoạch xây dựng các công trình và nhà ở trong khu dân cư sẽ tác động đến khu vực sinh thái tự nhiên hiện hữu; Làm giảm thảm thực vật, nơi cư trú của động vật hoang dã; giảm sự đa dạng về mặt sinh học, gia tăng xói mòn đất do thảm thực vật che phủ bề mặt bị suy giảm.

Tuy nhiên, yếu tố này chỉ đóng vai trò thứ yếu do sinh thái tự nhiên trong khu vực không có gì đặc biệt; tác động không đáng kể.

b. Tác động do thay đổi phương thức sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch ngoài các công trình và khu dân cư hiện hữu là chủ yếu là đất nông nghiệp, mật độ dân cư khá thấp. Trong đó, phần diện tích đất nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng thành đất xây dựng đô thị, sẽ ảnh hưởng đến đời sống, tập quán lao động sản xuất của người dân.

Đây là tác động tiêu cực tương đối lớn và lâu dài, ảnh hưởng đến các hộ dân sản xuất nông nghiệp bị mất đất canh tác trong khi họ không thông thạo nghề khác. Vấn đề này đòi hỏi phải có chính sách phát triển kinh tế - xã hội phù hợp, song hành cùng với việc quy hoạch xây dựng đô thị, phát triển dần từng bước theo hướng bền vững; thực hiện chuyển đổi cơ cấu cây trồng, tái định canh hoặc chuyển dịch cơ cấu lao động đối với các hộ dân trên cho phù hợp.

c. Tác động kinh tế xã hội do tái định cư bắt buộc:

Các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực được chỉnh trang, không tổ chức di dời tái định cư, do đó yếu tố tác động kinh tế xã hội do tái định cư bắt buộc là không có.

d. Tác động do thiết kế của dự án:

Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi có vị trí rất thuận lợi về mặt giao thông, phù hợp với địa hình tự nhiên. Với tính chất là khu dân cư mới, được ưu tiên đầu tư; việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội trong khu dân cư là rất thuận lợi và phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn khu vực.

Mặt khác, khu vực Phường Trương Quang Trọng hiện đang hấp dẫn các nhà đầu tư trong và ngoài tỉnh. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất là phù hợp với xu hướng gia tăng quá trình đô thị hóa trong vùng.

3.2. Giai đoạn xây dựng:

Giai đoạn triển khai thi công các dự án đầu tư xây dựng cơ bản sẽ nảy sinh những tác động đến môi trường. Những yếu tố này sẽ đóng vai trò làm tác nhân chủ yếu gây ô nhiễm môi trường. Cụ thể:

a. Tập trung lực lượng lao động lớn :

Vấn đề này có thể gây nên một số tác động về mặt xã hội trong giai đoạn xây dựng các công trình. Trong đó những vấn đề có thể nảy sinh là :

- Mâu thuẫn giữa công nhân với người dân địa phương do ý thức chung về bảo vệ môi trường còn hạn chế.

- Khả năng tăng thêm tệ nạn trong khu vực do phần lớn lao động là người địa phương khác, chỉ tạm trú tại khu vực trong quá trình thi công.

- Khả năng tăng ô nhiễm nguồn nước từ lượng nước thải sinh hoạt hàng ngày của công nhân.

- Khả năng xảy ra các tai nạn lao động do các nguyên nhân chủ quan cũng như khách quan.

Tác động môi trường do việc tập trung lực lượng lao động lớn được đánh giá là dễ xảy ra nhưng ở mức độ nhẹ và có thể kiểm soát, xử lý bằng các biện pháp quản lý và giải pháp kỹ thuật hợp lý.

b. Ô nhiễm không khí do hoạt động xây dựng:

Đây là vấn đề môi trường lớn tất yếu sẽ xảy ra trong quá trình thi công các dự án. Các nguồn phát sinh ô nhiễm không khí là : bụi và các khí độc (NO_x , SO_2 , CO_x , hợp chất hữu cơ bay hơi và chì) từ các thiết bị xây dựng, chuyên chở vật liệu và san lấp mặt bằng.

Các thiết bị xây dựng được sử dụng phổ biến là xe tải, xe xúc, xe ủi, máy khoan, đầm, nén, máy phát điện, trạm trộn nhựa đường... Hầu hết các thiết bị máy móc này đều sử dụng xăng hoặc dầu làm nhiên liệu, do đó bụi, NO_x , SO_2 , CO_x , hợp chất hữu cơ bay hơi và chì là các tác nhân gây ô nhiễm chính trong khí thải.

Theo số liệu của Tổ chức Y tế thế giới (WHO), lượng khí thải của các phương tiện giao thông được thống kê theo bảng sau :

Phương tiện	SO_2 (kg)	NO_x (kg)	CO (kg)	VOC (kg)	Chì (kg)
Xe máy nặng chạy xăng	4,5S	4,5	70	7	0,31P
Xe máy 3,5 – 16 tấn chạy diesel	4,29S	11,8	60	2,6	-
Xe máy động cơ <1400 CC	1,9S	1,64	45,6	3,86	0,13P
Xe máy động cơ 1400-2000 CC	2,2S	1,87	45,6	3,86	0,15P
Xe máy động cơ >2000 CC	2,74S	2,25	45,6	3,86	0,19P

Lượng khí thải các phương tiện giao thông tính cho quãng đường 1000km

S : hàm lượng lưu huỳnh trong nhiên liệu (%)

P : hàm lượng chì trong nhiên liệu (g/lít)

Lượng bụi phát sinh từ các hoạt động thi công như đào lấp, san nền, chuyên chở vật liệu - đặc biệt là trong mùa khô. Đối tượng chịu ảnh hưởng nằm trong phạm vi khoảng 200m từ công trường. Trong cự ly trên, vào mùa khô, tại các thời điểm

tập trung xây dựng, không khí xung quanh bị ô nhiễm và có thể không đạt chất lượng theo qui định.

Nói chung, ô nhiễm không khí do các thiết bị thi công xây dựng là rất đáng kể. Tuy nhiên, theo các số liệu quan trắc tham khảo ở nhiều công trường xây dựng, trong điều kiện khí hậu bình thường, tác động ô nhiễm không khí này chỉ có phạm vi cục bộ (trong phạm vi công trường và vùng lân cận) và chỉ mang tính tạm thời (trong thời gian thi công).

c. Ô nhiễm tiếng ồn và độ rung do hoạt động xây dựng :

Các nguồn phát sinh gây ô nhiễm chủ yếu từ các thiết bị thi công xây dựng, khu vực trộn bê tông, đóng cọc, quá trình vận chuyển vật liệu, máy phát điện... Các yếu tố này nếu có cường độ lớn, kéo dài thời gian sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân trong khu vực cũng như công nhân xây dựng.

Tác động này được đánh giá là tiêu cực nhưng chỉ mang tính cục bộ và tạm thời do tiếng ồn và rung động có cường độ cao sẽ giảm nhanh khi truyền qua khoảng cách từ công trường đến khu vực dân cư xung quanh.

d. Tác động đến giao thông đô thị :

Hiện tại, tuyến đường vào cụm công nghiệp có mật độ lưu thông tương đối cao, tốc độ các phương tiện giao thông lớn. Vào giai đoạn thi công cao điểm, công tác vận chuyển vật liệu xây dựng đến các công trường xây dựng có thể gây ách tắc giao thông trên các tuyến đường này. Hoạt động giao thông trong đô thị cũng có thể bị ảnh hưởng do các bãi chứa vật liệu xây dựng có thể lấn chiếm hành lang đường bộ.

Các tác động này được đánh giá là có thể xảy ra nhưng ở mức độ nhẹ, tạm thời, không nghiêm trọng và có thể hạn chế thông qua việc tổ chức biện pháp thi công hợp lý.

3. Giai đoạn hoạt động, sử dụng :

a. Tác động do xả nước thải sinh hoạt từ khu dân cư :

Lưu lượng nước thải sinh hoạt được dự báo và tính toán trong mục quy hoạch hệ thống thoát nước của khu dân cư. Qua đó nhận thấy lượng nước thải này không đáng kể và được thu gom bằng hệ thống cống hợp lý. Một phần nhỏ nước thải sinh hoạt có thể thoát ra ngoài môi trường nhưng ở mức độ nhẹ và được thấm thấu vào lớp đất tự nhiên.

Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt từ khu dân cư được dẫn xả ra mương thoát nước hiện trạng. Đây là giải pháp tạm thời trước mắt trong khi chờ xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung của đô thị. Lượng nước thải này nếu được xử lý và dẫn xả về các lưu vực hợp lý sẽ không gây tác động lớn về môi trường khu dân cư.

b. Tác động chất thải rắn sinh hoạt từ khu dân cư :

Khi khu dân cư được triển khai theo đúng quy hoạch, các khu vực được lấp kín bởi các công trình và khu dân cư, chất thải rắn từ rác sinh hoạt hàng ngày sẽ có khối

lượng đáng kể. Lượng rác thải này nếu không được xử lý kịp thời sẽ gây tác hại lớn đến nguồn nước ngầm, chất lượng đất cũng như chất lượng không khí khu dân cư.

Hiện nay, rác thải sinh hoạt hàng ngày của các hộ dân đều được Đội vệ sinh môi trường thu gom và chôn lấp cơ bản hợp vệ sinh. Trong quá trình trung chuyển, một lượng nhỏ rác thải có thể bị rơi vãi và phân tán gây ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên, khả năng này ít xảy ra và tác động không đáng kể.

c. Tác động do khói bụi, tiếng ồn :

Trong các khu chức năng của khu dân cư được xây dựng và có người dân sinh sống, lượng khói bụi, tiếng ồn phát sinh từ chủ yếu từ sinh hoạt hàng ngày và các phương tiện giao thông trong quá trình lưu thông. Các tác nhân gây ô nhiễm môi trường này xuất hiện là điều tất yếu trong sinh hoạt hàng ngày.

Các tác động này được đánh giá là có thể xảy ra lâu dài nhưng ở mức độ nhẹ, không nghiêm trọng và có thể hạn chế phần nào bằng biện pháp tuyên truyền, vận động, giáo dục.

4. Các giải pháp bảo vệ môi trường :

4.1. Bảo vệ môi trường thông qua giải pháp quy hoạch :

Đối với công tác bảo vệ môi trường, ngoài những biện pháp hành động cụ thể, việc hạn chế ô nhiễm môi trường còn phụ thuộc vào các giải pháp quy hoạch và quản lý quy hoạch hợp lý, cụ thể:

- Phân khu chức năng trong đồ án quy hoạch hợp lý. Các cơ quan và công trình công cộng được bố trí tập trung, mật độ xây dựng bình quân từ 30 - 50% nhằm tạo sự thông thoáng cho công trình.

- Khống chế mật độ xây dựng đối với một số loại hình nhà ở (nhà liên kế, nhà vườn), đảm bảo tỉ lệ cây xanh chung trong khu quy hoạch, cũng như cây xanh trong từng công trình được tổ chức với mật độ từ 15 – 30% diện tích đất, nhằm cải tạo vi khí hậu và cảnh quan đô thị.

- Trên vỉa hè các trục lộ giao thông trồng cây xanh tán rộng nhằm tạo sự thông thoáng và đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường đô thị.

- Bố trí các dải cây xanh cách ly xung quanh các điểm có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường. Dải cây xanh này sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập dự án.

- An toàn phòng cháy: dọc theo các tuyến đường ống cấp nước chính của khu vực phải bố trí họng lấy nước cứu hoả trên vỉa hè các trục lộ giao thông, cách nhau từ 100- 150m (ưu tiên tại khu vực giao nhau giữa các đường giao thông).

4.2. Bảo vệ môi trường không khí :

Qua phân tích, chất lượng môi trường không khí bị ảnh hưởng bởi khói bụi, khí độc, tiếng ồn... chủ yếu phát sinh trong quá trình thi công xây dựng. Vấn đề này có thể khắc phục bằng một số giải pháp sau :

- Tránh sử dụng các thiết bị, xe máy thi công quá cũ kỹ, lạc hậu; các thiết bị này khi hoạt động phải đảm bảo lượng thải khí, bụi, độ ồn, độ rung... nằm trong giới hạn cho phép. Sử dụng nhiên liệu tốt cho các loại xe máy có lượng lưu huỳnh thấp.

- Có biện pháp che chắn giữa công trường thi công với khu vực xung quanh bằng tường rào che chắn hoặc kết hợp với các dải cây xanh hiện hữu hạn chế sự lan tỏa của các tác nhân gây ô nhiễm môi trường ra bên ngoài.

- Trong quá trình đào, đắp, san ủi mặt bằng cần làm ẩm bề mặt lớp đất bằng cách phun nước, giảm lượng bụi phát sinh.

- Ngăn ngừa các nguồn phát thải bụi trong đô thị bằng cách hạn chế, qui định thời điểm hoạt động của các phương tiện chuyên chở đất, cát, VLXD ... vào trong đô thị. Trong quá trình trung chuyển vật liệu xây dựng, các phương tiện xe máy phải được che phủ phù hợp, hạn chế tối đa lượng bụi bay ra, tránh rơi vãi vật liệu trong quá trình vận chuyển.

- Khuyến khích người dân sử dụng các loại nhiên liệu sạch (khí thiên nhiên, điện, xăng không chì) trong các hoạt động sinh hoạt, đi lại hàng ngày nhằm hạn chế phát sinh các chất gây ô nhiễm.

- Bảo vệ các khu vực cây xanh tập trung hiện hữu, kết hợp phát triển mở rộng các khu công viên cây xanh, vườn dạo, hệ thống cây xanh dọc theo các tuyến đường để làm giảm ảnh hưởng của khí thải và tiếng ồn đến người dân trong khu vực quy hoạch

- Kiểm soát chặt chẽ nguồn ô nhiễm do khí thải từ các cơ sở kinh doanh, sản xuất TTCN trong khu dân cư.

4.3. Giảm thiểu tác động của tiếng ồn :

- Khuyến khích người dân tham gia các dịch vụ giao thông công cộng.

- Hạn chế đến mức thấp nhất các loại xe tải nặng ra vào trong khu vực trung tâm đô thị.

- Có biện pháp kiểm soát số lượng, quản lý và giám sát các phương tiện giao thông cá nhân lưu thông trong đô thị.

- Ban hành các quy định giới hạn độ ồn tối đa và thời gian được phép hoạt động đối với các phương tiện có nguy cơ gây ô nhiễm tiếng ồn lớn.

4.4. Bảo vệ môi trường nước :

Các biện pháp có thể giảm thiểu việc ô nhiễm môi trường nước :

- Hệ thống thoát nước mặt trong vùng dự án phải đảm bảo không ảnh hưởng tới chế độ chảy của khu vực xung quanh.

- Trong quá trình thi công, nước mưa tại khu vực san ủi trong 15 phút đầu nên được thu gom lại để xử lý rác, dầu mỡ và bùn đất trước khi thải ra ngoài.

- Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt phù hợp, hướng dẫn xả hợp lý, tránh rò rỉ ra bên ngoài.

- Các cơ quan và hộ gia đình trong khu vực phải xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại theo đúng qui trình trước khi xả vào hệ thống chung.

4.5. Xử lý chất thải rắn sinh hoạt :

- Các loại rác thải xây dựng phải được thu dọn và đưa đến các địa điểm cần san lấp mặt bằng hoặc các địa điểm thải đổ đã được qui định.

- Chất thải rắn phát sinh từ sinh hoạt phải được thu gom và xử lý phù hợp nhằm tránh làm ô nhiễm môi trường. Một số biện pháp chính có thể áp dụng :

+ Các cơ quan và hộ gia đình phải tự giác tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí qui định để nhân viên Môi trường đô thị thu gom.

+ Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các trục đường với khoảng cách 50-100m, tránh người dân vứt rác ra đường phố.

+ Các dụng cụ chứa rác phải được gói, đậy kỹ nhằm tránh việc phát tán ra môi trường xung quanh.

+ Chất thải rắn phải được tổ chức môi trường đô thị thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo qui định.

- Các loại rác thải nguy hại phải được thu gom và xử lý bằng các biện pháp đặc biệt (đốt, cố định, chôn lấp tại bãi chôn lấp rác thải nguy hại...)

- Tuyên truyền nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của người dân đô thị, không được vứt rác bừa bãi ra các khu vực đất trống, kênh thoát nước trong khu vực.

4.6. Quan trắc, kiểm soát môi trường trong quá trình thực hiện dự án:

- Trong quá trình thi công xây dựng và đưa dự án vào sử dụng, việc quan trắc, kiểm tra, đo đạc và đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng phải được tiến hành liên tục và thường xuyên nhằm phát hiện kịp thời các tác động đến môi trường; đồng thời đề ra các giải pháp ngăn ngừa, bảo vệ kịp thời.

- Để thực hiện đánh giá tác động môi trường trong quá trình thực hiện dự án được chính xác, việc thiết lập một hệ thống kiểm tra, đo đạc là rất cần thiết.

a. Môi trường không khí:

Quan trắc ô nhiễm 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. Môi trường nước:

Tiến hành quan trắc ô nhiễm môi trường nước kênh thoát nước phía Tây khu vực quy hoạch, và quan trắc nguồn nước ngầm tại khu vực 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 : 2lần/năm

c. Giám sát môi trường đất:

Quan trắc môi trường đất tại khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực xử lý, trạm bơm trung chuyển nước thải, bãi trung chuyển 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 bèn 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 sản xuất 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

đ. 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 : 2lần/năm

-----o0o-----

PHẦN VIII

KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi đã tạo được không gian đô thị mới hấp dẫn cho xã, góp phần làm tăng giá trị quỹ đất trong khu vực, tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư. Mặt khác, tạo khu ở đa dạng về loại hình nhà ở, có chất lượng ở cao với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, góp phần vào việc cải thiện cảnh quan đô thị và môi trường ở trong đô thị, nâng cao chất lượng sống cho người dân, mang lại hiệu quả không những về kinh tế xã hội cho nhân dân, tạo việc làm cho người dân mà còn làm phong phú thêm không gian kiến trúc cảnh quan, phù hợp với đặc thù của địa phương, đảm bảo khai thác hợp lý quỹ đất xây dựng, và bảo vệ môi trường sinh thái của khu vực.

Việc quy hoạch chi tiết Xây dựng Tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi sẽ mang lại nhiều lợi ích về các mặt kinh tế xã hội thiết thực. Cụ thể như sau:

- Tạo điều kiện tốt cho việc quản lý và triển khai thực hiện dự án ĐTXD theo đúng quy hoạch, phát triển các khu dân cư (với đa dạng loại hình) nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư, nhu cầu đa dạng về đất ở khác nhau của người dân đô thị.

- Giải quyết được vấn đề ổn định đời sống, tạo điều kiện chuyển đổi cơ cấu kinh tế cho người dân đô thị (giảm tỉ trọng nông nghiệp, tăng các thành phần kinh tế khác) góp phần nâng cao đời sống kinh tế cho nhân dân.

- Tăng quỹ đất ở đô thị, phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội cho đô thị, góp phần phát triển kinh tế - xã hội cho thành phố Quảng Ngãi.

- Giải quyết được vấn đề môi trường, cảnh quan khu vực quy hoạch, góp phần vào việc chỉnh trang, hình thành bộ mặt kiến trúc đô thị ngày càng xanh, sạch, đẹp và phát triển bền vững.

2. Kiến nghị

Để việc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn, đề nghị:

- Các cấp có thẩm quyền sớm thông qua và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 để làm cơ sở 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.

-----o0o-----

PHẦN IX
PHỤ LỤC:



**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI**

Số: 767 /TB-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

TP. Quảng Ngãi, ngày 29 tháng 4 năm 2022

THÔNG BÁO

Kết luận của đồng chí Nguyễn Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố tại cuộc họp Thành viên UBND thành phố thông qua các nội dung: (1) Quy mô đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà, xã Tịnh An; (2) QHCT TL1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc chợ mới Hàng Rượu; (3) QHCT TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng

Ngày 28/4/2022, tại Trụ sở UBND thành phố, đồng chí Nguyễn Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố chủ trì cuộc họp Thành viên UBND thành phố (theo Thông báo số 386-TB/TU ngày 25/4/2022 của Ban Thường vụ Thành ủy về giao phụ trách, xử lý công việc của Chủ tịch UBND thành phố) thông qua các nội dung: (1) Quy mô đầu tư dự án Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà, xã Tịnh An; (2) QHCT TL1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc chợ mới Hàng Rượu; (3) QHCT TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng. Tham dự cuộc họp gồm có: các đồng chí Phó Chủ tịch UBND thành phố, các Ủy viên UBND thành phố, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố; đại diện lãnh đạo UBND xã, phường: Trương Quang Trọng, Tịnh An, lãnh đạo Văn phòng UBND thành phố và đơn vị tư vấn thiết kế.

Sau khi nghe đơn vị tư vấn, Ban Quản lý dự án (chủ đầu tư) và lãnh đạo Phòng Quản lý đô thị báo cáo nội dung chính của các đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500; ý kiến tham gia, góp ý của các thành viên dự họp, đồng chí Nguyễn Lâm – Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố kết luận như sau:

1. Đối với nội dung đề xuất Khu dân cư phía Nam đường Trần Văn Trà (phục vụ tái định cư cho Dự án Khu trung tâm hành chính thành phố):

Cơ bản thống nhất ranh giới đề xuất như báo cáo của Ban Quản lý dự án tại buổi họp. Giao Ban Quản lý dự án phối hợp với Phòng Tài chính- Kế hoạch, Phòng Quản lý đô thị triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

2. Đối với đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị phía Bắc chợ mới Hàng Rượu:

Đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 đã hoàn thiện các nội dung được góp ý tại Thông báo số 64/TB-UBND ngày 02/3/2022 của UBND thành phố do đồng chí Chủ tịch UBND thành phố chủ trì. Do đó, cuộc họp thống nhất thông qua đồ án QHCT TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị phía Bắc chợ mới Hàng Rượu theo nội dung trình bày tại buổi họp. Tuy nhiên, yêu cầu Chủ đầu tư cần phối hợp đơn vị tư vấn nghiên cứu phương án quy hoạch tuyến đường giao thông ở phía Tây ranh giới khu vực quy hoạch với quy mô mặt cắt hợp lý, đảm bảo việc chính trang đô thị được đồng bộ với dự án mới; khớp nối các nút giao thông giữa đường hiện trạng và đường quy hoạch mới để lưu thông thuận lợi.

Sau khi hoàn thiện phương án quy hoạch, giao Phòng Quản lý đô thị tổng hợp, tham mưu UBND thành phố báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy thông qua đồ án quy hoạch theo Quy chế làm việc để làm cơ sở thẩm định, phê duyệt.

3. Đối với đồ án Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi:

Thống nhất thông qua đồ án QHCT TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi theo nội dung trình bày của Chủ đầu tư. Giao Phòng Quản lý đô thị tổng hợp, tham mưu UBND thành phố báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy thông qua theo Quy chế làm việc để làm cơ sở thẩm định, phê duyệt.

Nay thông báo ý kiến Kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch thường trực UBND thành phố để các Phòng, ban, địa phương và các đơn vị liên quan biết, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thành phần dự họp;
- CT, các PCT UBND TP;
- CVP, PCVP, CV(XD);
- Lưu: VT, QLĐT.

**TL. CHỦ TỊCH
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**



Bạch Khôi Nam



**UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ XÂY DỰNG**

Số: **862** /SXĐ-QHKT

V/v góp ý QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị phía Bắc Chợ mới hàng rượu phường Trương Quang Trọng và Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi

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

Quảng Ngãi, ngày **16** tháng 5 năm 2022

Kính gửi: UBND thành phố Quảng Ngãi.

Sở Xây dựng nhận được đề nghị của UBND thành phố tại Công văn số 1375/UBND-XD ngày 27/4/2022 về việc góp ý Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị phía Bắc Chợ mới Hàng Rượu phường Trương Quang Trọng và Công văn số 1376/UBND-XD ngày 27/4/2022 về việc góp ý Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng; (kèm theo hồ sơ)

Qua nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về sự phù hợp quy hoạch:

- Vị trí dự kiến lập Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị phía Bắc Chợ mới Hàng Rượu có diện tích 5,48ha, thuộc phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi. Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020), phạm vi ranh giới đề xuất quy hoạch khu dân cư tại vị trí trên thuộc khu vực được định hướng quy hoạch gồm đất khu dân cư, đất công cộng - thương mại dịch vụ, đất giáo dục, đất cây xanh cách ly, đất mặt nước và đất giao thông.

- Vị trí dự kiến lập Quy hoạch chi tiết TL 1/500 khu dân cư kết hợp chính trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, với diện tích 7,21ha. Đối chiếu với đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi (đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020), phạm vi ranh giới đề xuất quy hoạch khu dân cư tại vị trí trên thuộc khu vực được định hướng quy hoạch gồm đất khu dân cư, đất công cộng, đất thương mại dịch vụ, đất thể dục thể thao và đất giao thông.

Qua rà soát, Sở Xây dựng nhận thấy phương án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư kết hợp chính trang đô thị phía Bắc Chợ mới Hàng Rượu có đề xuất điều chỉnh giảm phân diện tích đất giáo dục từ 0,7ha xuống còn 0,36ha và phương án Quy hoạch chi tiết khu dân cư kết hợp chính trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng có đề xuất điều chỉnh chuyển từ đất cây xanh thể dục thể thao sang đất thương mại dịch vụ và đất bãi xe là chưa phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi được duyệt. Do vậy, đề nghị UBND thành phố kiểm tra, rà soát chỉnh sửa phương án Quy hoạch chi tiết các khu dân cư cho phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi được duyệt.

2. Ngoài ra, trong quá trình thẩm định nội dung cụ thể của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Chợ mới Hàng Rượu phường Trương Quang Trọng và Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng, đề nghị UBND thành phố chỉ đạo rà soát các nội dung sau:

- Về quy cách, thành phần hồ sơ: Thành phần hồ sơ và các ký hiệu sử dụng trong các bản vẽ và thuyết minh đề nghị tuân thủ đúng theo Thông tư số 12/2016/TT-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 khu chức năng.

- Quy hoạch sử dụng đất:

- + Kiểm tra, rà soát mật độ xây dựng và các thông số kỹ thuật của các lô đất (lưu ý phải thể hiện đầy đủ đến từng lô đất xây dựng công trình) và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD (nhất là diện tích đất cây xanh, hạ tầng thiết yếu, mật độ xây dựng, tầng cao công trình...), đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu được duyệt.

- + Kiểm tra, rà soát các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao...) trong khu vực có đảm bảo đáp ứng nhu cầu của khu dân cư hay không; Trường hợp không đảm bảo phải quy hoạch bổ sung cho phù hợp.

- + Rà soát, quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng Nhà ở xã hội theo quy định.

- Nghiên cứu chỉnh sửa lại phạm vi ranh giới lập quy hoạch khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng vuông vắn, đảm bảo mỹ quan đô thị (ranh giới quy hoạch phía Bắc khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng còn nhiều góc cạnh).

- Chỉnh sửa tuyến đường D3 của khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc Chợ mới Hàng Rượu phường Trương Quang Trọng và mặt đường của tuyến đường D1, vỉa hè của các tuyến đường D2 (mặt cắt 3-3), D4 (mặt cắt 3-3) của khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng phải đảm bảo quy chuẩn quy định (mặt đường tối thiểu 6,0m, vỉa hè mỗi bên tối thiểu 3,0m). Kiểm tra, rà soát việc quy hoạch, bố trí diện tích bãi đỗ xe đảm bảo quy chuẩn quy định.

- Kiểm tra, rà soát vị trí quy hoạch, bố trí Trạm xử lý nước thải phải đảm bảo quy định trong Bảng 2.22 Điểm 2.11.4 QCVN 01:2021/BXD.

- Nghiên cứu đề xuất giải pháp xử lý chênh lệch cao độ san nền so với khu dân cư hiện trạng, đảm bảo không ảnh hưởng hoặc gây ra ngập úng cục bộ cho khu vực xung quanh; đảm bảo không ảnh hưởng đến hành lang, bảo vệ kênh Thạch Nham, không được lấn chiếm dòng chảy hoặc làm ảnh hưởng đến việc thoát lũ sông Bàu Sắt.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Nghiên cứu giải pháp quy hoạch (hệ thống thoát nước, thoát nước thải, cấp điện, đường giao thông...) hợp lý, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị và các dự án kế cận trong khu vực.

3. Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định.

Đề nghị UBND thành phố chỉ đạo hoàn chỉnh hồ sơ trước khi tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- GD Sở;
- Lưu: VT, QHKT (bda).





Người ký: Ủy ban nhân dân
thành phố Quảng Ngãi
Email:
thanhpho@quangngai.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Quảng Ngãi
Thời gian ký: 12/07/2022
15:21:19 +07:00

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI**
Số: 3619/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TP. Quảng Ngãi, ngày 11 tháng 7 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đối với hệ thống thoát nước đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Chợ Hàng Rượu đến vòng xoay đường Võ Nguyên Giáp - Nguyễn Văn Linh và đoạn từ Bến xe Bắc đến Cầu Bàu Sắt)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 402/QĐ-UBND ngày 05/5/2022 về việc xác định khu vực có ý nghĩa quan trọng trong công tác lập, phê duyệt quy hoạch thuộc thành phố Quảng Ngãi;

Căn cứ Công văn số 1120/SXD-QHKT ngày 15/6/2022 của Sở Xây dựng về việc góp ý điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố tại Tờ trình số 247/TTr-BQL ngày 25/5/2022; đề xuất phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo số 175/BC-QLĐT ngày 01/7/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đối với hệ thống thoát nước đường Nguyễn Văn Linh (đoạn từ Chợ Hàng Rượu đến vòng xoay đường Võ Nguyên Giáp - Nguyễn Văn Linh và đoạn từ Bến xe Bắc đến Cầu Bàu Sắt), cụ thể:

- Đoạn từ Chợ Hàng Rượu đến vòng xoay đường Võ Nguyên Giáp - Nguyễn Văn Linh: Điều chỉnh công bố trí từ vỉa hè xuống lòng đường và điều chỉnh từ hai cống tròn có đường kính D800-D1000 sang cống hộp B1500 thoát ra mương Bàu Sắt qua đường bê tông xi măng (phía Nam Trường THCS Trương Quang Trọng).

- Đoạn từ bến xe Bắc đến cầu Bàu Sắt: Điều chỉnh công bố trí từ vỉa hè xuống lòng đường và điều chỉnh từ hai cống tròn có đường kính D1000-D2000 sang cống hộp BxH=2500x2000.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Quản lý đô thị thành phố thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công tác xây dựng cơ bản, thực hiện quy hoạch và kiến trúc đô thị theo thẩm quyền. Cập nhật các nội dung điều chỉnh vào đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị trung tâm phía Bắc thành phố Quảng Ngãi.

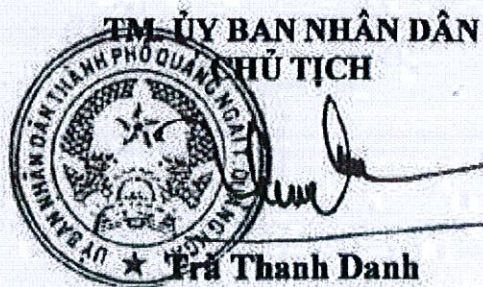
2. UBND phường Trương Quang Trọng chịu trách nhiệm tổ chức công bố, công khai để các tổ chức, cá nhân biết, giám sát và thực hiện.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các nội dung khác tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh không điều chỉnh tại Quyết định này vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng thành phố; Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố; Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch UBND phường Trương Quang Trọng và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng;
- CT, PCT UBND TP;
- VPTP: C, PVP, CV(XD);
- Lưu VT, QLĐT (Mạnh).



Số: 563 - KL/TU

Quảng Ngãi, ngày 09 tháng 8 năm 2022

KẾT LUẬN
CỦA BAN THƯỜNG VỤ THÀNH ỦY
cho ý kiến về 03 đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500
do UBND thành phố trình

Ngày 05/8/2022, Hội nghị Ban Thường vụ Thành ủy (mở rộng) đã nghe UBND thành phố báo cáo các nội dung về 03 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị tại phường Trương Quang Trọng (Tờ trình số 162/TTr-UBND ngày 18/7/2022), Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị phía Bắc chợ mới Hàng Rượu, phường Trương Quang Trọng (Tờ trình số 163/TTr-UBND ngày 18/7/2022) và Khu dân cư thôn Tân An, xã Nghĩa An (Tờ trình số 146/TTr-UBND ngày 06/7/2022). Ban Thường vụ Thành ủy đã thảo luận và kết luận như sau:

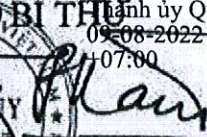
1. Thống nhất thông qua 03 đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 theo nội dung đề xuất của UBND thành phố tại 03 Tờ trình nêu trên. Tuy nhiên, Ban Thường vụ Thành ủy lưu ý về công tác quy hoạch phải đảm bảo tính kết nối đồng bộ về cơ sở hạ tầng giữa khu dân cư với khu vực lân cận, nhất là hệ thống thoát nước.

2. Giao UBND thành phố tiếp tục chỉ đạo, triển khai thực hiện và tổ chức công khai, quản lý thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

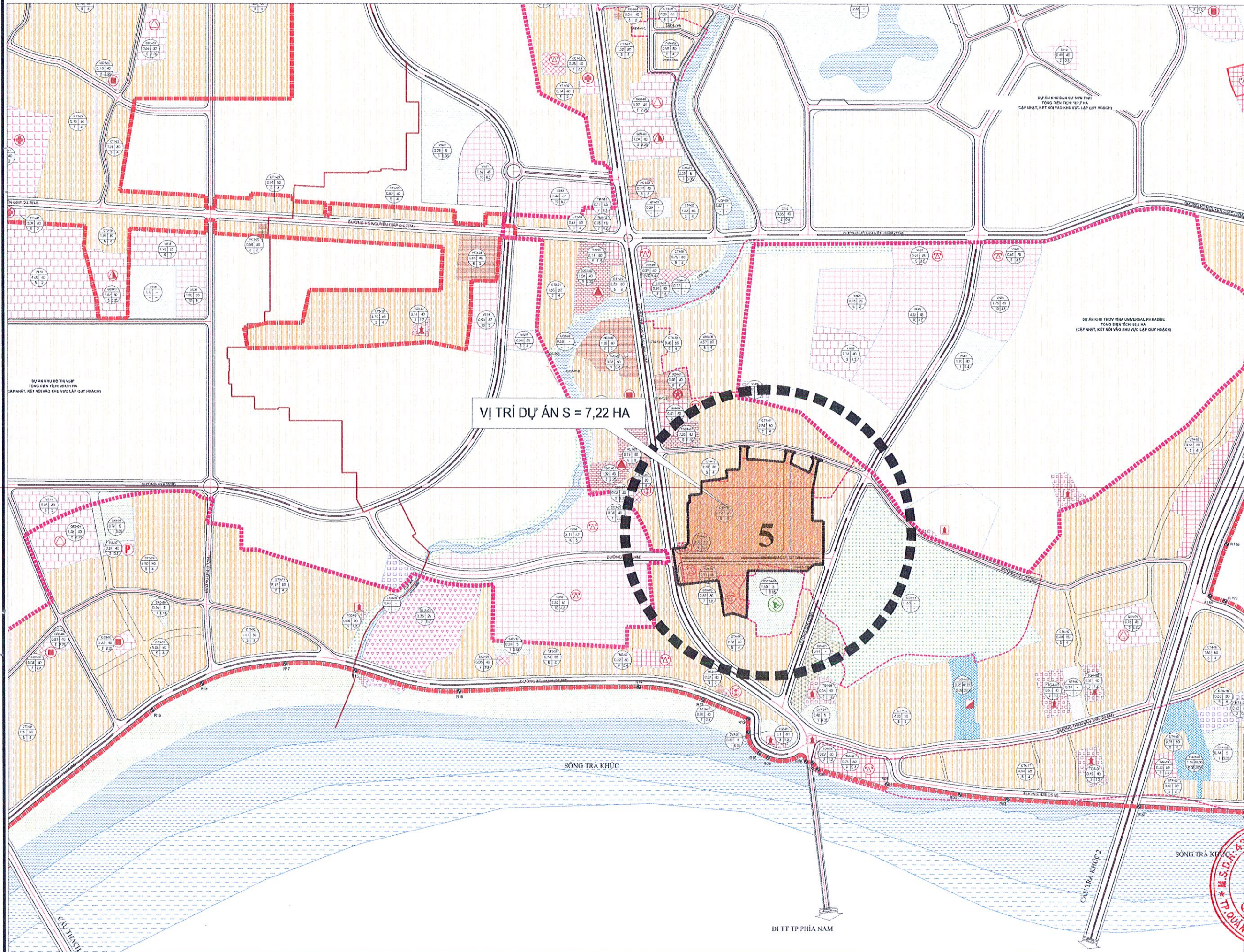
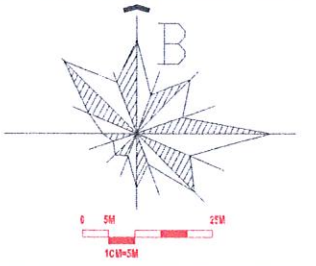
Nơi nhận:

- Các đ/c UVBTV Thành ủy,
- UBND thành phố,
- Phòng QLĐT TP,
- Thành phần dự Hội nghị,
- C, PCVP, CV(TH),
- Lưu VPTP, loc.

T/M BAN THƯỜNG VỤ

PHÓ BÍ THƯ Thành ủy Quảng Ngãi
09/08/2022 15:07:41
07:00

Trần Phước Hải

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500 DỰ ÁN KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ
TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT



VỊ TRÍ DỰ ÁN S = 7,22 HA

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CHỦ ĐẦU TƯ:
BOL DỰ ÁN ĐTX&PTĐ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

TÊN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH - ĐỊA ĐIỂM:
QHCT XÂY DỰNG TL 1/500 KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

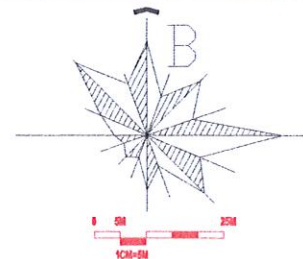
TÊN BẢN VẼ:
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ GIỚI HẠN KHU ĐẤT

QH: 01	GHÉP: 1xA0	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../2022
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN VĂN PHÚ		
CHUYÊN MẪM	KS. TRẦN NGỌC TƯỜNG		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. NGUYỄN VĂN TƯỜNG		
GIÁM ĐỐC	KS. BÙI ĐÌNH THẠCH		
	KS. NGUYỄN VĂN HỮU THỊNH		



DI TỈ TP PHÍA NAM

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500 DỰ ÁN KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÓ THỊ
TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT



GHI CHÚ:

- ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG
- ĐẤT TRỒNG LÚA
- ĐẤT HOA MÀU
- ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- ĐẤT THƯƠNG MẠI
- ĐẤT CÔNG CỘNG
- ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG
- ĐẤT GIAO THÔNG
- RANH ĐẤT QUY HOẠCH

CHÚ THÍCH:

- KI HIỆU LOẠI ĐẤT
- DL1 34425
DIỆN TÍCH (M²)
- IA ĐẤT ĐÃ XÂY DỰNG.
- IB ĐẤT XÂY DỰNG THUẬN LỢI KHÔNG BỊ ỨNG LỤT VÀ ĐỘ ĐỐC < 10 %.
- II ĐẤT XÂY DỰNG ÍT THUẬN LỢI DO NGẬP LỤT

TỌA ĐỘ RANH QUY HOẠCH (VN2000)

STT	TIÊU ĐIỂM	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	M1	1675004,97	885570,22
2	M2	1675005,31	885558,14
3	M3	1675005,93	885506,59
4	M4	1675004,44	885506,26
5	M5	1675094,23	885502,25
6	M6	1675183,98	885500,96
7	M7	1675184,18	885505,59
8	M8	1675200,87	885504,99
9	M9	1675203,30	885621,21
10	M10	1675230,17	885621,21
11	M11	1675234,77	885659,08
12	M12	1675238,19	885677,84
13	M13	1675255,14	885675,67
14	M14	1675255,69	885704,98
15	M15	1675302,75	885707,54
16	M16	1675307,14	885703,86
17	M17	1675305,79	885727,28
18	M18	1675301,95	885723,01
19	M19	1675278,83	885721,40
20	M20	1675272,80	885801,33
21	M21	1675294,98	885806,65
22	M22	1675298,26	885803,16
23	M23	1675295,35	885826,03
24	M24	1675292,02	885821,28
25	M25	1675269,57	885815,66
26	M26	1675249,88	885856,45
27	M27	1675274,14	885866,12
28	M28	1675284,46	885862,08
29	M29	1675275,97	885866,62
30	M30	1675274,62	885877,21
31	M31	1675273,24	885875,40
32	M32	1675205,54	885863,22
33	M33	1675144,91	885863,25
34	M34	1675144,91	885887,06
35	M35	1675050,45	885887,33
36	M36	1675050,47	885866,28
37	M37	1675036,52	885852,33
38	M38	1675036,49	885723,78
39	M39	1674934,00	885720,71
40	M40	1674943,21	885694,93
41	M41	1674939,50	885671,10
42	M42	1674981,89	885665,40
43	M43	1675015,80	885658,80

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)
1	Đất nhà ở hiện trạng	HT	2.499,89	3,46
2	Đất Nông - Lâm nghiệp		32.758,68	45,38
	Đất lúa	DL	28.700,46	39,76
	Đất hoa màu	HM	2.196,93	3,04
	Đất trồng cây lâu năm	LN	1.861,29	2,58
3	Đất chưa sử dụng	BCS	1.294,30	1,79
4	Đất mặt nước	MN	1.177,26	1,63
5	Đất thương mại	TM	8.463,99	11,72
6	Đất công cộng	CC	22.768,86	31,54
7	Đất Giao thông	GT	3.225,63	4,47
	Tổng diện tích đất		72.188,61	100,00

ĐÁNH GIÁ ĐẤT XÂY DỰNG

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)
1	Đất đã xây dựng	IA	2.499,9	3,5
2	Đất xây dựng thuận lợi	IB	36.585,4	50,7
3	Đất xây dựng ít thuận lợi	II	29.877,7	41,4
4	Đất giao thông + đất hành lang kỹ thuật		3.225,6	4,5
	Cộng (1),(2),(3),(4)		72.188,6	100,0

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CHỦ ĐẦU TƯ:
BOL DỰ ÁN ĐTX&PT&ĐT THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

TÊN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH - ĐỊA ĐIỂM:
QUY HOẠCH XÂY DỰNG TL 1/500 KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÓ THỊ TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

QH: 02 GHÉP: 1x40 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: 1/2022

THIẾT KẾ: KS. NGUYỄN MINH PHÚ

CHỦ ĐẦU TƯ: KTS. TRẦN NGỌC TƯỜNG

TRƯỞNG PHÒNG: KS. BÙI THÀNH TÂM

CHỦ KỸ THUẬT: KS. BÙI ĐỨC TRỌNG

BIÊN ĐỐC: KS. NGUYỄN VĂN V

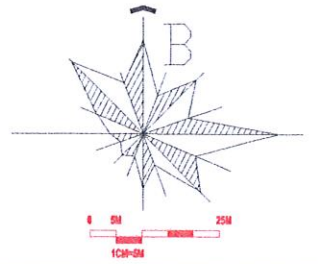
XÂY DỰNG QUẢNG CHÂU

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ XÂY DỰNG QUẢNG CHÂU

QUẢNG CHÂU QUẢNG CHÂU

ĐƯỜNG: 023.3.719000, FAX: 023.3.719000

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500 DỰ ÁN KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ
TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN LÔ CHI TIẾT



STT	KÍ HIỆU	THỨ TỰ LÔ	DIỆN TÍCH / LÔ	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TỔNG SỐ LÔ	TỔNG DIỆN TÍCH(M ²)
1	LK1	1-16	100,00	90	16	1600,00
		17	127,66	80	1	127,66
		18	131,88	80	1	131,88
		19-39	100,00	90	21	2100,00
					50	5079,56
2	LK2	1	127,50	80	1	127,50
		2-24	100,00	90	23	2300,00
		25	107,77	90	1	107,77
		26	112,29	80	1	112,29
		27-49	100,00	90	23	2300,00
		50	132,00	80	1	132,00
					13	1346,40
					37	3888,00
3	LK3	1	146,40	80	1	146,40
		2-12	100,00	90	11	1100,00
		13	100,00	90	1	100,00
					1	152,00
4	LK4	2-15	100,00	90	14	1400,00
		16	142,00	80	1	142,00
		17-21	100,00	90	5	500,00
		22	142,00	80	1	142,00
		23-36	100,00	90	14	1400,00
		37	152,00	80	1	152,00
					1	319,57
6	LK6	1	319,57	60	1	319,57
7	LK5	1	138,83	80	1	138,83
		2-11	95,00	90	10	950,00
		12	135,89	80	1	135,89
		13-23	100,00	90	11	1100,00

Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô (Lô)	MĐSD Max (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SD đất Max (Lần)
LK1	3.959,5	39	90	5	4,5
LK2	5.079,6	50	90	5	4,5
LK3	1.346,4	13	90	5	4,5
LK4	3.888,0	37	90	5	4,5
LK6	319,6	1	90	5	4,5
LK5	2.324,7	23	90	5	4,5
Tổng	16.917,79	163			

STT	KÍ HIỆU	THỨ TỰ LÔ	DIỆN TÍCH / LÔ	MẶT ĐỘ XÂY DỰNG	TỔNG SỐ LÔ	TỔNG DIỆN TÍCH(M ²)
1	BT2	1	251,60	65	1	251,60
		2-5	250,00	65	4	1000,00
		6	304,70	65	1	304,70
					3	876,65
2	BT1	1	320,28	65	1	320,28
		2	250,00	65	1	250,00
		3	306,37	65	1	306,37

Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô (Lô)	MĐSD Max (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SD đất Max (Lần)
BT2	1.556,30	6	65	5	3,25
BT1	876,65	3	65	5	3,25
Tổng	2.432,95	9			

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Số Lô	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mặt độ xây dựng	Tầng cao	HSSDD tối đa
1	Đất ở		172	24.439,34	33,85			
	Đất ở liên kế	LK	163	16.917,79	23,44	90	1-5	4,5
	Nhà ở biệt thự	BT	9	2.432,95	3,37	65	1-5	3,25
	Đất Nhà ở xã hội	NXH	1	5.088,60	7,05	50	9-0	3,0
2	Đất thương mại dịch vụ	TMDV		10.118,57	14,02	60	1-9	3,0
3	Đất hạ tầng kỹ thuật			2.397,16	3,32	60	1-7	
	Trạm xử lý nước thải	TXL		261,62	0,36			
	Bãi đậu xe	BX		2.135,54	2,96			
4	Đất cây xanh	CX		6.675,69	9,25	5	1	
5	Đất giao thông	GT		28.557,85	39,56			
Tổng				72.188,61	100,00			

GHI CHÚ:

- Đất ở liên kế
- Đất nhà ở biệt thự
- Đất nhà ở xã hội
- Đất thương mại dịch vụ
- Đất cây xanh
- Đất bãi đậu xe
- Đất hạ tầng kỹ thuật
- Lòng đường
- Ranh đất quy hoạch

CHÚ THÍCH:

Kí hiệu lô đất: LK-1
 Diện tích lô đất: 3924,00 m²
 Tầng cao tối đa: 5 tầng
 Mật độ xây dựng: 80%
 HSSD đất max: 4,0 lần
 Số lô: 39

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CHỦ ĐẦU TƯ:
BQL DỰ ÁN ĐTXĐAĐTĐ THỊ TRƯỜNG QUẢNG NGÃI

TÊN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH - ĐỊA ĐIỂM:
CHCXT XÂY DỰNG TL 1/500 KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN LÔ CHI TIẾT

QH: 03 GHÉP: 1x40 TỶ LỆ: 1/500 NGÀY: 11/2022

THIẾT KẾ: KS. NGÔ MINH PHÚ

CHỦ TRÌ: KTS. TRẦN NGỌC TƯỜNG

CHỦ NHIỆM: KTS. TRẦN NGỌC TƯỜNG

YANG PHONG: KS. BỒ THỊ THỊ TÂM

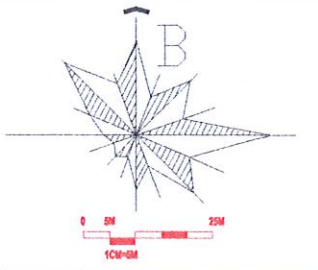
GIÁM ĐỐC: KTS. BỒ THỊ THỊ TRUNG

GIÁM ĐỐC QUẢN LÝ VÀ XÂY DỰNG: KTS. NGUYỄN HỮU THỊNH

QUẢNG CHÂU QUẢN LÝ VÀ XÂY DỰNG QUẢNG CHÂU

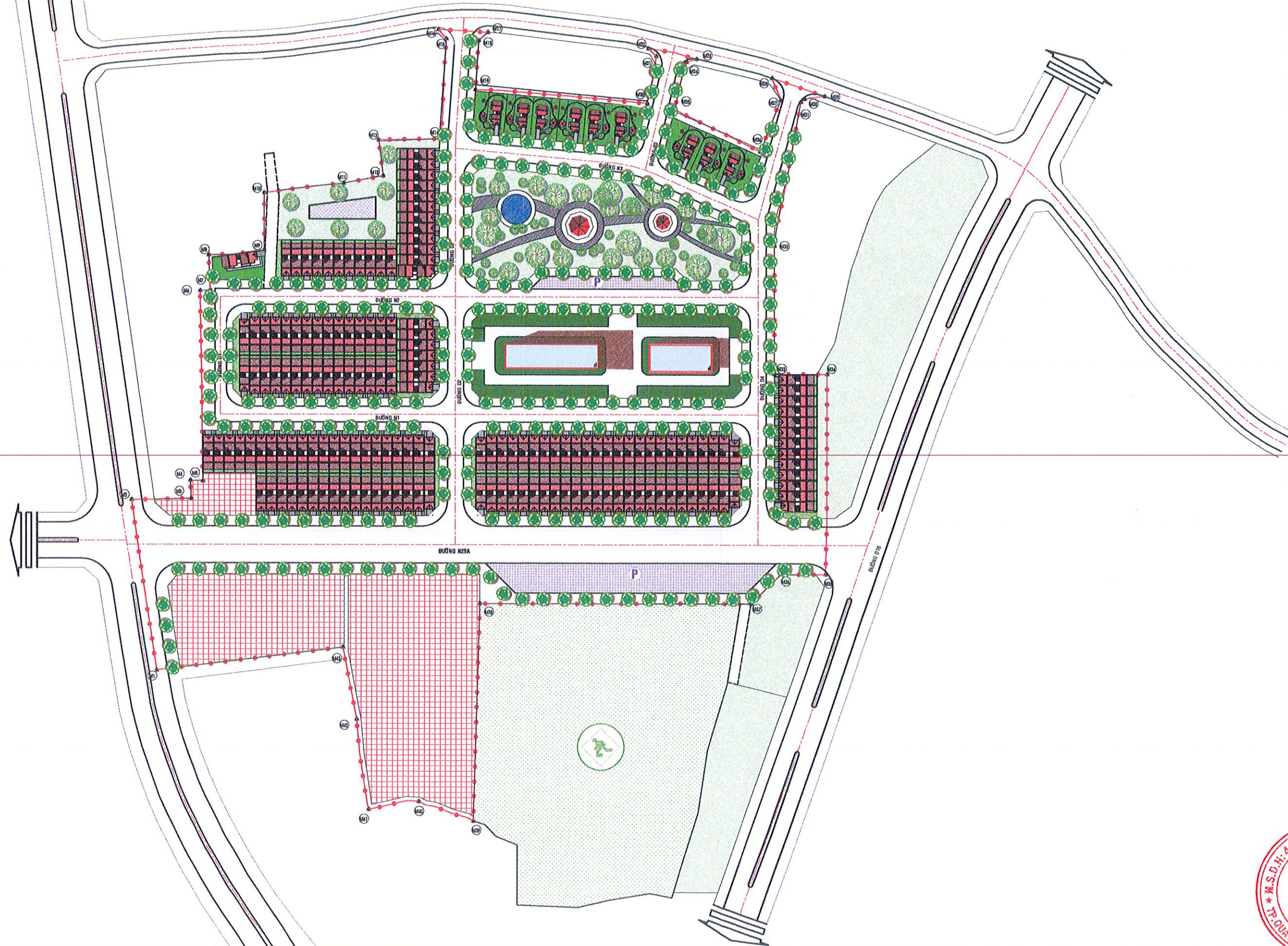
Địa chỉ: 34 Hùng Vương - TP. Quảng Ngãi - Tỉnh Quảng Ngãi
 Điện thoại: 035 3710000 - FAX: 035 3710000

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500 DỰ ÁN KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ
TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



GHI CHÚ:

-  ĐẤT Ở LIỀN KẾ
-  ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ
-  ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
-  ĐẤT CÂY XANH
-  ĐẤT BÀI ĐẠU XE
-  ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
-  LÔNG ĐƯỜNG
-  RANH ĐẤT QUY HOẠCH



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
ngày... tháng... năm...

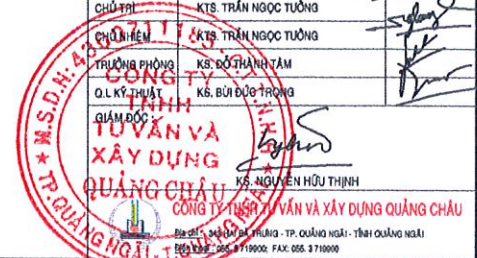
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
ngày... tháng... năm...

CHỦ ĐẦU TƯ:
BQL DỰ ÁN ĐTXD&PTDĐ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
ngày... tháng... năm...

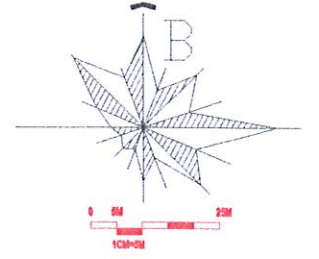
TÊN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH - ĐỊA ĐIỂM:
QHCT XÂY DỰNG TL 1/500 KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ
TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

QH: 04	GHÉP: 1/A0	TỶ LỆ: 1/500	Ngày.../.../2022
THIẾT KẾ	KS. NGÔ MINH PHÚ		
CHỦ TRƯỞNG	KTS. TRẦN NGỌC TƯỜNG		
CHUYÊN MẸN	KTS. TRẦN NGỌC TƯỜNG		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. ĐỖ THÀNH TÂM		
QL KỸ THUẬT	KS. BÙI ĐỨC TRỌNG		
GIÁM ĐỐC	KS. NGUYỄN HỮU THỊNH		



QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL 1/500 KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ
TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG



- GHI CHÚ:**
- CHIỀU DÀI ĐƯỜNG - BỀ MẶT
 - CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 - CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 - BÊN KINH
 - MẶT CÁT
 - CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
 - CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỒ

BẢNG THÔNG KÊ TÊN ĐƯỜNG

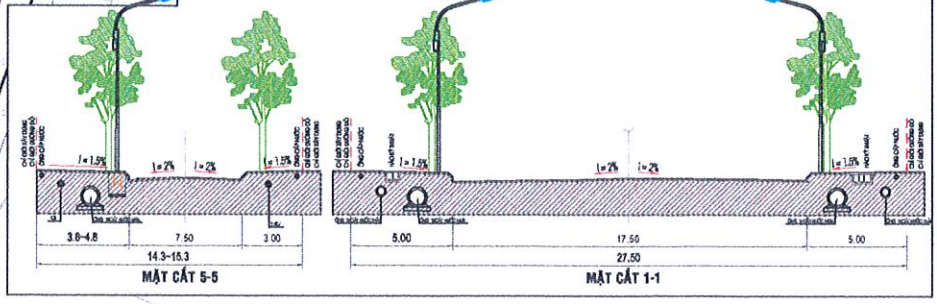
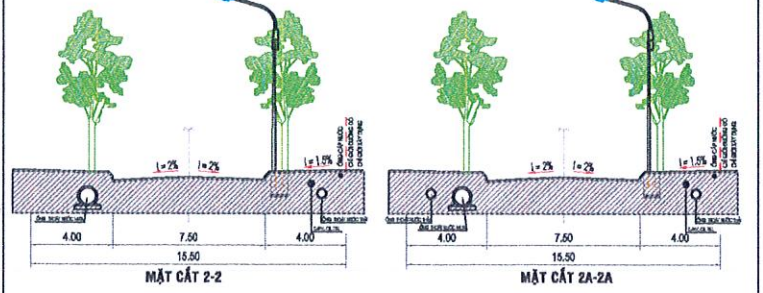
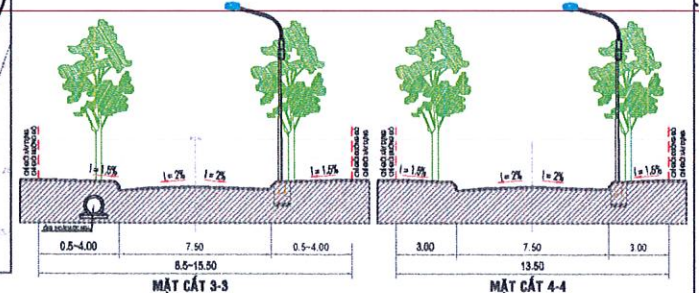
Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Nền đường (m)	Lưng đường (m)	Lề đường (m)	Mặt cắt	Ghi chú
1	Đường N25.1	350,0	27,50	17,5	2x0,0	1-1	Theo QH/TK
2	Đường D1	57,5	14,3-15,3	7,5	3,0+(3,8-4,8)	S-5	CĐT mới
3	Đường D2	250,0	15,50		2x0,0	2-2	
4	Đường D3	60,0	13,50		2x0,0	4-4	
5	Đường D4	154,0	15,50		2x0,0	2-2	
		69,0	8,5-15,5	7,5	2x(0,5-4,0)	3-3	Đảm theo đường lập trình
6	Đường N7	256,0					CĐT mới
7	Đường N2	256,0	15,50		2x0,0	2A-2A	
8	Đường N3	149,0				2-2	

TỌA ĐỘ RANH QUY HOẠCH (VN2000)

STT	ĐIỂM	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	M1	1679004,97	585570,22
2	M2	1679004,31	585598,14
3	M3	1679065,50	585586,59
4	M4	1679094,44	585584,26
5	M5	1679094,23	585592,23
6	M6	1679183,98	585590,96
7	M7	1679184,18	585595,59
8	M8	1679200,87	585594,90
9	M9	1679203,30	585621,21
10	M10	1679230,17	585621,21
11	M11	1679234,77	585699,06
12	M12	1679238,19	585697,84
13	M13	1679255,14	585675,67
14	M14	1679255,69	585704,98
15	M15	1679302,75	585707,54
16	M16	1679307,14	585703,86
17	M17	1679305,79	585727,28
18	M18	1679301,95	585724,01
19	M19	1679276,83	585721,40
20	M20	1679272,80	585801,33
21	M21	1679294,98	585806,65
22	M22	1679298,26	585805,16
23	M23	1679393,35	585826,03
24	M24	1679292,02	585821,28
25	M25	1679269,57	585815,66
26	M26	1679249,88	585856,45
27	M27	1679274,14	585866,12
28	M28	1679284,46	585863,08
29	M29	1679275,67	585866,62
30	M30	1679274,62	585877,21
31	M31	1679273,24	585873,40
32	M32	1679205,54	585863,22
33	M33	1679144,91	585863,25
34	M34	1679144,91	585887,96
35	M35	1679050,45	585887,33
36	M36	1679050,47	585866,28
37	M37	1679036,52	585853,33
38	M38	1679036,49	585724,78
39	M39	1679934,00	585720,71
40	M40	1679943,21	585694,93
41	M41	1679939,50	585671,10
42	M42	1679918,89	585656,40
43	M43	1679913,80	585658,80

TỌA ĐỘ RANH QUY HOẠCH (VN2000)

STT	ĐIỂM	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	N1	1679564,22	585711,99
2	N2	1679564,23	585855,50
3	N3	1679125,72	585999,40
4	N4	1679125,72	585711,99
5	N5	1679125,72	585855,50
6	N6	1679181,22	585999,40
7	N7	1679181,22	585711,99
8	N8	1679181,22	585855,50
9	N9	1679251,17	585711,99
10	N10	1679251,25	585801,21
11	N11	1679251,78	585855,50



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

CHỦ ĐẦU TƯ:
BOL DƯ AN ĐTX&PDTĐ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

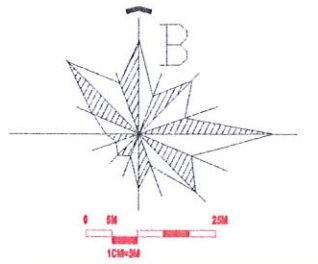
TÊN BẢN ÁN QUY HOẠCH - ĐỊA ĐIỂM:
QHCT XÂY DỰNG TL 1/500 KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH GIAO THÔNG

QH: 05	GHÉP: 1X40	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: 1/2023
THIẾT KẾ	KS. NGÔ MINH PHÚ		
CHỌI TRÌ	KS. ĐƯƠNG ĐÌNH TUYÊN		
CHỦ NHIỆM	KS. TRẦN ĐỨC TƯỜNG		
TRƯỞNG PHÒNG	KS. ĐỖ THÀNH TÂM		
QUẢN LÝ THI CÔNG	KS. BÙI ĐỨC THỌNG		
GIÁM ĐỐC:	KS. NGUYỄN HỮU THỊNH		

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG QUẢNG CHÂU
Địa chỉ: 548 HẠ HẢI, PHƯỜNG 10, QUẬN NGŨ, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
Số điện thoại: 093 7 77 77 77 77, 093 7 77 77 77 77

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TL/500 KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ
TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG CẤP ĐIỆN



GHI CHÚ

- TRẠM BIẾN ÁP XÂY DỰNG MỚI
- ĐƯỜNG DÂY 22KV HIỆN TRẠNG
- ĐƯỜNG DÂY 0,4KV KẾT HỢP CHIẾU SÁNG NGẦM XÂY DỰNG MỚI
- ĐƯỜNG DÂY 0,4KV NGẦM XÂY DỰNG MỚI
- ĐƯỜNG DÂY 0,4KV HIỆN TRẠNG THẢO ĐỒ
- ĐƯỜNG DÂY 22-04+CS ĐI NGẦM XÂY DỰNG MỚI
- ĐƯỜNG DÂY CHIẾU SÁNG ĐI NGẦM XÂY DỰNG MỚI
- ĐƯỜNG DÂY 22KV ĐI NỘI XÂY DỰNG MỚI
- ĐÈN TRẠNG TRÍ 4 BÓNG
- ĐÈN ĐƯỜNG CAO ÁP
- CỘT BTLT16M XÂY DỰNG MỚI
- CỘT BTLT HIỆN TRẠNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
HỮU THỜI QUẢN LÝ SỐ: _____ NGÀY: ____/____/____

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
HỮU THỜI QUẢN LÝ SỐ: _____ NGÀY: ____/____/____

CHỦ ĐẦU TƯ:
BOL DỰ ÁN ĐTXD&PTD THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI
HỮU THỜI QUẢN LÝ SỐ: _____ NGÀY: ____/____/____

TÊN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH - ĐỊA ĐIỂM:
CHỌT XÂY DỰNG TL/500 KHU DÂN CƯ KHU DÂN CƯ KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ TẠI PHƯỜNG TRƯỜNG QUANG TRỌNG, THÀNH PHỐ QUẢNG NGÃI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG CẤP ĐIỆN

QH: 08	GHÉP: 11A0	TỶ LỆ: 1/1500	NGÀY: ____/____/2022
THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN VĂN THỊNH		
CHỦ NHIỆM	KS. PHẠM QUỐC HỮU		
TRƯỞNG PHÒNG	TS. NGUYỄN VĂN THỊNH		
QUẢN LÝ THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN VĂN THỊNH		
QUẢN LÝ THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN VĂN THỊNH		
QUẢN LÝ THIẾT KẾ	KS. NGUYỄN VĂN THỊNH		

Stt	Danh mục	Đơn vị	Số lượng
1	Trạm biến áp 400KVA xây mới	Trạm	1
2	Trạm biến áp 560KVA xây mới	Trạm	2
3	Đường dây 22kv đi nổi	M	73
4	Đường dây 22kv đi ngầm	M	315
5	Đường dây 0,4kv đi ngầm	M	2060
6	Đường dây chiếu sáng đi ngầm	Trụ	1740
7	Trụ đèn chiếu sáng đường phố	Trụ	58

