

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG (TL 1/500)

KHU ĐÔ THỊ TÂN KHANG

P.ĐIỆN D- ỜNG - TX ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN ĐÔ
THỊ THÔNG MINH QUẢNG NAM
GIÁM ĐỐC

Quảng Nam, ngày tháng năm 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN & THIẾT KẾ
XÂY DỰNG S.E.N
GIÁM ĐỐC

KS. NGUYỄN TIẾN THÀNH

Quảng Nam, tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

Phần 1. MỞ ĐẦU.....	4
1.1. Lý do của việc lập quy hoạch	4
1.2. Mục tiêu quy hoạch	4
1.3. Tính chất:	5
1.4. Các cơ sở pháp lý.....	5
1.5. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ	6
Phần 2. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.	7
2.1. Giới thiệu địa điểm, ranh giới và phạm vi quy hoạch	7
2.2. Điều kiện tự nhiên	8
2.2.1. Điều kiện khí hậu	8
2.2.2. Thủy văn.....	8
2.2.3. Cảnh quan thiên nhiên	8
2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	9
2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất	9
2.3.2. Hiện trạng công trình kiến trúc	10
2.3.3. Hiện trạng cảnh quan	10
2.3.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	11
Phần 3. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	13
Phần 4. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC.	14
4.1. Nguyên tắc tổ chức mặt bằng:.....	14
4.2. Cơ cấu tổ chức quy hoạch	14
4.3. Quy hoạch sử dụng đất đai.....	14
4.4. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan.....	21
Phần 5. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	22
5.1. Giao thông:.....	22
5.1.1. Nguyên tắc thiết kế.....	22
5.1.2. Hệ thống quy trình áp dụng	22
5.1.3. Hệ thống giao thông	22
5.1.4. Các chỉ tiêu kỹ thuật	23
5.1.5. Giải pháp thiết kế.....	23
5.1.6. Khối lượng dự kiến xây dựng.....	24
5.2. Chuẩn bị kỹ thuật- thoát nước mưa:.....	24
5.2.1. Cơ sở thiết kế:	24
5.2.2. Nguyên tắc thiết kế:	25
5.2.3. Giải pháp san nền- thoát nước:	25
5.3. Quy hoạch cấp điện:.....	26
5.3.1. Các căn cứ để lập:	26
5.3.2. Dự báo nhu cầu và phát triển phụ tải:.....	27

5.3.3. Giải pháp kỹ thuật:	27
5.3.4. Khối lượng dự kiến xây dựng phần cấp điện và chiếu sáng:.....	28
5.3.5. Chiếu sáng đô thị:	28
5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:	28
5.4.1. Cơ sở thiết kế:	28
5.4.2. Tiêu chuẩn và quy mô dùng nước:.....	29
5.4.3. Giải pháp cấp nước:	29
5.4.4. Tính toán thủy lực mạng lưới:	30
5.4.5. Khối lượng cấp nước:	30
5.5. Quy hoạch thoát nước thải – quản lý chất thải rắn:.....	30
5.5.1. Cơ sở thiết kế:	30
5.5.2. Dự báo khối lượng nước thải, chất thải rắn	31
5.5.3. Giải pháp thoát nước bản:.....	31
5.5.4. Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn	32
5.5.5. Dự kiến khối lượng hệ thống thoát nước thải	32
5.6. Tổng hợp kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật:	32
5.7. Đánh giá môi trường chiến lược:	32
5.7.1. Phạm vi, nội dung nghiên cứu và phương pháp thực hiện ĐMC	32
5.7.2. Các vấn đề môi trường và mục tiêu môi trường chính trong đồ án quy hoạch: 33	
5.7.3. Đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch: 34	
5.7.4. Dự báo tác động và diễn biến môi trường của việc quy hoạch:.....	35
5.7.5. Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường:.....	36
Phần 6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	40

Phần 1. MỞ ĐẦU.

1.1. Lý do của việc lập quy hoạch

Thị xã Điện Bàn có diện tích tự nhiên là 21.471 ha, trong đó có 9.615,96 ha đất nông nghiệp. Dân số khoảng 205.394 người. Đơn vị hành chính gồm 13 xã, 7 phường. Thị xã trải dài từ 15⁰50 đến 15⁰57 vĩ độ Bắc và từ 108⁰ đến 108⁰20' kinh độ Đông, cách tỉnh lỵ Tam Kỳ 48km về phía Bắc, cách thành phố Đà Nẵng 25km về phía Nam. Phía Bắc giáp huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; phía Nam giáp huyện Duy Xuyên, phía Đông giáp biển Đông và đô thị cổ Hội An, phía Tây giáp huyện Đại Lộc.

Với vị trí, vai trò thuận lợi của Điện Bàn ngày 07/02/2013 UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn tại Quyết định số 518/QĐ-UBND, với định hướng đô thị Điện Bàn là trung tâm phát triển Công nghiệp – Thương mại – Dịch vụ văn hóa và Du lịch của vùng Bắc Quảng Nam. Năm 2019, UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Khóps nổi, bổ sung và điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam-Điện Ngọc: là cơ sở kêu gọi đầu tư, triển khai dự án.

Trong đó với sự phát triển của CCN Nam Dương, hệ thống các công trình dịch vụ du lịch,... nằm giữa Đà Nẵng và Hội An, Điện Dương đang có một sức hút lớn về đầu tư, cũng như nhu cầu cư trú của dân cư đô thị đối với khu vực này rất cao. Xác định được vai trò của Điện Dương, UBND tỉnh Quảng Nam đã ký Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc.

Để đảm bảo đầy đủ cơ sở triển khai thực hiện dự án, hoàn thiện hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo định hướng quy hoạch khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc thì việc lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Tân Khang là cần thiết và cấp bách.

1.2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hoá quy hoạch chung đô thị Điện Bàn đến năm 2030, quy hoạch phân khu khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

- Hình thành khu dân cư đô thị theo các tiêu chí "*Đô thị xanh – Thông minh – phức hợp, đa tiện ích - phát triển bền vững*".

- Phân chia hợp lý và quy định cụ thể việc quản lý sử dụng các lô đất phục vụ cho mục đích xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, nhà ở, dịch vụ, các khu cây xanh..., nghiên cứu chuẩn bị mặt bằng khu đất, phát triển mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, quy định việc giữ gìn và phát triển các công trình kiến trúc, bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường đô thị.

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

1.3. Tính chất:

Khu dân cư đô thị

1.4. Các cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ V/v lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ V/v quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- 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;
- Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 518/QĐ-UBND ngày 07/02/2013 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn;
- Căn cứ Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc;
- Căn cứ Quyết định số 3814/QĐ-UBND ngày 27/10/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Tân Khang, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;
- Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Tân Khang của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Thông minh Việt Nam cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Thông minh Quảng Nam;
- Căn cứ Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung, điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;
- Căn cứ Thông báo số 60/TB-UBND ngày 08/02/2018 của UBND thị xã Điện Bàn về Kết luận của đồng chí Trần Úc – Chủ tịch UBND thị xã Điện Bàn tại cuộc họp nghe báo cáo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị Tân Khang và Khu đô thị Smart City;
- Căn cứ Văn bản số 1758/SXD-PQH ngày 29/10/2019 của Sở Xây dựng Quảng Nam về Quy hoạch chi tiết 1/500 KĐT Tân Khang tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;
- Căn cứ Thông báo số 375/TB-UBND ngày 18/11/2019 của UBND tỉnh kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Huỳnh Khánh Toàn tại cuộc họp đánh giá tình hình triển khai các dự án tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc;
- Căn cứ Biên bản cuộc họp ngày 27/11/2019 của các Sở ban ngành nghe báo cáo

phương án Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Smart City Quảng Nam của Công ty TNHH MTV Smart City và Khu đô thị Tân Khang của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị thông minh Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam Điện Ngọc;

- Căn cứ Văn bản số 2455/UBND ngày 04/12/2019 của UBND thị xã Điện Bàn ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Tân Khang, tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

- Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn khác và các pháp lý có liên quan,...

1.5. Các nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ

- Niên giám thống kê thị xã Điện Bàn;

- Bản đồ Quy hoạch chung đô thị Điện Bàn; Quy hoạch Phân khu khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc;

- Các đồ án quy hoạch, dự án liên quan trên địa bàn...

Phần 2. ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.

2.1. Giới thiệu địa điểm, ranh giới và phạm vi quy hoạch

* Ranh giới quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Tân Khang, thị xã Điện Bàn thuộc địa giới hành chính phường Điện Dương.

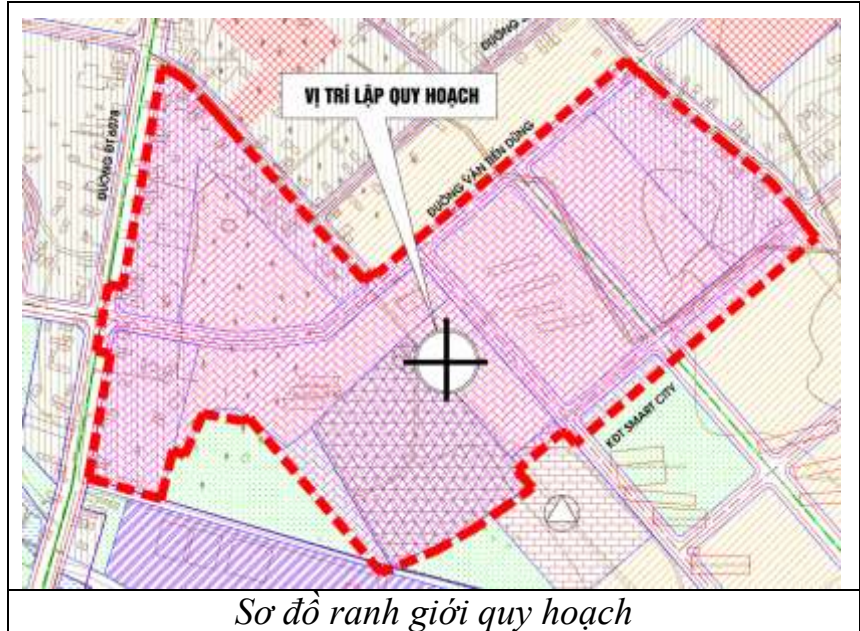
* Quy mô:

- Nhiệm vụ: khoảng 19ha (Quyết định phê duyệt nhiệm vụ số 3814/QĐ-UBND ngày 27/10/2017)

- Đề xuất: 25,3ha. Mở rộng khoảng 6,3ha.

- Lý do:

+ Khớp nối hạ tầng khung theo định hướng quy hoạch phân khu đô thị Điện



Sơ đồ ranh giới quy hoạch

Nam - Điện Ngọc tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019;

+ Mở rộng phạm vi để khớp nối đồng bộ ranh giới giữa các dự án lân cận nhằm đồng bộ hệ thống hạ tầng toàn khu vực.

+ Việc mở rộng ranh giới dự án được UBND thị xã Điện Bàn thống nhất theo nội dung tại Văn bản số 2455/UBND ngày 04/12/2019 của UBND thị xã Điện Bàn ý kiến hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị Tân Khang, tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- Ranh giới được xác định như sau:

+ Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện trạng và đường bê tông hiện trạng;

+ Phía Tây : Giáp đường ĐT 607B;

+ Phía Đông : Giáp đất quy hoạch;

+ Phía Nam : Giáp khu đô thị Smart City Quảng Nam.

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)
1	Ranh giới dự án KĐT Tân Khang	145.440,8
2	Ranh giới quy hoạch mở rộng	107.162,2
	Tổng diện tích lập quy hoạch	252.603,0

2.2. Điều kiện tự nhiên

2.2.1. Điều kiện khí hậu

Khu vực xây dựng chịu ảnh hưởng khí hậu miền duyên hải Trung bộ có các đặc trưng sau:

- Nhiệt độ : + Nhiệt độ trung bình năm 25,90°C.
 - + Nhiệt độ cao nhất 30,30°C.
 - + Nhiệt độ thấp nhất 16,00°C.
- Mưa : + Lượng mưa trung bình hàng năm 2525 mm
 - + Lượng mưa lớn nhất 3951 mm
 - + Số ngày mưa nhiều nhất trong tháng trung bình năm là 22 ngày (tháng 10 hàng năm).
- Độ ẩm : + Độ ẩm không khí trung bình năm 86.83%.
 - + Độ ẩm không khí cao nhất trung bình năm 88%.
 - + Độ ẩm không khí thấp nhất trung bình năm 84%.
 - + Độ ẩm không khí thấp nhất tuyệt đối 83%.
- Bốc hơi : + Lượng bốc hơi trung bình 2107 mm/năm.
 - + Lượng bốc hơi tháng lớn nhất 241 mm/tháng.
 - + Lượng bốc hơi tháng nhỏ nhất 119 mm/tháng.
- Nắng : + Số giờ nắng trung bình 2057 giờ/năm.
 - + Số giờ nắng trung bình tháng nhiều nhất 292 giờ/tháng.
 - + Số giờ nắng trung bình tháng ít nhất 67 giờ/tháng.
 - + Biên độ dao động nhiệt giữa các tháng ngày liên tiếp trong năm không lớn, từ 3°C đến 5°C.

2.2.2. Thủy văn

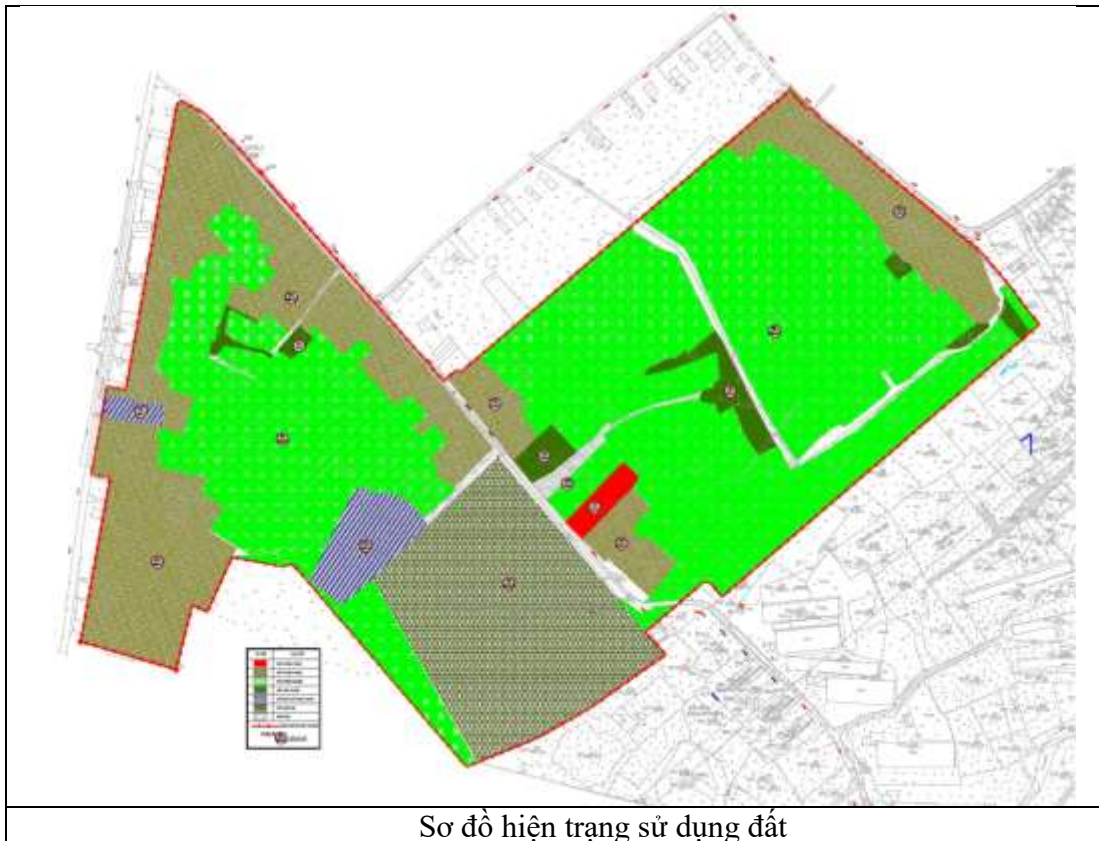
Trong khu vực lập quy hoạch không có kênh mương thủy lợi, địa hình bằng phẳng.

2.2.3. Cảnh quan thiên nhiên

Cảnh quan chủ yếu của khu vực là đất trồng cây hằng năm.

2.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất



Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
1	Đất ở hiện trạng	DO	61.213,9	24,23
1.1	Đất ở hiện trạng 1	DO1	18.057,7	
1.2	Đất ở hiện trạng 2	DO2	25.510,2	
1.3	Đất ở hiện trạng 3	DO3	3.016,0	
1.4	Đất ở hiện trạng 4	DO4	3.302,1	
1.5	Đất ở hiện trạng 5	DO5	11.327,9	
2	Đất nông nghiệp	NN	132.246,8	52,35
2.1	Đất nông nghiệp 1	NN1	43.309,6	
2.2	Đất nông nghiệp 2	NN2	88.937,2	
3	Đất lâm nghiệp	LN	6.072,5	2,40
3.1	Đất lâm nghiệp 1	LN1	974,0	
3.2	Đất lâm nghiệp 2	LN2	1.363,8	
3.3	Đất lâm nghiệp 3	LN3	3.734,7	
4	Đất công cộng	CC	1.474,0	0,58
5	Đất sản xuất kinh doanh	SK	6.400,4	2,53
5.1	Đất sản xuất kinh doanh 1	SK1	997,5	
5.2	Đất sản xuất kinh doanh 2	SK2	5.402,9	
6	Đất quân sự	QS	34.615,4	13,70
7	Đất khác	BCS	1.034,6	0,41
8	Đất giao thông, HTKT khác		9.545,4	3,78
	TỔNG		252.603,0	100,00

2.3.2. Hiện trạng công trình kiến trúc

* Nhà ở dân cư:

Trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 82-90 nhà dân sinh sống, chủ yếu tập trung ở trục đường ĐT 607B và các trục đường bê tông hiện trạng.



Nhà dân hiện trạng trong khu vực

* Công trình sản xuất

Chủ yếu là các hộ chăn nuôi tập trung; chủ yếu là nuôi gà, heo; chưa đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường.



Trang trại chăn nuôi

2.3.3. Hiện trạng cảnh quan

Khu vực quy hoạch nằm ở phía Đông đường ĐT 607B, cảnh quan chủ yếu là đất trồng cây hằng năm, lâu năm.



2.3.4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Chuẩn bị kỹ thuật:

Địa hình tương đối bằng phẳng chủ yếu là các đồi cát, cao độ nền hiện trạng khu vực trung bình 3.50m-6.10m.

+ Hiện trạng thoát nước mặt:

Khu vực hiện trạng chủ yếu thoát nước mặt tự nhiên, đổ ra các mương đất trong khu vực.

b. Giao thông :

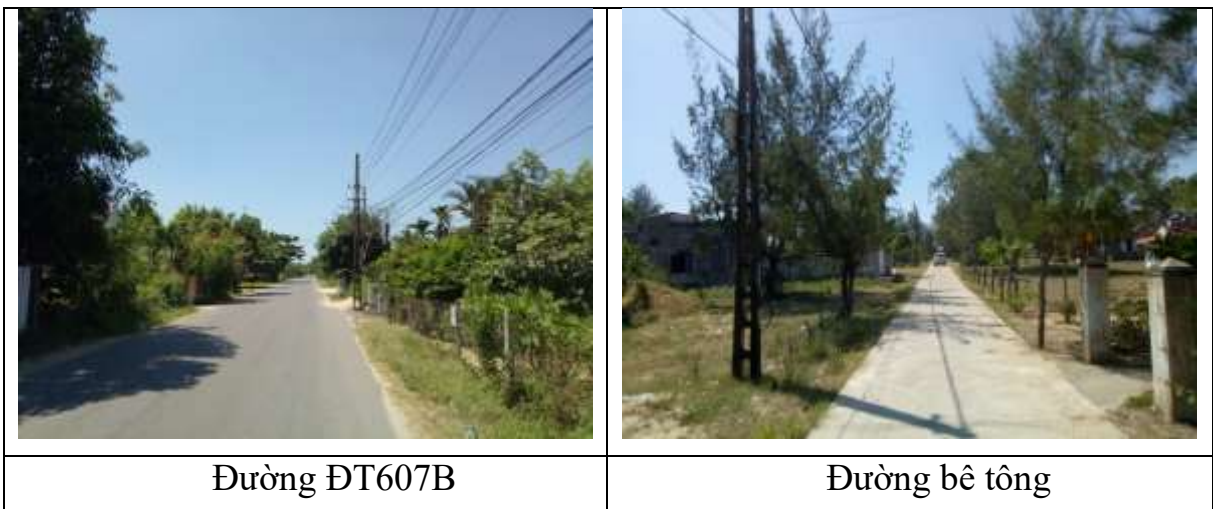
- Giao thông đối ngoại:

Đường ĐT 607B: nằm ngoài ranh giới quy hoạch, mặt cắt ngang 6,5m, kết cấu mặt đường nhựa;

- Giao thông đối nội:

+ Là tuyến đường bê tông có mặt cắt trung bình 3m

- Đánh giá chung: Hệ thống giao thông tương đối thuận lợi.



c. Cấp nước

Khu vực hiện chưa có nguồn nước sinh hoạt từ nhà máy, dự kiến có đường ống cấp nước sinh hoạt của nhà máy nước Điện Nam Điện Ngọc đi theo đường ĐT607B.

d. Cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn cung cấp được nhận từ trạm E153 thông qua xuất tuyến: XT 479-E153.

- Lưới điện: Toàn bộ lưới điện hiện trạng khu quy hoạch đi nổi.

- Trạm biến áp: Trong khu vực quy hoạch không có trạm biến áp.

e. Chiếu sáng đô thị

- Khu vực quy hoạch phần lớn là đất trồng, chưa có lưới chiếu sáng.



Lưới điện hạ thế hiện trạng



Lưới 22kV trên đường 607B

f. Thoát nước bản – Vệ sinh môi trường:

- Hiện tại, trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thu gom nước thải.

- Khu vực đã có bố trí một số thùng rác thu gom dọc các tuyến đường chính.

Phần 3. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 /04/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”, Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/ 5/ 2016 về việc Phân loại đô thị và QCVN 01:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

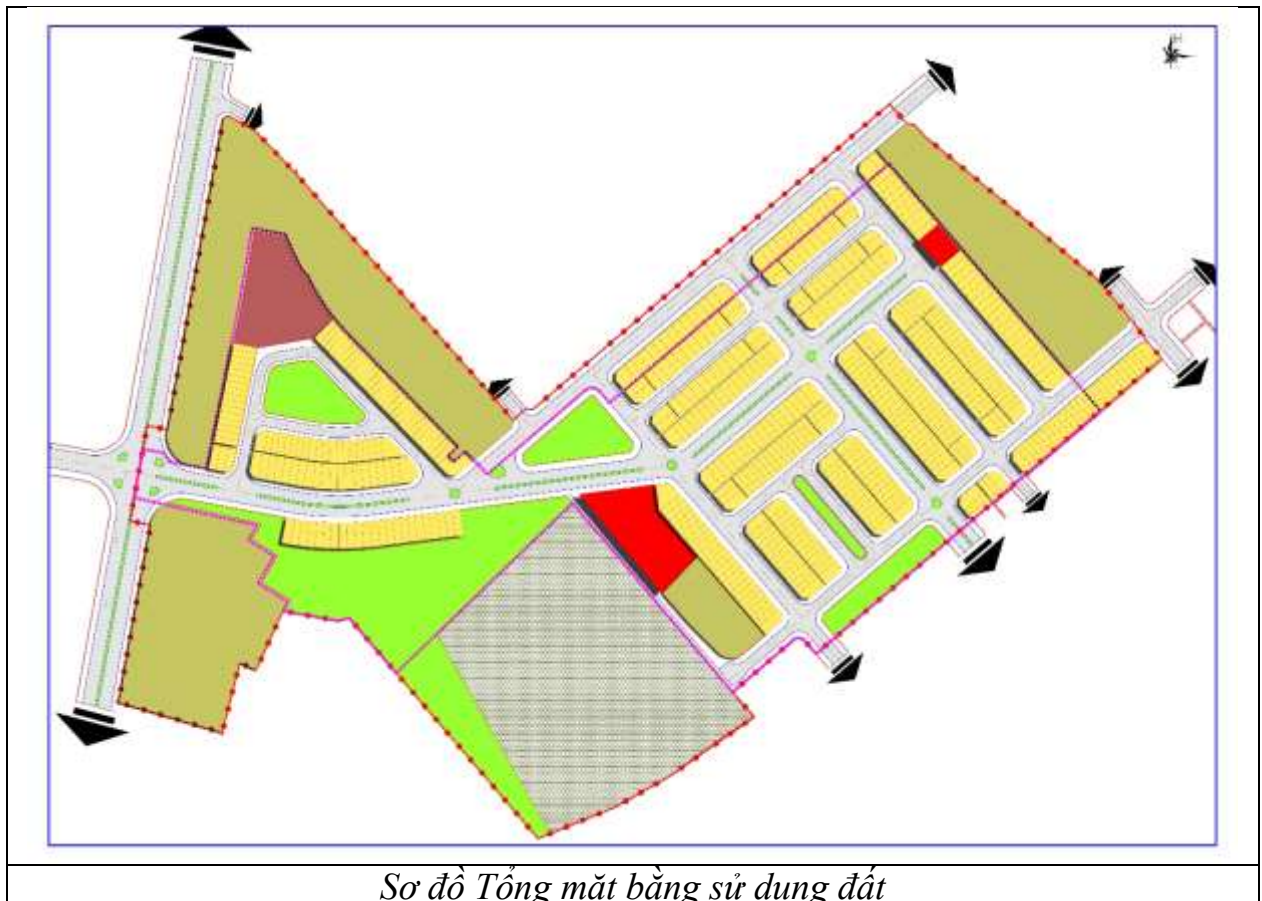
STT	Loại đất	Đơn vị	Hiện trạng	Tiêu chuẩn	Quy hoạch
	Dân số	Người			2.396
I	Sử dụng đất				
1	Đất đơn vị ở	m ² /người		≥8	24,5
2	Đất công trình công cộng	m ² /người		≥1	3,6
3	Cây xanh	m ² /người		≥3	8,1
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị				
1	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	%		≥18	42,3
2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ng		120	120
3	Cấp nước CTCC	l/m ² - sàn		2	2
4	Thoát nước bản sinh hoạt	% Qsh		80	80
5	Rác thải	kg/ng-ng		0,9	0,9
6	Cấp điện sinh hoạt	KW/hộ		3,5	3,5
7	Cấp điện CTCC	W/m ² sàn		30	30
8	Chiều sáng đường phố	Cd/m ²		0,4 - 1,2	0,4 - 1,2

Phần 4. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC.

4.1. Nguyên tắc tổ chức mặt bằng:

- Bố trí tổng mặt bằng phù hợp với định hướng đồ án quy hoạch phân khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc;
- Đảm bảo các tiêu chí của khu đô thị theo các tiêu chí: "*xanh – sạch – đẹp*" với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hoàn chỉnh;
- Khai thác quỹ đất bố trí công trình công cộng, TMDV, giáo dục và công viên cây xanh;
- Đảm bảo tính kết nối về không gian giữa khu vực lập quy hoạch với khu dân cư hiện hữu và các khu vực lân cận;
- Tạo quỹ đất đảm bảo cân đối nguồn tài chính để thực hiện dự án.

4.2. Cơ cấu tổ chức quy hoạch



Sơ đồ Tổng mặt bằng sử dụng đất

4.3. Quy hoạch sử dụng đất đai

* Quy mô đồ án:

Tổng diện tích quy hoạch khoảng 252.603,0 m². Cụ thể:

I. Đất dự án: Diện tích khoảng 145.440,8 m². Trong đó:

1. Đất công trình công cộng - giáo dục:

- Có ký hiệu CC1, CC2, GD; với diện tích là 8.606,5 m²; chiếm 5,9%. Cụ thể:

+ Đất công cộng có ký hiệu CC1, diện tích 3.595,7 m²;

+ Đất công cộng có ký hiệu CC2, diện tích 556,9 m²;

+ Đất giáo dục có ký hiệu GD1; diện tích 4.453,9 m².

- Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:

+ Mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng;

+ Cốt nền xây dựng công trình không quá +0,75m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao các tầng:

(i) Tầng 1 chiều cao tầng tối thiểu 3,9m và tối đa 4,5m.

(ii) Các tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3,0m và tối đa 3,6m.

+ Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ từ 10m và công trình lân cận 3,5m. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiêu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.





Công trình Giáo dục



Công trình cộng đồng khu ở

2. Đất ở:

Bao gồm 02 loại: Đất ở chia lô (ký hiệu CL) và đất ở chỉnh trang (CT). Tổng diện tích 52.837,2 m², chiếm 36,3%. Cụ thể:

a. Đất ở chia lô:

Khu ở chia lô có ký hiệu là CL: từ CL1 đến CL18; với 467 lô, có tổng diện tích là 49.767,9m²; chiếm 34,2%. Diện tích trung bình mỗi lô là khoảng 90-120m²/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu được 5m. Trong đó khu có ký

hiệu CL14 (10 lô) dự kiến bố trí đất Tái định cư cho dự án.

b. Đất ở chỉnh trang:

Khu ở chia lô có ký hiệu là CT1; có tổng diện tích là 3.069,3 m²; chiếm 2,1%.

* Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:

+ Mật độ xây dựng:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Đối với các lô đất có diện tích không nằm trong bảng, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất.

+ Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng;

+ Cột nền xây dựng công trình không quá +0,45m so với cột vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao các tầng:

(i) Tầng 1: Tối thiểu 3,9m; tối đa 4,2m;

(ii) Các tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3m; tối đa 3,6m.

+ Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ từ 2,4m.



3. Đất cây xanh

Bao gồm 02 loại: Đất cây xanh đô thị và cây xanh khu ở. Với tổng diện tích 22.601,9m² chiếm 15,5%. Cụ thể:

a. Cây xanh đô thị:

Có ký hiệu CX1, diện tích là 3.181,1m².

b. Cây xanh khu ở:

Có ký hiệu CX2-CX5, tổng diện tích là 19.420,8m².

* Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:

+ Mật độ xây dựng tối đa 5%; Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng;

+ Loại hình công trình phục vụ chung cho cộng đồng.



Công viên khu ở

4. Đất giao thông và HTKT khác

Bao gồm đất giao thông, vỉa hè... Tổng diện tích là 61.395,2m²; chiếm 42,3%.

II. Phạm vi ngoài dự án: Diện tích khoảng 107.162,2 m². Trong đó:

1. Đất ở

Bao gồm 02 loại: Đất ở chia lô (ký hiệu CL) và đất ở chỉnh trang (CT). Tổng diện tích 56.584,3 m², chiếm 52,8%. Cụ thể:

a. Đất ở chia lô:

Khu ở chia lô có ký hiệu là CL: từ CL19 đến CL22; với 41 lô, có tổng diện tích là 4.629,1m²; chiếm 4,3%. Trong đó các khu có ký hiệu CL19-C21 dự kiến bố trí Tái định cư. Diện tích trung bình mỗi lô là khoảng 90-120m²/lô, đảm bảo chiều ngang mỗi lô tối thiểu được 5m.

b. Đất ở chỉnh trang

Khu ở chia lô có ký hiệu là CT2-CT5; có tổng diện tích là 51.955,2m²; chiếm 48,5%.

* Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:

+ Mật độ xây dựng:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

Đối với các lô đất có diện tích không nằm trong bảng, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất.

+ Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng;

+ Cột nền xây dựng công trình không quá +0,45m so với cột vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao các tầng:

(i) Tầng 1: Tối thiểu 3,9m; tối đa 4,2m;

(ii) Các tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3m; tối đa 3,6m.

+ Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ từ 2,4m.

2. Đất cây xanh

Khu công viên cây xanh có ký hiệu từ CX6. Là khu vực giáp với đất CCN Nam Dương. Tổng diện tích là 4.560,6 m²; chiếm 4,3%.

* Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:

+ Mật độ xây dựng tối đa 5%; Tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng;

+ Loại hình công trình phục vụ chung cho cộng đồng.

3. Đất quân sự

Đất Quân sự có ký hiệu QS. Tổng diện tích là 34.615,4m²; chiếm 32,3%.

4. Đất giao thông và HTKT khác

Bao gồm đất giao thông, vỉa hè... Tổng diện tích là 11.401,9m²; chiếm 10,6%.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dự án		145.440,8	100
I	Đất công trình công cộng - giáo dục	CC,GD	8.606,5	5,9
II	Đất ở	CL-CT	52.837,2	36,3
1	Đất ở chia lô	CL	49.767,9	34,2
2	Đất ở chỉnh trang	CT	3.069,3	2,1
III	Đất cây xanh	CX	22.601,9	15,5
IV	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		61.395,2	42,3
B	Đất ngoài dự án		107.162,2	100,0
I	Đất ở	CL-CT	56.584,3	52,8
1	Đất ở chia lô	CL	4629,1	4,3
2	Đất ở chỉnh trang	CT	51.955,2	48,5
II	Đất cây xanh	CX	4.560,6	4,3
III	Đất quân sự	QS	34.615,4	32,3
IV	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		11.401,9	10,6
	Tổng cộng (A+B)		252.603,0	

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa
A	Đất dự án		145.440,8	100		
I	Đất công trình công cộng - giáo dục	CC,GD	8.606,5	5,9	40	3
1	Đất công cộng 1	CC1	3.595,7	2,5	40	3
2	Đất công cộng 2	CC2	556,9	0,4	40	3
3	Đất giáo dục	GD	4.453,9	3,0	40	3
II	Đất ở	O	52.837,2	36,3	80	5
1	Đất ở chia lô	CL	49.767,9	34,2	80	5
1.1	Đất ở chia lô 1	CL1	1.894,9		80	5
1.2	Đất ở chia lô 2	CL2	4.500,5		80	5
1.3	Đất ở chia lô 3	CL3	2.918,5		80	5
1.4	Đất ở chia lô 4	CL4	3.039,4		80	5
1.5	Đất ở chia lô 5	CL5	2.810,3		80	5
1.6	Đất ở chia lô 6	CL6	2.863,5		80	5
1.7	Đất ở chia lô 7	CL7	2.859,1		80	5
1.8	Đất ở chia lô 8	CL8	4.327,6		80	5
1.9	Đất ở chia lô 9	CL9	4.893,7		80	5
1.10	Đất ở chia lô 10	CL10	4.373,4		80	5
1.11	Đất ở chia lô 11	CL11	744,0		80	5
1.12	Đất ở chia lô 12	CL12	1.552,0		80	5
1.13	Đất ở chia lô 13	CL13	2.610,0		80	5
1.14	Đất ở chia lô 14- Tái định cư	CL14	1.200,0		80	5
1.15	Đất ở chia lô 15	CL15	1.297,2		80	5
1.16	Đất ở chia lô 16	CL16	2.710,2		80	5

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa
1.17	Đất ở chia lô 17	CL17	3.490,4		80	5
1.18	Đất ở chia lô 18	CL18	1.683,2		80	5
2	Đất ở chính trang	CT	3.069,3	2,1	80	5
2.1	Đất ở chính trang 1	CT1	3.069,3		80	5
III	Đất cây xanh	CX	22.601,9	15,5	5	1
1	Cây xanh đô thị		3.181,1			
1.1	Đất cây xanh 1	CX1	2.309,4		5	1
1.2	Đất cây xanh 7	CX7	871,7			
2	Cây xanh khu ở		19.420,8			
2.1	Đất cây xanh 2	CX2	13.652,9		5	1
2.2	Đất cây xanh 3	CX3	2.566,1		5	1
2.3	Đất cây xanh 4	CX4	2.745,6		5	1
2.4	Đất cây xanh 5	CX5	456,2		5	1
IV	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		61.395,2	42,3		
B	Đất ngoài dự án		107.162,2	100,0		
I	Đất ở	O	56.584,3	52,8	80	5
1	Đất ở chia lô	CL	4629,1	4,3	80	5
1.1	Đất ở chia lô 19 - Tái định cư	CL19	1.728,0		80	5
1.2	Đất ở chia lô 20- Tái định cư	CL20	1.341,6		80	5
1.3	Đất ở chia lô 21 - Tái định cư	CL21	292,0		80	5
1.4	Đất ở chia lô 22	CL22	1.267,5		80	5
2	Đất ở chính trang	CT	51.955,2	48,5	80	5
2.1	Đất ở chính trang 2	CT2	12.299,2		80	5
2.2	Đất ở chính trang 3	CT3	13.668,5		80	5
2.3	Đất ở chính trang 4	CT4	10.039,7		80	5
2.4	Đất ở chính trang 5	CT5	15.947,8		80	5
II	Đất cây xanh	CX	4.560,6	4,3	5	1
1	Cây xanh đô thị		4.560,6			
	Đất cây xanh 6	CX6	4.560,6			
III	Đất quân sự	QS	34.615,4	32,3		
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		11.401,9	10,6		
	Tổng cộng (A+B)		252.603,0			

4.4. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc khu đô thị trên cơ sở các trục đường chính của đề án quy hoạch phân khu đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, để bố trí phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc đô thị, gồm khu ở, khu cây xanh và khu công cộng.

- Khu đô thị được tổ chức theo các dạng ô cờ. Hình thức kiến trúc nhà ở theo loại hình nhà ở liên kế, công trình công cộng nhóm nhà ở là điểm nhấn cho không gian kiến trúc khu đô thị.

- Công viên cây xanh bố trí giữa khu quy hoạch, đáp ứng nhu cầu sử dụng thuận lợi cho việc tiếp cận dân cư khu vực lập quy hoạch.

Phần 5. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1. Giao thông:

5.1.1. Nguyên tắc thiết kế

- Rà soát các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.
- Nghiên cứu đầy đủ tới hệ thống giao thông đối ngoại, công trình đầu mối, đầu nối với các khu vực xung quanh.

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

- Tận dụng mạng đường hiện có, trên cơ sở đó cải tạo mở rộng, làm mới đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

5.1.2. Hệ thống quy trình áp dụng

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500.
- Tài liệu, số liệu, thu thập tại địa phương, và các sở Ban Ngành tỉnh Quảng Nam.
- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của mạng lưới đường theo tiêu chuẩn quy trình, quy phạm ngành:

- Quy chuẩn QCVN 01/2008/BXD về việc ban hành: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” và Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- + Yêu cầu thiết kế đường đô thị : TCXDVN 104-2007
- + Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô : 22TCN 4054-2005
- + Tiêu chuẩn thiết kế áo đường mềm : 22TCN 211-2006
- + Tiêu chuẩn thiết kế áo đường cứng : 22TCN 223-95
- + Quy trình thiết kế cầu công theo trạng thái giới hạn: 22TCN18-1979.
- + Các tiêu chuẩn, quy phạm, văn bản có liên quan khác.

5.1.3. Hệ thống giao thông

- Đối ngoại:
 - + Đường trục chính TC01 theo hướng Đông Tây có mặt cắt 20,5m = (5,0+10,5+5,0); riêng đoạn qua dự án điều chỉnh thành đường 27,0m = (5,0+7,5+2,0+7,5+5,0);
 - + Mặt cắt 1-1: Đường ĐT607B mặt cắt 33,0m = (5,0+10,5+2,0+10,5+5,0);
- Đối nội gồm các trục đường:

- + Mặt cắt 2-2: Đường 27,0m = (5,0+7,5+2,0+7,5+5,0);
- + Mặt cắt 3-3: Đường 20,5m = (5,0+10,5+5,0);
- + Mặt cắt 4-4: Đường 13,5m = (3,0+7,5+3,0);
- + Mặt cắt 5-5: Đường 15,5m = (4,0+7,5+4,0);
- + Mặt cắt 6-6: Đường 17,5m = (5,0+7,5+5,0);
- + Mặt cắt 7-7: Đường 37,4m = (3,0+7,5+9,4+7,5+3,0).

5.1.4. Các chỉ tiêu kỹ thuật

TT	Các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu	Bm=10,5m	Bm=7,5m	Bm=5,5m
1	Vận tốc thiết kế (km/h)	60	40	20
2	Vận tốc tại nút (km/h)	10	10	10
3	1. Tải trọng: - Công trình	HL93	HL93	HL93
	- Nền mặt đường	Trục xe 12T	Trục xe 10T	Trục xe 10T
4	Tầm nhìn một chiều (m)	75	40	20
5	Tầm nhìn hai chiều (m)	150	80	20
6	Độ dốc dọc tối đa (%)	6	7	9
7	Độ dốc ngang đường (%)	2% hai mái	2% hai mái	2% một mái
8	Bán kính đường cong nằm min(m)	125	60	15
9	Bán kính đường cong đứng min(m)			
	-Lồi	2000	700	200
	-Lõm	1500	700	200
10	Kết cấu mặt đường	Bê tông nhựa	Bê tông nhựa	Bê tông nhựa

5.1.5. Giải pháp thiết kế

5.1.5.1 Nền đường

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

5.1.5.2 Mặt đường

- Đường có mặt cắt $B_m = 10,5m$:

- + Bê tông nhựa hạt trung dày 10cm
- + Cấp phối đá dăm loại I dày 25cm
- + Cấp phối đất đồi K98 dày 30cm

- Đường có mặt cắt $B_m = 7,5m$:

- + Bê tông nhựa hạt trung dày 10 cm

+ Cấp phối đá dăm loại I dày 25cm

+ Cấp phối đất đồi K98 dày 30cm

- Đường có mặt cắt Bm = 5,5m:

+ Bê tông nhựa hạt trung dày 7cm

+ Cấp phối đá dăm loại I dày 15cm

+ Cấp phối đất đồi K98 dày 30cm

Kết cấu vỉa hè, bó vỉa, hố trồng cây, công qua đường

- Vỉa hè:

+ Lát gạch Terazo.

+ Đệm bằng vữa xi măng M75.

+ Bê tông lót dày 5cm

+ Bê tông nền dày 10cm

- Bó vỉa:

+ Bê tông đá 1x2 M200 đổ tại chỗ.

+ Đệm đá dăm 4x6 dày 10 cm.

- Hố trồng cây:

+ Xây gạch Block VXM M75.

+ Đệm đá dăm 4x6 dày 10 cm.

5.1.6. Khối lượng dự kiến xây dựng

BẢNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ GIAO THÔNG

STT	Loại đường	Mặt cắt	Chiều dài	Chiều rộng (m)			Diện tích (m ²)		
			(m)	Mặt	Vỉa hè	Phân cách	Mặt	Vỉa hè	Phân cách
1	27,0m (5,0+7,5+2,0+7,5+5,0)	2-2	979	15	10	2	14.685	9.790	1958
3	20,5m (5,0+10,5+5,0)	3-3	1044	10,5	10	0	10.962	10.440	0
2	13,5m (3,0+7,5+3,0)	4-4	807	7,5	6	0	6.053	4.842	0
6	15,5m (4,0+7,5+4,0);	5-5	325	7,5	8	0	2.438	2.600	0
4	17,5m (5,0+7,5+5,0)	6-6	429	7,5	10	0	3.218	4.290	0
5	37,4m (3,0+7,5+9,4+7,5+3,0)	7-7	97	15	6	9,3	1.455	582	902,1

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật- thoát nước mưa:

5.2.1. Cơ sở thiết kế:

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

- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- TCVN 4447-2012 Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;
- TCVN 4516-1988 : Hoàn thiện mặt bằng xây dựng. Quy phạm thi công và nghiệm thu;
- TCVN 7957-2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các tài liệu khác có liên quan.

5.2.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Quy hoạch san nền phải đảm bảo việc thoát nước mưa, giao thông thuận lợi, an toàn.
- Khớp nối cốt thiết kế các quy hoạch, dự án đã phê duyệt, khớp nối các cao độ hiện trạng của tuyến đường trong khu vực.
- Phù hợp với tổ chức hệ thống tiêu thụ lợi và hệ thống công trình bảo vệ khu đất khỏi ngập lụt.
- Tôn trọng địa hình tự nhiên, đào đắp đất với khối lượng thấp nhất có thể.
- Không làm xấu hơn các điều kiện địa chất công trình, điều kiện địa chất thủy văn.

5.2.3. Giải pháp san nền- thoát nước:

5.2.3.1 San nền:

- Khu vực có địa hình thấp, chủ yếu là đất cát nên giải pháp san nền chủ yếu là san gạt và tôn cao nền xây dựng để đảm bảo thoát nước nhanh chóng và hạn chế tối thiểu ngập lụt cho khu vực quy hoạch.
- Hướng dốc san nền: thấp dần từ Tây sang Đông, thấp dần về sông Cổ Cò; độ dốc san nền $i \geq 0,2\%$ đảm bảo thoát nước mặt;
- Độ dốc đường thiết kế trong khu vực: $0.1\% \leq i \leq 0.5\%$.
- Độ dốc san nền thiết kế: $0.3\% \leq i \leq 0.5\%$ để đảm bảo thoát nước mặt tự chảy.
- Cao độ thiết kế lớn nhất: +5.35m
- Cao độ thiết kế thấp nhất: +3.89m
- * Dự kiến khối lượng san nền:
 - + Khối lượng đắp : 110.000 m³
 - + Khối lượng đào : 12.000 m³

5.2.3.2 Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa: từ Tây sang Đông chảy về sông Cổ Cò.

- Nước mưa được thu bằng hệ thống cống dọc trên vỉa hè, hố ga thu nước có lưới chắn rác đặt dọc theo bó vỉa các trục đường giao thông, khoảng cách giữa các hố ga trung bình từ 20m-30m.

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

5.2.3.3 Thiết kế hệ thống thoát nước

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

$$Q = \xi \cdot q \cdot \varphi \cdot F$$

Trong đó:

+ Q: Lưu lượng tính toán cống (l/s).

+ q: Cường độ mưa tính toán (l/s/ha)

+ φ : Hệ số dòng chảy, lấy $\varphi = 0,7$

+ F: Diện tích lưu vực (ha).

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

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

Khối lượng hệ thống thoát nước mưa

TT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống BTLT D600	m	3663
2	Ống BTLT D800	m	1001
3	Ống BTLT D1000	m	1561
4	Ống BTLT D1200	m	166
5	Ống BTLT D1500	m	275
6	Mương hộp B=600	m	468
7	Mương hộp B=2000	m	113
8	Hố ga	cái	432

5.3. Quy hoạch cấp điện:

5.3.1. Các căn cứ để lập:

- Luật điện lực số 28/2004/QH11.

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

- Quyết định số 44/2006/QĐ-BCN ngày 08/12/2006 của Bộ Công nghiệp

V/v ban hành Quy định kỹ thuật điện nông thôn.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2. Dự báo nhu cầu và phát triển phụ tải:

Bảng tính nhu cầu cấp điện toàn khu:

Hạng mục	ĐVT	Chỉ tiêu	Số lượng	Kết quả
Đất ở chia lô	KW	3KW/hộ	494	1.482
Đất ở chỉnh trang	KW	1KW/100m ²	55.025	550
Công cộng - TMDV	KW	30W/m ² sàn	10.328	310
Chiếu sáng (110 bóng 120W)	KW			13
Tổng	KW			2.355
Hệ số đồng thời				0,70
Hệ số sử dụng				0,80
Công suất tính toán	KW			1.319
Nhu cầu cấp điện	KVA			1.552

5.3.3. Giải pháp kỹ thuật:

▪ **Nguồn điện:** Sử dụng đường dây trung thế 22kV từ xuất tuyến XT479-E153 trên đường ĐT 607B.

▪ **Lưới điện 22kV:**

Tuyến 22kV xây mới đi ngầm, dây dẫn sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(3x.....)/24kV, cách điện 22kV và phụ kiện đồng bộ.

▪ **Lưới hạ thế 0,4 kV:**

Tuyến hạ thế 0,4 kV đi ngầm: Từ trạm biến áp xây mới, đầu nối đến các phụ tải điện bằng các đường điện đi ngầm. Dây dẫn sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(4x...)/1kV phù hợp với phụ tải từng tuyến và phụ kiện đồng bộ.

▪ **Trạm biến áp:**

Lắp mới 04 trạm biến áp 400kVA-22/0,4kV cấp điện khu quy hoạch.

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

STT	Hạng mục công trình:	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường dây 22kV đi ngầm xây mới	km	1,05
2	Đường dây 0,4kV + chiếu sáng kết hợp đi ngầm xây mới	km	2,30
3	Đường dây 0,4kV đi ngầm xây mới	km	1,40
4	Đường dây chiếu sáng đi ngầm xây mới	km	0,90
5	Lắp mới trạm biến áp 400KVA – 22/0,4kV	Trạm	4,00

5.3.5. Chiếu sáng đô thị:

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

- + Các trục đường chính cấp đô thị : 0,8÷1,2 cd/m².
- + Các trục đường chính cấp khu vực : 0,4÷0,6 cd/m².
- + Các trục đường chính cấp nội bộ : 0,2÷0,4 cd/m².

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

Tuyến chiếu sáng đi ngầm, sử dụng cột thép cao 9m đồng bộ trên đế gang. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn Led 120W/220V4. Để sử dụng tiết kiệm và hiệu quả, cũng như cho tuổi thọ của đèn cao áp, các tuyến chiếu sáng được lắp đặt hệ thống điều khiển bằng 3 chế độ.

5.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

5.4.1. Cơ sở thiết kế:

- QCVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt nam Quy hoạch Xây dựng;
- QCVN 07: 2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- TCVN 33: 2006 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2622: 1995 Tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy.

5.4.2. Tiêu chuẩn và quy mô dùng nước:

Bảng chỉ tiêu và nhu cầu sử dụng nước					
TT	Các loại hình sử dụng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu m ³ /ng-đ
a	Nước phục vụ sinh hoạt	2,352.0 người	120	l/người/ngđ	282.24
b	Nước cho các công trình công cộng - TMDV	10,327.8 m ² sàn	2	l/m ² /ngđ	20.66
c	Nước tưới cây xanh	23,162.3 m ²	3	l/m ² /ngđ	69.49
d	Nước tưới rửa đường	59,658.1 m ²	0.5	l/m ² /ngđ	29.83
e	Nước dự phòng rò rỉ	10%(a+b+c+d)			40.22
f	Nước cho bản thân trạm xử lý	4%(a+b+c+d+f)			17.70
	Tổng cộng				460.13

Tổng nhu cầu sử dụng nước làm tròn của khu vực quy hoạch: 460m³/ngđ.

5.4.3. Giải pháp cấp nước:

+ Nguồn nước: từ đường ống cấp nước quy hoạch có đường kính D=315mm trên đường ĐT607B.

+ Mạng lưới ống cấp nước sạch:

- Mạng lưới cấp nước sẽ được đấu nối với tuyến ống cấp nước trên tuyến ĐT607B. Các tuyến ống chính có đường kính D110-D160 mm, các ống phân phối có đường kính ống D63mm.

- Chất liệu đường ống đề xuất sử dụng ống HDPE để đảm bảo độ bền cao và thi công thuận lợi, đối với ống cấp nước qua đường đặt trong ống thép chịu tải có sơn chống gỉ.

- Đường kính ống thỏa mãn các yêu cầu về kinh tế và kỹ thuật theo tiêu chuẩn TCVN 33:2006.

- Bố trí trụ cứu hỏa dọc theo các trục đường chính (đường kính ống tối thiểu 100mm), nên bố trí tại các ngã ba, ngã tư và phía trước các công trình công cộng, khoảng cách giữa 2 trụ 150m.

+ Vạch tuyến mạng lưới cấp nước:

- Các tuyến ống cấp nước được bố trí trên vỉa hè, gần phía chỉ giới xây dựng và nằm cách chỉ giới xây dựng khoảng cách từ 0,5m đến 1,0m tùy theo mặt cắt vỉa hè và đường kính ống thiết kế.

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

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

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

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

5.4.4. Tính toán thủy lực mạng lưới:

* Chuẩn bị tính toán:

- Chuẩn bị tính toán:

Xác định lưu lượng đơn vị:

$$Q \text{ đơn vị} = \frac{\sum Q \text{ dọc đường}}{\sum L \text{ phân phối}}$$

- Phân phối lưu lượng nút

$$Q \text{ nút} = 0.5 * \sum L * q \text{ đơn vị}$$

- Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước:

Đường kính ống được xác định theo công thức:

$$D = \sqrt{\frac{4 * q_n}{\pi * V}}$$

Trong đó: V là vận tốc kinh tế.

* Tính toán thủy lực mạng lưới:

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

5.4.5. Khối lượng cấp nước:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường ống D63	m	4325
2	Đường ống D110	m	2184
3	Ống HDPE D160	m	796
4	Trụ chữa cháy	Trụ	14

5.5. Quy hoạch thoát nước thải – quản lý chất thải rắn:

5.5.1. Cơ sở thiết kế:

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

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

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

kỹ thuật;

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

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

5.5.2. Dự báo khối lượng nước thải, chất thải rắn

* Chỉ tiêu thu gom nước thải:

- Nước thải sinh hoạt: tỉ lệ thu gom 80% tiêu chuẩn nước cấp nước sinh hoạt.

- Chất thải rắn: 0,9kg/người, tỷ lệ thu gom đạt 90%.

* Dự báo lưu lượng nước thải, chất thải rắn:

Bảng dự báo lưu lượng nước thải sinh hoạt					
TT	Các loại nước thải	Quy mô	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Lưu lượng (m ³ /ng-đ)
a	Nước thải sinh hoạt	2,352.0 người	80%*120	l/người/ngđ	225.79
b	Nước thải từ các CTCC - TMDV	10,327.8 m ²	80%*2	l/m ² /ngđ	16.52
	Tổng cộng				242.32
Bảng dự báo chất thải rắn					
TT	Các loại nước thải	Quy mô	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Lưu lượng (tấn/ngđ)
a	Chất thải rắn sinh hoạt	2,352.0 người	90%*0.9	kg/người/ngđ	1.91
	Tổng cộng				1.91

5.5.3. Giải pháp thoát nước bản:

* Giải pháp thoát nước thải:

Xây dựng mạng lưới mương và ống thu gom nước thải, sử dụng mương hộp để thu gom nước thải phía sau nhà sau đó đưa ra ống thoát nước thải đi dưới vỉa hè, sau đó đầu nối ra đường ống thoát nước chính đưa về trạm xử lý nước thải số 2 Điện Nam – Điện Ngọc (theo Quy hoạch chung TX Điện Bàn).

Nước thải sinh hoạt được xử lý tại từng hộ gia đình bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi thu gom bằng hệ thống mương thoát nước thải sau nhà hoặc ống trước nhà.

* Mạng lưới đường ống:

Mạng lưới thoát nước thải sau nhà được thiết kế mương hộp kích thước B=350 kết hợp với ống HDPE D315-D500 đi dưới vỉa hè, bố trí trạm bơm nước thải tại các vị trí cần thiết.

Độ dốc thoát nước được lựa chọn đảm bảo thỏa mãn các chỉ tiêu kinh tế và kỹ thuật. Độ dốc thông thường $i=1/D$, tối thiểu $i=0.3\%$, tại những nơi có độ dốc lớn thì độ dốc cống đặt bằng độ dốc địa hình để tiết kiệm chi phí đầu tư.

*** Chọn độ sâu chôn cống:**

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

5.5.4. Giải pháp thu gom và xử lý chất thải rắn

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

5.5.5. Dự kiến khối lượng hệ thống thoát nước thải

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng
1	Mương hộp B=350	m	2490
2	Ống HDPE D=315	m	1407

5.6. Tổng hợp kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

STT	Hạng mục	Thành tiền (đồng)
1	Giao thông	85.393.490.000
2	San nền	17.220.000.000
3	Cấp nước	5.159.200.000
4	Thoát nước thải	5.239.200.000
5	Thoát nước mưa	27.048.000.000
6	Cấp điện	15.460.000
	Tổng	140.075.350.000

- Tổng kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật: 145.767.900.000 đồng.

- Suất đầu tư trung bình hạ tầng kỹ thuật:

$$145.767.900.000 \text{ đồng} / 25,3 \text{ ha} = 5,54(\text{tỷ đồng/ha})$$

Đây là giá trị khái toán ban đầu trong quá trình lập quy hoạch, khi đầu tư xây dựng cần khảo sát đánh giá phạm vi thuộc dự án đầu tư xây dựng (Khu vực xây dựng mới và chỉnh trang) và dựa trên khối lượng cụ thể, đơn giá, văn bản hiện hành để lập cho phù hợp.

5.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

a. Phạm vi nghiên cứu:

Toàn bộ ranh giới Khu đô thị Tân Khang. Diện tích khoảng 25,3ha.

b. Nội dung nghiên cứu:

Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị Tân Khang, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam bao gồm các mục tiêu sau:

+ Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng đô thị Điện Bàn đến năm 2030; Điều chỉnh Quy hoạch Phân khu đô thị Điện Nam - Điện Ngọc;

+ Hình thành khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

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

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

c. Phương pháp đánh giá:

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

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

- Phương pháp ma trận.

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

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

Trong quá trình thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu đô thị Tân Khang, môi trường khu vực sẽ chịu tác động tiêu cực của các yếu tố quy hoạch. Vì vậy việc đánh giá tác động của đồ án tới môi trường khu vực là hết sức cần thiết. Dưới đây là một số yếu tố quy hoạch có thể gây ảnh hưởng xấu đến môi trường:

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

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

+ Gia tăng lượng chất thải rắn trong khu vực.

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

b. Mục tiêu môi trường chính:

Hình thành Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu đô thị Tân Khang đảm bảo an toàn về PCCC và vệ sinh môi trường.

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

1. Đánh giá hiện trạng môi trường:

a. Địa hình, địa chất:

Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, Địa hình tương đối bằng phẳng chủ yếu là các đồi cát, cao độ nền hiện trạng khu vực trung bình 3.50m-6.10m

b. Môi trường nước:

Trong khu vực không có kênh mương.

c. Môi trường không khí và tiếng ồn:

Nguồn ô nhiễm môi trường không khí và tiếng ồn ở khu vực này chủ yếu là các trại chăn nuôi. Vào mùa khô không khí có hàm lượng bụi lớn do bụi đất cuốn lên từ mặt đất của các hoạt động giao thôn.

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

d. Môi trường đất:

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

e. Quản lý chất thải rắn:

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

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

a. Vấn đề ô nhiễm, suy thoái môi trường nước:

Tổng dân số khu quy hoạch: 2.352 người, lượng nước cấp 460 m³/ngđ m³/ng-đ. Lượng nước thải: 242m³/ng-đ. Với lượng nước thải như vậy nếu không quy hoạch hệ thống thu gom xử lý hợp lý, đây sẽ là nguyên nhân gây suy giảm chất lượng nguồn nước ngầm, nước mặt, tác động đến vệ sinh môi trường khu vực dân cư.

b. Vấn đề gia tăng ô nhiễm môi trường không khí:

Theo quy mô dân số đã được đề cập như trên thì vấn đề gia tăng ô nhiễm không khí từ hoạt động giao thôn, sinh hoạt sản xuất của người dân và việc phát sinh chất thải rắn gây mùi sẽ gây tác động đến môi trường không khí.

c. Vấn đề suy thoái môi trường đất:

Với việc gia tăng dân số như đã nêu thì vấn đề nước thải, chất thải rắn phát sinh sẽ tác động đến môi trường đất của khu vực.

5.7.4. Dự báo tác động và diễn biến môi trường của việc quy hoạch:

1. Giai đoạn giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng:

a. Khí thải:

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

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

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

b. Nước thải:

- Nước thải sinh hoạt;

- Nước mưa chảy tràn.

c. Chất thải rắn:

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

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

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

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

2. Giai đoạn khu trung tâm đi vào hoạt động:

a. Tác động đến môi trường không khí:

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

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

b. Nước thải:

- Nước thải sinh hoạt:

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

Chất ô nhiễm	Định mức khối lượng theo TCTK 7957:2008 (g/người/ngày)	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)	QCVN 14:2008/BTNMT (Cột B)
TSS	60 - 65	500-542	100
BOD ₅	65	542	50
NH ₃	8	67	10
PO ₄ ³⁻	3,3	27,5	10
Cl ⁻	10	83	-
Chất hoạt động bề mặt	2 – 2,5	17-21	10

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

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

- Nước mưa chảy tràn:

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

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

c. Chất thải rắn:

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động hằng ngày của các hộ dân trong khu vực dự án, bao gồm: giấy vụn, thức ăn thừa,...Dự báo khoảng 3tấn/ngđ.

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

d. Sự cố cháy nổ:

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

5.7.5. Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường:

1. Giai đoạn giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng:

- Sử dụng các thiết bị, máy móc và phương tiện vận chuyển đã được các cơ quan chức năng kiểm định và cho phép lưu hành.
- Sử dụng các nhiên liệu, nguyên liệu đảm bảo chất lượng.
- Thường xuyên kiểm tra, định kỳ bảo dưỡng các máy móc, thiết bị thi công, phương tiện vận chuyển nhằm đảm bảo yêu cầu kỹ thuật khi đi vào vận hành.
- Lập hàng rào che chắn bằng bạt hoặc tôn với chiều cao tối thiểu 2m tại các khu vực cần thiết khi tiến hành san ủi mặt bằng.
- Tổ chức san gạt kết hợp với lu lèn trên từng khu vực để tăng độ kết dính trong đất, hạn chế phát sinh bụi.
- Tiến hành phun nước giữ ẩm bề mặt đất tại các khu vực cần thiết, đặc biệt tăng tần suất và lượng nước phun vào những ngày có gió lớn.
- Có kế hoạch tập kết vật liệu xây dựng hợp lý theo nhu cầu sử dụng và tiến độ thi công, không tập kết quá nhiều trên công trường.
- Xây dựng các công trình vệ sinh tạm thời hoặc lắp đặt các nhà vệ sinh di động tại công trường xây dựng để thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt, định kỳ thuê đơn vị có chức năng đến hút cặn đưa đi xử lý theo quy định.
- Giữ gìn vệ sinh tại các khu vực thi công, không để rơi vãi vật liệu xây dựng, dầu mỡ, rác thải,...nhằm tránh xâm nhập vào nước mưa chảy tràn.
- Thu dọn vật liệu xây dựng rơi vãi sau mỗi ngày làm việc để tránh hiện tượng nước cuốn trôi vật liệu. Hợp đồng với Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Quảng Nam thu gom và xử lý theo đúng quy định.

2. Giai đoạn khu vực đi vào hoạt động:

a. Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí

- Toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ trong khu vực dự án đều được nhựa hóa, vỉa hè lát gạch block nên hạn chế được bụi đất cuốn lên từ nền đường;
- Trồng cây xanh dọc hai bên các tuyến đường giao thông nội bộ;
- Phát động các đợt vệ sinh trong khu dân cư, quét dọn đất cát, rác thải rơi vãi trên đường phố; đồng thời tuyên truyền, giáo dục người dân nâng cao ý thức giữ gìn vệ sinh chung, thường xuyên quét dọn xung quanh nơi ở.

b. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước:

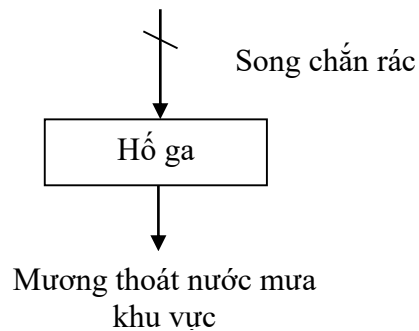
- *Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:*

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

- *Xử lý nước mưa chảy tràn:*

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

Sơ đồ hệ thống thoát nước mưa như sau: Nước mưa



c. Thu gom và xử lý chất thải rắn:

Rác thải sinh hoạt sẽ do tổ thu gom trong khu vực thực hiện, sau đó Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Quảng Nam đến vận chuyển đi xử lý.

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

- Tổ chức tuyên truyền, giáo dục và thường xuyên nhắc nhở người dân thu gom và bỏ rác đúng nơi quy định;
- Thực hành tiết kiệm, tận dụng tối đa các vật dụng còn sử dụng được; thu gom và bán phế liệu các loại chất thải có thể tái chế... để giảm thiểu lượng rác thải phát sinh hàng ngày;
- Tổ chức các đợt phát động phong trào toàn dân vệ sinh đường phố và khu vực, thu gom rác thải.

d. Phòng ngừa và ứng phó sự cố cháy nổ

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

- Thiết kế và xây dựng hệ thống chữa cháy ngoài nhà đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành;
- Tuyên truyền, nhắc nhở các hộ dân trong khu dân cư đề phòng cháy nổ, nhất là vào mùa khô.

e. Phương án trồng cây xanh:

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

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

Cây xanh có khả năng hấp thụ các chất khí độc hại (SO₂, CO, CO₂, NO₂, H₂S...), bụi hơi chì, bụi vi sinh, các phần tử kim loại nặng. Nhìn chung, cây xanh có thể giảm ô nhiễm chất khí độc hại trong môi trường là 10 – 35%. Ngoài ra, cây xanh còn có thể hút các chất ô nhiễm độc hại trong đất, đặc biệt là các kim loại

nặng như chì. Hơn nữa, trồng cây xanh, cây cảnh còn tạo thêm vẻ mỹ quan cho khuôn viên khu vực dân cư.

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

Phần 6. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

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

Đồ án là cơ sở để quản lý và triển khai các dự án đầu tư xây dựng;

Kính đề nghị UBND huyện Điện Bàn sớm xem xét thống nhất, để chủ đầu tư có cơ sở trình Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị Tân Khang, làm cơ sở pháp lý triển khai thực hiện đồ án.

Kiến nghị các biện pháp tổ chức thực hiện như sau:

- Ban hành Quyết định phê duyệt và Quy định quản lý đồ án;
- Đưa diện tích đã quy hoạch vào quản lý, tránh tình trạng mua bán đất, xây dựng lộn xộn, gây khó khăn cho công tác đền bù di chuyển hay công tác quản lý xây dựng;
- Tiến hành các thủ tục cấp đất xây dựng khu vực nghiên cứu thiết kế phù hợp với phân đợt đầu tư xây dựng.

Phụ lục Thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa
A	Đất dự án		145.440,8	100		
I	Đất công trình công cộng - giáo dục	CC,GD	8.606,5	5,9	40	3
1	Đất công cộng 1	CC1	3.595,7	2,5	40	3
2	Đất công cộng 2	CC2	556,9	0,4	40	3
3	Đất giáo dục	GD	4.453,9	3,0	40	3
II	Đất ở	O	52.837,2	36,3	80	5
1	Đất ở chia lô	CL	49.767,9	34,2	80	5
1.1	Đất ở chia lô 1	CL1	1.894,9		80	5
1.2	Đất chia lô 2	CL2	4.500,5		80	5
1.3	Đất ở chia lô 3	CL3	2.918,5		80	5
1.4	Đất ở chia lô 4	CL4	3.039,4		80	5
1.5	Đất ở chia lô 5	CL5	2.810,3		80	5
1.6	Đất ở chia lô 6	CL6	2.863,5		80	5
1.7	Đất ở chia lô 7	CL7	2.859,1		80	5
1.8	Đất ở chia lô 8	CL8	4.327,6		80	5
1.9	Đất ở chia lô 9	CL9	4.893,7		80	5
1.10	Đất ở chia lô 10	CL10	4.373,4		80	5
1.11	Đất ở chia lô 11	CL11	744,0		80	5
1.12	Đất ở chia lô 12	CL12	1.552,0		80	5
1.13	Đất ở chia lô 13	CL13	2.610,0		80	5
1.14	Đất ở chia lô 14- Tái định cư	CL14	1.200,0		80	5
1.15	Đất ở chia lô 15	CL15	1.297,2		80	5
1.16	Đất ở chia lô 16	CL16	2.710,2		80	5
1.17	Đất ở chia lô 17	CL17	3.490,4		80	5
1.18	Đất ở chia lô 18	CL18	1.683,2		80	5
2	Đất ở chỉnh trang	CT	3.069,3	2,1	80	5
2.1	Đất ở chỉnh trang 1	CT1	3.069,3		80	5
III	Đất cây xanh	CX	22.601,9	15,5	5	1

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD (%)	Tầng cao tối đa
1	Cây xanh đô thị		3.181,1			
1.1	Đất cây xanh 1	CX1	2.309,4		5	1
1.2	Đất cây xanh 7	CX7	871,7			
2	Cây xanh khu ở		19.420,8			
2.1	Đất cây xanh 2	CX2	13.652,9		5	1
2.2	Đất cây xanh 3	CX3	2.566,1		5	1
2.3	Đất cây xanh 4	CX4	2.745,6		5	1
2.4	Đất cây xanh 5	CX5	456,2		5	1
IV	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		61.395,2	42,3		
B	Đất ngoài dự án		107.162,2	100,0		
I	Đất ở	O	56.584,3	52,8	80	5
1	Đất ở chia lô	CL	4629,1	4,3	80	5
1.1	Đất ở chia lô 19 - Tái định cư	CL19	1.728,0		80	5
1.2	Đất ở chia lô 20- Tái định cư	CL20	1.341,6		80	5
1.3	Đất ở chia lô 21 - Tái định cư	CL21	292,0		80	5
1.4	Đất ở chia lô 22	CL22	1.267,5		80	5
2	Đất ở chỉnh trang	CT	51.955,2	48,5	80	5
2.1	Đất ở chỉnh trang 2	CT2	12.299,2		80	5
2.2	Đất ở chỉnh trang 3	CT3	13.668,5		80	5
2.3	Đất ở chỉnh trang 4	CT4	10.039,7		80	5
2.4	Đất ở chỉnh trang 5	CT5	15.947,8		80	5
II	Đất cây xanh	CX	4.560,6	4,3	5	1
1	Cây xanh đô thị		4.560,6			
	Đất cây xanh 6	CX6	4.560,6			
III	Đất quân sự-giữ nguyên hiện trạng	QS	34.615,4	32,3		
V	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật		11.401,9	10,6		
	Tổng cộng (A+B)		252.603,0			

BẢNG THỐNG KÊ ĐẤT Ở CHIA LÔ

STT	Ký hiệu	Loại đất	Số lô, khu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa
A		Đất dự án	467,0	49.767,9	
1	CL1	Đất ở nhà liên kế (97,9 - 140m²/ lô)	19,0	1.894,9	5
		Phân lô 5m x 19m	16	1522,9	5
		Phân lô 6m x 20m	2	240	5
		Phân lô 7m x 20m	1	132	5
2	CL2	Đất ở nhà liên kế (90 - 144m²/ lô)	40,0	4.500,5	5
		Phân lô 5m x 17m	20	2005,1	5
		Phân lô 6m x 20m	18	2222	5
		Phân lô 7,7m x 20m	1	145	5
3	CL3	Đất ở nhà liên kế (95 - 247,8m²/ lô)	29,0	2.918,5	5
		Phân lô 5m x 19m	27	2570,0	5
		Phân lô 5,3m x 19m	1	101	5
		Phân lô 11,5m x 19m	1	248	5
4	CL4	Đất ở nhà liên kế (90 - 144m²/ lô)	25,0	3.039,4	5
		Phân lô 6m x 20m	25	3039,4	5
5	CL5	Đất ở nhà liên kế (100 - 244m²/ lô)	26,0	2.810,3	5
		Phân lô 5m x 20m	24	2400,0	5
		Phân lô 8,7m x 20m	1	244	5
		Phân lô 18,3m x 20m	1	166	5
6	CL6	Đất ở nhà liên kế (100 - 244m²/ lô)	28,0	2.863,5	5
		Phân lô 5m x 18m	12	1080,0	5
		Phân lô 5m x 20m	12	1200	5
		Phân lô 8,1-8,2m x 18-20m	4	584	5
7	CL7	Đất ở nhà liên kế (90 - 152,9m²/ lô)	28,0	2.859,1	5
		Phân lô 5m x 18m	12	1080,0	5
		Phân lô 5m x 20m	12	1200	5
		Phân lô 8,1m x 18-20m	4	579	5
8	CL8	Đất ở nhà liên kế (100- 147,2m²/ lô)	39,0	4.327,6	5
		Phân lô 5m x 20m	17	1700,0	5
		Phân lô 6m x 18-18,4m	18	1949	5
		Phân lô 8m x 18,40m	1	139	5
		Phân lô 10m x 18m	1	174	5
		Phân lô 10,2m x 18-20m	2	366	5
9	CL9	Đất ở nhà liên kế (90- 201,0m²/ lô)	49,0	4.893,7	5
		Phân lô 5m x 18-20,1m	22	2001,0	5
		Phân lô 5m x 20m	23	2300	5
		Phân lô 8-8,1m x 20-20,1m	3	457	5
		Phân lô 8m x 18m	1	136	5
10	CL10	Đất ở nhà liên kế (80- 145,8m²/ lô)	48,0	4.373,4	5
		Phân lô 5m x 16-18m	40	3400,0	5

STT	Ký hiệu	Loại đất	Số lô, khu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa
		Phân lô 5m x 20m	4	400	5
		Phân lô 7,8-7,8m x 20m	2	293	5
		Phân lô 8m x 18m	1	136	5
		Phân lô 9,5m x 16m	1	144	5
11	CL11	Đất ở nhà liên kế (100- 192,0m²/ lô)	6,0	744,0	5
		Phân lô 5m x 20m	4	400,0	5
		Phân lô 8,6-10m x 20m	2	344	5
12	CL12	Đất ở nhà liên kế (90- 201,0m²/ lô)	15,0	1.552,0	5
		Phân lô 5m x 20m	14	1400,0	5
		Phân lô 8m x 20m	1	152	5
13	CL13	Đất ở nhà liên kế (90- 201,0m²/ lô)	21,0	2.610,0	5
		Phân lô 6m x 20m	20	2400,0	5
		Phân lô 10,9m x 20m	1	210	5
14	CL14	Đất ở nhà liên kế (120m²/ lô)-TĐC	10,0	1.200,0	5
		Phân lô 6m x 20m	10	1200,0	5
15	CL15	Đất ở nhà liên kế (90- 201,0m²/ lô)	12,0	1.297,2	5
		Phân lô 7m x 15-15,8m	10	1061,2	5
		Phân lô 8m x 15,8m	2	236	5
16	CL16	Đất ở nhà liên kế (105- 154m²/ lô)	24,0	2.710,2	5
		Phân lô 7m x 15-15,8m	20	2167,2	5
		Phân lô 8-10,3m x 15,8m	4	543	5
17	CL17	Đất ở nhà liên kế (105- 154m²/ lô)	33,0	3.490,4	5
		Phân lô 6m x 15,7m	16	1507,2	5
		Phân lô 7m x 15-18-18,3m	13	1409,1	5
		Phân lô 8m x 18-18,3m	2	274,1	5
		Phân lô 10,1-10,2m x 15,7m	2	300,0	5
18	CL18	Đất ở nhà liên kế (105- 136,1m²/ lô)	15,0	1.683,2	5
		Phân lô 7m x 15-18-18,3m	13	1409,1	5
		Phân lô 8m x 18-18,3m	2	274,1	5
B		Đất ngoài dự án	41,0	4.629,1	
19	CL19	Đất ở nhà liên kế (105- 190,5m²/ lô)-TĐC	15,0	1.728,0	5
		Phân lô 7m x 15m	13	1365,0	5
		Phân lô 12,7m x 15m	2	363,0	5
20	CL20	Đất ở nhà liên kế (105- 154,5m²/ lô)-TĐC	12,0	1.341,6	5
		Phân lô 7m x 15m	10	1050,0	5
		Phân lô 10,3m x 15m	2	291,6	5
21	CL21	Đất ở nhà liên kế (105- 195m²/ lô)-TĐC	2,0	292,0	5
		Phân lô 7m x 15m	1	105,0	5
		Phân lô 13m x 15m	1	187,0	5
22	CL22	Đất ở nhà liên kế (105- 195m²/ lô)	12,0	1.267,5	5

STT	Ký hiệu	Loại đất	Số lô, khu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa
		Phân lô 5m x 20m	11	1100,0	5
		Phân lô 8,8m x 20m	1	167,5	5