

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 12
TRUNG TÂM DỊCH VỤ DU LỊCH VEN SÔNG,
VEN BIỂN THÀNH PHỐ TAM KỲ**



NĂM 2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000

PHÂN KHU 12 – TRUNG TÂM DỊCH VỤ DU LỊCH VEN SÔNG, VEN BIỂN

THÀNH PHỐ TAM KỲ

Cơ quan Chủ đầu tư lập quy hoạch

Cơ quan tư vấn quy hoạch

MỤC LỤC

1. MỞ ĐẦU	1
1.1.Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	1
1.2.Mục tiêu và nhiệm vụ quy hoạch	2
1.3.Cơ sở lập quy hoạch.....	2
1.4.Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch phân khu.....	4
2. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG.....	5
2.1.Điều kiện tự nhiên	5
2.2.Hiện trạng và phân bố dân cư.....	6
2.3.Hiện trạng sử dụng đất	6
2.4.Hiện trạng kiến trúc công trình	8
2.5.Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	12
2.6.Đánh giá tổng hợp hiện trạng.....	18
2.7.Giải pháp khắc phục phát sinh do đền bù, giải phóng mặt	18
2.8.Đánh giá các dự án đã và đang triển khai có liên quan đến khu vực lập quy hoạch	18
3. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN	20
3.1.Tầm nhìn phát triển	20
3.2.Tính chất chức năng	21
3.3.Dự báo chỉ tiêu khách du lịch	21
3.4.Dự báo phát triển dân số	21
3.5.Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	22
4. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	23
4.1.Nguyên tắc thiết kế và mô hình phát triển	23
4.2.Ý tưởng quy hoạch	25
4.3.Cơ cấu phân khu chức năng	26
4.4.Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	28
4.5.Quy hoạch sử dụng đất.....	38
5. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	46

5.1.Mục tiêu.....	46
5.2.Nhiệm vụ.....	46
5.3.Khung thiết kế đô thị tổng thể.....	47
5.4.Chỉ dẫn thiết kế đô thị cụ thể.....	50
6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	71
6.1.Giao thông.....	71
6.2.San nền.....	78
6.3.Thoát nước mưa.....	79
6.4.Cấp nước.....	80
6.5.Cấp điện.....	84
6.6.Thông tin liên lạc.....	88
6.7.Quy hoạch hệ thống xử lý nước thải – quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.....	92
7. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....	95
7.1.Cơ sở pháp lý, phương pháp và nội dung đánh giá môi trường.....	95
7.2.Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng....	98
7.3.Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng.....	99
7.4.Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng.....	106
7.5.Các giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong đồ án.....	119
8. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ.....	128
9. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ.....	129
9.1.Kết luận.....	129
9.2.Kiến nghị.....	129

1. MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Thành phố Tam Kỳ được thành lập theo Nghị định số 113/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ, bao gồm 09 phường và 04 xã với tổng diện tích là 93,97 km². Thành phố Tam Kỳ là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, khoa học - kỹ thuật và dịch vụ của tỉnh Quảng Nam, có vị trí đặc biệt quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế của tỉnh Quảng Nam, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm miền Trung.

Những năm qua, thành phố Tam Kỳ không ngừng tập trung xây dựng hệ thống chính trị trong sạch, vững mạnh, nâng cao năng lực lãnh đạo, chỉ đạo điều hành thống nhất, đồng bộ, có hiệu quả; phát huy lợi thế tiềm năng, đẩy mạnh tốc độ phát triển kinh tế theo cơ cấu dịch vụ, công nghiệp, nông nghiệp, phát triển văn hoá - xã hội, tăng cường đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng đô thị, nông thôn, nâng cao chất lượng đời sống nhân dân, ngang tầm với vị thế là đô thị trung tâm tỉnh lỵ của tỉnh Quảng Nam. Đến đầu năm 2016, thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận đạt tiêu chuẩn đô thị loại II.

Năm 2013, thành phố Tam Kỳ đã tiến hành lập đề án quy hoạch chung, được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2014. Theo định hướng phát triển thành phố đến năm 2020, Tam Kỳ được tập trung đầu tư, mở rộng không gian đô thị về vùng Đông, không gian phát triển đô thị hướng ra biển. Trong đó, trục đường Điện Biên Phủ có điểm xuất phát từ đường Quốc lộ 40B tại phường Trường Xuân đến quảng trường biển Tam Thanh là trục cảnh quan chính của đô thị Tam Kỳ. Hiện nay, đoạn từ Nguyễn Hoàng đến sông Kỳ Phú đã được quy hoạch và đang triển khai đầu tư xây dựng, bước đầu đã tạo được vai trò của trục cảnh quan hiện đại. Đoạn từ sông Kỳ Phú đến quảng trường biển Tam Thanh đang triển khai đầu tư xây dựng dự án phát triển các thành phố loại II tại Quảng Nam, Hà Tĩnh và Đắk Lắk, tiểu dự án Tam Kỳ.

Vì vậy, việc tiến hành lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ là cần thiết, nhằm thu hút đầu tư đảm bảo sự phát triển lâu dài, bền vững, tận dụng phát huy tiềm năng, lợi thế điều kiện tự nhiên của khu vực.

1.2. Mục tiêu và nhiệm vụ quy hoạch

1.2.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa định hướng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 (sau đây gọi tắt là Quy hoạch 1737); Đồ án Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 (sau đây gọi tắt là Quy hoạch 3500);

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quản lý đầu tư xây dựng, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

1.2.2. Nhiệm vụ

- Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch, xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng và các không gian đặc trưng tại khu vực lập quy hoạch.

- Yêu cầu kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các khu vực lân cận phù hợp với quy hoạch chung.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng có liên quan trong quá trình lập quy hoạch phân khu.

- Đề xuất Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc để quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

1.3. Cơ sở lập quy hoạch

1.3.1. Cơ sở pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/01/2017;

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

- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 07/4/2010 về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

- 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;

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

- Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 3176/2016/QĐ-UBND ngày 07/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Phân khu 12 – Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ;

- Thông báo số 348/TB-UBND ngày 10/7/2018 Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Hồng Quang tại cuộc họp nghe báo cáo ý tưởng về đồ án Quy hoạch phân khu

xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

- Thông báo số 36/TB-UBND ngày 28/01/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đinh Văn Thu tại cuộc họp nghe báo cáo thông qua các đề án Quy hoạch Phân khu xây dựng (1/5.000) phân khu 8, phân khu 9, phân khu 12, thành phố Tam Kỳ;

- Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 11/4/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập 03 đề án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Phân khu 8 – Trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ; Phân khu 9 – Trung tâm hành chính, chính trị mới thành phố Tam Kỳ; Phân khu 12 – Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ;

- Công văn số 1169/SXD-PQH ngày 25/7/2019 của Sở Xây dựng Quảng Nam về hồ sơ Quy hoạch Phân khu xây dựng (1/2.000) phân khu 9-Trung tâm hành chính, chính trị mới và phân khu 12-Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ;

- Công văn số 750/KTM-QHXD ngày 13/8/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai về việc góp ý đề án Quy hoạch Phân khu xây dựng (1/2.000) phân khu 8, phân khu 9, phân khu 12, thành phố Tam Kỳ;

- Công văn số 196/BXD-QHKT ngày 25/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc góp ý Quy hoạch phân khu 12, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

1.3.2. Cơ sở tài liệu, số liệu và bản đồ

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai của tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050;

- Đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn 2050;

- Niên giám thống kê năm 2018;

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm khác có liên quan;

- Các dự án đang triển khai liên quan có đủ cơ sở pháp lý.

1.4. Vị trí, phạm vi và quy mô lập quy hoạch phân khu

***Phạm vi ranh giới:**

Khu vực nghiên cứu nằm phía Đông Bắc thành phố Tam Kỳ, trong ranh giới lập quy hoạch gồm có một phần của xã Tam Thăng, xã Tam Thanh và xã Tam Phú.

Ranh giới lập quy hoạch giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp xã Bình Nam, huyện Thăng Bình;
- Phía Đông giáp biển Đông;
- Phía Nam giáp thôn Lộc Ngọc, huyện Núi Thành;
- Phía Tây giáp đường Võ Chí Công.

* **Quy mô lập quy hoạch:**
1.378,18 ha.



Hình 1.1: Vị trí khu vực nghiên cứu

- Ranh giới quy hoạch: Trong quá trình triển khai Quy hoạch phân khu 12 đã rà soát các quy hoạch, các tài liệu có liên quan, đảm bảo phù hợp với điều kiện hiện trạng và yêu cầu khớp nối hồ sơ khảo sát, dự án và các đồ án đã và đang triển khai. Xác định ranh giới sau khi thống nhất là 1.378,18 ha cơ bản đảm bảo so với nhiệm vụ được duyệt 1.372,0 ha.

2. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG

2.1. Điều kiện tự nhiên

2.1.1. Khí hậu

Khu vực nghiên cứu ở phía Đông Bắc của thành phố Tam Kỳ, trong phân vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, nóng ẩm, mưa nhiều và mưa theo mùa. Trong năm có hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô.

Nhiệt độ không khí:

- Nhiệt độ trung bình năm: 25,6⁰C.
- Nhiệt độ trung bình cao nhất: 28 - 29,7⁰C (tháng 5 - 8).
- Nhiệt độ trung bình thấp nhất: 21 - 22⁰C.

- Biên độ nhiệt độ trung bình tháng: 7°C.

2.1.2. Địa hình

Địa hình khu vực nghiên cứu gồm dải thềm biển, đồng bằng phía Tây ven sông Trường Giang và đồi thấp.

- Dải thềm biển: bề mặt khá bằng phẳng, độ cao từ 2,0 - 8,0 m, dốc về 2 phía bờ biển và bờ sông Trường Giang, thoát nước tự nhiên tốt.

- Địa hình đồng bằng: bao gồm khu vực sản xuất nông nghiệp thấp trũng, cao độ từ 0,2 - 2,5 m.

- Địa hình dạng đồi thấp: độ dốc không quá 8%, độ cao từ 15,0 – 30,0 m. Và khu vực dân cư có cao độ trung gian giữa đồng bằng và đồi thấp, cao độ từ 4,0 - 10,0 m.

2.1.3. Địa chất thủy văn, địa chất công trình

- Địa chất thủy văn: Qua thực tế xây dựng nhận thấy nước ngầm mạch nông của khu vực xuất hiện ở độ sâu 2÷10 m. Khi xây dựng cần khảo sát kỹ để có giải pháp hợp lý về móng công trình.

- Vùng ven sông Trường Giang địa chất yếu hơn, khi xây dựng công trình tại vùng này cần khoan khảo sát kỹ.

2.2. Hiện trạng dân số và phân bố dân cư

Bảng hiện trạng phân bố dân cư theo địa bàn

TT	Địa bàn	Số hộ (hộ)	Tỷ lệ (%)	Số dân (người)
1	Xã Tam Thăng	477	14,74	1.908
2	Xã Tam Thanh	1.874	57,91	6.105
3	Xã Tam Phú	885	27,35	3.540
	Tổng	3.236	100	11.533

- Lao động: lao động nông nghiệp, thủy sản (nuôi tôm, khai thác đánh bắt thủy sản) chiếm 72,7%; Lao động là công nhân, hành chính, buôn bán và các ngành nghề khác chiếm 27,3%. Lao động thủy sản ở xã Tam Thanh, lao động làm nông nghiệp chủ yếu ở xã Tam Thăng và xã Tam Phú.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

TT	Danh mục đất	Địa bàn xã			Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
		Tam Thăng (ha)	Tam Thanh (ha)	Tam Phú (ha)		
A	Đất xây dựng đô thị	135,92	181,47	198,57	515,96	37,44
I	Đất dân dụng	50,40	121,78	76,12	248,30	18,02
1	Đất ở	49,18	109,45	73,64	232,27	16,85
2	Đất công trình công cộng	0,47	4,96	1,25	6,68	0,48
3	Đất trường học	0,75	2,54	1,23	4,52	0,33
4	Đất cây xanh, TDDT	-	4,83	-	4,83	0,35
II	Đất ngoài dân dụng	85,52	59,69	122,45	267,66	19,42
1	Đất du lịch	-	1,88	-	1,88	0,14
2	Đất y tế	-	0,10	0,11	0,21	0,02
3	Đất tôn giáo - tín ngưỡng	-	0,43	0,07	0,50	0,04
4	Đất quốc phòng	-	0,72	-	0,72	0,05
5	Đất nghĩa trang	59,63	20,96	75,90	156,49	11,35
6	Đất giao thông	25,89	35,60	46,37	107,86	7,83
B	Đất khác	243,79	310,77	307,66	862,22	62,56
1	Đất trồng lúa	90,88	4,16	122,63	217,67	15,79
2	Đất trồng cây hằng năm	39,45	9,19	28,29	76,93	5,58
3	Đất lâm nghiệp - cây lâu năm	9,36	131,90	21,99	163,25	11,85
4	Đất nuôi trồng thủy sản	65,39	47,11	75,51	188,01	13,64
5	Mặt nước	38,71	93,71	57,33	189,75	13,77
6	Đất chưa sử dụng	-	24,70	1,91	26,61	1,93
Tổng cộng		379,71	492,23	506,24	1.378,18	100,00

Đất xây dựng đô thị: Tổng diện tích 515,96 ha chiếm 37,44%, gồm đất dân dụng và đất ngoài dân dụng. Trong đó:

***Đất dân dụng:** Tổng diện tích 248,30 ha chiếm 18,02%, gồm:

- Đất ở: 232,27 ha, chiếm 16,85% tổng diện tích, cụ thể: địa bàn qua xã Tam Thăng 49,18 ha, tập trung ở phía Tây và Tây Bắc khu vực quy hoạch; Qua xã Tam Phú 73,64 ha, tập trung dọc theo các tuyến đường xã; Qua xã Tam Thanh 109,45 ha, tập trung dọc hai bên đường Thanh Niên;

- Đất trường học: 4,52 ha, chiếm 0,33% tổng diện tích; Gồm trường THCS Thái Phiên nằm dọc đường Thanh Niên;

- Đất công trình công cộng: 6,68 ha, chiếm 0,48% tổng diện tích;

- Đất cây xanh – TDDT: 4,83 ha, chiếm 0,35% tổng diện tích;

***Đất ngoài dân dụng:** Tổng diện tích 267,66 ha chiếm 19,42%, gồm:

- Đất du lịch: 1,88 ha, chiếm 0,14%, tập trung ở phía Đông Nam xã Cẩm Thanh;
- Đất y tế: 0,21 ha, chiếm 0,02% tổng diện tích;
- Đất tôn giáo: 0,50 ha, chiếm 0,04% tổng diện tích;
- Đất quốc phòng: 0,72 ha, chiếm 0,05% tổng diện tích;
- Đất nghĩa trang: 156,49 ha, chiếm 11,35% tổng diện tích, ở xã Tam Thăng 59,63 ha, xã Tam Thanh 20,96 ha, xã Tam Phú 75,90 ha;
- Đất giao thông: Diện tích 107,86 ha, chiếm 7,83% tổng diện tích.

***Đất khác:** Tổng diện tích 862,22 ha chiếm 62,56%, gồm:

- Đất lúa: 217,67 ha, chiếm 15,79% tổng diện tích; Xã Tam Thăng 90,88 ha, gồm 1 khu vực tập trung ở trung tâm xã trong ranh giới quy hoạch; Xã Tam Phú 122,63 ha, gồm 1 khu vực tập trung trung tâm xã trong ranh giới quy hoạch; Xã Tam Thanh 4,16 ha, gồm nhiều khu vực, tập trung tập trung rải rác phía Đông sông Trường Giang của xã trong ranh giới quy hoạch;

- Đất trồng cây hằng năm: 76,93 ha, chiếm 5,58% tổng diện tích, xã Tam Thăng 39,45 ha, xã Tam Phú 28,29 ha, còn lại 9,19 ha phân bố rải rác ở xã Tam thanh;

- Đất lâm nghiệp – cây lâu năm: 163,25 ha, chiếm 11,85% tổng diện tích, tập trung chủ yếu ở phía Đông xã Tam Thanh với 131,90 ha, phần còn lại phân bố rải rác trên phạm vi xã Tam Thăng 9,36 ha, xã Tam Phú 21,99 ha;

- Đất nuôi trồng thủy sản: 188,01 ha, chiếm 13,64% tổng diện tích; nằm ở khu vực hai bên sông Trường Giang, là đất nuôi tôm của người dân hiện nay;

- Mặt nước: 189,75 ha, chiếm 13,77% tổng diện tích;

- Đất chưa sử dụng: 26,61 ha, chiếm 1,93% tổng diện tích, xã Tam Thanh 24,7 ha, xã Tam Phú 1,91 ha.

2.4. Hiện trạng kiến trúc công trình

2.4.1. Nhà ở

- Về phân bố nhà ở: Các công trình nhà ở chủ yếu xây dựng dọc mặt tiền đường DT 615, DT 616, đường Thanh Niên và tuyến liên xã, các tuyến đường liên thôn. Số nhà ở còn lại phân bố phân tán, xen kẽ với đất sản xuất nông nghiệp trồng lúa và hoa màu và nuôi tôm ven sông Trường Giang đoạn qua xã Tam Thanh.

- Kiến trúc nhà ở:

+ Nhà lô phố: phân bố dọc 2 bên mặt tuyến đường Thanh Niên, diện tích trung bình khoảng 200 m² vừa ở và kết hợp kinh doanh. Tầng cao 1 - 2 tầng; Hình thức kiến trúc đơn giản.

+ Nhà ở vườn: Số lượng không lớn, diện tích đất từ 450 m² trở lên, kiến trúc đẹp, hiện đại. Cao từ 2 - 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 50%, nằm rải rác trong khu dân cư, dọc các tuyến đường giao thông từ 3,5 m trở lên.

+ Nhà ở kết hợp với sản xuất: Lô đất trung bình 500 m² trở lên. Nhà ở nằm trong các khu dân cư lâu đời, xây theo lối kiến trúc truyền thống mái lợp ngói, tường xây gạch, nhà 3 gian.

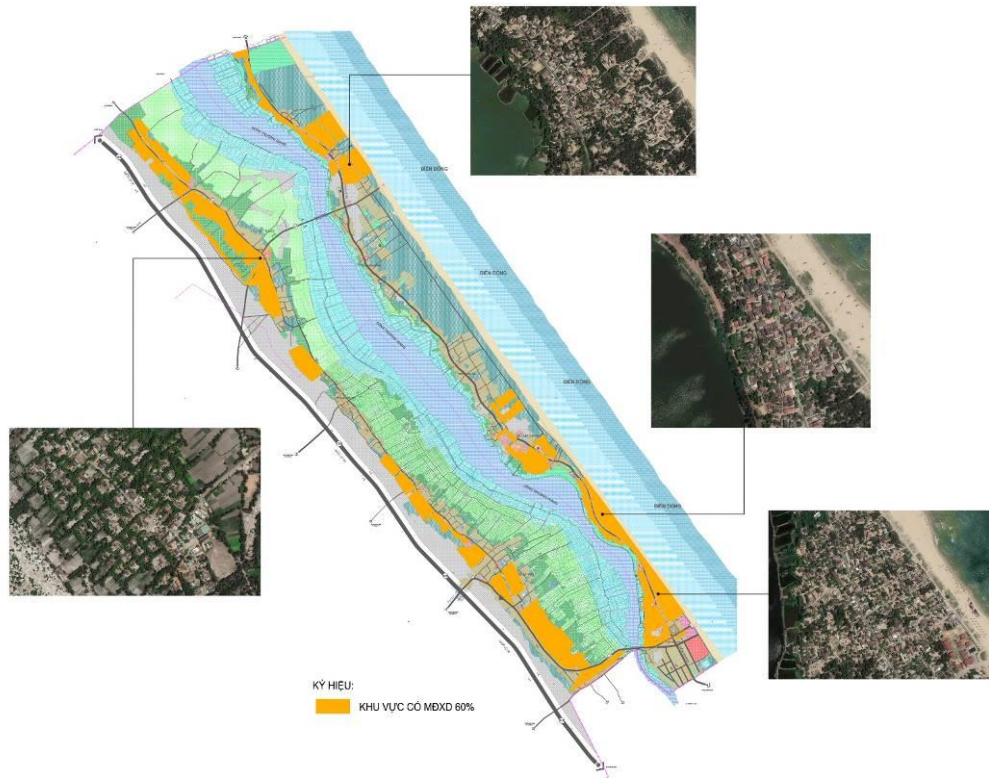
+ Nhà ở ven biển (qua khu vực xã Tam Thanh): Lô đất bình quân khoảng 350 m², diện tích xây dựng trung bình 90 m². Kiến trúc nhà ở theo kiểu đặc trưng của khu vực ven biển Trung Trung Bộ. Mật độ xây dựng của một số khu vực khá cao: trên 60%.



Hình 2.1: Nhà vườn kết hợp sản xuất nông nghiệp



Hình 2.2: Hình thức nhà truyền thống



Hình 2.3: Hiện trạng các khu vực có mật độ xây dựng nhà ở cao (trên 60%)

2.4.2. Công trình công cộng

- Trụ sở cơ quan: UBND xã Tam Thanh cũ: diện tích 0,32 ha.
- UBND xã Tam Thanh mới: diện tích 0,83 ha.



Hình 2.4: Các công trình công cộng

- Công trình giáo dục:
 - + Trường THCS Thái Phiên, diện tích 1,0 ha, nằm vị trí giáp trục đường Thanh Niên, thuộc xã Tam Thanh. Mật độ xây dựng 40%; Tầng cao 2 tầng.
 - + Trường THCS, trường tiểu học có tầng cao từ 1 đến 2 tầng nhà kiên cố chất lượng công trình tương đối tốt. Mật độ xây dựng trung bình 40%.



Hình 2.5: Các công trình giáo dục

2.4.3. Các công trình thương mại, dịch vụ.

Chợ Kim Thành tại thôn Kim Thành xã Tam Thăng, chợ tạm tại thôn Hạ Thanh 1, khu dịch vụ thương mại XNK Quảng Nam ở cạnh bãi tắm Tam Thanh và một số hàng quán khác ở khu vực bãi tắm Tam Thanh và Tĩnh Thủy. Dọc mặt tiền tuyến đường DT615, DT616, đường Thanh Niên, đường liên xã, ở trung tâm thôn có các cửa hàng tạp hóa, phục vụ cho dân cư nội bộ.

2.4.4. Tôn giáo, tín ngưỡng, di tích lịch sử

- Công trình tôn giáo: chủ yếu là các miếu thờ, nhà thờ tộc tập trung chủ yếu dọc theo sông Trường Giang, thuộc địa phận xã Tam Thanh.

- Ngoài ra, còn có một số công trình tín ngưỡng nằm rải rác trong các khu dân cư thuộc địa phận xã Tam Phú trong ranh giới quy hoạch.

2.4.5. Các công trình du lịch, nghỉ dưỡng.

- Làng Bích Họa Tam Thanh là điểm đến nổi tiếng thu hút nhiều khách tham quan trong và ngoài nước.

- Resort Tam Thanh tiêu chuẩn 3 sao, với hình thức kiến trúc đẹp phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng của du khách.

- Hai bãi tắm ở xã Tam Thanh: bãi tắm Tam Thanh ở khu vực phía Nam và bãi tắm Tĩnh Thủy ở khu vực phía Bắc.

2.4.6. Hiện trạng cảnh quan

- Cảnh quan làng du lịch cộng đồng (làng Bích Họa Tam Thanh) là điểm du lịch ven biển mang đậm nét kiến trúc nhà ở truyền thống ven biển miền Trung.

- Cảnh quan ven biển: bao gồm các bãi tắm và bãi cát dài ven biển kết hợp rừng cây tự nhiên với vẻ đẹp phần lớn còn nguyên sơ, chất lượng cát mịn, làn nước trong xanh.

- Cảnh quan ven sông Trường Giang: Với sự kết hợp giữa mặt nước với đồng ruộng và cây xanh tạo nên bức tranh quê hương hữu tình.

- Ngoài ra trong khu vực nghiên cứu còn có các không gian trưng bày nghệ thuật sắp đặt ngoài trời với thuyền thổng kết hợp hội họa góp phần tô điểm thêm các điểm nhấn sinh động về kiến trúc cảnh quan.

2.4.7. Đất quốc phòng

Đồn biên phòng 268: có quy mô khoảng 0,73 ha, nằm trên trục đường Thanh Niên. Công trình hoàn thành, mật độ xây dựng khoảng 40%, cao 2 - 3 tầng.

2.5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.5.1. Chuẩn bị kỹ thuật

a. Nền

Nhìn chung, quỹ đất xây dựng còn nhiều, địa hình khu vực như sau:

- Khu vực có cao độ $H_{nền} \geq 2,3$ m ít bị ảnh hưởng ngập lũ do thủy văn và thủy triều.
- Những khu vực nền có cao độ $2,0 \text{ m} < H_{nền} < 2,3$ m thường bị úng trong mùa mưa lũ.

- Những khu vực nền có cao độ $H_{nền} < 2,0$ m thường xuyên bị ngập nước vào mùa lũ và khi có triều cường, khi xây dựng phải đầu tư cải tạo nền.

*** Đánh giá đất xây dựng theo yếu tố địa hình:**

- Đất xây dựng thuận lợi: Chiếm khoảng hơn 13,49% tổng diện tích tự nhiên. Đây là loại đất thuận lợi cho xây dựng, ít bị ngập lụt và có cao độ địa hình $H_{nền} \geq 2,3$ m, độ dốc địa hình $i \leq 10\%$.

- Đất xây dựng ít thuận lợi: Chiếm hơn 5,82% tổng diện tích đất toàn khu vực, trong đó bao gồm đất ít thuận lợi do ảnh hưởng thủy văn và đất ít thuận lợi do độ dốc, gồm các khu vực có cao độ địa hình từ $2,3 \text{ m} > H_{nền} > 2,0$ m; độ dốc địa hình $10\% < i < 20\%$.

- Đất xây dựng không thuận lợi: Chiếm hơn 29,63% tổng diện tích tự nhiên. Đây là loại đất có địa chất yếu, chủ yếu tập trung ở ven sông, là các khu vực có cao độ nền $H_{nền} < 2,0$ m, hoặc khu vực sườn đồi có độ dốc địa hình $i > 20\%$.

- Đất mặt nước chiếm 13,77% tổng quỹ đất tự nhiên.

Nhìn chung, quỹ đất xây dựng của khu vực nghiên cứu còn nhiều, địa hình tương đối thuận lợi cho xây dựng, mặt nước chiếm tỷ trọng lớn thuận lợi cho phát triển du lịch.

Bảng tổng hợp, đánh giá quỹ đất xây dựng

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đã xây dựng	249,59	18,11
2	Đất chưa xây dựng	674,49	48,94
2.1	Đất XD thuận lợi	185,98	13,49
2.2	Đất XD ít thuận lợi	80,16	5,82
2.3	Đất XD không thuận lợi do ngập lụt	405,09	29,39
2.4	Đất XD không thuận lợi do độ dốc	3,26	0,24
3	Đất giao thông	107,88	7,83
4	Mặt nước	189,75	13,77
5	Nghĩa trang	156,49	11,35
	Tổng cộng	1.378,18	100

b. Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước khu vực nghiên cứu chưa hoàn chỉnh. Nước mưa và nước thải sinh hoạt thoát chung, chưa được xử lý, vì vậy sẽ có nguy cơ gây ô nhiễm cho môi trường khu vực. Mặt khác, khu vực ven sông Trường Giang có bị ảnh hưởng của thủy triều, làm ứ đọng dòng chảy nước sông trong mùa lũ, gây nên hiện tượng úng ngập, ô nhiễm ở các khu vực nền thấp. Phần lớn nước mưa tự chảy theo địa hình tự nhiên, theo kênh tiêu thủy lợi, mương rãnh tự nhiên rồi ra sông, biển.

Bảng thống kê hiện trạng hệ thống thoát nước

TT	Cống dọc trên các tuyến đường	Kích thước (mm)	Chiều dài (km)	Kết cấu
1	Đường Võ Chí Công	600	3,0	BTLT
2	ĐT 616	600	2,9	BTLT

2.5.2. Giao thông

*Đường bộ:

Giao thông đối ngoại:

- Đường Võ Chí Công (QL 129): nằm sát phía Tây khu nghiên cứu, chiều dài 8.500 m (đường Võ Chí Công qua TP Tam Kỳ), đã được đầu tư xây dựng. Quy mô mặt cắt 38 m.

+ Mặt đường: 2 x 10,25 m = 20,5 m;



+ Phân cách: 2,5 m;

+ Lê đường: $2 \times 7,5 \text{ m} = 15 \text{ m}$.

- ĐT 615: Chiều dài đoạn qua khu vực nghiên cứu dài 2.780 m. Quy mô mặt cắt 8,5 m.

+ Mặt đường: 5,5 m;

+ Lê đường: $2 \times 1,5 \text{ m} = 3 \text{ m}$.



- ĐT 616: Chiều dài đoạn qua khu vực nghiên cứu dài 3.200 m. Quy mô mặt cắt 8,5 m.

+ Mặt đường: 5,5 m;

+ Lê đường: $2 \times 1,5 \text{ m} = 3 \text{ m}$.



- Đường Thanh Niên ven biển: Chiều dài đoạn qua khu vực nghiên cứu dài 8.279 m. Quy mô mặt cắt 5,5 m.

+ Mặt đường: 3,5 m;

+ Lê đường: $2 \times 1 \text{ m} = 2 \text{ m}$.



- Đường Điện Biên Phủ: Chiều dài đoạn qua khu vực nghiên cứu dài khoảng 1.400 m. Quy mô mặt cắt 12m.

+ Mặt đường: 7,0 m;

+ Lê đường: $2 \times 2,5 \text{ m} = 5,0 \text{ m}$.



Giao thông nội bộ:

Một số tuyến giao thông nội bộ khu nghiên cứu chủ yếu là đường bê tông với quy mô mặt cắt 3,0 – 5,0 m. Có tuyến giao thông chạy sát biển kết hợp với kè với quy mô 2,5 m.



Các công trình phục vụ giao thông:

- Công trình trên tuyến Võ Chí Công (QL129) được xây mới; Các tuyến còn lại trong khu nghiên cứu đã xuống cấp.

- Phương tiện giao thông công cộng: Khu vực nghiên cứu chưa có giao thông công cộng.

- Mật độ tham gia giao thông trong khu vực nghiên cứu ít.

* Đường thủy:

Sông Trường Giang (Điểm đầu Ngã 3 An Lạc - Điểm cuối cách cảng Kỳ Hà 6,8 km về phía thượng lưu) dài 60,2 km cấp IV, qua địa phận Tam Kỳ dài 8,5 km, lòng sông bị bồi cạn nên chỉ thuyền nhỏ qua lại để vận chuyển trong phạm vi địa phương.

2.5.3. Cấp điện

* Nguồn điện:

Nguồn điện cung cấp cho khu vực nghiên cứu từ mạng lưới Quốc gia cấp trực tiếp cho khu vực từ Trạm biến áp Tam Kỳ E 15 - 110/35/22 kV, công suất 2 x 25 MVA.

* Lưới điện:

- Lưới trung áp 22 kV: Hiện tại lưới điện trung áp 15 kV đã cải tạo thành 22 kV từ XT 472. Đường dây 22 kV trong khu vực nghiên cứu đi nổi, dùng dây bọc cách điện XLPE với 12,7 km đường dây 22 kV.

- Lưới hạ áp 0,4 kV: Toàn khu vực nghiên cứu dài 14,5 km, dùng nhiều chủng loại dây, tiết diện khác nhau cho đường trục và rẽ nhánh.

- Đường trục ABC (4X120).

- Đường nhánh ABC (4X70).

Toàn bộ lưới 0,4 kV trong khu vực nghiên cứu được bố trí đi nổi lưới 0,4 kV có kết cấu hình tia.

- Lưới chiếu sáng: Mạng lưới chiếu sáng của khu vực lập quy hoạch chủ yếu đi nổi kết hợp với tuyến điện sinh hoạt. Hình thức chiếu sáng dùng đèn thủy ngân cao áp.

- Trạm lưới 22/0,4 kV: Trạm biến áp 22/0,4 kV của khu vực nghiên cứu dùng trạm treo trên cột các trạm có công suất 50 kVA đến 250 kVA.

Trong khu vực hiện có 9 trạm biến áp với tổng dung lượng 950 kVA.

* *Nhận xét đánh giá hiện trạng cấp điện:*

- Tam Kỳ có TBA 220 kV, TBA 110 kV nên nguồn điện luôn đảm bảo hiện tại cũng như theo định hướng quy hoạch chung của thành phố.

- Trong khu vực nghiên cứu có 100 % hộ sử dụng điện.

- Lưới điện 22 kV trong khu vực mới được nâng cấp cải tạo năm 2016 chủ yếu chạy dọc theo đường Thanh Niên và đường ĐT 608.

- Lưới 0,4 kV đa phần chưa được đầu tư cáp vặn xoắn 3 pha 4 dây chưa đồng bộ. Đường dây dùng chung trên các trụ 22 kV và trụ bê tông hạ áp cao 8,5 m.

- Lưới điện sinh hoạt từ công tơ tới các hộ trong khu vực mang tính tạm, chưa được đầu tư theo đúng quy chuẩn của ngành.

- Lưới điện chiếu sáng chỉ có tuyến đường Thanh Niên và đường ĐT 608 được lắp đặt chiếu sáng đúng quy chuẩn.



Hiện trạng cấp điện khu vực



Lưới điện 0,4 kV hiện trạng trong các thôn xóm

Bảng thống kê hiện trạng hệ thống cấp điện trong khu vực

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng
1	Tuyến dây 22 kV	Km	12,7
2	Tuyến dây 0,4 kV	Km	14,5

TT	Hạng mục công trình	Đơn vị	Khối lượng
3	Tuyến chiếu sáng	Km	5,2
4	Trạm biến áp 0,4/22 kV	Trạm	09

2.5.4. Thông tin, liên lạc

** Nguồn cấp thông tin:*

Nguồn cấp thông tin liên lạc được lấy từ mạng lưới cáp gốc của quốc gia được bố trí đi kết hợp với trụ điện 0,4 kV với tổng chiều dài 4,7 km.

** Dịch vụ bưu chính, bưu cục:*

Trong khu vực nghiên cứu hiện tại có 1 điểm bưu điện xã được bố trí ngay sát bên UBND xã Tam Thanh cũ hoạt động dịch vụ làm đại lý cho viễn thông như phát hóa đơn, thu cước, tiếp nhận yêu cầu cung cấp dịch vụ,... Cung cấp dịch vụ chuyển tiền, bưu kiện tại khu vực lập quy hoạch.

** Mạng ngoại vi:*

Với 4,7 km cáp quang chạy dọc trên các tuyến đường Thanh Niên và ĐT 615 các tuyến cáp được thiết kế đi nổi trên đường, các tuyến đường chính vẫn chưa được ngầm hóa.

Với 10 trạm BTS của 5 nhà mạng trên địa bàn đô thị đảm bảo độ phủ sóng toàn bộ khu vực nghiên cứu với nhiều băng tần khác nhau.

Hiện nay tốc độ truyền dẫn đến trạm đã đạt đến 1Gbps. Tốc độ băng thông các tuyến chính hiện tại đã đạt 10 Gbps.

2.5.5. Cấp nước

- Khu vực các xã trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch chủ yếu vẫn sử dụng nguồn nước giếng khoan.

- Chất lượng nước ngầm: Mức nước ngầm khu vực nghiên cứu quy hoạch dao động từ 5 m – 6 m tùy theo độ cao địa hình, chất lượng nguồn nước ngầm chưa được đánh giá cụ thể, sơ bộ có hiện tượng nhiễm mặn.

2.5.6. Thoát nước thải

- Nước thải sinh hoạt thoát chung với hệ thống thoát nước mưa, chưa được xử lý vì vậy có nguy cơ gây ô nhiễm cho môi trường đô thị.

- Phần lớn diện tích trong khu vực nghiên cứu nước mưa và nước thải tự chảy theo địa hình tự nhiên hòa vào các dòng chảy tự nhiên.

- Các hộ gia đình có nhà vệ sinh tự hoại có thể xử lý sơ bộ chất thải trước khi xả vào hệ thống mương công chung, thấm vào đất bằng các hố tự thấm hoặc xả tự do ra mặt đất.

2.5.7. Nghĩa trang, xử lý chất thải rắn và VSMT

- Chất thải rắn: Chất thải rắn của khu vực đã được Công ty môi trường Đô thị thành phố Tam Kỳ thu gom và vận chuyển tới bãi chôn lấp hợp vệ sinh tại bãi rác Tam Xuân II, huyện Núi Thành.

- Nghĩa trang: Trong khu vực nghiên cứu có nhiều khu nghĩa trang phía Đông đường Võ Chí Công (QL129) và xen lẫn trong khu dân cư. Tổng diện tích các khu nghĩa trang là 156,49 ha.

- Nhà vệ sinh công cộng: khu vực nghiên cứu chưa xây dựng.

Nhận xét đánh giá hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:

- Hệ thống thoát và xử lý nước thải chưa xây dựng hoàn thành, chưa được kiểm soát, thu gom và xử lý gây ô nhiễm cho môi trường.

- Nguy cơ ô nhiễm nguồn nước, đất tại các khu vực xung quanh các khu nghĩa trang.

- Chất thải rắn: CTR sinh hoạt đã được thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp hợp vệ sinh tương đối tốt.

2.6. Đánh giá tổng hợp hiện trạng

- Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối ổn định, tuy nhiên cần nâng cấp và cải tạo khi đầy mạnh phát triển du lịch.

- Có hệ thống không gian cảnh quan đẹp với địa hình đặc trưng ven sông ven biển, tạo nên trực cảnh quan du lịch độc đáo.

- Hệ thống giao thông kết nối thuận lợi với các tuyến Quốc lộ và tỉnh lộ.

- Dân cư cư trú mật độ trung bình, có văn hóa truyền thống đa dạng trong nghề biển và nghề nông, là tiềm năng cơ sở để phát triển các loại hình du lịch homestay, du lịch trải nghiệm,...

2.7. Giải pháp khắc phục phát sinh do đền bù, giải phóng mặt bằng

Thực hiện tái định cư tại chỗ, các hộ dân bị mất đất nông nghiệp được hỗ trợ chuyển đổi lao động từ lao động sản xuất nông nghiệp sang lao động dịch vụ du lịch với các khu du lịch được quy hoạch kết nối thuận tiện với hệ thống dân cư hiện trạng, khu vực đô thị mới và khu vực tái định cư. Đây cũng là một cơ sở để hình thành các khu đô thị mới, dân cư mới phục vụ nhu cầu phát triển du lịch.

2.8. Đánh giá các dự án đã và đang triển khai có liên quan đến khu vực lập quy hoạch

Bảng thống kê các dự án đã và đang triển khai trong khu vực quy hoạch

TT	Tên đồ án, dự án	Đánh giá, tình hình triển khai	Sự phù hợp xác định trong Quy hoạch 1737	Đề xuất điều chỉnh
1	QHPK trục cảnh quan Điện Biên Phủ từ sông Kỳ Phú đến quảng trường biển Tam Thanh được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt tại Quyết định số 3213/QĐ-UBND ngày 01/9/2017.	Có một phần diện tích 161,46 ha nằm trong ranh giới Quy hoạch phân khu 12.	Phù hợp về hướng tuyến trục Điện Biên Phủ; hướng tuyến giao thông chính; quảng trường.	Điều chỉnh đất du lịch và cây xanh chuyên đề phía Đông sông Trường Giang theo Quy hoạch 1737. Đề xuất điều chỉnh đất nông nghiệp phía Tây sông Trường Giang thành đất TMDV, đất ở mới phục vụ cho phát triển đô thị.
2	Đường Võ Chí Công (đường 129).	Đang thực hiện.	Cập nhật theo Quy hoạch 1737.	Cập nhật theo Quy hoạch 1737.
3	QHCT 1/500 điểm tái định cư thôn Thanh Tân, xã Tam Thanh.	Quy mô 12,01 ha; Đã được lập và phê duyệt năm 2010.	Không phù hợp, (do không triển khai dự án).	Không cập nhật.
4	QHCT 1/500 khu dân cư Nam Tam Thanh được UBND thành phố Tam Kỳ phê duyệt tại Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 06/12/2010.	Quy mô 17,23 ha.	Không phù hợp, (do Quy hoạch 1737 và Quy hoạch 3500 chưa cập nhật theo dự án thực tế đã và đang triển khai).	Cập nhật các chỉ tiêu của khu dân cư Tam Thanh vào đồ án quy hoạch do đã và đang đầu tư theo quy hoạch được duyệt.
5	QHCT 1/500 khu du lịch sinh thái và bãi tắm Hạ Thanh được UBND thành phố Tam Kỳ phê duyệt tại Quyết định số 3416/QĐ-UBND ngày 29/6/2012.	Quy mô 10,8 ha.	Chưa phù hợp, (do Quy hoạch 1737 và Quy hoạch 3500 chưa cập nhật theo dự án thực tế đã triển khai).	Không cập nhật
6	QHCT 1/500 trung tâm hành chính xã Tam Thanh được UBND thành phố Tam Kỳ phê duyệt tại Quyết định số	Quy mô 18,0 ha. Đã triển khai một phần (trụ sở HĐND – UBND xã Tam Thanh, trạm y tế xã, trường tiểu học Ngô	Chưa phù hợp do Quy hoạch 1737 là quy hoạch định hướng tổng thể không cập nhật các dự án quy hoạch chi	Cập nhật các chỉ tiêu vào đồ án quy hoạch phân khu.

TT	Tên đồ án, dự án	Đánh giá, tình hình triển khai	Sự phù hợp xác định trong Quy hoạch 1737	Đề xuất điều chỉnh
	1487/QĐ-UBND ngày 29/4/2008.	Gia Tự, trường THCS Thái Phiên), các phần còn lại chưa triển khai.	tiết.	
7	Dự án xây dựng cầu qua sông Trường Giang và đường dẫn.	Chiều dài, cote các vị trí của cầu theo hồ sơ thiết kế BVTC.	Phù hợp.	Không.

3. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

3.1. Tầm nhìn phát triển

Theo Quyết định số 1737/QĐ-TTg: Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng KĐT Đông Tam Kỳ, thuộc thành phố Tam Kỳ là khu đô thị trung tâm của KKTMM Chu Lai, khu đô thị phát triển mới về phía Đông của thành phố Tam Kỳ; là một trung tâm giáo dục đào tạo, nghiên cứu KHCN và các khu du lịch, nghỉ dưỡng của KKTMM Chu Lai cũng như của thành phố Tam Kỳ; đồng thời là khu vực áp dụng công nghệ cao trong phát triển nông nghiệp đô thị. Các khu chức năng chính: Các trung tâm hành chính - dịch vụ của KTTM Chu Lai; trung tâm hành chính mới của thành phố Tam Kỳ; khu cảnh quan, văn hóa lịch sử hồ Sông Đầm; các điểm dân cư truyền thống gắn với không gian sản xuất nông nghiệp; khu du lịch nghỉ dưỡng tập trung ven đường 129 ven biển.

Theo Quyết định số 3500/QĐ-UBND: Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng phát triển của phân khu 12 được xác định là khu trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển của thành phố với định hướng phát triển các khu dịch vụ, khu du lịch ven sông Trường Giang và ven biển, phát triển nông nghiệp theo các mô hình mới, bảo tồn không gian cảnh quan và các giá trị văn hóa, phát triển các làng nghề gắn với mục tiêu du lịch.

Phân khu 12 phát triển thành trung tâm du lịch, dịch vụ có tính đa dạng cao, tận dụng tối đa tiềm lực phát triển của khu vực, áp dụng các loại hình du lịch dịch vụ mới, các xu hướng tổ chức hoạt động du lịch mới, đồng thời có sự gắn kết chặt chẽ các chức năng du

lịch với hệ thống cảnh quan tự nhiên ven sông, ven biển, với các chức năng phụ trợ hiện hữu. Các chức năng du lịch, dịch vụ mới cần có sự tương tác lẫn nhau, và gắn liền với hai yếu tố quan trọng không gian công cộng và phát triển cộng đồng.

Phân khu 12 được định hướng trở thành trung tâm du lịch, dịch vụ cao cấp có tính linh hoạt và tính cộng đồng cao, đồng thời đáp ứng được định hướng phát triển hướng tới “đô thị xanh” của thành phố Tam Kỳ.

Phân khu 12 trở thành “*khu đô thị du lịch xanh*”, “*khu đô thị biển cho cộng đồng*”, “*khu đô thị du lịch nông nghiệp sinh thái*”

3.2. Tính chất chức năng

- Là trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển của thành phố Tam Kỳ.
- Là khu đô thị du lịch mới với cấu trúc và mô hình phát triển du lịch linh hoạt, tận dụng tối đa tiềm năng tự nhiên, đồng thời bảo tồn hệ thống không gian cảnh quan và các giá trị văn hóa quan trọng.

3.3. Dự báo chỉ tiêu khách du lịch

- Số lượng buồng phòng:

Bảng dự báo số lượng buồng phòng trong phạm vi ranh giới Phân khu 12

TT	Loại phòng	Số lượng (phòng)
1	Khách sạn 3,4 sao	3.500
2	Homestay ven biển, khu ở cộng đồng	700
4	Khu vực biệt thự du lịch	250
5	Khu khách sạn cao cấp	1.200
Tổng		5.650

- Số lượng khách du lịch 1 năm: **550.000** lượt khách (Từ năm 2020-2030).

3.4. Dự báo phát triển dân số

Kết quả dự báo quy mô dân số Phân khu 12 theo các giai đoạn:

- Hiện trạng: **11.533** người (dân số chính thức: 11.533 người).
- Đến năm 2025: **17.500** người (dân số chính thức 14.000 người, dân số quy đổi khách du lịch và lao động phục vụ du lịch: 3.500 người).
- Đến năm 2030: **24.730** người (dân số chính thức: 18.704 người, dân số quy đổi khách du lịch và lao động phục vụ du lịch: 6.026 người).

Dự báo quy mô dân số trong phạm vi Phân khu 12

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Hiện trạng	Năm 2030
	Dân số toàn phân khu (I+II)	1.000 người	11,5	24,7
I	Dân số chính thức	1.000 người	11,5	18,7
1	Tỷ lệ tăng dân số trung bình	%/năm	1,67	3,8
2	Tỷ lệ tăng tự nhiên	%/năm	1,40	1,2
3	Tỷ lệ tăng cơ học	%/năm	0,27	2,6
II	Dân số quy đổi từ khách du lịch	1.000 người	0,5 - 0,8	6,02

Nguồn: Số liệu được lấy từ niên giám thống kê năm 2019 của 3 xã Tam Thanh, Tam Phú, Tam Thăng.

3.5. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

Bảng các chỉ tiêu về sử dụng đất

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy hoạch
1	Đất dân dụng toàn khu	m²/người	117 – 132
1.1	Đất đơn vị ở	m ² /người	80
1.2	Đất CTCC cấp đô thị	m ² /người	≥7
1.3	Đất cây xanh TĐTT đô thị	m ² /người	≥ 30
2	Đất XD điểm dân cư nông thôn		168 - 173
2.1	Đất ở nông thôn	m ² /người	160-165
2.2	Đất CTCC nông thôn	m ² /người	≥ 3
2.3	Đất cây xanh TĐTT nông thôn	m ² /người	≥ 5

Bảng các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy hoạch
1	Giao thông đô thị	m²/người	15 – 25
-	Tính đến đường liên khu vực:	%	6
-	Tính đến đường khu vực	%	13
-	Tính đến đường phân khu vực	%	18
2	Cấp nước		
-	Khu vực đô thị	lít/người/ngđ	150 - 180
-	Khu vực nông thôn	lít/người/ngđ	80 - 100
3	Cấp điện		

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy hoạch
-	Khu vực đô thị	kW/người/năm	1500 - 2100
-	Khu vực nông thôn	kW/người/năm	500 - 700
4	Thoát nước thải sinh hoạt	lít/người/ngđ	
-	Khu vực đô thị	lít/người/ngđ	135 -160
-	Khu vực nông thôn	lít/người/ngđ	64 – 80
5	CTR sinh hoạt	kg/người/ngày.đêm	1,3 – 2

4. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. Nguyên tắc thiết kế và mô hình phát triển

4.1.1. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ định hướng của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Kế thừa hiện trạng, khớp nối các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai có xem xét điều chỉnh cho phù hợp với định hướng.

- Kết nối cộng đồng thông qua không gian năng động, đầy sức sống giữa dân cư địa phương và khách du lịch.

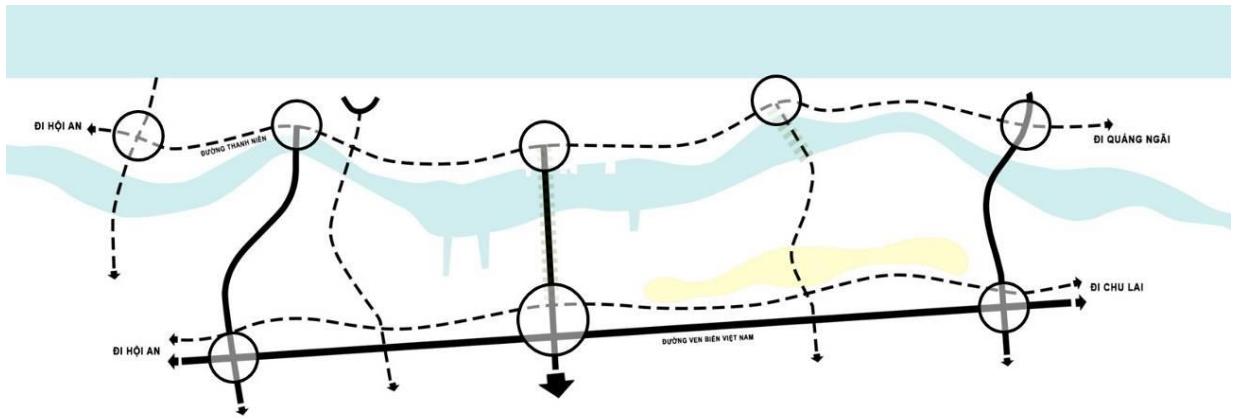
- Tạo lập hình ảnh khác biệt, nơi những tác phẩm nghệ thuật sắp đặt (Installation Art) được trân trọng, tái hiện hình ảnh bản địa thông qua các không gian trưng bày và sáng tạo nghệ thuật.

- Tổ chức các mô hình và hệ thống không gian trải nghiệm dịch vụ cao cấp với hệ thống tổ hợp khách sạn 5 sao cao cấp tầm nhìn hướng biển và hướng sông, đẳng cấp sang trọng.

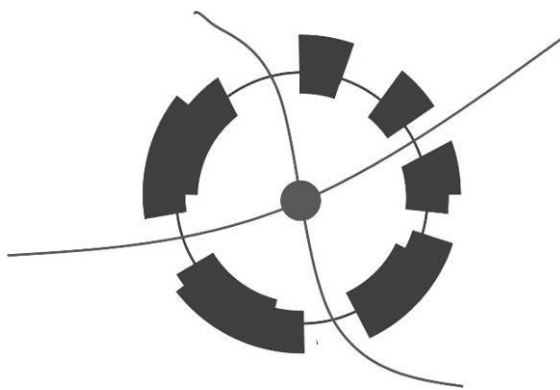
- Khai thác tối đa hiệu quả tiềm năng phát triển kinh tế với đặc trưng là khai thác du lịch, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn.

4.1.2. Mô hình phát triển

- Mô hình phát triển giao thông



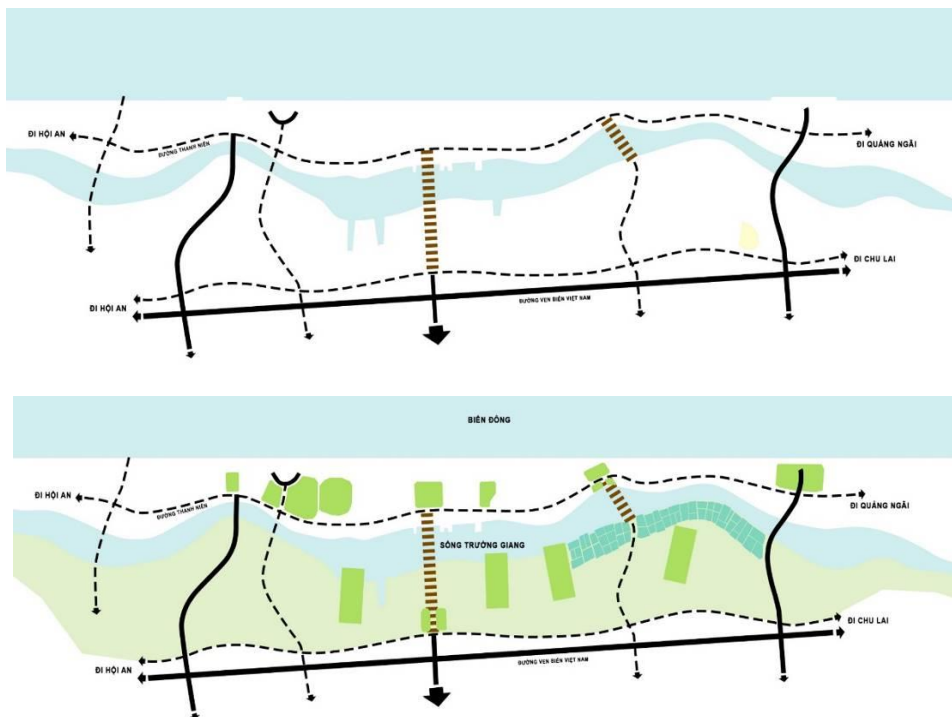
Hình 4.1: Mô hình định hướng phát triển giao thông



Hình 4.2: Minh họa cấu trúc nút giao thông

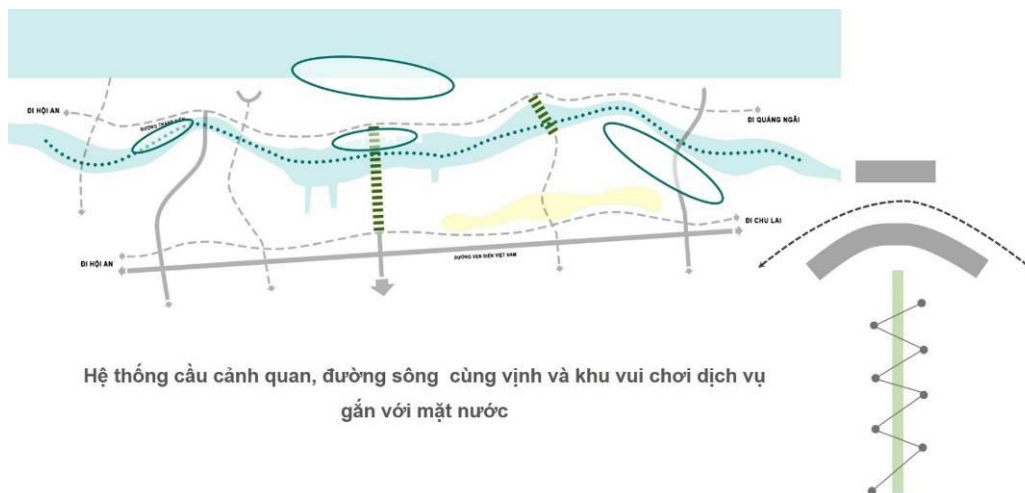
Hệ thống giao thông tận dụng giao thông hiện trạng và địa hình khu vực nghiên cứu hình thành nên các trục giao thông chính hướng ra biển và ôm lấy sông Trường Giang để tăng tính kết nối và gắn kết không gian hai bên. Các nút giao thông cửa ngõ được phát triển cùng với các công trình dịch vụ thương mại.

- Mô hình cây xanh và không gian mở tận dụng yếu tố tự nhiên.



Hình 4.3: Minh họa mô hình cấu trúc cây xanh và không gian mở

Mô hình này đưa yếu tố mặt nước đặc trưng của khu vực đóng vai trò giao thông, tạo cảnh quan và vui chơi và tận dụng các điểm nhấn xanh tự nhiên và mặt nước trong khu vực tạo lập hệ thống “*kết nối xanh*”.

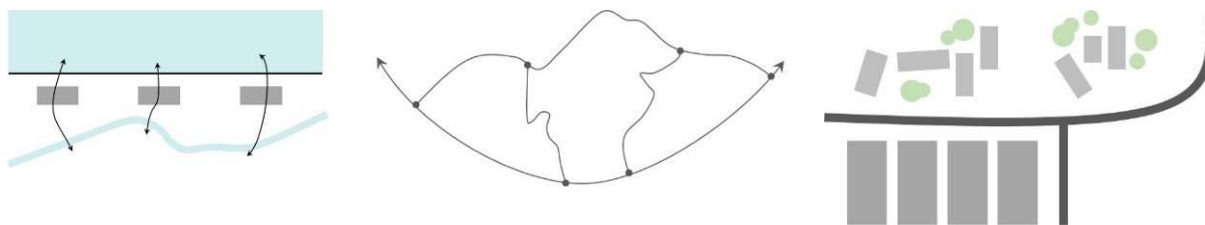


Hệ thống cầu cảnh quan, đường sông cùng vịnh và khu vui chơi dịch vụ gắn với mặt nước

Hình 4.4: Minh họa sự kết hợp giữa các mô hình

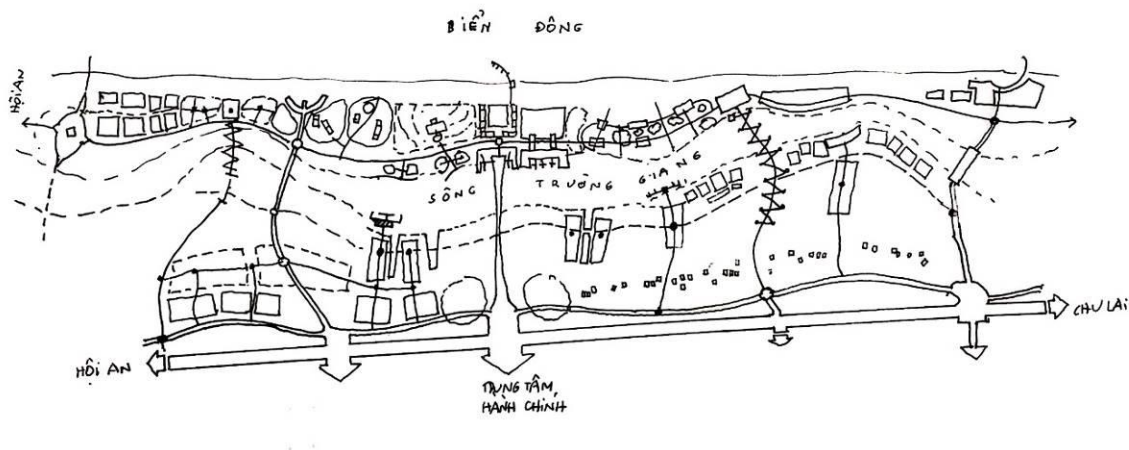
4.1.3. Hình thái không gian chính: 3 hình thái

1. Hình thái không gian có sự liên kết giữa biển và sông.
2. Hình thái không gian tĩnh và kết nối nhanh.
3. Hình thái bố cục tự do – thiên nhiên – bản địa kết hợp kiến trúc đương đại.



Hình 4.5: Các hình thái không gian chính (1, 2, 3 từ trái qua phải)

4.2. Ý tưởng quy hoạch



Hình 4.6: Ý tưởng chủ đạo

Phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng đặc sắc của Tam Kỳ với sự tham gia của cộng đồng – **“BEACH FOR EVERYONE”** và khai thác xu hướng du lịch gắn với nông nghiệp sinh thái - **“ECO-AGRICUTURAL TOURISM”**.

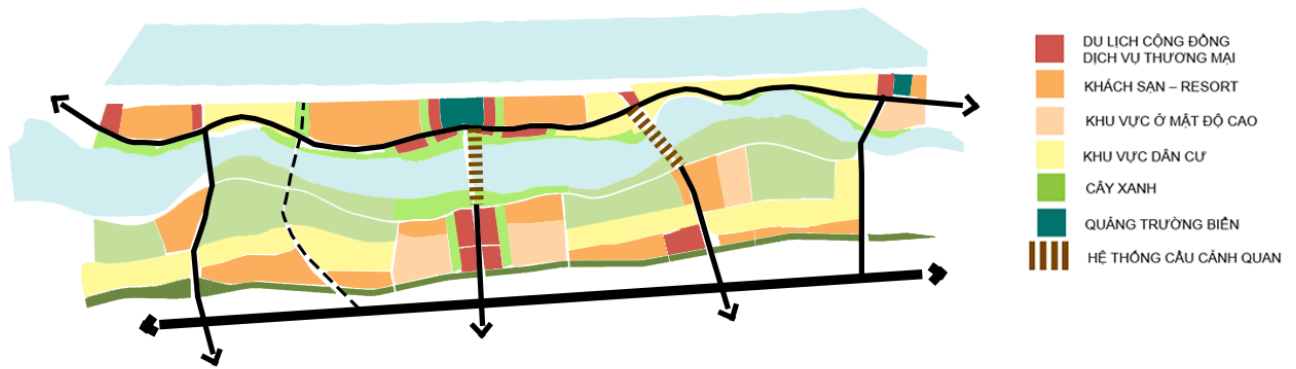


Hình 4.7: Minh họa ý tưởng quy hoạch khu vực du lịch ven biển

Các loại hình du lịch hướng tới:

- Hotel - Resort – Khách sạn và resort cao cấp.
- Beach house – Biệt thự ven biển.
- Bar street – Các phố đi bộ giao lưu âm nhạc văn hóa biển.
- Homestay – Hệ thống nhà ở cộng đồng, nhà ở công cộng gắn với du lịch trải nghiệm, giao lưu, tương tác văn hóa.

4.3. Cơ cấu phân khu chức năng



Hình 4.8: Sơ đồ phân bố các chức năng

Với vai trò là khu đô thị gắn với dịch vụ, du lịch ven sông, ven biển, phân khu 12 có đầy đủ các chức năng chính cần thiết cho một khu đô thị du lịch linh hoạt với các khu vực du lịch cộng đồng, dịch vụ thương mại, các hệ thống khách sạn 5 sao, resort nằm sát phía biển. Các không gian cây xanh được đặt tại trung tâm của đô thị, với mục tiêu tạo nên một “đô thị xanh” trước tiên về mặt hình thái, sau đó là “xanh” về cấu trúc chức năng kết hợp hài hòa giữa các trung tâm đô thị, các khu ở mật độ đô thị cao, ở hiện trạng và hệ thống ở nhà vườn. Bên cạnh đó cùng với lượng khách du lịch đổ về khu vực nghiên cứu ngày một tăng là cơ sở để hình thành các khu đô thị mới có hình thái và cấu trúc phù hợp với đặc điểm dân cư tại địa phương.

Hệ thống giao thông phát triển với các trục giao thông chính xuyên suốt tạo tiền đề cho sự phát triển về hạ tầng xã hội, các tiện ích và các hoạt động dịch vụ, du lịch.

Vai trò của yếu tố dịch vụ và nông nghiệp sinh thái được đẩy mạnh dựa trên các khu vực nông nghiệp và thủy sản sẵn có để phát triển loại hình du lịch trải nghiệm, nghỉ dưỡng gắn với các hoạt động thưởng thức ẩm thực, nghỉ ngơi thư giãn, trải nghiệm nông nghiệp, ... gắn liền với các khu vực cảnh quan ven sông Trường Giang.

Quy hoạch phân khu 12 cơ bản tuân thủ theo Quy hoạch 1737 và Quy hoạch phân khu 12 cụ thể hóa một số quỹ đất của Quy hoạch 1737 như: du lịch, đất ở, đất nông nghiệp,... để phù hợp với quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và nâng cao hiệu quả sử dụng đất cho khu vực.

Tạo điểm nhấn du lịch ven sông ven biển hỗ trợ và bổ sung thêm cho tiềm năng phát triển du lịch của KĐT Đông Tam Kỳ đã được định hướng trong đề án Điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

Tận dụng hệ thống giao thông xuyên suốt kết nối khu vực nghiên cứu với Khu đô thị phía Đông Nam thành phố Tam Kỳ làm động lực phát triển và tập trung phát triển dựa trên hệ thống dân cư và cảnh quan du lịch địa phương.

4.4. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.4.1. Tổ chức không gian tổng thể



Hình 4.9: Minh họa tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Toàn bộ phân khu 12 được phân thành 5 khu vực chính:

1. Khu vực 1 – Khu bờ biển du lịch và giải trí;
2. Khu vực 2 – Khu khách sạn 3 - 4 sao và du lịch cộng đồng (Ocean Town);
3. Khu vực 3 – Khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach;
4. Khu vực 4 – Khu homestay, dịch vụ ngư nghiệp và biệt thự (River Town);
5. Khu vực 5 – Khu đô thị du lịch ven sông.



Hình 4.10: Sơ đồ phân bố các khu vực chức năng chính

4.4.2. Tổ chức không gian các khu vực chức năng

- a. Khu vực 1: Khu bờ biển du lịch, giải trí (quy mô diện tích khoảng 156,58 ha)

Vị trí: Nằm dọc đường Thanh Niên, phía Bắc giáp biển Đông, phía Nam giáp sông Trường Giang.

Tính chất, chức năng: Là khu vực du lịch, vui chơi giải trí cao cấp ven biển.

Khu bờ biển du lịch và giải trí có Quảng trường là trái tim của toàn bộ khu vực du lịch ven biển.

Quảng trường biển Tam Kỳ tổ chức các lễ, sự kiện, nơi thu hút công chúng, vui chơi, sinh động, là không gian công cộng, tổ chức các sân khấu, lễ hội âm nhạc, lễ hội phục vụ cộng đồng, đài phun nước và sân chơi tương tác,...

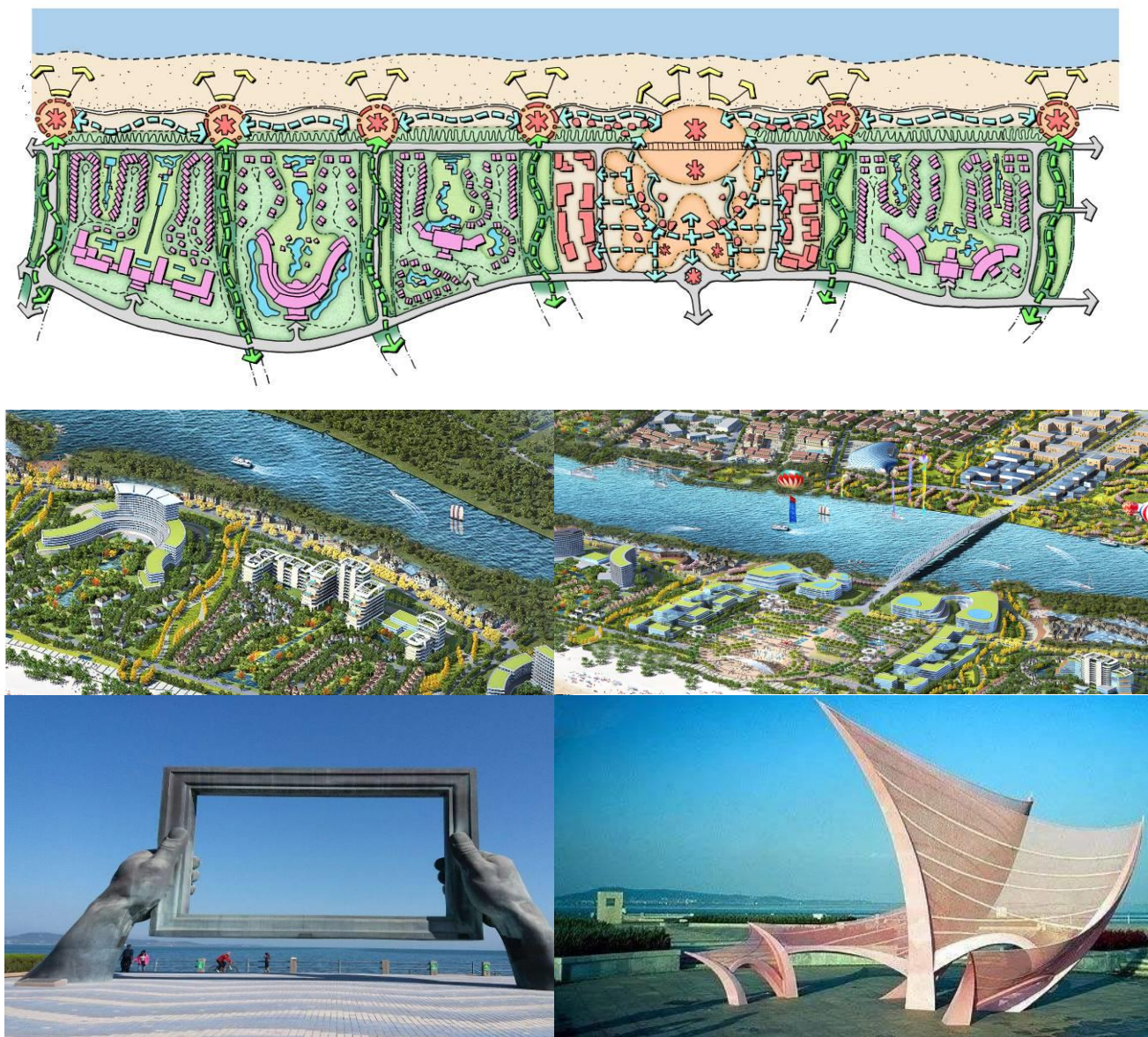
Quảng trường biển còn có các dịch vụ đa dạng cho du khách, gồm các khu cây xanh, vườn hoa yên tĩnh, đài phun nước. Nơi bố trí các tác phẩm nghệ thuật kết hợp với cảnh quan, trưng bày triển lãm quanh năm.



Hình 4.11: Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian quảng trường biển khai thác thuận lợi từ trục giao thông chính của toàn bộ khu vực nghiên cứu với cầu cảnh quan tạo nên điểm nhấn cho khu vực ven biển. Trong không gian quảng trường khai thác tính đa dạng và linh hoạt trong các hoạt động du lịch, tạo nên quảng trường đa chức năng. Đặc biệt đưa và hỗ trợ cộng đồng đầu tư vào các không gian công cộng, với quan điểm cộng đồng tạo lập nên không gian công cộng và chính không

gian công cộng đó mang lại nguồn lợi cho cộng đồng, mang lại các không gian văn hóa đẹp, hài hòa và có tính thẩm mỹ cao.



Hình 4.12: Tham khảo minh họa ý tưởng về quảng trường

Bảng tỷ lệ các loại đất trong Khu bờ biển du lịch và giải trí

TT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Resort	30
2	Đất ở tái định cư	3
3	Cây xanh	14
4	Trung tâm mua sắm thương mại	13
5	Bãi đỗ xe	0.5
6	Quảng trường biển	7
7	Đất khác	32,5



Hình 4.13: Minh họa các công trình kiến trúc trong khu vực

b. Khu vực 2: Khu khách sạn 3 - 4 sao và du lịch cộng đồng (Ocean Town) (quy mô diện tích khoảng 94,64 ha)

Vị trí: Khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc của khu ven biển trong phân khu, phía Bắc giáp biển, phía Nam giáp sông trường Giang, phía Tây giáp ranh giới lân cận, phía Đông giáp khu dịch vụ, du lịch ven biển.

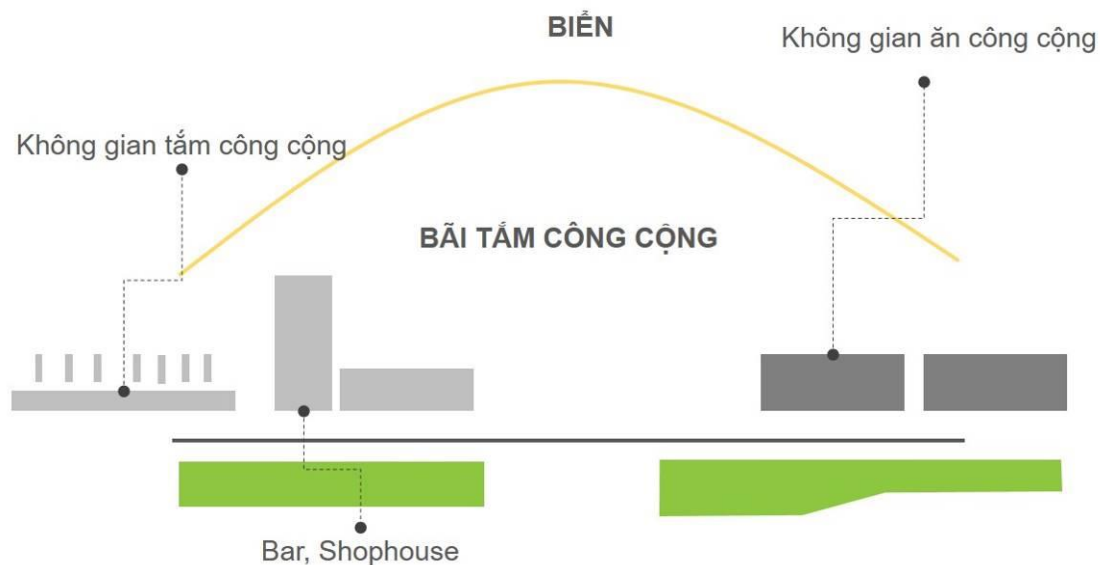
Tính chất: Là khu vực du lịch cộng đồng và khách sạn.

Khu vực này với các chức năng chính bao gồm: đất dịch vụ, khách sạn cao cấp, quảng trường biển, du lịch cộng đồng, giao thông, ở hiện trạng và một số đất khác (mặt nước, nông nghiệp, ngư nghiệp...).

Khu vực này áp dụng quan điểm thiết kế “Beach for Everyone”, nơi mà cộng đồng vừa đầu tư, vừa sử dụng các không gian công cộng, đồng thời bảo vệ không gian biển, sông với các cảnh quan tự nhiên vốn có.

Không gian đặc trưng nhất của khu vực là các bãi biển công cộng với các công trình bar, shophouse, hệ thống nhà homestay với các quảng trường nhỏ để tụ tập, giao lưu tương

tác văn hóa giữa khách du lịch với người dân địa phương, giữa khách du lịch với khách du lịch để chính du khách đến đây tự tạo nên sự hấp dẫn của khu vực và từ đó hấp dẫn thêm khách du lịch.



Hình 4.14: Minh họa không gian bãi biển công cộng



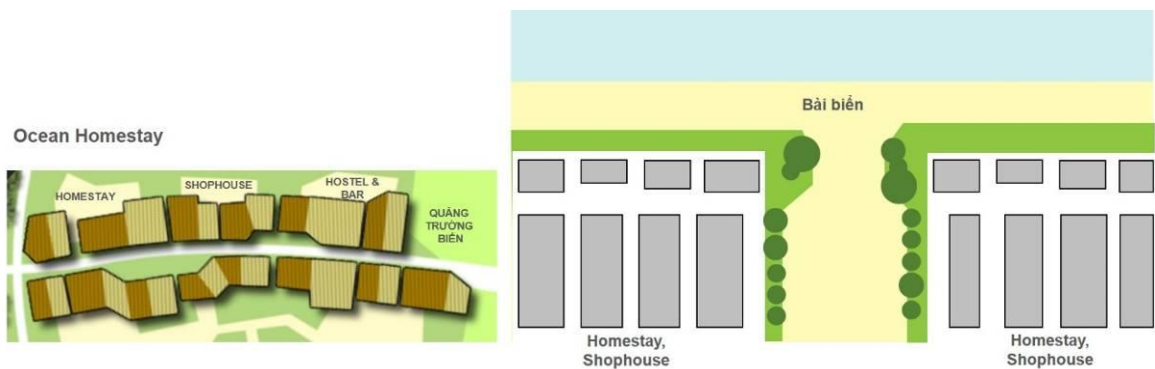
Hình 4.15. Minh họa các hình thức không gian công cộng ven bãi biển

Các công trình dịch vụ đặt tại phía Bắc của khu vực phục vụ cho chuỗi các khách sạn 3 - 4 sao nằm dọc theo bãi biển. Các khách sạn này được bố trí dọc theo các bãi biển để giảm thiểu việc ảnh hưởng đến cảnh quan ven biển, đồng thời tận dụng gió biển để tăng sự điều hòa về nhiệt độ và không khí trong các không gian công cộng, các công trình cũng tạo nên các trục không gian cảnh quan kết nối sông Trường Giang và biển.



Hình 4.16: Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực

Hệ thống Homestay và du lịch cộng đồng vừa là không gian nghỉ dưỡng phục vụ đa dạng khách du lịch, vừa mang đến tính đặc sắc khi du khách có thể tương tác với nhau, với người bản địa, tăng sự phong phú về văn hóa và các hoạt động tại đây.



Hình 4.17: Minh họa hình thái không gian khu Homestay và du lịch cộng đồng



Hình 4.18: Minh họa hình thức kiến trúc và các hoạt động

Bảng tỷ lệ các loại đất trong khu khách sạn 3 - 4 sao và du lịch cộng đồng (Ocean Town)

TT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Dịch vụ	10
2	Du lịch cộng đồng	15
3	Khách sạn cao cấp	28
4	Quảng trường biển	3
5	Ở hiện trạng	20
6	Giao thông	8
7	Đất khác	16

c. Khu vực 3 - Khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach (quy mô diện tích khoảng 113,65 ha)

Vị trí: Khu vực cửa ngõ phía Đông Nam của khu ven biển trong phân khu, phía Bắc giáp biển, phía Nam giáp sông trường Giang, phía Tây giáp khu du lịch, giải trí ven sông ven biển, phía Đông giáp phân khu lân cận.

Tính chất: Là khu vực du lịch trải nghiệm văn hóa – nghệ thuật kết hợp chỉnh trang đất ở hiện trạng.

- Khu vực này tận dụng nét đặc trưng của làng bích họa Tam Thanh để phát triển các loại hình du lịch homestay, các loại hình nhà nghỉ bình dân ở phía Bắc và trong khu vực làng Bích họa Tam Thanh và kết hợp phát triển hệ thống khách sạn, nhà hàng cao cấp ở khu vực phía Nam của khu vực (Khu du lịch sinh thái và bãi tắm hạ Thanh đã được đầu tư xây dựng).

- Trục cảnh quan chính là trục cảnh quan hướng vào làng bích họa Tam Thanh với cầu cảnh quan và quảng trường biển nhỏ phục vụ triển lãm, các sự kiện trưng bày và giao lưu nghệ thuật.

- Các hình thức kiến trúc tại đây sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại (các khách sạn, nhà hàng, khu dịch vụ) và hình thức kiến trúc nhà bích họa truyền thống của Tam Thanh (khu vực quảng trường biển, homestay, làng bích họa,...).



Hình 4.19: Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực



Hình 4.20: Minh họa hình thức kiến trúc và trang trí

d. Khu vực 4 - Khu homestay, dịch vụ ngư nghiệp và biệt thự (River Town) (quy mô diện tích khoảng 607,70 ha)

Vị trí: Khu vực cửa ngõ phía Đông Nam và Tây Bắc của khu ven sông trong phân khu, phía Bắc giáp sông Trường Giang, phía Nam giáp đường Võ Chí Công (đường 129), phía Tây và phía Đông giáp 2 phân khu lân cận.

Tính chất: Là khu vực du lịch trải nghiệm ven sông, phát triển đô thị mới và các tiện ích đô thị hiện đại.

- Khu vực này có các chức năng chính là ở sinh thái nhà vườn, biệt thự timeshare, biệt thự du lịch và biệt thự ở, dịch vụ homestay và các dịch vụ ẩm thực du lịch dọc sông Trường Giang.



Hình 4.21: Minh họa hình thức du lịch ẩm thực

e. Khu vực 5 - Khu đô thị du lịch ven sông (quy mô diện tích khoảng 134,35 ha)

Vị trí: Nằm dọc trên tuyến đường Điện Biên Phủ kết nối ra biển, ngay vị trí cửa ngõ trung tâm phía Nam của phân khu; phía Bắc giáp sông Trường Giang, phía Nam giáp đường Võ Chí Công (đường 129), phía Tây và phía Đông giáp khu vực đô thị mới ven sông River Towns.

Tính chất: Là khu vực trung tâm toàn bộ phân khu, với các chức năng công cộng cấp đô thị, ở mới, du lịch và tiện ích đô thị.

- Đây là khu vực đô thị chính của phân khu với mật độ dân cư trú tập trung cao nhất trong phân khu, khoảng 150 người/1 ha đất ở. Diện tích Khu đô thị du lịch ven sông có các chức năng chính gồm: ở đô thị (nhà ở liền kề, biệt thự cao cấp, chung cư, các khu vực ở hiện trạng có cải tạo và khu tái định cư,...), ngoài ra còn có các công trình điểm nhấn như: công viên giáo dục sinh thái; Bến tàu ngư dân; Bảo tàng và thư viện; Cửa hàng bán lẻ đường phố.



Hình 4.22: Minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu vực

TT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	25
2	Cây xanh	18
3	Đất thương mại dịch vụ	15
4	Đất công cộng	5
5	Đất du lịch	12
6	Đất khác	25

4.5. Quy hoạch sử dụng đất

4.5.1. Quan điểm

- Khai thác quỹ đất hợp lý, kế thừa và phát triển khung hạ tầng phù hợp với định hướng quy hoạch.
- Tôn trọng các vùng cảnh quan tự nhiên có giá trị, địa hình địa mạo trong khu vực, kết hợp với các khu chức năng để tạo các không gian giá trị cho tổng thể toàn khu.
- Bảo tồn phát huy các giá trị truyền thống của dân cư làng xóm, chỉnh trang cải tạo hạ tầng kỹ thuật nâng cao chất lượng sống người dân.

- Tạo lập các chức năng đa dạng và có sự kết nối, vận hành linh hoạt.

4.5.2. Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng quy hoạch sử dụng đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đến năm 2025		Đến năm 2030	
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)
A	Đất xây dựng đô thị		475,59	34,51	722,93	52,46
I	Đất dân dụng		270,71	19,64	367,82	26,69
1	Đất ở		172,44	12,51	227,48	16,51
1.1	Đất nhóm nhà ở	NO	43,56	3,16	57,36	4,16
1.2	Đất ở làng xóm	LX	128,88	9,35	170,12	12,34
2	Đất công cộng		10,65	0,77	14,89	1,08
2.1	Đất công cộng đô thị	CD	7,93	0,58	7,93	0,58
2.2	Đất công cộng đơn vị ở	CC	2,72	0,20	6,96	0,51
3	Đất dịch vụ thương mại	DV	38,85	2,82	49,53	3,59
4	Đất trường học	GD	5,89	0,43	8,73	0,63
5	Đất cây xanh		42,88	3,11	67,19	4,88
5.1	Đất cây xanh đô thị	CX	39,64	2,88	62,56	4,54
5.2	Đất cây xanh đơn vị ở	CXO	3,24	0,24	4,63	0,34
II	Đất ngoài dân dụng		204,88	14,87	355,11	25,77
1	Đất du lịch	DL	89,41	6,49	178,73	12,97
2	Đất trung tâm y tế	YT	2,86	0,21	2,86	0,21
3	Đất cây xanh chuyên đề	CXD	26,09	1,89	32,94	2,39
4	Đất quốc phòng	QP	0,55	0,04	0,55	0,04
5	Đất nghĩa trang	NT	0,66	0,05	0,66	0,05
6	Đất giao thông và HTKT khác	HTKT	85,31	6,19	139,37	10,11
B	Đất khác		902,59	65,49	655,25	47,54
1	Đất nông nghiệp	NN	496,63	36,03	249,29	18,08
2	Đất lâm nghiệp	LN	102,20	7,42	102,20	7,42
3	Mặt nước	MN	265,90	19,29	265,90	19,29
4	Đất làng xóm		37,86	2,75	37,86	2,75
Tổng			1.378,18	100,00	1.378,18	100,00

4.5.3 Quy định chi tiết sử dụng đất cho các ô đất

- Đất công trình công cộng đô thị: Ký hiệu CD1 đến CD5, diện tích 7,93 ha, mật độ xây dựng 30 - 50%, tầng cao tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất 2,1 - 3,5 lần;

- Đất công trình công cộng đơn vị ở: Ký hiệu CC1 đến CC9, diện tích 6,96 ha, mật số xây dựng 30 - 50%, tầng cao tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 0,9 - 1,5 lần;

- Đất giáo dục: Ký hiệu GD1 đến GD10, diện tích 8,73 ha, tầng cao tối đa 2 tầng, mật số xây dựng 20 – 40%, hệ số sử dụng đất 0,4 - 0,8 lần;
- Đất Y tế: Ký hiệu YT1 đến YT3, diện tích 2,86 ha, tầng cao tối đa 5 tầng, mật số xây dựng <= 40%, hệ số sử dụng đất 2 lần;
- Đất công viên chuyên đề: Ký hiệu CXD1 đến CXD10, diện tích 32,94 ha, tầng cao tối đa 1 tầng, mật số xây dựng 5%, hệ số sử dụng đất 0,05 lần;
- Đất cây xanh đô thị: Ký hiệu CX1 đến CX10, diện tích 62,56 ha, tầng cao tối đa 1 tầng, mật số xây dựng 5%, hệ số sử dụng đất 0,05 lần;
- Đất cây xanh đơn vị ở: Ký hiệu CXO1 đến CXO4, diện tích 4,63 ha, tầng cao tối đa 1 tầng, mật số xây dựng 5%, hệ số sử dụng đất 0,05 lần;
- Đất nhóm nhà ở: Ký hiệu NO1 đến NO6 diện tích 57,36 ha, tầng cao tối đa 3 tầng, mật số xây dựng 30 - 50%, hệ số sử dụng đất 0,9 – 1,5 lần;
- Đất ở làng xóm: diện tích 170,12 ha. Mật số xây dựng 5 - 20% đối với đất làng xóm hiện trạng, mật độ xây dựng 30 - 50% đối với đất làng xóm quy hoạch;
- Đất dịch vụ thương mại: Ký hiệu DV1 đến DV15, diện tích 49,53 ha. Tầng cao tối đa 7 tầng, mật số xây dựng 30 - 50%, hệ số sử dụng đất 2,1 đến 3,5 lần;
- Đất du lịch nghỉ dưỡng: Ký hiệu DL1 đến DL17, diện tích 178,73 ha, tầng cao tối đa 8 tầng, mật số xây dựng 25%, hệ số sử dụng đất 1,25 lần;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu HTKT1 đến HTKT3, diện tích 3,31 ha, tầng cao tối đa 2 tầng. Mật số xây dựng 20 - 40%, hệ số sử dụng đất 0,4 đến 0,8 lần.

Bảng thống kê chi tiết chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật từng loại đất

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đến năm 2025		Đến năm 2030				
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TĐ	Hệ số SĐĐ
A	Đất xây dựng đô thị		475,59	34,51	722,93	52,46			
I	Đất dân dụng		270,71	19,64	367,82	26,69			
1	Đất ở		172,44	12,51	227,48	16,51			
1.1	Đất nhóm nhà ở		43,56	3,16	57,36	4,16			
		NO1	10,00		10,00		30-50	3	0,9-1,5
		NO2	6,40		6,40		30-50	3	0,9-1,5
		NO3	6,88		6,88		30-50	3	0,9-1,5
		NO4	10,24		10,24		30-50	3	0,9-1,5
		NO5	-		13,80		30-50	3	0,9-1,5

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đến năm 2025		Đến năm 2030				
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TĐ	Hệ số SĐĐ
		NO6	10,04		10,04		30-50	3	0,9-1,5
1.2	Đất ở làng xóm		128,88	9,35	170,12	12,34			
		LX1	-		3,88		50	2	1,0
		LX3	-		7,07		50	2	1,0
		LX4	12,55		12,55		50	2	1,0
		LX5	6,81		6,81		50	2	1,0
		LX6	13,03		13,03		50	2	1,0
		LX7	6,69		6,69		50	2	1,0
		LX8	-		3,75		50	2	1,0
		LX9	0,94		0,94		5-20	2	0,1-0,4
		LX10	10,35		10,35		50	2	1,0
		LX11	-		4,48		50	2	1,0
		LX12	-		2,03		50	2	1,0
		LX13	1,00		1,00		5-20	2	0,1-0,4
		LX14	6,56		6,56		50	2	1,0
		LX15	3,57		3,57		5-20	2	0,1-0,4
		LX16	16,26		16,26		50	2	1,0
		LX17	1,14		1,14		5-20	2	0,1-0,4
		LX18	-		9,32		30-50	2	0,6-1
		LX21	0,46		0,46		5-20	2	0,1-0,4
		LX23	-		1,97		30-50	2	0,6-1
		LX24	7,98		7,98		5-20	2	0,1-0,4
		LX25	3,81		3,81		30-50	2	0,6-1
		LX26	3,65		3,65		5-20	2	0,1-0,4
		LX27	3,56		3,56		5-20	2	0,1-0,4
		LX28	3,97		3,97		5-20	2	0,1-0,4
		LX29	0,98		0,98		5-20	2	0,1-0,4
		LX30	4,20		4,20		5-20	2	0,1-0,4
		LX31	6,67		6,67		50	2	1,0
		LX32	4,16		4,16		5-20	2	0,1-0,4
		LX33	4,28		4,28		50	2	1,0
		LX34	6,26		6,26		50	2	1,0
		LX35	-		3,93		30-50	2	0,6-1
		LX39	-		4,81		30-50	2	0,6-1
2	Đất công cộng		10,65	0,77	14,89	1,08			
2.1	Đất công cộng đô thị		7,93	0,58	7,93	0,58			
		CD1	2,21		2,21		30-50	7	2,1-3,5

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đến năm 2025		Đến năm 2030				
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TĐ	Hệ số SĐĐ
		CD2	1,34		1,34		30-50	7	2,1-3,5
		CD3	1,70		1,70		30-50	7	2,1-3,5
		CD4	2,03		2,03		30-50	7	2,1-3,5
		CD5	0,65		0,65		30-50	7	2,1-3,5
2.2	Đất công cộng đơn vị ở		2,72	0,20	6,96	0,51			
		CC1	-		1,95		30-50	3	0,9-1,5
		CC2	0,49		0,49		30-50	3	0,9-1,5
		CC3	0,53		0,53		30-50	3	0,9-1,5
		CC4	-		2,29		30-50	3	0,9-1,5
		CC5	0,19		0,19		30-50	3	0,9-1,5
		CC6	0,52		0,52		30-50	3	0,9-1,5
		CC7	0,28		0,28		30-50	3	0,9-1,5
		CC8	0,51		0,51		30-50	3	0,9-1,5
		CC9	0,20		0,20		30-50	3	0,9-1,5
3	Đất dịch vụ thương mại		38,85	2,82	49,53	3,59			
		DV1			1,70		30-50	7	2,1-3,5
		DV2	3,65		3,65		30-50	7	2,1-3,5
		DV3	5,77		5,77		30-50	7	2,1-3,5
		DV4	5,75		5,75		30-50	7	2,1-3,5
		DV5	3,52		3,52		30-50	7	2,1-3,5
		DV6	-		8,98		30-50	7	2,1-3,5
		DV7	0,90		0,90		30-50	7	2,1-3,5
		DV8	0,78		0,78		30-50	7	2,1-3,5
		DV9	1,46		1,46		30-50	7	2,1-3,5
		DV10	3,89		3,89		30-50	7	2,1-3,5
		DV11	2,84		2,84		30-50	7	2,1-3,5
		DV12	3,12		3,12		30-50	7	2,1-3,5
		DV13	3,49		3,49		30-50	7	2,1-3,5
		DV14	2,64		2,64		30-50	7	2,1-3,5
		DV15	1,04		1,04		30-50	7	2,1-3,5
4	Đất trường học		5,89	0,43	8,73	0,63			
		GD1	-		0,94		20-40	2	0,4-0,8
		GD2	2,37		2,37		20-40	2	0,4-0,8
		GD3	-		1,90		20-40	2	0,4-0,8
		GD4	0,64		0,64		20-40	2	0,4-0,8
		GD5	0,18		0,18		20-40	2	0,4-0,8
		GD6	0,33		0,33		20-40	2	0,4-0,8
		GD7	0,65		0,65		20-40	2	0,4-0,8

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đến năm 2025		Đến năm 2030				
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TĐ	Hệ số SĐĐ
		GD8	1,28		1,28		20-40	2	0,4-0,8
		GD9	0,34		0,34		20-40	2	0,4-0,8
		GD10	0,10		0,10		20-40	2	0,4-0,8
5	Đất cây xanh		42,88	3,11	67,19	4,88			
5.1	Đất cây xanh đô thị		39,64	2,88	62,56	4,54			
		CX1	14,39		14,39		<=5	<=1	<=0,05
		CX2	7,92		7,92		<=5	<=1	<=0,05
		CX3	0,18		0,18		<=5	<=1	<=0,05
		CX4	2,26		2,26		<=5	<=1	<=0,05
		CX5	-		6,91		<=5	<=1	<=0,05
		CX6	7,13		7,13		<=5	<=1	<=0,05
		CX7	3,33		3,33		<=5	<=1	<=0,05
		CX8	4,43		4,43		<=5	<=1	<=0,05
		CX9	-		7,26				
		CX10	-		8,75				
5.2	Đất cây xanh đơn vị ở		3,24	0,24	4,63	0,34			
		CXO1			1,39		<=5	<=1	<=0,05
		CXO2	0,81		0,81		<=5	<=1	<=0,05
		CXO3	1,79		1,79		<=5	<=1	<=0,05
		CXO4	0,64		0,64		<=5	<=1	<=0,05
II	Đất ngoài dân dụng		204,88	14,87	355,11	25,77			
1	Đất du lịch		89,41	6,49	178,73	12,97			
		DL1	-		13,41		25	8	1,25
		DL2	-		23,81		25	8	1,25
		DL3	-		9,98		25	8	1,25
		DL4	6,46		6,46		25	8	1,25
		DL5	12,06		12,06		25	8	1,25
		DL6	-		14,26		25	8	1,25
		DL7	-		3,52		25	8	1,25
		DL8	-		13,38		25	8	1,25
		DL9	-		2,64		25	8	1,25
		DL10	-		8,32		25	8	1,25
		DL11	3,28		3,28		25	8	1,25
		DL12	7,21		7,21		25	8	1,25
		DL13	11,33		11,33		25	8	1,25
		DL14	10,14		10,14		25	8	1,25
		DL15	12,49		12,49		25	8	1,25

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đến năm 2025		Đến năm 2030				
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TĐ	Hệ số SĐĐ
		DL16	6,35		6,35		25	8	1,25
		DL17	20,09		20,09		25	8	1,25
2	Đất trung tâm y tế		2,86	0,21	2,86	0,21			
		YT1	1,08		1,08		<=40	5	<=2
		YT2	1,13		1,13		<=40	5	<=2
		YT3	0,65		0,65		<=40	5	<=2
3	Đất cây xanh chuyên đề		26,09	1,89	32,94	2,39			
		CXD1	1,66		1,66		<=5	<=1	<=0,05
		CXD2	1,56		1,57		<=5	<=1	<=0,05
		CXD3	2,35		3,14		<=5	<=1	<=0,05
		CXD4	1,54		1,23		<=5	<=1	<=0,05
		CXD5	-		2,28		<=5	<=1	<=0,05
		CXD6	10,51		10,51		<=5	<=1	<=0,05
		CXD7	3,85		3,85		<=5	<=1	<=0,05
		CXD8	4,62		4,62		<=5	<=1	<=0,05
		CXD9	-		2,52		<=5	<=1	<=0,05
		CXD10	-		1,56		<=5	<=1	<=0,05
4	Đất quốc phòng	QP	0,55	0,04	0,55	0,04	30-50	5	1,5-2,5
5	Đất nghĩa trang	NT	0,66	0,05	0,66	0,05	-	-	-
6	Đất giao thông và HTKT khác		85,31	6,19	139,37	10,11			
6.1	Đất HTKT		3,31		3,31				
		HTKT1	0,93		0,93		20-40	2	0,4-0,8
		HTKT2	1,12		1,12		20-40	2	0,4-0,8
		HTKT3	1,26		1,26		-	-	-
6.2	Đất giao thông		82,00	5,95	136,06	9,87			
B	Đất khác		902,59	65,49	655,25	47,54			
1	Đất nông nghiệp		496,63	36,03	249,29	18,08			
		NN1	44,11		4,80		-	-	-
		NN2	64,05		22,70		-	-	-
		NN3	21,70		6,29		-	-	-
		NN4	42,59		38,81		-	-	-
		NN5	21,15		13,92		-	-	-
		NN6	42,73		29,86		-	-	-
		NN7	46,07		14,34		-	-	-
		NN8	36,56		22,13		-	-	-
		NN9	28,68		9,23		-	-	-
		NN10	25,20		7,77		-	-	-
		NN11	62,74		43,71		-	-	-

TT	Loại đất	Ký hiệu	Đến năm 2025		Đến năm 2030				
			Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Diện tích (ha)	Tỷ trọng (%)	Mật độ xây dựng	Tầng cao TĐ	Hệ số SĐĐ
		NN12	61,05		35,73		-	-	-
2	Đất lâm nghiệp		102,20	7,42	102,20	7,42			
		LN1	11,07		11,07		-	-	-
		LN2	7,51		7,51		-	-	-
		LN3	2,71		2,71		-	-	-
		LN4	4,07		4,07		-	-	-
		LN5	2,35		2,35		-	-	-
		LN6	2,80		2,80		-	-	-
		LN7	3,94		3,94		-	-	-
		LN8	4,71		4,71		-	-	-
		LN9	1,76		1,76		-	-	-
		LN10	2,12		2,12		-	-	-
		LN11	5,30		5,30		-	-	-
		LN12	2,86		2,86		-	-	-
		LN13	2,48		2,48		-	-	-
		LN14	2,79		2,79		-	-	-
		LN15	3,27		3,27		-	-	-
		LN16	1,46		1,46		-	-	-
		LN17	1,11		1,11		-	-	-
		LN18	39,89		39,89		-	-	-
3	Mặt nước		265,90	19,29	265,90	19,29			
		MN1	62,63		62,63		-	-	-
		MN2	19,53		19,53		-	-	-
		MN3	56,57		56,57		-	-	-
		MN4	75,94		75,94		-	-	-
		MN5	46,50		46,50		-	-	-
		MN6	4,73		4,73		-	-	-
4	Đất làng xóm		37,86	2,75	37,86	2,75			
		LX2	10,03		10,03		50	2	1,0
		LX19	1,90		1,90		5-20	2	0,1-0,4
		LX20	0,77		0,77		5-20	2	0,1-0,4
		LX22	12,35		12,35		5-20	2	0,1-0,4
		LX36	5,07		5,07		5-20	2	0,1-0,4
		LX37	1,19		1,19		30-50	2	0,6-1
		LX38	2,60		2,60		30-50	2	0,6-1
		LX40	3,95		3,95		30-50	2	0,6-1
Tổng			1.378,18	100,0	1.378,18	100,0			

4.5.3. Quy định kiểm soát phát triển

- Các công trình nghỉ dưỡng ven biển có tầng cao tối đa là 7 tầng đối với các công trình khách sạn 3 - 4 sao, tối đa là 8 tầng đối với các công trình khách sạn cao cấp;
- Biệt thự biển có tầng cao tối đa là 2 tầng;
- Các công trình nhà vườn, các công trình biệt thự ven sông có tầng cao tối đa 2 tầng.

5. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

5.1. Mục tiêu

- Tạo dựng hình ảnh về một “khu đô thị biển và sông” kết hợp bãi biển dành cho cộng đồng và sinh thái nông nghiệp đặc trưng sôi động hấp dẫn gắn với cảnh quan tự nhiên.
- Thiết lập một không gian ở hiện đại, đồng bộ có những tiện ích xã hội tốt phục vụ cho khu đô thị tại phân khu 12 và phụ trợ cho khu vực lân cận.
- Tạo lập không gian khu du lịch sinh thái kết hợp cảnh quan biển và sông hiện đại, đa dạng nhưng vẫn giữ được các giá trị đặc trưng truyền thống của địa phương.
- Phát triển không gian đô thị hài hòa giữa đô thị và nông thôn, bảo tồn và phát huy các không gian làng cổ. Tạo môi trường sống chất lượng.

5.2. Nhiệm vụ

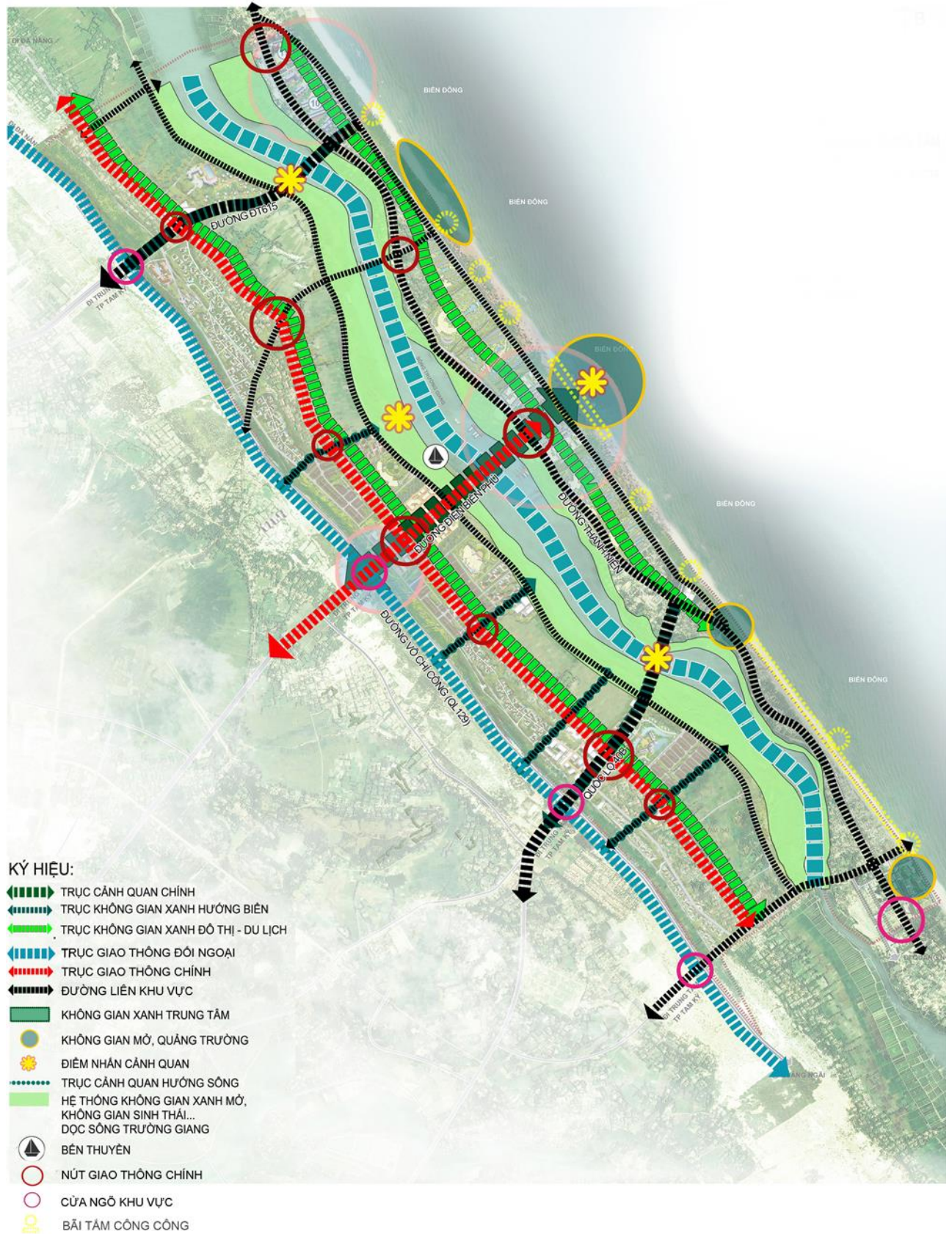
Nhiệm vụ 1: Đánh giá tổng quan về hiện trạng điều kiện tự nhiên, địa hình cảnh quan, và kiến trúc địa phương của khu vực.

Nhiệm vụ 2: Xác định khung không gian chính của hệ thống giao thông.

Nhiệm vụ 3: Xây dựng khung thiết kế đô thị các không gian công cộng, không gian khu ở, không gian mở, không gian nông nghiệp, không gian khu du lịch. Trong đó nội dung chính bao gồm các khống chế chính về sử dụng đất, hình thái xây dựng, mật độ xây dựng và hướng dẫn chung về thiết kế đô thị.

Nhiệm vụ 4: Xây dựng quy định quản lý hướng dẫn quy hoạch và xây dựng về kiến trúc cảnh quan.

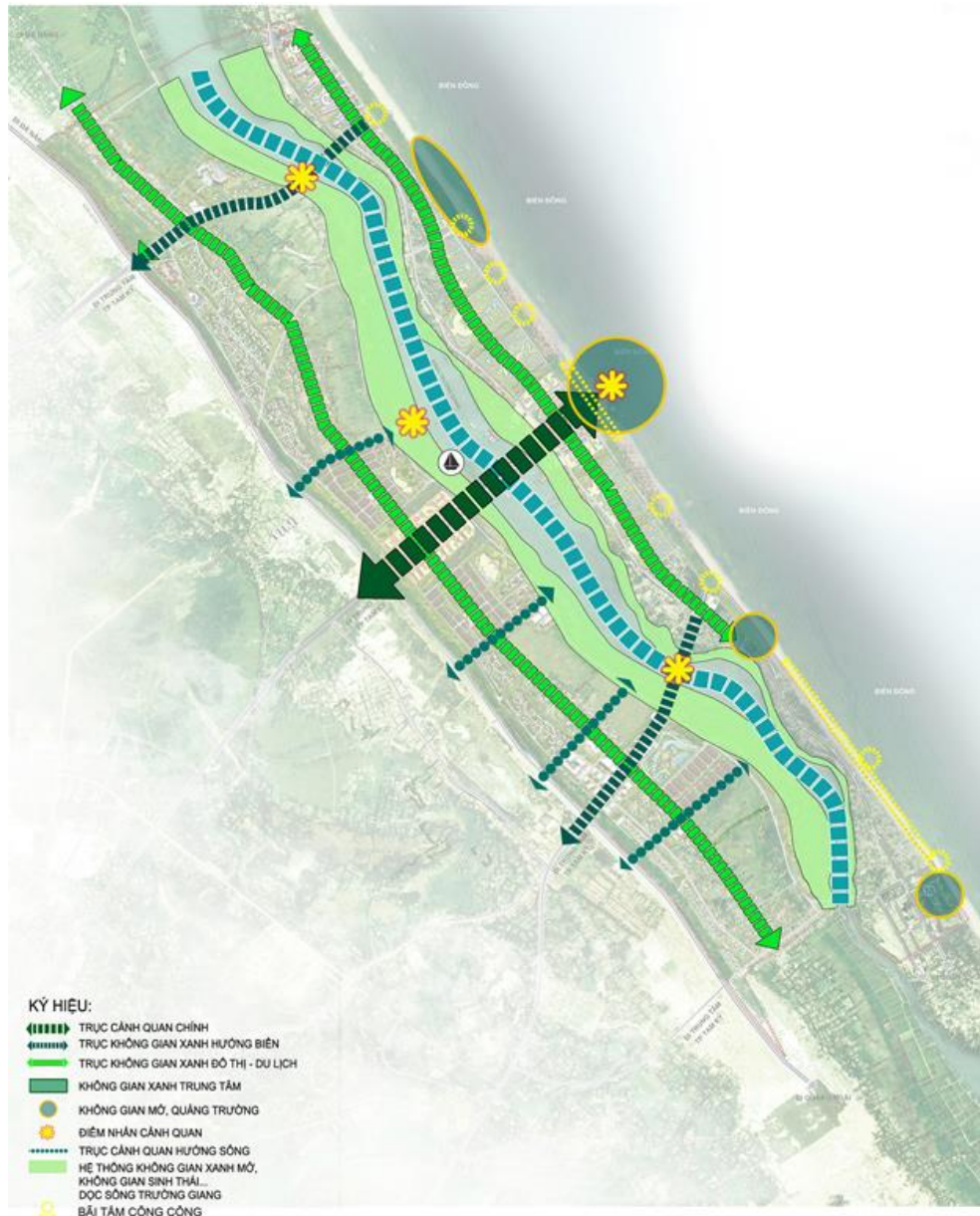
5.3. Khung thiết kế đô thị tổng thể



Hình 5.1: Khung thiết kế đô thị tổng thể

Các hệ thống không gian và các trục không gian chính tập trung bám theo hai hướng phát triển chính theo ý đồ phát triển đề án. Các hướng phát triển này bao gồm hướng phát triển hướng biển và hướng phát triển dọc theo sông Trường Giang.

5.3.1. Trục cảnh quan xanh và các không gian mở

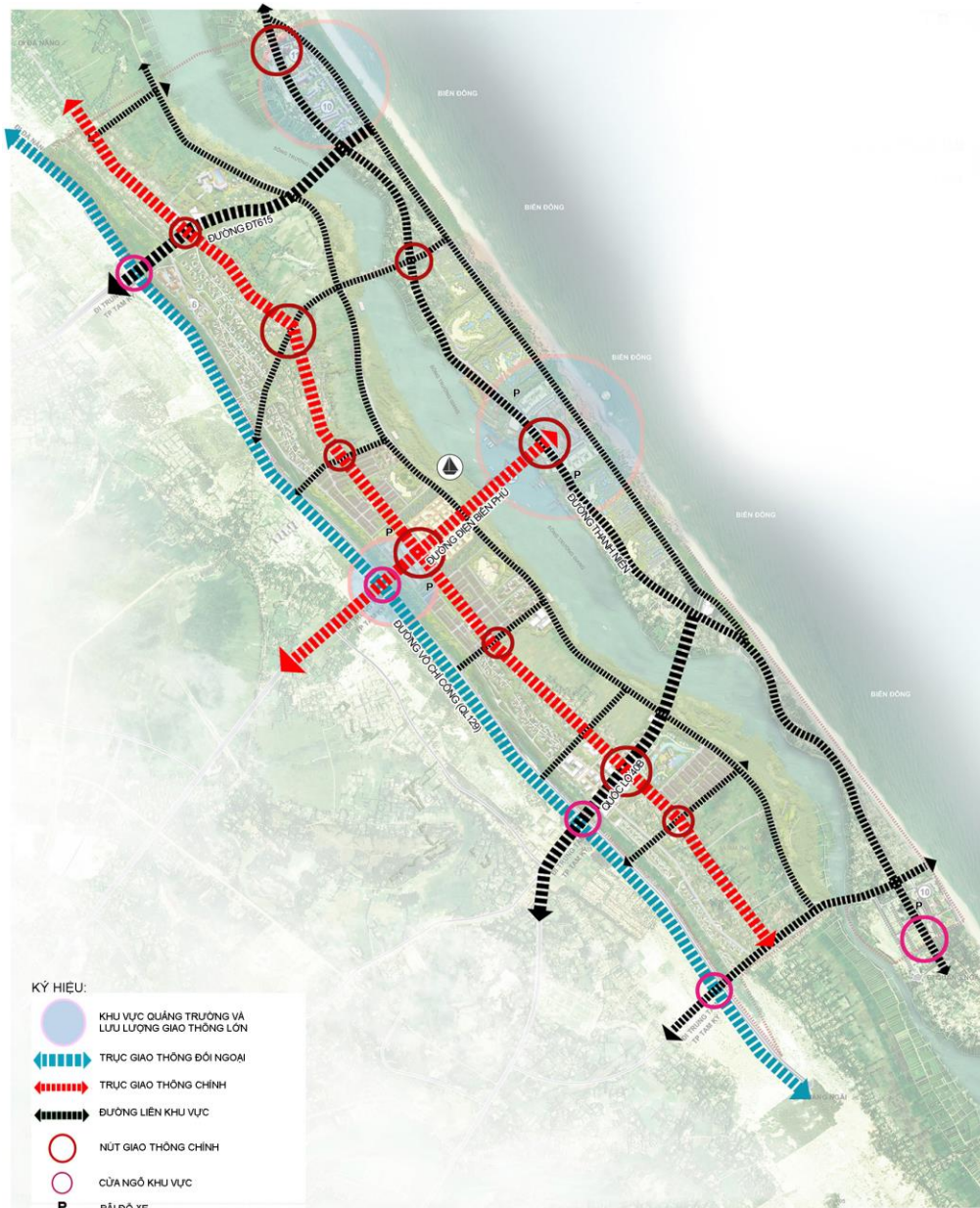


Hình 5.2. Sơ đồ hệ thống các trục xanh chính và không gian mở

Hệ thống không gian xanh khu vực nghiên cứu tập trung chính vào phát triển và khai thác các không gian ven biển và các không gian ven sông Trường Giang. Các không gian này được kết nối với nhau bằng hệ thống cầu cảnh quan, với trục xanh chính là trục kết nối trung tâm khu dân cư và quảng trường biển.

Các điểm nhấn cảnh quan được khai thác đồng đều giữa các khu vực, với mục tiêu tạo nên hệ thống cảnh quan đa dạng, phong phú, tận dụng được các đặc điểm đặc trưng của từng khu vực.

5.3.2. Hệ thống giao thông và hình thái các nút giao thông chính



Hình 5.3: Sơ đồ hệ thống giao thông

Khung giao thông được chia thành 3 loại giao thông chính là giao thông đối ngoại, đường giao thông chính và đường liên khu vực. Đường liên khu vực kết nối các khu chức năng trong khu vực nghiên cứu, bao gồm cả đường giao thông ven biển nối UBND xã Tam Thanh.



Hình 5.4: Minh họa hình thái các nút giao cắt giao thông

5.4. Chỉ dẫn thiết kế đô thị cụ thể



Hình 5.5: Minh họa phối cảnh tổng thể khu resort ven biển

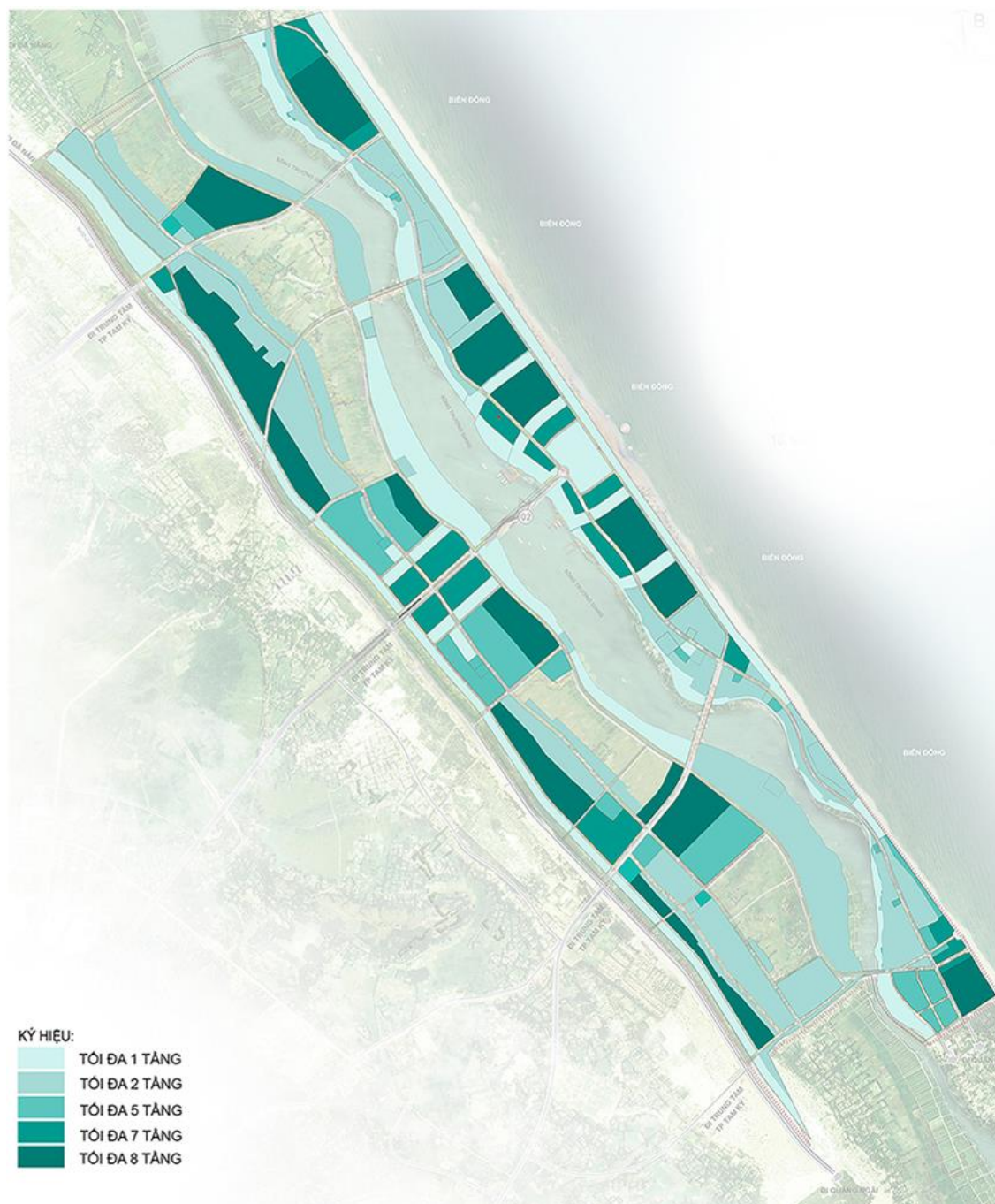
5.4.1. Chiều cao xây dựng công trình

Chiều cao các công trình quy định tùy theo từng chức năng khác nhau.

Các công trình biệt thự, resort và homestay có chiều cao công trình thấp từ 1 - 3 tầng. Đây là các công trình với chức năng nghỉ dưỡng là chủ yếu, vì vậy việc quy định tầng cao ở

mức thấp là quan trọng cho việc đảm bảo hình thái các công trình phù hợp với người sử dụng, đồng thời bảo đảm tính thẩm mỹ của không gian và tận dụng hiệu quả các yếu tố tự nhiên (nắng, gió...) vào các hoạt động cuộc sống hàng ngày.

Các công trình dịch vụ, cao tầng phải tuân thủ theo các quy định, quy chuẩn của Nhà nước. Bên cạnh đó các công trình cao tầng cần phải đảm bảo chỉ tiêu về mật độ cư trú trong khu vực.



Hình 5.6: Sơ đồ phân bố tầng cao

Quy định sử dụng tầng cao như sau:

- Đối với công trình dịch vụ công cộng: 3 - 7 tầng.

- Đối với công trình nhóm nhà ở: tối đa 3 tầng.
- Đối với công trình nhà ở làng xóm: tối đa 2 tầng.
- Đối với các công trình biệt thự, resort: tối đa 2 tầng.
- Đối với các công trình du lịch: tối đa 8 tầng.
- Đối với công trình thương mại, dịch vụ: tối đa 7 tầng.
- Đối với công trình trong công viên, khu cây xanh: tối đa 1 tầng.

5.4.2. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng của khu vực nghiên cứu là mật độ xây dựng gộp (Brut-tô):

“Khu vực nghiên cứu có mật độ xây dựng gộp (Brut-tô) ở mức trung bình (khoảng 35%), Các khu vực có mật độ xây dựng gộp (Brut-tô) lớn tập trung trong các khu ở làng xóm quy hoạch (tối đa 50%).

Tại các khu vực resort, biệt thự cao cấp và homestay, mật độ xây dựng thuần (nét-tô) thấp hơn, khoảng 25% cho các khu du lịch và thấp nhất ở các khu vực cây xanh đô thị, cây xanh chuyên đề với mật độ vào khoảng 5%. Các khu vực này cần có mật độ xây dựng thấp để phù hợp với chức năng, tăng thêm diện tích cho các không gian mở phụ trợ, từ đó mới có thể đem lại sự khai thác hiệu quả”.



Hình 5.7: Mật độ xây dựng trong khu vực nghiên cứu

Mật độ xây dựng được quy định như sau:

- Đối với các khu vực thương mại dịch vụ và công cộng: MĐXD 30 - 50%;
- Đối với các khu vực du lịch: MĐXD 25%;
- Đối với khu vực trung tâm hành chính: MĐXD 30 - 50%;
- Đối với các khu vực nhóm nhà ở: MĐXD 35%;
- Đối với khu vực nhà ở làng xóm hiện trạng: 5 - 20%;
- Đối với khu vực nhà làng xóm quy hoạch: 30 - 50%;
- Đối với các khu vực trường học, đầu mối hạ tầng kỹ thuật: MĐXD 20 - 40%;
- Đối với khu vực công viên, cây xanh xây dựng mật độ $\leq 5\%$. Công trình quy mô nhỏ, phân tán, hòa nhập với cây xanh mặt nước.

5.4.3. Khoảng lùi các công trình xây dựng

- Đối với công trình dịch vụ công cộng có tầng cao 3-7 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 34 – 48 m	Tối thiểu 10 m
Lộ giới 21-27 m	Tối thiểu 10 m
Lộ giới 20 m	Tối thiểu 15 m (đối với các công trình giáp biển)
Lộ giới 13-15,5 m	Tối thiểu 6 m

- Đối với công trình nhà ở mới có tầng cao tối đa 3 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 21-34 m	Tối thiểu 3 m
Lộ giới 13-21 m	Tối thiểu 3 m

- Đối với công trình nhà ở hiện trạng cải tạo có tầng cao tối đa 2 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 21-34 m	Tối thiểu 3 m
Lộ giới 13-15,5 m	Tối thiểu 3 m

- Đối với các công trình biệt thự, resort có tầng cao tối đa 2 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 21-27 m	Tối thiểu 6 m
Lộ giới 13-15,5 m	Tối thiểu 3 m

- Đối với các công trình du lịch có tầng cao tối đa 8 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 34-48 m	Tối thiểu 15 m
Lộ giới 27 m	Tối thiểu 15 m (đối với các công trình giáp phía Tây sông Trường Giang) Tối thiểu 10m (đối với các công trình giáp biển phía Đông sông Trường Giang)
Lộ giới 20 m	Tối thiểu 15 m (đối với các công trình giáp biển)
Lộ giới 13-15,5 m	Tối thiểu 6 m

Ghi chú: Đối với các công trình du lịch tiếp giáp biển ưu tiên trồng cây xanh tại các khoảng lùi. Đối với ô đất DL11 khoảng lùi tối thiểu 30 m mặt tiếp giáp biển.

- Đối với công trình thương mại, dịch vụ có tầng cao tối đa 7 tầng.

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
Lộ giới 60 m	Tối thiểu 15 m
Lộ giới 48 m	Tối thiểu 15 m
Lộ giới 27-34 m	Tối thiểu 10 m Tối thiểu 15 m (đối với các công trình giáp phía

Lộ giới tiếp giáp	Khoảng lùi xây dựng công trình
	Tây sông Trường Giang)
Lộ giới 20 m	Tối thiểu 15 m Tối thiểu 10 m (DV15)
Lộ giới 21 m	Tối thiểu 6 m
Lộ giới 13-15,5 m	Tối thiểu 6 m

Ghi chú: Đối với các công trình thương mại dịch vụ tiếp giáp sông, biển ưu tiên trồng cây xanh tại các khoảng lùi.

5.4.4. Hạ tầng xã hội

Khu công trình dịch vụ đô thị:

- UBND thành phố Tam Kỳ lập kế hoạch hàng năm, 05 năm và triển khai cải tạo, xây mới các công trình công cộng, công trình xã hội đô thị phù hợp với tốc độ phát triển đô thị.

- Công trình cải tạo: Việc nâng cấp, cải tạo, mở rộng phải đảm bảo đúng quy mô, bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước quy định;

- Công trình xây mới: Đảm bảo đúng quy mô, bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của Nhà nước quy định. Đồng thời có tính toán phương án dự phòng phát triển trong tương lai. Cụ thể, phải dự phòng quỹ đất 20% cho phương án mở rộng, quỹ đất này bố trí không gian mở cho công trình;

- Các công trình điểm nhấn (các công trình dịch vụ dọc theo trục Điện Biên Phủ, Khu vực quảng trường biển Tam Thanh) và các công trình dịch vụ đô thị nằm trên trục giao thông đối ngoại và trục chính đô thị: Phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc;

- Hệ thống công viên đô thị phải được đầu tư hoàn chỉnh và đồng bộ với kế hoạch phát triển đô thị. Không sử dụng đất quy hoạch công viên cây xanh cho mục đích phát triển các chức năng khác;

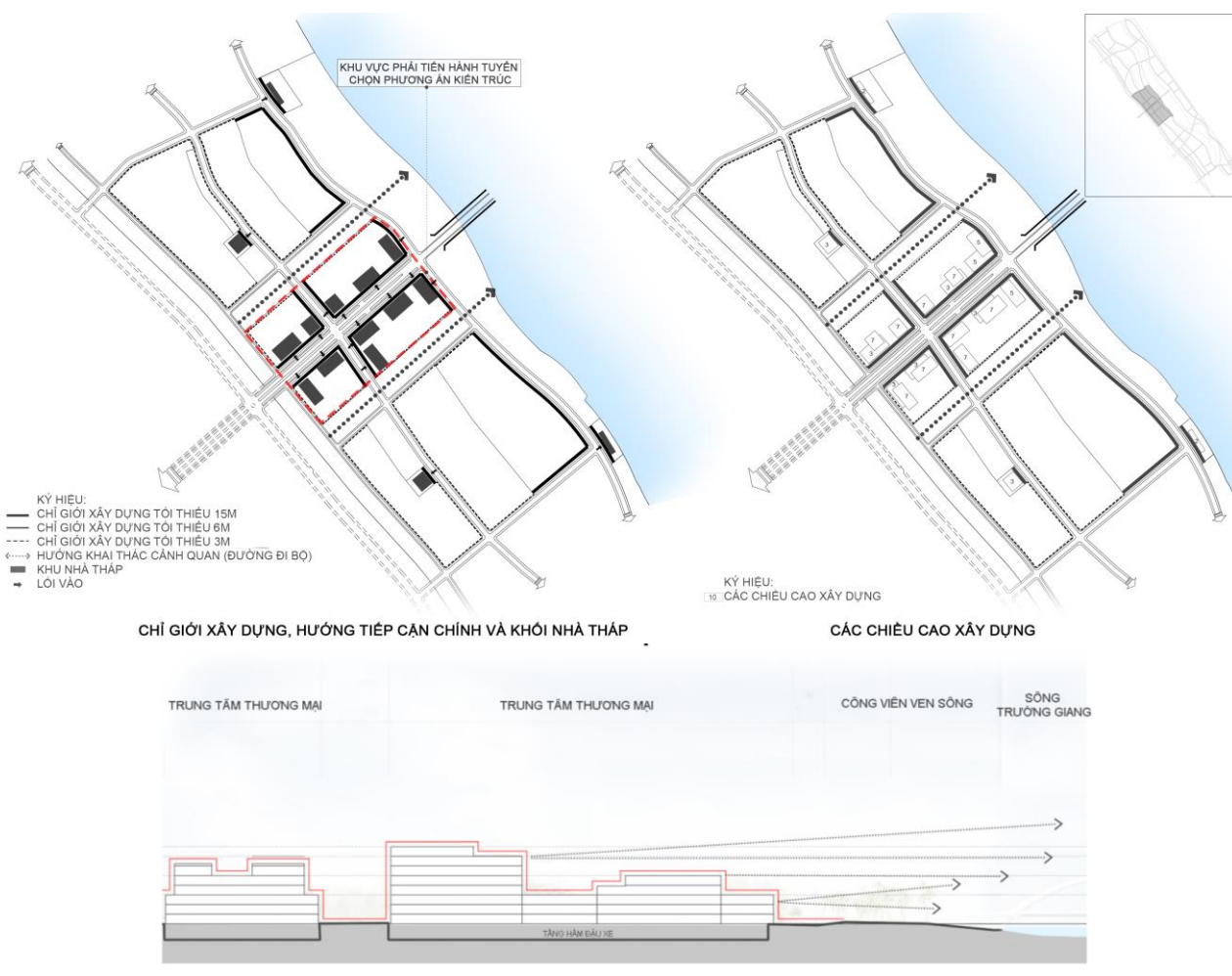
- Đối với các công trình công cộng, thương mại dịch vụ có quy mô trên 2.000 m² sàn, tầng cao trên 7 tầng phải được UBND thành phố Tam Kỳ có ý kiến về phương án kiến trúc trước khi lập thủ tục đầu tư;

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình dịch vụ đô thị tối thiểu là 30% đối với nhà trẻ, giáo dục, bệnh viện, nhà văn hóa; tối thiểu là 15% đối với các công trình khác.

Các khu vực trọng điểm đô thị:

Trục Điện Biên Phủ:

- Đường điện biên phủ là trục đường xương sống của thành phố, là nơi giao nhau của rất nhiều phương tiện giao thông và người đi bộ. Đó cũng là trục biểu tượng cho sự phát triển của thành phố, liên kết nhiều chức năng đô thị khác nhau, giúp kết nối trung tâm thành phố Tam Kỳ với quảng trường biển Tam Thanh.



Hình 5.8: Khu vực trục Điện Biên Phủ

Phát triển hệ thống thương mại dịch vụ dọc theo trục Điện Biên Phủ 18,69 ha.

Các quy định cụ thể đối với trục Điện Biên Phủ:

- Các công trình dịch vụ dọc theo đường Điện Biên Phủ phải tiến hành tuyên chọn phương án kiến trúc.
- Tầng cao công trình giảm dần về phía sông Trường Giang, tối đa hóa tầm nhìn về hướng sông và không gian mở.
- Khu vực tiếp giáp với vệt đất lâm nghiệp khoảng lùi tối thiểu 6 m.
- Tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất tối thiểu 15%.

- Các công trình cao tầng phải được bố trí xem kẽ, đảm bảo tầm nhìn, gió tự nhiên và ánh sáng mặt trời cho tất cả các mặt của công trình cao tầng. Ưu tiên mặt tiền chính theo hướng Bắc Nam.

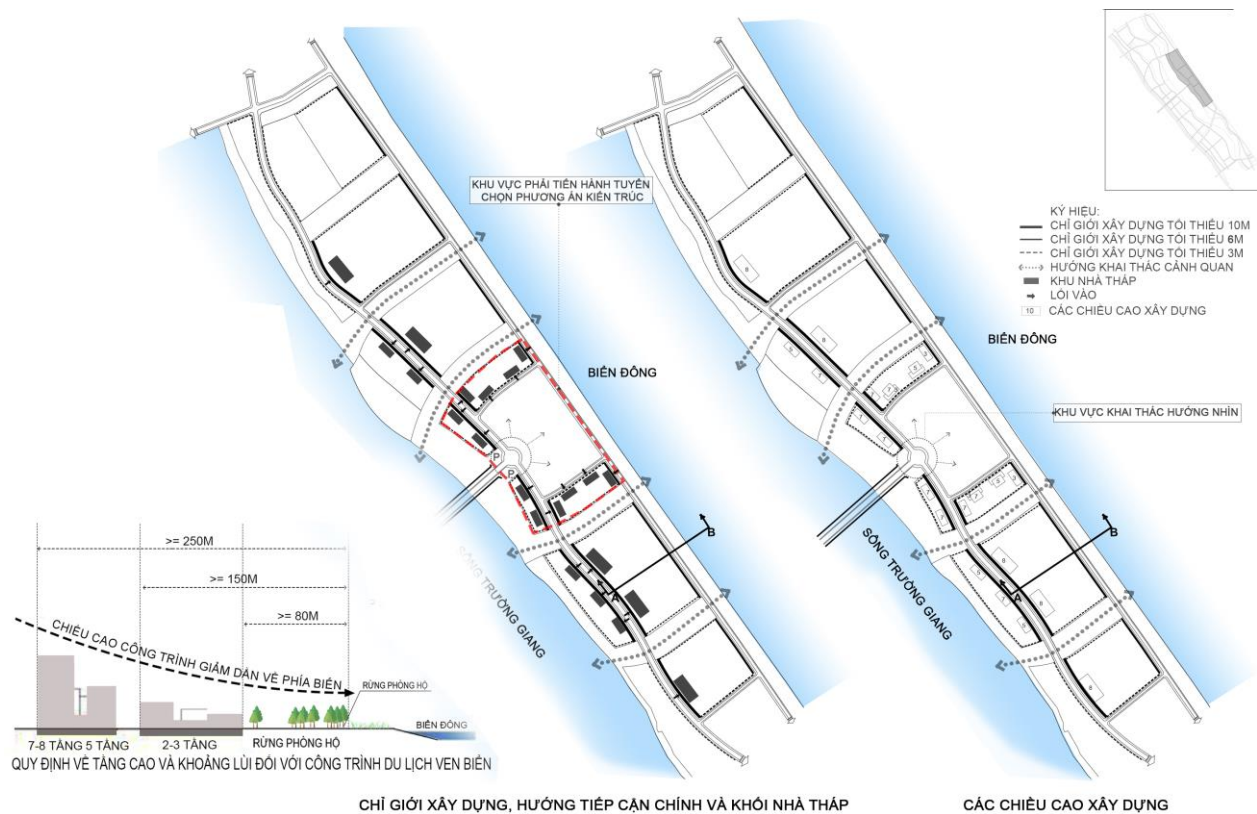
- Đối với công trình có khối đế, chiều cao khối đế tối đa 3 tầng, khoảng lùi khối đế tuân thủ theo chỉ giới xây dựng đối với từng trục đường, khoảng lùi công trình cao tầng phía trên khối đế tối thiểu 3 m tính từ mép khối đế.

- Các công trình cao tầng phải bố trí chỗ để xe. Chỗ để xe có thể đặt trong công trình hoặc ngoài công trình. Các chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe phải tuân thủ theo QCVN 01:2019/BXD và các quy định có liên quan.



Hình 5.9: phối cảnh tổng thể trục Điện Biên Phủ

Khu vực quảng trường biển:



Hình 5.10: Khu vực quảng trường biển

Khu vực quảng trường biển: Là khoảng không gian mở, kết thúc trục đường Điện Biên Phủ từ phía trung tâm thành phố ra biển. Là nơi tổ chức các hoạt động của đô thị quy mô 10,51 ha.

Hệ thống các công trình công cộng dịch vụ đô thị: Phát triển hệ thống công trình công cộng đô thị khu vực quảng trường biển 3,04 ha; hệ thống thương mại dịch vụ khu vực quảng trường biển 13,35 ha.

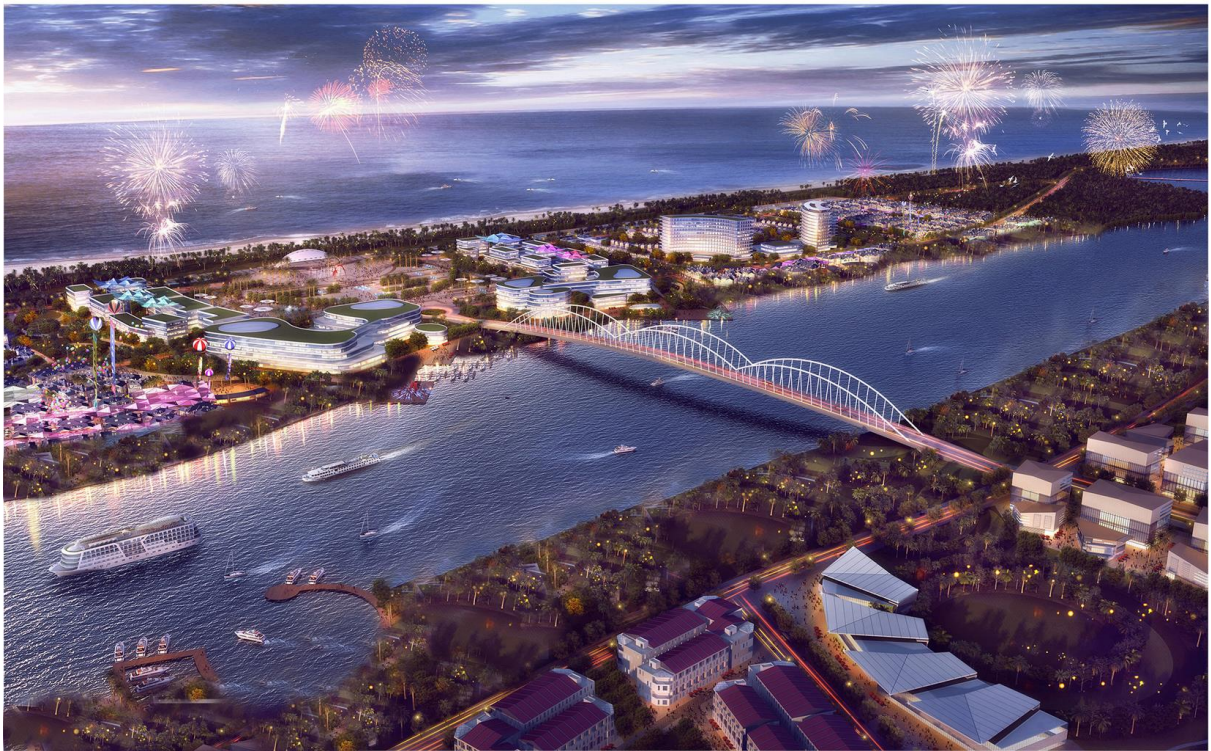
Các quy định cụ thể đối với khu vực quảng trường biển:

- Các công trình công cộng, dịch vụ khu vực quảng trường biển phải tiến hành tuyển chọn phương án kiến trúc.

- Đối với các ô đất du lịch trong trường hợp cần thiết phải tuyển chọn phương án kiến trúc để tạo tính đồng bộ thống nhất về mặt không gian và hình thái kiến trúc cho toàn khu vực.

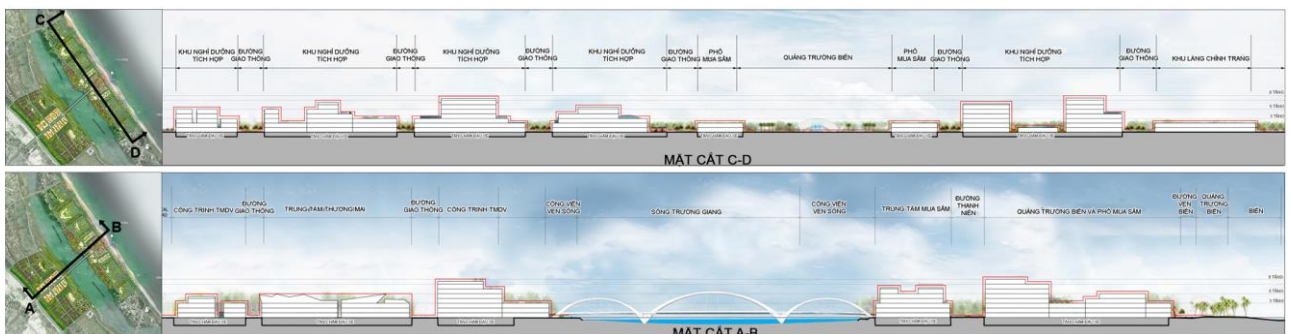
- Các công trình công cộng, dịch vụ phải có khoảng lùi là 10 m đối với đường thanh niên và 15 m đối với đường ven biển (đối với khoảng lùi này tiến hành trồng cây xanh tạo cảnh quan). Khu vực tiếp giáp với vệt đất cây xanh chuyên đề hướng biển khoảng lùi tối thiểu 10 m. Khu vực tiếp giáp với vệt đất cây xanh chuyên đề giáp sông Trường Giang khoảng lùi tối thiểu 6 m.

- Ưu tiên mặt tiền chính hướng ra trục giao thông chính.
- Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của hai nhà cao tầng độc lập phải đảm bảo điều kiện thông gió, chiếu sáng tự nhiên, an toàn khi có cháy và phải tuân thủ theo QCVN 01:2019/BXD.
- Chiều cao công trình thấp dần về phía biển.
- Các công trình cao tầng phải bố trí chỗ để xe. Chỗ để xe có thể đặt trong công trình hoặc ngoài công trình. Các chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe phải tuân thủ theo QCVN 01:2019/BXD, và các quy định có liên quan.
- Khu vực nút giao đường Điện Biên Phủ và đường Thanh Niên được xác định là nút giao thông quan trọng, khoảng lùi tối thiểu cho khu vực này là 30 m tính từ mép vỉa hè, khu vực khoảng lùi được phép bố trí bãi đỗ xe tập trung.



Hình 5.11: Phối cảnh tổng thể khu vực quảng trường biển

Mặt cắt ngang trục Điện Biên Phủ - quảng trường biển



Khu vực Làng Bích Họa Tam Thanh



Hình 5.12: Khu vực Làng Bích Họa Tam Thanh

Các quy định cụ thể:

- Khu vực làng bích họa Tam Thanh được xác định là vùng cảnh quan đặc biệt, cần được bảo tồn và phát huy các giá trị về du lịch cộng đồng, các không gian văn hóa nghệ thuật.

- Chỉ tiêu tầng cao xây dựng áp dụng chung cho toàn khu vực là 2 tầng, riêng khu vực các công trình thương mại dịch vụ được phép quản lý với tầng cao tối đa 7 tầng, công trình du lịch phía Nam được phép quản lý với tầng cao tối đa 8 tầng. Hình thành lô đất mới trong khu vực cần tổ chức diện tích lô đất tối thiểu 200 m² để đảm bảo mật độ xây dựng toàn khu.

- Hình thức nhà ở chính là nhà vườn, nhà biệt thự, hạn chế các công trình nhà liên kế.

- Với nhà ở kết hợp làm dịch vụ cần tổ chức không gian đón khách, nghỉ chân kết hợp tham quan vườn cây hấp dẫn khách du lịch.

- Dọc làng bích họa Tam Thanh bố trí hệ thống các bãi tắm công cộng, cần ưu tiên các điểm bãi đỗ xe, lối tiếp cận xuống biển, phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực.

- Cần ưu tiên lập quy hoạch chi tiết làm cơ sở tiến hành cải tạo, chỉnh trang đô thị bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, xác định các chỉ tiêu cụ thể để đảm bảo tiệm cận với các khu vực phát triển mới.



Hình 5.13: Minh họa không gian nhà vườn kết hợp làm dịch vụ

5.4.5. Nhà ở

- Định hướng quy hoạch phát triển nhóm nhà ở đô thị ưu tiên tập trung về hai phía dọc theo đường Điện Biên Phủ với tổng diện tích khoảng 34,46 ha, yêu cầu cần đảm bảo tiêu chuẩn diện tích bình quân đầu người đến từng nhóm nhà ở trong quá trình triển khai đầu tư.

- Duy trì các không gian ở làng xóm hiện hữu gắn với cải tạo chỉnh trang đô thị.

Nhóm nhà ở, nhà ở làng xóm quy hoạch:

- Nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; kết nối hợp lý với khu vực ở hiện có; khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình: chung cư, liên kế, biệt thự, nhà vườn,... phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai cụ thể, cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổ chức mô hình, không gian ở được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết nhưng phải đảm bảo bố trí đầy đủ các chức năng: ở, dịch vụ công cộng, cây xanh sân chơi, giao thông tĩnh,... trên cơ sở phù hợp với quy định chung cho từng nhóm nhà ở tại từng khu vực.



Hình 5.14: Minh họa không gian nhóm nhà ở

Nhà ở làng xóm hiện trạng:

- Là khu vực hạn chế phát triển đô thị, hạn chế sự hình thành và phát triển đất ở mới trong khu vực. Khu vực này cần ưu tiên lập quy hoạch chi tiết làm cơ sở tiến hành cải tạo, chỉnh trang đô thị bổ sung hạ tầng xã hội, kỹ thuật, xác định các chỉ tiêu cụ thể để đảm bảo tiềm cận với các khu vực phát triển mới.

- Đối với các lô đất trên mặt tiền các trục đường theo Quy hoạch phân khu được quản lý như đối với nhà ở thuộc khu vực quy hoạch mới. Các khu vực còn lại quản lý theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Tam Kỳ được duyệt và các quy định khác có liên quan.

- Đối với khu vực các công trình nhà ở hiện trạng chỉnh trang cần tiến hành cải tạo không gian mặt đứng các tuyến phố, tạo “bộ mặt” đô thị xanh, sạch, đẹp.

- Chú trọng việc cải tạo, nâng cấp, xen cấy các chức năng đô thị trong các khu vực làng xóm hiện hữu song song với việc phát triển các khu vực mới. Các khu vực phát triển kề cận đô thị cần được kết nối với các khu đô thị hiện hữu cả về hạ tầng và cảnh quan.

- Các thôn xóm hiện có tiếp tục phát triển ổn định, bổ sung công trình văn hóa (nhà văn hóa thôn, vườn hoa); Cải tạo hệ thống giao thông (tổ chức bãi đỗ kết hợp vườn hoa tại khu đất trống, xây dựng bến thuyền trong khu vực làng nghề); Tăng cường điện chiếu sáng trên đường thôn xóm và khu vực công cộng; Xây dựng bãi tập kết, thu gom sản phẩm; Trồng cây xanh cách ly giữa khu dân cư và nghĩa trang.

- Các công trình công cộng trong thôn xóm như nhà văn hóa, trường mầm non,... được bố trí tập trung để tạo không gian trung tâm cho thôn xóm.

- Sử dụng hàng rào cây xanh, hạn chế sử dụng hàng rào cứng để phân định giữa các hộ gia đình vừa tạo cảnh quan môi trường.

- Không gian nhà ở tổ chức phù hợp đặc điểm sản xuất của hộ gia đình: kinh tế vườn, chăn nuôi, làm dịch vụ du lịch,... Diện tích tối thiểu 200 m². Chuồng trại chăn nuôi gia súc -

gia cầm trong lô đất ở (nếu có) phải đặt cách xa nhà ở và đường đi chung ít nhất 5 m, cuối hướng gió và phải có hố chứa phân, rác, thoát nước thải đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Với nhà ở kết hợp làm dịch vụ cần tổ chức không gian đón khách, nghỉ chân kết hợp với các vườn cây cảnh hấp dẫn du khách đến thưởng hoa, uống trà.

- Bảo vệ các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, cảnh quan có giá trị như cây xanh, bến nước,...

5.4.6. Cây xanh

Công viên cấp đô thị bao gồm: Hệ thống các Công viên dọc theo hai bờ sông Trường Giang; tổng quy mô diện tích khoảng 62,56 ha.

Cây xanh khu ở được tổ chức gắn với các đơn vị ở, các khu ở, đảm bảo bán kính phục vụ và tiêu chuẩn diện tích bình quân đầu người đến từng nhóm nhà ở.

Các yêu cầu về từng loại cây xanh bao gồm:

Cây xanh công viên:

- Cây xanh công viên cần được đảm bảo có thiết kế cụ thể, lấy ý tưởng liên kết không gian sông và biển làm chủ đạo.

- Khai thác tận dụng tối đa thảm thực vật hiện hữu.

- Phát triển hệ thống cây xanh phải đảm bảo giảm tối đa chi phí chăm sóc thường xuyên.

- Tận dụng các loại cây xanh đặc trưng của Tam Kỳ, các loại cây phù hợp với điều kiện đất cát, các loại cây ưa gió, ưa nắng.

- Các công viên trong khu vực dân cư cần có sự đa dạng về màu sắc, lấy cảm hứng màu sắc chủ đạo từ làng bích họa Tam Thanh, tạo sự hấp dẫn khách du lịch.

Cây xanh sân vườn:

- Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng dự án thành phần được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng.

- Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế của từng dự án riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.

- Cây xanh phải được trồng một cách linh hoạt. Cây có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.

- Không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc,...

- Cây xanh trên trục đường phía trước khu du lịch, homestay, resort có thể lựa chọn những loại cây có màu sắc sặc sỡ tạo nên sự sôi động, trẻ trung hấp dẫn khách du lịch.

Cây xanh đường phố:

- Được trồng theo các tuyến phố.
- Khuyến khích sử dụng trồng các loại cây xanh thân thẳng, dáng cao, tán rộng, có lá quanh năm, rễ cọc,...
- Trồng cây xanh trên đường phố phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về che mưa, che nắng, tạo cảnh quan đẹp và không cản trở các hoạt động giao thông, không che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.

Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của khu đô thị, phù hợp với tâm sinh lý của cộng đồng.

Cần tận dụng các loại cây xanh đặc trưng của địa phương.

Cây xanh cách ly:

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật tại từng khu vực cụ thể như cách ly tiếng ồn, bảo vệ tại các khu vực không an toàn,... Loại hình cây xanh phải phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, chức năng cần cách ly của mỗi khu vực.

- Sử dụng khu vực cách ly bảo vệ an toàn các tuyến đường giao thông chính,... làm bãi đỗ xe công cộng, không gian mở và không gian đi bộ.

Cây xanh tự nhiên:

- Bao gồm bảo tồn quỹ đất lâm nghiệp; Bảo tồn quỹ đất nông nghiệp về phía Tây dọc theo sông Trường Giang, yêu cầu hạn chế tác động đến cao độ nền nhằm đảm bảo yêu cầu thoát lũ và chứa lũ.

- Kết hợp hệ thống cây xanh tự nhiên và cây xanh nhân tạo để làm đa dạng tính du lịch của các khu resort, khách sạn cao cấp.

- Khuyến khích các giải pháp sử dụng nước sau sinh hoạt cho các mục đích tưới cây để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước.

CÂY THÂN CAO TÁN RỘNG



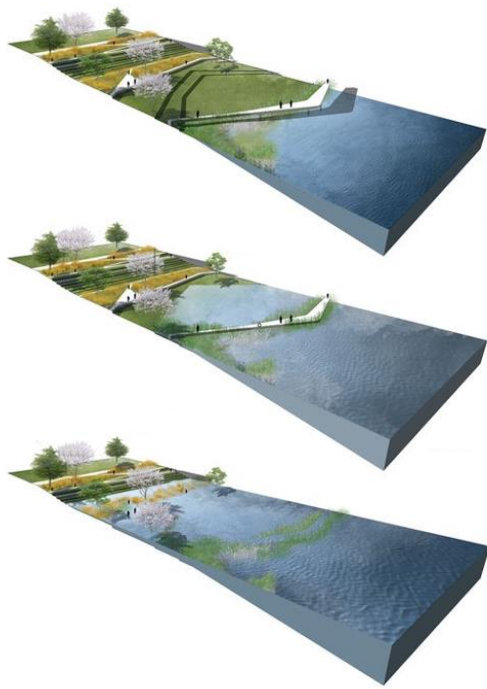
CÂY CẢNH QUAN VÀ TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ



Hình 5.15: Một số loại cây trồng trong đô thị

5.4.7. Mặt nước

- Tận dụng và bảo tồn các không gian mặt nước tự nhiên của sông Trường Giang và biển.
- Tạo ra các không gian mặt nước mới tăng giá trị cảnh quan và đảm bảo tính thẩm thấu của khu vực trong các mùa nước khác nhau.
- Khuyến khích sử dụng chung các không gian cây xanh mặt nước trong Khu đô thị, liên kết, kết nối thành hệ thống không gian xanh chung.



Hình 5.16: Minh họa không gian cảnh quan ven sông

5.4.8. Hệ thống cầu cảnh quan

Cầu cảnh quan có hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại. Cầu cảnh quan trên trục chính của toàn bộ khu vực nghiên cứu có thể lưu thông phương tiện giao thông cơ giới, các cầu cảnh quan còn lại lưu thông dưới hình thức kết hợp đi bộ và các loại hình giao thông nhẹ (light traffics).



Hình 5.17: Minh họa hình thức cầu cảnh quan

5.4.9. Tiện ích đô thị

Các trang thiết bị tiện ích đô thị phải phù hợp với từng khu vực chức năng riêng:

a. Khu vực quảng trường biển, bãi biển công cộng

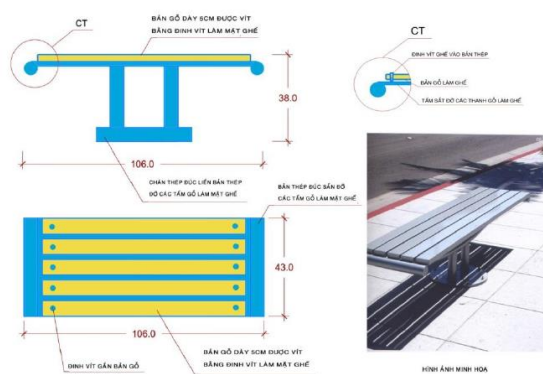
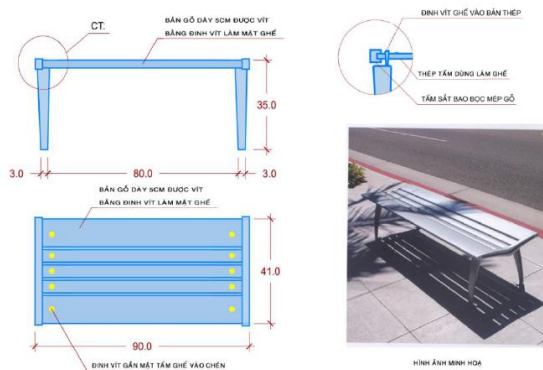
Khu vực này cần có các tiện ích đô thị phục vụ cho tắm biển, nghỉ ngơi với màu sắc hấp dẫn, đa dạng,...



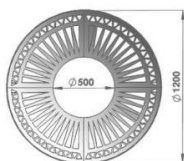
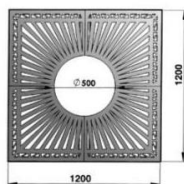
*Hình 5.18: Minh họa một số trang thiết bị tiện ích đô thị khu vực quảng trường biển
b. Khu vực đô thị và thương mại dịch vụ*

Trang thiết bị tiện ích đô thị trong khu vực này cần có hình thái kiến trúc hiện đại, thuận tiện cho việc sử dụng. Khả năng giao tiếp giữa con người với con người thông qua các trang thiết bị đô thị (giao tiếp nói chuyện trên các bục cây thấp trong công viên, giao tiếp nói chuyện khi giải lao nghỉ ngơi hoặc đứng chờ phương tiện công cộng dọc các tuyến đường giao thông,...) cần phải được chú trọng, thể hiện ở việc lựa chọn các trang thiết bị đô thị đa chức năng, có màu sắc hấp dẫn, hiện đại,...

MỘT SỐ HÌNH THỨC BỐ TRÍ CÁC TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ



CÁC TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ TRÊN TUYẾN PHỐ MẪU GHI BẢO VỆ GÓC CÂY



MẪU SỢT RÁC



MỘT SỐ MẪU TRANG TRÍ ĐIỂM NHÂN ĐỒ THỊ



MƯƠNG NƯỚC



SỢT RÁC



ĐÈN HẮT CHIẾU SÁNG



BỜN CỎ 1.8M x 1M



CHÒI NGHỈ



KHU VỰC SẴN ỚP GẠCH

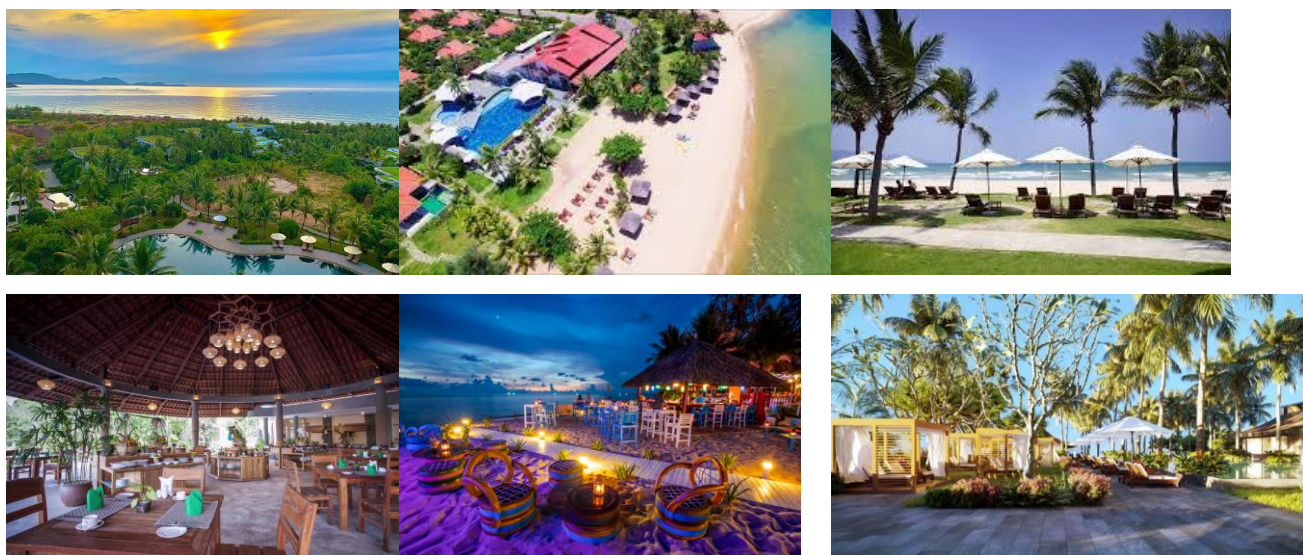


BỜN HOA

Hình 5.19: Minh họa một số trang thiết bị tiện ích đô thị Khu vực đô thị và thương mại dịch vụ

c. Khu vực khách sạn, nhà hàng cao cấp và biệt thự biển

Khu vực này đề cao tính cao cấp, hiệu quả sử dụng để tạo nên sự thoải mái, tạo nên giá trị du lịch hấp dẫn du khách. Đồng thời các trang thiết bị đô thị phải có tính đặc trưng, gợi nhớ mạnh mẽ ghi sâu vào trí nhớ của khách du lịch và khách tham quan.



Hình 5.20: Khu vực khách sạn, nhà hàng cao cấp và biệt thự biển

5.4.10. Chiếu sáng đô thị

Chiếu sáng đường phố:

- Chiếu sáng đường phố phải đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu chiếu sáng thuận tiện, an toàn cho người tham gia giao thông dọc các tuyến đường.

- Chiếu sáng đường phố phải đáp ứng các hoạt động giao thông phức hợp dọc các tuyến đường gồm giao thông cơ giới, giao thông công cộng, đi xe đạp, đi bộ.

- Giải pháp chiếu sáng và các trang thiết bị chiếu sáng phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị, tạo hình ảnh đặc trưng riêng của Khu đô thị. Có thể sử dụng các giải pháp thiết kế riêng các trang thiết bị chiếu sáng (mẫu đèn, chóa đèn,...) và thống nhất sử dụng chung cho toàn Khu đô thị.

Chiếu sáng công trình:

- Chiếu sáng công trình gắn với các giải pháp thiết kế kiến trúc của từng công trình, góp phần tạo mỹ quan cho không gian đô thị về đêm. Các giải pháp chiếu sáng công trình phải đảm bảo hài hòa với tổng thể đô thị.

- Ứng dụng công nghệ hiện đại, chiếu sáng mỹ thuật, tiết kiệm năng lượng, bền vững về thời gian để tạo cảnh quan đô thị. Các giải pháp chiếu sáng mỹ thuật được quyết định riêng theo từng dự án cụ thể và gắn với sự kiện cụ thể.

- Đặc biệt cần sử dụng chiếu sáng nghệ thuật khu vực quảng trường trước trung tâm hành chính tạo điểm nhấn cho đô thị vào ban đêm.

Chiếu sáng quảng cáo, biển hiệu:

Quy định thống nhất về chiếu sáng quảng cáo, chiếu sáng biển hiệu trong toàn Khu đô thị. Không sử dụng các chiếu sáng mạnh làm ảnh hưởng tới người tham gia giao thông và gây ô nhiễm ánh sáng cho đô thị.

- Chiếu sáng quảng cáo phải hướng tới đối tượng cụ thể, tầm nhìn cụ thể, không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của khu đô thị. Kiểm soát đặc biệt việc sử dụng chiếu sáng bằng đèn laser và đèn led.

- Các giải pháp chiếu sáng phải được phân tích, đánh giá về công năng, kỹ thuật và thẩm mỹ từ giai đoạn thiết kế đến giai đoạn khai thác sử dụng, hạn chế các tác động tiêu cực tới mỹ quan đô thị.

5.4.11. Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn

Xây dựng, lắp đặt biển quảng cáo, biển hiệu, biển báo theo quy định chung, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và tạo nên hình thức riêng, thống nhất toàn Khu đô thị.

Biển quảng cáo:

- Kiểm soát chặt chẽ các hình thức quảng cáo để đảm bảo tạo mỹ quan và văn minh cho đô thị.

- Biển quảng cáo giới thiệu các công trình, khu vực chức năng được thiết kế giống nhau trên cùng 1 trục phố hoặc thống nhất chung trong toàn Khu đô thị.

- Sử dụng kết hợp các tủ quảng cáo gắn với nhà chờ xe buýt, tủ thông tin chỉ dẫn.

- Vị trí các biển quảng cáo bố trí theo các khu vực có chiều cao 2,5 - 4,0 m, tương đương với tầng 1 (tầng trệt) của công trình.

- Các khu vực công cộng, điểm tập trung đông người sử dụng các biện pháp quảng cáo gắn với các kiến trúc nhỏ, điều khắc đô thị để góp phần tạo mỹ quan chung và tạo ký hiệu nhận biết cho các khu vực trong Khu đô thị. Bố trí các box quảng cáo gắn với chỉ dẫn thông tin.

- Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo không đúng nơi quy định. Các hoạt động quảng cáo, lắp đặt biển kiên cố hoặc tạm thời phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc khu đô thị.

- Chi tiết theo Thông tư số 19/2013/TT-BXD ngày 31/10/2013 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phương tiện quảng cáo ngoài trời.

Biển chỉ dẫn

- Thiết kế hệ thống biển chỉ dẫn riêng, thống nhất sử dụng trong đô thị, có ký hiệu riêng đối với các khu vực sử dụng chung và khu vực sử dụng hạn chế, tham khảo minh họa.

- Hệ thống biển chỉ dẫn thiết kế đầy đủ, chuẩn hóa góp phần thông tin, hướng dẫn hoạt động thuận lợi, an toàn cho mọi người trong Khu đô thị.

6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Giao thông

6.1.1. Nguyên tắc

- Tuân thủ mạng lưới đường theo định hướng Quy hoạch chung đã phê duyệt.

- Định hướng quy hoạch tuyến đường ven biển từ xã Duy Nghĩa huyện Duy Xuyên đến xã Tam Hải, huyện Núi Thành và các tuyến đường ngang nối với đường ven biển.

- Đồ án Điều chỉnh QHC xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018.

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

- Tôn trọng tối đa các dự án giao thông hiện có.

6.1.2. Giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 40B: Hướng tuyến đoạn qua khu lập quy hoạch trên cơ sở tuyến ĐT616 quản lý theo mặt cắt 2 - 2 (Nút N63 – N54), lộ giới 48 m (6,0 + 7,5 + 3,0 + 15,0 + 3,0 + 7,5 + 6,0) m;

- Trục đường Điện Biên Phủ kết nối trung tâm thành phố Tam Kỳ với Quảng trường biển Tam Thanh, quản lý theo mặt cắt 3 - 3 (Nút N42 – N38), lộ giới 60 m (6,0 + 3,5 + 6,0 + 11,0 + 7,0 + 11,0 + 6,0 + 3,5 + 6,0) m;

- Đường ĐT615: Quản lý theo mặt cắt 4 - 4 (Nút N16 – N11), lộ giới 34 m (6,0 + 9,5 + 3,0 + 9,5 + 6,0) m;

- Đường Thanh Niên: Quản lý theo mặt cắt 5 - 5 (Nút N3 – N87), lộ giới 27 m (6,0 + 15,0 + 6,0) m.

6.1.3. Giao thông nội bộ

*** Trục chính đô thị**

+ Tuyến phía Nam khu lập quy hoạch: Quản lý theo mặt cắt 5 -5 (Nút N80 – N81), lộ giới 27 m (6,0 + 15,0 + 6,0) m.

*** Đường liên khu vực:**

+ Tuyến đường song song với đường Võ Chí Công về phía Đông chạy dọc từ Bắc xuống Nam: Quản lý theo mặt cắt 5 - 5 (Nút N5 - N77), lộ giới 27 m (6,0 + 15,0 + 6,0) m;

+ Tuyến đường phía Tây sông Trường Giang: Quản lý theo mặt cắt 5 - 5 (Nút N4 - N76), lộ giới 27 m (6,0 + 15,0 + 6,0) m;

+ Tuyến đường ven biển: Quản lý theo mặt cắt 6 - 6 (Nút N2 - N54), lộ giới 20,0 m (6,5 + 10,5 + 3,0) m; Vệt cây xanh phòng hộ 20 m, hành lang bảo vệ vùng bờ biển 110 m;

*** Đường khu vực:**

+ Đường khu vực nối từ đường Võ Chí Công đến đường ven biển: Quản lý theo mặt cắt 5* - 5* (Nút N24 - N19), lộ giới 25 m (5,0 + 15,0 + 5,0) m;

+ Đường khu vực nối từ đường Thanh Niên ra bãi biển Hạ Thanh: Quản lý theo mặt cắt 7* - 7* (Nút N73 – N72), lộ giới 21 m (3,0 + 15,0 + 3,0) m;

+ Đường khu vực song song Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Bắc: Quản lý theo mặt cắt 9 - 9 (Nút N15 – N6), lộ giới 13 m (2,75 + 7,5 + 2,75) m;

+ Đường khu vực chạy song song Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Nam: Quản lý theo mặt cắt 7 - 7 (Nút N15 - N79), lộ giới 15,5 m (4,0 + 7,5 + 4,0) m.

*** Đường phân khu vực:**

+ Quản lý theo mặt cắt 5 - 5, lộ giới 27 m (6,0 + 15,0 + 6,0) m;

+ Quản lý theo mặt cắt 7 - 7, lộ giới 15,5 m (4,0 + 7,5 + 4,0) m;

+ Quản lý theo mặt cắt 8 - 8, lộ giới 13,5 m (4,0 + 5,5 + 4,0) m;

* Đầu mối giao thông: Tại các nút giao cắt giữa các trục đường trong khu đô thị dự kiến thiết kế các nút giao cắt đơn giản cùng cốt, thiết kế các đảo điều chỉnh, dẫn hướng.

* Hệ thống bãi đỗ xe công cộng:

Bố trí 02 bãi đỗ xe ở 02 khu đất nằm xen kẽ gần khu vực quảng trường quy mô 5,27 ha.

Ngoài ra, bố trí các bãi đỗ xe nội bộ trong các khu đất: công cộng, thương mại, dịch vụ, công viên, nhóm nhà ở và các khu chức năng khác, bố trí cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết 1/500 và triển khai đầu tư xây dựng.

6.1.4. Giao thông thủy

Nạo vét, cải tạo luồng lạch sông Trường Giang để đảm bảo cấp sông (cấp 3) theo quy hoạch giao thông thủy: độ sâu >2,3 m; Sông rộng >30 m.

- Cầu: Cầu vượt sông Trường Giang là cầu cảnh quan tạo điểm nhấn cho khu nghiên cứu nói riêng và thành phố Tam Kỳ nói chung. Quy hoạch 5 cầu qua sông Trường Giang:

- + Cầu trên tuyến ĐT615;
- + Cầu trên tuyến đường khu vực;
- + Cầu đường Điện Biên Phủ;
- + Cầu trên tuyến QL40B;
- + Cầu trên tuyến phía Nam khu nghiên cứu.

- Bố trí 02 bến thuyền trên sông, phạm vi gần trục đường Điện Biên Phủ.

Bảng thống kê khối lượng mạng lưới đường

TT	Ký hiệu đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Mặt đường (m)	Phân cách (m)	Hè đường (m)	Đường đỗ (m)	Diện tích (m ²)			Tổng diện tích (m ²)
								Mặt đường	Phân cách	Hè đường	
I	Giao thông đối ngoại										
1	QL 40B	2-2	1.514	30	6	12	48	45.420	9.084	18.168	72.672
2	ĐT 615	4-4	1.780	19	3	12	34	33.820	5.340	21.360	60.520
3	Trục chính cảnh quan đô thị (Đường Điện Biên Phủ)	3-3	1.343	29	19	12	60	38.947	25.517	16.116	80.580
4	Đường Thanh niên	5-5	7.923	15		12	27	118.845		95.076	213.921
II	Giao thông nội thị										
1	Trục chính										
	Đường phía Nam khu nghiên cứu	5-5	1.558	15		12	27	23.370		18.696	42.066
2	Liên Khu vực										
2.1	Tuyến đường song song với đường Võ Chí Công về phía Đông chạy dọc từ Bắc xuống Nam	5-5	7.194	15		12	27	107.910		86.328	194.238
2.2	Tuyến liên khu vực phía Tây sông Trường Giang	5-5	7.270	15		12	27	109.050		87.240	196.290
2.3	Tuyến đường Ven biển	6-6	4.979	10,5		9,5	20	52.280		47.301	99.580
3	Đường khu vực										
3.1	Đường khu vực nối từ đường Võ Chí Công đến đường ven biển	5*- 5*	1.977	15		10	25	29.655		19.770	49.425
3.2	Đường khu vực nối từ đường Thanh Niên ra bãi biển Hạ Thanh	7*- 7*	210	15		6	21	3.150		1.260	4.410
3.3	Đường khu vực song song đường Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về	9-9	985	7,5		5,5	13	7.388		5.418	12.805

TT	Ký hiệu đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Mặt đường (m)	Phân cách (m)	Hè đường (m)	Đường đỏ (m)	Diện tích (m ²)			Tổng diện tích (m ²)
								Mặt đường	Phân cách	Hè đường	
	phía Bắc										
3.4	Đường khu vực song song đường Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Nam	7-7	5.885	7,5		8	15,5	44.138		47.080	91.218
4	Đường phân khu vực										
4.1	Đường phân khu vực mặt cắt 5 - 5	5 - 5	3.372	15		12	27	50.580		40.464	91.044
4.2	Đường phân khu vực mặt cắt 7 - 7	7 - 7	4.932	7,5		8	15,5	36.990		39.456	76.446
4.3	Đường phân khu vực mặt cắt 8 - 8	8 - 8	530	5,5		8	13,5	2.915		4.240	7.155
III	Cầu										
1	Cầu trên tuyến ĐT615	4-4	300	19	3	12	34	5.700	900	3.600	10.200
2	Cầu trên tuyến đường khu vực	5*- 5*	216	15		10	25	3.240		2.160	5.400
3	Cầu đường Điện Biên Phủ	3-3	630	29	19	12	60	18.270	11.970	7.560	37.800
4	Cầu trên tuyến QL40B	2-2	260	30	6	12	48	7.800	1.560	3.120	12.480
5	Cầu trên tuyến phía Nam Khu nghiên cứu	5-5	110	11		10	21	1.210		1.100	2.310
	Tổng cộng		52.968					740.677	54.371	565.512	1.360.560

Bảng khái toán kinh phí xây dựng giao thông

TT	Ký hiệu đường	Diện tích (m ²)		Đơn giá (10 ⁶ đồng)		Kinh phí (10 ⁶ đồng)		Tổng kinh phí (10 ⁶ đồng)
		Mặt đường	Hè đường +Phân cách	Mặt đường	Hè đường +Phân cách	Mặt đường	Hè đường +Phân cách	
I	Giao thông đối ngoại							
1	QL 40B	45.420	27.252	1,2	0,45	54.504	12.263	66.767
2	ĐT 615	33.820	26.700	1,2	0,45	40.584	12.015	52.599
3	Trục chính cảnh quan đô thị (Đường Điện Biên Phủ)	38.947	41.633	1,2	0,45	46.736	18.735	65.471
4	Đường Thanh niên	118.845	95.076	1,2	0,45	142.614	42.784	185.398
II	Giao thông nội thị							
1	<i>Trục chính</i>							
1.1	Đường phía Nam khu nghiên cứu	23.370	18.696	1,2	0,45	28.044	8.413	36.457
2	<i>Liên Khu vực</i>							
2.1	Tuyến đường song song với đường Võ Chí Công về phía Đông chạy dọc từ Bắc xuống Nam	107.910	86.328	1,2	0,45	129.492	38.848	168.340
2.2	Tuyến liên khu vực phía Tây sông Trường Giang	109.050	87.240	1,2	0,45	130.860	39.258	170.118
2.3	Tuyến đường Ven biển	52.280	47.301	1,2	0,45	62.735	21.285	84.021
3	<i>Đường khu vực</i>							
3.1	Đường khu vực nối từ đường Võ Chí Công đến đường ven biển	29.655	19.770	1,2	0,45	35.586	8.897	44.483
3.2	Đường khu vực nối từ đường Thanh Niên ra bãi biển Hạ Thanh	3.150	1.260	1,2	0,45	3.780	567	4.347

TT	Ký hiệu đường	Diện tích (m ²)		Đơn giá (10 ⁶ đồng)		Kinh phí (10 ⁶ đồng)		Tổng kinh phí (10 ⁶ đồng)	
		Mặt đường	Hè đường +Phân cách	Mặt đường	Hè đường +Phân cách	Mặt đường	Hè đường +Phân cách		
3.3	Đường khu vực song song đường Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Bắc	7.388	5.418	1,2	0,45	8.865	2.438	11.303	
3.4	Đường khu vực song song đường Võ Chí Công đoạn từ ĐT615 về phía Nam	44.138	47.080	1,2	0,45	52.965	21.186	74.151	
4	<i>Đường phân khu vực</i>								
4.1	Đường phân khu vực mặt cắt 5 - 5	50.580	40.464	1,2	0,45	60.696	18.209	78.905	
4.2	Đường phân khu vực mặt cắt 7 - 7	36.990	39.456	1,2	0,45	44.388	17.755	62.143	
4.3	Đường phân khu vực mặt cắt 8 - 8	2.915	4.240	1,2	0,45	3.498	1.908	5.406	
III	Cầu								
1	Cầu trên tuyến ĐT615	5.700	4.500	1,2	0,45	6.840	2.025	8.865	
2	Cầu trên tuyến đường khu vực	3.240	2.160	1,2	0,45	3.888	972	4.860	
3	Cầu đường Điện Biên Phủ	18.270	19.530	1,2	0,45	21.924	8.789	30.713	
4	Cầu trên tuyến QL40B	7.800	4.680	1,2	0,45	9.360	2.106	11.466	
5	Cầu trên tuyến phía Nam Khu nghiên cứu	1.210	1.100	1,2	0,45	1.452	495	1.947	
		Tổng cộng							1.167.759

6.2. San nền

6.2.1. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ giải pháp trị thủy của không gian thoát nước phía Đông thành phố Tam Kỳ trong đồ án: điều chỉnh QHCXD Khu kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Tôn trọng tối đa điều kiện hiện trạng, giảm thiểu can thiệp vào địa hình và các khu vực thoát nước tự nhiên.

- Thu gom và thoát nước mưa triệt để, không gây úng cục bộ. Hệ thống thoát nước mưa vận hành trên nguyên tắc tự chảy.

- Phân chia thành các lưu vực nhỏ và phân tán nhằm giảm khẩu độ cống.

- Tận dụng các khu vực đất: Đã xây dựng, đất xây dựng thuận lợi để đưa vào quỹ đất xây dựng đô thị. Tiến hành cải tạo đất xây dựng ít thuận lợi, ít có khả năng ngập lụt và tôn nền nhưng hạn chế tối đa sự ảnh hưởng đến cảnh quan và điều kiện hiện trạng để xây dựng các công trình. Đồ án hạn chế không can thiệp, không sử dụng đất xây dựng không thuận lợi nhằm đảm bảo định hướng trong quy hoạch chung.

6.2.2. Giải pháp thiết kế

Theo kết quả tính toán quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ: Mức nước cao nhất ứng với thời điểm mưa với tần suất 2% đối với sông Trường Giang là +2,0 m. Từ đó đề xuất các giải pháp về cao độ nền trong khu nghiên cứu đối với từng khu vực như sau:

- *Khu vực dân cư hiện trạng:* Khu vực làng xóm hiện có giữ lại để cải tạo được tôn nền cục bộ phù hợp với cao độ các tuyến đường hiện có, nhưng không làm ảnh hưởng đến thoát nước chung của khu vực, không ảnh hưởng đến các công trình hiện có.

- *Khu vực xây dựng mới:* Tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt, không chế cao độ san nền cho các khu vực như sau:

+ Các khu vực thuộc lưu vực sông Trường Giang: $H_{\min} = 2,0 + 0,3 = 2,3$ m ($H = 2,0$ là mực nước cao nhất sông Trường Giang ứng với tần suất 2%, + 0,3 m dự phòng);

+ Các khu vực có cao độ nền $H \geq 2,3$ m hạn chế san ủi, giữ nguyên cao độ và địa hình nền hiện trạng;

+ Các khu vực có cao độ nền $H < 2,3$ m, bị ảnh hưởng thủy văn hoặc hải văn, dự kiến tôn đắp nền đến cao độ tối thiểu như sau: Với khu dân cư $H_{\min} = +2,3$ m. Với khu xây dựng công viên cây xanh $H_{\min} = +2,0$ m.

*** Giải pháp bảo vệ, gia cố nền ven sông:**

- Sông Trường Giang được nạo vét, cải tạo luồng lạch để đảm bảo cấp sông (cấp 3) theo quy hoạch.

- Khu vực ven sông Trường Giang khi nạo vét, cải tạo cần có biện pháp gia cố bảo vệ, giữ ổn định mái taluy sông như: gia cố mái taluy bằng tấm ốp BT lắp ghép kết hợp gia cố chân khay BT đổ tại chỗ, tường chắn trọng lực BT hoặc BTCT, cọc ván BTCT dự ứng lực,...

6.2.3. Khái toán kinh phí san nền

Bảng khái toán kinh phí san nền

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (10 ⁶ đồng/ĐVT)	Thành tiền (10 ⁶ đồng)
1	Đắp nền	m ³	1.050.370	0,11	115.541
Tổng					115.541

6.3. Thoát nước mưa

6.3.1. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt, tuy nhiên có điều chỉnh cho phù hợp với thực tế.

- Chọn thiết kế hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Tính toán thủy lực đường cống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn.

6.3.2. Giải pháp thiết kế

*** Phân lưu vực thoát nước mưa:**

Dựa vào định hướng quy hoạch san nền và qua nghiên cứu mạng lưới thoát nước hiện trạng, chia mạng lưới thoát nước của khu vực thành 2 lưu vực chính:

- Lưu vực 1: Diện tích S = 767 ha: Toàn bộ lưu vực phía Tây sông Trường Giang thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra sông Trường Giang.

- Lưu vực 2: Diện tích S = 375 ha: Toàn bộ lưu vực phía Đông sông Trường Giang thoát về hệ thống mương, cống rồi chảy ra sông Trường Giang.

* Mạng lưới: Phân tán theo từng lưu vực tùy theo địa hình để giảm độ sâu chôn cống và kích thước cống.

* Kết cấu: Dùng cống tròn bê tông ly tâm kết hợp mương xây nắp đan.

* Tính toán thoát nước:

- Các thông số của tuyến thoát được xác định theo phương pháp cường độ giới hạn, với công thức tính toán.

$$Q = q \cdot \varphi \cdot F \cdot \xi \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

φ : Hệ số dòng chảy

Khu xây dựng mật độ cao $\varphi=0,75-0,81$.

Khu nhà vườn, cây xanh $\varphi=0,4$.

F : Diện tích lưu vực (ha).

ξ : Hệ số phân bố mưa rào không đồng đều được áp dụng khi $F > 100$ ha. Nếu $F \leq 100$ ha thì $\xi = 1$.

q : Cường độ mưa (l/s/ha) được tính theo công thức:

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

Với:

+ $A=2170$, $C = 0,52$, $n = 0,65$, $b= 10$. (Tham số xác định điều kiện mưa của Thành phố Đà Nẵng).

+ t : thời gian dòng chảy mưa (phút).

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

6.3.3. Khái toán kinh phí thoát nước mưa

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (10 ⁶ đồng/ĐVT)	Thành tiền (10 ⁶ đồng)
1	D1000	M	62.036	2,2	136.478
2	D1200	M	14.951	2,8	41.864
3	D1500	M	15.020	3,5	52.570
4	D2000	M	8.792	4,4	38.685
5	H2500	M	2.867	5,6	16.053
6	Đường cống nhánh (20%)				57.130
7	Hố ga	Cái	4.147	7	29.026
8	Cửa xả	Cái	23	100	2.300
Tổng cộng					374.107

6.4. Cấp nước

6.4.1. Cơ sở thiết kế

- QCXDVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng;
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 33:2006 “Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế”;

- Thông tư số 04/2009/TTLT-BXD-BCA ngày 10/4/2010 giữa Bộ Xây dựng và Bộ Công an về hướng dẫn thực hiện cấp nước phòng cháy, chữa cháy tại đô thị và khu công nghiệp;

- Điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Các dự án cấp nước liên quan.

6.4.2. Tiêu chuẩn và nhu cầu

- *Tiêu chuẩn:*

Nước sinh hoạt lấy theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Nước sinh hoạt: 150 l/người.ngđ cấp cho 100% dân;

+ Nước sinh hoạt phục vụ du lịch: 180 l/người.ngđ;

+ Nước công trình công cộng, hỗn hợp, cơ quan: lấy bằng 20% cấp nước sinh hoạt;

+ Tưới cây: 3,0 l/m²;

+ Rửa đường: 0,5 l/m².

- *Nhu cầu:*

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước đến năm 2030

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Tiêu chuẩn	ĐVT	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
1	Sinh hoạt	18.704	người	150	l/người.ngày	2.806
2	Công cộng	20% Q(sh)				561
3	Du lịch	6.026	người/ngày	180	l/người.ngày	1.085
4	Đất cây xanh công viên	1.001.300	m ²	3	l/m ²	3.004
5	Đất giao thông	1.360.600	m ²	0,5	l/m ²	680,3
	Tổng cộng (Qt)					8.136
	Nước dự phòng rò rỉ (Qdp)			20% Q(tổng)		1.627
	Tổng Q_{ngày max} = K_{ngày max} x Qt + Qdp					12.610

Tổng nhu cầu dùng nước lớn nhất (lấy tròn) = 13.000 m³/ngđ.

Hệ số dùng nước lớn nhất: K ngày max = 1,35.

Ghi chú: Khuyến khích sử dụng nước sông, nước thải sau xử lý để phục vụ mục đích tưới cây, rửa đường và cứu hỏa.

6.4.3. Nguồn nước

- Nguồn cấp nước cho khu vực nghiên cứu được lấy từ:

+ Nguồn nước lấy từ nhà máy cấp nước Tam Kỳ với công suất hiện có 15.000 m³/ngđ (theo điều chỉnh Quy hoạch chung Khu kinh tế Mở Chu Lai đến năm 2035 sẽ nâng cấp công suất đến 60.000 m³/ngđ) và các nguồn khác.

+ Tuyến ống Ø1000 mm chạy dọc trục đường Điện Biên Phủ kéo dài (theo quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ) dẫn nước từ nhà máy nước Tam Kỳ về cấp cho phạm vi phân khu 12.

+ Tuyến Ø1200 mm chạy dọc trục đường QL 40B dẫn nước từ nhà máy nước BOO Phú Ninh về cấp cho phạm vi phân khu 12.

Mạng lưới cấp nước:

- Trên cơ sở tuyến ống truyền dẫn dự kiến Ø800 mm chạy dọc trục Điện Biên Phủ kéo dài theo điều chỉnh QHC Khu kinh tế mở Chu Lai, thiết kế thêm các tuyến ống cấp 2 có đường kính Ø100 ÷ Ø300 mm để đấu nối với các tuyến ống cấp 1 đảm bảo an toàn cấp nước cho khu vực nghiên cứu.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối chính Ø100 mm ÷ Ø150 mm dọc các tuyến đường quy hoạch đấu nối với tuyến truyền dẫn (theo quy hoạch chung) để cấp nước tới từng ô đất trong khu quy hoạch và cấp nước chữa cháy.

+ Xây dựng hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ Ø40 mm ÷ Ø90 mm đấu nối với hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối chính trong khu quy hoạch, tuyến cấp nước dịch vụ được bố trí dọc theo mạng đường quy hoạch đảm bảo cấp nước đến từng đối tượng sử dụng nước trong khu quy hoạch.

- Ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè với độ sâu chôn ống tính từ mặt đất tới đỉnh ống với đoạn ống có đường kính $\geq \text{Ø}100$ thì độ sâu đặt ống từ 1,0 ÷ 1,2 m, đoạn ống có đường kính $\leq \text{Ø}100$ thì độ sâu đặt ống từ 0,7 ÷ 1,0 m.

Vật liệu ống chọn bằng nhựa HDPE (PE100) khi đường kính ống từ Ø110 ÷ Ø200, vật liệu ống bằng gang dẻo khi đường kính ống $\geq \text{Ø}200$.

Cấp nước cứu hỏa:

+ Hạng cứu hỏa được bố trí trên tuyến ống cấp nước với đường kính Ø100 mm chạy dọc theo các đường quy hoạch.

+ Hạng cứu hỏa đầu nối với đường ống cấp nước phân phối chính và được bố trí gần ngã ba, ngã tư hoặc các trục đường lớn thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy. Khoảng cách giữa các hạng cứu hỏa trên mạng lưới theo quy chuẩn hiện hành.

+ Đối với các công trình cao tầng cần thiết kế hệ thống chữa cháy cục bộ theo tiêu chuẩn về phòng cháy chữa cháy trong từng công trình.

+ Hệ thống cứu hỏa: áp lực thấp khi có đám cháy xảy ra, xe cứu hỏa đến hạng cứu hỏa gần nhất bơm nước đến điểm có cháy để dập tắt đám cháy.

+ Kết hợp với nguồn nước sông Trường Giang để cấp nước chữa cháy cho khu vực nghiên cứu.

Giải quyết áp lực:

+ Xây dựng mới trạm bơm tăng áp số 1 công suất 10.000 m³/ngày, nguồn cấp từ tuyến ống Ø1000 mm trên tuyến đường Điện Biên Phủ kéo dài.

+ Áp lực nước tự do của khu vực thiết kế phụ thuộc vào áp lực của tuyến ống cấp nước cấp 1 với áp lực tự do nhỏ nhất 12 m.

+ Đối với các công trình cao tầng, tùy theo áp lực trong mạng lưới ống chính cần có các giải pháp cấp nước cụ thể. Trong trường hợp áp lực không đủ cần phải xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp. Trong đồ án có xác định ống cấp nước vào các công trình. Có đề xuất hai giải pháp cấp nước cho các nhà cao tầng:

Xây dựng bể chứa, trạm bơm riêng cho từng công trình.

Xây dựng bể chứa, trạm bơm tăng áp cho một nhóm công trình.

Vị trí ống dẫn vào công trình, bể chứa trạm bơm cũng như các thông số kỹ thuật khác sẽ được quyết định trong từng công trình cụ thể.

6.4.4. Khái toán kinh phí cấp nước

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (10⁶ đồng/ĐVT)	Thành tiền (10⁶ đồng)
I	Mạng lưới cấp nước				
1	Theo QHC				67.626
1.1	Ống gang D1200mm	M	867	6,20	5.375
1.2	Ống gang D800mm	M	4.829	5,60	27.042
1.3	Ống gang D600mm	M	9.051	3,89	35.208
2	Theo QHPK				61.998
2.1	Ống HDPE (PE100) D110mm	M	19.742	0,70	13.819
2.2	Ống HDPE (PE100) D150mm	M	6.434	1,10	7.077

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (10⁶ đồng/ĐVT)	Thành tiền (10⁶ đồng)
2.3	Ống gang D300mm	M	5.272	2,80	14.762
2.4	Trụ cứu hỏa	hạng	67	20,00	1.340
2.5	Trạm bơm tăng áp	m ³ /ngày	10.000	2,50	25.000
A	Cộng (1+2)				129.625
B	Phụ kiện ống 10%				12.962
C	Dự phòng 10%(A+B)				14.259
	Cộng (A+B+C)				156.846

6.5. Cấp điện

6.5.1. Các căn cứ thiết kế

- Căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Đồ án điều chỉnh QHCXD Khu kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

- Căn cứ đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Trục cảnh quan Điện Biên Phủ, đoạn từ sông Kỳ Phú đến Quảng trường biển Tam Thanh, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

- Căn cứ thiết kế quy hoạch phát triển điện lực Việt Nam giai đoạn 2010 đến 2020 xét đến 2030;

- Căn cứ quy hoạch phát triển điện lực Quảng Nam giai đoạn 2010 đến 2020 xét đến 2030;

- Quy phạm trang bị điện 11 TCN 18-21:2006 của bộ Công Nghiệp. Và các văn bản hiện hành có liên quan khác.

- Áp dụng QCXD VN 01:2019/BXD.

- Các văn bản hiện hành.

6.5.2. Chỉ tiêu cấp điện, dự báo nhu cầu phụ tải

+ Khu vực nghiên cứu tuân theo tiêu chuẩn VN đô thị loại II.

+ Chỉ tiêu cấp điện đô thị:

- Điện năng: 1500 kWh/người. năm;

- Phụ tải điện sinh hoạt: 500 W/người;

- Đất trụ sở CQ hành chính: 15 W/m²s;

- Trường học: 15 W/m²s;

- Đất khai thác dịch vụ: 20 – 30 W/m² sàn;

- Đất khai thác Resort: 80 - 90 kw/ha;
- Đất công cộng: 10 - 30 W/m² sàn;
- Đất cây xanh: 8 kW/ha;
- Chiều sáng đường: 10 kW/ha;
- Hệ số công suất: 0,85;
- Hệ số không đồng thời: 0,8;
- Điện dự phòng: 10% tổng cs tính toán;
- Quy mô dân số: khoảng **24.730** người.

Bảng dự báo Phụ tải điện sinh hoạt

KH	Loại nhà	Quy mô dân số	Chỉ tiêu cấp điện (kW/người)	Công suất đặt (kW)
SH	Phụ tải sinh hoạt	24.730	0,5 kW/người	12.365
Tổng cộng				12.365

Bảng Phụ tải điện công trình công cộng, dịch vụ, phụ tải khác

TT	Hạng mục	Công suất đặt (kW)
I	Đất công cộng	9.945
1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	2.184
2	Đất công trình công cộng đơn vị ở	1.338
3	Đất trường học	1.746
4	Đất trung tâm y tế	715
5	Đất dịch vụ thương mại	3.962
II	Đất du lịch	16.086
III	Đất GT+CXCQ	746
1	Đất cây xanh đơn vị ở	19
2	Đất cây xanh đô thị	313
3	Đất giao thông	414
Tổng cộng		26.777

Tổng hợp phụ tải điện toàn bộ khu vực nghiên cứu

TT	Loại phụ tải	Công suất đặt (kW)	Hệ số công suất	Hệ số không đồng thời	Công suất tính toán (kVA)
1	Phụ tải điện sinh hoạt	12.365	0,85	0,8	11.638
2	Phụ tải du lịch dịch vụ cao cấp	16.086	0,85	0,8	15.140

TT	Loại phụ tải	Công suất đặt (kW)	Hệ số công suất	Hệ số không đồng thời	Công suất tính toán (kVA)
3	Phụ tải điện công trình công cộng, dịch vụ, phụ tải khác	10.691	0,85	0,8	10.062
	Cộng	39.142	0,85	0,8	36.840
	Dự phòng tổn hao (10%Psh)	3.914			3.684
	Công suất yêu cầu	43.056			40.523

Từ các chỉ tiêu tính toán ở bảng phụ tải công suất tính toán cấp điện toàn khu vực: $S = 40.523$ kVA, lựa chọn gam máy biến áp phân phối 22/0,4 kV.

6.5.3. Nguồn điện

Theo đồ án quy hoạch chung, nguồn điện đầu nối phân khu 12 được lấy từ xây dựng mới trạm nguồn 110/22 kV (T4 - 1x30 MVA). Với Tổng công suất của khu vực quy hoạch $S = 40,52$ MVA, trạm đầu nối T4 theo quy hoạch chung sẽ không đủ công suất cấp cho phân khu 12 hình thành trong thời gian tới. Vì vậy, khu vực nghiên cứu hiện tại nguồn cung cấp được lấy từ trạm E15 Tam Kỳ 110/35/22 kV 2x40 MVA qua 2 xuất tuyến 471 và 472, và đồng thời sử dụng nguồn từ trạm xây mới T4. Về lâu dài chỉ sử dụng nguồn T4 sau khi được nâng cấp lên (2x40 MVA) để đủ công suất phục vụ riêng cho phân khu 12 của thành phố.

6.5.4. Mạng lưới

- Trên cơ sở các tuyến cấp 22 kV đã xác định trong quy hoạch chung với nguồn cấp từ trạm E15-110/22 kV. Thiết kế bổ sung các tuyến cấp nhánh 22 kV đi theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu ở trở lên. Giai đoạn đầu vẫn giữ nguyên 2 xuất tuyến 471 và 472 kV, giai đoạn xây dựng mới từ các tuyến 22 kV cho khu vực quy hoạch từ trạm (T4 - 2x40 MVA) cụ thể như sau:

- Khu bờ biển dịch vụ giải trí: Xây mới tuyến 22 kV đi ngầm với chiều dài 5,1 Km phục vụ cho khu dịch vụ giải trí; Cải tạo tuyến 22 kV hiện trạng đi nổi với chiều dài 0,65 km.

- Khu vực homestay, dịch vụ ngư nghiệp và biệt thự (River Town): Cải tạo 3,6 km 22 kV hiện trạng theo tiêu chuẩn quy hoạch đô thị loại II; Xây mới 10,66 km cấp ngầm 22 kV phục vụ cho các khu biệt thự River Town và các khu Resort ven sông; Xây mới tuyến 22 kV

đi nổi với chiều dài 9,20 km phục vụ cho dân cư hiện trạng và các công trình thương mại dịch vụ.

- Khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach: Cải tạo 3,7 km 22 kV hiện trạng theo tiêu chuẩn quy hoạch đô thị loại II; Xây mới tuyến 22 kV đi nổi phục vụ khu ở cải tạo với chiều dài 3,12 km; Xây mới tuyến 22 kV đi ngầm khu khách sạn cao cấp và khu triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach với chiều dài 10 km.

- Khu đô thị du lịch ven sông: Cải tạo 2,3 km 22 kV hiện trạng theo tiêu chuẩn quy hoạch đô thị loại II; Xây mới tuyến 22 kV đi nổi phục vụ khu ở cải tạo với chiều dài 1,7 km; Xây mới 4,5 km tuyến 22 kV ngầm phục vụ cho khu du lịch ven sông.

- Khu khách sạn 3 - 4 sao và du lịch cộng đồng (Ocean Town): Xây mới 2,8 km 22 kV đi nổi phục vụ khu tái định cư làng du lịch cộng đồng; Xây mới 3,29 km 22 kV đi ngầm phục vụ khu vực khách sạn cao cấp và khu thương mại dịch vụ.

6.5.5. Trạm biến áp phụ tải

Với phụ tải tính toán $S = 40.523$ kVA (trong đó dự phòng 3.684 kVA), Đề xuất cải tạo 9 trạm biến áp hiện trạng và xây dựng mới tổng 43 trạm biến áp 22/0,4 kV có công suất: từ 320 kVA - 630 kVA phục vụ cho 05 khu vực chính nêu trên.

Nguyên tắc thiết kế:

- Công suất các trạm biến áp được chọn trên cơ sở tính toán nhu cầu cấp điện của bản thân các công trình, tuy nhiên việc lựa chọn công suất các trạm biến áp tại thời điểm lập quy hoạch chỉ là tạm tính và sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án trên cơ sở quy mô và tính chất của bản thân công trình.

- Trạm biến áp được sử dụng là trạm xây, trạm kios hoặc trạm dạng cột. Các trạm này đặt tại các khu vực cây xanh, gần các đường giao thông để đảm bảo khoảng cách ly an toàn, thẩm mỹ và thuận tiện trong công tác sửa chữa khi có sự cố. Đối với các công trình cao tầng hoặc khu công cộng nếu có tầng hầm thì có thể đặt tại tầng hầm của công trình.

6.5.6. Đường dây hạ thế 0,4 kV

Đối với các khu ở chính trang dọc thuộc Khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach; Khu homestay, dịch vụ ngư nghiệp được thiết kế đi nổi với chiều dài 13 km.

Các khu đô thị còn lại thiết kế cấp điện 0,4 kV đi ngầm sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA – 0,4 kV – 4×70 mm² để cấp điện cho các phụ tải trong khu Quy hoạch. Cáp dẫn từ tủ tổng hạ thế của các trạm biến áp dẫn điện ra các tủ hạ thế bằng cáp ruột đồng CU/XLPE/PVC/DSTA – 0,4 kV chôn ngầm sâu từ 0,7 m đến 1 m, đoạn qua đường luồn trong ống thép chịu lực D76 – D80 chôn sâu 0,7 m. Dây dẫn có tiết diện dây

phù hợp với công suất của từng tủ điện. Tủ hạ thế được đặt trên vỉa hè cách chỉ giới xây dựng nhà ít nhất 0,5 m, tủ được đặt trên bê tông cao 0,5 m. Tổng chiều dài cho 05 khu vực nêu trên là 54 km.

6.5.7. Đường dây chiếu sáng

Hoàn chỉnh hệ thống điện chiếu sáng theo tiêu chí đô thị loại II với tỷ lệ đường phố chính được chiếu sáng đạt 100%. Xây dựng mới các tuyến chiếu sáng cho các khu mới xây dựng. Các tuyến chiếu sáng xây dựng mới bố trí đi ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Các thiết bị chiếu sáng dùng loại hiện đại tiết kiệm điện năng.

Bảng khái toán kinh phí cấp điện

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (10 ⁶ đồng/ĐVT)	Thành tiền (10 ⁶ đồng)
1	ĐZ 22 kV đi nổi XD mới	Km	16	800	12.800
2	Cải tạo ĐZ 22 kV theo quy hoạch	Km	11	400	4.400
3	ĐZ 22 kV đi ngầm XD mới	Km	34	1200	40.800
4	ĐZ 0,4 kV C/S đi ngầm dải phân cách	Km	34,5	600	20.700
5	ĐZ 0,4 kV hạ thế trực chính đi ngầm XD mới	Km	54	900	48.600
6	ĐZ 0,4 kV hạ thế đi nổi XD mới	Km	13	400	5.200
8	Tủ điện chiếu sáng	Tủ	49	15	735
9	Đèn chiếu sáng các tuyến giao thông chính	Cái	1.207	15	18.105
10	Trạm biến áp cải tạo	Trạm	9	250	2.250
11	Trạm biến áp hạ thế mới	Trạm	43	450	19.350
12	Tổng cộng				172.940

6.6. Thông tin liên lạc

6.6.1. Cơ sở lập báo cáo nhu cầu thuê bao

- Quy phạm về bố trí các hệ thống kỹ thuật của Bộ Xây Dựng TCXD-2008;
- Các quy định của Bộ bưu chính viễn thông về lắp đặt, kinh doanh các dịch vụ viễn thông TCN-2006;
- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 32/2012/QĐ – TTg ngày 27/7/2012 phê duyệt Quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia đến năm 2020;
- Tiêu chuẩn TC.VNPT-06-2003 ống nhựa dùng trong tuyến cáp ngầm;
- Quy chuẩn quốc gia về cống cáp, bể cáp và tủ cáp viễn thông;

- Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 17/02/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2017-2020, định hướng đến năm 2025.

6.6.2. Chỉ tiêu thiết kế

Chỉ tiêu thuê bao cho khu đô thị dự kiến như sau:

- Công trình công cộng, dịch vụ, cơ quan: 1 thuê bao/200 m² sàn
- Đất biệt thự, nhà liền kề, shophouse : 1 thuê bao/hộ
- Thuê bao sinh hoạt: 4 người/ thuê bao
- Khách sạn, Resort: 1 thuê bao/phòng
- Trạm BTS (Trạm thu phát sóng di động): 2.000 Thuê bao/ Trạm; bán kính phục vụ: 1 ~ 3 km/ Trạm.

6.6.3. Nguồn cấp

- Nguồn cấp từ mạng viễn thông quốc gia Tổng đài 4 tại thôn Ngọc Mỹ xã Tam Phú thông qua các tuyến cáp quang tính cho khu vực, tổng đài bưu điện và mạng lưới truyền dẫn.

- Khu vực phủ sóng di động của Vinaphone, Mobifone và Viettel,...nên thuận lợi cho thông tin và truyền thông.

6.6.4. Phương án cung cấp

a. Quy hoạch điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng có người phục vụ

- Trên cơ sở điểm bưu điện hiện có cải tạo nâng cấp dịch vụ viễn thông công cộng.
- Xây dựng thêm từ 5 - 10 điểm phục vụ công cộng dưới dạng thuê mặt bằng phục vụ các khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach; Khu khách sạn 3 - 4 sao và du lịch cộng đồng; Khu homestay, dịch vụ ngư nghiệp; Khu đô thị du lịch và các tiện ích đô thị.

b. Quy hoạch điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng không người phục vụ

- Xây dựng các điểm phục vụ wifi miễn phí phục vụ các khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach, du lịch cộng đồng, các điểm tập trung khu công viên dân cư đô thị phụ trợ. Công nghệ mạng thế hệ tiếp theo (Next Generation Networks - NGN), Công nghệ WiMax, Công nghệ 4G/5G và Mobile Internet sẽ là công nghệ chủ yếu được khai thác trong những năm tiếp theo.

c. Quy hoạch viễn thông hạ tầng thụ động

- Tổng nhu cầu về thông tin liên lạc của toàn bộ khu dự kiến xây dựng tuyến cáp có dung lượng là **14.716** số, qua hợp đấu cáp tổng MDF sẽ cung cấp đủ cho toàn khu vực.

- Để phục vụ nhu cầu thông tin liên lạc, các dịch vụ thông tin hiện đại tại các khu vực quy hoạch như khu nghỉ dưỡng và dịch vụ cao cấp, khu khách sạn 3 - 4 sao và du lịch cộng đồng, khu công cộng xây dựng các tuyến cáp chính, từ các hợp cáp này sẽ phân phối đến các khu đất dự án riêng.

- Đối với quy hoạch phân khu 12 nguồn cáp thông tin được lấy từ trạm tổng đài 4 theo quy hoạch chung được duyệt. Xây dựng 05 tuyến cáp thông tin chính thông qua các tủ cáp từ 600 – 1200 đôi. Từ các tuyến cáp chính trên xây dựng mạng lưới tuyến cáp thông tin đến các khu dân cư và các công trình quy hoạch.

- Các tủ cáp được làm bằng nhựa cách điện.

- Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà đối với các Khu hành chính dịch vụ.

- Khoảng cách từ mép vỉa hè đến điểm gần nhất của giá đỡ tủ cáp, bệ tủ cáp không nhỏ hơn 30 cm.

- Cáp đi vào tủ cáp hoặc đi ra khỏi tủ cáp phải được đặt trong ống dẫn cáp bằng nhựa. Ống dẫn có thể dùng loại ống PVC cứng, thanh dẫn cáp hoặc ống sun mềm.

- Xây dựng hệ thống cống bê theo nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho nâng cấp, cải tạo một cách thuận lợi cho nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bê, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ, có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường, để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị. Và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác để tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các cống bê cáp và nắp bê đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng - theo quy chuẩn của ngành.

- Các bệ cáp sử dụng bê đổ bê tông loại từ 1 - 3 nắp đan bê tông dưới hè, 1 - 2 lớp ống. Đặc biệt bệ cáp cho tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch của các nhà cung cấp dịch vụ khác nhau đến, nên sử dụng loại 3 nắp đan bằng gang.

- Vị trí và khoảng cách bệ cáp cách nhau 80 – 100 m.

- Trạm trung tâm nên đặt tại trung tâm của khu đô thị (khu đất công cộng) để thuận tiện cho quá trình cấp tín hiệu cho các trạm vệ tinh. Các trạm vệ tinh đặt tại khu công cộng, công viên. Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

- Nắp đặt các cabin điện thoại công cộng trên các trục đường chính và trong các khu cây xanh cảnh quan, với bán kính phục vụ 1000 m bố trí một cabin.

d. Định hướng hệ thống thông tin thụ động

- Về công nghệ: công nghệ viễn thông của khu vực nghiên cứu sẽ phát triển theo tiến bộ mới, cho phép các nhà cung cấp dịch vụ nâng cao chất lượng dịch vụ.

- Công nghệ chuyển mạch truyền thống (TDM) dần dần được thay thế bởi chuyển mạch giao thức truyền số liệu (IP), các giao thức tiên tiến khác.

- Các doanh nghiệp sẽ có nhu cầu đa dạng về dịch vụ truyền số liệu, hình ảnh với các kênh thuê riêng băng rộng để tăng khả năng thông tin tiếp thị, giáo dục, y tế,...

e. Hệ thống chuyển mạch

- Mạng chuyển mạch của khu quy hoạch được cập nhập từ trạm Tổng đài 4 tại thôn Ngọc Mỹ xã Tam Phú, công suất 8.000 ĐTCD, 10.000 ĐTDD, 6.000 IP. Từ đây xây dựng các tuyến cáp gốc sẽ được đầu nối vào các trạm Host (tổng đài) và từ đó phân bố bằng mạng lưới cáp quang đi các trạm vệ tinh đảm bảo bán kính phục vụ, tăng chất lượng mạng và đáp ứng cho các dịch vụ băng rộng.

- Mạng lưới đường dây cáp quang thông tin từ các trạm đến các tủ cáp thuê bao cung cấp cho từng ô đất khu quy hoạch bằng tuyến cáp trục và cáp nhánh xây dựng dọc theo tuyến đường quy hoạch.

Bảng dự báo thông tin cho khu vực du lịch, dịch vụ

TT	Hạng mục	Số lượng (phòng)	Chỉ tiêu	Tổng số line
1	Khách sạn 3,4 sao	3.500	line/ phòng	3.500
2	Homestay ven biển, khu ở cộng đồng	700	line/ phòng	700
3	Khu biệt thự du lịch	250	line/ phòng	375
4	Khách sạn cao cấp	1.200	line/ phòng	1.800
TỔNG		5.650		6.375

Bảng dự báo thuê bao sinh hoạt

KH	Hạng mục	Quy mô dân số	Chỉ tiêu Người/ Th.b	Nhu cầu (line)
SH	Thuê bao sinh hoạt	24.730	4 người/1line	6.183
Tổng cộng				6.183

Bảng dự báo thuê bao khác

TT	Hạng mục	Quy mô (ha)	Chỉ tiêu	Số thuê bao
1	Đất khai thác TM, dịch vụ	49,53	20 tb/ha	990,6
2	Đất công cộng	14,89	300/m ² s/tb	496,33
3	Đất giáo dục	8,73	200/m ² s/tb	437
4	Đất GT, CXCQ			381,05
	Đất Quảng trường	13,65	5 tb/ha	68,25
	Đất công viên vui chơi giải trí	62,56	5 tb/ha	312,8
Tổng cộng				2.304

Bảng khái toán khối lượng, kinh phí hệ thống thông tin liên lạc

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (10 ⁶ đồng/ĐVT)	Thành tiền (10 ⁶ đồng)
1	Thiết bị (bộ) chuyển đổi quang điện	Trạm	1	7.470	7.470
2	Tủ cáp MSAN 1200 đường thông (line thoại) và internet	Tủ	6	760	4.560
3	Tủ cáp MSAN 600 đường thông (line thoại) và internet	Tủ	22	500	11.000
4	Cáp thông tin liên lạc tổng PE 600x2x0,5	Km	12	400	4.800
5	Hộp đấu cáp kèm phiến đấu (MDF) 100 đôi	Hộp	61	20	1.220
6	Cáp quang 48FO	Km	11	450	4.950
7	Cáp quang 24FO	Km	31,6	300	9.480
8	Cáp quang 18FO	Km	62,9	200	12.580
Tổng cộng					56.060

6.7. Quy hoạch hệ thống xử lý nước thải – quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

6.7.1. Cơ sở thiết kế

- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01: 2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quy hoạch quản lý chất thải rắn tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2011 – 2020;
- Dự án Cấp nước và thoát nước thải đô thị (WB2010);
- Đồ án điều chỉnh QHCXD Khu kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050.

6.7.2. Quy hoạch xử lý nước thải

a. Chỉ tiêu tính toán và lưu lượng dự báo

Dựa trên tiêu chuẩn thoát nước cấp sinh hoạt để tính toán lưu lượng nước thải như sau:

- Nước cấp sinh hoạt cho nhân dân: 150 lít/người ngđ.
- Nước cấp cho khu vực công cộng lấy bằng 20% nước thải sinh hoạt của nhân dân.
- Nước cấp sinh hoạt cho khách du lịch: 180 lít/người. Ngđ.

Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt lấy 90% tiêu chuẩn cấp nước

Bảng dự báo khối lượng nước thải

TT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Nhu cầu (m ³ /ngđ)
1	Nước thải sinh hoạt từ khu dân cư	18.704	người	135	l/người.ngày	2.525
2	Nước thải sinh hoạt từ khu vực công cộng	20%Q(sh)				505
3	Nước thải sinh hoạt từ khách du lịch	6.026	người	162	l/người.ngày	976
	Tổng cộng (Qt)					4.006

* Vận dự báo lưu lượng nước thải là: 4.006 m³/ngày đêm.

b. Giải pháp thoát nước thải

Toàn bộ nước thải của lưu vực phía Tây sông Trường Giang và một phần bờ Đông sông Trường Giang được dẫn về trạm xử lý đặt ở bờ Tây sông Trường Giang nhằm giảm số lượng trạm bơm nâng cốt (theo QHC chỉ đặt 1 trạm). Phía bờ Đông sông Trường Giang do lưu lượng nước thải không nhiều lại bị chia cắt nên xử lý nước thải cục bộ tại từng công trình.

- Vật liệu cống: Cống tự chảy: dùng cống nhựa HDPE. Cống áp lực dùng ống nhựa chịu áp lực HDPE.

- Trạm bơm nước thải: trong khu vực thiết kế để thu gom toàn bộ nước thải về các trạm làm sạch để xử lý, nước thải không thể tự chảy mà phải xây dựng các trạm bơm chuyển tiếp.

- Thu gom nước thải từ các khu vực ở đô thị, các công trình công cộng dịch vụ du lịch tập trung bằng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn dẫn về làm sạch tại 01 trạm xử lý nước thải xã Tam Phú;

- Đối với các công trình dịch vụ phân tán xử lý nước thải cục bộ tại từng công trình sau đó lưu trữ ở hồ dùng cho việc tưới cây, rửa đường.

☀ Yêu cầu làm sạch nước thải: nước thải sau khi xử lý đạt các tiêu chuẩn sau:

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt các tiêu chuẩn Việt Nam có hiệu lực: QCVN 08:2008-BTNMT (Chất lượng nước - Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt) và QCVN 14: 2008/BTNMT (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt).

6.7.3. Thu gom và xử lý chất thải rắn

Chỉ tiêu tính toán và dự báo khối lượng chất thải rắn

* Chất thải rắn: Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người-ngày, chất thải rắn sinh hoạt từ khách du lịch: 1,0 kg/người-ngày.

Bảng dự báo khối lượng CTR

TT	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị tính	Khối lượng CTR (tấn/ngđ)
1	CTR sinh hoạt từ nhân dân (CTR SH)	18.704	người	1	kg/người.ngày	18,70
2	CTR khu vực công cộng	5%CTRsh				0,94
3	CTR từ khách du lịch	6.026	người	1	kg/người.ngày	6,03
	Tổng cộng (Qt)					25,67

Quản lý chất thải rắn

- Tuyên truyền vận động người dân thực hiện phân loại chất thải rắn ngay trong mỗi hộ gia đình.

- Rác thải sẽ được thu gom bằng các thùng đựng rác 100 - 200 lít, sau đó được xe chuyên dụng đến thu gom và vận chuyển tập trung về bãi rác Tam Xuân II huyện Núi Thành để xử lý theo quy định.

6.7.4. Quản lý nghĩa trang

Dự kiến các khu nghĩa địa nhỏ sẽ được di dời đến nghĩa trang mới của thành phố Tam Kỳ theo quy hoạch chung, các khu nghĩa địa lớn chưa di dời được sẽ đóng cửa và trồng cây xanh cách ly, nghĩa trang liệt sĩ không di dời.

Bảng khái toán kinh phí xây dựng hạng mục thoát nước thải – Quản lý CTR

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (10⁶ đồng/ĐVT)	Thành tiền (10⁶ đồng)
I	Cống thoát nước có áp				2.462
1	Φ400	m	1.010	2,1	2.121
2	Φ300	m	262	1,3	341
II	Cống thoát nước tự chảy				75.209
1	D300	m	33.000	1,3	42.900
2	D400	m	15.385	2,1	32.309
III	Đường cống nhánh 20%				15.534
IV	Trạm bơm chuyển bậc	Trạm	7	700	4.900
V	Hố ga	Cái	1.935	6	11.610
VI	Trạm XLNT	m³	4.000	12	48.000
VII	Thùng đựng CTR	Thùng	450	1	450
VIII	Xe hút bùn	xe	1	500	500
IX	Xe vận chuyển CTR	xe	1	700	700
X	Xe tưới cây rửa đường	xe	1	450	450
	Tổng				159.814
	Dự phòng 10%				15.981
	Tổng kinh phí xây dựng				175.796

7. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

7.1. Cơ sở pháp lý, phương pháp và nội dung đánh giá môi trường

Trong quá trình thực hiện đề án Quy hoạch Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ, ngoài những tác động tích cực, môi trường khu vực sẽ chịu tác động tiêu cực của các yếu tố quy hoạch. Dưới đây là một số tác động gây ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Việc quy hoạch, cải tạo mở rộng, phát triển các khu đô thị sẽ làm tăng mật độ dân cư, kéo theo việc gia tăng chất thải rắn, nước thải vào môi trường. Điều này sẽ gây ra tác động xấu đến môi trường, đặc biệt đối với môi trường nước, không khí, đất. Có thể kể đến các ảnh hưởng như sau:

+ Phát triển cơ sở hạ tầng, giao thông gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn.

+ Phát triển các khu thương mại tập trung gây ra những ô nhiễm môi trường cục bộ do chất thải.

+ Phát triển du lịch một mặt sẽ thu hút được nhiều du khách đến thăm quan, nghỉ dưỡng, tạo thêm thu nhập cho ngành dịch vụ, nâng cao đời sống dân trí, nhưng mặt khác có thể gây ra ô nhiễm môi trường do chất thải sinh hoạt và phát sinh các tệ nạn xã hội.

+ Nước thải từ hoạt động chăn nuôi có thể gây ô nhiễm môi trường không khí, môi trường đất, nước.

+ Sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây lương thực, hoa màu, cây công nghiệp ngắn ngày,... có thể gây ô nhiễm môi trường đất, nước do sử dụng hóa chất, thuốc bảo vệ thực vật quá mức quy định.

Từ những phân tích trên cho thấy việc đánh giá tác động của đồ án tới môi trường khu vực là hết sức cần thiết.

7.1.1. Cơ sở pháp lý

Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014 của Quốc hội khóa XIII.

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội khóa XII.

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.

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

Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/04/2011 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường.

Nghị định số 140/2006/NĐ-CP ngày 22/11/2006 của Thủ tướng Chính phủ quy định về bảo vệ môi trường trong lập, phê duyệt, thẩm định và thực hiện các chiến lược, quy hoạch, chương trình và dự án phát triển.

Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ quy định về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường;

Thông tư số 06/2007/TT-BKH ngày 27/08/2007 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 140/2006/NĐ-CP.

Thông tư số 26/2011/TT-BTNMT ngày 18/07/2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 29/2011/NĐ-CP của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường.

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

Quyết định số 158/2008/QĐ-TTg ngày 02/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia ứng phó biến đổi khí hậu.

Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu.

Quyết định số 1474/QĐ-TTg ngày 05/10/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch hành động quốc gia về biến đổi khí hậu giai đoạn 2012 - 2020.

Thông tư số 32/2013/TT-BTNMT ngày 25/10/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.

Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu.

7.1.2. Phương pháp đánh giá

Phương pháp tiếp cận được sử dụng ở đây là phương pháp phân tích xu hướng. Phân tích xu hướng là hợp phần quan trọng nhất của đánh giá chiến lược, được xác định như là phân tích các thay đổi cùng với thời gian trong các vấn đề chính về môi trường, xã hội và kinh tế, cụ thể:

- Miêu tả các xu hướng quá khứ và tình hình hiện tại đối với từng vấn đề môi trường chính yếu và các vấn đề khác liên quan trong phạm vi quy hoạch.

- Phân tích và dự báo các xu hướng cho từng vấn đề môi trường liên quan và các vấn đề khác khi không có quy hoạch. Dự báo các xu hướng và tác động lên từng vấn đề môi trường và các vấn đề khác khi có quy hoạch, xem xét các định hướng và phương án quy hoạch khác nhau.

- Đánh giá các tác động tích hợp của các phương án quy hoạch dự kiến dựa trên phân tích các xu hướng cơ bản trong tương lai.

Ngoài ra, phương pháp đánh giá định tính cũng được sử dụng đối với các chỉ số không thể lượng hóa được.

7.1.3. Nội dung đánh giá môi trường

Môi trường tự nhiên:

+ Môi trường nước mặt: Chất lượng nguồn nước, ô nhiễm nước mặt, nước ngầm và ven biển;

+ Môi trường không khí và tiếng ồn: Các vấn đề ô nhiễm không khí do phát thải công nghiệp, giao thông và ô nhiễm tiếng ồn;

+ Môi trường đất: Chất lượng đất, ô nhiễm đất;

+ Hệ sinh thái: Các hệ sinh thái lớn trong vùng, các vành đai xanh, rừng và đa dạng sinh học, không gian cây xanh – mặt nước;

+ Các vấn đề biến đổi khí hậu: bão, lũ, nước biển dâng.

Môi trường xã hội:

+ Dân số và định cư;

+ Đói nghèo và việc làm;

+ Sức khỏe môi trường và cộng đồng;

+ Các vấn đề về văn hóa – di sản.

7.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng

7.2.1. Các vấn đề môi trường

TT	Chủ đề môi trường	Các vấn đề môi trường
1	Môi trường đất	Chất lượng đất, ô nhiễm đất, nguy cơ xói mòn đất
2	Môi trường nước	Chất lượng nguồn nước, ô nhiễm nước mặt, ngầm và ven biển
3	Môi trường không khí và tiếng ồn	Các vấn đề ô nhiễm không khí và ô nhiễm tiếng ồn do giao thông
4	Hệ sinh thái	Cần giữ gìn cảnh quan sông, hồ, ven biển và rừng cây

TT	Chủ đề môi trường	Các vấn đề môi trường
		tự nhiên
5	Nông nghiệp	Việc tổ chức lại cấu trúc đô thị kéo theo chuyển đổi ngành nghề sản xuất nông nghiệp sang dịch vụ.
6	Biến đổi khí hậu	Thiên tai, hiệu ứng nhà kính
7	Phát triển đô thị	Không gian nhà ở phân tán, phát triển nhà cửa dọc các con đường lớn ngoài thành phố, thiếu hạ tầng đi kèm
8	Nhân khẩu học	Gia tăng dân số, lao động, lượng khách du lịch; tăng tái định cư, chính sách đền bù hỗ trợ, chất lượng đào tạo lực lượng lao động kém, nguy cơ mất các giá trị văn hóa truyền thống và tăng tệ nạn xã hội,...
9	Sức khỏe cộng đồng	Tăng bệnh tật do ô nhiễm môi trường không khí, nước, đất,...
10	Rủi ro và sự cố môi trường	- Bão, lũ, lụt, hạn hán, mưa axit, mưa đá, biến động khí hậu và thiên tai khác; - Hoả hoạn, cháy rừng; - Sự cố trong khai thác khoáng sản, sập hầm lò, đắm tàu.

7.2.2. Các mục tiêu bảo vệ môi trường

- Lồng ghép các vấn đề môi trường vào quy hoạch. Phát triển hài hòa kinh tế, xã hội và môi trường, đảm bảo sự phát triển bền vững.

- Kiểm soát, xử lý triệt để ô nhiễm môi trường do chất thải từ sinh hoạt, sản xuất, bệnh viện, các trung tâm y tế, khu thương mại, dịch vụ, công cộng, làng nghề, v.v...

- Tăng cường quản lý và bảo vệ môi trường khu vực dân cư.

7.3. Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng

7.3.1. Hiện trạng môi trường tự nhiên

a. Môi trường nước

* Môi trường nước mặt:

- Chất lượng nước mặt trên sông Trường Giang chưa có biểu hiện ô nhiễm song tại một số vị trí, chất lượng môi trường nước đang bị suy giảm.

- Chất lượng nước mặt đạt loại B ở đa số các chỉ tiêu hóa lý, vi sinh, kim loại nặng, hóa chất độc hại.

Những nguyên nhân làm ô nhiễm môi trường nước mặt:

- Do nước thải sinh hoạt, nước mưa chảy tràn,... chưa được xử lý hoặc xử lý không triệt để chảy vào các lưu vực sông, hồ.

- Do rác thải từ các khu dân cư ven sông suối, lượng rác thải từ các hộ dân cư không được thu gom, xử lý mà vứt thẳng xuống sông suối, ao hồ.

- Do hóa chất từ hoạt động sản xuất nông nghiệp như thuốc trừ sâu, diệt cỏ, bảo vệ thực vật theo nước mưa từ các đồng ruộng chảy ra hệ thống sông suối.

- Do nhiễm mặn từ các cửa sông, cửa biển.

*** Môi trường nước ngầm:**

Chất lượng nước ngầm tương đối sạch, đảm bảo về đa số các chỉ tiêu: kim loại nặng, thành phần chất rắn, vô cơ,... Tuy nhiên ở một số nơi chất lượng nguồn nước ngầm có dấu hiệu bị suy giảm về mặt cảm quan, nước bị nhiễm mặn, có mùi tanh phèn, nhiễm bản vi sinh.

Tại hầu hết các vị trí trong khu vực lập quy hoạch, các chỉ tiêu về độ cứng, độ màu, chất rắn, các kim loại nặng và anion vô cơ ở mức thấp, nằm trong giới hạn cho phép chất lượng nước ngầm TCVN 09:2008, riêng chỉ tiêu vi sinh ở đa số nơi đã lớn hơn tiêu chuẩn quy định.

Các nguyên nhân gây suy giảm chất lượng nước ngầm:

- Tình trạng khai thác và sử dụng nước ngầm vào mục đích sinh hoạt, nông nghiệp, dịch vụ, du lịch,... một cách tự phát, thiếu quy hoạch đã làm suy giảm nguồn nước cấp, gây sụt lún đất ở một số nơi, tạo điều kiện cho sự xâm nhập mặn vào sâu trong đất liền.

- Chất thải từ các hoạt động nông nghiệp đã thải vào môi trường nước, đất và được tích lũy dài ngày vào trong các mạch nước ngầm, từ đó làm biến đổi chất lượng các nguồn nước ngầm phục vụ sinh hoạt.

- Rác thải và hoạt động xử lý rác thải không đúng quy trình công nghệ cũng là một nguyên nhân làm suy thoái chất lượng nước ngầm tầng nông trong khu vực. Hầu hết các bãi rác chủ yếu được dùng cho việc đổ và chôn lấp rác mà chưa áp dụng công nghệ xử lý hiện đại. Nước rỉ từ các bãi rác thấm vào các mạch nước ngầm trong lòng đất, làm ảnh hưởng đến chất lượng nước giếng.

*** Nước ven biển:**

Toàn khu quy hoạch có bờ biển dài hơn 7.800 m đây là tiềm năng để phát triển ngành du lịch biển, nuôi trồng thủy sản, song đây cũng là nơi tiếp nhận chất thải từ vùng bờ biển đổ vào.

Nhìn chung chất lượng nước biển ven bờ khu vực chưa có dấu hiệu ô nhiễm, tuy nhiên đối với khu du lịch ven biển: lượng nước thải từ các hoạt động du lịch, dịch vụ, nhà hàng đã đổ vào các khu vực ven biển không qua xử lý.

b. Môi trường không khí và tiếng ồn

Môi trường không khí tại các khu vực đô thị trong vùng chưa có biểu hiện ô nhiễm bởi các hơi khí độc (CO, NO₂, SO₂, hơi chì), nhưng có dấu hiệu ô nhiễm bụi.

Chất lượng môi trường không khí đang chịu tác động bởi các hoạt động giao thông, xây dựng, sản xuất tiêu thủ công nghiệp,...

Các nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí:

- Hoạt động sản xuất tiêu thủ công nghiệp của các cơ sở sản xuất nằm xen kẽ bên trong khu dân cư.

- Hoạt động giao thông vận tải: Nguồn thải chủ yếu là khí thải của các phương tiện cơ giới tham gia giao thông, bụi bị khuấy tán từ mặt đường, tiếng ồn.

- Chất ô nhiễm không khí chủ yếu phát sinh từ các lò đốt nhiên liệu (than, dầu, khí, v.v...) gồm khí CO, CO₂, NO_x, H₂S, xăng, dầu, bụi, hơi kim loại, tiếng ồn,...

- Hoạt động xây dựng: Trong quá trình đô thị hóa, việc xây dựng và nâng cấp cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà cửa và các công trình giao thông là một trong những nguồn phát sinh bụi, gây ô nhiễm môi trường không khí. Với tốc độ phát triển nhanh của các hoạt động xây dựng hiện nay, nguy cơ gây ô nhiễm đối với môi trường không khí tại các đô thị đang có chiều hướng gia tăng.

c. Môi trường đất

Nhìn chung môi trường đất trong khu vực chưa có sự biến đổi lớn. Tuy nhiên việc khai thác đất đai phục vụ cho các nhu cầu phát triển cũng đã có tác động bất lợi đến môi trường đất. Ngoài ra các hoạt động sản xuất nông nghiệp cũng có phần gây ảnh hưởng đến chất lượng môi trường đất.

Những nguyên nhân ảnh hưởng đến chất lượng đất:

- Tình trạng sử dụng phân bón hóa học và thuốc bảo vệ thực vật trong hoạt động sản xuất nông nghiệp, việc kinh doanh sử dụng các loại phân bón hóa học, thuốc trừ sâu vẫn chưa được quản lý chặt chẽ.

- Nước thải sinh hoạt và du lịch không được xử lý chảy qua, nước rỉ rác tại các điểm tập trung rác và các bãi rác cũng làm tăng nguy cơ ô nhiễm đất cao.

- Các khu vực nghĩa trang tự phát không theo quy hoạch cũng là một nguyên nhân gây ảnh hưởng đến chất lượng đất.

d. Hệ sinh thái

Thảm thực vật chịu ảnh hưởng bởi yếu tố nhiệt độ, độ ẩm, địa hình, lớp phủ thổ nhưỡng, tác động nhân sinh. Chúng có sự phân hóa theo hướng Tây sang Đông. Về phía Tây, trên dải gò đồi núi thấp, chủ yếu là thảm thực vật cây lùm bụi thứ sinh lẫn ít cây gỗ tạp, xen với rừng trồng. Rừng phi lao phòng hộ được trồng nhiều trên dải cồn cát ven biển.

Tài nguyên thủy sinh ở vùng biển đa dạng về chủng loại và số lượng. Sinh vật phù du có khoảng 174 loài thực vật và 178 loài động vật. Thảm cỏ biển với 7 loài, phân bố rải rác khắp vùng nước ven bờ và đang bị thu hẹp diện tích khá nhanh.

e. Các vấn đề thiên tai – ngập lụt

Trong khu vực lập quy hoạch, các vị trí có cao trình trung bình $\geq 2,3$ m, là khu vực ít bị ảnh hưởng ngập lũ do thủy văn và thủy triều.

Những khu vực nền có cao độ $< 2,0$ m thường xuyên bị ngập nước vào mùa lũ và khi có triều cường chủ yếu tập trung ở khu vực ven sông Trường Giang.

7.3.2. Xu thế diễn biến môi trường tự nhiên khi chưa lập quy hoạch xây dựng

a. Môi trường nước mặt

Môi trường nước mặt và nước ngầm đều đang có dấu hiệu bị ô nhiễm từ các hoạt động sinh hoạt, sản xuất của người dân. Nếu không có các biện pháp quy hoạch - quản lý thì tình trạng ô nhiễm sẽ diễn ra nghiêm trọng trên toàn khu vực nghiên cứu.

Cần phải tiến hành thu gom và xử lý đối với các loại nước thải sinh hoạt, công nghiệp, y tế,...tránh gây ô nhiễm có hệ thống sông, hồ trong thành phố dẫn đến ô nhiễm khu vực ven biển.

Cần phải xây dựng hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn tránh tình trạng rác thải vứt bừa bãi ra ngoài môi trường gây ô nhiễm môi trường.

Xây dựng hệ thống cấp nước cho toàn khu vực, hạn chế sử dụng nước ngầm tránh tình trạng sụt lún.

b. Môi trường không khí – tiếng ồn

Các hộ dân cư sống xung quanh các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp sẽ chịu ảnh hưởng rất lớn bởi bụi và các loại khí thải độc hại cũng như ô nhiễm tiếng ồn do các cơ sở sản xuất này gây ra.

Cần quy hoạch quản lý tập trung các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp để thuận tiện trong việc quản lý cũng như kiểm soát các vấn đề gây ô nhiễm môi trường do các cơ sở này gây ra.

Kinh tế phát triển, dân số gia tăng sẽ gây áp lực lên các vấn đề về đường xá đi lại, nhà ở, các công trình công cộng, dịch vụ. Việc xây dựng các cơ sở hạ tầng thiếu đồng bộ, không đáp ứng kịp sự phát triển của khu vực, gây ra ùn tắc giao thông.

c. Môi trường đất

Tình trạng ô nhiễm đất sẽ nghiêm trọng hơn do lượng nước thải không được thu gom và xử lý chảy qua với lưu lượng ngày một nhiều do sự phát triển kinh tế và gia tăng dân số.

Việc sử dụng các loại phân bón hóa học và thuốc bảo vệ thực vật trong trồng trọt sẽ giúp tăng năng suất cây trồng cũng như giảm lượng công việc mà người nông dân phải làm nhưng việc sử dụng tràn lan với liều lượng không theo quy định sẽ gây tác động xấu tới diện tích đất trồng trọt cũng như sức khỏe của người tiêu dùng. Trong khi đó vấn đề kiểm soát các loại phân bón và thuốc bảo vệ thực vật trên thị trường cũng như độc tính của chúng gặp rất nhiều khó khăn.

d. Hệ sinh thái

Nếu không có các biện pháp quy hoạch hợp lý sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới hệ sinh thái trong khu vực. Nước sông, hồ và ven biển cũng sẽ bị ô nhiễm do lượng nước thải sinh hoạt và rác thải không được thu gom xử lý gây ảnh hưởng đến các loài sinh vật sống dưới nước ảnh hưởng đến ngành đánh bắt, nuôi trồng thủy hải sản.

e. Các vấn đề về thiên tai – ngập lụt

Khu vực thường xuyên chịu ảnh hưởng của các đợt bão, lượng mưa tập trung ngày càng nhiều với cường độ cao trong khi đó hệ thống thoát nước không đủ khả năng tiêu thoát sẽ gây ngập úng ảnh hưởng đến sinh hoạt và sản xuất của người dân.

Tình trạng biến đổi khí hậu và nước biển dâng đang là mối lo ngại đối với sự phát triển của các nước trên thế giới cũng như của Việt Nam. Tam Kỳ là thành phố nằm gần biển nên cũng chịu ảnh hưởng rất lớn của quá trình nước biển dâng. Theo kịch bản nước biển dâng cho Việt Nam, thành phố Tam Kỳ nằm trong khu vực bờ biển từ Đèo Hải Vân đến Mũi Đại Lãnh dưới đây là mức nước biển dâng của thành phố ứng với các kịch bản phát thải.

Bảng nước biển dâng của khu vực bờ biển từ Đèo Hải Vân đến Mũi Đại Lãnh theo các kịch bản phát thải (cm)

Kịch bản phát thải (cm)	Mốc thời gian của thế kỷ 21								
	2020	2030	2040	2050	2060	2070	2080	2090	2100
Kịch bản phát thải thấp (B1)	7-8	12-13	17-18	22-25	29-33	35-41	41-49	47-57	52-65
Kịch bản phát thải trung bình (B2)	8-9	12-13	18-19	24-26	31-35	38-44	45-53	53-63	61-74
Kịch bản phát thải cao (A1FI)	8-9	13-14	19-21	27-29	36-40	47-53	58-67	70-82	83-97

Các kịch bản phát thải khí nhà kính được lựa chọn để xây dựng kịch bản nước biển dâng. Qua các kịch bản phát thải thì một phần diện tích của khu vực sẽ bị ngập trong nước biển, đời sống của người dân cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực ven biển sẽ bị ảnh hưởng rất nghiêm trọng. Vì vậy cần phải có các biện pháp quy hoạch quản lý xây dựng các cơ sở hạ tầng, bảo vệ hệ thống sông, hồ, xây dựng các kế hoạch ứng phó với sự biến đổi bất thường của thời tiết cũng như cần phải chú trọng tới vấn đề nước biển dâng sẽ xâm nhập mặn vào đất liền gây mất đất sản xuất và ảnh hưởng tới cuộc sống của người dân.

7.3.3. Hiện trạng môi trường xã hội

a. Dân số và định cư

Về vấn đề nhà ở: Các công trình nhà ở chủ yếu xây dựng dọc mặt tiền tuyến đường 615, đường 616, đường Thanh Niên và tuyến liên xã, một số tuyến đường liên thôn. Số nhà ở còn lại phân bố phân tán, xen kẽ với đất sản xuất nông nghiệp trồng lúa và hoa màu và nuôi tôm ven sông Trường Giang đoạn qua xã Tam Thanh.

b. Đói nghèo và việc làm

Lao động: lao động nông nghiệp, thủy sản (nuôi tôm, khai thác đánh bắt thủy sản) chiếm 72,7%; Lao động là công nhân, hành chính, buôn bán và các ngành nghề khác chiếm 27,3%. Lao động thủy sản ở xã Tam Thanh, lao động làm nông nghiệp chủ yếu ở xã Tam Thăng và xã Tam Phú. Do vậy đời sống kinh tế của người dân vẫn còn thấp.

Vấn đề quan trọng cần phải làm là giải quyết việc làm cho những người nông dân bị thu hồi đất khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Ngoài ra, để đáp ứng sự phát triển của khu vực, cần có các biện pháp để nâng cao chất lượng người lao động.

c. Sức khỏe môi trường và cộng đồng

Tình trạng ô nhiễm môi trường ảnh hưởng rất lớn đến sức khỏe người dân, gây ra nhiều bệnh tật. Sự ô nhiễm có thể biến đổi cân bằng của hệ sinh thái, gây nguy hại tới sức khỏe con người.

Khí thải từ các phương tiện giao thông có thể làm trầm trọng thêm tình trạng hô hấp hoặc bệnh hen suyễn, các loại khí thải này sẽ gây đau đầu, chóng mặt, suy nhược cơ thể,...

Việc sử dụng các loại phân bón hóa học và thuốc bảo vệ thực vật để bảo vệ cây trồng các chất độc hại này sẽ tích lũy trong các loại cây trồng có thể dễ dàng đi vào mạng lưới thức ăn gây ngộ độc thực phẩm hay tích lũy lâu dài trong cơ thể gây nguy cơ ung thư về sau.

Ô nhiễm nguồn nước dẫn đến tỉ lệ người mắc các bệnh cấp và mãn tính như tiêu chảy, ung thư ngày càng tăng. Đặc biệt là các hộ dân sống gần các cơ sở sản xuất công nghiệp.

7.3.4. Xu thế diễn biến của môi trường xã hội khi chưa lập quy hoạch

- Dân số và việc làm:

Dân số tăng nhanh gây sức ép lên vấn đề giải quyết việc làm cho lực lượng lao động địa phương. Trong khi nền kinh tế chưa mở rộng, với số lượng lao động trên có nguy cơ dẫn đến tình trạng thiếu việc làm. Bên cạnh đó chất lượng lao động vẫn còn thấp và không đồng đều cần phải tiến hành đào tạo, nâng cao trình độ cho người lao động để theo kịp sự phát triển của thành phố.

+ Hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật chưa được xây dựng đồng bộ.

+ Tiện ích xã hội không đáp ứng đủ nhu cầu của khu đô thị tại phân khu 12 cũng như các khu vực lân cận.

+ Mạng lưới thông tin chưa hoàn thiện gây khó khăn cho các hoạt động kinh tế - xã hội - văn hoá của khu vực.

+ Phát triển du lịch ồ ạt, không theo quy hoạch có thể gây ra ô nhiễm môi trường và phát sinh các tệ nạn xã hội.

Các vấn đề về văn hóa, tín ngưỡng:

- Việc khai thác các giá trị văn hóa vẫn còn nhiều hạn chế như cơ sở hạ tầng du lịch yếu kém, tình trạng xâm hại cảnh quan; Môi trường sinh thái và vệ sinh an toàn thực phẩm chưa bảo đảm; Chất lượng nguồn nhân lực du lịch, nhất là đội ngũ hướng dẫn viên còn yếu.

- Trong lúc thiếu sự đầu tư, sáng tạo để phát huy giá trị của văn hóa phục vụ du lịch thì một vấn đề cấp bách đang đặt ra là phải bảo vệ, giữ gìn bản sắc văn hóa trước tác động của thiên nhiên và con người.

- Sức khỏe môi trường và cộng đồng.

- Tốt do chưa có dấu hiệu ô nhiễm môi trường nghiêm trọng.

7.4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng

7.4.1. Đánh giá sự thống nhất giữa các quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và các mục tiêu bảo vệ môi trường

TT	Mục tiêu lập QHXD	Mục tiêu môi trường
1	Cụ thể hoá chủ trương của UBND Tỉnh về quy hoạch chung đến năm 2030, tầm nhìn 2050 (Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 06/11/2014).	1. Đánh giá hiện trạng chất lượng môi trường. 2. Phân tích, đánh giá các tác động tiêu cực đối với môi trường và đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực. 3. Xác định những vấn đề cấp bách và đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường. 4. Đề xuất chương trình quản lý và giám sát chất lượng môi trường.
2	Tạo động lực phát triển đô thị.	
3	Thu hút đầu tư nhằm phát triển lâu dài và bền vững.	
4	Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quản lý đầu tư xây dựng, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	

7.4.2. Đánh giá ảnh hưởng khả năng thoát lũ và tiêu úng cho khu vực quy hoạch của tuyến đường phía Tây sông Trường Giang.

Sông Trường Giang là sông nước lợ chạy sát biển nối cửa An Hòa với cửa Đại - Hội An, khi lũ lớn chỉ ảnh hưởng tràn bờ vùng sát ven sông có cao độ nền <2,5 m.

Dòng sông Trường Giang không có thượng lưu và hạ lưu, chạy song song với bờ biển Quảng Nam, lưu vực dòng sông ở phía Đông và phía Tây đều không lớn, với chiều dài sông nối hạ lưu hệ thống sông Vu Gia - Thu Bồn ở phía Bắc với hạ lưu hệ thống sông Tam Kỳ - An Tân ở phía Nam. Nguồn nước của Trường Giang được thu nhận từ hai hệ thống sông này và nguồn nước do thủy triều lên xuống đổ vào và rút ra ở các cửa sông. Ở hai đầu Bắc và Nam, sông đều thông với biển phía Bắc, Trường Giang gặp Thu Bồn rồi cùng ra

biển qua Cửa Đại; Phía Nam, Trường Giang hòa với sông Tam Kỳ, An Tân rồi đổ ra biển thông qua Cửa Lở và cửa An Hòa.

Vào mùa nắng, dòng chảy của sông Trường Giang phụ thuộc vào thủy triều lên xuống. Khi thủy triều lên, nước đổ vào các cửa và chảy theo hai chiều đối nghịch; Nửa sông phía Bắc nước chảy theo hướng Nam; Nửa sông phía Nam chảy theo hướng Bắc. Khi thủy triều xuống thì quãng sông phía Nam chảy theo hướng Nam ra Cửa Lở và An Hòa; Quãng sông Phía Bắc chảy theo hướng Bắc ra Cửa Đại, riêng đoạn Trường Giang thuộc huyện Thăng Bình nằm chính giữa chiều dài dòng sông thì nước ‘dùng dằng’ cả hai hướng. Vào mùa nước lũ, nhất là lúc lụt lớn thì dòng chảy chủ yếu phụ thuộc vào mức nước dâng của hai hệ thống Vu Gia – Thu Bồn, Tam Kỳ - An Tân. Đoạn sông có dòng chảy ‘dùng dằng’ lại dao động về phía Nam hay Phía Bắc là tùy thuộc sức tranh giành của dòng chảy giữa hai hệ thống sông ấy. Do dòng chảy theo 2 hướng nên có thể hình dung Trường Giang có ‘đỉnh như núi’; đỉnh là khúc sông dùng dằng, sườn là hai dòng chảy theo hai hướng đối nghịch.

Mặt khác theo kết quả tính toán đối với sông Trường Giang, với hiện trạng xây dựng như hiện nay, mực nước cao nhất ứng với mưa tần suất 50 năm là +2,0 m, do vậy không cần thiết phải mở rộng hay nạo vét. Tuy nhiên, do việc quan trắc mực nước trên sông Trường Giang thực hiện trong thời gian tới, nên sẽ xây dựng được mô hình tính toán lũ dựa trên kết quả quan trắc như đối với sông Bàn Thạch. Từ đó, cần phải tiến hành quan trắc mực nước cũng như lưu lượng nước của sông Trường Giang định kỳ và xây dựng bờ kè tùy theo mức độ cần thiết (theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050).

Mặt khác đường Võ Chí Công (QL129) là đỉnh phân lưu có cao trình từ 15,0 m - 18,0 m (Theo QHC) và đường phía Tây sông Trường Giang có cao trình thiết kế 3,2 m > 2,0 m. Hơn nữa diện tích lưu vực nhỏ (khoảng cách từ đường Võ Chí Công (QL129) đến đường phía Tây sông Trường Giang từ 700 m – 1200 m) độ dốc từ đường Võ Chí Công (QL129) đến đường phía Tây sông Trường Giang lớn.

Như phân tích ở trên thì tuyến đường khu vực phía Tây sông Trường Giang không gây cản trở dòng chảy ảnh hưởng đến khả năng thoát lũ và tiêu úng cho khu vực quy hoạch và lân cận.

7.4.3. Tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng

a. Dự báo xu thế diễn biến môi trường trong giai đoạn chuẩn bị mặt bằng và thi công xây dựng

Tác nhân	Giai đoạn	Nguồn tác động	Mức độ ảnh hưởng	Đối tượng chịu tác động	
Bụi và khí thải	Chuẩn bị	- San lấp mặt bằng	- Nguy cơ gây sạt lở đất	Môi trường tự nhiên	- Không khí - Tiếng ồn.
	Xây dựng	- Quá trình đào đắp thi công các công trình. - Hoạt động của phương tiện vận chuyển, phương tiện thi công. - Hoạt động bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng. - Bụi, khí thải từ máy phát điện dự phòng. - Mùi từ các nhà vệ sinh, khu tập trung chất thải rắn.	- Tác động đến sức khỏe công nhân cũng như năng suất lao động. - Tác động đến khu dân cư trên tuyến đường thi công và vận chuyển nguyên vật liệu. - Bụi phát tán vào môi trường không khí sẽ phủ lên bề mặt lá, làm giảm khả năng quang hợp, giảm năng suất sinh học cũng như tốc độ sinh trưởng và phát triển của thực vật.		
Nước thải	Chuẩn bị	- Nước thải công nhân	- Không đáng kể		- Đất - Nước mặt - Nước ngầm
	Xây dựng	- Nước thải trong quá trình thi công xây dựng với thành phần có nhiều cặn lắng, vật liệu xây dựng, v.v... - Nước thải từ quá trình rửa xe trước khi ra khỏi công trường. Nước thải sinh hoạt của công nhân tham	- Nước thải sinh hoạt: Đến năm 2030 dân số khu vực lập quy hoạch khoảng 24.730 người, tương đương lượng nước thải phát sinh là 4.006 m ³ /ng.đ. Nước thải được gom về TXL nước thải tại xã Tam Phú để xử lý theo đúng quy định. - Nước mưa chảy tràn: nước mưa cuốn theo đất cát, chất		

Tác nhân	Giai đoạn	Nguồn tác động	Mức độ ảnh hưởng	Đối tượng chịu tác động	
		gia thi công xây dựng tại công trường. - Nước mưa chảy tràn.	cặn bã, dầu mỡ, chất thải ô nhiễm,... chủ yếu chảy vào sông Trường Giang, biển Đông.		
Chất thải rắn	Chuẩn bị	- Chất thải sinh hoạt của đội ngũ công nhân.	- Không đáng kể		
	Xây dựng	- Chất thải sinh hoạt của đội ngũ công nhân tham gia thi công xây dựng. - CTR từ quá trình thi công xây dựng. - CTR nguy hại như sơn, dầu mỡ thải, giẻ lau dính dầu.	- Chất thải sinh hoạt: khoảng 25,67 tấn/ngày (năm 2030). Đối với loại CTR này nếu để ứ đọng khoảng 2-3 ngày sẽ bị phân huỷ gây mùi hôi khó chịu và là nguồn lan truyền dịch bệnh đối với công nhân và cộng đồng xung quanh. - Chất thải xây dựng: có thể tái sử dụng hoặc bán phế liệu, do vậy tác động của chất thải xây dựng là không đáng kể. - Về chất thải rắn nguy hại: phải được phân loại ngay tại nguồn. - Rác thải sẽ được thu gom bằng các thùng đựng rác 100 - 200 lít, sau đó vận chuyển về bãi rác Tam Xuân II huyện Núi Thành để xử lý theo quy định.		- Đất - Nước - Không khí
Dân	Chuẩn	- Di dân, tái định cư	- Ảnh hưởng trực tiếp đến	Môi trường xã hội	

Tác nhân	Giai đoạn	Nguồn tác động	Mức độ ảnh hưởng	Đối tượng chịu tác động
số và định cư	bị	- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ sản xuất nông nghiệp sang dịch vụ du lịch, dịch vụ đô thị	đời sống, tình cảm, tập quán, tâm linh, quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân. - Các chính sách liên quan đến mục tiêu đào tạo để trang bị nghề, giải quyết việc làm cho người dân sau khi bị thu hồi đất chưa được xác định. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất làm phá huỷ hệ sinh thái bản địa, thay đổi cảnh quan.	
Đói nghèo và việc làm	Xây dựng	- Tạo thêm cơ hội việc làm cho người dân địa phương. - Các vấn đề về sức khỏe và an toàn lao động đối với công nhân xây dựng. - Mâu thuẫn xã hội giữa công nhân xây dựng và người dân địa phương.	- Thay đổi số lượng và cơ cấu việc làm ở địa phương. - Tệ nạn xã hội.	

b. Dự báo xu thế diễn biến môi trường trong giai đoạn vận hành

Trong giai đoạn vận hành: dự báo diễn biến môi trường theo từng chức năng sử dụng đất:

- ***Đất ở tái định cư***

- Môi trường tự nhiên:

+ Quá trình xây mới, cải tạo, nâng cấp đô thị, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật làm phát sinh các loại khí thải, nước, rác thải vào môi trường.

- Môi trường xã hội:

+ Cảnh quan tự nhiên bị thay đổi.

+ Khu ở đô thị tạo ra quỹ đất ở mới, góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng của nhân dân trong khu vực.

• ***Đất ở hiện trạng và cải tạo***

- Môi trường tự nhiên:

+ Khu vực dân cư làng xóm cũ được cải tạo chỉnh trang, làm phát sinh các ô nhiễm trong quá trình xây dựng, hoàn thiện kiến trúc cũng như cơ sở hạ tầng.

+ Đất ở bị suy thoái và ô nhiễm bởi các hoạt động của con người: Đất bị thoái hóa do nhiều lý do như: xói mòn, rửa trôi, nhiễm mặn, bạc màu, nhiễm phèn và do biến đổi khí hậu; Đất bị ô nhiễm do chất thải công nghiệp, chất thải sinh hoạt, chất thải nông nghiệp, ô nhiễm nguồn nước tại các khu dân cư tập trung, ô nhiễm không khí từ hoạt động giao thông.

- Môi trường xã hội:

+ Hoàn thiện cơ sở hạ tầng giúp đẩy nhanh quá trình đô thị hóa, nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân trong khu vực.

• ***Đất ở đô thị, nhà vườn***

- Môi trường tự nhiên:

+ Ô nhiễm bụi và tiếng ồn từ hoạt động giao thông: mật độ phương tiện giao thông cá nhân cao gây ra tình trạng ùn tắc giao thông; Chất lượng phương tiện kém làm gia tăng lượng phát thải bụi và khí thải.

+ Ô nhiễm môi trường nước tại các sông suối.

+ Quản lý chất thải rắn: Tỷ lệ chất thải rắn đô thị được xử lý đúng kỹ thuật, hợp vệ sinh môi trường còn thấp, công nghệ xử lý còn lạc hậu và chưa phù hợp với điều kiện thực tế.

+ Vấn đề quy hoạch phát triển đô thị theo hướng phát triển bền vững, gắn với bảo vệ môi trường vẫn đang đứng trước nhiều thách thức.

- Môi trường xã hội:

Các loại hình nhà ở đa dạng, chưa đồng bộ về kiến trúc.

• ***Đất biệt thự***

- Môi trường tự nhiên:

+ Các công trình ven sông, ven biển nếu không được quản lý chặt chẽ về số tầng cao, chất lượng công trình thì dễ gây khả năng sụt lún đất.

+ Nước thải nếu không được xử lý sẽ gây ô nhiễm hệ sinh thái ven bờ, ảnh hưởng đến các khu vực nuôi trồng thủy sản.

- Môi trường xã hội:

+ Tạo cảnh quan.

+ Phục vụ khách du lịch cao cấp.

• ***Đất dịch vụ - tiện ích***

- Môi trường tự nhiên

+ Nước thải từ các cơ sở dịch vụ nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí.

+ Bụi và các chất gây ô nhiễm không khí xuất hiện do các hoạt động giao thông.

- Môi trường xã hội:

Phát triển thương mại dịch vụ đáp ứng kịp thời nhu cầu tiêu dùng ngày càng đa dạng của người dân, kết quả tất yếu của quá trình phát triển kinh tế - xã hội khu vực trong những năm qua.

• ***Đất khách sạn, resort, biệt thự ven biển***

Diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra:

- Môi trường tự nhiên:

+ Việc xây dựng các công trình ven biển, giải phóng mặt bằng, san ủi đất để xây dựng các công trình và làm đường có thể gây ra xói mòn và sạt lở đất, làm suy thoái hệ sinh thái biển đảo.

+ Nước thải từ các cơ sở dịch vụ, du lịch nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí.

+ Bụi và các chất gây ô nhiễm không khí xuất hiện do các hoạt động giao thông của khách nghỉ dưỡng cũng như người dân trong khu vực.

- Môi trường xã hội:

+ Khu vực tận dụng tối đa các tiềm năng du lịch biển, đóng góp lớn cho phát triển kinh tế khu vực;

+ Tính thương mại được hỗ trợ bởi khu vực công viên vui chơi giải trí, nhà hàng nổi, quảng trường biển,... mang đến sự hài lòng cho khách du lịch cao cấp.

• ***Đất homestay***

- Môi trường tự nhiên:

Hệ thống Homestay và du lịch cộng đồng vừa là không gian nghỉ dưỡng phục vụ đa dạng khách du lịch, vừa mang đến tính đặc sắc khi du khách có thể tương tác với nhau, với người bản địa, tăng sự phong phú về văn hóa và các hoạt động tại đây.

Tuy nhiên hiện nay vẫn còn nhiều homestay chưa được cấp phép nhưng đã hoạt động. Các homestay này chưa đạt chuẩn, được nâng cấp sơ sài từ nhà ở của người dân, thiếu thiết bị vật chất, tiện nghi rất hạn chế, không bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy.

- Môi trường xã hội:

Tạo lập một công viên cây xanh giải trí lớn, tạo lá phổi xanh điều hòa cho toàn bộ phân khu 12, tăng thêm không gian nghỉ ngơi thư giãn cho người dân.

- **Đất nhà hàng cao cấp - dịch vụ du lịch**

Vấn đề về nước thải, rác thải cần được quản lý tốt.

- **Chợ hải sản**

- Môi trường tự nhiên:

+ Ô nhiễm môi trường do hệ thống thoát nước trong chợ chưa bảo đảm, hải sản chết thối vất bừa bãi,...

+ Bất cập về hệ thống thoát nước, quy hoạch bố trí hàng lô quầy chưa phù hợp,... ảnh hưởng đến hoạt động mua bán của các hộ kinh doanh và gây mất vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị ở chợ hải sản.

- Môi trường xã hội: Đáp ứng đủ nhu cầu của người dân.

- **Giao thông**

- Môi trường tự nhiên:

+ Nguồn thải chủ yếu là khí thải của các phương tiện cơ giới tham giao thông, bụi khuếch tán từ mặt đường, tiếng ồn.

+ Kinh tế phát triển, dân số gia tăng sẽ gây áp lực nên các vấn đề về đường xá đi lại, nhà ở, các công trình công cộng, dịch vụ đặc biệt là đối với các khu vực ngoại thị.

+ Xu thế gia tăng tai nạn giao thông trên các tuyến đường cao tốc tại các khu vực mới đô thị hoá trong giai đoạn đầu phát triển đô thị do người dân chưa quen với giao thông tốc độ cao.

- Môi trường xã hội:

+ Giải quyết nhu cầu đi lại, giao thương hàng hóa.

+ Khu trung tâm thành phố rất thuận lợi về giao thông, cần phải tận dụng để phát triển kinh tế, các ngành thương mại – dịch vụ, các khu công nghiệp cao.

- **Đất nuôi trồng thủy sản**

Khu quy hoạch có bờ biển dài, đây là tiềm năng để khu phát triển ngành du lịch biển, nuôi trồng thủy sản, song đây cũng là nơi tiếp nhận chất thải từ vùng bờ biển đổ vào. Nhìn chung chất lượng nước biển ven bờ khu vực chưa có dấu hiệu ô nhiễm, tuy nhiên đối với khu du lịch ven biển: lượng nước thải từ các hoạt động du lịch, dịch vụ, nhà hàng đã đổ vào các khu vực ven biển không qua xử lý.

- **Đất nông nghiệp**

- Môi trường tự nhiên:

Đất nông nghiệp gây ô nhiễm môi trường đất, nước cụ thể như sau:

Ô nhiễm môi trường nước mặt: Hóa chất từ hoạt động sản xuất nông nghiệp như thuốc trừ sâu, diệt cỏ, bảo vệ thực vật theo nước mưa từ các đồng ruộng chảy ra hệ thống sông suối.

Ô nhiễm môi trường nước ngầm: Chất thải từ các hoạt động nông nghiệp đã thải vào môi trường nước, đất và được tích lũy dài ngày vào trong các mạch nước ngầm, từ đó làm biến đổi chất lượng các nguồn nước ngầm phục vụ sinh hoạt.

Ô nhiễm môi trường đất: Tình trạng sử dụng phân bón hóa học và thuốc bảo vệ thực vật trong hoạt động sản xuất nông nghiệp tràn lan, việc kinh doanh các loại phân bón hóa học, thuốc trừ sâu vẫn chưa được quản lý chặt chẽ.

- Môi trường xã hội:

Khi diễn ra quy hoạch, cần thiết bảo tồn quỹ đất nông nghiệp để bảo vệ hệ sinh thái và tránh đô thị hóa tràn lan.

- **Đất lâm nghiệp**

Đất nông lâm nghiệp trong vùng suy thoái đang ngày càng tăng, cần có biện pháp bảo vệ.

- **Đất tôn giáo - tín ngưỡng**

Khu vực cần được giữ gìn, tôn tạo những giá trị văn hóa sẵn có.

- **Đất nghĩa trang**

Mục tiêu xây dựng nghĩa trang tập trung đáp ứng được nhu cầu đến năm 2030.

Tình hình xử lý ô nhiễm môi trường trong các nghĩa trang chưa được chú ý nhiều đã dẫn đến các hiện tượng ô nhiễm nước mặt, nước ngầm, ô nhiễm đất tại các khu vực xung quanh nghĩa trang.

Thiếu quy hoạch dẫn tới tình trạng xây dựng lộn xộn, các ngôi mộ được xây to nhỏ khác nhau. Không có hệ thống hàng rào cách ly với khu vực bên ngoài.

- **Đất cây xanh đô thị**

- Môi trường tự nhiên: cây xanh giúp điều hòa vi khí hậu.

- Môi trường xã hội:

+ Góp phần tạo dựng chất lượng môi trường sống cao cả về vật chất lẫn tinh thần cho người dân sống trong đô thị.

+ Cần bảo vệ và duy trì diện tích đất cây xanh đơn vị ở theo đúng quy định khi tiến hành quy hoạch.

• ***Đất công viên vui chơi giải trí***

- Môi trường tự nhiên:

+ Cây xanh có tác dụng bảo vệ môi trường, điều hòa khí hậu ngoài ra còn có tác dụng hạn chế tiếng ồn, nhất là ở khu vực nội thị.

+ Những không gian công viên cây xanh là nơi diễn ra các sinh hoạt cộng đồng, giải trí. Đây cũng là nơi để tập thể dục thể thao và thư giãn của cư dân đô thị.

Tuy nhiên tại đây thường diễn ra các hoạt động cộng đồng, sau các hoạt động người dân chưa có ý thức thường xả rác bừa bãi gây mất vệ sinh và mỹ quan đô thị, cần có các biện pháp tuyên truyền, nâng cao ý thức của người dân.

- Môi trường xã hội

Cây xanh đô thị giúp nâng cao giá trị đời sống tinh thần của người dân địa phương, tạo cảnh quan đô thị.

• ***Đất quảng trường***

- Môi trường tự nhiên: Không tác động đáng kể đến các yếu tố môi trường.

- Môi trường xã hội:

+ Không gian quảng trường biên khai thác thuận lợi từ trục giao thông chính của toàn bộ khu vực nghiên cứu với cầu cảnh quan tạo nên điểm nhấn cho khu vực ven biển.

Trong không gian quảng trường này, tính đa dạng và linh hoạt trong các hoạt động du lịch tạo nên quảng trường đa chức năng, mang lại các không gian văn hóa đẹp, hài hòa và có tính thẩm mỹ cao cho cộng đồng.

• ***Đất khu nghệ thuật triển lãm sắp đặt***

- Môi trường tự nhiên:

+ Rác thải: Vứt rác thải bừa bãi là vấn đề chung của mọi khu phục vụ du lịch. Đây là nguyên nhân gây mất cảnh quan, mất vệ sinh, ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng;

+ Ô nhiễm tiếng ồn: Tiếng ồn từ các phương tiện giao thông và du khách có thể gây phiền hà cho cư dân địa phương và các du khách khác kể cả động vật hoang dại.

- Môi trường xã hội: Đóng góp lớn cho phát triển kinh tế.

- **Đất giáo dục**

- Môi trường tự nhiên:

- + Về cơ bản, khu đất trường học không gây những tác động mạnh đến môi trường tự nhiên. Tuy nhiên cần quan tâm đến vấn đề quản lý chất thải rắn, tránh ảnh hưởng đến việc dạy – học và tránh làm mất mỹ quan khu đất trường học.

- Môi trường xã hội:

- + Góp phần giải quyết vấn đề thất nghiệp, góp phần giảm các tệ nạn xã hội.

- + Mạng lưới không gian xanh được tổ chức liên hoàn, kết nối với hệ thống không gian chung của đô thị góp phần cải thiện môi trường tự nhiên của khu vực.

- **Đất công trình công cộng**

- Môi trường tự nhiên:

Vì chức năng phục vụ đa dạng nên các khu vực này thường chịu ô nhiễm từ nhiều nguồn:

- + Tiếng ồn.

- + Dân số tập trung quá đông tại các khu trung tâm trong khi việc xây dựng các cơ sở hạ tầng thiếu đồng bộ, không đáp ứng kịp sự phát triển của thành phố, gây ra ùn tắc giao thông.

- + Các loại chất thải rắn.

- Môi trường xã hội:

Các công trình công cộng mới được xây dựng với hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại sẽ góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống người dân phân khu 12 – Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ.

- **Đất y tế**

- Môi trường tự nhiên:

- + Việc quản lý các chất thải y tế nguy hại từ các trung tâm y tế, trạm xá trên địa bàn vẫn chưa đúng quy định, dẫn đến nhiều hậu quả nghiêm trọng.

- + Các bệnh viện chưa có hệ thống xử lý nước thải.

- Môi trường xã hội

Theo quy hoạch đến năm 2025 các cơ sở y tế trên địa bàn được cải tạo, nâng cấp lên cấp tỉnh và cấp vùng, giúp nâng cao dịch vụ khám chữa bệnh cho người dân.

- **Đất cơ quan**

- Môi trường tự nhiên:

+ Khi hình thành khu trung tâm hành chính sẽ thu hút nhiều luồng giao thông qua lại, là nguyên nhân gây ô nhiễm không khí, bụi và tiếng ồn.

+ Chất thải phát sinh từ các công việc hành chính: giấy, báo, tài liệu, vật liệu đóng gói, thùng carton, túi nilon, v.v...

- Môi trường xã hội:

+ Khu hành chính cung cấp đầy đủ các dịch vụ, tiện ích xã hội và các không gian văn hóa chung.

+ Hình thức kiến trúc theo xu hướng kiến trúc xanh tiết kiệm năng lượng.

• **Đất tôn giáo, tính ngưỡng**

Khu vực cần được giữ gìn, tôn tạo những giá trị văn hóa sẵn có.

7.4.4. Các vấn đề môi trường cơ bản đã được giải quyết trong QHXD

a. Thoát nước và phóng chống lũ lụt

* San nền:

Cao độ nền không chế của từng đô thị sẽ được lựa chọn phụ thuộc vào chế độ thủy văn của sông, suối đi qua, ảnh hưởng trực tiếp tới đô thị. Cao độ xây dựng không chế đối với các thị trấn, dân cư nông thôn sẽ căn cứ vào mực nước max gây úng ngập hàng năm. Đối với:

- Các khu vực có cao độ nền $H > 2,3$ m dự kiến không san ủi, giữ nguyên cao độ nền hiện trạng.

- Các khu vực có cao độ nền $H < 2,3$ m, bị ảnh hưởng thủy văn hoặc hải văn, dự kiến tôn đắp nền đến cao độ tối thiểu như sau:

+ Với khu dân cư $H_{\min} = +2,3$ m

+ Với khu xây dựng công viên cây xanh $H_{\min} = +2,0$ m

- Với khu dân cư hiện hữu, trong quá trình cải tạo hoặc xây mới sẽ tôn nền lên cao độ $H_{\min} = +2,3$ m nhằm đảm bảo hài hòa giữa khu vực xây mới và khu vực cải tạo.

- Khu vực xây mới cần có sự chuyển tiếp khi tôn nền, không được làm ảnh hưởng đến thoát nước của các khu vực đã xây dựng.

- Những khu vực ven sông, ngoài đê khi xây dựng thì lấy cao độ nền theo cao độ hiện trạng và cần gia cố kè để tránh sụt lở, ngăn chặn sự lấn chiếm dòng chảy, tôn tạo cảnh quan môi trường.

* Thoát nước mưa:

Định hướng tiêu thoát nước cho khu vực là đảm bảo thoát nước nhanh và hiệu quả, đáp ứng được biến đổi khí hậu đã được cảnh báo.

- *Giải pháp tổ chức thoát nước mưa*

Xây dựng hệ thống thoát nước mưa đồng bộ bằng cống BTLT D1000 - D2500 trên toàn bộ diện tích quy hoạch, thu gom phần lớn nước mưa và đổ ra sông Trường Giang, một phần nhỏ theo địa hình tự nhiên chảy ra biển Đông.

* Thoát nước thải:

Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn thu gom toàn bộ nước thải sinh hoạt của người dân về trạm xử lý nước thải. Tránh xả thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường. Nước thải được thu gom và xử lý tại trạm xử lý nước thải xã Tam Thanh. Nước thải sẽ được xử lý đảm bảo các TCCP mới được xả thải ra nguồn tiếp nhận.

b. Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác

Để chống xói lở, ổn định nền, tránh xâm lấn dòng chảy và đảm bảo mỹ quan đô thị, tiến hành xây dựng kè bờ sông, bờ hồ, các đoạn, kênh tiêu trong khu vực lập quy hoạch.

Lập dự án chống xói lở bờ sông, những vùng, những đoạn xung yếu có nguy cơ sạt lở.

c. Cấp nước sạch

Định hướng cấp nước đảm bảo cấp nước cho 100% dân số tới năm 2030. Tiêu chuẩn cấp nước cho sinh hoạt là 150 l/ng.ngđ, nước cho du lịch là 180 l/ng.ngđ. Như vậy định hướng cấp nước đã xác định các thành phần sử dụng nước đáp ứng đầy đủ nhu cầu về nước cho khu vực lập quy hoạch.

Trong định hướng lựa chọn nguồn nước của quy hoạch xây dựng đã xác định

- Giảm dần khối lượng khai thác nguồn nước ngầm.
- Sử dụng nguồn nước dùng cho sinh hoạt và sản xuất trong khu vực nghiên cứu được cấp từ nhà máy cấp nước Tam Kỳ, nhà máy nước BOO Phú Ninh.

Định hướng này có tác động tích cực đối với môi trường góp phần giảm tình trạng sụt lún nền đất ảnh hưởng đến kết cấu các công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Ngừng khai thác nước ngầm tại những khu vực có mức độ sụt lún cao và nước ngầm đang bị ô nhiễm.

Việc tăng cường sử dụng nguồn nước mặt làm nguồn nước cấp sinh hoạt và sản xuất góp phần giảm khai thác nguồn nước ngầm đang hạn chế, đồng thời nguồn nước mặt có thể khai thác với quy mô lớn đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người dân trong khu vực. Bảo vệ lưu vực sông làm nguồn nước cấp cho thành phố đồng nghĩa với việc hạn chế tình trạng ô nhiễm môi trường nước mặt hiện nay mang lại tác động tích cực trong việc cải thiện môi trường thành phố, nâng cao chất lượng cuộc sống người dân.

d. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang theo định hướng bảo vệ môi trường

Nguồn nước thải từ sinh hoạt, dịch vụ và sản xuất chưa được xử lý và ngày càng gia tăng, đã vượt quá khả năng tự làm sạch của tất cả các sông, hồ. Nước thải sinh hoạt đô thị là nguyên nhân chính (chiếm tỷ lệ tới 80%) gây ra ô nhiễm các chất hữu cơ đối với môi trường nước mặt. Các giải pháp hạn chế hiệu quả ô nhiễm nước mặt được đề xuất trong quy hoạch:

- Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước thải quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư sẽ được thu gom vận chuyển về trạm xử lý nước thải xã Tam Phú theo quy hoạch nước thải sau khi xử lý sẽ xả ra sông Trường Giang đảm bảo QCVN 08:2008/BTNMT và QCVN 14: 2008/BTNMT.

e. Quản lý chất thải rắn theo hướng bền vững

Để đảm bảo thực hiện theo chiến lược quốc gia Quản lý tổng hợp chất thải rắn. Thành phố Tam Kỳ cần tiến hành thu gom đạt 100% CTR đối với khu vực nội thị và 80% đối với khu vực ngoại thị. Tích cực tuyên truyền vận động người dân phân loại rác tại ngay trong mỗi hộ gia đình để có thể tái chế - tái sử dụng. Toàn bộ rác thải sau khi được thu gom sẽ tập trung về bãi rác Tam Xuân 2 huyện Núi Thành với diện tích 20 ha.

Đối với chất thải rắn nguy hại và chất thải y tế phải được xử lý bằng lò đốt đạt yêu cầu môi trường.

f. Quy hoạch nghĩa trang theo hướng bền vững

Xây dựng nghĩa trang tập trung đáp ứng nhu cầu đến năm 2030. Trong đó:

- Bố trí các công trình quản lý trong khuôn viên nghĩa trang.
- Phân chia lô hợp lý để đáp ứng được cả địa táng và hỏa táng.
- Trồng cây để phủ xanh trong khuôn viên và bao quanh phía bên ngoài bằng dải cây xanh.
- Có thể mở rộng nếu cần thiết trong tương lai.

Với các nghĩa trang phân tán tại khu vực làng xã, có quy mô nhỏ, không đủ khoảng cách ly cần xây dựng nhiều đất cây xanh bao quanh. Kiểm soát các vấn đề về ô nhiễm môi trường nước, đất, không khí quanh khu vực nghĩa trang.

7.5. Các giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường trong đồ án

7.5.1. Giải pháp kỹ thuật

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

- Cơ cấu mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp, hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, gắn kết với mạng lưới xung quanh một cách đồng bộ, nhằm giảm thiểu ô

nhằm đối với môi trường. Phải xây dựng hệ thống thu gom, xử lý chất thải (rắn, lỏng) cho toàn bộ các khu dân cư và các công trình khác có nguồn gây ô nhiễm.

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

- Xây dựng kế hoạch và trang bị đầy đủ về mặt kỹ thuật cho việc xử lý các sự cố về môi trường, các kế hoạch ứng phó biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

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

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

Ô nhiễm môi trường không khí trong khu vực nghiên cứu tập trung nhiều nhất giai đoạn xây dựng công trình và cơ sở hạ tầng. Trong giai đoạn này cần tập trung kiểm tra giám sát các phương tiện vận tải, các máy móc thiết bị (về phát thải khí) hoạt động trong khu vực, các phương tiện khi vận chuyển vật liệu phải được phủ bạt kín thùng xe.

Khu vực nghiên cứu khi thực hiện quy hoạch mật độ cây xanh chiếm 10% diện tích trên toàn khu, đây là mật độ khá cao giúp cải thiện môi trường không khí trong khu vực nghiên cứu. Bên cạnh đó cần có những giải pháp sau:

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

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

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

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

b. Giảm thiểu tác động đến môi trường nước

- Khai thác, sử dụng hợp lý tài nguyên nước. Hạn chế khai thác nguồn nước ngầm bằng việc xây dựng hệ thống cấp nước đảm bảo 100% hộ dân trong khu vực được cấp nước sạch sinh hoạt.

- Cải tạo sông Trường Giang đoạn qua khu vực nghiên cứu nhằm tăng khả năng thoát nước cho khu vực.

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

- Các khu vực thương mại dịch vụ, trung tâm y tế cần quản lý và giám sát các nguồn phát sinh nước thải, xây dựng hệ thống xử lý nước thải hoàn chỉnh đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung đô thị.

- Tuyên truyền, hướng dẫn người dân không đổ chất thải rắn xuống các dòng chảy, xả thải bừa bãi trên các khu vực dọc sông, kênh gây ô nhiễm nguồn nước.

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

c. Biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất

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

- Chất thải rắn y tế cần được thu gom và xử lý tại nguồn thải trước khi đưa về bãi xử lý chất thải rắn của thành phố Tam Kỳ.

d. Giải pháp quy hoạch hệ thống quản lý và xử lý chất thải rắn

- Quy hoạch hệ thống quản lý và xử lý chất thải rắn, bao gồm cả chất thải rắn sinh hoạt, đô thị và chất thải nguy hại đóng một vai trò quan trọng trong việc lập quy hoạch. Các nội dung trong quy hoạch hệ thống quản lý và xử lý chất thải rắn: Quy hoạch tổ chức các điểm thu gom; Quy hoạch các bãi chôn lấp rác thải;

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

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

7.5.2. Giải pháp về ứng phó với biến đổi khí hậu

a. Giải pháp phi công trình

- Xây dựng các công trình khi nước biển dâng lên như công viên cây xanh, quảng trường dọc bãi biển Tam Thanh.

- Xây dựng tuyến đê mềm dọc sông Trường Giang.

- Tổ chức các buổi tiếp dân nhằm nâng cao nhận thức cộng đồng về biến đổi khí hậu.

- Tổ chức diễn tập ứng phó với những sự cố môi trường như lũ lụt, sóng thần, v.v...

- Xây dựng các trạm quan trắc tại các khu vực dễ bị tổn thương do biến đổi khí hậu.

b. Giải pháp công trình

- Đầu tư củng cố, bảo vệ và nâng cấp tuyến đê tại biển Tam Thanh. Xây dựng các dự án ở khu vực biển Tam Thanh, và dọc bờ sông đều phải tính tới yếu tố ổn định địa mạo và yếu tố biển dâng một cách cụ thể.

- Xây dựng một số các công trình như nhà trú ẩn đa năng kiên cố phục vụ cho việc di dân tránh bão lụt tại các cộng đồng dân cư trong khu vực.

- Có phương án thống kê số hộ hiện đang cư trú có khả năng bị đe dọa xâm thực để cần được bố trí đến nơi cư trú mới an toàn trên từng độ cao nhất định.

7.5.3. Giải pháp về quản lý

Các giải pháp được đề ra theo từng mục đích sử dụng đất:

Đất ở tái định cư

- Khu vực đất tái định cư cần tuân thủ theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt và cần có chiến lược quản lý môi trường hợp lý.

- Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng cần có các biện pháp đảm bảo an toàn lao động và đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Thực hiện tốt kế hoạch hoá sử dụng đất đai.

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

- Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hoá lịch sử của địa phương.

Đất ở hiện trạng và cải tạo; đất nhà vườn; đất biệt thự

- Hoàn thiện kiến trúc cũng như cơ sở hạ tầng đất ở.

- Kiểm soát các nguồn ô nhiễm thường xuyên, trong tất cả các giai đoạn: Lập quy hoạch xây dựng, chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng các dự án đầu tư và trong suốt quá trình hoạt động.

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

Quy hoạch xây dựng đô thị phải phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của khu vực, không xâm phạm các khu di tích lịch sử, đảm bảo phát triển bền vững.

Đất dịch vụ - tiện ích

Giảm thiểu nguồn thải và kiểm soát ô nhiễm.

Đất khách sạn, resort, biệt thự ven biển

Giảm thiểu nguồn thải và kiểm soát ô nhiễm.

Đất homestay

Để phát triển homestay, cơ quan chức năng tại các địa phương có khách du lịch nên có một hướng dẫn cụ thể đầy đủ các thủ tục, tuyên truyền rộng rãi để các cá nhân muốn kinh doanh loại hình này có thể dễ dàng nắm bắt và thực hiện.

Đất nhà hàng cao cấp - dịch vụ du lịch

Vấn đề nước thải, rác thải cần được quản lý tốt.

Chợ hải sản

Đầu tư sửa chữa, nâng cấp hạng mục cấp và thoát nước, mái che nhà lồng bảo đảm hoạt động kinh doanh phù hợp với công năng của chợ kinh doanh hải sản.

Bố trí, sắp xếp phù hợp các ngành hàng giúp giảm thiểu tình trạng mất vệ sinh môi trường, mỹ quan.

Giao thông

- Phát triển giao thông đô thị để tạo ra một hệ thống giao thông thông suốt, an toàn và thuận lợi.

- Bố trí các trung tâm thương mại dịch vụ tại các đầu mối giao thông, nằm ngoài trung tâm đô thị sẽ hạn chế giao thông đi vào các khu ở đô thị, giảm ảnh hưởng ô nhiễm môi trường.

- Hình thành hệ thống giao thông công cộng sẽ giải quyết phần lớn các vấn đề môi trường giao thông nội đô.

- Thực hiện các tiêu chuẩn môi trường đối với động cơ ô tô, xe máy, khuyến khích sử dụng các nguồn năng lượng ít độc hại.

Đất nuôi trồng thủy sản

- Xây dựng các biện pháp quản lý đối với khu du lịch ven biển, các khu nuôi trồng thủy sản, tránh tình trạng xả thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường nước ven biển ảnh hưởng đến cảnh quan và hệ sinh thái biển.

- Phải quy hoạch vùng nuôi trồng thủy sản, hạn chế sử dụng thuốc kháng sinh. Xử lý nước thải từ các ao nuôi trước khi thải ra môi trường.

Đất nông nghiệp

- Chuyển đổi đất nông lâm nghiệp thành đất ở, phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch,... phục vụ cho đô thị hóa.

- Việc phát triển các đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ và các khu công nghiệp sẽ chuyển đổi cơ cấu lao động theo hướng phi nông nghiệp, vừa tạo ra được nhiều việc làm cho dân cư trong khu vực và tăng thu nhập bình quân. Thêm vào đó, quy hoạch xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng hiện đại như cấp điện, cấp nước, giao thông, vệ sinh môi trường, trường học, bệnh viện, v.v... sẽ tăng khả năng tiếp cận tới các dịch vụ cho người dân nói chung và người nghèo nói riêng, giảm sự mất cân bằng trong xã hội.

* Tổng diện tích đất lúa hiện trạng khoảng: 217,67 ha.

- Đồ án Quy hoạch 1737: Diện tích đất lúa này chuyển chức năng sang đất khác sau quy hoạch là: 78,1 ha, cụ thể: Đất ở 28,25 ha; Đất du lịch 44,00 ha; Giao thông 6,18 ha. Nên diện tích đất lúa hiện trạng còn lại trong Quy hoạch 1737: 217,67 ha – 78,43 ha = 139,24 ha.

- Đồ án Quy hoạch phân khu 12: Diện tích đất lúa chuyển sang đất khác sau quy hoạch của là 81,8 ha, cụ thể: Đất ở 24,82 ha; Đất du lịch 25,46 ha ; Đất CX đô thị 4,10 ha; Đất CX đơn vị ở 0,44 ha; Đất CX chuyên đề 4,92 ha; Đất công cộng đơn vị ở 0,80 ha; Giao thông 21,31 ha. Diện tích đất lúa còn lại trong Quy hoạch phân khu 12 là: 217,67 ha - 81,85 ha = 135,82 ha.

- Đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển Quy hoạch 1737.

Đất lâm nghiệp

Đảm bảo diện tích đất rừng phòng hộ trong Quy hoạch 1737



QHC KKTМ Chu Lai



Quy hoạch phân khu 12



Đại rừng phòng hộ

Sơ đồ so sánh đất rừng phòng hộ của Quy hoạch phân khu 12 với QHC KKTM Chu Lai và đai rừng phòng hộ do Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tại Tờ trình số 304/TTr-SNN&PTNT ngày 24/9/2019.

- Tổng diện tích rừng phòng hộ được xác định theo Quy hoạch 1737 (phạm vi ranh giới Quy hoạch phân khu 12): 115,27 ha. Tuy nhiên, diện tích rừng phòng hộ (phần ranh giới Quy hoạch phân khu 12) trong đồ án Quy hoạch 1737 bố trí đất rừng chồng lên các loại đất hiện trạng là: Đất công trình công cộng, đất thương mại dịch vụ, đất làng xóm (ở 3 thôn Kim Đới, Hòa Trung và Hòa Hạ – Có vị trí, diện tích, ảnh kèm theo), đất cây xanh: 28,70 ha. Nên thực tế đất rừng phòng hộ trong Quy hoạch 1737 để thực hiện quản lý chỉ còn: 86,57 ha.

Diện tích rừng phòng hộ đã bố trí trong Quy hoạch phân khu 12 (không trùng với đất các công trình hiện trạng) là: 81,03 ha. Ngoài ra Quy hoạch phân khu 12 đã cập nhật theo ranh giới đất rừng phòng hộ theo nội dung Tờ trình số 304/TTr-SNN&PTNT ngày 24/9/2019 về đề nghị phê duyệt báo cáo rà soát, thiết lập các đai rừng phòng hộ ven biển tỉnh Quảng Nam đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 và được BQL KKTM Chu Lai thống nhất tại Công văn số 1145/KTM-QHXD ngày 13/11/2019.

Đất tôn giáo - tín ngưỡng

- Khu vực cần được giữ gìn, tôn tạo những giá trị văn hóa sẵn có.

Đất nghĩa trang

- Tuân thủ quy hoạch chung đã được phê duyệt

- Đối với các nghĩa trang gặp khó khăn trong việc di dời, cần xây dựng hàng rào đất cây xanh bao quanh và xây dựng thành thể thống nhất để không làm ảnh hưởng đến môi trường khu dân cư xung quanh.

Đất cây xanh đô thị

Cần bảo vệ và duy trì quỹ đất cây xanh đơn vị ở theo đúng quy định khi tiến hành quy hoạch.

Đất công viên vui chơi giải trí

- Tăng cường chăm sóc và nâng cấp hệ thống cây xanh bảo đảm mỹ quan đô thị, sự an toàn của người đi đường và các công trình kiến trúc.

- Tận dụng đất trống khi chỉnh trang đô thị, đẩy nhanh tiến độ trồng mới, từng bước phủ kín cây xanh khu vực nội thành.

- Kiên quyết giải tỏa, di dời các công trình xây dựng lấn chiếm đất cây xanh công viên.

- Xử lý nghiêm các trường hợp xâm hại cây xanh công viên.

Cần phải quy hoạch diện tích đất trồng cho phép để phát triển các loại hình cây xanh tập trung, ngoài ra còn phải chú trọng rất nhiều đến việc khai thác khả năng trồng cây đường phố, ven sông suối,... Để có thể phát triển được theo đúng các mục tiêu đề ra thì trước mắt cần phải bảo vệ những khoảng không gian xanh đang hiện hữu.

Đất quảng trường

Cần bảo vệ và giữ gìn quỹ đất.

Đất khu nghệ thuật triển lãm sắp đặt

Giảm thiểu nguồn thải và kiểm soát ô nhiễm.

Đất giáo dục

- Điều tiết mật độ xây dựng công trình bằng cách tổ chức xen lẫn các mảng xanh.

- Chất thải rắn:

+ Sử dụng thùng rác có nắp đậy;

+ Phân loại rác hữu cơ, vô cơ tại nguồn và tối đa khả năng tái chế;

+ Đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển.

Đất công trình công cộng

- Giảm thiểu nguồn thải và kiểm soát ô nhiễm.

- Dành quỹ đất bố trí dải cây xanh hai bên đường sẽ có tác dụng vừa giảm ô nhiễm không khí vừa giảm ồn từ các công trình công cộng.

- Quy hoạch đồng bộ giao thông để giảm thiểu ùn tắc.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Sử dụng thùng rác có nắp đậy;

+ Phân loại rác hữu cơ, vô cơ tại nguồn và tối đa khả năng tái chế;

+ Đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển.

Đất y tế

- Các chất thải rắn y tế, đặc biệt là chất thải nguy hại phải được phân loại ngay tại nguồn và xử lý bằng lò đốt tránh gây ô nhiễm môi trường.

- Cần phải tiến hành thu gom và xử lý đối với nước thải y tế, tránh gây ô nhiễm hệ thống sông, hồ trong thành phố dẫn đến ô nhiễm khu vực ven biển.

Đất cơ quan

- Lập thiết kế hệ thống cây xanh cách ly, đảm bảo các yêu cầu cách ly tiếng ồn, bảo vệ tại các khu vực không an toàn, điều tiết khí hậu, v.v...

- Tổ chức giao thông đô thị hợp lý, an toàn, tiện lợi, kinh tế. Bố trí hợp lý vị trí bãi đỗ xe, đường đi bộ.

- Quản lý chất thải rắn:
- + Bỏ rác đúng nơi quy định, sử dụng thùng rác có nắp đậy;
- + Phân loại rác hữu cơ, vô cơ tại nguồn và tối đa khả năng tái chế;
- + Đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển.

Đất lịch sử, tôn giáo

Khu vực cần được giữ gìn, tôn tạo những giá trị văn hóa sẵn có

7.5.4. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường thành phố

a. Chương trình quan trắc

- Phối hợp với các khu vực khác trong thành phố Tam Kỳ, lập quy hoạch mạng lưới quan trắc môi trường đất, nước mặt, nước ngầm và không khí với tần suất:
 - Đối với sông, suối, biển: 6 tháng/lần.
 - Đối với môi trường xung quanh: 6 tháng/lần.

b. Chương trình giám sát

- Thông số giám sát:
 - Không khí: TSP, SO₂, NO_X, CO, VOC, tiếng ồn, cường độ xe.
 - Nước mặt: Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD₅, COD, SS, Σ N, Σ P, NO₃⁻, NO₂⁻, PO₄⁻, Coliform.
 - Nước ngầm: Nhiệt độ, pH, cặn lơ lửng, DO, BOD₅, COD, NH₄⁺, NO₃⁻, NO₂⁻, Fe, Mn, Coliform.
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn giám sát chất lượng môi trường không khí gồm có:
 - + QCVN 05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.
 - + TCVN 5937-2005: Chất lượng không khí – Tiêu chuẩn chất lượng không khí xung quanh.
 - + TCVN 5949-1998: Âm học – Tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư – Mức ồn cho phép.
 - + Các quy chuẩn giám sát chất lượng môi trường nước:
 - + QCVN 08: 2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước mặt.
 - + QCVN 14: 2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt.

8. CÁC DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ

Bảng khái toán kinh phí các dự án ưu tiên đầu tư

TT	Danh mục dự án	Đơn vị	Quy mô	Kinh phí (10 ⁶ đồng)	Nguồn vốn
A	Giao thông			1.223.598	
1	QL 40B	m	1.514	66.767	Ngân sách
2	ĐT 615	m	1.780	52.599	Ngân sách
3	Trục chính cảnh quan đô thị (Đường Điện Biên Phủ)	m	1.343	65.471	Ngân sách
4	Đường Thanh niên	m	7.923	185.398	Ngân sách
5	Đường chính phía Nam khu nghiên cứu	m	1.558	36.457	Ngân sách
6	Tuyến đường liên khu vực song song với đường Võ Chí Công về phía Đông	m	7.194	168.340	Ngân sách
7	Tuyến đường liên khu vực phía Tây sông Trường Giang	m	7.270	170.118	Ngân sách
8	Tuyến liên khu vực Ven biển	m	4.979	84.021	Ngân sách
9	Cầu trên tuyến ĐT615 MC (4-4); Cầu trên tuyến đường khu vực MC (5*-5*); Cầu đường Điện Biên Phủ MC (3-3); Cầu trên tuyến QL 40B MC (2-2); Cầu trên tuyến phía Nam khu nghiên cứu MC (5-5)	m	1.516	57.851	Ngân sách
B	Các dự án hạ tầng			129.048	
1	Dự án các tuyến đường dây 22kV đi ngầm XD mới	km	34	40.800	Ngân sách
2	Kè sông Trường Giang	m	13.416	40.248	Ngân sách
3	Trạm xử lý nước thải	m ³ /ngđ	4.000	48.000	Ngân sách
C	Các dự án phát triển các khu đô thị và khu chức năng khác			6.467.269,90	
1	Khu nghỉ dưỡng và dịch vụ cao cấp	Ha	160,29	1.021.047,30	Xã hội hóa
2	Khu khách sạn 3 - 4 sao và du lịch cộng đồng	Ha	100,83	642.287,10	Xã hội hóa
3	Khu du lịch và triển lãm nghệ thuật Tam Thanh Beach	Ha	143,09	638.038,31	Xã hội hóa
4	Khu homestay, dịch vụ ngư nghiệp và biệt thự	Ha	610,81	3.112.687,76	Xã hội hóa
5	Khu đô thị du lịch và các tiện ích đô thị phụ trợ	Ha	183,71	1.053.209,43	Xã hội hóa

9. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

9.1. Kết luận

Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Phân khu 12 - Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ thực hiện nghiên cứu Quy hoạch theo quy định hiện hành của Nhà nước về lập quy hoạch phân khu đô thị; Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai của tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050; Quyết định số 3500/QĐ-UBND: Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Thông báo số 36/2016/TB-UBND ngày 08/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Đinh Văn Thu tại cuộc họp nghe báo cáo thông qua các đồ án Quy hoạch Phân khu xây dựng (1/5000) phân khu 8, phân khu 9, phân khu 12, thành phố Tam Kỳ; Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 11/4/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập 03 đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) Phân khu 8 – Trung tâm đô thị mới phía Đông thành phố Tam Kỳ; Phân khu 9 – Trung tâm hành chính, chính trị mới thành phố Tam Kỳ; Phân khu 12 – Trung tâm dịch vụ du lịch ven sông, ven biển thành phố Tam Kỳ. Nhằm hình thành phân khu đúng với tính chất là trung tâm dịch vụ, du lịch ven sông, ven biển của đô thị Tam Kỳ, khai thác tốt các tiềm năng, lợi thế điều kiện tự nhiên của khu vực. Đồng thời, làm cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng, kêu gọi đầu tư, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất đai. Việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch phân khu sẽ hình thành hạ tầng khung đáp ứng đồng bộ để kêu gọi các nhà đầu tư thực hiện đầu tư các khu chức năng đồng bộ, tạo bộ không gian kiến trúc cảnh quan theo đúng định hướng mà quy hoạch chung đô thị đã đề ra.

9.2. Kiến nghị

Kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt để UBND Thành phố Tam Kỳ có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC: BẢNG THỐNG KÊ VÀ SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT 3 ĐỒ ÁN

TT	Loại đất	QHC Tam Kỳ (QĐ3500)		QHC KTM Chu Lai (QĐ1737)		QH PK12		So Sánh	
		Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	QHC Tam Kỳ	QHC KTM Chu Lai
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(+/-)	(+/-)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Đất xây dựng đô thị	760,31	55,17	699,17	50,73	722,93	52,46	(37,38)	+23,76
I	Đất dân dụng	239,87	17,40	288,40	20,93	367,82	26,69	+127,95	+79,42
1	Đất ở	237,28	17,22	288,03	20,90	227,48	16,51	-9,8	-60,55)
1,1	Đất ở làng xóm	237,28	17,22	227,17	16,48	170,12	12,34	-67,16	-57,05)
1,2	Đất nhóm nhà ở	-	-	60,86	4,42	57,36	4,16	+57,36	-3,50
2	Đất công cộng	2,59	0,19	0,37	0,03	14,89	1,08	+12,3	+14,52
3	Đất trường học	-	-	-	-	8,73	0,63	+8,73	+8,73
4	Đất TM -DV	-	-	-	-	49,53	3,59	+49,53	+49,53
5	Đất cây xanh	-	-	-	-	67,19	4,88	+67,19	+67,19
II	Đất ngoài dân dụng	520,44	37,76	410,77	29,81	355,11	25,77	-165,33	-55,66
1	Đất du lịch	286,15	20,76	285,19	20,69	178,73	12,97	-107,42	-106,46
2	Đất trung tâm y tế	-	-	-	-	2,86	0,21	+2,86	+2,86
3	Đất cây xanh chuyên đề	69,01	5,01	36,14	2,62	32,94	2,39	-36,07	-3,20
4	Đất quốc phòng	0,72	0,05	0,65	0,05	0,55	0,04	-0,17	-0,10)
5	Đất nghĩa trang	-	-	-	-	0,66	0,05	+0,66	+0,66
5	Đất dự trữ phát triển	70,89	5,14	-	-	-	-	-70,89	+0
6	Đất giao thông và HTKT khác	93,67	6,80	88,79	6,44	139,37	10,11	+45,7	+50,58
B	Đất khác	617,87	44,83	679,01	49,27	617,39	44,80	-0,48	-61,62
1	Đất nông nghiệp	309,26	22,44	302,57	21,95	249,29	18,09	-59,97	-53,28
2	Đất lâm nghiệp	33,58	2,44	115,27	8,36	102,20	7,42	+68,62	-13,07
3	Đất mặt nước	275,03	19,96	261,17	18,95	265,90	19,29	-9,13	+4,73
4	Đất làng xóm	-	-	-	-	37,86	2,75	+37,86	+37,86
	Tổng	1.378,18	100,00	1.378,18	100,00	1.378,18	100,00		

VĂN BẢN PHÁP LÝ

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 12

TRUNG TÂM DỊCH VỤ DU LỊCH VEN SÔNG, VEN BIỂN THÀNH PHỐ TAM KỶ

BẢN VẼ A3

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 12

TRUNG TÂM DỊCH VỤ DU LỊCH VEN SÔNG, VEN BIỂN THÀNH PHỐ TAM KỲ

PHỤ LỤC

QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU 12

TRUNG TÂM DỊCH VỤ DU LỊCH VEN SÔNG, VEN BIỂN THÀNH PHỐ TAM KỲ