

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - tự do - Hạnh phúc



THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÙNG
HUYỆN TĨNH GIA, TỈNH THANH HÓA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÙNG
HUYỆN TĨNH GIA, TỈNH THANH HÓA

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2019

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN ĐÔNG TIẾN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Minh Tuấn

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN QH - KT THANH HÓA
VIỆN TRƯỞNG



VIỆN TRƯỞNG
Phan Lê Quang

Thanh Hóa /2019

PHẦN I.....	5
LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	5
2. Mục tiêu, quan điểm và yêu cầu phát triển của khu vực.....	6
PHẦN II.....	9
ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	9
1. Đặc điểm tự nhiên.....	9
2. Đặc điểm hiện trạng	11
2.1. Hiện trạng sử dụng đất đai.....	11
2.2. Hiện trạng dân cư và các công trình kiến trúc.....	11
2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	12
2.4. Đánh giá sơ bộ hiện trạng.....	12
2.5. Đánh giá tổng hợp hiện trạng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu.....	13
2.5.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng khu vực quy hoạch và vùng phụ cận:.....	13
2.5.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch:	14
PHẦN III.....	17
CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN.....	17
1. Các chỉ tiêu khống chế theo quy hoạch chung.....	17
2. Các chỉ tiêu chính của đồ án.....	17
2.1. Tính chất, chức năng:	17
2.2. Quy mô dân số và đất đai:	17
2.3. Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất:.....	17
PHẦN IV.....	18
ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH.....	18
1. Đề xuất phương án quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.....	18
1.2. Nguyên tắc tổ chức.....	19
1.3. Hình thức tổ chức không gian phương án chọn.....	19
2. Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất.....	20
2.1. Bảng tổng hợp sử dụng đất.....	20
2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	21
2.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị.....	22
3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	23
3.1. Quy hoạch giao thông.....	23
a) Nguyên tắc thiết kế:.....	23
b) Giải pháp thiết kế:.....	23
c) Các công trình giao thông khác:	24
3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	25
a) San nền:.....	25
b) Thoát nước mưa:	26
3.3. Quy hoạch cấp nước.....	27
a) Cơ sở thiết kế:	27
b) Nhu cầu sử dụng nước:	28
c) Nguồn nước cấp:	29
d) Mạng lưới đường ống cấp nước:.....	29
3.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.....	29
a. Căn cứ:.....	29
b. Tiêu chuẩn thoát nước:	29
c. Lưu lượng nước thải trong khu vực:	29
d. Thiết kế mạng lưới thoát nước:.....	29
e) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường.....	30
3.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:.....	31
3.5.1. Cơ sở số liệu thiết kế:	31
3.5.2. Chỉ tiêu cấp điện:.....	31
3.5.3. Dự báo nhu cầu phụ tải:.....	31
3.5.4. Định hướng cấp điện:	32
a. Lưới điện:	32
b. Trạm biến áp:	32
c. Điện hạ thế:	33

PHẦN I

LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Khu kinh tế Nghi Sơn được lựa chọn là một trong 8 khu kinh tế ven biển trọng điểm ưu tiên đầu tư của Quốc gia. Đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng tại Quyết định số: 1699/QĐ-TTg ngày 07 tháng 12 năm 2018 với chức năng là khu kinh tế tổng hợp, đa ngành, đa lĩnh vực với trọng tâm là công nghiệp Lọc - Hoá dầu, công nghiệp nặng và công nghiệp cơ bản, gắn với việc xây dựng và khai thác có hiệu quả cảng biển nước sâu; là khu đô thị công nghiệp - dịch vụ - du lịch quan trọng của tỉnh Thanh Hóa và vùng Nam Thanh - Bắc Nghệ, với tổng diện tích lập quy hoạch 106.000 ha (trong đó, có 66.497,57 ha đất liền, hải đảo và 39.502,43 ha mặt nước biển).

Việc điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng KKT Nghi Sơn nhằm đáp ứng yêu cầu: Tạo ra một động lực mới cho sự phát triển KTXH của tỉnh Thanh Hóa và khu vực: giải quyết nhu cầu thiếu đất để bố trí các loại hình công nghiệp phụ trợ, công nghiệp công nghệ cao, công nghệ ICT, công nghiệp nhẹ, chế biến nông lâm thủy sản...; khai thác tối đa tiềm năng, lợi thế phát triển du lịch trong phạm vi KKT; giải quyết nhu cầu phát triển đô thị, đáp ứng nhu cầu nơi ở, việc làm, đi lại cho các cán bộ, công nhân, người lao động các ngành công nghiệp, dịch vụ, du lịch và vui chơi giải trí cho người dân đô thị; điều chỉnh, bổ sung một số khu chức năng và hạ tầng kỹ thuật trong KKT có nhiều bất cập trong quá trình triển khai, thực hiện vừa qua.

Xây dựng và phát triển KKT Nghi Sơn đồng bộ và hiện đại với tiêu chí đô thị loại I theo hướng sinh thái, bền vững theo mô hình thành phố thông minh; kết hợp phát triển kinh tế, xã hội với quốc phòng an ninh có Tầm nhìn - Bản sắc - Cạnh tranh trong khu vực.

Theo đề án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/ Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa, với chức năng là đất dân cư mới đô thị. Hiện nay UBND tỉnh đã gửi Hội đồng nhân dân tỉnh tại Tờ trình số 177/TTr-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2018 về việc Quyết định chủ trương đầu tư xây dựng tuyến đường Hải Hòa – Bình Minh, huyện Tĩnh Gia thực hiện đầu tư theo hình thức PPP, hợp đồng BT với tổng chiều dài 5,84km, quy mô mặt cắt ngang bề rộng nền đường $B_n=34m$, bề rộng mặt đường $B_m = 2 \times 6 = 12m$, bề rộng vỉa hè $B_{hè} = 2 \times 5 = 10m$, bề rộng giải phân cách $B_{gpc} = 12m$; điểm đầu giao QL1A (tại ngã ba đường vào Bệnh viện Đa khoa huyện Tĩnh Gia), thuộc địa phận thôn

Xuân Hòa, xã Hải Hòa; điểm cuối giao với đường Bắc – Nam 2, thuộc địa phận Thôn 9, xã Xuân Lâm, huyện Tĩnh Gia.

Việc tiến hành lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa thuộc quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn nhằm cụ thể hoá và làm chính xác những quy định của đồ án quy hoạch chung xây dựng, làm cơ sở để chỉ đạo việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch. Tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển kinh tế, đồng thời đẩy nhanh tốc độ đầu tư xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn theo hướng Công nghiệp hóa - Hiện đại hóa là cần thiết.

2. Mục tiêu, quan điểm và yêu cầu phát triển của khu vực

2.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án điều chỉnh, Mở rộng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018.

- Phát huy hiệu quả sử dụng quỹ đất đã xác định trong đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế Nghi Sơn, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa khu vực quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tạo nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước;

- Từng bước xây dựng hoàn chỉnh các khu chức năng đô thị, kết nối không gian và kết cấu hạ tầng đô thị tạo thành thể thống nhất, hài hòa với cảnh quan, phát triển bền vững, thân thiện;

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa thành một khu ở hiện đại, đồng bộ về công trình kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân và phát triển bền vững;

- Làm cơ sở pháp lý kêu gọi đầu tư, lập dự án đầu tư, quản lý và thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

2.2. Quan điểm lập quy hoạch:

Tuân thủ quy hoạch chung, điều chỉnh và khớp nối đồng bộ với các quy hoạch có liên quan, thiết kế hiện đại với cơ sở hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn của đô thị loại III, phân khu chức năng hợp lý.

- Cấu trúc quy hoạch cần rõ ràng và linh hoạt nhằm đáp ứng cho hiện tại cũng như tương lai lâu dài;

- Tạo dựng không gian phù hợp cảnh quan khu vực để tạo nên một khu dân cư sinh thái, tiện nghi, thân thiện và an toàn cho người sử dụng;

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung của toàn khu vực tạo thành một hệ

thông hoàn chỉnh.

- Khớp nối đồng bộ các mặt bằng quy hoạch, các dự án đầu tư đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Phương án thiết kế không tác động đến các khu vực đang khai thác sử dụng, các khu dân cư hiện trạng. Chỉ nghiên cứu gắn kết về mặt không gian trong toàn khu thiết kế mới cũng như kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh.

2.3. Yêu cầu phát triển tổng thể khu vực:

- Hình thành khu vực phát triển đô thị đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch đã được phê duyệt.

- Hình thành khu vực có không gian kiến trúc hiện đại, hài hoà giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện có.

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo hài hòa, đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật.

3. Căn cứ pháp lý

3.1. Cơ sở pháp lý:

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

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/09/2009;

- Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Căn cứ Nghị định số: 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Quyết định số: 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số: 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018 của Thủ Tướng chính phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Nghị Quyết 141/NQ-HĐND ngày 13/12/2018 về việc công nhận đô thị Tĩnh Gia đạt tiêu chí đô thị loại IV;

- Căn cứ Văn bản số: 8498/UBND-CN ngày 19/7/2018 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương địa điểm lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá;

- Căn cứ Quyết định số: 2096/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của Chủ tịch UBND huyện Tĩnh Gia về việc phê duyệt nhiệm vụ lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa;

- Căn cứ Thông báo số 4282/SXD-QH ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Sở Xây dựng Thanh Hóa, về việc Kết luận hội nghị thẩm định Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp số 6 Khu kinh tế Nghi Sơn; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình; Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia.

3.2. Các cơ sở tài liệu:

- Hồ sơ điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;
- Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;
- Bản đồ địa chính xã Nguyên Bình, xã Bình Minh;
- Các dự án đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;
- Các tài liệu, số liệu điều tra mới nhất về điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch.

3.3. Các cơ sở bản đồ

- Hồ sơ điều chỉnh, Mở rộng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018;
- Bản đồ địa chính xã Bình Minh, xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia;
- Các dự án đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;
- Các tài liệu, số liệu điều tra mới nhất về điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực nghiên cứu quy hoạch.

dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình có quy mô lớn (chiều cao tầng > 12 tầng) mà không cần có biện pháp xử lý nền móng.

1.2.4. Cảnh quan thiên nhiên

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp (đất trồng hoa màu) vì vậy cảnh quan xung quanh khu vực không có công trình gì đặc biệt.

2. Đặc điểm hiện trạng

2.1. Hiện trạng sử dụng đất đai

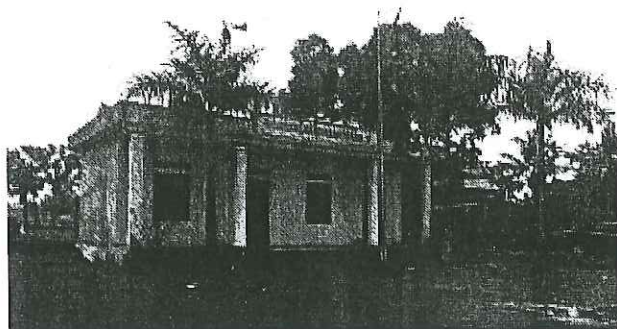
Tổng diện tích dự kiến lập quy hoạch khoảng 184.557,0 m², khu vực chủ yếu là đất nông nghiệp (đất trồng hoa màu) với diện tích chiếm 92,56%, đất công trình công cộng chiếm 0,567%; đất giao thông, kênh mương chiếm 6,88%; còn lại là đất trồng mặt nước một phần là đất trồng lúa kém hiệu quả.

Hiện trạng sử dụng đất toàn khu được đánh giá theo bảng sau:

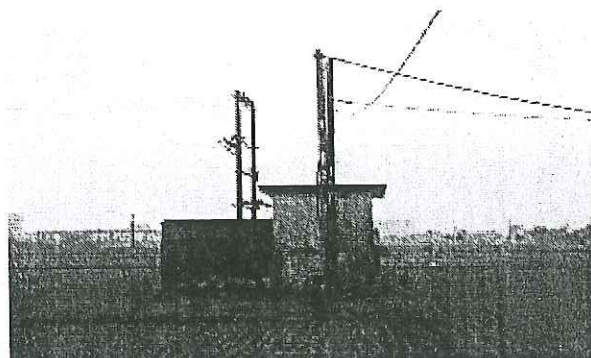
TT	TÊN LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT CÔNG TRÌNH CC		1.046,81	0,567
1	TRẠM ĐIỆN	TĐ	117,06	0,063
2	NHÀ VĂN HÓA	VH	929,75	0,50
B	ĐẤT TRỒNG MÀU		170.817,85	92,56
C	ĐẤT GIAO THÔNG AO HỒ...		12.692,34	6,88
1	ĐẤT AO HỒ	AO	483,91	0,26
2	ĐẤT GIAO THÔNG		12.208,43	6,61
	TỔNG:		184.557,0	100,0

2.2. Hiện trạng dân cư và các công trình kiến trúc

Trong khu vực lập quy hoạch có nhà văn hóa thôn Cao Thắng 2 (Nổ Giáp 2), đây là công trình cấp IV đến nay nhân dân thôn Cao Thắng 2 ít sinh hoạt chủ yếu sinh hoạt tại nhà văn hóa thôn Cao Thắng 1 (Nổ Giáp 1) và trạm biến áp Nguyễn Bình.



Hình 3: Nhà văn hóa thôn Cao Thắng



Hình 4: Nhà trạm biến áp Nguyễn Bình

Như vậy trong quá trình triển khai thực hiện dự án có cơ chế hỗ trợ đền bù 2 hạng mục công trình nêu trên đảm bảo nhu cầu sinh hoạt cho nhân dân trong khu vực.

2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- *Giao thông*: khu đất nghiên cứu quy hoạch tiếp giáp với các trục đường hiện trạng chính:

+ Phía Bắc giáp: đường trong khu dân cư hiện trạng, là đường bê tông; mặt đường 4,5-6,0 m.

+ Phía Nam giáp đường giao thông Hải Thanh - Nguyễn Bình, mặt đường nhựa: 10,5m; hè: 5,0m.

- *Cấp điện, cấp nước*: Khu vực đang sử dụng nguồn điện và hệ thống cấp nước sạch chung của đô thị trung tâm vùng huyện.

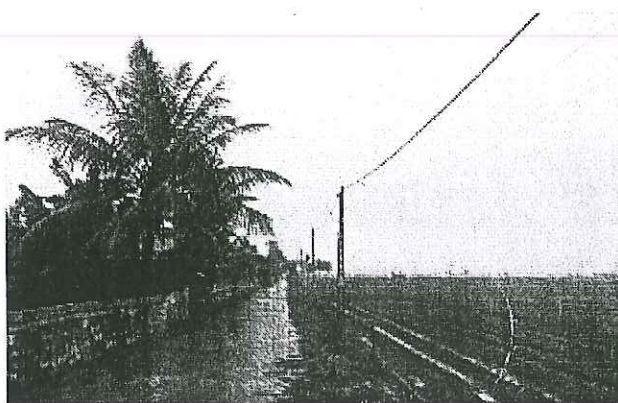
- *Hệ thống thoát nước*: tuyến đường hiện nay đã có hệ thống thoát nước chung.

- *Hiện trạng vệ sinh môi trường*:

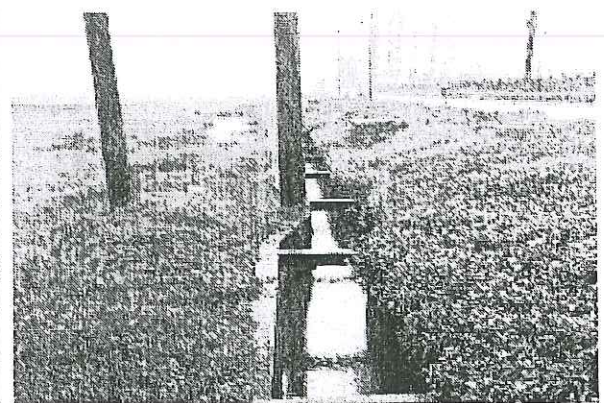
+ Trong giới hạn khu vực nghiên cứu phần lớn là đất ruộng. Tổng thể khu vực không có nguồn gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường.

+ Trong khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải riêng biệt. Nước thải sinh hoạt của dân cư hiện trạng được xử lý qua bể phốt sau đó tự thấm ngấm hoặc được thoát vào hệ thống thoát nước mặt.

+ Chất thải rắn đã được thu gom bởi công ty môi trường, tuy nhiên một phần vẫn được người dân thu gom và đốt tại chỗ.



Hình 5: Đường bê tông thôn Cao Thắng (phía Bắc giáp ranh giới lập QH)



Hình 6: Tuyến mương thoát nước tiếp giáp đường Hải Thanh – Nguyễn Bình

2.4. Đánh giá sơ bộ hiện trạng

Thuận lợi:

- Nằm tại đô thị trung tâm thị vùng huyện Tĩnh Gia về phía Nam, có hệ thống giao thông tiếp cận thuận lợi; Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình

bằng phẳng, quỹ đất xây dựng thuận lợi, khu vực có các dự án đã được đầu tư xây dựng như nhà ở cho chuyên gia Lọc hóa dầu Nghi Sơn, tạo được cảnh quan đẹp.

- Có các hệ thống HTKT đã được đầu tư.
- Thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng.

Khó khăn:

Việc đầu tư xây dựng sát với dân cư hiện trạng sẽ gặp khó khăn khi kết nối hạ tầng kỹ thuật mới và hiện có.

2.5. Đánh giá tổng hợp hiện trạng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu.

2.5.1. Đánh giá tổng hợp hiện trạng khu vực quy hoạch và vùng phụ cận:

- Tổng thể 02 khu vực lập quy hoạch nằm chủ yếu thuộc địa giới hành chính xã Nguyên Bình và xã Bình Minh, huyện Tĩnh Gia với diện tích cụ thể như sau: xã Nguyên Bình 32,2ha; xã Bình Minh 1,0 ha. Căn cứ vị trí, diện tích, ranh giới lập quy hoạch thì khu vực tiếp giáp trực tiếp với dân cư hiện trạng xã Nguyên Bình (thôn Cao Thắng) và cách khu dân cư hiện trạng xã Bình Minh khoảng cách ngắn nhất là 2,8km (thôn Thanh Đông). Do đó giải pháp đánh giá tổng hợp hiện trạng sử dụng đất chỉ tập trung đánh giá trên địa giới hành chính xã Nguyên Bình.

- Xã Nguyên Bình khoảng 7.992 người, trong đó dân số đang trong độ tuổi lao động 3.906 người với các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho nhân dân trong toàn xã như bảng sau:

TT	Tên	Diện tích	Số cán bộ (người)	Số học sinh (người)	Khoảng cách đến vị trí dự kiến QH (Km)
I	Giáo dục				
1	Trường mầm non	1345	21	370	1,5
2	Trường tiểu học	1435	56	537	1,2
3	Trường THCS	1375	39	358	1,2
4	Trường THPT, dạy nghề (nếu có)				
II	Trạm y tế, phòng khám đa khoa	2100	7	5	2,0
III	Chợ trung tâm thương mại				
IV	Sân thể thao	10000			1,5

- Vị trí đất quy hoạch cách hệ thống cơ sở hạ tầng đã có của khu vực như trường Tiểu học và Trung học khoảng 1,2km; trường Mầm non khoảng 2,0km; khu trung tâm thể thao 1,5km. Tuy nhiên khu vực này bị chia cắt bởi trục giao thông đối ngoại là Quốc lộ 1A, do đó trong tương lai khi phát triển đất nhóm ở mới theo định hướng quy hoạch thì cần xem xét tăng cường đất công cộng phục

vụ đơn vị ở (đất cây xanh, đất trường Mầm non, trường Tiểu học, đất thương mại đơn vị ở).

- Hiện tại khu vực lân cận đã chấp thuận địa điểm để xây dựng chợ Bình Minh (phía Đông đường Hải Hòa – Bình Minh). Như vậy khu vực chợ này đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn bộ khu vực dự kiến lập quy hoạch, không cần thiết phải bố trí chợ trong 2 khu.

- Y tế: Phía Tây QL1A cách khu vực lập quy hoạch khoảng 800m hiện tại có bệnh viện đa khoa Quốc tế Hợp Lực với quy mô 300 giường bệnh đã đi vào hoạt động. Như vậy về nhu cầu y tế tại khu vực lập quy hoạch là không cần thiết.

2.5.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch:

- Theo Quyết định số 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018 của Thủ Tướng chính phủ về việc Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 thì vị trí khu đất quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Nguyên Bình và là đất đơn vị ở (gồm các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở như: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở; trạm y tế, chợ, trung tâm thể dục thể thao, điểm sinh hoạt văn hóa và các trung tâm dịch vụ cấp đơn vị ở khác; vườn hoa, sân chơi trong đơn vị ở; đất giao thông nội bộ và bãi đỗ xe phục vụ đơn vị ở...).

- Theo Nghị Quyết 141/NQ-HĐND ngày 13/12/2018 về việc công nhận đô thị Tĩnh Gia đạt tiêu chí đô thị loại IV xác định xã Nguyên Bình trở thành phường trong tương lai với hệ thống cơ sở hạ tầng hiện có.

- Theo Văn bản chủ trương của UBND tỉnh Thanh Hóa đã cấp cho Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật Hà Nam và Công ty TNHH Đông Tiến nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xác định đây là 2 khu ở của đô thị với tính chất và chức năng như nhau. Như vậy để tính toán các chỉ tiêu cơ sở HTXH, HTKT phải đồng bộ với nhau, chia sẻ cho nhau để tạo nên tổng thể một khu ở đô thị với các tiện nghi đô thị đạt tiêu chuẩn đô thị loại 3.

- Dựa trên tình hình thực tế và nhu cầu đầu tư, hai bên đã thống nhất mỗi bên đảm nhận một chức năng riêng trong khu đất của mình để đảm bảo quy chuẩn, quy định của nhà nước, đồng thời bổ trợ cho nhau tạo thành một đơn vị ở hoàn chỉnh, cụ thể như sau:

+ Bên phía khu đất của Công ty TNHH Đông Tiến đảm nhận các chức năng: nhóm nhà ở, các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở: trường mầm non, trung tâm

dịch vụ cấp đơn vị ở, đất nhà ở xã hội, đất thể dục thể thao cây xanh, sân chơi và điểm sinh hoạt văn hóa, bãi đỗ xe, đường giao thông nội bộ.

+ Bên phía khu đất của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển hạ tầng kỹ thuật Hà Nam đảm nhận các chức năng: nhóm nhà ở, các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở: trường tiểu học, đất thể dục thể thao cây xanh, sân chơi và điểm sinh hoạt văn hóa, bãi đỗ xe, đường giao thông nội bộ.

+ Đối với đất trung tâm hành chính: Dự báo về dân số cho tổng thể cả 2 khu khoảng 6.000-7.000 dân nên chưa cần thiết phải bố trí đất trung tâm hành chính.

+ Đối với đất chợ: Hiện tại khu vực lân cận đã chấp thuận địa điểm để xây dựng chợ (phía Đông đường Hải Hòa – Bình Minh). Như vậy khu vực chợ này đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn bộ khu vực dự kiến lập quy hoạch, không cần thiết phải bố trí chợ trong 2 khu.

+ Đối với đất nhà ở xã hội: Căn cứ Nghị định số: 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì đối với cả 2 khu vực dự kiến lập quy hoạch điều phải dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên căn cứ vào điều kiện và khả năng thu hút đầu tư đối với hạng mục này cần phải bố trí tập trung tại một khu vực để thuận tiện cho việc đầu tư xây dựng. Theo thống nhất thì nhà ở xã hội sẽ được bố trí trong đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia.

- Trên cơ sở các phân tích nêu trên 02 đơn vị được giao tổ chức lập quy hoạch đề xuất Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch:

a) Dự báo quy mô dân số:

Dự báo trong khu vực lập quy hoạch khoảng 6.000 đến 7.000 người.

b) Các chỉ tiêu sử dụng đất, xây dựng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở : 50 - 60m² /người

Trong đó:

- Đất ở tối thiểu : 25 – 28 m² /người

- Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở : 3 - 5 m² /người

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: 2 - 5 m² /người

- Đất giao thông nội bộ : 19 - 22 m² /người

* *Chỉ tiêu xây dựng:*

- Đất ở thấp tầng: Tầng cao trung bình 2-5 tầng, mật độ xây dựng 80-100%.

- Công trình nhà ở riêng lẻ (Nhà vườn, biệt thự): Tầng cao trung bình 3-4 tầng, mật độ xây dựng 50-70%.

- Công trình dịch vụ cấp đơn vị ở:

+ Công trình công cộng (trường học, cây xanh, bãi đỗ xe phục vụ nhóm ở, đất phục vụ sinh hoạt cộng đồng): Tầng cao trung bình 1-2 tầng, mật độ xây dựng 30% - 45%. Các công trình công cộng cấp đơn vị ở (Hành chính, trường THCS, Chợ...) có thể sử dụng chung với các khu vực lân cận.

+ Nhà ở xã hội (chung cư): Tầng cao trung bình 5 tầng, mật độ xây dựng 35-45%

+ Công trình công cộng (Công trình thương mại, nhà văn hóa khu phố; trường mầm non...): Tầng cao trung bình 1-7 tầng, mật độ xây dựng 30-45%.

c) Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông: Đất giao thông 30 ÷ 35%.

+ Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.

+ Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.

+ Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.

+ Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày đêm.

+ Rác thải: Thu gom xử lý 100%.

PHẦN III

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

1. Các chỉ tiêu không chế theo quy hoạch chung

Theo Đồ án điều chỉnh, Mở rộng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1699/QĐ-TTg ngày 07/12/2018.

2. Các chỉ tiêu chính của đồ án

2.1. Tính chất, chức năng:

Là khu ở mới thuộc xã Nguyên Bình và xã Bình Minh huyện Tĩnh Gia với các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

2.2. Quy mô dân số và đất đai:

- Diện tích quy mô lập quy hoạch: 184.557,0 m²
- Dự báo quy mô dân số: Khoảng 3000 đến 4.000 người.

2.3. Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất:

a) *Chỉ tiêu sử dụng đất:* trung bình đạt khoảng: 52,73 m²/người

Trong đó:

- Đất công cộng trung bình đạt khoảng: 4,33 m²/người.
- Đất ở trung bình đạt khoảng: 26,9 m²/người.
- Đất cây xanh, thể thao trung bình đạt khoảng: 3,02 m²/người.
- Đất giao thông trung bình đạt khoảng : 20,3 m²/người.

b) *Chỉ tiêu xây dựng:*

- Công trình nhà ở thấp tầng liên kế: Tầng cao trung bình 2 – 5 tầng, mật độ xây dựng 80% - 100%.

- Công trình nhà ở thấp tầng riêng lẻ (Nhà vườn, biệt thự): Tầng cao trung bình 3 – 4 tầng, mật độ xây dựng 50% - 70%.

- Công trình công cộng (trường mầm non; thương mại – bãi xe; cây xanh thể dục thể thao, nhà văn hóa phục vụ sinh hoạt cộng đồng): Tầng cao trung bình 1 – 7 tầng, mật độ xây dựng 30% - 45%. Các công trình công cộng cấp đơn vị ở có thể sử dụng chung với các khu vực lân cận.

- Công trình nhà ở xã hội dạng chung cư: Tầng cao trung bình 1 – 5 tầng, mật độ xây dựng 30% - 45%. Nhà ở xã hội tái định cư dạng liên kế tầng cao 2-5 tầng, mật độ xây dựng 80-100%.

c) *Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:*

- Tiêu chuẩn cấp nước: 120 lít/người/ngày.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt: 80% nước cấp.
- Chỉ tiêu xử lý rác thải: 1,2 kg/ng-ngày (thu gom 100%).
- Tiêu chuẩn cấp điện:
 - + Điện nhà chia lô: 3KW/ Hộ
 - + Điện nhà biệt thự: 5KW/ nhà
 - + Điện công trình thương mại: 85W/ m² sàn
 - + Điện trường học : 25W/m² sàn
- Đất giao thông: 35,5%.

PHẦN IV ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

1. Đề xuất phương án quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

1.1 Cơ cấu tổ chức không gian.

- Rà soát, đánh giá chi tiết lại quỹ đất từ đó đề xuất các giải pháp sử dụng, hình dáng kiến trúc và chức năng công trình cho phù hợp với Đồ án điều chỉnh, Mở rộng quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt.

- Các chức năng chính bao gồm:

+ Đất nhà ở dạng liền kề, nhà vườn, nhà ở xã hội;

+ Đất trường học (trường mầm non);

+ Đất hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

Khu đất lập quy hoạch phân chia thành hai khu, khu phía Đông và khu phía Tây tuyến đường Hải Hòa – Bình Minh, chức năng như sau:

*) *Khu phía Đông tuyến đường Hải Hòa – Bình Minh:*

- Với diện tích 111.721m², bố trí một tuyến đường 25,0m (Lòng đường 12m; vỉa hè 6,5mx2) chính giữa khu đất kết nối từ đường Hải Hòa – Bình Minh với Quốc lộ 1A. Đây là trục xương sống, cảnh quan của khu nhà ở đô thị, kết nối các khu chức năng của toàn khu vực. Ngoài ra có các tuyến đường liên khu vực phía Bắc và phía Nam kết nối với các trục giao thông của đô thị tạo ra một bộ khung hạ tầng đồng bộ, mạch lạc.

- Khu công viên cây xanh, TDTT, tập trung bố trí trung tâm khu đất, đây là điểm nhấn không gian của khu vực, là khu vui chơi giải trí, thể dục thể thao, công viên cây xanh, đường dạo, ghế đá... tạo cảnh quan, môi trường sinh thái.

- Về HTXH được bố trí phía Bắc tiếp giáp trục giao thông chính liên khu vực; Với diện tích khu đất đạt chuẩn Quốc gia, khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng bố trí trong công viên cây xanh, các công trình này tạo thành lõi trung tâm của đô thị nó không những phục vụ cho các khu dân cư mới mà còn phục vụ cho các khu dân cư hiện trạng của các vùng lân cận.

- Các công trình nhà ở liền kề bố trí xung quang khu đất tiếp giáp với các tuyến giao thông đối ngoại, giao thông liên khu vực và một phần phía trong; Vị trí khu đất biệt thự bố trí dọc tuyến đường chính giữa khu đất kết nối từ đường Hải Hòa – Bình Minh tạo thành lõi xanh, gắn kết với công viên cây xanh.

*) *Khu phía Tây tuyến đường Hải Hòa – Bình Minh:*

- Đất Trung tâm thương mại, bãi xe được bố trí phía Bắc tiếp giáp tuyến đường Hải Hòa – Bình Minh và trục giao thông chính liên khu vực; Với vị trí này thuận lợi cho việc vận hành khai thác, quảng bá sản phẩm và nhân dân tiếp cận dễ dàng.

- Khu công viên cây xanh, TDTT kết hợp nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng bố trí trong lõi khu dân cư (tiểu khu) đảm bảo bán kính phục vụ tạo thành lõi cây xanh thông thoáng, cải tạo môi trường sinh thái.

- Các công trình nhà ở liên kế gắn kết với khu dân cư và công trình HTKT, HTXH thuộc Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình; Khu nhà ở xã hội của Tập đoàn Hongfu; tuyến giao thông kết nối từ tuyến đường Hải Hòa – Bình Minh vào với mặt cắt ngang 22,5m (Lòng đường 10,5m; vỉa hè 6mx2) và 2 tuyến đường với mặt cắt ngang 17,5m (Lòng đường 7,5m; vỉa hè 5mx2).

- Khu đất nhà ở xã hội gồm: Đất nhà ở xã hội của Tập đoàn Hongfu và phần đất nhà ở xã hội thuộc đồ án, vị trí tiếp giáp tuyến đường Hải Hòa – Bình Minh, tuyến đường hiện trạng Hải Thanh – Nguyên Bình và tuyến đường theo quy hoạch (Tuyến ĐT1) đã được đầu tư hoàn chỉnh; tổng diện tích đất nhà ở xã hội 23.111,0 m², tầng cao trung bình 5 tầng. Với vị trí này thuận lợi cho việc đầu tư và khai thác.

1.2. Nguyên tắc tổ chức.

- Tuân thủ quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050 và khớp nối đồng bộ với các quy hoạch có liên quan, thiết kế hiện đại với cơ sở hạ tầng đồng bộ, phân khu chức năng hợp lý.

- Cải dịch các tuyến kênh, mương hiện có theo khung hạ tầng kỹ thuật đảm bảo khả năng thoát nước tốt cho khu vực.

- Cải dịch tuyến đường dây 35kv chạy qua khu vực theo khung hạ tầng.

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Xây dựng các khu dân cư mới và đảm bảo nhu cầu sử dụng hệ thống HTXH theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

1.3. Hình thức tổ chức không gian phương án chọn.

- ***Các nhóm ở:*** Bố trí các khu ở mới khang trang với hình thức kiến trúc hiện đại dọc tuyến đường nội bộ và đường giao thông đối ngoại theo quy hoạch nhằm khai thác lợi thế và hiệu quả đầu tư khi tuyến đường này được xây dựng.

- ***Công viên cây xanh mặt nước và không gian mở:***

+ Xác định không gian trọng tâm của khu vực. Tổ chức cảnh quan sinh động với cây xanh, đường dạo, tiểu cảnh.

+ Điểm cây xanh trồng xen kẽ giữa các khu nhà lựa chọn những loại cây có tán, trồng cây theo cụm, nhiều màu sắc, có hoa đẹp tạo cảnh sắc vui tươi, tạo môi trường sống sinh động và bổ xung cho hệ thống cây xanh cảnh quan chung.

+ Tuyển dải cây xanh dọc theo các tuyến giao thông trong khu đô thị được lựa chọn các loại cây có tán, có màu sắc tạo nên cảnh quan cho khu đô thị, ngăn giảm tiếng ồn, bụi cho các công trình nhà dân và các công trình khác trong khu.

2. Đề xuất phương án quy hoạch sử dụng đất

2.1. Bảng tổng hợp sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	MỖXD (%)	TCTB	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)
I: ĐẤT Ở							
A. ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI			25081,0				13,6
1	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI 01	OXH	25081,0	60-75%	5	3-3.75	1,7
B. ĐẤT Ở CHIA LÔ LIÊN KẾ							
1	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 01	LK	3519,0	80-100%	2-5	1.6-5	
2	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 02	LK	3296,5	80-100%	2-5	1.6-5	
3	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 03	LK	1232,4	80-100%	2-5	1.6-5	
4	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 04	LK	1260,0	80-100%	2-5	1.6-5	
5	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 05	LK	1260,0	80-100%	2-5	1.6-5	
6	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 06	LK	1431,0	80-100%	2-5	1.6-5	
7	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 07	LK	3564,0	80-100%	2-5	1.6-5	
8	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 08	LK	2851,0	80-100%	2-5	1.6-5	
9	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 09	LK	2851,0	80-100%	2-5	1.6-5	
10	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 10	LK	2615,0	80-100%	2-5	1.6-5	
11	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 11	LK	2751,0	80-100%	2-5	1.6-5	
12	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 12	LK	3262,0	80-100%	2-5	1.6-5	
13	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 13	LK	3262,0	80-100%	2-5	1.6-5	
14	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 14	LK	3262,0	80-100%	2-5	1.6-5	
15	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 15	LK	2520,0	80-100%	2-5	1.6-5	
16	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 16	LK	2520,0	80-100%	2-5	1.6-5	
17	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 17	LK	2835,0	80-100%	2-5	1.6-5	
18	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 18	LK	2187,0	80-100%	2-5	1.6-5	
19	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 19	LK	2547,0	80-100%	2-5	1.6-5	
20	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 20	LK	2835,0	80-100%	2-5	1.6-5	
	TỔNG :		51860,9				28,1
C. ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ							
1	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ 01	BT	6182,0	50-70%	3-4	1.5-2.8	
2	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ 02	BT	6182,0	50-70%	3-4	1.5-2.8	
	TỔNG:		12364,0				6,7
D. ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ							
1	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ 01	TĐC	1527,9	80-100%	2-5	1.6-5	
2	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ 02	TĐC	1870,0	80-100%	2-5	1.6-5	
3	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ 03	TĐC	1668,1	80-100%	2-5	1.6-5	

	TỔNG:		5066,0				2,7
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT Ở		94.371,9				50,1
II. ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI							
1	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI 1	DVTM	7374,0	45%	3-7	1.35-3.15	
	TỔNG:		7374,0				4,0
III. ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG							
1	NHÀ VĂN HOÁ KHU PHỐ 01	NVH	1307,0	40%	1-2	0.4-0.8	
2	NHÀ VĂN HOÁ KHU PHỐ 02	NVH	730,0	40%	1-2	0.4-0.8	
3	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	MN	5763,0	40%	1-3	0.4-1.2	
	TỔNG:		7800,0				4,2
IV. ĐẤT CÂY XANH - THỂ THAO							
1	ĐẤT CÂY XANH 01	CX	140,2				
2	ĐẤT CÂY XANH 02	CX	140,2				
3	ĐẤT CÂY XANH THỂ THAO 01	CX-TT	4570,0				
4	ĐẤT CÂY XANH THỂ THAO 02	CX-TT	5131,0				
	TỔNG:		9981,4				5,4
V. ĐẤT GIAO THÔNG - BÃI ĐỖ XE							
A. ĐẤT BÃI ĐỖ XE							
1	ĐẤT BÃI ĐỖ XE 02	BĐX	1001,0				
2	ĐẤT BÃI ĐỖ XE 03	BĐX	472,0				
3	ĐẤT BÃI ĐỖ XE 04	BĐX	1667,0				
	TỔNG:		5109,0				1,7
B. ĐẤT GIAO THÔNG							
1	ĐẤT GIAO THÔNG		60324,7				
2	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU		1566,0				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 01	GTNK	105,0				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 02	GTNK	105,0				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 03	GTNK	105,0				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 04	GTNK	197,0				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 05	GTNK	160,0				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 06	GTNK	160,0				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 07	GTNK	93,5				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 08	GTNK	93,5				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 09	GTNK	93,5				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 10	GTNK	93,5				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 11	GTNK	180,0				
	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 12	GTNK	180,0				
	TỔNG:		61890,7				33,5
	TỔNG DIỆN TÍCH TOÀN KHU:		184557,0				100

2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Đất ở:

- *Nhà ở liên kế*: Trên các lô đất LK-1 đến LK-20; Tổng diện tích nhà ở liên kế là: 51.860,9 m²; đề suất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất; Mật độ xây dựng 80-100%; Tầng cao 2-5 tầng. Tổng số lô: 518 lô. Chiếm 28,2% tổng diện tích đất.

- *Nhà ở (Nhà vườn, biệt thự)*: Ký hiệu BT; Tổng diện tích đất 12.364,0 m²; đề suất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất; Mật độ xây dựng 50-70%; Tầng cao 3-4 tầng. Tổng số lô đất 42 lô. Chiếm 6,9% tổng diện tích đất.

- *Đất ở tái định cư*: Ký hiệu TĐC; Tổng diện tích đất 5066,0 m²; Mật độ xây dựng 80-100%; Tầng cao 2-5 tầng. Tổng số lô đất 52 lô. Chiếm 2,7% tổng diện tích đất.

- *Đất nhà ở xã hội*: Tổng diện tích đất nhà ở xã hội: 25081,0 m², chiếm 13,6% trên tổng diện tích đất lập quy hoạch và chiếm 26,57% tổng diện tích đất ở. Mật độ xây dựng nhà ở xã hội dạng chung cư 40-60%, tầng cao 1-5 tầng; Hệ số sử dụng đất 1,6 đến 5 lần.

b) Đất cây xanh thể thao:

Tổng diện tích: 9.981,4 m²; chiếm tỷ lệ 5,4%, đạt chỉ tiêu từ 2,5m² đến 3,33m²/người. Các ô đất cây xanh bố trí tập trung kết hợp xen kẽ trong các khu chức năng tạo cảnh quan cho đô thị và đáp ứng yêu cầu hạ tầng cho khu vực đồng thời tạo không gian sinh hoạt cộng đồng cho người dân sinh sống trong khu vực.

c) Đất công trình công cộng:

- Công trình SHCĐ nhà văn hóa: Vị trí quy hoạch tại trung tâm nhóm ở đảm bảo phục vụ cho nhu cầu của người dân trong khu vực lập quy hoạch. Tổng diện tích là 2.037 m²; mật độ xây dựng 30%-45%; Tầng cao 1-2 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,6 lần.

- Các công trình trường học bao gồm: Trường mầm non xây mới (ô đất quy hoạch ký hiệu MN). Tổng diện tích đất trường học trong dự án là 5.763,0 m²; mật độ xây dựng 30-45%; Tầng cao 1-3 tầng; Hệ số sử dụng đất 1,35 lần.

- Chiếm 4,2% tổng diện tích đất.

d) Đất dịch vụ thương mại:

- Công trình dịch vụ thương mại: Vị trí quy hoạch tiếp giáp tuyến đường Hải Hòa – Bình Minh. Tổng diện tích đất là 7.374,0 m²; mật độ xây dựng 30-45%; Tầng cao 1-3 tầng; Hệ số sử dụng đất 1,35 lần. Chiếm 4,0% tổng diện tích đất.

e) Đất giao thông – Bãi đỗ xe:

- Tổng diện tích bãi đỗ xe: 3140,0 m², chiếm 1,7% tổng diện tích đất.

- Tổng diện tích đất giao thông: 60.324,7 m², chiếm 33,5% tổng diện tích đất (đạt chỉ tiêu 16,7- 22,3m²/người).

3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

3.1. Quy hoạch giao thông.

a) Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống đường giao thông trong khu vực quy hoạch là các tuyến đường quy hoạch bao quanh các cụm công trình đã phân khu theo quy hoạch. Khớp nối mạng đường khu vực dự án với mạng đường đã có và quy hoạch chi tiết của khu vực xung quanh đồng thời tạo mối liên hệ với khu vực ở của dân cư cũ.

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, liên hệ tốt giữa trong và ngoài khu vực lập quy hoạch.

- Mạng đường giao thông được bố trí theo dạng bàn cờ với các đường trục cấp khu vực, đường tiểu khu và đường nội bộ khu ở.

- Thiết kế quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và đảm bảo mức đầu tư phù hợp và đạt hiệu quả cao nhất.

b) Giải pháp thiết kế:

* Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh (mặt cắt A-A) đi giữa 2 khu chức năng. Đây là tuyến giao thông đối ngoại quan trọng kết nối dự án với các khu đô thị lân cận và các khu chức năng của đô thị. Mặt cắt A-A có lộ giới 34.0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$; Phân cách giữa: 3.0m; Vía hè 2 bên: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- 02 tuyến đường nối Quốc lộ 1A với đường ven biển (mặt cắt 2A-2A và mặt cắt 2B-2B) tiếp giáp phía Nam và phía Bắc dự án. Mặt cắt 2A-2A có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$. Mặt cắt 2B-2B có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vía hè 2 bên: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

* Đường cấp khu vực:

- Đường trục cảnh quan ĐT7 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 25,0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,5 = 13,0\text{m}$.

- Tuyến ĐT1 có (mặt cắt 2A-2A) có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

- Tuyến BN6 có (mặt cắt 2B-2B) có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vía hè 2 bên: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

* Đường cấp nội bộ:

- Đường nội bộ: Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình 3-3, là các tuyến đường còn lại trong khu đô thị, có lộ giới 17.5m gồm: Lòng đường chính: $2 \times 3.75\text{m} = 7.5\text{m}$; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5.0\text{m} = 10.0\text{m}$.

Mặt cắt ngang:

Các tuyến đường trong khu đô thị thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang 2% hướng về hệ thống thoát nước mưa 2 bên đường, độ dốc ngang vĩa hè 2.0% hướng về phía lòng đường.

Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe bố trí kết hợp với cây xanh công viên.
- Đối với các công trình công cộng, trường học phải bố trí bãi đỗ xe riêng để đảm bảo phục vụ cho nhu cầu.

◇ Kết cấu mặt đường:

Đối với đường hệ thống đường trong khu vực nghiên cứu đề xuất sử dụng kết cấu áo đường có các lớp cấp phối sau:

- + Lớp mặt bê tông nhựa chặt C19 dày 7,0cm.
- + Lớp bám dính bằng nhựa đường $1,0\text{kg}/\text{m}^2$.
- + Lớp móng đá cấp phối lớp trên dày 15cm.
- + Lớp móng đá cấp phối lớp dưới dày 18cm.
- + Đất nền đầm chặt $K=0,98$ dày 50cm.

◇ Hè đường có các lớp kết cấu sau:

- + Lớp mặt lát gạch Tezzarro dày 3cm
- + Lớp vữa xi măng M75# dày 2,0cm.
- + Lớp bê tông M150# đá 2x4 dày 10,0cm.

◇ Kết cấu bó vỉa:

Sử dụng bó vỉa có kích thước $18 \times 30 \times 100$ không đan cho các dải phân cách và dải trồng cây xanh. Sử dụng bó vỉa vát có kích thước $26 \times 23 \times 100$ có đan cho các vĩa hè có tổ chức thoát nước mặt.

c) Các công trình giao thông khác:

- Bãi đỗ xe: bố trí kết hợp với hè đường, dải cây xanh cách ly.
- Cao độ khống chế tại các nút ngã tư là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ, cao độ vĩa hè được xác định từ cao độ tim đường trên cơ sở thiết kế độ dốc ngang đường 2,0%. Trong các ô đất sau khi thi công công trình cần hoàn thiện lại cao độ sân nhà theo hướng dốc ra các đường xung quanh.

Tất cả các tuyến đường giao thông đều có dải cây xanh để giảm tiếng ồn, giảm bụi cho khu vực. Tùy theo mặt cắt đường có thể là cây bóng mát (vĩa hè

>3,0m) hoặc cây bụi, bồn hoa trang trí (vĩa hè <3.0m), tạo các tuyến đi bộ dọc đường có cây xanh bóng mát.

◇ Cắm mốc hệ thống giao thông:

- Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo ranh giới quy hoạch.

- Toạ độ Y và X của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ toạ độ quốc gia. Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ cao độ Nhà nước và cao độ hiện trạng các tuyến đường đã có dự án xây dựng.

- Vị trí các mốc thiết kế được xác định trên cơ sở toạ độ Y và X của các mốc thiết kế, kết hợp với toạ độ của các mốc cố định (bê tông) trong lưới đường chuyên cấp I và II của hệ toạ độ đo đạc trong bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500.

◇ Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ chỉ giới đường đỏ - chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500.

Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình, khoảng cách tối thiểu đến chỉ giới đường đỏ cần đảm bảo từ 3.0m.

◇ Các thông số kỹ thuật chủ yếu:

Tiêu chuẩn kỹ thuật đường giao thông:

- Bán kính cong bó vĩa tại vị trí giao nhau:

+ Đường phố cấp khu vực : $R = 12.0m$

+ Đường phố cấp nội bộ : $R = 8,0m$

- Tốc độ thiết kế

+ Đường phố cấp khu vực : 30-40 km/h

+ Đường phố cấp nội bộ : 20-30 km/h

- Độ dốc dọc đường: được thiết kế $0,0\% \leq i \leq 0,04\%$ (với đường thiết kế độ dốc dọc 0,0% thì phải áp dụng biện pháp kỹ thuật đảm bảo thoát nước mặt đường)

3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

a) San nền:

◇ Cơ sở thiết kế :

- Điều chỉnh QHC Khu Kinh tế Nghi Sơn đã được phê duyệt.

- Các tuyến đường quy hoạch mới sẽ có cao độ phù hợp với cao độ hiện trạng các tuyến đường hiện có.

◇ Giải pháp thiết kế :

- Hướng dốc san nền chính lựa chọn: Đông sang Tây; San nền cục bộ trong từng lô chức năng, hướng dốc nền ra các tuyến đường giao thông quy hoạch; Độ dốc san nền tối thiểu 0,5% đảm bảo cho nước mặt tự chảy.

- Cao độ san nền trong các lô chức năng được lựa chọn (4,35 ÷ 5,50)m; Khu vực tiếp giáp với dân cư hiện trạng, các tuyến đường bê tông hiện có, cao độ nền được giữ nguyên để tránh gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

- Độ dốc san nền trong các ô đất là 0,4 – 1,0%, không gây mất mỹ quan và thuận lợi cho việc xây dựng công trình.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế, với độ chênh cao giữa 2 đường đồng mức $H=0,05m$.

b) Thoát nước mưa:

- Trên cơ sở quy hoạch chiều cao, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế chia làm 2 lưu vực:

* **Lưu vực 1:** Là lưu vực phía Tây đường Hải Hòa - Bình Minh. Nước mưa từ hệ thống thoát nước các khu chức năng được thu gom vào cống thoát nước D1200 trên hè đường Hải Hòa - Bình Minh rồi đổ ra Kênh Cầu Trắng.

* **Lưu vực 2:** Là lưu vực phía Đông đường Hải Hòa - Bình Minh. Nước mưa từ hệ thống thoát nước các khu chức năng được thu gom vào cống thoát nước D1200 trên hè tuyến đường nối Quốc Lộ 1A với đường ven biển phía Bắc ranh giới rồi đổ ra kênh Cầu Trắng.

- Mạng lưới thoát nước sử dụng cống tròn D600, D800 và D1000. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là $1/D$ và độ sâu chôn cống tính từ cao độ hoàn thiện mặt đường đến đỉnh cống ban đầu $H=0,7m$. Ga thăm thu có khoảng cách 30-35m/1ga.

*** Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước:**

Hệ thống thoát nước mưa khu đất được tính toán theo TCVN 7957:2008.

*** Lưu lượng tính toán nước mưa xác định theo công thức:**

$$Q = q.C.F$$

Trong đó:

C: Hệ số dòng chảy

F: Diện tích lưu vực (ha)

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

$$q = \frac{A.(1 + C \lg P)}{(t + b)^n} \text{ (l/s/ha)}.$$

Trong đó:

A, C, b, n - tham số, phụ thuộc vào điều kiện khí hậu, xác định theo số liệu thống kê. Đối với dự án thuộc Thanh Hóa thì A= 3640; b=19; C=0,53; n=0,72

P: Chu kỳ lặp lại của mưa (năm);

t- thời gian mưa tính toán hay thời gian giọt mưa rơi xuống trong lưu vực tính toán chảy đến tiết diện tính toán.

$$t = t_0 + t_r$$

t₀- Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh (5-10 phút).

t_r - thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu.

$$t_r = 0.017 \sum \frac{l_r}{v_r}$$

Trong đó:

l_r - Chiều dài của đoạn tính toán (m)

v_r - tốc độ nước chảy trong rãnh (m/s)

* Lưu lượng thiết kế được tính theo công thức Manning:

$$Q_{tk} = \frac{1000}{n} \times A \times R^{2/3} \times I^{1/2} \text{ (l/s)}.$$

Trong đó:

n: Hệ số nhám Manning

A: Tiết diện cống

I: Độ dốc thủy lực

R: Bán kính thủy lực

$$R = \frac{\omega}{\chi} \text{ (l/s)}.$$

Trong đó:

ω : Tiết diện ướt

χ : Chu vi ướt

* Để đảm bảo thoát nước: Q_{tt} ≤ Q_{tk}.

3.3. Quy hoạch cấp nước.

a) Cơ sở thiết kế:

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

- Căn cứ QCXDVN 01: 2008/BXD - Quy hoạch xây dựng.

- TCXDVN 33-2006 - Cấp nước mạng lưới và công trình.

- Tiêu chuẩn chuẩn phòng cháy và chữa cháy: TCVN 2622-1995.

b) Nhu cầu sử dụng nước:

$$Q_{sh} = \frac{q_{tc} \times N}{1000} = (\text{m}^3/\text{n.đêm})$$

Trong đó:

- q_{tc} : Tiêu chuẩn cấp nước 5 (l/m²).
- N: số người dùng nước.

*) Nhu cầu nước cho dịch vụ công cộng:

$$Q_{dvc} = \frac{F \times q_{tc}}{1000} = (\text{m}^3/\text{n.đêm})$$

Trong đó:

- q_{tc} : Tiêu chuẩn cấp nước cho (3l/m²).
- F: diện tích.

*) Nhu cầu nước tưới cây, rửa đường:

$$Q_{dvc} = \frac{F \times q_{tc}}{1000} = (\text{m}^3/\text{n.đêm})$$

Trong đó:

- q_{tc} : Tiêu chuẩn cấp nước cho (1,5l/m²).
- F: diện tích tưới.

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước:

STT	Đối tượng dùng nước	TC cấp nước	Số lượng	Lưu lượng (m ³ /n.đêm)
a	Cấp nước sinh hoạt (l/người.nđêm)	150	3060	459
b	Nước cấp cho dịch vụ công cộng (l/m ²)	3	16270	48,81
c	Nước cấp tưới cây, rửa đường (l/m ²)	1,5	82468	123,7
	Lưu lượng tb ngày			631,51

- Công suất tổng cộng tính toán làm tròn là: $Q=632 \text{ m}^3/\text{ng.đ.}$

*) Nhu cầu dùng nước chữa cháy:

- Số lượng đám cháy xảy ra đồng thời, $n = 2$.
- Lưu lượng cần thiết để dập tắt đám cháy $q_{cc} = 15l/s$.

Lượng nước cần dự trữ cứu hoả để chữa cháy trong 3 giờ liên tục:

$$W_{ch} = 2 \times 15l/s \times 3h \times 3,6 = 324 (\text{m}^3/\text{h})$$

- + Khoảng cách tối đa hạng cứu hoả không quá 120m.
- + Áp lực nước tối thiểu tại mỗi hạng nước là 10m cột nước.
- + Lưu lượng nước cấp tại điểm lấy nước là 15l/s.

c) Nguồn nước cấp:

- Nguồn nước cấp cho khu đất lập quy hoạch được lấy từ đường ống D300 hiện có cấp nước cho khu Xuân Lâm (đường ống D300 hiện có trên đường quốc lộ 1A).

d) Mạng lưới đường ống cấp nước:

- Hệ thống mạng lưới đường ống thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục tới từng đối tượng dùng nước

- Ống thiết kế là ống HDPE có đường kính từ 50mm - 110mm. Đường ống được thiết kế đi trong hành lang kỹ thuật của các ruyến đường, chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m, đỉnh ống có bố trí lưới cảnh báo để đảm bảo mạng lưới đường ống được hoạt động bình thường.

- Thiết kế hố van chặn và hố van quản lý điểm đầu cấp tuyến ống cấp nước để xử lý sự cố trên tuyến.

- Dọc các tuyến ống cấp nước chừa chày cứ trung bình khoảng 120m bố trí một họng cứu hỏa.

3.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

a. Căn cứ:

Theo tiêu chuẩn thoát nước thải TCVN 7957-2008: tiêu chuẩn thoát nước trong và ngoài công trình.

b. Tiêu chuẩn thoát nước:

- Tiêu chuẩn thoát nước lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước cho nhu cầu trong khu vực nghiên cứu.

c. Lưu lượng nước thải trong khu vực:

- Tính toán lưu lượng nước thải tính toán trung bình ngày.

$$Q_{tb}^{ng,d} = Q_{tb}^{n,dem} = 80\% \times Q_{sh} \text{ (m}^3\text{/n.đêm)}$$

Trong đó:

+ Lưu lượng nước cấp sinh hoạt: $Q_{sh} = 507,81 \text{ (m}^3\text{/n.đêm)}$

Lượng nước thải trung bình ngày:

$$Q_{tb}^{ng,d} = 507,81 \times 80\% = 406,24 \text{ (l/ng.ngđ)}$$

Lưu lượng nước thải ngày đêm làm tròn: $Q = 407 \text{ (m}^3\text{/n.đêm)}$

d. Thiết kế mạng lưới thoát nước:

*) Nguyên tắc thiết kế:

- Thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, thiết kế riêng so với hệ thống thoát nước mưa, độ dốc thiết kế đủ lớn sao cho tốc độ chảy trong cống tăng khả năng tự làm sạch : $i \geq i_{min} = 1/D$.

- Hệ thống thoát nước bản được tính toán theo phương pháp lưu lượng tỉ lệ bậc nhất với diện tích:

$$q_r = \frac{q_0 \times n}{86400} \text{ (l/s.ha)}$$

Trong đó:

q_0 : Tiêu chuẩn thoát nước

n : Mật độ dân số người/ha

- Từ lưu lượng riêng ta xác định được lưu lượng của từng ô đất xây dựng:

$$Q = q_r \times F_i \text{ (l/s).}$$

Trong đó:

F_i : Diện tích ô đất i .

*) Giải pháp thiết kế:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước khu vực thoát riêng với hệ thống thoát nước mưa. Công thoát nước thải trong khu vực dùng cống bê tông cốt thép đúc sẵn tải trọng H13 loại đi trên vỉa hè.

- Dọc tuyến cống thoát nước thải bố trí hố ga thoát nước thải để xử lý sự cố và vét bùn, khoảng cách hố ga đảm bảo tiêu chuẩn thoát nước thải.

- Tại vị trí cống thoát nước qua đường cần thiết kế giảm tải lên ống bằng cách đổ bê tông đá quanh ống đoạn qua đường.

- Hệ thống thoát nước bản thiết kế theo nguyên tắc tự chảy để tận dụng điều kiện địa hình.

- Nước thải được thu gom vào hệ thống cống nhánh, cống chính thoát sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải theo quy hoạch (Trạm xử lý nước thải đô thị Còng).

e) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường.

- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn : 1,2 kg/người/ngày đêm.

- Chỉ tiêu thu gom được: 100%.

- Chất thải rắn từ các hộ gia đình và các khu công cộng được thu gom vào các thùng rác công cộng đặt dọc theo các tuyến đường giao thông hoặc trong các khu vực công cộng. Xe chuyên dụng sẽ chạy theo lịch trình và thu gom chất thải rắn từ các thùng rác này và vận chuyển đến trạm xử lý thác thải của đô thị.

- Kích thước các thùng rác công cộng có kích thước từ 60 lít đến 660 lít, đặt dọc theo các trục giao thông hoặc các khu vực công cộng với khoảng cách giữa các thùng từ 50 - 100m.

- Trồng cây xanh trong khuôn viên của các lô đất theo mật độ mà quy hoạch quy định, vừa tạo bóng mát tạo cảnh quan vừa cải tạo môi trường.

3.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

3.5.1. Cơ sở số liệu thiết kế:

- Tiêu chuẩn TCXDVN 333: 2005 "Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế "
- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Quy phạm trang thiết bị điện do Bộ công nghiệp 11TCN-20-2006 “Trang bị phân phối và trạm biến áp”
- Quy phạm trang thiết bị điện do Bộ công nghiệp 11TCN-19-2006 “Hệ thống đường dẫn điện”
- Tiêu chuẩn TCVN 4086 : 1985 “Quy phạm an toàn lưới điện trong xây dựng”
- Tiêu chuẩn : 4756 : 1989 “Quy phạm nối đất và nối không các thiết bị điện”
- Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2016-2025 có xét tới 2035.

3.5.2. Chỉ tiêu cấp điện:

- Nhà liền kề: 3KW/ Hộ
- Nhà biệt thự: 5KW/ nhà
- Công trình thương mại dịch vụ: 85W/m² sàn
- Trường học: 25W/m² sàn
- Nhà ở xã hội dạng chung cư: 3KW/ Hộ
- Chiếu sáng đường rộng: $\geq 10,5m$; 0,6-0,8cd/m²
- Chiếu sáng đường rộng: 7,5m; 0,4cd/m²

3.5.3. Dự báo nhu cầu phụ tải:

Dự báo nhu cầu phụ tải

TT	HỘ TIÊU THỤ	ĐƠN VỊ	QUY MÔ	CHỈ TIÊU KW	CÔNG SUẤT KW
1	NHÀ CHIA LÔ	HỘ	572	3	1716
2	NHÀ BIỆT THỰ	NHÀ	28	5	140
3	TRƯỜNG HỌC	M ² SÀN	1974	0,025	49.35
5	THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	M ² SÀN	6400	0,085	544
6	ĐIỆN CHIẾU SÁNG				22.875
7	ĐIỆN CHUNG CƯ	HỘ	329	3	986
	TỔNG				3435

Tổng công suất sử dụng điện : 3435KW

- Hệ số công suất $\cos\varphi = 0.8$
- Hệ số đồng thời $K_{đt} = 0,75$
- Công suất biểu kiến ; $S = 3220\text{KVA}$

3.5.4. Định hướng cấp điện:

a. Lưới điện:

Hiện tại trong giới hạn khu đất lập quy hoạch có các tuyến đường điện trung áp ĐDK 35KV và 10KV đi qua. Hiện tại vị trí các tuyến điện trung áp này đi theo quy hoạch. Để đảm bảo hành lang an toàn lưới điện thì các tuyến điện trung áp hiện có này cần di chuyển đến vị trí quy hoạch. Tuyến điện hiện có này được tháo dỡ và thay thế bằng tuyến điện mới đi theo đúng quy hoạch và được đấu nối với tuyến điện hiện trạng ngoài ranh giới khu quy hoạch. Tuyến cấp ngầm thay thế tuyến điện trung áp 10KV được thiết kế theo cấp điện áp 22KV để phù hợp với quy hoạch phát triển Điện lực tỉnh Thanh Hóa. Chiều dài tuyến điện ĐDK35KV tháo dỡ 805m, chiều dài tuyến điện ĐDK10KV tháo dỡ 708m, chiều dài tuyến cấp ngầm 35KV thiết kế mới 1615m, chiều dài tuyến cấp ngầm 22KV thiết kế mới 805m.

Các tuyến cấp quy hoạch được thiết kế đi ngầm trong rãnh cáp, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC-35KV và Cu/XLPE/DSTA/PVC-24KV.

Tuyến điện trung áp xây dựng mới cấp điện cho trạm biến áp 35/0.4kv trong khu dân cư được lấy nguồn từ đường điện trung áp 35KV quy hoạch. Tuyến điện trung áp này được thiết kế đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu. Dây dẫn dùng cáp lõi đồng có ký hiệu Cu/XLPE/DSTA/PVC 35KV chôn trực tiếp trong đất ở độ sâu 1,0m. Phía trên và dưới cáp được rải 1 lớp cát đen. Trên cát đặt 1 lớp tấm đan bê tông bảo vệ cơ học cho tuyến cáp và lớp lưới ly lông bảo hiệu tuyến cáp. Cáp đi ngang qua đường ô tô cần được luồn trong ống thép chịu lực D150 để đảm bảo an toàn.

b. Trạm biến áp:

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu dân cư xây dựng mới 08 trạm biến áp 35/0.4KV có tổng công suất 3700KVA cấp điện cho khu dân cư, các máy biến áp này có gam công suất 250KVA, 400KVA, 560KVA, đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải. Trạm có kết cấu kiểu trạm kiot, vị trí đặt trạm biến áp tại các vị trí đất công cộng, cây xanh.

Xây dựng mới 01 trạm biến áp 320KVA-10(22)/0,4KV thay thế trạm biến áp hiện có không theo quy hoạch cấp điện cho dân cư hiện trạng

c. Điện hạ thế:

Xây dựng mới các tuyến cáp hạ thế từ các trạm biến áp đi dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ gom công tơ được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC. Chiều dài đường dây 0,4KV: 4816m

d. Điện chiếu sáng:

Các tuyến đường trong dân cư được chiếu sáng bằng đèn cao áp bóng Sodium công suất 250W- 220V lắp trên cột thép bát giác 10m. Độ chói trung bình đạt 0,8 - 1 Cd/m²

Tất cả các đường nội bộ trong khu vực có chiều rộng ≤ 7,0m được chiếu sáng bằng 1 dãy đèn bố trí một bên với khoảng cách 35m. Dây dẫn cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế ngầm, dây dẫn dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC có chiều dài 3673m.

Thống kê khối lượng

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Tháo dỡ ĐDK 35KV	m	805
2	Điện trung áp 35KV xây dựng mới	m	1615
3	Tháo dỡ ĐDK 10KV	m	708
4	Điện trung áp 22KV xây dựng mới	m	805
5	Trạm biến áp 35/0,4KV xây mới	Trạm	08
6	Tháo dỡ trạm biến áp 10(22)/0,4KV	Trạm	01
7	Trạm biến áp 10(22)/0,4KV xây mới	Trạm	01
8	Điện hạ thế (Cáp ngầm)	m	4816
9	Điện chiếu sáng (Cáp ngầm)	m	3673

PHẦN V

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

1. Lý do và sự cần thiết lập thiết kế đô thị

Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch là công cụ giúp các cơ quan quản lý Nhà nước (sở Xây dựng, UBND huyện Tĩnh Gia) quản lý, kiểm soát xây dựng, quản lý đất đai và các công trình trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

Thiết kế đô thị hướng dẫn các chủ đầu tư xây dựng công trình với mục đích tạo ra được tính đặc trưng, thống nhất chung, tạo ra sự hấp dẫn và hoàn thiện cho đô thị, giúp cho những nhà đầu tư hình dung được tương lai của các khu đất có tiềm năng khai thác trong sự thống nhất chung của đô thị.

Khai thác, xây dựng nhằm đảm bảo các thiết kế chung trong không gian cảnh quan, cấu trúc đô thị theo quy hoạch để thiết kế kiến trúc công trình và nâng cao tính đặc thù của đô thị.

Thiết kế đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng hướng tới các mục tiêu chính là xây dựng một môi trường thẩm mỹ, tiện nghi cho không gian đô thị, góp phần hoàn thiện, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân; bảo đảm tính công bằng trong phát triển đô thị để bảo vệ các lợi ích chung của toàn xã hội. Ngoài việc xác lập và kiểm soát không gian phát triển ở các khu vực xây dựng mới, TKĐT còn là công cụ để hỗ trợ giải quyết một số vấn đề của đô thị nảy sinh trong quá trình cải tạo và phát triển.

Khi đã có TKĐT, định hướng cải tạo và phát triển không gian của toàn đô thị hay từng khu vực trong đô thị sẽ được nghiên cứu, cân nhắc và hoạch định sẵn. Chức năng sử dụng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao... của các khu vực, các tuyến đường, điểm nhân, khoảng lùi của các công trình, các trang thiết bị đô thị được xác định một cách rõ ràng.

Cùng với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, các quy định quản lý, Thiết kế đô thị kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tạo lập một công cụ quản lý hướng dẫn cho các cơ quan chức năng. Đây là căn cứ để triển khai các dự án, kêu gọi đầu tư cũng như là công cụ quản lý hữu hiệu sau quy hoạch.

Như vậy, sự cần thiết phải có một thiết kế đô thị nhằm đem lại cho đô thị một hình ảnh năng động, đặc trưng hướng phát triển chủ động có tính chất bền vững.

1.1. Mục tiêu & Nhiệm vụ:

Thiết lập không gian cho đô thị bằng việc bố trí sắp đặt chiều cao cũng như khối tích, hình dạng công trình tạo được mặt đứng cũng như nhịp điệu công trình kiến trúc.

Thể hiện đặc trưng cảnh quan tự nhiên của khu vực, các hệ thống HTKT và

các khu vực chức năng của đô thị. Gắn kết các hệ thống giao thông đối ngoại và khu vực, kết nối hệ giao thông, các nút giao cắt, các điểm cửa ngõ và các tuyến chính, phụ trong khu vực được nghiên cứu. Nâng cao được chất lượng môi trường sống cho người dân trong vùng.

Kiến nghị các giải pháp và các quy định cụ thể chế độ quản lý không gian kiến trúc - cảnh quan, tạo lập hình ảnh đô thị có chất lượng thẩm mỹ, thể hiện được bản sắc văn hoá riêng. Tạo bộ mặt đô thị phù hợp với cảnh quan chung, xứng tầm với bộ mặt của một đô thị lớn.

Khung quy hoạch thiết kế đô thị sẽ được xây dựng trên cơ sở tạo một hình ảnh đặc thù về cấu trúc không gian các khu chức năng, gắn kết hài hoà các yếu tố tự nhiên và yếu tố chủ quan của con người. Tôn vinh yếu tố cảnh quan thiên nhiên, đề cao yếu tố nhân tạo. Kiến trúc của đô thị mang tính chất hiện đại trên cơ sở kế thừa và phát huy được các đặc điểm văn hoá, địa hình tự nhiên khu vực.

Tạo các mô hình không gian trực cảnh quan, trực đô thị, không gian cửa ngõ. Tạo các công trình với tính chất là điểm nhấn thị giác. Sử dụng đa dạng chức năng các lô đất, tạo không gian, hình dạng, diện mạo điển hình cho từng khu vực, trên cơ sở khai thác triệt để quỹ đất có giá trị phục vụ các hoạt động của đô thị nhưng vẫn đảm bảo cân bằng tự nhiên.

Kết nối các không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng và không gian dân dụng đô thị. Liên kết các khu chức năng đảm bảo hoạt động riêng của đô thị. Xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch, tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất từng lô đất và cho toàn đô thị.

Xây dựng tính đặc thù “nơi chốn”. Tạo sự thuận tiện, hấp dẫn và dễ nhận biết cho những người đang làm việc, khách vãng lai và cho các phương tiện giao thông.

1.2. Nguyên tắc thiết kế đô thị:

Bố cục kiến trúc cảnh quan phải không được phá vỡ hình thái không gian mà phải tạo ra sự hài hoà các yếu tố tự nhiên - nhân tạo. Việc xác định các trục, tuyến, điểm mốc không gian chủ đạo của toàn khu cũng như từng công trình xác định trên cơ sở các mốc, đường trục cảnh quan tự nhiên hiện có khu vực.

Nghiên cứu các khu vực điểm nhấn, cửa ngõ, xây dựng các công trình biểu tượng v.v...Khống chế các điểm cao, khai thác các điểm nhìn, quy hoạch chiều cao san nền, bảo tồn các giá trị cảnh quan địa hình tự nhiên, phát huy giá trị cảnh quan nhân tạo.

Quy hoạch không gian chức năng đô thị được bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với bố cục kiến trúc và các không gian mặt nước không gian xanh trong đô thị.

Bố trí các trung tâm đa chức năng và nơi có địa hình đặc thù phù hợp với

môi trường sinh thái. Tạo lập hệ thực vật đa dạng phong phú, các không gian mở, kết hợp hài hoà về không gian, khối tích và phân cấp theo quy mô và tính chất chức năng hoạt động, đặc điểm địa hình, khí hậu tự nhiên mang tính chất vùng miền.

Nghiên cứu các khu vực chức năng của đô thị được thiết kế với đặc thù riêng từng khu vực, toát lên yếu tố công năng hài hoà với cảnh quan thiên nhiên. Đảm bảo các khu vực đều được trang trí bằng thiết kế ánh sáng đô thị, thông gió tự nhiên. Quản lý lưu thông cho đô thị, các bến bãi đỗ xe, các điểm giao cắt cần được thiết kế an toàn. Tạo thẩm mỹ là điểm nhấn trong tổng thể không gian đô thị.

2. Những nét đặc trưng về không gian cảnh quan đô thị

Là khu dân cư mới của đô thị với những chức năng:

- + Nhà ở mới dạng: chia lô; nhà ở thấp tầng riêng lẻ (Nhà vườn, biệt thự);
- + Đất công viên cây xanh TĐTT;
- + Đất công cộng (trường học, nhà sinh hoạt cộng đồng, thương mại...)

Các công trình về hình thức kiến trúc sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại với các mảng khối đặc - rộng, màu sắc hài hòa tránh các hình thức kiến trúc rườm rà, nhiều chi tiết.

Gắn kết hệ thống cây xanh, cảnh quan được bố trí trong khu vực tạo các khoảng mở, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí. Tạo lập một không gian đô thị hiện đại đồng bộ, hài hòa với hệ khung tự nhiên, phát triển bền vững. Một hình ảnh đô thị có sức hấp dẫn cho hiện tại và trong tương lai.

3. Giải pháp thiết kế đô thị cho các khu vực quan trọng

Trên cơ sở các chức năng đã được xác định, ý tưởng thiết kế đô thị sẽ hình thành được các vùng cảnh quan, các trục, tuyến & điểm nhấn cảnh quan trên mặt bằng, về không gian chiều cao không có nhiều sự lựa chọn do đây là khu dân cư đô thị nên việc thiết kế chiều sâu trong các khoảng không gian mở, không gian xanh sẽ là trọng tâm, các độ cao của các công trình cho toàn khu cơ bản thống nhất theo quy hoạch sử dụng đất, phương án tổ chức trồng cây xanh, công viên, mặt nước, sân bãi...vv sẽ đem lại khu đô thị tiện nghi và “đáng sống”

Mục đích cuối cùng là tạo lập hình ảnh đô thị có chất lượng thẩm mỹ, thể hiện được bản sắc văn hoá của địa phương.

Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bố sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết, phát triển các loại hình giao thông bộ, xe đạp;

Bố cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, giữa công trình thấp tầng và cao tầng.

Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong tổng thể của đô thị hoàn chỉnh được đầu tư xây dựng, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận.

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các công trình kiến trúc đều được bố trí với hướng chính tránh được sự ảnh hưởng của thời tiết vào mùa hè. Tổng thể hình khối kiến trúc toàn bộ khu dân cư được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao. Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong đô thị phải hợp lý và chính xác về hướng gió năng lượng mặt trời, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững;

Với các công trình kiến trúc, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc đơn giản, sự kết hợp giữa chúng ở các tỷ lệ thích hợp để tạo ra các công trình đẹp. Các chi tiết như mái đua, gờ chỉ và mái hiên sẽ được thiết kế đơn giản và được sử dụng trong một số trường hợp để nhấn mạnh lối vào hoặc ban công, tạo bóng đổ và khoảng tối cũng như nhấn mạnh các khối lớn khi cần thiết.

Các bãi đậu xe được bố trí ở khu vực các tuyến giao thông theo quy hoạch đảm bảo đủ nhu cầu giao thông tĩnh.

4. Quy định về mật độ xây dựng – tầng cao xây dựng

4.1. Quy định đối với tầng cao xây dựng:

Đảm bảo những thiết kế mang lại hiệu quả dài hạn cho hình thái đô thị, nghiên cứu về nhịp điệu tầng cao công trình làm điểm nhấn trọng tâm cho đô thị.

Nghiên cứu tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các khu xây dựng mới, hình dạng công trình phải hài hoà với các không gian xanh, không gian địa hình cảnh quan xung quanh.

Chiều cao các công trình phù hợp với mô hình tuyến trục với chiều cao và các công trình xung quanh nó theo các quy chuẩn xây dựng.

4.2. Quy định đối với mật độ xây dựng:

Đề ra quy định mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình kiến trúc, giữa mật độ xây dựng với chiều cao theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành để tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho không gian đô thị. Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối tạo thành quần thể hài hoà, phù hợp không gian xung quanh, qua đó nâng cao hiệu quả tầm nhìn cho các tổ hợp công trình nghiên cứu.

PHẦN VI

ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

1. Cơ sở pháp lý thực hiện đánh giá tác động môi trường

1.1. Văn bản pháp luật và kỹ thuật làm căn cứ cho việc thực hiện ĐMC:

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 23/6/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/6/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015;
- Luật Tài nguyên nước số 17/2012/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 13, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày ngày 21/6/2012 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2013;
- Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu;
- Nghị định 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;
- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày ngày 29/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng, ngày 27 tháng 1 năm 2011 Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ban hành ngày 18/12/2006 của Bộ Trưởng Bộ Tài Nguyên Và Môi Trường về việc “Bắt buộc áp dụng Tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường”.

1.2. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- QCVN 26:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn ban hành ngày 16/12/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- QCVN 05:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
- QCVN 03:2008/BTNMT “Giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất”;
- QCVN 08: 2008/BTNMT “Chất lượng nước mặt”;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09: 2008/BTNMT “Chất lượng nước ngầm”;
- QCVN 14:2008/BTNMT: “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt”;

- QCXDVN 01:2008/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng;
- TCXDVN 33:2006: Cấp nước mạng lưới đường ống và công trình tiêu chuẩn thiết kế;

2. Phương pháp áp dụng trong quá trình ĐMC

- Phương pháp liệt kê: Các bảng liệt kê được sử dụng dựa trên việc xác định các hoạt động và nguồn nhạy cảm môi trường để xác định các tác động trực tiếp, và một số tác động gián tiếp và tác động tích lũy.

- Phân tích xu hướng và ngoại suy: Xác định nguyên nhân và các hậu quả trong quá khứ để dự báo các tác động từ các hoạt động trong tương lai. Phương pháp này còn được gọi là “hồi cứu quá khứ - dự báo tương lai”, có nghĩa là hồi cứu các số liệu về trạng thái và xu thế diễn biến môi trường quá khứ trên cơ sở dữ liệu của hệ thống quan trắc môi trường để dự báo trạng thái môi trường trong tương lai...;

- Phương pháp “so sánh tương tự”: Phương pháp này dựa trên kết quả ĐMC các quy hoạch xây dựng ở nước ngoài để so sánh và áp dụng dự báo đối với quy hoạch chi tiết.

- Phương pháp phân tích SWOT là việc phân tích các thế mạnh, điểm yếu, những cơ hội, thách thức đối với môi trường từ các hoạt động phát triển kinh tế, xã hội. Đây là một công cụ trong lập kế hoạch chiến lược, so sánh đánh giá các phương án đề xuất trong quy hoạch.

- Phân tích đa tiêu chí: đánh giá các phương án thay thế dựa trên một số tiêu chí và kết hợp các đánh giá riêng rẽ vào trong một đánh giá tổng thể, được sử dụng để nhận dạng, lựa chọn một phương án tối ưu nhất trong các phương án đề xuất.

3. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường

3.1. Đánh giá sự phù hợp giữa các quan điểm, mục tiêu của qui hoạch và các quan điểm, mục tiêu về bảo vệ môi trường:

- Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia nhân mạnh các quan điểm chủ đạo để xây dựng và sử dụng quỹ đất hợp lý, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo các mục tiêu phát triển bền vững và bảo vệ môi trường:

- San nền: Các công trình bố trí theo nguyên tắc giảm tối thiểu việc san lấp, để duy trì đặc điểm tự nhiên khu vực dự án, bám theo địa hình, nền đường và tính đến cả thiết kế thoát nước mưa để thu nước bề mặt.

- Hệ thống giao thông: Đảm bảo khoảng cách ly cây xanh giữa hoạt động giao thông và hoạt động sinh hoạt khu dân cư trong khu vực. Xây dựng các bãi đỗ xe đảm bảo khoảng cách ly đến các khu ở mới và khu ở hiện trạng, khu trường học và nhà văn hóa .

- Hệ thống thoát nước: Lượng nước thải sinh ra từ các khu ở, trường học ... cần xây dựng hệ thống bể tự hoại qui mô nhỏ, tại mỗi hộ gia đình nhằm xử lý cục

bộ trước khi thu gom vào trạm xử lý tập trung, chất lượng nước đầu ra được thu gom xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT.

- Quản lý chất thải rắn: Bố trí hệ thống các thùng chứa với mỗi loại rác theo thành phần tại từng khu chức năng được dọc theo các trục đường và tiếp cận trực tiếp với các dải cây xanh.

- CTR được phân thành 03 loại: CTR nguy hại, CTR vô cơ có khả năng tái chế và CTR hữu cơ.

3.2. Xây dựng tiêu chí đánh giá tác động môi trường:

Để xác định các tiêu chí đánh giá tác động môi trường cần căn cứ vào các chỉ số môi trường. Đây là yếu tố quan trọng xem xét các nguy cơ, đánh giá rủi ro đối với từng dự án thành phần trong giai đoạn xây dựng và vận hành. Các tiêu chí đánh giá tác động môi trường đưa ra các thông tin về:

- Xác định đúng các tiêu chí đánh giá tác động môi trường sẽ giúp thực hiện thành công ĐMC và đề xuất được những khuyến nghị có ích cho việc ra quyết định.

- Xác định đúng những thay đổi môi trường và các yếu tố chịu tác động khi xây dựng các công trình. Có biện pháp quản lý, giám sát phù hợp.

- Các tiêu chí này sẽ được sử dụng trong chương trình quan trắc và giám sát môi trường khi xây dựng dự án và khi dự án đi vào hoạt động.

Các tiêu chí ĐTM Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

TT	Tiêu chí	Chỉ số	Khu vực nghiên cứu, đánh giá
1	Suy giảm chất lượng nguồn nước mặt và nước ngầm.	- pH, COD, BOD, SS - Phi dưỡng - Suy kiệt nguồn nước.	- Hệ thống mương thoát nước dọc đường giao thông chính, hệ thống xử lý nước thải.
2	Suy giảm nguồn nước ngầm	- BOD, Nito, coliform - Sụt giảm trữ lượng.	- Khu xử lý nước thải mỗi khu ở, KXL nước thải tập trung, trạm trung chuyển CTR.
3	Ô nhiễm không khí, tiếng ồn	- Bụi, mùi, PM ₁₀ , SO ₂ , NO _x , CO - Độ ồn, rung - Bức xạ nhiệt	- Hoạt động giao thông nội bộ. Trạm trung chuyển CTR, khu XL nước thải. Bãi đỗ xe.
4	Suy giảm đa dạng sinh học.	- Mất thảm thực vật - Giảm số loài, xuất hiện động, thực vật ngoại lai	- Khu vực ven đồi thấp - Hệ sinh thái thủy vực giảm về diện tích

3.3. Đánh giá các tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

a) Các tác động đến môi trường kinh tế:

Các tác động từ quá trình quy hoạch có tác động lớn đến môi trường KTXH của khu vực, các tác động này thể hiện ở các mặt tích cực và tiêu cực sau:

Khía cạnh tác động tới môi trường KTXH khi Quy hoạch CTXD tỷ lệ 1/500

Tác động tích cực
<ul style="list-style-type: none">- Việc hình thành Khu dân cư không chỉ nâng cao đời sống về vật chất và tinh thần cho nhân dân mà còn là động lực thúc đẩy kinh tế của khu vực.- Tác động lớn và tích cực nhất của quy hoạch tới môi trường xã hội chính là sự thay đổi ở cơ cấu ngành nghề, tạo việc làm cho người dân quanh khu vực nói riêng và người dân trong khu vực nói chung.- Về phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật: Khu dân cư hình thành sẽ thúc đẩy phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật: hệ thống đường xá, thông tin liên lạc, truyền tải điện, xử lý nước thải, cấp nước sạch...- Về đời sống nhân dân: Khi phải giao quyền sử dụng đất cho chính quyền địa phương hoặc nhà đầu tư phát triển hạ tầng để làm khu ở mới, người dân nhận được một khoản đền bù tùy theo loại đất (thổ cư, hoa màu hoặc đất ruộng), nhờ tiền đền bù người dân có ngân sách để ổn định cuộc sống.
Các tác động tiêu cực
<ul style="list-style-type: none">- Phát triển khu nhà ở có thể tạo ra tình trạng thất nghiệp do diện tích đất nông nghiệp là tư liệu sản xuất của nông dân. Nhưng đất xây dựng đồng nghĩa với việc mất tư liệu sản xuất và mất việc làm nông nghiệp.- Quy hoạch chi tiết xây dựng tác động mạnh mẽ đến đời sống lực lượng lao động với hoạt động nông nghiệp là ngành nghề chính.- Nếu đất đã chuyển giao rồi mà khu ở xây dựng chậm thì không tạo ra việc làm trực tiếp và gián tiếp, người dân không có nguồn thu nhập từ các việc làm này.- Xây dựng Khu dân cư mới có tác động mạnh đến biến động giá cả đất đai, người dân nhận tiền từ đền bù đất nông nghiệp sẽ mất việc làm nếu không có chính sách của địa phương.

b) Các tác động tiêu cực đến môi trường xã hội :

- Việc xây dựng Khu dân cư cùng với lượng lao động và các khu dân cư tập trung sẽ là nguồn gia tăng mạnh sức ép lên vấn đề khai thác sử dụng các nguồn tài nguyên thiên nhiên (đất, nước, năng lượng, thực phẩm...) đến các vấn đề thu gom xử lý nước thải, CTR nhất là tại các khu ở.

- Đánh giá tổn thất lợi nhuận từ hoạt động canh tác đất nông nghiệp (lúa, hoa màu và cây ăn quả) của người dân khi bị thu hồi đất.

c) Các tác động tiêu cực đến môi trường văn hóa:

Khu dân cư hình thành sẽ tập trung số lượng lớn lao động từ mọi miền đến làm ăn sinh sống tại khu vực gây xáo trộn lớn về mặt xã hội ở một số vấn đề như: tỷ lệ người dân thập phương cao khó quản lý; văn hóa khác nhau dễ gây mất đoàn kết... dẫn đến phát sinh các tệ nạn xã hội như mại dâm, cờ bạc....

3.4. Đánh giá các tác động đến môi trường nước:

a) Nguồn ô nhiễm nước :

Nguồn gây ô nhiễm nước chủ yếu là nước thải sinh hoạt của người dân sinh sống trong khu ở mới, ngoài ra còn một số nguồn ô nhiễm cục bộ khác từ một số công trình kỹ thuật như trạm trung chuyển CTR, trạm xử lý nước thải... Thành phần các chất ô nhiễm trong nước bao gồm các chất hữu cơ, cặn lơ lửng, các chất dinh dưỡng (N, P), coliform.

Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm nước

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần-mức độ ô nhiễm
1	Hoạt động sinh hoạt		
	Nước thải từ hoạt động sinh hoạt	Nguồn nước sông, nước ngầm	- Các chất hữu cơ BOD, SS, chất dinh dưỡng (N, P), coliform gây ô nhiễm, phú dưỡng nước mặt.
2	Khu kỹ thuật		
	Trạm trung chuyển CTR Trạm xử lý nước thải.	- Nước mưa chảy tràn - Nước rỉ rác phát sinh do phân hủy chất hữu cơ	Các chất hữu cơ, cặn lơ lửng, các chất dinh dưỡng (N, P), coliform

b) Xác định khối lượng nước thải và tải lượng các chất ô nhiễm

- Nguồn phát sinh nước thải sinh hoạt là khu ở mới và khu dân cư hiện trạng xung quanh khu vực lập quy hoạch. Nước thải sinh hoạt chứa nhiều chất cặn bã, chất hữu cơ dễ phân huỷ, chất tẩy rửa, vi khuẩn, có thể gây ô nhiễm nguồn nước nếu không được xử lý.

- Theo quy hoạch, sau khi hoàn thành Khu đô thị mới sẽ tiếp nhận phục vụ cho khoảng 2.600 nhân khẩu.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt đối với khu dân cư là 120 l/người/ngày;

- Căn cứ theo nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải, lượng nước thải sinh hoạt tạm tính ứng với 100% nhu cầu nước cấp, như vậy mỗi ngày khu vực dự án xả ra môi trường 120 m³/ngày đêm (gồm nước thải sinh hoạt khu dân cư và công trình công cộng).

Bảng tải lượng chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (g/người/ngày)	Tải lượng (kg/ngày)	Nồng độ (mg/l)	QCVN 14:2008/ BTNMT (cột B)
1	BOD ₅	45-54	121,5-145,8	225-270	50
2	COD	72-102	194,4-275,4	360-510	30
3	TSS	70-145	189-391,5	350-725	100
4	Dầu mỡ khoáng	10-30	27-81	50-150	20
5	NO ₃ ⁻	6-12	16,2-32,4	30-60	50
6	PO ₄ ³⁻	0,6-4,5	1,62-12,5	3,0-22,7	10
7	Amoniac	3,6-7,2	9,72-19,44	18-36	10

- So sánh với QCVN 14:2008/ BTNMT (cột B) cho thấy hầu hết các thông số có nồng độ các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt đều vượt tiêu chuẩn cho phép từ 4-5 lần, nếu thải trực tiếp vào nguồn nước sông. Vì vậy trong quá trình triển khai xây dựng các khu chức năng trong đô thị cần tập trung đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải (theo từng giai đoạn đầu tư) đảm bảo chất nước thải đạt QCVN 40:2011/BTNMT và QCVN 14-2008/BTNMT (loại B).

3.5. Đánh giá các tác động đến môi trường không khí:

a) Nguồn và thành phần gây ô nhiễm không khí:

- Nguồn ô nhiễm không khí chủ yếu trong khu vực chủ yếu từ hệ thống hệ thống giao thông đối nội và lượng nhỏ từ sinh hoạt của người dân (hoạt động đun nấu, nhà ăn). Ngoài ra một số nguồn nhạy cảm như trạm trung chuyển CTR, hệ thống xử lý nước thải toàn khu đô thị.

Đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm không khí

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần và mức độ ô nhiễm
1	Hoạt động sinh hoạt và giao thông		
1.1	Hoạt động sinh hoạt	Hoạt động đun nấu trong khu vực	Bụi, CO, CO ₂ , CmHn, SO _x , NO _x , R – COOH, R – CHO, Chì (Pb). Nguồn ô nhiễm lớn, phát tán trên diện rộng.
1.2	Hoạt động giao thông nội bộ	Các bãi đỗ xe, cản bố trí không gian sinh thái	CO, CO ₂ , CmHn, SO _x , Nox, R – COOH, R – CHO, Muối (C), Chì (Pb). Nguồn ô nhiễm cục bộ
2	Các khu vực khác		
	Trạm trung chuyển CTR	Khu vực xung quanh, vì thế cần xây dựng và vận hành hệ thống đảm bảo đúng kỹ thuật	Mức độ ô nhiễm cao do mùi, khí thải từ quá trình phân hủy chất thải rắn, bùn thải như SO ₂ , CH ₄ , H ₂ S, mecaptan ... Đây là nguồn gây ô nhiễm cục bộ.

b) Tác động do hoạt động giao thông vận tải :

- Các hoạt động giao thông vận tải sẽ phát sinh ra một lượng khí thải đáng kể. Thành phần khí thải phát sinh từ các phương tiện giao thông vận tải bao gồm bụi, CO, SO₂, VOC... Tải lượng các chất ô nhiễm phụ thuộc vào lưu lượng, tình trạng kỹ thuật xe qua lại và chất lượng đường giao thông.

c) Ô nhiễm khí thải từ điểm tập kết rác khu vực :

- Trong khu vực dự án, còn có nguồn gây ô nhiễm không khí từ điểm tập kết rác sinh hoạt. Các chất ô nhiễm chính là các khí: CH₄, H₂S, NH₃... Nếu khu vực này không được theo dõi tốt việc vệ sinh hàng ngày thì sẽ gây mùi hôi rất khó chịu, là môi trường dễ phát sinh ruồi muỗi, lây lan mầm mống dịch bệnh.

- Thành phần chất lượng môi trường không khí từ nơi lưu giữ rác có nồng độ ô nhiễm bụi (0,2 mg/m³); H₂S (0,02 mg/m³); NH₃ (2,45 mg/m³) đạt tiêu chuẩn vệ sinh an toàn lao động theo QĐ 3733/2002/QĐ-BYT.

3.6. Đánh giá tác động môi trường các do gia tăng khối lượng CTR

a) Tác động do chất thải rắn sinh hoạt thông thường:

- Dự án khi đi vào hoạt động sẽ phục vụ hạ tầng kỹ thuật và dung nạp khoảng 3.000 – 4.000 người với các khu ở mới. CTR phát sinh trong khu vực dự án chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt của người dân tại các khu ở, công trình công cộng.

- Khu đô thị mới sau khi đi vào hoạt động sẽ dung nạp số dân tối đa 4.000 nhân khẩu (tương ứng khoảng 700 hộ gia đình). Theo QCVN 01:2008/BXD thì chỉ tiêu phát sinh CTR tối đa đối với người dân trong khu vực đô thị là 1,3) kg/người/ngày. Ước tính tổng khối lượng CTR do hoạt động sinh hoạt khu vực dự án sẽ thải ra môi trường khoảng 5,2 tấn chất thải rắn sinh hoạt mỗi ngày. Thành phần chất thải rắn sinh hoạt phát sinh thường chứa nhiều chất hữu cơ dễ phân hủy. Thành phần chủ yếu trong chất thải rắn sinh hoạt gồm:

- + Các hợp chất có nguồn gốc hữu cơ: thực phẩm, rau quả, thức ăn dư thừa...
- + Các hợp chất có nguồn gốc giấy từ các loại bao gói đựng đồ ăn, thức uống...
- + Các hợp chất vô cơ như nhựa, plastic, PVC, thủy tinh...
- + Kim loại như vỏ hộp...
- Tại ven tuyến đường các khu ở sẽ đặt các thùng rác nhỏ, khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1thùng, thuận tiện cho người dân đổ rác. Đối với khu vực cây xanh, đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/1thùng. Vì vậy, chất thải rắn phát sinh trong dự án sẽ không gây ra các tác động tiêu cực đáng kể nào tới môi trường.

b) Tác động do chất thải rắn nguy hại:

- Nguồn phát sinh từ khu dân cư gồm: Pin, bóng đèn neon hỏng, các chất tẩy rửa,...; Chất thải nguy hại nếu không có biện pháp phân loại, thu gom và xử lý đúng kỹ thuật sẽ tác động mạnh mẽ đến môi trường sống đe dọa đời sống con người và hệ sinh thái. Do đó, cần đảm bảo thực hiện đúng các quy định đối với thu gom và xử lý chất thải nguy hại.

3.7. Đánh giá các tác động đến môi trường đất:

- Hoạt động san lấp mặt bằng khu vực qui hoạch cần phải vận chuyển khối lượng đất san nền lớn do điều kiện địa hình. Căn cứ theo độ cao san nền trong khu vực, dự báo các khu vực có nguy cơ san lấp lớn có tác động mạnh đến môi trường không khí và môi trường đất, đặc biệt gây ô nhiễm bụi.

- Các hoạt động xây dựng công trình có tác động mạnh đến môi trường đất như: xây dựng đường giao thông ven, khu nhà ở.

3.8. Xu hướng tác động đến hệ sinh thái cảnh quan:

- Đánh giá năng lực hấp thụ CO₂ của diện tích cây xanh trong khu dân cư và đảm bảo điều kiện vi khí hậu, tính cân bằng lượng chất ô nhiễm phát thải và khả năng đáp ứng của điều kiện môi trường tự nhiên. Xác định thông qua mô hình quan hệ CO₂ của hệ thống cây xanh, mặt nước. Tuy nhiên để xác định nhanh lượng CO₂/ha mà diện tích cây xanh tích lũy theo từng thời điểm. Giả sử trạng thái thực vật hệ cây xanh sinh thái tương ứng với trạng thái rừng non thì lượng CO₂ hấp thụ được xác định nhanh bằng thước Bitterlich: $CO_2 \text{ (tấn/ha)} = - 53.242 + 11.508 G \text{ (m}^2\text{/ha)}$; với $R^2 = 0,987, P < 0,05$

- Trên cơ sở giá trị ước tính lượng CO₂ hấp thụ bởi hệ sinh thái trong Khu nhà ở, là cơ sở để thẩm định và giám sát năng lực sinh học của hệ sinh thái, đồng thời lượng hóa được giá trị hấp thụ CO₂ và vai trò của hệ thực vật tự nhiên trong giảm khí phát thải gây hiệu ứng nhà kính.

4. Các giải pháp giảm thiểu, phòng ngừa và khắc phục ô nhiễm môi trường

4.1. Lồng ghép mục tiêu bảo vệ môi trường trong các giải pháp quy hoạch:

a) Khu vực cải thiện chất lượng môi trường :

- Diện tích cây xanh trong đô thị sẽ giảm thiểu tác động của ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn từ các bãi đỗ xe, hoạt động giao thông đến khu dân cư xung quanh.

b) Khu vực quản lý các nguồn phát sinh chất thải :

- Khu vực ở mới: Bố trí các thùng thu gom CTR sinh hoạt và xây dựng hệ thống thu gom nước thải ven các tuyến giao thông nội bộ đến điểm tập kết và trạm xử lý nước thải tập trung.

4.2. Các quy định cụ thể nhằm phát triển môi trường bền vững:

a) Bảo vệ môi trường nước mặt:

- Quan trắc, giám sát chất lượng nước mặt, kiểm soát lưu lượng và chất lượng nước thải tại các nguồn phát thải lớn (Nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất...) đảm bảo xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT, QCVN 40:2011/BTNMT.

- Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý tập trung của thị trấn theo quy hoạch phân khu đề xuất.

b) Bảo vệ môi trường không khí:

- Trồng cây xanh cách ly tại các công trình nhạy cảm môi trường: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Đặc biệt vùng đệm tại các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm (ven đường giao thông nội bộ trong khu ở mới, trạm trung chuyển CTR)

- Quan trắc môi trường không khí định kỳ (02 lần/năm tại vị trí các điểm xung quanh Khu nhà ở).

c) Bảo vệ môi trường đất :

- Điều tra theo dõi khảo sát xói lở đất, trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái.

- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất.

d) Biện pháp quản lý các nguồn gây ô nhiễm môi trường :

- Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phải được phân thành 2 loại: CTR hữu cơ, CTR vô cơ.

- Mô hình thu gom và xử lý chất thải rắn các khu ở đề xuất: Sau khi phân loại tại nguồn chất thải được vận chuyển tới điểm tập kết CTR sinh hoạt.

PHẦN VII

QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Phạm vi quản lý quy hoạch xây dựng

1.1. Vị trí và ranh giới quy hoạch:

a) Vị trí quy hoạch:

Khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá thuộc địa giới hành chính xã Nguyên Bình, xã Bình Minh, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá.

b) Ranh giới quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và đường giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Nam giáp đất bãi xe và đường giao thông hiện trạng (Đường Hải Thanh – Nguyên Bình);
- + Phía Đông giáp đất dân cư và đường giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng và đất Khu nhà ở đô thị (được UBND tỉnh giao cho Công ty CPCD và phát triển HTKT Hà Nam nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 50/UBND-CN ngày 03 tháng 1 năm 2019).

*) Quy mô lập quy hoạch khoảng: 18,0 ha.

*) Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: 20,0 ha.

1.2. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích trong khu vực quy hoạch là 184557,0 m²
- Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: 20,0 ha.

2. Phân vùng quản lý kiến trúc cảnh quan

2.1. Khu vực kiến trúc cảnh quan mặt phố:

- Được bố trí dọc theo các tuyến đường nội bộ, đường giao thông đối ngoại. Dạng nhà lô phố, thiết kế 1 mặt tiền hướng ra đường nội bộ hoặc hướng ra phía dải cây xanh, đảm bảo không gian kiến trúc phù hợp với loại hình nhà phố và thuận tiện cho việc phối kết kiến trúc toàn khu. Việc xây dựng từng công trình đảm bảo kiến trúc hiện đại, nhẹ nhàng thanh thoát, màu sắc hài hoà đóng góp vào việc tổ chức không gian kiến trúc hoàn mỹ cho khu dân cư.

- Từng công trình trong khu nhà lô phố khi thiết kế cụ thể phải chú trọng về thẩm mỹ gắn với công năng công trình và hoàn thiện cây xanh sân vườn tiểu cảnh để đóng góp với cảnh quan chung của toàn khu. Mở rộng hướng nhìn công trình ra mặt đường, xây các hàng rào rỗng, hình thức kiến trúc thông thoáng để đưa tầm nhìn vào sâu khu sân vườn phía trước các công trình, các công trình phụ trợ nên đặt phía sau.

2.2. Khu vực không gian mở:

Xác định không gian trọng tâm của khu vực tại khu trung tâm của đô thị. Tổ chức cảnh quan sinh động với cây xanh công viên phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho khu dân cư.

3. Chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng

3.1. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng theo các khu chức năng:

*** Khu nhà lô phố mới:**

- + Diện tích xây dựng: 58.933,0 m²
- + Hệ số sử dụng đất : 2,4 – 5,0
- + Tầng cao : 2- 5 tầng
- + Mật độ xây dựng : 80% -100%

*** Khu nhà ở thấp tầng riêng lẻ (Nhà vườn, biệt thự):**

- + Diện tích xây dựng trung bình: 12606,0 m²
- + Hệ số sử dụng đất: 2,4 – 4,0
- + Tầng cao : 3- 4 tầng
- + Mật độ xây dựng : 50% -70%

3.2. Các quy định khác về kiến trúc:

- Các công trình kiến trúc thuộc khu nhà lô phố là những công trình được thiết kế đồng bộ, có khe thoáng giữa 2 dãy nhà. Cây xanh sân vườn phải được thiết kế hoàn chỉnh.

- Đặc biệt các lô đất nhà lô phố có hai mặt tiếp giáp giao thông, yêu cầu thiết kế kiến trúc công trình có cầu thang, các khu WC, kho, sân phơi quần áo không quay trực tiếp ra mặt đường hoặc phải có giải pháp che chắn đảm bảo mỹ quan.

- Khuyến khích sử dụng các mẫu nhà vườn do cơ quan quản lý chức năng ban hành để đảm bảo tính thống nhất ngôn ngữ kiến trúc cảnh quan chung cho các lô nhà phố.

- Cổng và hàng rào công trình được thiết kế dạng thoáng, thấp, mang tính ước lệ, phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc cảnh quan chung của khu dân cư. Khoảng lùi của cổng: đúng quy định so với chỉ giới đường đỏ.

- Tận dụng, khai thác khu vực cảnh quan đẹp ven hồ, tổ chức các tiểu cảnh, các công trình kiến trúc nhỏ có tính thẩm mỹ cao, đặc biệt là kiến trúc mái nhẹ và thoáng.

4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi

*** Hệ thống giao thông đối ngoại:**

- Tuyến đường Hải Hòa - Bình Minh (mặt cắt A-A) đi giữa 2 khu chức năng. Đây là tuyến giao thông đối ngoại quan trọng kết nối dự án với các khu đô thị lân cận và các khu chức năng của đô thị. Mặt cắt A-A có lộ giới 34,0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 10,5 = 21,0\text{m}$; Phân cách giữa: 3,0m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

- 02 tuyến đường nối Quốc lộ 1A với đường ven biển (mặt cắt 2A-2A và mặt cắt 2B-2B) tiếp giáp phía Nam và phía Bắc dự án. Mặt cắt 2A-2A có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$. Mặt cắt 2B-2B có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

** Đường cấp khu vực:*

- Đường trục cảnh quan ĐT7 (mặt cắt 1-1) có lộ giới 25,0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,5 = 13,0\text{m}$.

- Tuyến ĐT1 có (mặt cắt 2A-2A) có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

- Tuyến BN6 có (mặt cắt 2B-2B) có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5,0 = 10,0\text{m}$.

** Đường cấp nội bộ:* Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình 3-3, là các tuyến đường còn lại trong khu đô thị, có lộ giới 17,5m gồm: Lòng đường chính: $2 \times 3,75\text{m} = 7,5\text{m}$; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$.

PHẦN VIII KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa là việc làm cần thiết và cấp bách đáp ứng cho yêu cầu xây dựng và phát triển chung của huyện.

- Việc quy hoạch chi tiết khu vực này sẽ góp phần thúc đẩy mạnh mẽ tới quá trình phát triển, quản lý và đầu tư xây dựng tại thị trấn theo định hướng của Quy hoạch chung đã được duyệt. Là một bước cần thiết để tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị.

- Quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đồ án đã có sự hợp tác chặt chẽ giữa nhà tư vấn, chủ đầu tư và các cấp các ngành, để cùng đạt được những giải pháp hợp lý và có chất lượng.

2. Kiến nghị

- Đề nghị các cơ quan có thẩm quyền sớm phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa làm cơ sở thực hiện những bước đầu tư tiếp theo đối với khu vực đã được quy hoạch.

- Quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai không để tư nhân, cơ quan và các doanh nghiệp tự do lấn chiếm.

- Cấm mốc chỉ giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.

- Sớm bồi thường giải phóng mặt bằng, làm cơ sở cho dự án được triển khai thuận lợi.

Người tổng hợp thuyết minh

Ths - KTS. Trần Văn Hùng

PHỤ LỤC
BẢNG TỔNG HỢP CHIA LÔ

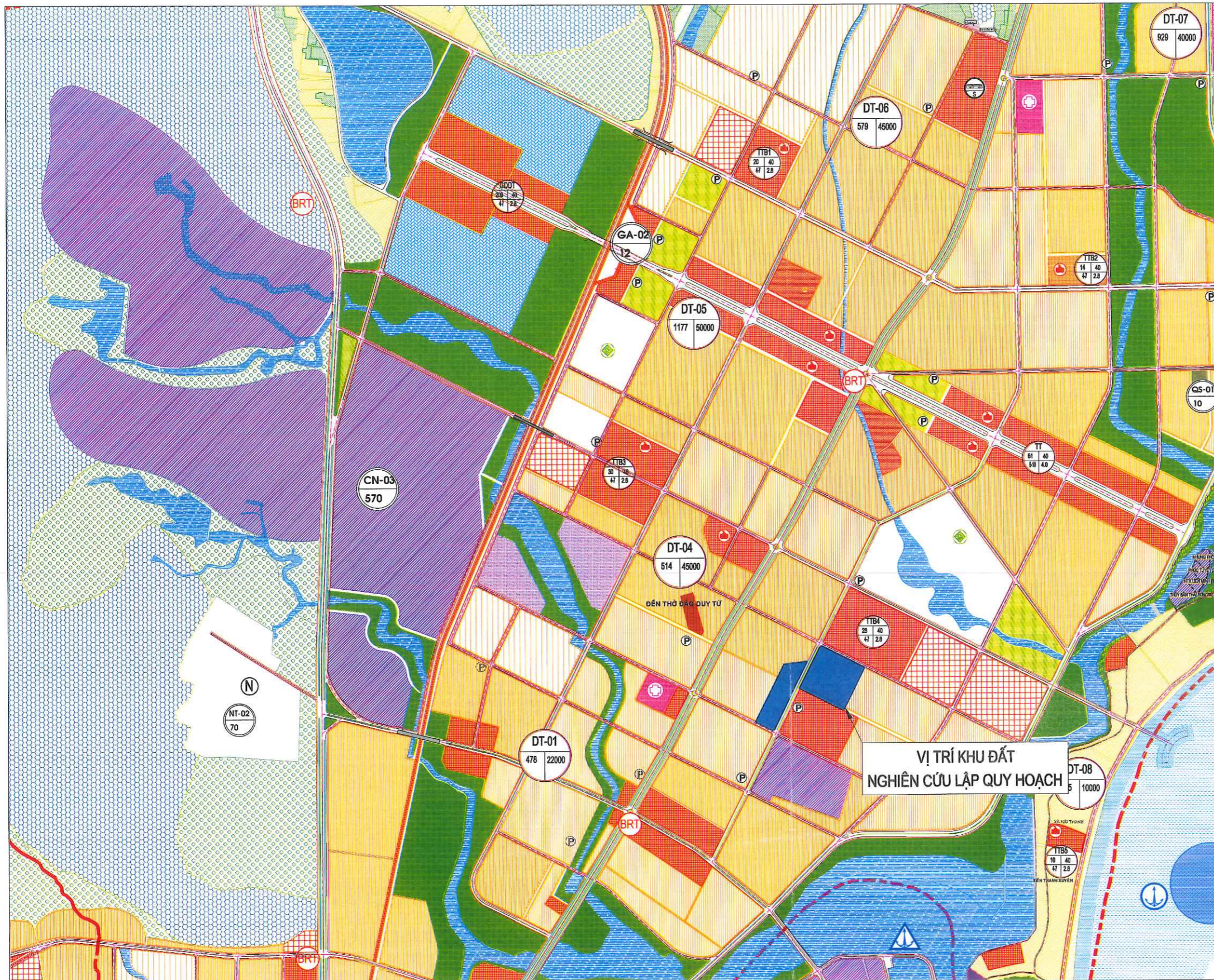
STT	TÊN LÔ ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	KÍCH THƯỚC (M)	SỐ LÔ	TỔNG (M ²)	GHI CHÚ
I	ĐẤT Ở CHIA LÔ LIÊN KÈ:						
	* ĐẤT LIÊN KÈ 01:						
	LIÊN KÈ 01	LK-01:01	109,5	6X19	1	109,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 01	LK-01:(02-04)	95	5X19	3	285	
	LIÊN KÈ 01	LK-01:05	121,5	6x21	1	121,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 01	LK-01:(06-18)	126	6x21	13	1638	
	LIÊN KÈ 01	LK-01:(19-31)	105	5x21	13	1365	
	TỔNG:				31	3519	
	* ĐẤT LIÊN KÈ 02:						
	LIÊN KÈ 02	LK-02:(01-12)	126	6X21	12	1512	
	LIÊN KÈ 02	LK-02:13	136	6.7X21	1	136	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 02	LK-02:(14-16)	93,5	5x18.7	3	280,5	
	LIÊN KÈ 02	LK-02:17	108	6x18.7	1	108	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 02	LK-02:(18-29)	105	5x21	12	1260	
	TỔNG:				29	3296,5	
	* ĐẤT LIÊN KÈ 03:						
	LIÊN KÈ 03	LK-03:(01-03)	94,5	5X18.9	3	283,5	
	LIÊN KÈ 03	LK-03:04	108,9	6x18.9	1	108,9	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 03	LK-03:(05-12)	105	5x21	8	840	
	TỔNG:				12	1232,4	
	* ĐẤT LIÊN KÈ 04:						
	LIÊN KÈ 04	LK-04:(01-12)	105	5x21	12	1260	
	TỔNG:				12	1260	
	* ĐẤT LIÊN KÈ 05:						
	LIÊN KÈ 05	LK-05:(01-12)	105	5x21	12	1260	
	TỔNG:				12	1260	
	* ĐẤT LIÊN KÈ 06:						
	LIÊN KÈ 06	LK-06:(01-12)	105	5x21	12	1260	
	LIÊN KÈ 06	LK-06:13	171		1	171	
	TỔNG:				13	1431	
	* ĐẤT LIÊN KÈ 07:						
	LIÊN KÈ 07	LK-07:01	85,5	5X18	1	85,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 07	LK-07:(02-16)	90	5X18	15	1350	
	LIÊN KÈ 07	LK-07:17	112,5	6X19.5	1	112,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 07	LK-07:(18-21)	117	6X19.5	4	468	
	LIÊN KÈ 07	LK-07:22	112,5	6X19.5	1	112,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 07	LK-07:(23-37)	90	5X18	15	1350	
	LIÊN KÈ 07	LK-07:38	85,5	5X18	1	85,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	TỔNG:				38	3564	
	* ĐẤT LIÊN KÈ 08:						
	LIÊN KÈ 08	LK-08:01	115,5	6X20	1	115,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	LIÊN KÈ 08	LK-08:(02-11)	120	6X20	10	1200	
	LIÊN KÈ 08	LK-08:12	110	5.5X20	1	110	
	LIÊN KÈ 08	LK-08:(13-25)	100	5X20	13	1300	
	LIÊN KÈ 08	LK-08:26	125,5	6.5X20	1	125,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
	TỔNG:				26	2851	
	* ĐẤT LIÊN KÈ 09:						
	LIÊN KÈ 09	LK-09:01	110	5.5X20	1	110	
	LIÊN KÈ 09	LK-09:(02-11)	120	6X20	10	1200	
	LIÊN KÈ 09	LK-09:12	115,5	6X20	1	115,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M

LIÊN KÈ 09	LK-09:13	125,5	6.5X20	1	125,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 09	LK-09:(14-26)	100	5X20	13	1300	
TỔNG:				26	2851	
* ĐẤT LIÊN KÈ 10:						
LIÊN KÈ 10	LK-10:01	115,5	6X20	1	115,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 10	LK-10:(02-10)	120	6X20	9	1080	
LIÊN KÈ 10	LK-10:11	112	5.6X20	1	112	
LIÊN KÈ 10	LK-10:(12-23)	100	5X20	12	1200	
LIÊN KÈ 10	LK-10:24	107,5	5.6X20	1	107,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
TỔNG:				24	2615	
* ĐẤT LIÊN KÈ 11:						
LIÊN KÈ 11	LK-11:01	112	5.6X20	1	112	
LIÊN KÈ 11	LK-11:(02-10)	120	6X20	9	1080	
LIÊN KÈ 11	LK-11:11	165,5	10.3X20	1	165,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 11	LK-11:(12-14)	99,5	5X19.9	3	298,5	
LIÊN KÈ 11	LK-11:15	95	5X19.9	1	95	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 11	LK-11:(16-25)	100	5X20	10	1000	
TỔNG:				25	2751	
* ĐẤT LIÊN KÈ 12:						
LIÊN KÈ 12	LK-12:01	85,5	5X18	1	85,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 12	LK-12:(02-07)	90	5X18	6	540	
LIÊN KÈ 12	LK-12:08	85,5	5X18	1	85,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 12	LK-12:(09-17)	100	5X18	9	900	
LIÊN KÈ 12	LK-12:18	90,5	5X19	1	90,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 12	LK-12:(19-24)	95	5X19	6	570	
LIÊN KÈ 12	LK-12:25	90,5	5X19	1	90,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 12	LK-12:(26-34)	100	5X20	9	900	
TỔNG:				34	3262	
* ĐẤT LIÊN KÈ 13:						
LIÊN KÈ 13	LK-13:01	85,5	5X18	1	85,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 13	LK-13:(02-07)	90	5X18	6	540	
LIÊN KÈ 13	LK-13:08	85,5	5X18	1	85,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 13	LK-13:(09-17)	100	5X18	9	900	
LIÊN KÈ 13	LK-13:18	90,5	5X19	1	90,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 13	LK-13:(19-24)	95	5X19	6	570	
LIÊN KÈ 13	LK-13:25	90,5	5X19	1	90,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 13	LK-13:(26-34)	100	5X20	9	900	
TỔNG:				34	3262	
* ĐẤT LIÊN KÈ 14:						
LIÊN KÈ 14	LK-14:01	85,5	5X18	1	85,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 14	LK-14:(02-07)	90	5X18	6	540	
LIÊN KÈ 14	LK-14:08	85,5	5X18	1	85,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 14	LK-14:(09-17)	100	5X18	9	900	
LIÊN KÈ 14	LK-14:18	90,5	5X19	1	90,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 14	LK-14:(19-24)	95	5X19	6	570	
LIÊN KÈ 14	LK-14:25	90,5	5X19	1	90,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 14	LK-14:(26-34)	100	5X20	9	900	
TỔNG:				34	3262	
* ĐẤT LIÊN KÈ 15:						
LIÊN KÈ 15	LK-15:01	94,5	5.5X18	1	94,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 15	LK-15:(02-13)	90	5X18	12	1080	
LIÊN KÈ 15	LK-15:(14-15)	85,5	5X18	2	171	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
LIÊN KÈ 15	LK-15:(16-27)	90	5X18	12	1080	
LIÊN KÈ 15	LK-15:28	94,5	5.5X18	1	94,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
TỔNG:				28	2520	

	* ĐẤT LIỀN KÈ 16:						
LIỀN KÈ 16	LK-16:01	94,5	5.5X18	1	94,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
LIỀN KÈ 16	LK-16:(02-13)	90	5X18	12	1080		
LIỀN KÈ 16	LK-16:(14-15)	85,5	5X18	2	171	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
LIỀN KÈ 16	LK-16:(16-27)	90	5X18	12	1080		
LIỀN KÈ 16	LK-16:28	94,5	5.5X18	1	94,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
	TỔNG:			28	2520		
	* ĐẤT LIỀN KÈ 17:						
LIỀN KÈ 17	LK-17:(01-12)	90	5X18	12	1080		
LIỀN KÈ 17	LK-17:13	109,5	6X19	1	109,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
LIỀN KÈ 17	LK-17:(14-17)	114	6X19	4	456		
LIỀN KÈ 17	LK-17:18	109,5	6X19	1	109,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
LIỀN KÈ 17	LK-17:(19-30)	90	5X18	12	1080		
	TỔNG:			30	2835		
	* ĐẤT LIỀN KÈ 18:						
LIỀN KÈ 18	LK-18:01	103,5	6X18	1	103,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
LIỀN KÈ 18	LK-18:(02-23)	90	5X18	22	1980		
LIỀN KÈ 18	LK-18:24	103,5	6X18	1	103,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
	TỔNG:			24	2187		
	* ĐẤT LIỀN KÈ 19:						
LIỀN KÈ 19	LK-19:01	103,5	6X18	1	103,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
LIỀN KÈ 19	LK-19:(02-27)	90	5X18	26	2340		
LIỀN KÈ 19	LK-19:28	103,5	6X18	1	103,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
	TỔNG:			28	2547		
	* ĐẤT LIỀN KÈ 20:						
LIỀN KÈ 20	LK-20:(01-12)	90	5X18	12	1080		
LIỀN KÈ 20	LK-20:13	109,5	6X19	1	109,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
LIỀN KÈ 20	LK-20:(14-17)	114	6X19	4	456		
LIỀN KÈ 20	LK-20:18	109,5	6X19	1	109,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
LIỀN KÈ 20	LK-20:(19-30)	90	5X18	12	1080		
	TỔNG:			30	2835		
	TỔNG ĐẤT CHIA LÔ LIỀN KÈ:			518	51860,9		
II	ĐẤT Ở BIỆT THỰ						
	* ĐẤT Ở BIỆT THỰ 01:						
BIỆT THỰ 01	BT-01:01	215,5	11X20	1	215,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
BIỆT THỰ 01	BT-01:(02-12)	220	11X20	11	2420		
BIỆT THỰ 01	BT-01:13	230	11.5X20	1	230		
BIỆT THỰ 01	BT-01:14	225,5	11.5X20	1	225,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
BIỆT THỰ 01	BT-01:15	455,5	23X20	1	455,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
BIỆT THỰ 01	BT-01:(16-20)	440	22X20	5	2200		
BIỆT THỰ 01	BT-01:21	435,5	22X20	1	435,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
	TỔNG:			21	6182		
	* ĐẤT Ở BIỆT THỰ 02:						
BIỆT THỰ 02	BT-02:01	215,5	11X20	1	215,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
BIỆT THỰ 02	BT-02:(02-12)	220	11X20	11	2420		
BIỆT THỰ 02	BT-02:13	230	11.5X20	1	230		
BIỆT THỰ 02	BT-02:14	225,5	11.5X20	1	225,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
BIỆT THỰ 02	BT-02:15	455,5	23X20	1	455,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
BIỆT THỰ 02	BT-02:(16-20)	440	22X20	5	2200		
BIỆT THỰ 02	BT-02:21	435,5	22X21	1	435,5	VÁT GÓC 3.0MX3.0M	
	TỔNG:			21	6182		
	*TỔNG ĐẤT Ở BIỆT THỰ:			42	12364		
III	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ						
	* ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ 01:						
TÁI ĐỊNH CƯ 01	TĐC-01:01	112,2	6x18.7	1	112,2		

TÁI ĐỊNH CƯ 01	TĐC-01:(02-12)	93,5	5X18.7	11	1028,5	
TÁI ĐỊNH CƯ 01	TĐC-01:13	135,2	6.65X21	1	135,2	VÁT GÓC 3.0MX3.0M
TÁI ĐỊNH CƯ 01	TĐC-01:(14-15)	126	6X21	2	252	
TỔNG:				15	1527,9	
* ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ 02:						
TÁI ĐỊNH CƯ 02	TĐC-02:(01-20)	93,5	5x18.7	20	1870	
TỔNG:				20	1870	
* ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ 03:						
TÁI ĐỊNH CƯ 03	TĐC-03:(01-14)	93,5	5X18.7	14	1309	
TÁI ĐỊNH CƯ 03	TĐC-03:15	125,1	6.65X19.5	1	125,1	
TÁI ĐỊNH CƯ 03	TĐC-03:(16-17)	117	6X19.5	2	234	
TỔNG:				17	1.668,1	
*TỔNG ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ:				52	5066	
TỔNG ĐẤT Ở CHIA LÔ TOÀN KHU QUY HOẠCH:					69.290,9	

HUYỆN TĨNH GIA - TỈNH THANH HÓA
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÙNG HUYỆN TĨNH GIA - TỈNH THANH HÓA.
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ ĐỊA ĐIỂM KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH



KÍ HIỆU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Tên ký hiệu	Các giai đoạn quy hoạch		
		Hiện trạng	Ngắn hạn	Dài hạn
1	Đất đơn vị ở	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
2	Đất ở làng xóm	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
3	Đất công cộng dịch vụ	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
4	Đất trường THPT	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
5	Đất cây xanh đô thị	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
6	Đất công nghiệp	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
7	Đất kho tàng	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
8	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
9	Đất cơ quan	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
10	Đất trung tâm y tế	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
11	Đất du lịch	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
12	Đất tôn giáo, di tích	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
13	Đất công trình đầu mối HTKT	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
14	Đất cây xanh chuyên đề	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
15	Đất trung tâm TDDT	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
16	Đất cây xanh cách ly	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
17	Đất an ninh, quốc phòng	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
18	Đất nghĩa trang	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
19	Đất nông nghiệp	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
20	Rừng phòng hộ	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
21	Rừng sản xuất	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
22	Mặt nước	[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]

(TRÍCH BẢN ĐỒ ĐIỀU CHỈNH QHC KHU KINH TẾ NGHỈ SƠN TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2035 TÁM NHÌN ĐẾN NĂM 2050 ĐÃ PHÊ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: 1689/QĐ-TTG NGÀY 07 THÁNG 12 NĂM 2018)

1. Ranh giới khu đất nghiên cứu lập quy hoạch như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng và đường giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Nam giáp đất bãi xe, đất Nhà ở xã hội của Tập đoàn HongFu theo Thông báo số 110/TB-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2019 và đường giao thông hiện trạng;
- + Phía Đông giáp đất dân cư và đường giao thông theo quy hoạch;
- + Phía Tây giáp đất dân cư hiện trạng và đất Khu nhà ở đô thị (được UBND tỉnh giao cho Công ty CPCD và phát triển HTKT Hà Nam nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 50/UBND-CN ngày 03 tháng 1 năm 2019).

2. Tổng diện tích khu đất khoảng: 18ha

■■■■■■■■■■ RANH GIỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÙNG HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA.

BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT



0 10 20 30 40 50(M)



RUỘNG MÀU

ĐƯỜNG BÊ TÔNG PHÍA BẮC

NHÀ VĂN HÓA THÔN CAO THẮNG 2

ĐƯỜNG ĐIỆN HIỆN TRẠNG



TRẠM BIẾN ÁP THÔN CAO THẮNG 2



MƯƠNG PHÍA BẮC BÀNH GIỚI



ĐƯỜNG BÊ TÔNG NHỮA PHÍA NAM



KÝ HIỆU :

- RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH 184.557,0M²
- KHU 1 CÓ S = 72.836,1M² ĐƯỢC GIỚI HẠN CÁC MỐC M1 -M9
- KHU 2 CÓ S = 111.720,9M² ĐƯỢC GIỚI HẠN CÁC MỐC N1 -N5
- ĐƯỜNG ĐIỆN TRUNG ÁP 35KV HIỆN CÓ
- ĐƯỜNG ĐIỆN TRUNG ÁP 10KV HIỆN CÓ
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
- ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM
- HỒ AO, SÔNG SÚI
- GIAO THÔNG
- TRẠM BIẾN ÁP 180KVA 35/0,4KV HIỆN CÓ
- 2 | 1 | 2 MẶT CÁT ĐƯỜNG
- HƯỚNG THOÁT NƯỚC
- CỐNG

CHỈ CHỮ :

- ① NHÀ VĂN HÓA THÔN CAO THẮNG
- ② TRẠM BIẾN ÁP
- SỐ THU TỰ
- TÊN LÔ ĐẤT
- SÍT TỈ Đ
- DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT

BẢNG TỌA ĐỘ GIỚI HẠN KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

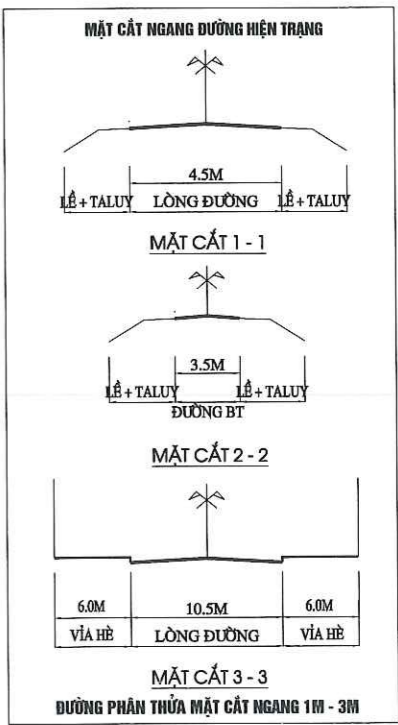
Mốc	KH	X	Y
M1	1	581016.23	2149260.56
M2	2	580881.92	2148992.66
M3	3	580860.25	2149003.53
M4	4	580846.18	2148975.40
M5	5	580790.90	2148864.88
M6	6	580926.86	2148796.67
M7	7	580940.28	2148801.13
M8	8	580991.17	2148902.65
M9	9	581181.08	2149281.42
N1	10	581264.25	2149371.49
N2	11	581276.33	2149375.5
N3	12	581571.8837	2149227.214
N4	13	581424.4297	2148933.1051
N5	14	581120.824	2149085.3204

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

TỈ	TÊN LOẠI ĐẤT	KY HUỆ DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	1.046,61	0,57
B	TRẠM BIẾN	117,06	0,06
C	NHÀ VĂN HÓA	929,75	0,50
D	ĐẤT TRỒNG MÀU	170.817,85	92,86
E	ĐẤT GIỚI THỨC AO HỒ	12.092,34	6,48
F	ĐẤT AO SÚI	483,91	0,26
G	ĐẤT GIAO THÔNG	12.208,43	6,61
TỔNG:		184.667,00	100,00

ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG:

- 1) KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CHỦ YẾU LÀ ĐẤT TRỒNG MÀU HÀNG NĂM
- 2) ĐỊA HÌNH BẰNG PHẪNG THUẬN LỢI CHO VIỆC SAN LẤP MẶT BẰNG.
- 3) HIỆN TẠI TRONG GIỚI HẠN KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CÓ TUYẾN ĐƯỜNG ĐIỆN 10KV VÀ 35KV CHẠY QUA.
- 4) CẤP NƯỚC: HIỆN TẠI TRONG GIỚI HẠN KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CHƯA CÓ HỆ THỐNG CẤP NƯỚC.
- 5) HIỆN NAY ĐÃ CÓ TUYẾN ĐƯỜNG ỒNG ĐẠO CHẠY ĐƯỢC LỘ 1A, CÁCH RANH GIỚI LẬP QUY HOẠCH (HƯỚNG 430M)
- 6) THOÁT NƯỚC THẢI: TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CHƯA CÓ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC (LƯU)
- 7) GIAO THÔNG: TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH CÓ MỘT SỐ TUYẾN ĐƯỜNG NỘI ĐỒNG (MẶT TỪ 1,8M ĐẾN 4M)
- 8) THOÁT NƯỚC MƯA: TRONG KHU VỰC NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH MƯA CHỦ YẾU TỰ THÂM NƯỚC VÀ THOÁT THEO ĐỐC DẠ HÌNH TỰ NHIÊN
- 9) CỐT ĐỊA HIỆN TRẠNG: CÓ CAO ĐỘ ĐẠO ĐỘNG TỪ 3,8 - 4,1M



HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÙNG HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT



0 10 20 30 40 50(M)



BẢNG TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KY HIỆU (DIỆN TÍCH M2)	MỖ ĐO (%)	TỔNG HẸ SỐ DÙNG ĐẤT
A. ĐẤT Ở				
1	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	CHH	25081.0	40.70%
B. ĐẤT Ở CHIA LÔ LIÊN KẾ				
1	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 01	LK	5910.0	80.100%
2	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 02	LK	3295.0	80.100%
3	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 03	LK	1232.4	80.100%
4	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 04	LK	1280.0	80.100%
5	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 05	LK	1280.0	80.100%
6	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 06	LK	1311.8	80.100%
7	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 07	LK	3664.0	80.100%
8	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 08	LK	2831.0	80.100%
9	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 09	LK	2831.0	80.100%
10	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 10	LK	2610.0	80.100%
11	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 11	LK	2511.0	80.100%
12	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 12	LK	3382.0	80.100%
13	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 13	LK	3382.0	80.100%
14	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 14	LK	3382.0	80.100%
15	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 15	LK	2620.0	80.100%
16	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 16	LK	730.0	80.100%
17	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 17	LK	2630.0	80.100%
18	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 18	LK	2187.0	80.100%
19	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 19	LK	2547.0	80.100%
20	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 20	LK	2630.0	80.100%
21	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 21	LK	1577.8	80.100%
22	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 22	LK	1970.0	80.100%
23	ĐẤT CHIA LÔ LIÊN KẾ 23	LK	1881.1	80.100%
C. ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ				
1	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ 01	BT	8182.0	88.70%
2	ĐẤT NHÀ Ở BIỆT THỰ 02	BT	8182.0	88.70%
D. ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI				
1	ĐẤT DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI	DVM	7314.0	45%
E. ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG				
1	NHÀ VĂN HÓA KHU PHỐ 01	NVH	1537.0	40%
2	NHÀ VĂN HÓA KHU PHỐ 02	NVH	730.0	40%
3	ĐẤT TRƯỜNG MẦM NON	MN	893.8	40%
F. ĐẤT CÂY XANH - THỂ THAO				
1	ĐẤT CÂY XANH 01	CX	1402	
2	ĐẤT CÂY XANH 02	CX	1402	
3	ĐẤT CÂY XANH THỂ THAO 01	CX-TT	4670.0	
4	ĐẤT CÂY XANH THỂ THAO 02	CX-TT	5131.0	
G. ĐẤT GIAO THÔNG - BÀI ĐỖ XE				
1	ĐẤT BÀI ĐỖ XE	BĐX	1001.0	
2	ĐẤT BÀI ĐỖ XE 01	BĐX	472.0	
3	ĐẤT BÀI ĐỖ XE 02	BĐX	387.0	
4	ĐẤT BÀI ĐỖ XE 03	BĐX	3140.0	
H. ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU				
1	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU	GTNK	60223.7	
2	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 01	GTNK	1588.0	
3	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 02	GTNK	105.0	
4	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 03	GTNK	105.0	
5	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 04	GTNK	107.0	
6	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 05	GTNK	100.0	
7	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 06	GTNK	100.0	
8	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 07	GTNK	93.5	
9	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 08	GTNK	93.5	
10	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 09	GTNK	93.5	
11	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 10	GTNK	100.0	
12	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 11	GTNK	100.0	
13	ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU 12	GTNK	100.0	
TỔNG				
			184557.0	100%

BẢNG TỌA ĐỘ GIỚI HẠN KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

MỐC	KH	X	Y
M1	1	581016.23	2149260.56
M2	2	580881.92	2148992.86
M3	3	580860.25	2149003.53
M4	4	580846.18	2148975.40
M5	5	580790.90	2148864.88
M6	6	580926.86	2148796.87
M7	7	580940.28	2148801.13
M8	8	580991.17	2148902.85
M9	9	581181.08	2149281.42
N1	10	581264.25	2149371.49
N2	11	581276.33	2149375.5
N3	12	581571.8837	2149227.214
N4	13	581424.4297	2148933.1051
N5	14	581120.824	2149085.3204

CHÚ THÍCH:

- ĐẤT NHÀ Ở CHIA LÔ LIÊN KẾ
- ĐẤT Ở NHÀ BIỆT THỰ
- ĐẤT XD NHÀ VĂN HÓA KHU PHỐ
- ĐẤT CÂY XANH
- ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT TRƯỜNG HỌC
- ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI
- ĐẤT BÀI ĐỖ XE
- ĐẤT GIAO THÔNG NỘI KHU

..... RANH GIỚI NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

KY HIỆU LỖ ĐẤT: SỐ THỨ TỰ:

DIỆN TÍCH LỖ ĐẤT: TẦNG CAO TRUNG BÌNH:

MẶT ĐỘ XÂY DỰNG: HẸ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT:

CX-03 KY HIỆU LỖ ĐẤT
210.0 DIỆN TÍCH LỖ ĐẤT

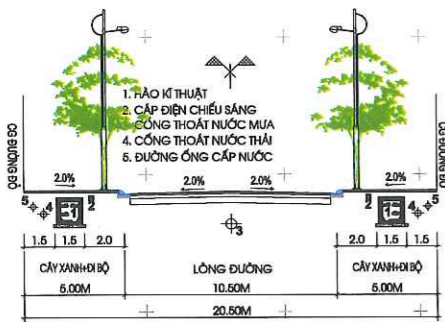
HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÙNG HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA.

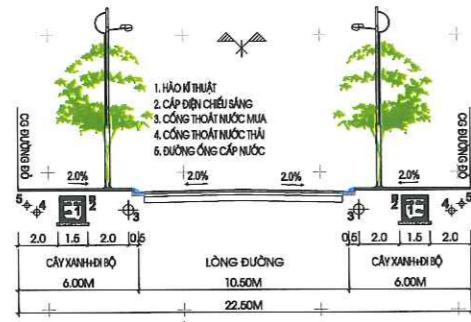
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG VÀ HÀNH LANG BẢO VỆ CÁC TUYẾN HẠ TẦNG KỸ THUẬT



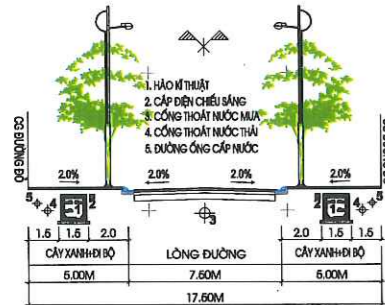
0 10 20 30 40 50(M)



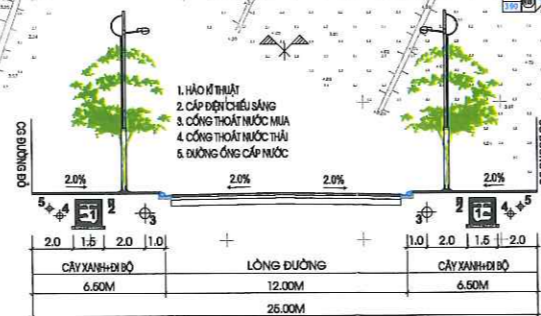
MẶT CẮT 2B - 2B



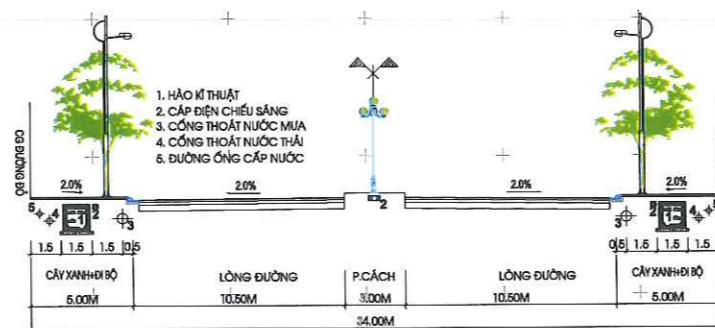
MẶT CẮT NGANG 2A - 2A



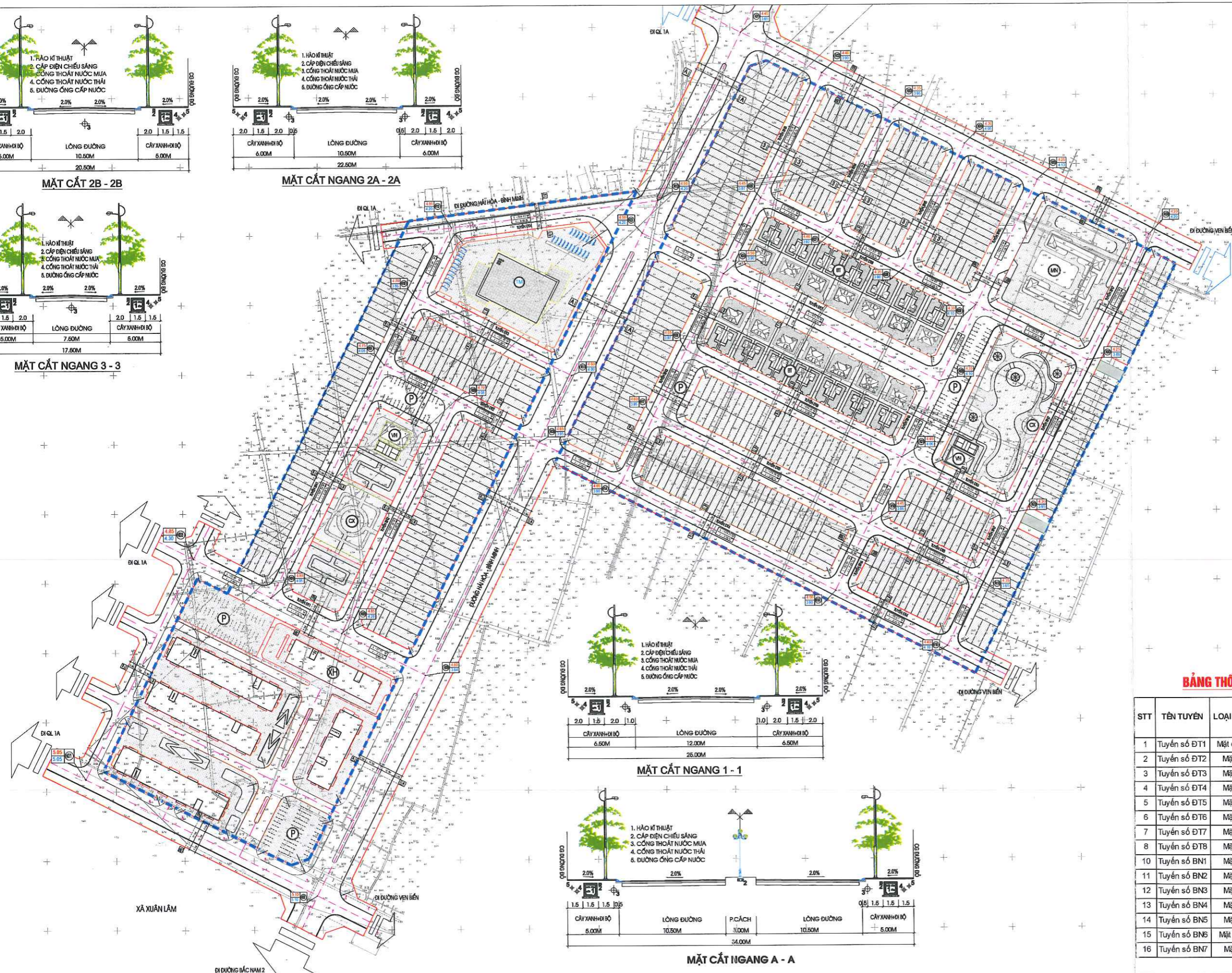
MẶT CẮT NGANG 3 - 3



MẶT CẮT NGANG 1 - 1



MẶT CẮT NGANG A - A



BẢNG Tọa ĐỘ MỘT ĐIỂM THÔNG

MỐC	X	Y
N01	2148958.7372	600778.0554
N02	2148774.5128	580945.8348
N03	2148017.6660	600857.3778
N04	2148989.3888	600913.5588
N05	2148983.8278	600884.8614
N06	2148953.2834	581025.8259
N07	2148158.9151	580907.6458
N08	2148151.1445	601048.9472
N09	2149100.78	601106.5117
N10	2148204.741	581021.5235
N11	2148148.0058	581133.4888
N12	2148255.6418	581047.043
N13	2148274.5414	581198.8235
N14	2148071.3118	581168.2884
N15	2148993.3128	581323.8384
N16	2148953.2834	581403.8505
N17	2148118.1234	581182.2917
N18	2148041.1478	581347.8232
N19	2148001.0383	601427.8300
N20	2148188.8914	581218.2882
N21	2148088.8737	581371.8011
N22	2148048.8812	581451.8088
N23	2148251.1807	581184.8284
N24	2148221.7174	581243.8505
N25	2148143.7278	581388.2824
N26	2148278.448	581271.1888
N27	2148280.895	581322.5588
N28	2148224.8244	581373.8612
N29	2148188.4816	581428.7837
N30	2148188.3888	581508.7114
N31	2148388.1228	581287.8844
N32	2148388.7437	581318.4445
N33	2148348.3405	581387.7881
N34	2148318.1888	581418.1877
N35	2148288.8887	581471.8888
N36	2148248.8788	581551.8885

KÝ HIỆU :

- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- MẶT CẮT NGANG ĐƯỜNG
- TÊN NÚT CAO ĐỘ THIẾT KẾ CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
- BÀN KÍNH CÔNG BỐ VĨA
- CHIỀU DÀI ĐƯỜNG ĐỘ ĐỐC ĐƯỜNG

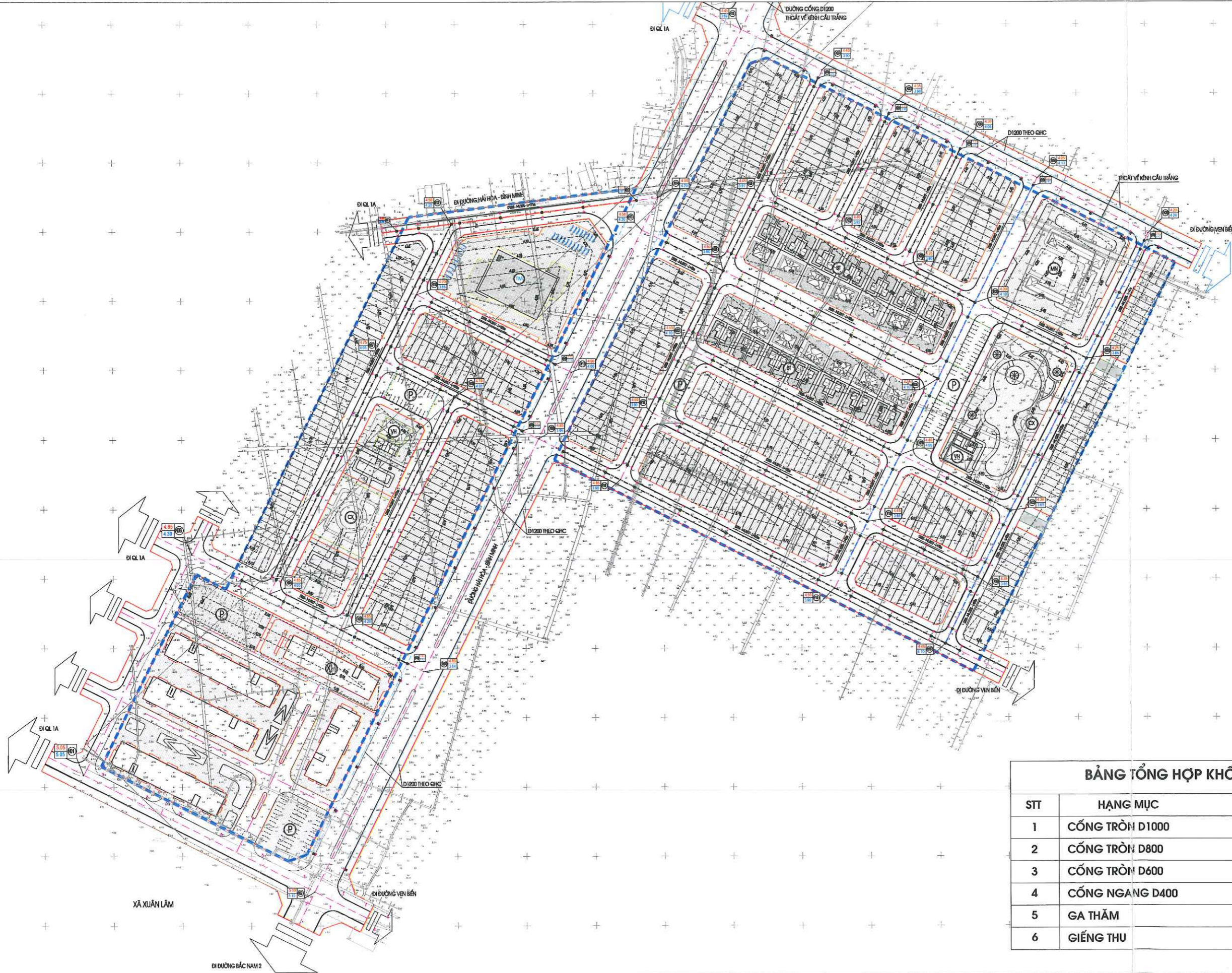
BẢNG THÔNG KÊ MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG GIAO THÔNG

STT	TÊN TUYẾN	LOẠI MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (M)	BỀ MẶT (M)			TỔNG
				MẶT ĐƯỜNG	DÀI PHÂN CÁCH	HỆ (2 BÊN)	
1	Tuyến số ĐT1	Mặt cắt 2A-2A	188.10	10.5	0.0	6.0 x 2	22.5
2	Tuyến số ĐT2	Mặt cắt 3-3	125.25	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
3	Tuyến số ĐT3	Mặt cắt 3-3	125.25	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
4	Tuyến số ĐT4	Mặt cắt 3-3	329.27	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
5	Tuyến số ĐT5	Mặt cắt 3-3	263.51	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
6	Tuyến số ĐT6	Mặt cắt 3-3	263.51	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
7	Tuyến số ĐT7	Mặt cắt 1-1	239.76	12.0	0.0	6.5 x 2	25.0
8	Tuyến số ĐT8	Mặt cắt 3-3	263.51	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
10	Tuyến số BN1	Mặt cắt 3-3	297.83	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
11	Tuyến số BN2	Mặt cắt 3-3	187.39	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
12	Tuyến số BN3	Mặt cắt 3-3	330.50	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
13	Tuyến số BN4	Mặt cắt 3-3	101.00	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
14	Tuyến số BN5	Mặt cắt 3-3	101.00	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
15	Tuyến số BN6	Mặt cắt 2B-2B	330.50	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5
16	Tuyến số BN7	Mặt cắt 3-3	330.50	7.5	0.0	5.0 x 2	17.5

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SAN NỀN - THOÁT NƯỚC MƯA



0 10 20 30 40 50(M)



KÍ HIỆU:

-  3.45 ĐƯỜNG ĐỒNG MỨC THIẾT KẾ
 -  TÊN NÚT CAO ĐỘ THIẾT KẾ
CAO ĐỘ TỰ NHIÊN
 -  CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA
 -  GA THĂM
 -  GIẾNG THU
 -  TÊN GA CAO ĐỘ THIẾT KẾ
CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG
- ĐƯỜNG KÍNH - ĐỘ DỐC - CHIỀU DÀI

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CỐNG TRÒN D1000	M	171.0
2	CỐNG TRÒN D800	M	637.0
3	CỐNG TRÒN D600	M	2449.0
4	CỐNG NGANG D400	M	1027.0
5	GA THĂM	CÁI	163
6	GIẾNG THU	CÁI	256

XÃ XUÂN LÂM

ĐƯỜNG BẮC NAM 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH ĐIỆN TRUNG ÁP + CHIẾU SÁNG



0 10 20 30 40 50(M)



KÝ HIỆU

	ĐDK 10KV HIỆN CÓ CẦN THẢO DÕ
	CẤP NGẮM 22KV - QH
	ĐDK 35KV HIỆN CÓ THẢO DÕ
	ĐƯỜNG CẤP NGẮM 35KV QH VÀ THIẾT KẾ
	TỦ ĐIỀU KHIỂN HỆ THỐNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG
	ĐƯỜNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG (CẤP NGẮM)

GHI CHÚ

1/ HIỆN TRẠNG LƯỚI ĐIỆN TRUNG ÁP:
 * HIỆN TẠI TRONG GIỚI HẠN KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH CÓ CÁC TUYẾN ĐIỆN TRUNG ÁP 35KV VÀ 10KV ĐI QUA VỊ TRÍ CÁC TUYẾN ĐIỆN TRUNG ÁP HIỆN CÓ NÀY KHÔNG ĐI THEO ĐÚNG QUY HOẠCH ĐỂ ĐẢM BẢO HÀNH LANG AN TOÀN LƯỚI ĐIỆN THÌ CÁC TUYẾN ĐIỆN TRUNG ÁP NÀY CẦN ĐI CHUYỂN ĐẾN VỊ TRÍ QUY HOẠCH

2/ QUY HOẠCH LƯỚI ĐIỆN TRUNG ÁP:
 * THẢO DÕ CÁC TUYẾN ĐIỆN 35KV, 10KV HIỆN CÓ TRONG KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH. TUYẾN ĐIỆN NÀY ĐƯỢC THAY THẾ BẰNG TUYẾN CẤP NGẮM VÀ ĐƯỢC ĐẦU NỐI HOÀN TRẢ LẠI TUYẾN TẠI CÁC VỊ TRÍ CỘT NHƯ TRONG BẢN VẼ
 * CÁC TUYẾN ĐDK 35KV ĐI CHUYỂN ĐẾN VỊ TRÍ QUY HOẠCH ĐƯỢC THIẾT KẾ ĐI NGẦM TRONG RÀNH CẤP
 * TUYẾN CẤP NGẮM THAY THẾ TUYẾN ĐIỆN TRUNG ÁP 10KV ĐƯỢC THIẾT KẾ THEO CẤP ĐIỆN ÁP 22KV ĐỂ PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH PHÁT TRIỂN ĐIỆN LỰC TỈNH THANH HÓA.
 * CẤP NGẮM QUY HOẠCH DÙNG CẤP CU/XLPE/DSTA/PVC 35KV CU/XLPE/DSTA/PVC 35KV LUỒN TRONG ỐNG HDPE ĐỐI VỚI CẤP ĐI TRÊN HỆ ĐƯỜNG VÀ TRONG KHU VỰC CÂY XANH. CẤP GIỮA ĐƯỜNG ĐƯỢC LUỒN TRONG ỐNG THÉP.
 3/ ĐIỆN CHIẾU SÁNG:
 * NGUỒN ĐIỆN CẤP CHO HỆ THỐNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG ĐƯỢC LẤY NGUỒN TỪ TBA XÂY DỰNG MỚI
 * DÂY DẪN CẤP NGUỒN CHO HỆ THỐNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG DÙNG CẤP CU/XLPE/DSTA/PVC CHỖN NGẦM ĐẤT
 * ĐIỀU KHIỂN HỆ THỐNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG BẰNG TỦ ĐIỀU KHIỂN TRỌN BỘ LẮP ĐẶT TẠI TRẠM BIẾN ÁP XÂY DỰNG MỚI
 4/ ĐIỆN HẠ THỂ:
 * NGUỒN ĐIỆN CẤP CHO ĐIỆN HẠ THỂ ĐƯỢC LẤY NGUỒN TỪ TBA XÂY DỰNG MỚI
 * DÂY DẪN CẤP NGUỒN CHO ĐIỆN HẠ THỂ DÙNG CẤP CU/XLPE/DSTA/PVC CHỖN NGẦM ĐẤT

THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG ĐIỆN TRUNG ÁP + CHIẾU SÁNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	THẢO DÕ ĐDK 35 KV HIỆN CÓ	M	805
2	CẤP NGẮM TRUNG ÁP 35KV THIẾT KẾ MỚI	M	1615
3	THẢO DÕ ĐDK 10 KV HIỆN CÓ	M	708
4	CẤP NGẮM TRUNG ÁP 22KV THIẾT KẾ MỚI	M	805
5	ĐƯỜNG ĐIỆN CHIẾU SÁNG THIẾT KẾ MỚI	M	3673

XÃ XUÂN LÂM

HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÙNG HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA.
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH ĐIỆN HẠ THẾ + TBA



0 10 20 30 40 50(M)



GHI CHÚ

1/ HIỆN TRẠNG TRẠM BIẾN ÁP :

* HIỆN TẠI TRONG GIỚI HẠN KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH CÓ TRẠM BIẾN ÁP CÔNG SUẤT 320KVA-10(22)/0.4KV
 VỊ TRÍ TRẠM BIẾN ÁP HIỆN CÓ NÀY KHÔNG ĐÚNG QUY HOẠCH. DO ĐÓ CẦN THÁO DỖ VÀ ĐƯỢC THAY THẾ BẰNG
 BẢNG TRẠM BIẾN ÁP MỚI THEO ĐÚNG QUY HOẠCH VÀ GIỮ NGUYÊN CÔNG SUẤT TRẠM.

2/ TRẠM BIẾN ÁP QUY HOẠCH :

CĂN CỨ VÀO NHU CẦU PHỤ TẢI CẦN XÂY DỰNG MỚI 08 CỐ TỔNG CÔNG SUẤT 3700KVA
 CẤP ĐIỆN CHO KHU DÂN CƯ , CHUNG CƯ VÀ KHU THƯƠNG MẠI. TRẠM BIẾN ÁP DÙNG KIỂU TRẠM KLOT.
 XÂY DỰNG MỚI 01 TRẠM BIẾN ÁP 320KVA-10(22)/0.4KV THAY THẾ TRẠM BIẾN ÁP HIỆN CÓ ĐỂ CẤP ĐIỆN CHO DÂN CƯ
 HIỆN TRẠNG.

3/ ĐIỆN HẠ THẾ :

* NGUỒN ĐIỆN CẤP CHO ĐIỆN HẠ THẾ ĐƯỢC LẤY NGUỒN TỪ TBA XÂY DỰNG MỚI
 * DÂY DẪN CẤP NGUỒN CHO ĐIỆN HẠ THẾ DÙNG CÁP CU/XLPE/ĐSTA/PVC CHỖN NGẦM ĐẤT

THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG ĐIỆN HẠ THẾ +TBA

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	THÁO DỖ TBA HIỆN CÓ	TRẠM	01
2	TRẠM BIẾN ÁP THIẾT KẾ MỚI+ TBA QUY HOẠCH	TRẠM	09
3	ĐƯỜNG ĐIỆN HẠ THẾ THIẾT KẾ MỚI	M	4816

KÝ HIỆU

- TRẠM BIẾN ÁP THIẾT KẾ MỚI
- TRẠM BIẾN ÁP THIẾT HIỆN CÓ
- ĐƯỜNG ĐIỆN HẠ THẾ 0.4KV (CÁP NGẦM)

HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA
 QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐÔ THỊ TRUNG TÂM VÙNG HUYỆN TỈNH GIA - TỈNH THANH HÓA.
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC



0 10 20 30 40 50(M)



BẢNG THỐNG KÊ

STT	DANH MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	GHI CHÚ
1	ỐNG CẤP NƯỚC D150-PN10	M	640	HDPE - PE80
2	ỐNG CẤP NƯỚC D110-PN10	M	1995	HDPE - PE80
3	ỐNG CẤP NƯỚC D50-PN10	M	4665	HDPE - PE80
4	TÊ D150X110	CÁI	07	HDPE
5	TÊ D110	CÁI	20	HDPE
6	TÊ D50	CÁI	17	HDPE
7	CÚT XIÊN D110	CÁI	24	HDPE
8	CÚT XIÊN D50	CÁI	40	HDPE
9	TÊ D110X50	CÁI	25	HDPE
10	HỐ VAN CHẶN	CÁI	40	HDPE
11	HỐ VAN QUẢN LÝ	CÁI	52	HDPE
12	TRỤ CỨU HÓA	CÁI	22	HDPE

GHI CHÚ :

-  ỐNG CẤP NƯỚC TRUYỀN DẪN
-  ỐNG CẤP NƯỚC PHÂN PHỐI
-  TRỤ CỨU HÓA
-  HỐ VAN QUẢN LÝ
-  HỐ VAN CHẶN
-  D50-L53.04H-PE ĐƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI- VẬT LIỆU ỐNG

XÃ XUÂN LÂM

ĐI ĐƯỜNG SẮC NAM 2

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI



0 10 20 30 40 50(M)



GHI CHÚ:

-  CỐNG THOÁT NƯỚC BTCT ĐÚC SẴN D300
-  CỐNG THOÁT NƯỚC BTCT ĐÚC SẴN D400
-  HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI
-  ĐƯỜNG KÍNH - CHIỀU DÀI - ĐỘ DỐC CỐNG

BẢNG THỐNG KÊ

STT	DANH MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	GHI CHÚ
1	CỐNG BTCT ĐÚC SẴN D300	M	4450	
2	CỐNG BTCT ĐÚC SẴN D400	M	680	
3	HỐ GA THOÁT NƯỚC THẢI	M	180	

XÃ XUÂN LÂM

ĐI ĐƯỜNG BẮC NAM 2