

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 NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI XÃ NGUYÊN BÌNH, HUYỆN TĨNH GIA,
TỈNH THANH HÓA**

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ TẠI XÃ NGUYÊN BÌNH, HUYỆN TĨNH GIA,
TỈNH THANH HÓA

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2019

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CPXD&PHÁT TRIỂN HTKT HÀ NAM
GIÁM ĐỐC

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

Thanh Hóa /2019

PHẦN I	5
LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ	5
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:	5
2. Mục tiêu, quan điểm và yêu cầu phát triển của khu vực	6
2.1. Mục tiêu:	6
2.2. Quan điểm lập quy hoạch:	6
2.3. Yêu cầu phát triển tổng thể khu vực:	7
3. Căn cứ pháp lý	7
3.1. Cơ sở pháp lý:	7
3.2. Các cơ sở tài liệu:	8
3.3. Các cơ sở bản đồ.....	8
PHẦN II	9
ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	9
1. Đặc điểm tự nhiên	9
1.1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch.....	9
1.2. Địa hình, địa mạo.....	9
1.3. Đặc điểm khí hậu, thủy văn ảnh hưởng đến khu vực quy hoạch.....	9
1.4. Điều kiện địa chất	10
1.5. Cảnh quan thiên nhiên	10
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.....	13
2.4. Đánh giá sơ bộ hiện trạng	13
2.5. Đánh giá tổng hợp hiện trạng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu.	14
PHẦN III	18
CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	18
1. Các chỉ tiêu khống chế theo quy hoạch chung	18
2. Các chỉ tiêu chính của đồ án	18
2.1. Tính chất, chức năng:.....	18
2.2. Quy mô dân số và đất đai:.....	18
2.3. Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất:	18
PHẦN IV	19
ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH	19
1. Đề xuất phương án quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan	19
1.1 Cơ cấu tổ chức không gian	19
1.2. Nguyên tắc tổ chức.	19
1.3. Hình thức tổ chức không gian phương án chọn	20
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	20
2.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị.	21
3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	22
3.1. Quy hoạch giao thông.	22
3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.....	24
3.3. Quy hoạch cấp nước.....	26
3.4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.	29
3.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:	30
PHẦN V	33
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	33
1. Lý do và sự cần thiết lập thiết kế đô thị	33
1.1. Mục tiêu & Nhiệm vụ:	34
1.2. Nguyên tắc thiết kế đô thị:	35
2. Những nét đặc trưng về không gian cảnh quan đô thị	35
3. Giải pháp thiết kế đô thị cho các khu vực quan trọng	36
4. Quy định về mật độ xây dựng – tầng cao xây dựng	37
4.1. Quy định đối với tầng cao xây dựng:	37
4.2. Quy định đối với mật độ xây dựng:	37
PHẦN VI	37
ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	37

1. Cơ sở pháp lý thực hiện đánh giá tác động môi trường	37
1.1. Văn bản pháp luật và kỹ thuật làm căn cứ cho việc thực hiện ĐMC:	37
1.2. Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:	38
2. Phương pháp áp dụng trong quá trình ĐMC	38
3. Đánh giá sơ bộ tác động môi trường	39
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:	39
3.2. Xây dựng tiêu chí đánh giá tác động môi trường:	39
3.3. Đánh giá các tác động đến môi trường kinh tế - xã hội	40
3.4. Đánh giá các tác động đến môi trường nước:	41
3.5. Đánh giá các tác động đến môi trường không khí:	42
3.6. Đánh giá tác động môi trường các do gia tăng khối lượng CTR.....	43
3.7. Đánh giá các tác động đến môi trường đất:.....	44
3.8. Xu hướng tác động đến hệ sinh thái cảnh quan:	44
4. Các giải pháp giảm thiểu, phòng ngừa và khắc phục ô nhiễm môi trường	45
4.1. Lồng ghép mục tiêu bảo vệ môi trường trong các giải pháp quy hoạch:	45
4.2. Các quy định cụ thể nhằm phát triển môi trường bền vững:	45
PHẦN VII.....	46
QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG	46
1. Phạm vi quản lý quy hoạch xây dựng	46
1.1. Vị trí và ranh giới quy hoạch:	46
1.2. Quy mô quy hoạch:	47
2. Phân vùng quản lý kiến trúc cảnh quan	47
2.1. Khu vực kiến trúc cảnh quan mặt phố:	47
2.2. Khu vực không gian mở:.....	47
3. Chỉ tiêu quy hoạch các khu chức năng	47
3.1. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng theo các khu chức năng:	47
3.2. Các quy định khác về kiến trúc:	48
4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi	48
PHẦN VIII	49
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	49
1. Kết luận	49
2. Kiến nghị	49

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 đồ 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 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá, 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 $B_h = 2 \times 5 = 10m$, 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 nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá 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 nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia 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

thống 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 hoà, 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 số 30/2009/QH12 ngày 17/09/2009;

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

- 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 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 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: 2208/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2035;

- 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: 50/UBND-CN ngày 03/01/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc nghiên cứu, khảo sát lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá.

- Căn cứ Quyết định số: 2097/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 nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

- Căn cứ Quyết định số: 3797/QĐ-UBND ngày 23/9/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

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;

- 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, 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.

PHẦN II

ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. Đặc điểm tự nhiên

1.1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

Khu đất lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá nằm trên địa giới hành chính thôn Nỗ Giáp 1, xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá.

Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
 - + Phía Nam giáp đường vào nhà máy giấy ANNORA (đường Hải Thanh – Nguyên Bình).
 - + Phía Đông giáp vị trí nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết của Công ty TNHH Đông Tiến (được UBND tỉnh giao cho Công ty TNHH Đông Tiến nghiên cứu khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 8498/UBND-CN ngày 19 tháng 7 năm 2018);
 - + Phía Tây giáp đường giao thông Quốc lộ 1A.
- * Quy mô lập quy hoạch khoảng: 14,8 ha.
* Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: 17,0 ha.

1.2. Địa hình, địa mạo

- Khu vực giáp ranh với các khu đất dân cư hiện trạng, chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp có hướng dốc thoát nước từ Tây Bắc xuống Đông Nam, địa hình tương đối bằng phẳng cos cao độ nền từ: + 3,68m đến + 4,28m.

- Nhìn chung đặc điểm địa hình địa mạo của khu vực thuận lợi cho công tác xây dựng đô thị.

1.3. Đặc điểm khí hậu, thủy văn ảnh hưởng đến khu vực quy hoạch

- Đồ án quy hoạch thuộc địa phận huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá có khí hậu khu vực Bắc Trung Bộ, thời tiết chia làm 4 mùa rõ rệt: xuân, hạ, thu, đông.

a) *Nhiệt độ:*

- Nhiệt độ không khí cao nhất trung bình năm: 38,2⁰C
- Nhiệt độ không khí trung bình năm: 23⁰C
- Nhiệt độ không khí thấp nhất trung bình năm: 5⁰C

b) *Độ ẩm:*

- Độ ẩm cao nhất 94 %
- Độ ẩm thấp nhất 31 %
- Độ ẩm trung bình 86%

c) *Mưa:*

- Lượng mưa phân bố không đều theo các tháng trong năm chủ yếu tập trung từ tháng 5 và tháng 10. Chiếm tới (60-:70)% tổng lượng mưa của cả năm.

- Lượng mưa trung bình năm : 1620 mm.
- Lượng mưa trung bình năm cao nhất: 2497,1 mm.
- Lượng mưa trung bình tháng: 135 mm.
- Lượng mưa 3 ngày ứng với các tần suất.
- P5% = 346 mm
- P10% = 295 mm
- P20% = 240 mm

d) *Lượng bốc hơi:*

- Lượng bốc hơi cao nhất: 896,7 mm.
- Lượng bốc hơi trung bình năm: 817,0 mm
- Lượng bốc hơi thấp nhất năm: 709,5 mm
- Lượng bốc hơi trung bình tháng: 68 mm

e) *Mưa phùn:*

- Số ngày có mưa phùn trung bình năm 38,7 ngày

f) *Nắng:*

- Tổng số giờ nắng trung bình năm 1464 giờ.

g) *Gió:*

- Tốc độ trung bình mùa hè 2,2 m/s.
- Tốc độ trung bình mùa đông 2,8 m/s.
- Hướng gió chủ đạo mùa hè: Đông Nam.
- Hướng gió chủ đạo mùa đông: Đông Bắc.

h) *Bão:*

- Trung bình một năm có hai cơn bão ảnh hưởng đến địa bàn với cấp (8-:12).
Tốc độ gió $V = 40\text{m/s}$.

i) *Bức xạ:*

- Tổng lượng bức xạ trung bình năm 122 Kcal/cm²

1.4. Điều kiện địa chất

Địa chất khu vực qua khảo sát sơ bộ và tham khảo tài liệu khảo sát của một số công trình xây dựng lân cận, đảm bảo ổn định cho các công trình xây dựng hạ tầng 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.

1.5. 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 148.310,55 m², khu vực chủ yếu là đất nông nghiệp (đất trồng hoa màu) với diện tích chiếm 84,71%, đất dân cư hiện trạng bám QL1A chiếm 1,37%; đất giao thông chiếm 7,10%; 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:

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	THÀNH PHẦN ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT DÂN CƯ HIỆN TRẠNG	2030.90	1.37
2	ĐẤT TRỒNG LÚA	1671.10	1.13
3	ĐẤT TRỒNG MÀU	125637.24	84.71
4	ĐẤT TRỒNG CÂY ĂN QUẢ	589.90	0.40
5	ĐẤT TRỒNG	4027.54	2.72
6	MẶT NƯỚC	3814.40	2.57
7	ĐƯỜNG BÊ TÔNG	2525.50	1.70
8	ĐƯỜNG NỘI ĐỒNG	8013.97	5.40
9	TỔNG	148310.55	100

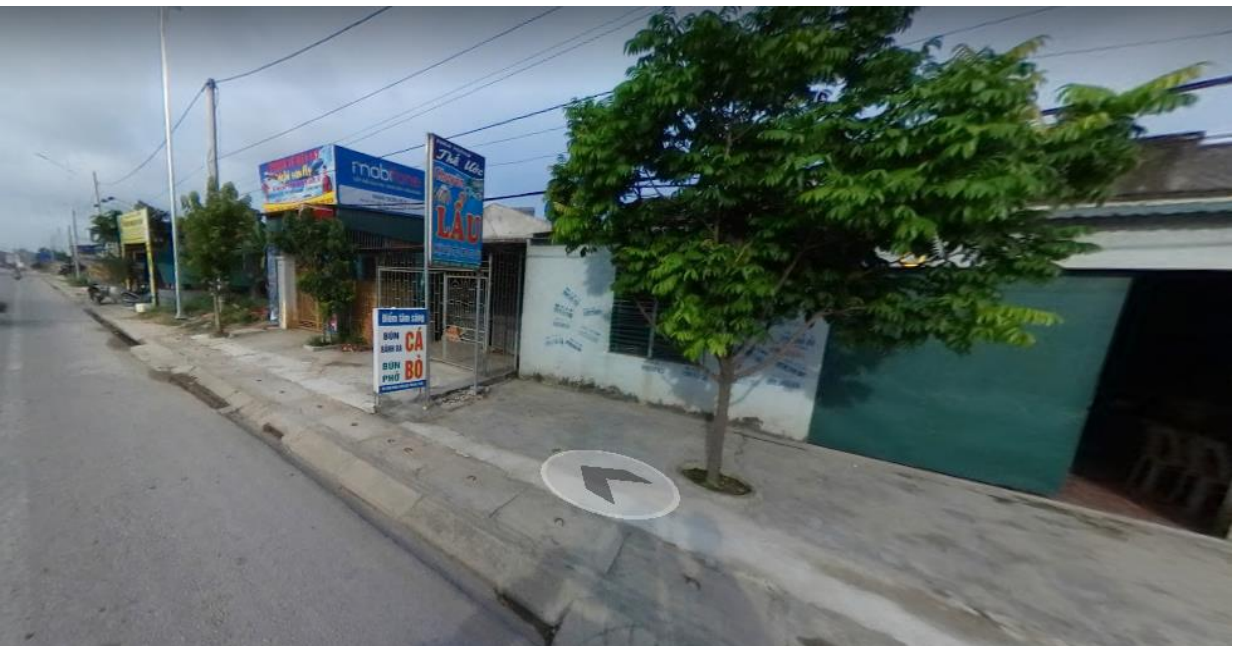
2.2. Hiện trạng dân cư và các công trình kiến trúc

Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có khoảng 15 hộ dân cư sinh sống trên khoảng 30 lô đất đã cấp, các hộ dân này chủ yếu là buôn bán nhỏ tại nhà. Các lô đất này nằm trên lộ giới QL1A mở rộng theo Quy hoạch chung được duyệt.

Trong khu vực lập quy hoạch chỉ có các công trình nhà dân chủ yếu là ở các nhà xây dựng tạm, bán kiên cố, với tầng cao 1-2 tầng, hình thức xấu. Phần lớn các hộ dân đang bám sát mặt QL1A với mặt cát đường hiện tại là 32,0m, tuy nhiên theo đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nghi Sơn đã được phê duyệt thì mặt cắt tuyến QL1A là 74,0m. Như vậy các hộ dân hiện đang sinh sống ven QL1A nằm trong lộ giới quản lý cần có giải pháp di dời tái định cư tại chỗ cho các hộ dân này để đảm bảo lộ giới tuyến QL1A theo quy hoạch được duyệt.



Khu vực đất nông nghiệp



Khu vực dân cư hiện trạng ven QL1A

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 - Nguyên Bình, mặt đường nhựa: 10,5m; hè: 5,0m.

+ Phía Tây giáp Quốc lộ 1A, mặt cắt đường bê tông nhựa hiện trạng 32,0m; vỉa hè phía Tây 5,0m. Đây là tuyến giao thông quan trọng của Quốc gia.

- Hiện trạng cấp điện: Hiện tại trong khu vực đã có lưới điện trung áp 35kv và 10kv ở phía Đông Nam, hệ thống cấp điện hạ thế và điện chiếu sáng cũng đã được đầu tư cho dân cư dọc các tuyến đường chính.

Phía Bắc khu đất lập quy hoạch có trạm biến áp công suất 250KVA phục vụ nhu cầu dùng điện thôn Nổ Giáp.

- Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước: Hiện tại trên tuyến đường Hải Thanh đi Nguyên Bình(tiếp giáp phía Nam khu đất lập quy hoạch) đã có đường ống cấp nước sạch D280 dẫn nước từ nhà máy nước Nguyên Bình

- Thoát nước: khu vực giáp dân cư hiện trạng chưa có hệ thống thoát nước, hiện tại chủ yếu là thoát theo dạng tự thấm, tự ngấm khi mưa to chủ yếu là thoát tự nhiên về vùng chũng.

- Hệ thống thủy lợi: khu vực có hệ thống mương xây tưới tiêu phục vụ nông nghiệp của xã Nguyên Bình, như kênh Nam, kênh tiêu nội đồng...

- 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 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.

2.4. Đánh giá sơ bộ hiện trạng

a) Thuận lợi:

- Nằm tiếp giáp trung tâm huyện Tĩnh Gia về phía Nam, có hệ thống giao thông tiếp cận thuận lợi (Quốc lộ 1A).

- Gần các cơ sở hạ tầng xã hội của xã Nguyên Bình như trường, chợ, trụ sở hành chính, sân thể thao....

- Địa hình bằng phẳng, quỹ đất xây dựng thuận lợi xây dựng các khu ở.

b) Khó khăn:

- Giải phóng mặt bằng khoảng 30 hộ dân bám dọc theo Quốc lộ 1A.
- Kết nối hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch mới với dân cư hiện có.

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

a) 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.

b) 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: Nằm trọn trong ranh giới hành chính xã Nguyên Bình và 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 mới nên vẫn sử dụng trung tâm hành chính cũ.

+ 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:

*** Dự báo quy mô dân số:**

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

*** 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 : 3 - 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 cao tầng: Tầng cao trung bình 10-15 tầng, mật độ xây dựng 40-60%

+ Công trình nhà ở xã hội liên kế thấp tầng: Tầng cao trung bình 2-3 tầng, mật độ xây dựng 100%; hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần.

+ 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%.

*** 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 khống 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, 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: 148.310,55 m²
- Dự báo quy mô dân số: Khoảng 2.500 người.

2.3. Dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:	58,7 m ² /người, trong đó:
+ Đất ở:	25,1 m ² /người
+ Đất công cộng:	5,0 m ² /người
+ Đất cây xanh, TDTT kết hợp bãi đỗ xe:	3,8 m ² /người
+ Đất giao thông:	24,7 m ² /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 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 có thể sử dụng chung với các khu vực lân cận.

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông: Đất giao thông 39,4%
- Chỉ tiêu cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Tiêu chuẩn thoát nước thải sinh hoạt : 90-95% nước cấp.
- Chỉ tiêu điện: 1500KWh/ng.năm. Phụ tải 330KW/người;
- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2kg/ng/ng.đêm.
- Rác thải: Tỷ lệ thu gom là 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.

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;

+ Đất trường học (trường tiểu học, trung học cơ sở);

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

- Bố trí một tuyến đường 22,5m chính giữa khu đất kết nối từ đường Hải Hòa – Bình Minh với Quốc lộ 1A. Đây là trục xương sống của khu nhà ở đô thị, kết nối các khu chức năng của toàn khu vực. Ngoài ra có các tuyến đường kết nối từ đường Hải Thanh – Nguyễn Bình với trục chính của đô thị tạo ra một bộ khung hạ tầng đồng bộ, mạch lạc.

- Khu công viên cây xanh, TDTT tập trung bố trí phía Nam trục giao thông chính, tại chính giữa 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...

- Về HTXH được bố trí phía Bắc của trục giao thông chính chính tại đây tập trung các trường tiểu học, trung học cơ sở đạt chuẩn Quốc gia, khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, khu vực bãi đỗ xe, 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.

- Phía tiếp giáp với Quốc lộ 1A bố trí khu nhà ở tái định cư tại chỗ phục vụ cho việc GPMB các hộ dân khi QL1A được mở rộng theo mặt cắt 74,0m.

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.

- Hạn chế đầu nối ra Quốc lộ 1A.

- 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 bổ sung 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 kang trang với hình thức kiến trúc hiện đại dọc tuyến đường nội bộ 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.

+ Tuyến 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

BẢNG THỐNG KÊ SỬ DỤNG ĐẤT								
Stt	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	MẬT ĐỘ XD	TẦNG CAO	HỆ SỐ SDD	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m2/ng)
Tổng diện tích lập quy hoạch			148,310.6				100.0	
A	Đất đơn vị ở		140,147.6				94.5	54.6
I	Đất ở		58,988.7	75-80	2-5	4.0	39.8	23.6
1	Đất nhà ở liên kế	LK	49,565.9	75-80	3-5	4.0	33.4	-
2	Đất nhà ở tái định cư	TĐC	9,422.8	75-80	2-5	4.0	6.4	-
II	Đất dịch vụ công cộng, cây xanh		81,158.9	30	1-2	0.6	54.7	31.0
1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	VH	2,461.4	30	1-2	0.6	1.7	1.0
2	Đất trường tiểu học	TH	7,683.4	45	1-3	1.20	5.2	3.1
3	Đất cây xanh, công viên	CX	7,570.1				5.1	3.0
4	Đất bãi đỗ xe		3,537.6				2.4	1.4
5	Đất giao thông nội khu	GT	59,906.3				38.1	24.0
B	Đất giao thông đối ngoại (đất QL 1A)		8,163.0				5.5	

2.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

a)Đất đơn vị ở: (Chỉ tiêu đất đơn vị ở toàn khu lập quy hoạch: 54,6m2/người)

1. Đất ở:(Chỉ tiêu đất ở trong ranh giới lập quy hoạch: 23,6m2/người)

***Đất nhà ở liên kế:** Trên các lô đất LK-01 đến LK-28; Tổng diện tích nhà ở liên kế là: **49.565,9 m²**; Đề xuất chia lô đa dạng phù hợp với vị trí từng ô đất; Mật độ xây dựng 75-80%; Hệ số sử dụng đất: 4,0 lần; Tầng cao 3-5 tầng. Tổng số lô: **454 lô**.

***Đất nhà ở Tái định cư:** Ký hiệu TĐC-01 đến TĐC-05; Tổng diện tích đất **9.422,8 m²**, mật độ xây dựng 75-80%, hệ số sử dụng đất 4,0 lần, tầng cao 2-5 tầng. Tổng số lô đất **92 lô**. Được bố trí để tái định cư cho các hộ dân bị di dời do phát triển hạ tầng mới cũng như hạ tầng mở rộng chính trang; phần còn lại sẽ dành cho các hộ phải tái định cư phát sinh thêm (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

2. Đất công trình dịch vụ công cộng, cây xanh: (Chỉ tiêu đất ở trong ranh giới lập quy hoạch: 31,0m²/người)

*** Đất công trình SHCD 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 (lô đất quy hoạch ký hiệu VH). Tổng diện tích là **2.461,4m²**; mật độ xây dựng 30%; Tầng cao 1-2 tầng; Hệ số sử dụng đất 0,6 lần.

*** Đất trường tiểu học:**

Tiểu học xây mới (ô đất quy hoạch ký hiệu TH). Tổng diện tích đất trường học trong dự án là **7.683,4 m²**; mật độ xây dựng 45%; Tầng cao 1-3 tầng; Hệ số sử dụng đất 1,2 lần.

***Đất cây xanh cảnh, công viên:**

Tổng diện tích **7.570,1 m²**; chiếm tỷ lệ 5,1%, đạt chỉ tiêu 3,0 m²/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.

***Đất bãi đỗ xe:**

Tổng diện tích: **3.537,6 m²**; chiếm tỷ lệ 2,4%, đạt chỉ tiêu 1,4 m²/người. Các khu đỗ xe bố trí tập trung kết hợp xen kẽ trong các khu chức năng.

*** Đất giao thông nội khu:**

Tổng diện tích: **59.906,3 m²**, chiếm 40,4% tổng diện tích đất (đạt chỉ tiêu 24,0m²/người) trong đó:

b)Đất giao thông đối ngoại(OL1A): Diện tích: 8163,0m².

2.3. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị.

- Dự án Khu nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hoá được tổ chức không gian trên nguyên tắc: Các khu đất chức năng tổ chức hiện đại, hài hoà hợp lý, gắn kết đồng bộ với nhau, đảm bảo sử dụng thuận tiện. Kết nối hài hoà không gian giữa khu dự án và khu vực lân cận, tạo những điểm nhấn cho bộ mặt đô thị ở Đông Nam thị trấn Tĩnh Gia.

- Các tiểu khu ở được quy hoạch theo hướng nhóm công trình, với không gian xanh được kết nối dàn trải và các công trình công cộng được tổ chức tại trung tâm của nhóm.

- Các công trình công cộng đơn vị ở như (nhà văn hóa sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, thể dục thể thao) được bố trí phân bố hợp lý đảm bảo bán kính phục vụ nhu cầu sử dụng của cư dân sinh sống trong đô thị.

- Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, Cây xanh cảnh quan, Công trình dịch vụ được tập trung tại trung tâm dự án tạo cảnh quan đẹp và thuận lợi cho việc phục vụ đến từng cụm công trình.

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:

◇ Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường Quốc lộ 1A (mặt cắt A-A) tiếp giáp ranh giới phía Tây dự án. 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 74.0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 12,0 = 14\text{m}$; Phân cách giữa: 3.0m; Hành lang an toàn: $2 \times 10,0 = 20,0\text{m}$; Đường gom 2 bên: $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,00\text{m} = 12,00\text{m}$.

- Tuyến đường Quốc lộ 1A đi Hải Hòa - Bình Minh (mặt cắt 1-1) tiếp giáp phía Nam dự án. Mặt cắt 1 - 1 có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

◇ Đường cấp khu vực:

- Tuyến đường BN4 và ĐT3 có mặt cắt 1 - 1 có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Vía hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

◇ Đường cấp nội bộ:

- Đường nội bộ: Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình 2-2, 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: $2 \times 5.0\text{m} = 10.0\text{m}$.

◇ 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 6,0cm.

+ Lớp bám dính bằng nhựa đường 1,0kg/m².

+ 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 Block tự chèn dày 5cm

+ Lớp vữa xi măng chống cỏ mọc dày 2,0cm.

+ Lớp cát đệm tạo phẳng dày 5cm.

◇ Kết cấu bó vỉa:

Sử dụng bó vỉa có kích thước 18x30x100 không đan cho các dải phân cách và dải trồng cây xanh. Sử dụng bó vỉa vát có kích thước 26x23x100 có đan cho các vỉa hè có tổ chức thoát nước mặt.

◇ Cao độ khống chế nút giao thông:

- Cao độ khống chế tại các nút ngã tư là cao độ hoàn thiện tại tim đường ghi trên bản vẽ, cao độ vỉa 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 tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc đường đồ tỷ lệ 1/500.

- 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 vỉa tại vị trí giao nhau:

+ Đường phố cấp khu vực: $R = 12.0\text{m}$

+ Đường phố cấp nội bộ : $R = (7,0 \text{ :-} 10,0)\text{m}$

- 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)

c) Bãi đỗ xe

- Bãi đỗ xe bố trí kết hợp với cây xanh công viên, có diện tích: 1642.33 m².

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

3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

a) San nền:

◇ Cơ sở thiết kế :

- Đảm bảo khớp nối các khu vực có liên quan, đáp ứng nhu cầu xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xây dựng đô thị;

- Thuận lợi cho việc thoát nước nhanh và không gây xói lở nền đường nền công trình; không gây ngập úng cục bộ cho các khu vực lân cận;

Đảm bảo kết nối giao thông đi lại thuận tiện, an toàn;

Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp, bảo vệ cây lưu niên và lớp đất màu;

- Kinh phí cho công tác chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng thấp nhất.

- 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 :

Căn cứ vào hiện trạng nền khu đất lập quy hoạch và cao độ các khu dân cư lân cận;

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 :

- 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 (4,50 ÷ 5,50)m; Khu vực tiếp giáp với các tuyến đường hiện có, cao độ nền được khống chế phù hợp đảm bảo cho thoát nước mưa được thuận lợi không gây ra hiện tượng ngập lụt cục bộ.

b) Thoát nước mưa:

Trên cơ sở rà soát hệ thống thoát nước của khu vực; tận dụng tối đa các công trình thoát nước hiện có. Bổ sung mạng lưới thoát nước, đảm bảo 100% nước mặt được thoát hết; Không để xảy ra hiện tượng ngập lụt cục bộ trong khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

*** Giải pháp thoát nước :**

* Lưu vực 1: Là lưu vực được giới hạn bởi phía Tây đường Quốc lộ 1A, phía Đông đường BN4, phía Nam đường ĐT3, phía Bắc đường Quốc lộ 1A đi Hải Hòa - Bình Minh. Nước mưa từ hệ thống thoát nước các khu chức năng được thu gom vào cống thoát nước D1000 trên hè đường Quốc lộ 1A đi Hải Hòa - Bình Minh rồi đổ ra Sông Lạch Bạng.

* Lưu vực 2: Là lưu vực được giới hạn bởi phía Tây đường Quốc lộ 1A, phía Bắc đường ĐT3. Nước mưa từ hệ thống thoát nước các khu chức năng được thu gom vào cống thoát nước D800 trên hè đường ĐT5 rồi thoát vào cống D1200 trên đường Hải Hòa – Bình Minh, sau đó đổ ra sông Cầu Còng.

- Nước mưa được thu gom bằng hệ thống ga thu bố trí tại mép các tuyến đường trong khu quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước được bố trí phân tán để giảm tiết diện cống, giảm chiều sâu chôn cống. Hệ thống thoát nước dùng cống tròn D600-D1000 đặt ngầm dưới lòng đường.

- Tuyến kênh Nam (kênh tưới) phía Nam dự án được cải dịch lên hè, tiết diện được giữ nguyên, không gây ảnh hưởng đến nhu cầu tưới của hệ thống thủy lợi hiện có.

*** Tính toán mạng lưới thoát nước mưa:**

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.

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

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. $t = t_0 + t_r$

t_0 - 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.

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

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:

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

Trong đó:

n: Hệ số nhám Manning

A: Tiết diện cống

I: Độ dốc thủy lực

R: Bán kính thủy lực

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

Trong đó:

ω : Tiết diện ướt

χ : Chu vi ướt

* Để đảm bảo thoát nước: $Q_{tt} \leq Q_{tk}$.

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) Giải pháp thiết kế:

◇ Nguồn nước, điểm đầu nối:

Nguồn nước cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ đường ống D280 hiện có nằm trên tuyến đường phía Nam được đầu nối từ nhà máy nước Nguyễn Bình.

◇ Giải pháp cấp nước:

- Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng hở.
- Mạng dịch vụ là mạng cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước, đường kính ống từ D50-:-D110. Trên mạng dịch vụ này được quy hoạch thành mạng hở, tại những điểm đầu nối với đường ống thuộc mạng phân phối đều có van khóa không chế.
- Mạng ống cấp được không chế bởi các tê, cút, van khóa.
- Ống cấp nước dịch vụ đầu vào ống cấp nước chính phải có đai khởi thủy.
- Ống cấp nước sử dụng ống nhựa HDPE, áp lực làm việc PN = 8 bar.
- Đường ống thiết kế đặt trên hè chôn sâu tối thiểu 0,6 m tính từ đỉnh ống.
- Các ống cấp nước được đặt trên hè, những đoạn qua đường, tùy thuộc vào chiều sâu sẽ được đặt trong ống lồng bảo vệ. Đường kính ống lồng lớn hơn các ống tương ứng hai cấp tùy trường hợp thực tế.
- Dưới các phụ kiện van, tê, cút của tuyến ống chính cần đặt các gối đỡ bê tông.
- Các trụ cứu hỏa ngoài nhà chọn loại nổi D100, khoảng cách mỗi trụ cứu hỏa 100 ÷ 120m/ trụ.

◇ **Xác định nhu cầu tiêu thụ nước:**

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC						
STT	Đối tượng	Quy mô		Chỉ tiêu		CS cấp nước (m ³ /ngđ)
		Quy mô	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	
1	Đất tái định cư	86,00	hộ	480,00	l/hộ.ngđ	41,28
2	Đất nhà ở liên kế	493,00	hộ	480,00	l/hộ.ngđ	236,64
3	Nhà văn hóa	500,00	m ² sàn	2,00	l/m ² .ngđ	1,00
4	Trường tiểu học	180,00	cháu	20,00	l/HS.ngđ	3,60
5	Rửa đường, tưới cây	6,40	Ha	0,50	l/m ² .ngđ	32,00
Q_{tb} ngày = 314,52 m³/ngđ						
Q_{max} ngày = K_{ngđ} x Q_{tb} ngày = 377,42 m³/ngđ						

Nhu cầu dùng nước tối đa của khu vực lập quy hoạch trong 1 ngày đêm làm tròn: 380,0m³/ng.đ

◇ Giải pháp cứu hỏa:

- Mạng lưới đường ống cấp nước cứu hỏa là mạng lưới chung kết hợp với cấp nước sinh hoạt, dịch vụ.

- Số lượng đám cháy xảy ra đồng thời $n = 1$.
- Lưu lượng cần thiết để dập tắt đám cháy $q_0 = 15\text{l/s}$.
- Lượng nước cần dự trữ cứu hoả để chữa cháy trong 3 giờ liên tục:

$$W = 1 \times 15(\text{l/s}) \times 3(\text{h}) \times 3,6 = 162(\text{m}^3/\text{h})$$

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

◇ Tính toán mạng lưới cấp nước:

- Xác định chiều dài tính toán của các đoạn ống.

Mỗi đoạn ống nhiệm vụ phân phối nước theo yêu cầu của các đối tượng dùng nước khác nhau, đòi hỏi khả năng phục vụ khác nhau. Để kể đến khả năng phục vụ của các đoạn ống người ta đưa ra công thức tính chiều dài tính toán của các đoạn ống như sau: $l_{tt} = l_{thực} \times m$ (m).

Trong đó:

- + l_{tt} : Chiều dài tính toán của các đoạn ống (m).
- + $l_{thực}$: Chiều dài thực của các đoạn ống (m).
- + m : Hệ số phục vụ của đoạn ống.

Khi đoạn ống phục vụ một phía $m = 0,5$.

Khi đoạn ống phục vụ hai phía $m = 1$.

Khi đoạn ống qua sông $m = 0$.

- Xác định các lưu lượng đặc trưng
- + Lưu lượng đơn vị dọc đường tính theo công thức:

$$q_{dvd}^i = \frac{Q_{dd}}{24 \times 3,6 \times \sum L_{tt}^i} \quad (\text{l/s.m}). \quad Q_{dd} = Q_{mli} - Q_{ttr} \quad (\text{l/s})$$

Trong đó:

q_{dvd}^i : Lưu lượng dọc đường của vùng i . (l/s.m)

$\sum L_{tt}^i$: Tổng chiều dài tính toán của vùng i . (m).

Q_{mli} : công suất cấp vào mạng cấp II của vùng i ($\text{m}^3/\text{ngđ}$)

Q_{ttr} : Lưu lượng tập trung trong mỗi vùng $Q_{ttr} = Q_{ctcc} + Q_{cn}$ $\text{m}^3/\text{ngđ}$

- + Lưu lượng dọc đường cho các đoạn ống tính theo công thức:

$$q_{dd}(i-k) = q_{dvd}^i \cdot l_{tt}(i-k).$$

Trong đó :

$q_{dd}(i-k)$: Lưu lượng dọc đường đoạn ống $i-k$

$l_{tt}(i-k)$: Chiều dài tính toán của đoạn ống $i-k$

- + Xác định lưu lượng tại các nút theo công thức:

$$q_n = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n q_{dd}^i + q_{tr} \quad (l/s).$$

Trong đó :

q_n : lưu lượng tại nút

q_{ddi} : lưu lượng dọc đường các đoạn đi qua nút đó

q_{tr} : lưu lượng tập trung lấy ra tại nút đó.

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

a) Quy hoạch thoát nước thải:

Hệ thống thoát nước thải đi tách riêng hệ thống thoát nước mưa.

◇ Dự báo nhu cầu xả thải:

- Lưu lượng thoát nước thải: lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp cho khu đô thị.

$$Q_{TB} = 90\% \times 380 = 342,00 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$$

Tổng lượng nước thải : 342,00 m³/ng.đêm

◇ Giải pháp thiết kế:

- Nước thải sinh hoạt từ các nhà ở, công trình sau khi được xử lý cục bộ ở các bể tự hoại, được thu dẫn theo một mạng lưới cống tròn D200 và D300 đặt ngầm dưới vỉa hè.

- 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 thải của khu vực được xây dựng riêng hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo tiêu chuẩn là một khu nhà ở hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển của đô thị.

- Cống thoát nước thải sử dụng cống tròn HDPE D200 và D300. Trên tuyến cống thoát nước bố trí các hố ga thăm để xử lý sự cố, khoảng cách hố ga theo tiêu chuẩn thoát nước, trung bình khoảng 25-35m /hố. Hố ga được thiết kế đảm bảo kỹ thuật, ngăn mùi.

- Nước thải được thu gom qua hệ thống đường ống trên các tuyến đường sau đó thoát về trạm xử lý nước thải của đô thị Còng (tuân thủ định hướng quy hoạch chung KKT Nghi Sơn đã được phê duyệt) phí Đông khu đất lập quy hoạch. Nước thải được xử lý đảm bảo tiêu chuẩn trước khi được thoát vào hệ thống.

b) 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%.

- Nhu cầu xử lý chất thải rắn sinh hoạt của khu vực:

$$W_{SH} = q.N = 1,2 \times 2.500 = 3000,0 \text{ (kg/ngày.đêm)} = 3,0 \text{ (Tấn/ngày.đêm)}$$

- 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 thối 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:

a) 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”

b) Chỉ tiêu cấp điện:

- Điện sinh hoạt(đất ở): 3kW/hộ

- Đất công cộng: 30W /m² sàn

- Học sinh: 0,2Kw/HS

- Đất bãi đỗ xe, cây xanh: 10Kw/ha

c) Dự báo nhu cầu phụ tải:

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN									
STT	PHỤ TẢI	SỐ LƯỢNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN	ĐƠN VỊ	HS CÔNG SUẤT	HS ĐỒNG THỜI	CS TÍNH TOÁN (KVA)	TỔNG CS TÍNH TOÁN (KVA)
TBA 01 (630KVA)									
1	Đất tái định cư (TĐC1; TĐC2)	86	hộ	3	Kw/hộ	0,9	0,75	215,00	608,80
2	Đất nhà ở liên kế (LK01 - 05)	157	hộ	3	Kw/hộ	0,9	0,75	392,50	
3	Đất bãi đỗ xe, cây xanh	0,18	Ha	10	Kw/ha	0,9	0,65	1,30	
TBA 02 (560KVA)									

1	Đất nhà ở liên kế (LK08 - 11; LK 15-16)	179	hộ	3	Kw/hộ	0,9	0,75	447,50	541,67
2	Nhà văn hóa	500,00	m ² sàn	30	W/m ² sàn	0,9	0,65	10,83	
3	Trường tiểu học	500,00	cháu	0,2	Kw/HS	0,9	0,75	83,33	
TBA 03 (400KVA)									
1	Đất nhà ở liên kế (LK06 - 07; LK 12-14)	157	hộ	3	Kw/hộ	0,9	0,75	392,50	415,76
2	Đất bãi đỗ xe, cây xanh	0,72	Ha	10	Kw/ha	0,9	0,65	5,20	
3	Chiếu sáng	100	Bộ đèn	250	w/Bộ đèn	0,9	0,65	18,06	

Tổng nhu cầu sử dụng điện của khu đô thị làm tròn: 1.566,22KVA

d) Nguồn cung cấp điện:

- Nguồn điện cấp cho khu vực lập quy hoạch được đầu nối từ đường dây trung áp 35KV được thực hiện cải dịch theo dự án " Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia" phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch.

e) Lưới điện trung áp:

- Cải dịch các tuyến điện trung áp:
 - + Cải dịch và hạ ngầm đường điện 10kv phía Đông Nam khu đất lập quy hoạch đi trên hệ tuyến đường BN6 (thực hiện đồng bộ với hướng cải dịch và hạ ngầm theo dự án" Khu dân cư phía Nam đô thị trung tâm vùng huyện Tĩnh Gia")
 - + Tuyến điện 35KV đầu nối từ đường điện phía Đông Nam đến trạm biến áp hiện trạng được cải dịch và hạ ngầm đi trên hệ của tuyến đường BN6; ĐT4 và tuyến đường BN3;
 - Vị trí điểm đầu và điểm cuối cải dịch tuyến điện cụ thể trong bản vẽ "Quy hoạch cấp điện".
 - Cấp trung áp sau đầu nối được đi ngầm trong rãnh cáp được bố trí trên hệ đường để đầu nối trạm. Kết cấu rãnh cáp đảm bảo theo thiết kế tiêu chuẩn dành cho cấp trung áp.

f) Trạm biến áp:

- Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của khu vực nghiên cứu đề xuất xây dựng mới 03 trạm biến áp với tổng công suất 1.590,0KVA phục vụ khu vực quy hoạch, các máy gam công suất 400KVA/35/0,4 - 560KVA/35/0,4; đảm bảo bán kính cấp điện cho các phụ tải nhỏ hơn 500,0m.

g) Điện hạ thế :

- Cấp hạ thế từ các trạm biến áp đi ngầm dọc theo các trục đường giao thông nội khu cấp tới các tủ điện phân phối của từng công trình được chôn ngầm đất, dây dẫn dùng cáp tiết diện 3x120+1x95mm², 3x70+1x50mm², 3x25+1x16mm², 3x16+1x10mm². Đối với các nhà tủ gom công tơ được bố trí ngoài trời trên vỉa hè, có cấu tạo với cấp bảo vệ IP54 chịu được ảnh hưởng trực tiếp của môi trường.

Vị trí tủ gom công tơ được bố trí trên vỉa hè ngay sát vị trí tường giữa 2 nhà. Trong các tủ bố trí các aptomat nhánh bảo vệ.

h) Đường điện chiếu sáng ngoài công trình:

- Nguồn điện ~380/220V cấp cho các tủ chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ trong tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất.

- Tất cả các tuyến đường trong khu vực có chiều rộng $\leq 7,5m$ được chiếu sáng bằng 01 dãy đèn bố trí một bên, đường có chiều rộng $\geq 10,5m$ được chiếu sáng bằng 02 dãy đèn bố trí hai bên với khoảng cách 35m. Cột đèn dùng các loại cột thép bát giác liền cần đơn và liền cần đơn 8m, cột đèn được mạ kẽm nhúng nóng theo đúng quy định.

- Dây dẫn từ trạm biến áp cấp điện đến tủ điều khiển điện chiếu sáng dùng cáp CU/XLPE/DSTA/ PVC 3x25+1x16. Dây dẫn từ tủ điều khiển cấp điện cho hệ thống điện chiếu sáng dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3x16+1x10. Dây cáp cấp nguồn cho hệ thống điện chiếu sáng theo các trục đường giao thông được chôn ngầm đất.

- Hệ thống đèn chiếu sáng được điều khiển bằng tủ điện chiếu sáng trọn bộ, tủ điều khiển này được lập trình điều khiển đóng cắt hệ thống đèn theo thời gian định trước.

3.6. Quy hoạch hệ thống cáp thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu đất lập quy hoạch được ghép nối vào mạng viễn thông của trung tâm viễn thông huyện Tĩnh Gia.

- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp thông tin liên lạc đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho toàn khu. Dự kiến quy hoạch chi tiết cho từng hạng mục sẽ là:

*** Nguồn thông tin:**

- Nguồn thông tin liên lạc cấp cho khu vực lập quy hoạch được đấu nối từ đường dây trên tuyến đường Quốc lộ 1 (Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối với hệ thống thông tin từ Trung tâm viễn thông của huyện Tĩnh Gia.).

*** Giải pháp quy hoạch:**

- Cấp trong mạng nội bộ khu chủ yếu sử dụng loại cáp cống có dầu chống ẩm đi trong cống bê (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.

- Tất cả đều được đi trên vỉa hè. Tủ đấu nối ODF được đặt nổi trên bề bê tông để đảm bảo vận hành trong mọi điều kiện thời tiết.

- Đầu tư 16 tủ viễn thông cung cấp đến từng ô đất để cung cấp đến từng công trình.

- Các bể cáp sử dụng bể đồ bê tông loại 2 nắp và 1 nắp bằng đan bê tông dưới hè 1 lớp ống. Khoảng cách các bể cáp trung bình từ 60m đến 100m. Những vị trí lắp

đặt cống cáp qua đường thì lắp ống thép chịu lực, chôn sâu trên 0,7m. Vị trí và khoảng cách bề cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

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 nhấn, 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 một số không gian ấn tượng 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:

- Bộ 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 bộ 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
- + Đất công viên cây xanh TDTT;
- + Đất công cộng(trường học, nhà sinh hoạt cộng đồng...)

- Các công trình về hình thức kiến trúc sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại với các mảng khối đặc - rỗng, 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, các khoảng trống quảng trường 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 lõi 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 nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình nhấn 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 chi tiết xây dựng 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

- 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. Nhường 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

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần-mức độ ô nhiễm
			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 1.000 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 2.600 nhân khẩu (tương ứng khoảng 600 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 2,0 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 nằm trên địa giới hành chính của thôn Nỗ Giáp 1, xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.

Ranh giới quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp đường vào nhà máy giấy ANNORA (đường Hải Thanh – Nguyên Bình).
- + Phía Đông giáp vị trí nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết của Công ty TNHH Đông Tiến (được UBND tỉnh giao cho Công ty TNHH Đông Tiến nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 8498/UBND-CN ngày

19 tháng 7 năm 2018);

+ Phía Tây giáp đường giao thông Quốc lộ 1A.

*) Quy mô lập quy hoạch khoảng: 14,8 ha.

*) Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: 17,0 ha.

1.2. Quy mô quy hoạch:

- Tổng diện tích trong khu vực quy hoạch là 14,8 ha

- Diện tích đo vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: 17,0 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. 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 đỗ xe 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 : 62.549,75 m²

+ Hệ số sử dụng đất : 1.6 - 5.0

+ Tầng cao : 2- 5tầng

+ Mật độ xây dựng : 80%-100%

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

- Tuyến đường Quốc lộ 1A (mặt cắt A-A) tiếp giáp ranh giới phía Tây dự án. 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 74.0m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 12,0 = 14\text{m}$; Phân cách giữa: 3.0m; Hành lang an toàn: $2 \times 10,0 = 20,0\text{m}$; Đường gom 2 bên: $2 \times 7,5 = 15,0\text{m}$; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,00\text{m} = 12,00\text{m}$.

- Tuyến đường Quốc lộ 1A đi Hải Hòa - Bình Minh (mặt cắt 1-1) tiếp giáp phía Nam dự án. Mặt cắt 1 - 1 có lộ giới 20,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: 10,5m; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

<> Đường cấp khu vực:

- Tuyến đường BN4 và ĐT3 có mặt cắt 1 - 1 có lộ giới 22,5m gồm: Lòng đường chính xe chạy: $2 \times 5,25 = 10,5\text{m}$; Vĩa hè 2 bên: $2 \times 6,0 = 12,0\text{m}$.

<> Đường cấp nội bộ:

- Đường nội bộ: Đường quy hoạch có mặt cắt ngang điển hình 2-2, 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 nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia 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 nhà ở đô thị tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia 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.

- Cắm 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 viết thuyết minh

Nguyễn Văn Minh

PHU LỤC

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT LÔ ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ LÔ
Tổng diện tích lập quy hoạch			148310.55	
A	Đất đơn vị ở		140147.55	
I	Đất ở		58988.70	546
1	Đất nhà ở liên kế	LK	49565.90	454
1.1	Đất nhà ở liên kế 01	LK-01	2331.00	24
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-01</i>	<i>LK-01:01</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-02</i>	<i>LK-01:02</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-03</i>	<i>LK-01:03</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-04</i>	<i>LK-01:04</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-05</i>	<i>LK-01:05</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-06</i>	<i>LK-01:06</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-07</i>	<i>LK-01:07</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-08</i>	<i>LK-01:08</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-09</i>	<i>LK-01:09</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-10</i>	<i>LK-01:10</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-11</i>	<i>LK-01:11</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-12</i>	<i>LK-01:12</i>	<i>95.50</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-13</i>	<i>LK-01:13</i>	<i>90.50</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-14</i>	<i>LK-01:14</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-15</i>	<i>LK-01:15</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-16</i>	<i>LK-01:16</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-17</i>	<i>LK-01:17</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-18</i>	<i>LK-01:18</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-19</i>	<i>LK-01:19</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-20</i>	<i>LK-01:20</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-21</i>	<i>LK-01:21</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-22</i>	<i>LK-01:22</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-23</i>	<i>LK-01:23</i>	<i>95.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 01-24</i>	<i>LK-01:24</i>	<i>95.00</i>	
1.2	Đất nhà ở liên kế 02	LK-02	1500.91	15
	<i>Đất nhà ở liên kế 02-01</i>	<i>LK-02:01</i>	<i>100.91</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 02-02</i>	<i>LK-02:02</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất nhà ở liên kế 02-03</i>	<i>LK-02:03</i>	<i>100.00</i>	

	Đất nhà ở liên kế 02-04	LK-02:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-05	LK-02:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-06	LK-02:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-07	LK-02:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-08	LK-02:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-09	LK-02:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-10	LK-02:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-11	LK-02:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-12	LK-02:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-13	LK-02:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-14	LK-02:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-15	LK-02:15	100.00	
1.3	Đất nhà ở liên kế 03	LK-03	1640.32	16
	Đất nhà ở liên kế 03-01	LK-03:01	120.52	
	Đất nhà ở liên kế 03-02	LK-03:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-03	LK-03:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-04	LK-03:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-05	LK-03:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-06	LK-03:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-07	LK-03:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-08	LK-03:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-09	LK-03:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-10	LK-03:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-11	LK-03:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-12	LK-03:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-13	LK-03:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-14	LK-03:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-15	LK-03:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 03-16	LK-03:16	119.80	
1.4	Đất nhà ở liên kế 04	LK-04	1671.00	16
	Đất nhà ở liên kế 04-01	LK-04:01	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-02	LK-04:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-03	LK-04:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-04	LK-04:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-05	LK-04:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-06	LK-04:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-07	LK-04:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-08	LK-04:08	135.50	

	Đất nhà ở liên kế 04-09	LK-04:09	135.50	
	Đất nhà ở liên kế 04-10	LK-04:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-11	LK-04:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-12	LK-04:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-13	LK-04:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-14	LK-04:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-15	LK-04:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 04-16	LK-04:16	100.00	
1.5	Đất nhà ở liên kế 05	LK-05	1640.32	16
	Đất nhà ở liên kế 05-01	LK-05:01	120.51	
	Đất nhà ở liên kế 05-02	LK-05:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-03	LK-05:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-04	LK-05:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-05	LK-05:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-06	LK-05:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-07	LK-05:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-08	LK-05:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-09	LK-05:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-10	LK-05:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-11	LK-05:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-12	LK-05:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-13	LK-05:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-14	LK-05:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-15	LK-05:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 05-16	LK-05:16	119.81	
1.6	Đất nhà ở liên kế 06	LK-06	2040.22	20
	Đất nhà ở liên kế 06-01	LK-06:01	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-02	LK-06:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-03	LK-06:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-04	LK-06:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-05	LK-06:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-06	LK-06:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-07	LK-06:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-08	LK-06:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-09	LK-06:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-10	LK-06:10	119.78	
	Đất nhà ở liên kế 06-11	LK-06:11	120.44	
	Đất nhà ở liên kế 06-12	LK-06:12	100.00	

	Đất nhà ở liên kế 06-13	LK-06:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-14	LK-06:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-15	LK-06:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-16	LK-06:16	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-17	LK-06:17	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-18	LK-06:18	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-19	LK-06:19	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 06-20	LK-06:20	100.00	
1.7	Đất nhà ở liên kế 07	LK-07	1939.53	16
	Đất nhà ở liên kế 07-01	LK-07:01	129.40	
	Đất nhà ở liên kế 07-02	LK-07:02	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-03	LK-07:03	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-04	LK-07:04	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-05	LK-07:05	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-06	LK-07:06	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-07	LK-07:07	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-08	LK-07:08	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-09	LK-07:09	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-10	LK-07:10	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-11	LK-07:11	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-12	LK-07:12	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-13	LK-07:13	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-14	LK-07:14	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-15	LK-07:15	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 07-16	LK-07:16	130.13	
1.8	Đất nhà ở liên kế 08	LK-08	1702.47	14
	Đất nhà ở liên kế 08-01	LK-08:01	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-02	LK-08:02	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-03	LK-08:03	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-04	LK-08:04	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-05	LK-08:05	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-06	LK-08:06	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-07	LK-08:07	131.60	
	Đất nhà ở liên kế 08-08	LK-08:08	130.87	
	Đất nhà ở liên kế 08-09	LK-08:09	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-10	LK-08:10	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-11	LK-08:11	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-12	LK-08:12	120.00	

	Đất nhà ở liên kế 08-13	LK-08:13	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 08-14	LK-08:14	120.00	
1.9	Đất nhà ở liên kế 09	LK-09	1939.54	16
	Đất nhà ở liên kế 09-01	LK-09:01	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-02	LK-09:02	130.14	
	Đất nhà ở liên kế 09-03	LK-09:03	129.40	
	Đất nhà ở liên kế 09-04	LK-09:04	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-05	LK-09:05	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-06	LK-09:06	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-07	LK-09:07	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-08	LK-09:08	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-09	LK-09:09	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-10	LK-09:10	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-11	LK-09:11	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-12	LK-09:12	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-13	LK-09:13	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-14	LK-09:14	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-15	LK-09:15	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 09-16	LK-09:16	120.00	
1.10	Đất nhà ở liên kế 10	LK-10	1702.47	14
	Đất nhà ở liên kế 10-01	LK-10:01	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-02	LK-10:02	131.60	
	Đất nhà ở liên kế 10-03	LK-10:03	130.87	
	Đất nhà ở liên kế 10-04	LK-10:04	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-05	LK-10:05	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-06	LK-10:06	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-07	LK-10:07	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-08	LK-10:08	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-09	LK-10:09	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-10	LK-10:10	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-11	LK-10:11	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-12	LK-10:12	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-13	LK-10:13	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 10-14	LK-10:14	120.00	
1.11	Đất nhà ở liên kế 11	LK-11	920.62	9
	Đất nhà ở liên kế 11-01	LK-11:01	120.62	
	Đất nhà ở liên kế 11-02	LK-11:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 11-03	LK-11:03	100.00	

	Đất nhà ở liên kế 11-04	LK-11:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 11-05	LK-11:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 11-06	LK-11:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 11-07	LK-11:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 11-08	LK-11:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 11-09	LK-11:09	100.00	
1.12	Đất nhà ở liên kế 12	LK-12	920.38	9
	Đất nhà ở liên kế 12-01	LK-12:01	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 12-02	LK-12:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 12-03	LK-12:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 12-04	LK-12:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 12-05	LK-12:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 12-06	LK-12:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 12-07	LK-12:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 12-08	LK-12:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 12-09	LK-12:09	120.38	
1.13	Đất nhà ở liên kế 13	LK-13	1891.00	18
	Đất nhà ở liên kế 13-01	LK-13:01	145.50	
	Đất nhà ở liên kế 13-02	LK-13:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-03	LK-13:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-04	LK-13:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-05	LK-13:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-06	LK-13:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-07	LK-13:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-08	LK-13:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-09	LK-13:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-10	LK-13:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-11	LK-13:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-12	LK-13:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-13	LK-13:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-14	LK-13:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-15	LK-13:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-16	LK-13:16	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-17	LK-13:17	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 13-18	LK-13:18	145.50	
1.14	Đất nhà ở liên kế 14	LK-14	1791.00	17
	Đất nhà ở liên kế 14-01	LK-14:01	145.50	
	Đất nhà ở liên kế 14-02	LK-14:02	100.00	

	Đất nhà ở liên kế 14-03	LK-14:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-04	LK-14:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-05	LK-14:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-06	LK-14:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-07	LK-14:07	145.50	
	Đất nhà ở liên kế 14-08	LK-14:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-09	LK-14:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-10	LK-14:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-11	LK-14:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-12	LK-14:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-13	LK-14:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-14	LK-14:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-15	LK-14:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-16	LK-14:16	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 14-17	LK-14:17	100.00	
1.15	Đất nhà ở liên kế 15	LK-15	2933.53	27
	Đất nhà ở liên kế 15-01	LK-15:01	232.98	
	Đất nhà ở liên kế 15-02	LK-15:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-03	LK-15:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-04	LK-15:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-05	LK-15:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-06	LK-15:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-07	LK-15:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-08	LK-15:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-09	LK-15:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-10	LK-15:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-11	LK-15:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-12	LK-15:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-13	LK-15:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-14	LK-15:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-15	LK-15:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-16	LK-15:16	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-17	LK-15:17	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-18	LK-15:18	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-19	LK-15:19	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-20	LK-15:20	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-21	LK-15:21	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-22	LK-15:22	100.00	

	Đất nhà ở liên kế 15-23	LK-15:23	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-24	LK-15:24	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-25	LK-15:25	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-26	LK-15:26	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 15-27	LK-15:27	200.55	
1.16	Đất nhà ở liên kế 16	LK-16	2596.03	26
	Đất nhà ở liên kế 16-01	LK-16:01	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-02	LK-16:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-03	LK-16:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-04	LK-16:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-05	LK-16:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-06	LK-16:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-07	LK-16:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-08	LK-16:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-09	LK-16:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-10	LK-16:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-11	LK-16:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-12	LK-16:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-13	LK-16:13	97.69	
	Đất nhà ở liên kế 16-14	LK-16:14	98.34	
	Đất nhà ở liên kế 16-15	LK-16:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-16	LK-16:16	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-17	LK-16:17	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-18	LK-16:18	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-19	LK-16:19	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-20	LK-16:20	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-21	LK-16:21	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-22	LK-16:22	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-23	LK-16:23	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-24	LK-16:24	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-25	LK-16:25	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 16-26	LK-16:26	100.00	
1.17	Đất nhà ở liên kế 17	LK-17	1991.00	19
	Đất nhà ở liên kế 17-01	LK-17:01	140.95	
	Đất nhà ở liên kế 17-02	LK-17:02	100.10	
	Đất nhà ở liên kế 17-03	LK-17:03	100.05	
	Đất nhà ở liên kế 17-04	LK-17:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-05	LK-17:05	99.95	

	Đất nhà ở liên kế 17-06	LK-17:06	99.90	
	Đất nhà ở liên kế 17-07	LK-17:07	145.05	
	Đất nhà ở liên kế 17-08	LK-17:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-09	LK-17:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-10	LK-17:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-11	LK-17:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-12	LK-17:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-13	LK-17:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-14	LK-17:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-15	LK-17:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-16	LK-17:16	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-17	LK-17:17	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-18	LK-17:18	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 17-19	LK-17:19	100.00	
1.18	Đất nhà ở liên kế 18	LK-18	1691.00	16
	Đất nhà ở liên kế 18-01	LK-18:01	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-02	LK-18:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-03	LK-18:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-04	LK-18:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-05	LK-18:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-06	LK-18:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-07	LK-18:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-08	LK-18:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-09	LK-18:09	145.95	
	Đất nhà ở liên kế 18-10	LK-18:10	145.05	
	Đất nhà ở liên kế 18-11	LK-18:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-12	LK-18:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-13	LK-18:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-14	LK-18:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-15	LK-18:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 18-16	LK-18:16	100.00	
1.19	Đất nhà ở liên kế 19	LK-19	1992.88	19
	Đất nhà ở liên kế 19-01	LK-19:01	146.35	
	Đất nhà ở liên kế 19-02	LK-19:02	100.23	
	Đất nhà ở liên kế 19-03	LK-19:03	100.20	
	Đất nhà ở liên kế 19-04	LK-19:04	100.16	
	Đất nhà ở liên kế 19-05	LK-19:05	100.12	
	Đất nhà ở liên kế 19-06	LK-19:06	100.08	

	Đất nhà ở liên kế 19-07	LK-19:07	145.28	
	Đất nhà ở liên kế 19-08	LK-19:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 19-09	LK-19:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 19-10	LK-19:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 19-11	LK-19:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 19-12	LK-19:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 19-13	LK-19:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 19-14	LK-19:14	100.09	
	Đất nhà ở liên kế 19-15	LK-19:15	100.09	
	Đất nhà ở liên kế 19-16	LK-19:16	100.08	
	Đất nhà ở liên kế 19-17	LK-19:17	100.07	
	Đất nhà ở liên kế 19-18	LK-19:18	100.07	
	Đất nhà ở liên kế 19-19	LK-19:19	100.06	
1.20	Đất nhà ở liên kế 20	LK-20	1690.88	16
	Đất nhà ở liên kế 20-01	LK-20:01	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 20-02	LK-20:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 20-03	LK-20:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 20-04	LK-20:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 20-05	LK-20:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 20-06	LK-20:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 20-07	LK-20:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 20-08	LK-20:08	145.19	
	Đất nhà ở liên kế 20-09	LK-20:09	144.80	
	Đất nhà ở liên kế 20-10	LK-20:10	100.15	
	Đất nhà ở liên kế 20-11	LK-20:11	100.14	
	Đất nhà ở liên kế 20-12	LK-20:12	100.13	
	Đất nhà ở liên kế 20-13	LK-20:13	100.13	
	Đất nhà ở liên kế 20-14	LK-20:14	100.12	
	Đất nhà ở liên kế 20-15	LK-20:15	100.11	
	Đất nhà ở liên kế 20-16	LK-20:16	100.11	
1.21	Đất nhà ở liên kế 21	LK-21	1991.11	19
	Đất nhà ở liên kế 21-01	LK-21:01	145.76	
	Đất nhà ở liên kế 21-02	LK-21:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-03	LK-21:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-04	LK-21:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-05	LK-21:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-06	LK-21:06	100.00	

	Đất nhà ở liên kế 21-07	LK-21:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-08	LK-21:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-09	LK-21:09	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-10	LK-21:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-11	LK-21:11	145.35	
	Đất nhà ở liên kế 21-12	LK-21:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-13	LK-21:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-14	LK-21:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-15	LK-21:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-16	LK-21:16	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-17	LK-21:17	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-18	LK-21:18	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 21-19	LK-21:19	100.00	
1.22	Đất nhà ở liên kế 22	LK-22	1688.06	16
	Đất nhà ở liên kế 22-01	LK-22:01	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-02	LK-22:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-03	LK-22:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-04	LK-22:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-05	LK-22:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-06	LK-22:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-07	LK-22:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-08	LK-22:08	144.56	
	Đất nhà ở liên kế 22-09	LK-22:09	143.50	
	Đất nhà ở liên kế 22-10	LK-22:10	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-11	LK-22:11	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-12	LK-22:12	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-13	LK-22:13	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-14	LK-22:14	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-15	LK-22:15	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 22-16	LK-22:16	100.00	
1.23	Đất nhà ở liên kế 23	LK-23	1939.54	16
	Đất nhà ở liên kế 23-01	LK-23:01	129.40	
	Đất nhà ở liên kế 23-02	LK-23:02	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-03	LK-23:03	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-04	LK-23:04	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-05	LK-23:05	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-06	LK-23:06	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-07	LK-23:07	120.00	

	Đất nhà ở liên kế 23-08	LK-23:08	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-09	LK-23:09	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-10	LK-23:10	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-11	LK-23:11	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-12	LK-23:12	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-13	LK-23:13	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-14	LK-23:14	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-15	LK-23:15	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 23-16	LK-23:16	130.14	
1.24	Đất nhà ở liên kế 24	LK-24	1702.47	14
	Đất nhà ở liên kế 24-01	LK-24:01	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-02	LK-24:02	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-03	LK-24:03	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-04	LK-24:04	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-05	LK-24:05	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-06	LK-24:06	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-07	LK-24:07	131.60	
	Đất nhà ở liên kế 24-08	LK-24:08	130.87	
	Đất nhà ở liên kế 24-09	LK-24:09	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-10	LK-24:10	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-11	LK-24:11	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-12	LK-24:12	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-13	LK-24:13	120.00	
	Đất nhà ở liên kế 24-14	LK-24:14	120.00	
1.25	Đất nhà ở liên kế 25	LK-25	1437.60	12
	Đất nhà ở liên kế 25-01	LK-25:01	114.83	
	Đất nhà ở liên kế 25-02	LK-25:02	119.34	
	Đất nhà ở liên kế 25-03	LK-25:03	119.39	
	Đất nhà ở liên kế 25-04	LK-25:04	119.41	
	Đất nhà ở liên kế 25-05	LK-25:05	106.85	
	Đất nhà ở liên kế 25-06	LK-25:06	122.45	
	Đất nhà ở liên kế 25-07	LK-25:07	122.48	
	Đất nhà ở liên kế 25-08	LK-25:08	122.51	
	Đất nhà ở liên kế 25-09	LK-25:09	122.54	
	Đất nhà ở liên kế 25-10	LK-25:10	122.57	
	Đất nhà ở liên kế 25-11	LK-25:11	122.60	
	Đất nhà ở liên kế 25-12	LK-25:12	122.63	
1.26	Đất nhà ở liên kế 26	LK-26	1474.14	12

	Đất nhà ở liên kế 26-01	LK-26:01	122.68	
	Đất nhà ở liên kế 26-02	LK-26:02	122.71	
	Đất nhà ở liên kế 26-03	LK-26:03	122.74	
	Đất nhà ở liên kế 26-04	LK-26:04	122.77	
	Đất nhà ở liên kế 26-05	LK-26:05	122.80	
	Đất nhà ở liên kế 26-06	LK-26:06	122.83	
	Đất nhà ở liên kế 26-07	LK-26:07	122.86	
	Đất nhà ở liên kế 26-08	LK-26:08	122.89	
	Đất nhà ở liên kế 26-09	LK-26:09	122.92	
	Đất nhà ở liên kế 26-10	LK-26:10	122.95	
	Đất nhà ở liên kế 26-11	LK-26:11	122.98	
	Đất nhà ở liên kế 26-12	LK-26:12	123.01	
1.27	Đất nhà ở liên kế 27	LK-27	1478.87	12
	Đất nhà ở liên kế 27-01	LK-27:01	123.20	
	Đất nhà ở liên kế 27-02	LK-27:02	123.12	
	Đất nhà ở liên kế 27-03	LK-27:03	123.12	
	Đất nhà ở liên kế 27-04	LK-27:04	123.15	
	Đất nhà ở liên kế 27-05	LK-27:05	123.18	
	Đất nhà ở liên kế 27-06	LK-27:06	123.21	
	Đất nhà ở liên kế 27-07	LK-27:07	123.24	
	Đất nhà ở liên kế 27-08	LK-27:08	123.27	
	Đất nhà ở liên kế 27-09	LK-27:09	123.30	
	Đất nhà ở liên kế 27-10	LK-27:10	123.33	
	Đất nhà ở liên kế 27-11	LK-27:11	123.36	
	Đất nhà ở liên kế 27-12	LK-27:12	123.39	
1.28	Đất nhà ở liên kế 28	LK-28	1329.33	10
	Đất nhà ở liên kế 28-01	LK-28:01	218.67	
	Đất nhà ở liên kế 28-02	LK-28:02	122.29	
	Đất nhà ở liên kế 28-03	LK-28:03	123.65	
	Đất nhà ở liên kế 28-04	LK-28:04	123.62	
	Đất nhà ở liên kế 28-05	LK-28:05	123.59	
	Đất nhà ở liên kế 28-06	LK-28:06	123.56	
	Đất nhà ở liên kế 28-07	LK-28:07	123.53	
	Đất nhà ở liên kế 28-08	LK-28:08	123.50	
	Đất nhà ở liên kế 28-09	LK-28:09	123.47	
	Đất nhà ở liên kế 28-10	LK-28:10	123.45	
2	ĐẤT NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ	TĐC	9421.51	92
2.1	Đất nhà ở tái định cư 01	TĐC-01	2091.49	19

	Đất nhà ở tái định cư 01-01	TĐC-01:03	242.46	
	Đất nhà ở tái định cư 01-02	TĐC-01:04	99.98	
	Đất nhà ở tái định cư 01-03	TĐC-01:03	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-04	TĐC-01:04	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-05	TĐC-01:05	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-06	TĐC-01:06	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-07	TĐC-01:07	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-08	TĐC-01:08	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-09	TĐC-01:09	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-10	TĐC-01:10	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-11	TĐC-01:11	95.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-12	TĐC-01:12	95.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-13	TĐC-01:13	95.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-14	TĐC-01:14	95.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-15	TĐC-01:15	95.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-16	TĐC-01:16	95.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-17	TĐC-01:17	95.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-18	TĐC-01:18	95.00	
	Đất nhà ở tái định cư 01-19	TĐC-01:19	189.05	
2.2	Đất nhà ở tái định cư 02	TĐC-02	1558.73	16
	Đất nhà ở liên kế 02-01	TĐC-02:01	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-02	TĐC-02:02	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-03	TĐC-02:03	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-04	TĐC-02:04	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-05	TĐC-02:05	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-06	TĐC-02:06	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-07	TĐC-02:07	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-08	TĐC-02:08	100.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-09	TĐC-02:09	95.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-10	TĐC-02:10	95.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-11	TĐC-02:11	95.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-12	TĐC-02:12	95.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-13	TĐC-02:13	95.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-14	TĐC-02:14	95.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-15	TĐC-02:15	95.00	
	Đất nhà ở liên kế 02-16	TĐC-02:16	93.73	
2.3	Đất nhà ở tái định cư 03	TĐC-03	1786.83	18
	Đất nhà ở tái định cư 03-01	TĐC-03:01	93.73	

	Đất nhà ở tái định cư 03-02	TĐC-03:02	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-03	TĐC-03:03	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-04	TĐC-03:04	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-05	TĐC-03:05	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-06	TĐC-03:06	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-07	TĐC-03:07	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-08	TĐC-03:08	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-09	TĐC-03:09	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-10	TĐC-03:10	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-11	TĐC-03:11	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-12	TĐC-03:12	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-13	TĐC-03:13	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-14	TĐC-03:14	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-15	TĐC-03:15	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-16	TĐC-03:16	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-17	TĐC-03:17	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 03-18	TĐC-03:18	93.10	
2.4	Đất nhà ở tái định cư 04	TĐC-04	2200.00	22
	Đất nhà ở tái định cư 04-01	TĐC-04:01	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-02	TĐC-04:02	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-03	TĐC-04:03	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-04	TĐC-04:04	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-05	TĐC-04:05	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-06	TĐC-04:06	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-07	TĐC-04:07	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-08	TĐC-04:08	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-09	TĐC-04:09	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-10	TĐC-04:10	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-11	TĐC-04:11	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-12	TĐC-04:12	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-13	TĐC-04:13	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-14	TĐC-04:14	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-15	TĐC-04:15	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-16	TĐC-04:16	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-17	TĐC-04:17	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-18	TĐC-04:18	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-19	TĐC-04:19	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-20	TĐC-04:20	100.00	

	Đất nhà ở tái định cư 04-21	TĐC-04:21	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 04-22	TĐC-04:22	100.00	
2.5	Đất nhà ở tái định cư 05	TĐC-05	1784.46	17
	Đất nhà ở tái định cư 05-01	TĐC-05:01	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-02	TĐC-05:02	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-03	TĐC-05:03	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-04	TĐC-05:04	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-05	TĐC-05:05	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-06	TĐC-05:06	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-07	TĐC-05:07	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-08	TĐC-05:08	187.87	
	Đất nhà ở tái định cư 05-09	TĐC-05:09	100.20	
	Đất nhà ở tái định cư 05-10	TĐC-05:10	100.25	
	Đất nhà ở tái định cư 05-11	TĐC-05:11	100.30	
	Đất nhà ở tái định cư 05-12	TĐC-05:12	95.84	
	Đất nhà ở tái định cư 05-13	TĐC-05:13	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-14	TĐC-05:14	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-15	TĐC-05:15	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-16	TĐC-05:16	100.00	
	Đất nhà ở tái định cư 05-17	TĐC-05:17	100.00	
II	Đất dịch vụ công cộng, cây xanh		81158.87	
1	Đất nhà sinh hoạt cộng đồng	VH	2461.42	
2	Đất trường tiểu học	TH	7683.37	
3	Đất cây xanh, công viên	CX	7570.12	
	Đất cây xanh, công viên 01	CX-01	129.40	
	Đất cây xanh, công viên 02	CX-02	235.66	
	Đất cây xanh, công viên 03	CVCX	7205.06	
4	Đất bãi đỗ xe	BĐX	3537.62	
	Đất bãi đỗ xe 01	BĐX-01	1642.33	
	Đất bãi đỗ xe 02	BĐX-02	1895.29	
5	Đất giao thông nội khu	GTNK	59906.34	
-	Đất đường giao thông	GTNK	56527.23	
-	Đất giao thông nội khu	GTNK	3184.11	
	Đất giao thông nội khu 01	GTNK-01	195.00	
	Đất giao thông nội khu 02	GTNK-02	195.00	
	Đất giao thông nội khu 03	GTNK-03	200.00	
	Đất giao thông nội khu 04	GTNK-04	200.00	
	Đất giao thông nội khu 05	GTNK-05	200.00	

	<i>Đất giao thông nội khu 06</i>	<i>GTNK-06</i>	<i>200.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 07</i>	<i>GTNK-07</i>	<i>240.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 08</i>	<i>GTNK-08</i>	<i>240.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 09</i>	<i>GTNK-09</i>	<i>100.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 10</i>	<i>GTNK-10</i>	<i>200.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 11</i>	<i>GTNK-11</i>	<i>200.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 12</i>	<i>GTNK-12</i>	<i>200.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 13</i>	<i>GTNK-13</i>	<i>200.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 14</i>	<i>GTNK-14</i>	<i>200.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 15</i>	<i>GTNK-15</i>	<i>240.00</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 16</i>	<i>GTNK-16</i>	<i>122.65</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 17</i>	<i>GTNK-17</i>	<i>123.04</i>	
	<i>Đất giao thông nội khu 18</i>	<i>GTNK-18</i>	<i>123.42</i>	
B	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI		8163.00	