

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

CÔNG TRÌNH KHÁCH SẠN LONG THÀNH 1

Hoàn Thành/2023

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
CÔNG TRÌNH KHÁCH SẠN LONG THÀNH 1

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2023

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết quy hoạch

1.1.1. Lý do lập quy hoạch chi tiết

Khách sạn Long Thành 1 được xây dựng tại khu đất có địa chỉ ở phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Khách sạn có vị trí trung tâm khu du lịch của thành phố Sầm Sơn, cụ thể giới hạn khu đất như sau:

- + Phía Đông: giáp đường Hồ Xuân Hương;
- + Phía Tây: giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam: giáp đường giao thông hiện trạng và khách sạn lân cận;
- + Phía Bắc: giáp đường giao thông hiện trạng và khách sạn lân cận;

Diện tích khu đất: 1.920,5m²

Khu đất tiếp giáp đường Hồ Xuân Hương (tuyến đường du lịch ven biển của thành phố Sầm Sơn), nên có vị trí cực kỳ thuận lợi trong việc đầu tư xây dựng khách sạn nhằm phục vụ nghỉ dưỡng và du lịch.

Vì vậy việc tiến hành nghiên cứu, lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 để đảm bảo định hướng không gian kiến trúc, phục vụ việc thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng khách sạn Long Thành 1 là cần thiết.

1.1.2. Mục tiêu

Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt của thành phố Sầm Sơn;

Xây dựng Khách sạn Long Thành 1 đồng bộ về kiến trúc cảnh quan, khớp nối đồng bộ hạ tầng hiện có;

Cụ thể hoá các chủ trương, chính sách của Đảng, chiến lược phát triển kinh tế, xã hội tại thành phố Sầm Sơn và tỉnh Thanh Hoá trên địa bàn khu vực;

Là cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình Khách sạn Long Thành 1;

Từng bước xây dựng hoàn chỉnh các khu chức năng trong 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;

1.2. Tính chất chức năng

Là khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.

1.3. Các căn cứ lập quy hoạch

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Xây dựng;

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

- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực Quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

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

- Thông tư số: 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng;

Các văn bản pháp lý khác có liên quan;

1.4. Các nguồn tài liệu và số liệu, cơ sở bản đồ

- Các nguồn số liệu, tài liệu điều tra về kinh tế, xã hội, tự nhiên trong khu vực lập quy hoạch;

- Bản đồ điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thành phố Sầm Sơn;

- Bản đồ địa chính phường Trung Sơn;

- Bản đồ đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch.

- Kết quả điều tra khảo sát, và các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, hiện trạng và các số liệu khác có liên quan;

- Quy chuẩn và tiêu chuẩn Việt Nam đã ban hành.

CHƯƠNG II: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH

2.1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên

2.1.1. Vị trí và giới hạn khu đất nghiên cứu quy hoạch

Dự án được thực hiện tại phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa là khu đất đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chức năng là khu thương mại dịch vụ.

a. Khu vực xây dựng có tiếp giáp:

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của lô 17 TM-DV theo quy hoạch chung (hiện trạng là đất thương mại dịch vụ);

- Phía Nam giáp phần đất còn lại của lô 17 TM-DV theo quy hoạch chung (hiện trạng là đất thương mại dịch vụ);

- Phía Tây giáp phần đất còn lại của lô 17 TM-DV theo quy hoạch chung (hiện trạng là đất thương mại dịch vụ);

- Phía Đông giáp đường Hồ Xuân Hương;

b. Quy mô:

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch: 2.049,9m²

- Quy mô thực hiện dự án đầu tư: 1.920,5m²

- Diện tích đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500: 0,5ha

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Tỷ lệ (%)
	Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch		2.049,9			
I	Diện tích hạ tầng kỹ thuật đô thị		129,4			
II	Diện tích thực hiện dự án (Theo GCN số DL 719243 cấp ngày 26/9/2023)		1.920,5	52,62		100,0
1	Khách sạn 15 tầng	1	970,7		15	50,54
2	Nhà phụ trợ	2	40,0		1	2,08
3	Bãi đỗ xe	BĐX	350,0			18,22
4	Cây xanh	CX	399,0			20,77
5	Sân đường nội bộ	SĐ				8,39

Dự án thuộc khu vực phường Trung Sơn, thành phố Sầm Sơn. Địa hình khu vực này tương đối bằng phẳng, cốt tự nhiên dao động từ 3.00- 3.24m và có hướng dốc dần về phía Đông khu vực dự án.

2.1.3. Khí hậu, thủy văn

Khu vực dự án thuộc khí hậu vùng đồng bằng Bắc Trung Bộ có chế độ gió mùa nhiệt đới ẩm, chịu ảnh hưởng của gió Tây, khô nóng về mùa hè. Theo số liệu của trạm khí tượng thủy văn Thanh Hoá khí hậu có đặc trưng cơ bản sau:

- Nhiệt độ:

+ Nhiệt độ cao nhất TB: 27,1 0C

+ Nhiệt độ thấp nhất TB: 21,0 0C

+ Nhiệt độ trung bình năm 23,6 0C

- Độ ẩm:

Độ ẩm trung bình năm 85%

- Mưa:

+ Lượng mưa trung bình năm 1745 mm, cao nhất 3000 mm

+ Số ngày mưa trung bình năm: 1.36 ngày

- Nắng:

Tổng số giờ nắng trong năm: 1.772 giờ

- Gió:

+ Gió: Hướng chủ đạo: Về mùa hè là hướng Đông Nam, về mùa đông là gió Bắc - Đông Bắc, tốc độ gió trung bình là 1,5 m/s và mạnh nhất là 40 m/s.

+ Là vùng chịu nhiều ảnh hưởng của bão lớn, gây nhiều khó khăn cho sản xuất và xây dựng.

2.1.4. Địa chất địa tầng

Khu vực thiết kế đất có cường độ chịu tải tốt cho xây dựng công trình.

Phần lập Dự án đầu tư xây dựng công trình sẽ được khoan khảo sát và đánh giá kỹ về địa chất địa tầng của khu vực

2.2. Hiện trạng tổng hợp

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

Khu vực xây dựng thuộc phường Trường Sơn, chủ yếu là đất ở.

2.2.2. Hiện trạng xây dựng

Trong khu vực lập quy hoạch không có công trình xây dựng.

2.2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- *Giao thông:*

Phía Đông dự án là tuyến đường Hồ Xuân Hương với mặt cắt đường 37,5m.

- *Cấp nước:*

Hiện tại có hệ thống đường ống cấp nước sạch cho khu vực.

- *Cấp điện:*

Hiện tại trong khu vực lập dự án có tuyến đường dây điện hạ áp 35kv đi qua.

- *Cốt cao độ và thoát nước Cao độ nền:* Cốt địa hình từ 3.00- 3.24m . Độ dốc địa hình từ Tây sang Đông.

- Thoát nước:

Bên cạnh khu vực lập dự án có công thoát nước thải của khu vực.

CHƯƠNG III. ĐÁNH GIÁ CHUNG

3.1. Phân tích và đánh giá tổng quát hiện trạng xây dựng

Khu đất nghiên cứu quy hoạch tương đối phù hợp cho việc lập dự án, xây dựng công trình với các tính chất, chức năng như chủ trương đề ra.

3.1.1. Những điểm thuận lợi

Khu vực này đã là khu đất được quy hoạch chức năng Thương mại - Dịch vụ.

Cót cao độ san nền ở khu vực đảm bảo cho việc cân bằng đào đắp do đó tiết kiệm chi phí san nền.

Đường giao thông, và các mối liên hệ về giao thông với khu vực lân cận thuận lợi.

3.1.2. Khó khăn

Đây là khu du lịch, nên lượng khách du lịch sử dụng dịch vụ công cộng lớn, nên khi công trình đi vào xây dựng sẽ có phần khó khăn nhất định.

3.2. Những vấn đề cần giải quyết trong đồ án

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng.
- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng trong đồ án.
- Lựa chọn, xác định các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu.
- Đề xuất sơ bộ về cấu trúc, nguyên tắc tổ chức không gian khu vực lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định ranh giới từng khu đất và lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng đối với đất xây dựng các công trình dân

dụng, công cộng, hệ thống đường giao thông, khu cây xanh, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về quản lý sử dụng đất (tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, ...).

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cung cấp năng lượng, viễn thông thụ động, cấp nước, thoát nước bản, quản lý chất thải.

- Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

3.3. Nhận xét chung

Từ những phân tích trên, chủ đầu tư khẳng định rằng địa điểm xây dựng dự án hội tụ những điều kiện thuận lợi để tạo nên sự thành công của một dự án Khách sạn nghỉ dưỡng.

CHƯƠNG IV: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

4.1. Các căn cứ

Trên cơ sở các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, dân số lao động, đất đai thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng.

4.2. Các khu chức năng

Rà soát, đánh giá quỹ đất xây dựng giáp khu Dịch vụ thương mại bên cạnh và các đường quy hoạch xung quanh khu vực lập quy hoạch, từ đó đề xuất các giải pháp sử dụng, hình dáng kiến trúc và chức năng công trình cho phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt.

Các chức năng chính bao gồm:

- + Nhà khách sạn (15 tầng);
- + Nhà phụ trợ;
- + Sân đường, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật;

4.3. Quy mô

- *Quy mô đất đai:*

- + Diện tích quy hoạch khoảng: **1.920,5m²**
- + Diện tích đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500: **0,5ha.**

4.4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) *Chỉ tiêu đất dân dụng khu dịch vụ thương mại:*

- + Mật độ xây dựng 50-70%;
- + Đất cây xanh, sân đường $\geq 20\%$;
- + Bãi đỗ xe trên mặt đất: 25 m²/chỗ đỗ xe;

b. *Chỉ tiêu xây dựng:*

- Đối với đất Lô 17 TM-DV: Mật độ xây dựng 50-70%; tầng cao 5-15 tầng; hệ số sử dụng đất 2,5-10 lần;

c) *Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:*

- Chỉ tiêu cấp nước : ≥ 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
- Chỉ tiêu điện :
 - + Có điều hòa ≥ 30 W/m² sàn;

- + Không có điều hòa : 20W/m² sàn.
- Thoát nước : Nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chất thải rắn : $\geq 1,0\text{kg/ng/ng.đêm}$. Tỷ lệ thu gom là 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của đô thị.
- + Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu dịch vụ thương mại được tính toán theo tiêu chuẩn của đô thị loại V.

CHƯƠNG V: NỘI DUNG QUY HOẠCH

5.1. Nguyên tắc thiết kế trong nghiên cứu QH

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN:01/2021/BXD của Bộ Xây dựng.

5.2. Hình thức tổ chức không gian

Bố trí không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch gồm 1 tòa Nhà khách sạn cao 15 tầng, sân đường, cây xanh và các hạng mục phụ trợ.

Nhà khách sạn có nhiều mặt tiếp cận đường giao thông tạo các góc nhìn mở, tiếp cận thuận tiện, nhiều điểm check in, view đẹp tăng lượng khách nghỉ dưỡng. Sân trước và sân sau rộng kết hợp 02 điểm tiếp cận với khu vực lân cận tạo không gian mở, có thể tổ chức triển lãm, tổ chức sự kiện, tổ chức ăn uống, tiệc khi cần thiết trong những dịp tuần lễ thương mại hay dịp cưới hỏi, họp lớp...

Khu cây xanh, bồn hoa tạo tiểu cảnh đẹp, không gian xanh cho khách sạn.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất

Từ cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc, tiến hành tính toán và phân bố quỹ đất theo cơ cấu không gian và chức năng như sau:

5.3.1. Đất hạng mục khách sạn

Nhà khách sạn cao 15 tầng + tum.

Diện tích xây dựng 970,7 m²; tầng cao công trình 15 tầng + 1 tum.

5.3.2. Đất hạng mục phụ trợ

Gồm Nhà phụ trợ, công, tường rào, trạm điện...

5.3.3. Đất hạ tầng kỹ thuật

Gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối như Bể xử lý nước thải, bể phòng cháy chữa cháy.vv.... .

5.3.4. Đất cây xanh cảnh quan vỉa hè trồng cây

Cây xanh, sân vườn tiểu cảnh được bố trí xen kẽ trong các khu chức năng tạo không gian thoáng đãng, thư thái.

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

5.4.1. Quan điểm tổ chức không gian

Thiết kế, bố trí các công trình phải tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung, hợp lý và chính xác về hướng gió và hướng nắng, nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, các công trình cần được thiết kế phù hợp nhiều nhu cầu và sự phân bổ sử dụng khác nhau.

Bố cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có những khoảng không gian đóng mở, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc.

5.4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận hiện tại đã có, và đã xác định trong quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bảo vệ môi trường. Tổng thể hình khối kiến trúc được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao.

5.4.3. Đối với cây xanh

- Công trình kiến trúc đẹp, phong phú, mềm mại về tạo hình và kiểu dáng, chỉ xây dựng các công trình có quy mô nhỏ với tỷ lệ thích hợp không tạo ra các khối nặng nề che chắn tầm nhìn;

- Cây xanh: Phù hợp với chức năng của khu vực;

5.4.4. Phương án kiến trúc Khách sạn 15 tầng:

Nhà có mặt bằng hình chữ L, với chiều rộng mặt trước 15,22m; chiều dài mặt sau 24,22m; chiều dài nhà 49,08m. Nhà cao 15 tầng và 01 tum. Chiều cao tầng trệt là 3m; chiều cao tầng 1 là 5,6m; chiều cao tầng 2, 3 là 5,1m; chiều cao tầng 4 đến tầng 14 là 3,3m; chiều cao tầng tum là 3,3m. Chiều cao toàn công trình là 58,55m. Cos nền tầng trệt (cos ±0,00) cao hơn cos sân hoàn thiện (vía hè) 0,15m;

Mặt bằng tầng trệt bố trí khu để xe, nhà để máy bơm, thang bộ, thang máy...

Mặt bằng tầng 1 bố trí sảnh đón, lễ tân, khu vực bàn khách, khu phòng ăn lớn, khu bếp + chế biến, thang bộ, thang máy, vệ sinh chung.

Mặt bằng tầng 2 bố trí khu phòng ăn lớn, phòng ăn nhỏ, khu ăn buffe, phòng soạn + chuẩn bị, thang bộ, thang máy, vệ sinh chung.

Mặt bằng tầng 3 bố trí khu sảnh tầng, bể bơi trong nhà, phòng hội thảo, phòng tập gim, phòng karaoke, thang bộ, thang máy, vệ sinh chung.

Mặt bằng tầng 4 đến tầng 10 bố trí 02 phòng nghỉ 35m² có vệ sinh khép kín 6m²; 13 phòng nghỉ 22m² có vệ sinh khép kín 4,4m²; 01 phòng nghỉ nhân viên 30m² có vệ sinh khép kín; 01 phòng nghỉ nhân viên 24m² có vệ sinh khép kín; 01 phòng nghỉ nhân viên 19m² có vệ sinh khép kín; thang bộ, thang máy.

Mặt bằng tầng 11 đến tầng 14 bố trí 02 phòng nghỉ 35m² có vệ sinh khép kín 6m²; 13 phòng nghỉ 22m² có vệ sinh khép kín 4,4m²; thang bộ, thang máy.

Mặt bằng tầng tum bố trí khu kỹ thuật thang, kỹ thuật của nhà, thang bộ.

Mặt tiền có kiến trúc hiện đại, trang nhã, tường trần sơn màu trắng, ghi kết hợp ; hệ thống cửa đi cửa sổ bằng nhôm kính ; bancon đua 1,2m, lan can tay vịn bằng hoa sắt đường nét hiện đại, đảm bảo an toàn ;

Kết cấu nhà khung BTCT chịu lực, tường xây ngăn bao che bằng gạch chỉ, vữa xây mác 75#.

Công trình có phong cách kiến trúc hiện đại, sử dụng màu sắc hài hòa, sơn ngoại thất chủ đạo là màu trắng kết hợp với các màu ghi tạo sự đồng nhất toàn khu phố.

CHƯƠNG VI: QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. Quy hoạch sân đường giao thông

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống đường giao thông phía trước khu vực quy hoạch là tuyến đường Hồ Xuân Hương với mặt cắt đường 37,5m.

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

- 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:

Sân đường giao thông của khu vực quy hoạch là sân đường bê tông, kết nối trực tiếp với đường giao thông ngoài khu vực.

6.2. Quy hoạch cao độ nền - thoát nước mưa

6.2.1. Cao độ nền

a. Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn Quốc Gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD; QCVN 01:2019/BXD; và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành khác.

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

b) Giải pháp thiết kế

- Nền xây dựng các khu vực mới gắn kết với khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mặt tốt, đảm bảo chiều cao nền phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan.

- Thiết kế san nền tuân thủ theo các cao độ khống chế của các trục trục đường, độ dốc, hướng dốc của khu vực, kết hợp với việc xem xét các cao độ hiện trạng các tuyến đường để đảm bảo việc tôn nền đảm bảo tiêu thoát nước và không gây ảnh hưởng tới khu vực hiện trạng đang ổn định.

Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ Tây sang Đông với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 0,3\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng cao ở phía Tây và thấp dần về phía Đông.

+ Cao độ san nền khu đất cao nhất : + 3.39m

+ Cao độ san nền khu đất thấp nhất : + 3.15m

6.2.2. Thoát nước mặt và thoát nước thải

- Quy hoạch hệ thống rãnh thoát nước B300 chạy dọc theo khu đất quy hoạch và đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực, hướng dốc của rãnh từ Tây sang Đông theo hướng san nền.

- Nước mặt được thoát về hệ thống rãnh, và chảy thoát vào rãnh thoát của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt được gom lại, chảy vào bể xử lý nước thải, sau khi xử lý sạch, sẽ được thoát ra hệ thống rãnh dọc D300, thoát vào rãnh thoát của khu vực.

6.3. Quy hoạch cấp nước

a) Căn cứ thiết kế

Căn cứ QCVN 01:2019/BXD - Quy hoạch xây dựng.

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

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

Căn cứ tiêu chuẩn ngành: Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình 20 TCN-33-85 của Bộ xây dựng.

- Hiện trạng cấp nước của khu vực nghiên cứu và lân cận.

b) Giải pháp mạng lưới đường ống cấp nước

**** Nguồn nước, điểm đầu nối:***

- Nguồn nước sạch cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn nước sạch của khu vực.

**** Giải pháp cấp nước:***

- Nước sạch được cấp cho công trình được lấy từ nguồn nước sạch của khu vực, qua đồng hồ đo nước. Đường ống cấp là PPR-D50. Nước được cấp vào bể nước ngầm, sau đó dùng máy bơm bơm lên bể nước mái, sau đó từ bể nước mái cấp nước sạch sinh hoạt.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện

6.5.1. Tiêu chuẩn thiết kế

- Quy phạm trang bị điện: 11 TCN - (18÷21) - 2006

- TCVN 7722-2-3:2007: Đèn điện. Phần 2: Yêu cầu cụ thể. Mục 3: Đèn điện dùng cho chiếu sáng đường phố

- TCVN 7447-7-714: 2011: Hệ thống lắp đặt điện hạ áp - Phần 7-714: Yêu cầu đối với hệ thống lắp đặt đặc biệt hoặc khu vực đặc biệt - Hệ thống lắp đặt dùng cho chiếu sáng bên ngoài.

- TCVN 9070:2012: Ống nhựa gân xoắn HDPE

- QCVN 07-05:2016-BXD : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật. Phần 5 - Công trình cấp điện.

- Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm: TCVN 8699-2011

- Các quy định khác của Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Điện lực Thanh Hóa – Công ty điện lực Thanh Hóa trong công tác quản lý, vận hành và kinh doanh bán điện.

6.5.2. Giải pháp thiết kế phần điện

Nguồn điện cấp cho dự án được lấy từ nguồn 35KV của khu vực được cấp về trạm biến áp 800KVA-22KV/04. bằng dây CU/XLPE/DSTA/PVC/3x90mm²-35KV. Từ trạm biến áp được cấp vào tủ tổng của công trình bằng dây 4CU/XLPE/PVC/DATA/PVC(3X240)+(1X120).

6.5. Quy hoạch cây xanh

- Cây xanh, thảm cỏ được bố trí xen kẽ, xung quanh công trình, tạo không gian xanh cho dự án.

- Diện tích cây xanh, thảm cỏ 399m².

6.7. Quy hoạch sân để xe

- Sân để xe được bố trí trong nhà và ngoài nhà. Diện tích chỗ để xe ô tô trong nhà (được bố trí trong tầng trệt của nhà khách sạn 15 tầng): 650m². Diện tích chỗ để xe ngoài nhà (bao gồm sân trước và sân sau): 350m². Tổng diện tích chỗ để xe ô tô: 1.000m².

- Diện tích chỗ để xe này phù hợp với tiêu chuẩn khách sạn 160 phòng, 25m² diện tích để xe/1 phòng.

6.8. Hệ thống phòng cháy chữa cháy

- Trên tầng mặt bằng được bố trí trụ nước chữa cháy, trụ tiếp nước chữa cháy, hộp đựng thiết bị.

CHƯƠNG VII: ĐỀ XUẤT VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

7.1. Nguyên tắc thiết kế

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

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

Nghiên cứu các khu vực chức năng của Khu dịch vụ thương mại 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 dự án, thông gió tự nhiên. Quản lý lưu thông cho dự án, 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 dự án.

7.2. Những nét đặc trưng về không gian cảnh quan

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 khu vực hiện đại đồng bộ, hài hòa với hệ khung tự nhiên, phát triển bền vững. Một hình ảnh dự án có sức hấp dẫn cho hiện tại và trong tương lai.

Tòa nhà khách sạn 15 tầng tiếp cận đường Hồ Xuân Hương bằng khoảng sân đường rộng, tạo lối mở về mặt không gian. Đưa công trình có sự gắn kết hài hòa với khu vực lân cận.

7.3. Giải pháp thiết kế quy hoạch

Trên cơ sở các chức năng đã được xác định, ý tưởng thiết kế không gian sẽ hình thành được các trục, tuyến & điểm nhấn cảnh quan trên mặt bằng, về không gian chiều cao không có nhiều sự lựa chọn do đây là dự án đặc thù nên việc thiết kế chiều sâu trong các khoảng không gian mở sẽ là trọng tâm, các độ cao của công trình cơ bản thống nhất theo quy hoạch sử dụng đất.

Bộ cục không gian kiến trúc hợp lý, 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.

Bộ cục không gian kiến trúc có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc.

Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong tổng thể của dự án 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 (Kết nối và hòa nhập với khu du lịch cảnh quan của tuyến đường Hồ Xuân Hương).

Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, công trình kiến trúc được bố trí với hướng chính tránh được sự ảnh hưởng của thời tiết vào mùa hè.

7.4. Quy định về mật độ xây dựng - tầng cao xây dựng

Quy định đối với tầng cao xây dựng

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

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 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.

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 dự án. Công trình 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.

Các khu chức năng có công trình to lớn có sự chuyển tiếp với các khu xây dựng thấp tầng mật độ cao.

Công trình tạo điểm nhấn dự án, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho các khu chức năng.

CHƯƠNG VIII: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

8.1. Mục đích đánh giá tác động môi trường.

Mục đích của việc đánh giá tác động môi trường là dự báo và đánh giá những tác động đến môi trường của việc thực hiện dự án, qua đó đề xuất các giải pháp giảm thiểu tác động tiêu cực.

Xét về mặt tác động tới môi trường thì đây là khu đất dự kiến quy hoạch xây dựng khu giáo dục đạo tạo, việc xây dựng các hạng mục công trình ở đây sẽ có tác động ít nhiều tới môi trường xung quanh.

8.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến môi trường

a) Ảnh hưởng tới môi trường do vị trí. Khu vực xung quanh theo định hướng quy hoạch chung đô thị chủ yếu là đất Dịch vụ thương mại, Hạ tầng kỹ thuật, đất hỗn hợp và dân cư hiện trạng.

b) Dự báo tác động của đồ án đối với môi trường tự nhiên.

Căn cứ vào vị trí địa lý, cơ cấu sử dụng đất, quy mô xây dựng và các giải pháp xử lý chất thải, nhìn chung việc xây dựng các công trình có tác động nhất định đến môi trường không khí, đất, nước và gây tiếng ồn.

Quá trình xây dựng sẽ dẫn đến sự gia tăng các chất thải. Việc thu gom và xử lý không triệt để có thể gây ô nhiễm môi trường đất nước và không khí.

Việc chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ đất ở, đất chuyên dùng. Đồng thời với quá trình này là quy trình san nền, tạo mặt bằng xây dựng các công trình làm thay đổi khí hậu và thủy văn.

Quá trình xây dựng các công trình từ giao thông, các công trình hạ tầng công trình chức năng và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác, sẽ phát sinh ra bụi, tiếng ồn, ứ đọng nước thải, rác thải.

Nhìn chung việc xây dựng và phát triển khu vực sẽ tác động tới môi trường tự nhiên. Do đó việc xây dựng cần thực hiện theo quy hoạch, xây dựng đồng bộ, hạn chế tối đa các yếu tố bất lợi cho môi trường.

c) Tác động của dự án đối với môi trường xã hội.

Thực hiện quy hoạch có tác động tới môi trường xã hội khu vực, nâng cao điều kiện tiện ích đời sống của nhân dân khu vực lân cận, tính đa dạng văn hoá, phong tục của dân, tạo ra công ăn việc làm mới.

Để thực hiện tốt quy hoạch đòi hỏi phải thực hiện tốt việc tái định cư và

chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, kinh tế cho người dân phải di dời, người dân mất đất canh tác trồng trọt. Người dân chuyển đổi từ trồng lúa sang kinh doanh buôn bán và dịch vụ...

8.3 . Đánh giá tác động môi trường và các biện pháp giảm thiểu.

a) *Môi trường không khí.*

– *Bụi:* Việc san lấp mặt bằng đòi hỏi một số lượng lớn xe, máy thi công và xe chở nguyên liệu, vật tư, nhiên liệu từ ngoài vào do đó nguồn bụi phát sinh:

+ San ủi mặt bằng

+ Các phương tiện xe, máy

+ Vật liệu rơi vãi từ các xe chuyên chở

– *Không khí:* Ô nhiễm môi trường không khí do các tác động trong khi vận hành các phương tiện, máy móc xây dựng, giao thông vận tải hàng hóa, trên các tuyến giao thông và các sinh hoạt thường ngày của con người như bếp đun than, củi, dầu, ga...thải ra khí CO, CO₂, NO_x, SO_x, X_xH_y và bụi cát, đất đá rơi vãi phát sinh do các hoạt động của các phương tiện giao thông. Lượng khí thải và bụi phụ thuộc vào các loại xe, máy hoạt động trong khu vực hoặc do các hoạt động dân dụng khác.

– *Tiếng ồn:* Ô nhiễm tiếng ồn do hoạt động của các phương tiện cơ giới, máy xây dựng (búa máy, trộn bê tông), từ các phương tiện vận tải chuyên chở ảnh hưởng tới dân cư. Độ ồn phụ thuộc vào loại xe, máy móc và tình trạng kỹ thuật của chúng. Trong khuôn khổ báo cáo này mức ồn cụ thể của từng loại máy móc không nêu ra nhưng thông thường độ ồn của các xe, máy hạng nặng khoảng 100 dB.

– *Nhiệt:* Nguồn nhiệt gây ô nhiễm do các hoạt động của các loại máy móc, đốt nhiên liệu, nguồn nóng của máy điều hoà.

– *Dự báo các tác động của ô nhiễm không khí, tiếng ồn và nhiệt:*

Năm	Bụi (kg/ngày)	SO₂ (kg/ngày)	SO₃ (kg/ngày)	NO₂ (kg/ngày)	CO (kg/ngày)	THC (kg/ngày)
2015	1.660,6	43,21	204,6	634,9	508,0	79,46
2025	6.828,0	78,95	474,9	789,1	949,3	94,36

Dự báo phát thải ô nhiễm không khí theo giai đoạn

Các nguồn ô nhiễm trên tùy theo mức độ đều gây tác động không tốt tới

sức khoẻ con người, động thực vật xung quanh.

Các chất khí SO_2 , CO_2 , NO_x khi có nồng độ cao đều gây tác động xấu tới hệ hô hấp, hệ thần kinh và tim mạch của con người và động thực vật.

Khói, bụi phát sinh làm ảnh hưởng xấu tới sự hô hấp quang hợp của động thực vật nói chung.

Các chất thải như SO_x , CO_x , NO khi gặp khí ẩm, gặp nước tạo nên các loại axit có khả năng xâm hại kết cấu công trình và máy móc.

– *Các giải pháp bảo vệ:*

Quan trắc chất lượng môi trường nền (xa khu dân cư tập trung và công nghiệp). Quan trắc ô nhiễm môi trường không khí các cụm công nghiệp, khu vực bãi xử lý CTR, quan trắc ô nhiễm môi trường không khí tại các nút giao thông đô thị và trên các tuyến giao thông chính. Nhận biết sớm sự gia tăng lượng thải các chất ô nhiễm không khí từ các nguồn thải để có những biện pháp giảm thiểu và để đảm bảo sự phát triển bền vững.

Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường không khí như: Bụi (Tổng bụi, bụi lắng, bụi lơ lửng, PM_{10}), khí độc hại ($CxHy$, NO_2 , SO_2 , O_3 , CO), tiếng ồn (L_{Aeq} , L_{Amax} , L_{A50} ..) và vi khí hậu (Nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió, hướng gió).

Để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cần thực hiện các giải pháp sau:

– Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo.

– Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi nilông kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.

– Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.

– Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tạm thời trên các công trường tại các vị trí hợp lý.

– Phun nước làm ẩm mặt đất khi san ủi để giảm lượng bụi cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

b) Môi trường nước:

– Nước thải từ khu vực gồm nước mưa, nước thải sinh hoạt, nước thải từ các nhà máy công nghiệp, có thể tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh như:

+ *Nước mưa*: Nước mưa chảy tràn từ khu vực đang xây dựng mang theo một khối lượng bùn đất, ngoài ra còn có lẫn dầu mỡ rơi vãi từ các phương tiện cơ giới và các tạp chất khác.

+ *Nước thải*: Trong nước thải sinh hoạt có chứa một số chất bẩn chủ yếu sau: Chất lơ lửng (SS) khoảng 40-55g/người/ngày, NOS_5 của nước đã lắng khoảng 25-30g/ngày – người, NOS_{ht} của nước đã lắng khoảng 30-35g/người – ngày, các chất Nitrogen tổng cộng P- PO_4 , Clo...trong nước thải còn kèm theo các chất rắn, rắn vô cơ, dầu mỡ, kiềm, nitơ, photpho, một số vi khuẩn như Colim, gaecal. Vì vậy nước thải sinh hoạt có thể gây ô nhiễm nguồn nước bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn. Nước thải không được xử lý kịp thời sẽ gây ô nhiễm đến nguồn nước, môi trường xung quanh. Nếu nước thải xả bừa bãi, rác không chôn lấp và không được xử lý và kịp thời có thể gây ô nhiễm nguồn nước ngầm, do vậy có thể là nguồn phát sinh các dịch bệnh do vi trùng, vi rút... ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và cảnh quan khu vực.

– Giải pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước có thể thực hiện như sau:

Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo yêu cầu của luật pháp Việt Nam như: Nhiệt độ < 40°C, PH: 5 - 9%, BOD5: 50mg/l, COD: 100 mg/l, Colim: 10.000/1001, chất lơ lửng: 100 mg/l.

c) Môi trường đất và cảnh quan:

Môi trường đất trong khu vực quy hoạch hiện nay khá sạch, hầu hết các chỉ tiêu lý hoá, sinh học của đất đều nằm trong ngưỡng cho phép theo tiêu chuẩn Việt Nam 1995. Tuy nhiên sự phát triển mạnh kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế – xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.

Sự chuyển đổi diện tích đất với các mục đích khác nhau như : sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất thương mại dịch vụ nên đã dẫn tới sự suy giảm diện tích đất nông nghiệp tạo nên sức ép lớn về đáp ứng nhu cầu lương thực, thực phẩm, dẫn đến thâm canh cây trồng mạnh mẽ và dễ xảy ra việc lạm dụng thuốc bảo vệ

thực vật, phân bón hoá học trên khoảng diện tích canh tác có giới hạn.

Tuy nhiên, diện tích đất nông nghiệp hiện tại trong diện chuyên đổi mục đích sử dụng có giá trị kinh tế và môi trường không lớn và các tác động được dự báo đều có thể chủ động khắc phục được bằng các biện pháp thích hợp nên việc thay đổi mục đích sử dụng đất theo đề án là hợp lý.

Việc san ủi làm thay đổi dòng chảy của nước mặt, do đó sẽ ảnh hưởng tới đất trồng trọt và canh tác xung quanh nếu như các giải pháp về thoát nước nếu không được tính hợp lý.

Việc thực hiện các dự án trong khu vực sẽ làm thay đổi diện mạo cảnh quan theo hướng tích cực. Các loại hình cây xanh tập trung sẽ góp phần tôn tạo và tô điểm thêm cho cảnh quan khu vực. Tuy nhiên trong quá trình thi công cần tìm ra các giải pháp thích hợp để hạn chế việc đào xới, san lấp địa hình.

- Giải pháp bảo vệ môi trường đất, cảnh quan:

Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường đất : độ pH, kim loại nặng và dư lượng hoá chất có trong đất.

Quá trình thu gom rác cần theo dõi sự thay đổi về khối lượng, thành phần cũng như đặc tính của các loại chất thải rắn phát sinh để có thể đưa ra các quyết định về công nghệ xử lý và quy mô khu xử lý phù hợp cho từng giai đoạn phát triển, giai đoạn đến 2025 và sau 2025.

Xây dựng hệ thống thoát nước phù hợp và đồng bộ.

d) Chất thải rắn.

Chất thải vô cơ sẽ được thu gom hàng tuần và đưa về khu xử lý chất thải rắn để tái sử dụng hoặc đưa đi chôn lấp. Chất thải rắn hữu cơ sẽ được thu gom hàng ngày và được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung để chế biến thành phân hữu cơ. Khi lập dự án và đầu tư xây dựng cần chú ý công tác quản lý tại khu xử lý chất thải rắn, cần có trạm xử lý nước rỉ rác đảm bảo các tiêu chuẩn chất lượng trước khi xả ra nguồn tiếp nhận tiến tới việc tái chế, tái sử dụng một phần từ chất thải rắn. Mặt khác, giảm thiểu áp lực của chất thải rắn đến môi trường còn được thực hiện bằng phân loại chất thải rắn tại nguồn để tăng tỷ trọng rác có thể chế biến thành phân hữu cơ, tăng sử dụng lại và sử dụng các sản phẩm tái chế.

e) Môi trường sinh thái và đa dạng sinh học.

Nếu chất lượng nước bị nhiễm bẩn do sự cố trong quá trình xử lý nước thải công nghiệp thì hệ sinh thái sẽ bị tác động. Các sự cố môi trường và sự nhiễm bẩn do nước thải, chất thải rắn đô thị cũng có tác động đến hệ sinh thái của khu vực. Tuy nhiên, giải pháp quan trọng để ứng cứu kịp thời sẽ giảm tối đa các ảnh hưởng tiêu cực có thể xảy ra.

Thực hiện các dự án xây dựng phải theo đúng yêu cầu quy hoạch để tránh làm ảnh hưởng tới cấu trúc của khu vực.

Thiết kế quy hoạch cây xanh cảnh quan...ngoài mục đích phục vụ dân chúng nghỉ ngơi, giải trí còn làm phong phú đa dạng thêm hệ sinh thái của khu vực.

f) Môi trường kinh tế - xã hội.

Theo quy hoạch, chủ trương phát triển Dịch vụ thương mại sẽ đẩy mạnh sức hút đô thị của khu vực quy hoạch hiện tại và trong những năm tới. Bản chất của sức hút đó là các cơ hội việc làm và khả năng thu nhập cao hơn so với các khu vực xung quanh.

Những tác động tích cực về phương diện kinh tế - xã hội là mục tiêu đặt ra của đề án đã được xác định rõ. Tuy nhiên, các tác động tiêu cực có thể xảy ra đối với môi trường cũng cần được quan tâm đúng mức:

Thực hiện đúng theo đề án quy hoạch sẽ giải quyết nhiều vấn đề cơ bản như:

chỗ ở, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện cho bước đột phá mạnh mẽ về kinh tế - xã hội trong các giai đoạn tiếp theo.

Phát huy thế mạnh tài nguyên thiên nhiên, cơ chế chính sách đầu tư tăng sức hấp dẫn thu hút đầu tư.

Tận dụng sức lao động của địa phương và khu vực lân cận.

Tăng nguồn đóng góp cho ngân sách địa phương.

Tạo thêm nhiều khả năng, cơ hội việc làm cho dân cư địa phương.

g) Phòng ngừa tai biến và rủi ro môi trường.

Các tai biến, rủi ro môi trường có thể xảy ra: Nắng nóng, hạn hán, bão do biến động khí hậu; Lũ lớn; Sụt lún đất, nứt đất; Động đất; Sự cố trong xử lý nước thải, khí thải và chất thải rắn; Sự cố trong quá trình sử dụng thuốc bảo vệ thực vật; Rủi ro do sự xâm nhập của sinh vật lạ hoặc dịch bệnh nguy hiểm .

Như vậy, để kiểm soát hiệu quả các tai biến, rủi ro này cần đến sự kết hợp của các giải pháp sẽ được đề cập chi tiết trong phần tiếp theo.

8.4 . Đánh giá diễn biến môi trường khu vực.

Dự báo, so sánh các tác động môi trường của các phương án quy hoạch trên cơ sở mật độ xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, bố trí các khu chức năng.

a) Diễn biến môi trường tự nhiên khi thực hiện quy hoạch

Khi thực hiện quy hoạch sẽ tác động đến cảnh quan tự nhiên của khu vực. Với những đề xuất về tính chất của khu đô thị, quy hoạch tuân thủ các quy chuẩn quy hoạch và kiến trúc với nguyên tắc thiết kế phù hợp với cảnh quan, gần gũi với thiên nhiên sẽ góp phần nâng cao mỹ quan đô thị và cải thiện môi trường sinh thái tốt hơn. Tuy nhiên, việc thay đổi sử dụng đất, giảm đáng kể tỷ lệ đất nông nghiệp, tăng diện tích bê tông hóa bề mặt, sẽ làm thay đổi chế độ thủy văn, giảm hệ số thấm của đất, tăng lượng nước chảy tràn.

b) Xu hướng biến đổi của môi trường kinh tế xã hội

Quy hoạch sẽ ảnh hưởng đến nghề nghiệp, đời sống người dân trong khu vực. Quy hoạch giữ lại khu vực dân cư hiện trạng và xây dựng một số khu vực ở mới, các công trình dịch vụ xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung cho khu vực có tác động tích cực tới môi trường kinh tế xã hội địa phương.

Khu nông nghiệp hiện trạng của người dân chuyên đổi nghề nghiệp từ nông nghiệp sang thương mại, dịch vụ.

Quy hoạch được thực hiện sẽ tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ thuận lợi, cơ sở hạ tầng xã hội cũng được nâng lên nhờ việc hình thành các khu chức năng đa dạng. Thúc đẩy kinh tế phát triển với cơ hội việc làm trong các hoạt động thương mại, dịch vụ.

Nâng cao đời sống, tạo cơ hội giao lưu văn hóa và nâng cao nhận thức - cộng đồng dân cư xung quanh.

c) Xu hướng biến đổi của các thành phần môi trường

- *Môi trường nước*: Tác động lớn nhất đến môi trường nước trong quá trình phát triển khu vực chính là làm tăng một khối lượng lớn nước sạch sinh hoạt được tiêu thụ hàng ngày và kéo theo tương ứng là lượng nước thải cần được xử lý phát thải từ các trung tâm, dịch vụ thương mại, dịch vụ tổng hợp. Quá trình thi công các công trình đường giao thông trong khu vực chiếm khối lượng công

việc rất lớn. Các hoạt động của quá trình xây dựng các công trình giao thông diễn ra trên một phạm vi rộng sẽ có tác động tới môi trường nước như làm thay đổi mặt đệm tự nhiên của những nơi tuyến đường mới sẽ được xây dựng (thay đổi lớp che phủ, thay đổi hệ số thấm) dẫn tới sự thay đổi quá trình hình thành dòng chảy mặt cũng như thay đổi chế độ bổ cập nước ngầm trong khu vực. Và nước mưa sẽ mang theo lượng bùn đất, ngoài ra còn dầu mỡ rò rỉ từ động cơ xe và các phương tiện thi công trong quá trình thi công gây ra hiện tượng ô nhiễm nguồn nước mặt.

- *Môi trường đất*: Một phần không nhỏ nước thải, rác, khí thải, chất hóa học, chuyển tải xăng dầu, sử dụng trong nông, lâm nghiệp, bệnh viện, sinh hoạt, làm ô nhiễm khu dân cư, môi trường sinh thái trong đó có môi trường đất. Đất nông nghiệp sẽ giảm đáng kể do chuyển qua đất chuyên dùng và xây dựng cơ bản như: giao thông, thủy lợi, công nghiệp, xây dựng... đó là chưa kể đến một số lượng diện tích mất khả năng canh tác do thiên tai lũ lụt bồi lấp, xói mòn ở vùng ven sông. Trong thi công các công trình như giao thông, xây dựng nhà ở, các công trình công cộng... thì việc san nền, xây dựng nền móng sẽ phải diễn ra và chiếm một diện tích khá rộng và khối lượng đất cần di chuyển rất lớn. Tất cả những công việc này có thể làm môi trường đất thay đổi. Nước thải sinh hoạt được hình thành trong quá trình sinh hoạt của con người nếu không qua xử lý có thể ngấm trực tiếp xuống đất cũng là một trong những nguyên nhân gây cho đất bị ô nhiễm. Mật độ dân cư cao do quá trình đô thị hóa, nhiều khu dân cư mới được hình thành, các cơ sở dịch vụ du lịch được hình thành nên số lượng dân số tăng nhanh dẫn đến môi trường đất bị thu hẹp và bị bê tông hóa.

- *Môi trường không khí tiếng ồn*:

+ Giai đoạn thi công: Phát thải bụi và tiếng ồn từ các nguồn phát sinh như sau: Từ các xe máy, phương tiện vận chuyển, thiết bị thi công, các xe vận chuyển nguyên vật liệu và phế thải xây dựng.

+ Giai đoạn đi vào hoạt động: Hoạt động giao thông đối ngoại và giao thông nội bộ, các tuyến đường kết nối khu đô thị với khu vực xung quanh, các bãi đỗ xe trong khu vực và hoạt động của máy phát điện dự phòng khi mất điện.

+ Mùi hôi từ hệ thống xử lý nước thải, khu vực tập kết, trung chuyển rác từ quá trình phân hủy chất thải rắn, bùn thải như SO₂, CH₄, H₂S. - Quản lý chất thải rắn: Về cơ bản, sau khi quy hoạch thì các nguồn phát sinh chất thải rắn trong khu vực nghiên cứu không thay đổi. Các chất thải rắn phát sinh bao gồm chất

thải rắn sinh hoạt, du lịch, chất thải rắn nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp làng nghề ... Tuy nhiên, thành phần, tính chất và khối lượng các loại chất thải đều có sự thay đổi.

8.5 . Các biện pháp giảm thiểu tác động.

Khi triển khai lập dự án đầu tư, chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường. Cụ thể như sau:

+ Xây dựng hệ thống thu gom phân loại chất thải rắn tại nguồn.

+ Nước thải sinh hoạt được xử lý thông qua bể tự hoại đúng quy cách trước khi xả vào hệ thống chung.

+ Các trạm xử lý nước thải sinh hoạt: Thiết kế kỹ thuật cần được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo toàn bộ lượng nước thải của đô thị phải được xử lý đạt các tiêu chuẩn môi trường loại A trước khi thải ra môi trường.

+ Xây dựng hành lang bảo vệ lòng sông, kênh rạch, đảm bảo khả năng thoát nước, tạo không gian xanh cho đô thị.

+ Các khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang: Có hệ thống tiêu thoát nước mưa, nước thải, hệ thống thu gom chất thải phù hợp với quy hoạch bảo vệ môi trường của khu dân cư.

+ Các công trình xây dựng trong khu vực phải có biện pháp che chắn bảo đảm không phát tán bụi, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt quá tiêu chuẩn cho phép và hoạt động xây dựng theo đúng quy định của Tỉnh.

+ Việc vận chuyển vật liệu xây dựng phải được thực hiện bằng các phương tiện bảo đảm yêu cầu kỹ thuật không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường.

+ Chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom và vận chuyển tới khu xử lý theo quy định của Tỉnh.

+ Xây dựng chương trình quản lý môi trường trong khu vực quy hoạch:

+ Xây dựng chương trình quan trắc môi trường trong khu vực quy hoạch: Thực hiện các Chương trình quan trắc định kỳ do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Thanh Hóa thực hiện nhằm phục vụ cho công tác quan trắc định kỳ và xây dựng báo cáo hiện trạng môi trường theo quy định.

Xây dựng chương trình quan trắc trong phạm vi dự án đối với môi trường nền, các khu vực có nguy cơ gây ô nhiễm cao, và đầu vào của các nguồn ô nhiễm ngoại lai. Mạng lưới quan trắc chất lượng nước: bố trí tại hai tại điểm xả của trạm xử lý nước thải khu đô thị.

CHƯƠNG IX: KINH TẾ XÂY DỰNG

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng Dự án “Khách sạn Long Thành 1”, làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

9.1. Cơ sở lập tổng mức đầu tư

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 16/8/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 46/2010/NĐ-CP ngày 12/5/2010 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Thông tư 75/2014/TT-BTC ngày 12/6/2014 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm tra thiết kế xây dựng công trình;
- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;
- Quyết định số 1354/QĐ-BXD ngày 28/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc công bố Định mức dự toán xây dựng công trình Phần Khảo sát xây dựng;
- Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
- Quyết định số: 248/2017/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 của UBND tỉnh Thanh Hoá về xác định đơn giá khảo sát xây dựng;
- Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 30/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
- Thông tư số 05/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 1474/QĐ-UBND ngày 29/4/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Công bố điều chỉnh đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

- Công bố suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 706/QĐ - BXD ngày 30/6/2017.- Các văn bản khác của Nhà nước liên quan đến lập Tổng mức đầu tư, tổng dự toán và dự toán công trình.

9.2. Dự kiến tổng vốn đầu tư:

9.2.1. Giá trị tổng mức đầu tư: 45.855.000.000 đồng

(Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỉ, tám trăm năm mươi lăm triệu đồng)

Trong đó: - Chi phí xây dựng:	36.000.000.000 đồng
- Chi phí QLDA:	870.000.000 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	3.092.000.000 đồng
- Chi phí khác:	1.724.000.000 đồng
- Chi phí dự phòng:	4.169.000.000 đồng

9.2.2. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và các nguồn huy động hợp pháp khác

9.2.3. Thời gian thực hiện dự án: Hoàn thành thủ tục, hồ sơ: Quý IV năm 2023;

9.2.4. Chủ đầu tư: Gia đình ông Nguyễn Sinh Châu.

9.3. Tiến độ thực hiện

Tiến độ thực hiện:

- Khởi công xây dựng: Quý IV/2023 đến Quý IV/2025

- Hoàn thành đi vào hoạt động: Quý I/2026

9.4. Phương án quản lý, vận hành dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý và vận hành dự án.

PHẦN KẾT LUẬN - KIẾN NGHỊ

10.1. Kết luận

Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình Khách sạn Long Thành 1 đã được lập đúng theo các quy định, quy phạm hiện hành của Nhà nước, đồ án đã được nghiên cứu quy hoạch đồng bộ góp phần thúc đẩy mạnh mẽ tới quá trình phát triển, quản lý và đầu tư xây dựng. Là cơ sở cho việc quản lý triển khai thực hiện theo quy hoạch

Quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đồ án đã có sự hợp tác chặt chẽ giữa đơn vị tư vấn, chủ đầu tư, các cấp các ngành và các địa phương trong giới hạn quy hoạch để cùng đạt được những giải pháp hợp lý và có chất lượng.

Quy hoạch đáp ứng nhiệm vụ và yêu cầu đề ra, là cơ sở cho công tác quản lý, triển khai dự án đầu tư.

10.2. Kiến nghị

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

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

Kính đề nghị các cấp, các ngành có liên quan xem xét phê duyệt, làm cơ sở tiến hành các bước tiếp theo./..