

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

Tên công trình	: QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU PHÍA ĐÔNG CÔNG VIÊN DU LỊCH SINH THÁI CỌ DẦU, PHƯỜNG ĐÔNG LƯƠNG
Chủ đầu tư	: SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ
Địa điểm xây dựng	: THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ – TỈNH QUẢNG TRỊ
Cơ quan thẩm định	: SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ
Cơ quan phê duyệt	: UBND TỈNH QUẢNG TRỊ
Tổ chức tư vấn	: CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI
Thời gian thực hiện	: Năm 2023



Đơn vị Tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI

Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu – Phạm Ngũ Lão, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
Điện thoại: 0233.3556799 - 0233.2470369 - Email: truonghaiqt@gmail.com



Quảng Trị, năm 2023

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

Tên công trình	: QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU PHÍA ĐÔNG CÔNG VIÊN DU LỊCH SINH THÁI CỌ DẦU, PHƯỜNG ĐÔNG LƯƠNG
Chủ đầu tư	: SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ
Địa điểm xây dựng	: THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ – TỈNH QUẢNG TRỊ
Cơ quan thẩm định	: SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG TRỊ
Cơ quan phê duyệt	: UBND TỈNH QUẢNG TRỊ
Tổ chức tư vấn	: CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI
Thời gian thực hiện	: Năm 2023

*** NHỮNG NGƯỜI THỰC HIỆN:**

Chủ nhiệm đồ án	:	KTS. Hoàng Kim Long
Chủ trì quy hoạch	:	KTS. Hoàng Kim Long
Tham gia thiết kế	:	KTS. Đào Anh Tuấn
Bộ môn giao thông	:	KS. Đoàn Tứ
Bộ môn cấp điện	:	KS. Hoàng Ngọc Huy
Bộ môn CTN & VSMT	:	KS. Hồ Anh Đức
Bộ môn kinh tế	:	KS. Đặng Việt Hưng KS. Nguyễn Thế Anh

Quảng Trị, ngày 18 tháng 10 năm 2023

Chủ đầu tư
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH QUẢNG TRỊ
Giám đốc

Đơn vị Tư vấn
CÔNG TY CỔ PHẦN
TRƯỜNG HẢI
Giám đốc

Nguyễn Thanh Hải

Hoàng Kim Long



CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI

Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu - Phạm Ngũ Lão, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
ĐT: 0963444999. Email: truonghaiqt@gmail.com

Trang 2

CHƯƠNG I: MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết lập quy hoạch:

- Tỉnh Quảng Trị nằm ở miền Trung Việt Nam, là giao điểm của các huyết mạch giao thông quan trọng: Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, đường Hồ Chí Minh, Quốc lộ 9 - tuyến đường Xuyên Á ngắn nhất và thuận lợi nhất nối liền với các nước Myanmar, Thái Lan, Lào và Việt Nam qua Cửa khẩu quốc tế Lao Bảo, La Lay đến các cảng biển miền Trung như: Cửa Việt, Vũng Áng, Chân Mây, Đà Nẵng,.. là điều kiện hết sức thuận lợi để mở rộng, giao thương và phát triển kinh tế thương mại trong và ngoài nước.

- Thành phố Đông Hà là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội của tỉnh Quảng Trị, nằm trên giao lộ của Quốc lộ 1A nối Thủ đô Hà Nội - Thành phố Hồ Chí Minh và hệ thống đường xuyên Á theo hướng Đông Tây nối Thái Lan, Lào, Myanmar với các nước trong khu vực. Vị trí này cho phép Đông Hà phát triển các mối quan hệ giao lưu kinh tế - xã hội một cách thuận lợi với cả nước và các nước trong khu vực, đặc biệt là phát triển ngành thương mại, dịch vụ.

- Toàn thành phố có 9 phường. Tổng diện tích đất tự nhiên: 73,08km². Ngày 13/12/2005, Đông Hà được Bộ Xây dựng công nhận là đô thị loại III theo Quyết định số 2285/QĐ-BXD. Ngày 11/8/2009, thị xã Đông Hà được nâng cấp lên thành phố theo Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ. Đồng thời với việc đón nhận quyết định thành lập thành phố, thành phố Đông Hà còn vinh dự đón nhận Huân chương Lao động hạng nhất của Chủ tịch nước. Buổi lễ công bố Nghị quyết và đón nhận huân chương được tổ chức vào ngày 01/9/2009 nhân kỉ niệm 64 năm ngày Quốc khách 2/9 đã diễn ra long trọng, thu hút hàng ngàn người dân Đông Hà tham dự. Đây được coi là mốc son và là bước ngoặt đánh dấu quá trình xây dựng, phát triển và trưởng thành của đô thị. Phát huy truyền thống đó, dưới sự lãnh đạo của các cấp ủy Đảng và chính quyền, người dân nơi đây đang ra sức xây dựng thành phố ngày thêm giàu đẹp, xứng đáng là một trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, khoa học và kỹ thuật của Tỉnh. Sau hơn 18 năm được công nhận là đô thị loại III và 14 năm thành lập thành phố. Bước vào giai đoạn mới nhiệm kỳ 2020-2025, Đảng bộ tỉnh, thành phố quyết tâm, phân đầu xây dựng thành Đông Hà trở thành đô thị loại II. Đây là một cơ hội nhưng cũng là thách thức cho Đảng bộ, chính quyền và nhân dân của tỉnh nói chung và thành phố nói riêng.

- Với lợi thế là trung tâm thương mại, dịch vụ, công nghiệp của tỉnh. Những năm qua, cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật không ngừng được quan tâm đầu tư và phát triển đã làm cho bộ mặt đô thị thay đổi nhanh chóng. Đông Hà cũng là nơi tập trung các cơ quan hành chính của tỉnh, Trung ương, các doanh nghiệp Nhà nước... lực lượng lao động ngày càng tăng cả về quy mô và chất lượng, đội ngũ cán bộ khoa học, kỹ thuật không ngừng lớn mạnh là động lực lớn cho sự phát triển của thành phố Đông Hà.



- Cùng với sự thay đổi nhanh về bộ mặt đô thị, các lĩnh vực văn hoá - xã hội đều có nhiều chuyển biến tiến bộ. Giáo dục đào tạo phát triển mạnh về quy mô và chất lượng, dân trí ngày càng được nâng lên. Hoạt động văn hoá thông tin, TDTT phát triển rộng khắp và đi vào chiều sâu. Công tác an sinh xã hội và chăm sóc sức khỏe nhân dân có nhiều tiến bộ. An ninh quốc phòng được giữ vững, an toàn - trật tự xã hội được đảm bảo.

- Đông Hà là thành phố có hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị trên địa bàn thành phố Đông Hà đã có bước phát triển mạnh mẽ và đang từng bước đổi thay, nhiều khu đô thị mới hình thành và hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh theo hướng hiện đại và đang phát huy hiệu quả, tạo nguồn thu lớn cho ngân sách tỉnh thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để tiếp tục đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển đô thị. Đời sống vật chất, tinh thần, văn hóa của nhân dân đô thị ngày càng cao.

- Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045 đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 1234/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 đã có những định hướng phát triển mới đối với thành phố trong giai đoạn mới. Hiện nay, UBND thành phố và các đơn vị liên quan đang triển khai cụ thể hóa ý tưởng quy hoạch chung thành phố nhằm đáp ứng được nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa và tăng trưởng kinh tế.

- Khu phía Đông Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phường Đông Lương có vị trí thuận lợi về giao thông, bám sát trục đường Hùng Vương. Theo quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045 thì khu vực này quy hoạch phát triển khu chính trị tập trung mới của các cơ quan cấp tỉnh (dự kiến Trụ sở Tỉnh ủy và các cơ quan Đoàn thể; trụ sở HĐND tỉnh, Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh,..) và công viên cây xanh, các không gian công cộng, văn hóa, thương mại dịch vụ, dân cư mới... Nhằm tiếp tục tăng cường công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, trật tự đô thị, tăng cường hiệu quả quản lý, sử dụng, đẩy mạnh công tác khai thác quỹ đất phát triển kinh tế xã hội, làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án để kêu gọi đầu tư để từng bước hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng kỹ thuật, các chức năng đô thị, góp phần mở rộng không gian đô thị, để việc sử dụng đất ngày càng hiệu quả hơn thì việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phía Đông Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu là hết sức cần thiết, sẽ tạo dựng không gian đô thị mới, khai thác tối đa điều kiện tự nhiên sẵn có, tạo điểm nhấn kiến trúc và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

2. Các căn cứ để lập quy hoạch:

2.1. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Xây dựng sửa đổi số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;



- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý đô thị;
- Căn cứ 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ QCVN 01:2021 - Quy chuẩn xây dựng kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch và xây dựng;
- Căn cứ QCVN 07:2016 – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Căn cứ TCVN 4449: 1987 - Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch xây dựng đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 248/QĐ-KT ngày 09/8/1990 của Cục Đo đạc và Bản đồ Nhà nước ban hành Quy phạm đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/200 đến 1/5000 phần ngoài nhà (96 TCN 43 – 90);
- Căn cứ Quyết định số 247/QĐ-KT ngày 09/8/1990 của Cục Đo đạc và Bản đồ Nhà nước ban hành Quy phạm đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/200 đến 1/5000 phần ngoài nhà (96 TCN 42 – 90);
- Căn cứ Quyết định số 1125/ĐĐBĐ ngày 19/11/1994 của Tổng cục địa chính về Ký hiệu bản đồ địa hình tỷ lệ 1/200 đến 1/5000;
- Căn cứ Quyết định số 321/2011/QĐ-TTg ngày 02/3/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế-xã hội tỉnh Quảng Trị đến năm 2020;
- Căn cứ Nghị quyết số 02-NQ/TU của Tỉnh ủy về phát triển đô thị tỉnh Quảng Trị giai đoạn 2016 - 2021, định hướng đến năm 2025;
- Căn cứ Văn bản số 258-TB/TU ngày 08/4/2022 của Tỉnh ủy Quảng Trị về Thông báo Ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại phiên họp ngày 01/4/2022;
- Căn cứ Văn bản số 271-TB/TU ngày 25/5/2022 của Tỉnh ủy Quảng Trị

về Thông báo Ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại phiên họp ngày 20/5/2022 về một số nội dung kinh tế - xã hội;

- Căn cứ Văn bản số 3435/UBND-KT ngày 21/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc định hướng quy hoạch tổng thể hồ Trung Chi và Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu;

- Căn cứ Văn bản số 1170/UBND-TH ngày 22/3/2022 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc phương án bố trí các cơ quan dự kiến chuyển về làm việc tại trụ sở HĐND tỉnh sau khi Trụ sở Tỉnh ủy và các cơ quan xây dựng hoàn thành;

- Căn cứ Quyết định số 1234/QĐ-UBND ngày 15/6/2023 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045;

- Căn cứ Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị Quốc gia, giai đoạn 2012-2020;

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Quảng Trị lần thứ XVII, nhiệm kỳ 2021 – 2025;

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố Đông Hà lần thứ XIII, nhiệm kỳ 2021 – 2025;

- Căn cứ Ý kiến tham gia của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư.

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Tài liệu niên giám thống kê tỉnh Quảng Trị năm 2022.
- Tài liệu kinh tế xã hội của địa phương.
- Số liệu điều tra khảo sát thực tế và tài liệu khác có liên quan.

2.3. Các cơ sở bản đồ:

- Bản đồ Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045;
- Bản đồ Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Đông Lương tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ khảo sát đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu lập quy hoạch do Công ty Cổ phần Trường Hải lập năm 2023.

CHƯƠNG II:

XÁC ĐỊNH PHẠM VI, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH.

2.1. Vị trí và đặc điểm tự nhiên:

2.1.1. Vị trí, phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch:

- Khu vực nghiên cứu nằm tại phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, có phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Trụ sở Sở Tài chính, các cơ quan và dân cư.

+ Phía Đông: Giáp đường Hùng Vương.

+ Phía Nam: Giáp đường Điện Biên Phủ.

+ Phía Tây: Giáp Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu.

- Quy mô lập quy hoạch khoảng 33,5 ha.

2.1.2. Phân tích vị trí:

Vị trí khu vực lập quy hoạch nằm phía Đông công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phía Bắc đường Điện Biên Phủ và phía Tây đường Hùng Vương là các trục đường giao thông chính đô thị, đường vành đai phía Nam thành phố Đông Hà,.. nên rất thuận lợi để quy hoạch Trung tâm chính trị của Tỉnh, các công trình văn hóa, dân cư, thương mại dịch vụ, cây xanh,..

2.1.3. Đánh giá điều kiện tự nhiên:

a. Địa hình:

Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm ở cao độ từ cos +7.62m đến cos +22.62m; địa hình tương đối dốc, hướng dốc từ phía Bắc và phía Nam thoát về lưu vực thoát lũ và cấp nước tưới từ hồ Trung Chỉ. Xung quanh và trong khu vực nghiên cứu đã có các công trình xây dựng như: Trụ sở HĐND tỉnh, Trung tâm Dịch vụ - Hội nghị tỉnh, Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội, Cục thuế tỉnh, Viện Kiểm soát nhân dân tỉnh, Đảng ủy khối cơ quan – doanh nghiệp, Truyền tải điện, Công ty cao su, Công ty TNHH MTV Du lịch Hữu Nghị, hệ thống điện, đường giao thông, hệ thống cấp thoát nước,..

b. Khí hậu:

- Nhiệt độ :

+ Nhiệt độ trung bình cả năm : 24°C.

+ Nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất : 7,7 (tháng 12).

+ Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất : 38,2 (tháng 4).

- Độ ẩm :

+ Độ ẩm tương đối không khí trung bình năm : 80 ÷ 90%.

+ Độ ẩm cao nhất vào thời điểm tháng : 8 ÷ 11.

- Bốc hơi :

+ Lượng bốc hơi trung bình: 874mm/năm.

+ Lượng bốc hơi lớn nhất vào các tháng 3 ÷ 7, chiếm tới 60% cả năm .



- Gió :

Gió Tây thịnh hành từ tháng 4 ÷ 9; tần suất xuất hiện lớn vào các tháng 5 ÷ 8 từ 31 ÷ 52%. Tháng 5 ÷ 8 có gió Nam xuất hiện với tần suất 15 ÷ 28%. Gió Lào làm khô nóng khí hậu của tiểu vùng .

Bão th-ờng xuyên xuất hiện vào các tháng 8 ÷ 10; cao độ cấp 7; thấp nhất cấp 4 .

- M- a :

Mùa m- a kéo dài từ tháng 10 ÷ 01 chiếm trên 60% l-ợng m- a cả năm.

+ L- ợng m- a cả năm : 2.032 mm.

+ Số ngày m- a trung bình : 161 ngày.

c. *Địa chất, thủy văn:*

- Địa chất: Khu vực chủ yếu là đất đồi, cường độ chịu nén tương đối cao. Mực nước ngầm thấp. Thuận lợi cho việc quy hoạch xây dựng.

- Thủy văn: Nước từ phía Bắc và phía Nam thoát về kênh thoát lũ (kết hợp tưới) hồ Trung Chỉ rồi thoát về phía Đông qua cầu đường Hùng Vương. Theo khảo sát thực tế thì khu vực này không ngập lũ hàng năm. Cá biệt khi thời tiết cực đoan mưa lưu lượng lớn trong thời gian dài thì khu vực có hiện tượng ngập cục bộ. Điều kiện thủy văn thuận lợi cho việc quy hoạch xây dựng.



Khu vực nghiên cứu, góc nhìn từ trên cao



Khu vực nghiên cứu, góc nhìn từ phía Tây



Trụ sở HDDND tỉnh



Trung tâm Dịch vụ - Hội nghị tỉnh



Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội



Đảng ủy khối Cơ quan – Doanh nghiệp



Công ty Cao su Quảng Trị



CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI

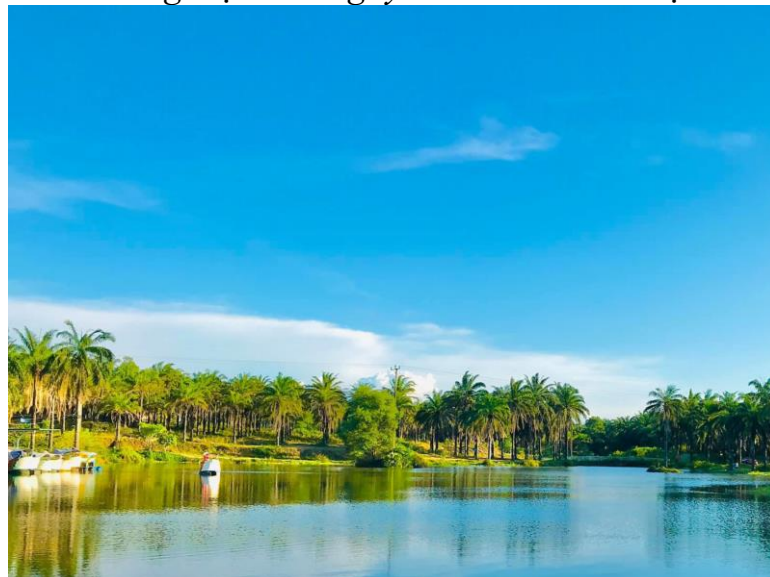
Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu - Phạm Ngũ Lão, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
ĐT: 0963444999. Email: truonghaiqt@gmail.com



Trụ sở Truyền tải điện



Trung tâm thương mại – Công ty TNHH MTV Du lịch Hữu Nghị



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu – Cổng chính



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu – Khu vui chơi



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu – Café



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu – Sân bóng đá



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu – Biệt thự nghỉ dưỡng



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu – cầu bê tông



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu – Công thoát nước



Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu – đường bê tông



Đường Hùng Vương



Đường Nguyễn Cơ Thạch



Đường quy hoạch 20,5m



Hồ nước phía Nam



Đường điện 22kV



Đường điện 22kV và TBA (22,0,4kV)

2.2.4. Hiện trạng dân số.

Trong khu vực nghiên cứu có hộ 08 dân sinh sống. Tuy nhiên có 01 hộ phải bố trí tái định cư, còn lại 07 hộ dân chỉ ảnh hưởng GPMB.

2.2.5. Hiện trạng sử dụng đất.

- Toàn bộ đất khu vực nghiên cứu chủ yếu theo quy hoạch là đất thương mại dịch vụ, đất trụ sở cơ quan, đất cây xanh, đất mặt nước, đất ở, đất bằng chưa sử dụng, đất giao thông...

- Nhìn chung, hiện trạng sử dụng tương đối thuận lợi cho công tác GPMB.

BẢNG HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trụ sở cơ quan	108.029,00	31,82
2	Đất mặt nước	9.007,00	2,65

3	Đất ở	752,00	0,22
4	Đất thương mại dịch vụ	34.572,00	10,18
5	Đất bằng chưa sử dụng	3.778,00	1,11
6	Đất công viên cây xanh	160.841,00	47,38
7	Đất giao thông	22.497,00	6,63
Tổng cộng		339.476,00	100,00

2.2.6. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.

- Kiến trúc cảnh quan khu vực thuận lợi cho việc quy hoạch xây dựng với các không gian cây xanh và mặt nước rất đẹp. Có thể bám vào địa hình tự nhiên sẵn có để khai thác các yếu tố cảnh quan. Đã có các công trình kiến trúc ấn tượng như Trụ sở HĐND tỉnh,..

- Cần có phương án quy hoạch để làm tăng vẻ đẹp các trục chính đô thị: đường Hùng Vương, đường Điện Biên Phủ. Đồng thời là điểm nhấn phía Tây Khu đô thị Thương mại Dịch vụ Nam Đông Hà (xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật)

2.2.7. Hiện trạng hạ tầng xã hội.

Trong khu vực nghiên cứu không có các công trình hạ tầng xã hội (y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao) chỉ có các công trình hạ tầng xã hội: thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên, mặt nước và các công trình khác.

2.2.8. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

- Giao thông: Trong khu vực nghiên cứu có hệ thống giao thông đường Hùng Vương, đường Điện Biên Phủ, đường Nguyễn Cơ Thạch và các tuyến đường khác. Nhìn chung vị trí nghiên cứu có hệ thống đường giao thông thuận lợi.

- Cấp nước: Có hệ thống tuyến ống cấp nước chính D200 dọc đường Hùng Vương và đường Điện Biên Phủ.

- Thoát nước mưa: Có hệ thống thoát nước mưa dọc theo các tuyến giao thông chính. Phần lớn nước mặt thoát theo độ dốc tự nhiên. Nước thoát ra lưu vực thoát lũ hồ Trung Chỉ và thoát về phía Đông cầu Hùng Vương.

- Thoát nước thải, nghĩa trang: Chưa có hệ thống thoát nước thải. Không có nghĩa trang trong khu vực nghiên cứu.

- Rác thải, vệ sinh môi trường: Có điểm thu gom rác thải. Vệ sinh môi trường tương đối tốt.

- Cấp điện: Trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống cấp điện 22KV, chỉ có cấp điện 0,4KV nối với hệ thống cấp điện khu vực.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Đã có hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực nghiên cứu.

- Môi trường tương đối thuận lợi. Tuy nhiên hiện trạng chưa có hệ thống thu gom chất thải rắn và nước thải.

2.2.9. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư đang triển khai.



- Trong khu vực nghiên cứu có dự án Trụ sở Tỉnh ủy và các cơ quan (đã được phê duyệt chủ trương đầu tư), các dự án thương mại dịch vụ đang triển khai.

2.2.10. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

- Khu vực nghiên cứu thuận lợi cho công tác quy hoạch xây dựng với quỹ đất lớn, thuận lợi cho công tác GPMB. Với những điều kiện tự nhiên cảnh quan sẵn có cần khu Trung tâm Chính trị - xã hội và các chức năng khác phía Đông công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu. Tạo điểm nhấn theo tổng thể với các không gian dọc tuyến đường Hùng Vương và đường Điện Biên Phủ.

- Cần lưu ý đến việc giữ gìn, khai thác hợp lý yếu tố tự nhiên (cây xanh, mặt nước,..). Bảo vệ tối đa hiện trạng, cảnh quan.

- Hiện trạng khu vực nghiên cứu thuận lợi cho việc quy hoạch xây dựng do công tác giải phóng mặt bằng thuận lợi. Khu vực gần các tuyến giao thông chính đã hình thành và kết nối với khu vực lân cận, liên vùng thuận lợi. Cần bám vào điều kiện tự nhiên để đưa ra các giải pháp quy hoạch hợp lý nhằm khai thác các yếu tố tự nhiên.

BẢNG ĐÁNH GIÁ QUỸ ĐẤT XÂY DỰNG

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất xây dựng thuận lợi ($i = 0,4\% - 10\%$)	339.476	100,00
2	Đất xây dựng ít thuận lợi ($i = 10\% - 30\%$)	0	0,00
3	Đất đặc biệt không thuận lợi ($i > 30\%$)	0	0,00
Tổng cộng		339.476	100

CHƯƠNG III:

MỤC TIÊU VÀ SỰ PHÙ HỢP VỚI YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CẤP TRÊN, LỰA CHỌN CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

3.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch đầu tư xây dựng khu vực thành Trung tâm Chính trị - xã hội của tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ phía Nam thành phố và dân cư. Tạo không gian điểm nhấn kiến trúc cảnh quan trên trục đường chính đô thị.
- Tạo lập cơ sở vật chất kỹ thuật, môi trường kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu đã xác định, góp phần tạo một không gian văn hoá công cộng, mang sắc thái riêng và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng, quản lý quỹ đất, cảnh quan theo quy hoạch được duyệt.
- Góp phần tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan trên các trục chính đô thị phía Nam thành phố.

3.2. Đánh giá sự phù hợp với định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045 và Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Đông Lương

- Đồ án đã phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đông Hà đến năm 2045 đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 1234/QĐ-UBND ngày 15/6/2023.
- Hiện nay, UBND thành phố đang tổ chức lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu phường Đông Lương. Theo đó đồ án đã phù hợp với định hướng quy hoạch chung đã phê duyệt.

3.3. Chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch	Ghi chú
I	Dự kiến dân số	Người	583	
II	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Chỉ tiêu đất dân dụng	m ² /người	60	
2	Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng đô thị	m ² /người	≥5	
3	Đất đơn vị ở	m ² /người	28	
III	Hệ thống công trình dịch vụ CẤP ĐÔ THỊ			
1	VH-TDĐT			
	Sân thể thao cơ bản	m ² /người	0.6	1ha/CT



2	Cây xanh, công viên cấp đô thị	m ² /người	≥6	
IV	Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Giao thông			
	Tỷ lệ đất giao thông/đất xây dựng đô thị:			
	+ Tính đến đường liên khu vực	%	6	
	+ Tính đến đường khu vực	%	13	
	+ Tính đến đường phân khu vực	%	18	
	Mật độ đường nội thị			Bảng 2.17 QCVN 01:2021/BXD
	Diện tích bãi đỗ xe	m ² /người	4	
2	Cấp nước			
	Tỷ lệ cấp nước QH ngắn hạn	% dân số	80-90	
	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt QH ngắn hạn	Lít/người-ng.đ	≥80	
3	Thoát nước thải-chất thải rắn			
	Tỷ lệ nước thải	% chỉ tiêu cấp nước tương ứng	≥80	
	Lượng chất thải rắn phát sinh	Kg/người-ngày	1,0	
4	Cấp điện sh-chiếu sáng công cộng-TTLL			
	Cấp điện sinh hoạt	KWh/ng.năm	750	
	Phụ tải sinh hoạt	W/người	300	
	Cấp điện CTCC, dịch vụ	% điện phụ tải SH	35	

CHƯƠNG IV:

TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT; CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

4.1. Tính chất, chức năng:

- Là khu vực thành Trung tâm Chính trị - xã hội của tỉnh, trung tâm thương mại dịch vụ phía Nam thành phố và dân cư.

- Đáp ứng các tiêu chí hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương đô thị loại II.

4.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cho công trình Trụ sở Tỉnh ủy và cơ quan đã được HĐND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 26/NQ-HĐND ngày 12/5/2021 của HĐND tỉnh về phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Trụ sở Tỉnh ủy và các cơ quan, giai đoạn 1.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cho công trình Trụ sở UBMTTQVN và Đoàn thể (sử dụng trụ sở HĐND sau khi hoàn thành Trụ sở Tỉnh ủy và cơ quan) đã được UBND tỉnh báo cáo (Văn bản số 1170/UBND-TH ngày 22/3/2022) Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất tại Văn bản số 271-TB/TU ngày 25/5/2022 của Tỉnh ủy. Theo đó, các cơ quan dự kiến sắp xếp về làm việc tại trụ sở HĐND tỉnh sau khi Trụ sở Tỉnh ủy và các cơ quan hoàn thành xây dựng gồm:

- + Cơ quan UBMT TQVN tỉnh.
- + Hội Cựu chiến binh.
- + Hội Chữ thập đỏ.
- + Hội Nông dân.
- + Hội Liên hiệp phụ nữ.
- + Tỉnh Đoàn.

- Đối với cơ quan Liên đoàn Lao động tỉnh sẽ dự kiến bố trí làm việc tại trụ sở Đảng ủy khối Cơ quan – Doanh nghiệp (nếu Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam thống nhất).

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất cho các công trình TMDV, cơ quan, cây xanh, dân cư,..

4.3. Định hướng quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

Định hướng ý tưởng bố cục các chức năng chính và định hướng phát triển không gian như sau:

+ **Tổng thể đồ án** là một không gian liên hoàn đồng bộ hai bên đường Hùng Vương và phía Bắc đường Điện Biên Phủ gồm trụ sở Tỉnh ủy và cơ quan, Trụ sở Mặt trận và Đoàn thể, Quảng trường trung tâm, Tượng đài, các trụ sở cơ quan, trung tâm thương mại dịch vụ, công viên cây xanh và dân cư mới kết hợp với các khu vực lân cận tạo thành tổng thể liên hoàn cho các trục chính đô thị. Tạo thuận lợi cho công tác phối hợp chỉ đạo công việc của cơ



quan Tỉnh ủy, cơ quan UBNDTTQVN và Đoàn thể. Đồng thời tạo trục cảnh quan lõi vào chính cho Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, thuận lợi cho người dân tiếp cận công viên và kết nối với Khu đô thị thương mại dịch vụ Nam Đông Hà tạo thành tổng thể liên hoàn.

4.4. Phân tích so sánh, lựa chọn phương án.

Trên cơ sở phân tích hiện trạng, nghiên cứu các đề án quy hoạch đã phê duyệt, các dự án đang triển khai, nghiên cứu các đề án đã triển khai thực hiện, các bài học kinh nghiệm đơn vị tư vấn đã đưa ra các phương án quy hoạch để trình bày trước BTV Tỉnh ủy. Trên cơ sở ý kiến kết luận của các phiên họp, đã lựa chọn phương án chọn như sau:

Khu vực Phía Bắc quy hoạch Trụ sở Tỉnh ủy và các cơ quan, tiếp đến là Quảng trường và Đài tưởng niệm, Trụ sở UBNDTTQVN và Đoàn thể (trụ sở HĐND tỉnh cải tạo nâng cấp).

Khu vực phía Nam bố trí các công trình thương mại dịch vụ dọc đường Điện Biên Phủ và dân cư mới.

- Bãi đỗ xe, hạ tầng: Bãi đỗ xe bố trí các điểm tập trung. Ngoài ra, dọc các tuyến giao thông bố trí các bãi đỗ xe dọc đường.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trụ sở, cơ quan		78.532	23,02
1.1	Trụ sở Tỉnh ủy và các cơ quan	CQ-1	21.809	
1.2	Trụ sở MTTQVN và các Đoàn thể	CQ-2	23.006	
1.3	Trung tâm Phục vụ đối ngoại Tỉnh	CQ-3	17.417	
1.4	Trụ sở Cục Thuế	CQ-4	8.890	
1.5	Trụ sở Viện Kiểm soát	CQ-5	3.120	
1.6	Trụ sở Đảng ủy khối	CQ-6	4.290	
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		20.901	6,13
2.1	Đất quảng trường	QT-1	20.901	
3	Đất văn hóa		8.798	
3.1	Tượng đài	VH-1	8.798	
3	Đất thương mại		45.454	13,33
3.1	Trụ sở Công ty Cao su	DV-1	9.066	
3.2	Trụ sở Cty Xi măng Xuân Anh	DV-2	3.291	
3.3	Trung tâm thương mại Cty Thống Nhất	DV-3	2.306	
3.4	Trung tâm thương mại Cty TNHH Hữu Nghị	DV-4	14.554	
3.5	Trụ sở Truyền tải điện	DV-5	8.854	
3.6	Trung tâm thương mại	DV-6	7.383	
4	Đất ở mới		28.466	8,35
4.1	Đất ở mới 1	DO-1	1.080	

4.2	Đất ở mới 2	DO-2	1.060	
4.3	Đất ở mới 3	DO-3	1.063	
4.4	Đất ở mới 4	DO-4	995	
4.5	Đất ở mới 5	DO-5	924	
4.6	Đất ở mới 6	DO-6	991	
4.7	Đất ở mới 7	DO-7	989	
4.8	Đất ở mới 8	DO-8	924	
4.9	Đất ở mới 9	DO-9	979	
4.10	Đất ở mới 10	DO-10	1.033	
4.11	Đất ở mới 11	DO-11	1.056	
4.12	Đất ở mới 12	DO-12	1.041	
4.13	Đất ở mới 13	DO-13	959	
4.14	Đất ở mới 14	DO-14	953	
4.15	Đất ở mới 15	DO-15	917	
4.16	Đất ở mới 16	DO-16	943	
4.17	Đất ở mới 17	DO-17	925	
4.18	Đất ở mới 18	DO-18	989	
4.19	Đất ở mới 19	DO-19	1.098	
4.20	Đất ở mới 20	DO-20	1.025	
4.21	Đất ở mới 21	DO-21	1.023	
4.22	Đất ở mới 22	DO-22	970	
4.23	Đất ở mới 23	DO-23	1.057	
4.24	Đất ở mới 24	DO-24	1.011	
4.25	Đất ở mới 25	DO-25	850	
4.26	Đất ở mới 26	DO-26	846	
4.27	Đất ở mới 27	DO-27	968	
4.28	Đất ở mới 28	DO-28	942	
4.29	Đất ở mới 29	DO-29	855	
5	Đất cây xanh - mặt nước		31.658	9,28
5.1	Đất cây xanh 1	CX-1	7.572	
5.2	Đất cây xanh 2	CX-2	296	
5.3	Đất cây xanh 3	CX-3	3.639	
5.4	Đất cây xanh 4	CX-4	12.698	
5.5	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCD-1	2.259	
5.6	Mặt nước 1	MN-1	3.340	
5.7	Mặt nước 2	MN-2	1.854	
6	Đất hạ tầng		136.098	39,90
6.1	Đất bãi đỗ xe		5.556	
	Đất bãi đỗ xe 1	P1	815	
	Đất bãi đỗ xe 2	P2	1.931	
	Đất bãi đỗ xe 3	P3	375	
	Đất bãi đỗ xe 4	P4	1.122	



	Đất bãi đỗ xe 5	P5	938	
	Đất bãi đỗ xe 6	P6	375	
6.2	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.873	
	Đất hạ tầng kỹ thuật 1	HTKT1	889	
	Đất hạ tầng kỹ thuật 2	HTKT2	710	
	Đất hạ tầng kỹ thuật 3	HTKT3	637	
	Đất hạ tầng kỹ thuật 4	HTKT4	750	
	Đất hạ tầng kỹ thuật 5	HTKT5	695	
	Đất hạ tầng kỹ thuật 6	HTKT6	192	
6.3	Đất giao thông	GT	126.669	
	Tổng cộng		341.109	100,00

4.5. Chỉ giới xây dựng:

Căn cứ QCVN 01: 2021 để quy hoạch chỉ giới xây dựng đáp ứng cho từng loại công trình trong khu vực lập đồ án quy hoạch.

- Lô đất công cộng, dịch vụ: Chỉ giới xây dựng công trình chính cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.

- Lô đất ở: Chỉ giới xây dựng công trình trùng chỉ giới đường đỏ.

CHƯƠNG V:

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

5.1.1. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế:

a. Cơ sở thiết kế:

+ Bản đồ khảo sát đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

+ Tài liệu, số liệu, thu thập tại địa phương.

+ Khớp nối với mạng lưới giao thông của các vùng lân cận.

b. Nguyên tắc thiết kế:

+ Tập trung tối đa mạng lưới đường hiện có tránh phá dỡ công trình và đào đắp lớn, trên cơ sở đó cải tạo mở rộng, làm mới đáp ứng nhu cầu giao thông.

+ Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của mạng lưới đường theo tiêu chuẩn, quy phạm ngành.

+ Bảo đảm sự giao lưu thuận lợi trong khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

5.1.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Mặt cắt 1-1: Đường Hùng Vương (mặt cắt 40,0m; mở rộng đường Hùng Vương về phía Tây, điều chỉnh mặt cắt từ 32,0m lên 40,0m)

+ Mặt đường: 2 x 9m = 18,0 m.

+ Làn gom: 2 x 3,5m = 7,0 m.

+ Phân cách giữa: = 2,0 m.

+ Sơn phân cách mềm: = 1,0 m.

+ Vĩa hè: 2 x 6m = 12,0 m.

- Mặt cắt 2-2: Đường Điện Biên Phủ, mặt cắt 53,0m.

+ Mặt đường: 2 x 16,5m = 33,0 m.

+ Vĩa hè: 2 x 10m = 20,0 m.

b. Giao thông đối nội:

- Mặt cắt 3-3: mặt cắt 20,5m.

+ Mặt đường: 2 x 5,25m = 10,5 m.

+ Vĩa hè: 2 x 5m = 10,0 m.

- Mặt cắt 4-4: mặt cắt 27,0m.

+ Mặt đường: 2 x 8,5m = 17,0 m.

+ Vĩa hè: 2 x 5m = 10,0 m.

- Mặt cắt 5-5: Đường vào công viên Cọ Dầu, mặt cắt 55,5m.

+ Mặt đường: 2 x 10,5m = 21,0 m.

+ Vĩa hè: 2 x (6+1)m = 14,0 m.

+ Phân cách: = 20,5 m.



- Mặt cắt 6-6: mặt cắt 15,5m.
- + Mặt đường: 2 x 3,75m = 7,5 m.
- + Vĩa hè: 2 x 4m = 8,0 m.
- Mặt cắt 7-7: mặt cắt 17,5m.
- + Mặt đường: 2 x 3,75m = 7,5 m.
- + Vĩa hè: 2 x 5m = 10,0 m.
- Mặt cắt 8-8: mặt cắt 26,0m.
- + Mặt đường: 2 x 7,0 m = 14,0 m.
- + Vĩa hè: 2 x 6m = 12,0 m.
- Mặt cắt 9-9: mặt cắt 13,5m.
- + Mặt đường: 2 x 3,75m = 7,5 m.
- + Vĩa hè: 2 x 3m = 6,0 m.

c. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

TT	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Toàn tuyến
1	Cấp đường		Đường nội bộ
2	Vận tốc thiết kế	km/h	5-15
3	Bán kính đường cong nằm tối thiểu	m	1
4	Bán kính đường cong đứng lồi R _{min}	m	15
5	Bán kính đường cong đứng lõm R _{min}	m	15

d. Các công trình phục vụ giao thông:

- Bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe được thiết kế phía Tây trụ sở MTTQVN và Đoàn thể, khu vực cổng chính công viên Cọ Dầu và các bãi đỗ xe dọc các tuyến giao thông.

e. Giải pháp kết cấu:

- Đối với đường giao thông đối ngoại kết cấu căn cứ vào cấp đường tỉnh và thành phố duyệt.

- Đối với đường nội bộ thì kết cấu đường bê tông thảm nhựa.

f. Cao độ thiết kế và tọa độ thiết kế:

Cao độ thiết kế nền đường theo hệ cao độ quốc gia, phụ thuộc vào địa hình tại từng khu vực sao cho đảm bảo thoát nước mặt tốt nhất cũng như thuận tiện trong xây dựng, yêu cầu giao thông.

Tọa độ thiết kế được xác định tại các điểm giao, điểm chuyển hướng trên cơ sở hệ tọa độ quốc gia của các tuyến đường chính có tính chất định hướng. Công tác cắm mốc đường đỏ được tiến hành trên cơ sở hồ sơ dự án xây dựng đường ở các giai đoạn tiếp theo.

5.2. Quy hoạch san nền

a. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ khảo sát đo đạc khu vực nghiên cứu quy hoạch tỷ lệ 1/500.

b. Nguyên tắc thiết kế

- Tôn trọng và tận dụng tối đa lợi thế điều kiện địa hình tự nhiên, không san nền khu vực nhằm giữ gìn bảo vệ cảnh quan môi trường tự nhiên hiện có.
- Chỉ san đào tại các điểm xây dựng cụ thể và một số vị trí bất khả kháng.
- Đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi.
- Đối với đường giao thông: Các tuyến đường thiết kế bám theo các đường đồng mức và san gạt trong phạm vi lòng đường nên khối lượng đào đắp không đáng kể.

c. Số liệu về mực nước tự nhiên:

- Theo kết quả khảo sát trong 15 năm gần đây, về mùa hè mực nước hồ vẫn không cạn kiệt, cos mực nước khoảng +5.2.

d. Phương án san nền:

- Lấy cos thiết kế cao độ đường Hùng Vương làm cơ sở để thiết kế độ dốc san nền. San nền từ cos đường Điện Biên Phủ và đường Nguyễn Cơ Thạch thoát về lưu vực thoát lũ hồ Trung Chi. Các lô đất Trụ sở Tỉnh ủy và cơ quan, Quảng Trường san cục bộ độ dốc tối đa 1%. Tạo các mái taluy so với cos đường giao thông xung quanh. Tổ chức lối ra vào tiếp cận phù hợp. Có san nền cao nhất 20.70, cos san nền thấp nhất 9.00.

5.3. Quy hoạch cấp nước

Hiện trạng cấp nước cho khu vực nối cấp nước D200 đi dọc theo đường Hùng Vương và đường Điện Biên Phủ đi ngang qua khu vực nghiên cứu. Đầu nối hệ thống cấp nước bằng đường ống HDPE D100 và D50 để cấp đến cho các khu vực.

5.3.1 Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn XD Việt Nam - Quy hoạch xây dựng: QCVN 01: 2008/BXD; Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam có liên quan khác;
- Tiêu chuẩn cấp nước 33: 2006 - Hệ thống cấp nước, mạng lưới và công trình xử lý;
- Kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế - xã hội và các tài liệu khác có liên quan.
- Giải pháp tổng mặt bằng sử dụng đất và giao thông của đồ án.

5.3.2 Tính toán nhu cầu dùng nước và nguồn cấp nước:

BẢNG CHỈ TIÊU TÍNH TOÁN NHU CẦU NƯỚC

(Theo QCVN 01:2021)

TT	Loại nhu cầu	Đơn vị	Chỉ	Ghi chú
----	--------------	--------	-----	---------



CÔNG TY CỔ PHẦN TRƯỜNG HẢI QUANG

Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu - Phạm Ngũ Lão, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
ĐT: 0963444999. Email: truonghaiqt@gmail.com

Trang 27

			tiêu	
A	Nước sinh hoạt nội thị	m ³ / người/ngày đêm	>=0,08	
B	Nước công trình công cộng, dịch vụ	m ³ / người/ngày đêm	>=0,008	
1	Trường học (TH, THCS, THPT trở lên)	m ³ / họcsinh/ngày đêm	0,0150	
2	Trường mẫu giáo, mầm non	m ³ / họcsinh/ngày đêm	0,0750	
3	Nhà, công trình công cộng, dịch vụ khác	m ³ / m ² sàn/ngày đêm	0,0020	
C	Tưới cây, rửa đường	>=8% nước sinh hoạt		
1	Tưới vườn hoa, công viên	m ³ / m ² /ngày đêm	0,0030	
2	Rửa đường	m ³ / m ² /ngày đêm	0,0004	
D	Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp	>= nước sinh hoạt	0,0800	
E	Nước cho khu công nghiệp tập trung	>=m ³ / ha/ngày đêm	12,0000	
F	Nước thất thoát, rò rỉ	<= (A+B+C+D+E)	0,1500	
G	Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp	>= (A+B+C+D+E)	0,1500	
H	Nước PCCC: 1 đám cháy:	l/s x 3 giờ	10,0000	Quy mô 20ha ~ 1 đám cháy

Nhu cầu sử dụng nước trong khu vực quy hoạch được tổng hợp trong bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU DÙNG NƯỚC TRONG KHU VỰC QUY HOẠCH

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Tầng cao TB	Diện tích sàn (m ²)	Dân số (người)	Qtb (m ³ /ngđ)	Qmax (m ³ /ngđ)
NHÀ, CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ			14,4887				869,322	1217,05
		Nhà, công cộng, dịch vụ	14,4887	3	434.661		869,322	1217,05
ĐẤT CÂY XANH			2,6464				79,39	111,15
		Công viên cây xanh	2,6464		26.464		79,39	111,15
	CX	Mặt nước (ko tính)	0				0,00	0,00
ĐẤT KHÁC			13,6098				54,44	76,21
	HTKT	Đất hạ tầng	0,3873		3.873		1,55	2,17
	GT	Đất giao thông	13,2225		132.225		52,89	74,05
NƯỚC PCCC							108,00	151,20
TỔNG NHU CẦU SỬ DỤNG			30,7449				1.111,15	1.555,61
NƯỚC THẤT THOÁT, RÒ RỈ (15% SD)							166,673	233,342
TỔNG							1.277,83	1.788,96



Nhu cầu dùng nước trong toàn khu vực quy hoạch là: Qtb: 1.277m³/ngày đêm; Qmax: 1.788 m³/ngày đêm.

5.3.3 Nguyên tắc và giải pháp thiết kế:

a. Nguồn cấp:

Theo quy hoạch chung, nguồn cấp nước cho khu vực lập quy hoạch là sử dụng nguồn nước đầu nối từ đường Hùng Vương và đường Điện Biên Phủ cấp từ Trạm xử lý nước Tân Lương.

b. Hệ thống đường ống truyền dẫn:

Hệ thống cấp nước có hệ thống cấp đến khu vực. Tuyến ống truyền dẫn D200 nối từ đường vào khu vực quy hoạch dọc theo đường quy hoạch là tuyến chính.

c. Hệ thống đường ống phân phối và dịch vụ:

Đầu nối với các tuyến ống truyền dẫn chính là các tuyến ống phân phối D100 chạy dọc theo các tuyến đường cấp nước cho các ống dịch vụ dạng cụt D50 vào các lô đất xây dựng và tưới cây xanh.

d. Hệ thống họng cứu hỏa:

Họng cứu hỏa hiện có và xây dựng mới được bố trí trên tuyến ống truyền dẫn và các tuyến ống phân phối chính D100 với khoảng cách theo Quy chuẩn và yêu cầu kỹ thuật của cơ quan Phòng cháy, chữa cháy.

Tính toán thủy lực mạng lưới cấp nước theo công thức Hazen-Williams

$$V = \frac{0,379}{n} D^{2/3} S^{1/2} (m/s)$$

$$Q = \frac{0,312}{n} D^{8/3} \times S^{1/2} (m^3/s)$$

Trong đó:

Q - lưu lượng tính toán (m³/s)

V - tốc độ trung bình dòng chảy (m/s)

n - hệ số nhám, phụ thuộc tính chất bề mặt lòng dẫn

D – Đường kính ống dẫn

S - độ dốc thủy lực/độ dốc đường năng (m/m)

Toàn bộ định hướng quy hoạch hệ thống cấp nước được trình bày trong bản vẽ Quy hoạch hệ thống cấp nước.

5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước :

Toàn bộ nước được thu gom vào hồ sau đó thoát về lưu vực chính kênh thoát nước hồ Trung Chỉ rồi thoát qua cầu Hùng Vương về phía Đông theo định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.



a. Cơ sở thiết kế.

- Bản đồ khảo sát đo đạc khu vực nghiên cứu.
- Bản đồ Quy hoạch giao thông.
- Tiêu chuẩn TCVN 7957-2008: Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế.
- QCVN 07:2010/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam: TCVN 3089-1985: Hệ thống tài liệu thiết kế cấp nước và thoát nước- Mạng lưới bên ngoài Bản vẽ thi công.
- Các tài liệu khác có liên quan.

b. Giải pháp thiết kế.

Các tuyến cống được đặt dọc theo vỉa hè đường nội bộ, đường chính khu vực; thu nước thông qua các giếng thu nước mưa trực tiếp ở hai bên đường.

Các hố ga thu nước mưa được đặt theo khoảng cách quy định từ 30m đến 50m. Tại các vị trí thay đổi tiết diện cống, vị trí đầu nối cống và vị trí đổi hướng bố trí các giếng thăm kiểm tra.

Nguồn thoát nước mưa: Thoát về phía Đông đường Hùng Vương.

c. Phương pháp tính toán thoát nước mưa.

- Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn

$$Q_{tt} = \varphi_{tb} \cdot q \cdot F \cdot \eta.$$

Trong đó:

φ_{tb} - hệ số dòng chảy.

q - Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

F - diện tích thu nước tính toán (ha).

η - hệ số mưa không đều.

* *Chọn chu kỳ mưa:* Chọn chu kỳ mưa tính toán cho thị trấn là $P = 1$ năm.

* *Cường độ mưa tính toán.*

- Cường độ mưa được xác định theo công thức:

$$q = \frac{(20 + b)^n \cdot q_{20} \cdot (1 + C \cdot \lg P)}{(t + b \cdot P^m)^n} \quad (\text{l/s.ha}) \quad (1)$$



Trong đó: $q_{20} = 216,3$ (l/s.ha) là cường độ mưa của trận mưa có thời gian mưa là 20' và chu kì ngập lụt $P = 1$ năm.

- Cường độ mưa với chu kỳ làm tràn cống $P_{t\#1}$ xác định theo công thức:

$$q = [(20+b)^n * q_{20} * (1+C*LgP)] / (t+b)^n = (20+6,21)^{0,583} * 216,3 / (t+6,21)^{0,583} \\ = 1452,2 * (1+0,2513LgP) / (t+6,21)^{0,583} \text{ (l/s.ha)} \quad (2)$$

P : là chu kì ngập lụt.

t : là thời gian mưa.

C, b, m, n : là các hệ số khí hậu:

Với khu vực tỉnh Quảng Trị ta có các thông số sau:

$b=6,21$: Tham số hiệu chỉnh.

$C=0,2513$: hệ số có tính đến đặc tính riêng của từng vùng.

$n=0,5843$: chỉ số giảm dần cường độ theo thời gian

* *Xác định thời gian mưa tính toán.*

Thời gian mưa tính toán được xác định theo công thức:

$$t_{tt} = t_0 + t_r + t_c \text{ (phút).}$$

Trong đó: $-t_{tt}$: thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất trên lưu vực chảy đến rãnh thu nước mưa (phút). Trong điều kiện tiểu khu không có hệ thống thu nước mưa: $t_0 = 5$ phút.

$-t_r$: gian nước chảy trong rãnh thu nước mưa và được tính theo công thức:

$$t_r = 1,25 \frac{l_r}{V_r} \text{ (phút).}$$
 Với l_r, V_r là chiều dài và vận tốc nước chảy ở cuối rãnh thu nước mưa; 1,25 là hệ số kể đến sự tăng dần vận tốc ở trong rãnh.

$-t_c$: thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán và được xác định theo công thức:

$-t_c$: thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán và được xác định theo công thức:

$$t_c = 2 \sum \frac{l_c}{V_c \cdot 60} \text{ (phút).}$$

Với l_c : chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m),

V_c : vận tốc nước chảy trong mỗi đoạn cống (m/s).

r : hệ số kể đến sự làm đầy không gian tự do trong cống khi có mưa.

* *Xác định hệ số dòng chảy:*



Dựa vào bản đồ cơ cấu sử dụng đất hệ số dòng chảy được tính trung bình:

$$\varphi_m = \frac{\sum \varphi_i \cdot F_i}{\sum F_i}$$

Bảng quy định tốc độ tối thiểu của đường cống thoát nước.

Cống với đường kính: d (mm)	Tốc độ tối thiểu, V _{tt} (m/s)
D=600-800	0,95
D=900-1200 và lớn hơn	1,25

Bảng quy định tốc độ tối thiểu của đường cống thoát nước.

Cống với đường kính: d (mm)	Độ dốc tối thiểu, I _{min}
600	0,0017
700	0,0014
800	0,0012
900	0,0011
1000	0,001
1200	0,0005

d. Thành phần mạng lưới thoát nước.

- Cống thoát nước chạy trên vỉa hè dùng cống BTLT 1 lớp thép đúc sẵn.
- Cống thoát nước chạy dưới đường dùng cống BTLT 2 lớp thép chịu tải trọng H30.
- Hố ga: thành, đáy bê tông đá 10x20, B15; đan BTCT đá 10x20 B20.

5.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

5.5.1 Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn XD Việt Nam - Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2008/BXD; Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam có liên quan khác;
- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 2008 QCVN 01:2008/BXD – Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 7222 - 2002 yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải tập trung;
- Căn cứ Thông tư số 24/2016/TT-BTN&MT ngày 09/9/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Quy định việc xác định và công bố vùng bảo vệ vệ sinh khu vực lấy nước sinh hoạt;



- Kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế - xã hội và các tài liệu khác có liên quan;
- Giải pháp tổng mặt bằng sử dụng đất và giao thông của đồ án.

5.5.2 Tính toán nhu cầu xử lý nước thải, rác thải:

BẢNG CHỈ TIÊU TÍNH TOÁN KHỐI LƯỢNG NƯỚC THẢI,
RÁC THẢI PHẢI XỬ LÝ

TT	Loại nhu cầu	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Nước thải		
1.1	Nước thải sinh hoạt, công cộng		100% khối lượng nước cấp
2	Rác thải		
2.1	Rác sinh hoạt	kg/người.ngày đêm	0,8 (đô thị loại V)
2.2	Rác công cộng	kg/m ² sàn.ngày đêm	0,01
2.3	Rác cây xanh, đường	kg/ha.ngày đêm	100

Khối lượng nước thải, rác thải phải thu gom xử lý theo bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU XỬ LÝ NƯỚC THẢI, RÁC THẢI

STT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Nước thải (m ³ /ngđ)	Rác thải (kg/ngđ)
NHÀ, CÔNG CỘNG, DỊCH VỤ			14,49		1.217,05	1448,87
	DV	Nhà, công cộng, dịch vụ	14,489		1.217,05	1448,87
ĐẤT CÂY XANH			2,646		111,15	264,64
	CX	Công viên cây xanh	2,6464		111,15	264,64
		Mặt nước (ko tính)	0		0,00	0,00
ĐẤT KHÁC			13,61		76,21	1360,98
	HTKT	Đất hạ tầng	0,3873		2,17	38,73
	GT	Đất giao thông	13,223		74,05	1322,25
TỔNG NHU CẦU SỬ DỤNG			30,74		1.404,41	3.074,49
NƯỚC THẮT THOÁT, RÒ RỈ					233,34	
TỔNG					1.637,76	

- Nhu cầu nước thải phải thu gom xử lý trong khu vực lập quy hoạch khoảng 1.637 m³/ngày đêm.

- Nhu cầu rác thải phải thu gom xử lý trong khu vực lập quy hoạch khoảng 3.074 kg/ngày đêm.

5.5.3 Nguyên tắc và giải pháp thiết kế:

a. Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải tại khu vực phía Nam được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải, chuyển nước thải đến khu vực trạm xử lý nước thải tập trung bố trí khu phố Tân Vĩnh, phường Đông Lương và khu vực phía Bắc được thu gom và vận chuyển đến Trạm xử lý tập trung phường 2.



Tính toán thủy lực mạng lưới theo công thức Manning.

$$Q = A \times V \text{ (m}^3\text{/s)}$$

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} \times S^{1/2} \text{ (m/s)}$$

Trong đó:

Q - lưu lượng tính toán (m³/s)

A - diện tích mặt cắt ngang dòng chảy (m²)

V - tốc độ trung bình dòng chảy (m/s)

n - hệ số nhám, phụ thuộc tính chất bề mặt lòng dẫn

R - Bán kính thủy lực (m)

S - độ dốc thủy lực/độ dốc đường năng (m/m)

- Nối cống theo phương pháp mực nước.

- Dốc đặt cống tính toán $i_{min}=1/D(\text{mm})$ theo tiêu chuẩn TCVN

7957:2008

- Đối với vị trí xả chung trong giai đoạn trước mắt (khi chưa đầu tư được hệ thống nước thải riêng nước mưa và nước thải) của khu vực xung quanh sẽ được xử lý thu vào hố ga để tách ra 2 ngăn. Ngăn thấp sẽ thu nước thải và dẫn về trạm xử lý nước thải, sau khi đạt tiêu chuẩn rồi đổ ra hạ lưu kênh hồ Trung Chi; ngăn cao sẽ thu nước mưa và tạo nước cho kênh tự nhiên.

b. Hệ thống thu gom xử lý rác thải:

- Giải quyết thu gom rác theo hai phương thức:

+ Đặt thùng rác nhỏ tại hai bên tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng rác khoảng 50m/thùng. Đến giờ quy định có xe chở rác đến thu gom và vận chuyển đi;

+ Xe chở rác thu gom theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe;

- Đối với các khu vực dịch vụ: rác được thu gom, vận chuyển thông qua hợp đồng với doanh nghiệp làm công tác vệ sinh môi trường.

Trong quá trình thiết kế tiếp sau, mạng lưới cũng như vị trí các trạm thu tập trung thu gom rác thải, nhà vệ sinh công cộng có thể được điều chỉnh tùy thuộc vào tình hình thực tế, cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành giải quyết.

5.6. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng

5.6.1. Căn cứ thiết kế:

a. Tài liệu cơ sở:

Bản đồ hiện trạng khu vực nghiên cứu.

b. Tiêu chuẩn quy phạm:



- TCN 18-2006, 19-2006, 20-2006, 21-2006 Qui phạm trang bị điện
 - TCXDVN 333: 2005 - Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Tiêu chuẩn công tác lưới điện phân phối Tập 1: “Lưới điện trên không” của Công ty ĐL2 ban hành ngày 16/12/2005.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: QCVN 07:2010/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về quy hoạch xây dựng: 04 /2008/QĐ-BXD

Và các Tiêu chuẩn, quy phạm công ty điện lực đang áp dụng.

V.6.2 Nhu cầu điện:

BẢNG CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN DÂN DỤNG
 (QCXDVN 01:2021)

TT	Nội dung	Chỉ tiêu	Đơn vị
A	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người) - đô thị loại V		
1	Điện năng	400	Kwh/người/năm
2	Phụ tải	0,2	KW/người
B	Chỉ tiêu cấp điện công trình dịch vụ công cộng:		
1	Văn phòng (có điều hòa nhiệt độ)	0,03	KW/m2 sàn
2	Nhà trẻ, mẫu giáo	0,2	KW/cháu
3	Trường THPT	0,15	KW/học sinh
4	Trường Đại học	0,025	KW/m2 sàn
5	Cửa hàng, siêu thị, chợ, TT thương mại	0,03	KW/m2 sàn
6	Nhà nghỉ, khách sạn (2-3 sao)	2,5	KW/giường
7	Khối khám chữa bệnh (cấp huyện)	1,5	KW/giường
8	Rạp hát, chiếu bóng, xiếc	0,025	KW/m2 sàn
9	Chiếu sáng đường phố	0,001	KW/m2
10	Chiếu sáng công viên, vườn hoa	0,0005	KW/m2

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG ĐIỆN KHU VỰC QUY HOẠCH

Ký hiệu lô đất	Diện tích (Ha)	Mật độ (%)	T. Cao (tầng)	Quy mô = Diện tích * Mật độ (%) * T.Cao	Chỉ tiêu cấp điện	Công suất = Quy mô * Chỉ tiêu cấp điện
						(kW)



NHÀ, DỊCH VỤ, CÔNG CỘNG				(m ²)			
Đất dịch vụ	14,49	50	1	72.444	0,03	kw/m ²	2.173,31
Đất công cộng	0,00	50	1	0	0,03	kw/m ²	0,00
CÔNG TRÌNH CÔNG VIÊN CÂY XANH				(m ²)			
Công viên	2,65			26.464	0,0005	kw/m ²	13,23
GIAO THÔNG, HẠ TẦNG				(m ²)			
Giao thông	13,22			132.225	0,001	kw/m ²	132,23
Hạ tầng	0,39			3.873	0,03	kw/m ²	116,19
Tổng công suất (kw)							2.434,95
Hệ số sử dụng đồng thời k = 0,9							2.191,46
Dự phòng 5%							109,57

Hệ số đồng thời:

$$K_{dt} = 0.9$$

Hệ số công suất trung bình:

$$\cos\phi = 0.9$$

Tổng công suất tính toán

$$P = 2.300 \text{ kW.}$$

Tổng công suất của toàn khu là:

$$S = 2.070 \text{ kVA.}$$

Lựa chọn máy biến áp:

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất của phương án chọn, dự kiến ngoài các trạm biến áp đã có thì bố trí thêm các trạm biến áp công suất đảm bảo cấp điện cho toàn khu vực.

TT	Trạm biến áp	Công suất (KVA)
I	Đã có	
1	TBA Hội đồng	250
2	TBA Cục thuế	250
3	TBA Viện Kiểm soát	160
4	TBA Cao su	160
5	TBA Hữu Nghị	250
II	QH mới	
	TBA 01	420
	TBA 02	420
	TBA 03	420
	TBA 04	250
	Tổng cộng:	2580

5.6.3. Nguồn điện:

a. Lưới điện hiện trạng trong phạm vi quy hoạch



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG HẢI

Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu - Phạm Ngũ Lão, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
ĐT: 0963444999. Email: trunghaiqt@gmail.com

Lưới điện 0,4kV hiện trạng trong khu vực quy hoạch không đủ cấp điện cho quy mô dân số và hạ tầng theo quy hoạch mới.

b. Nguồn điện

Đầu nối tại các Xuất tuyến 473 – DHA để cấp điện đến các trạm biến áp.

5.6.4. Kết cấu lưới điện

a. Phần đường dây 22kV:

Dựa vào bảng nhu cầu điện của các chức năng dùng điện trong Khu và bản đồ quy hoạch sử dụng đất, dự kiến lấy nguồn điện tại đường dây 22kV chạy ngang qua và được đi ngầm.

Xây dựng đường cáp ngầm 22kv -cu/xlpe/dsta/pvc-(3x240) cấp cho các trạm biến áp.

b. Mạng điện 0,4 kV:

Mạng 0,4 kv để cấp điện chiếu sáng công cộng, công viên và quảng trường.

5.6.5. Chiếu sáng đường giao thông

Trong khu vực nghiên cứu bố trí 02 tủ phân phối điện chiếu sáng TCS1, TCS2 để phân phối điện chiếu sáng cho toàn bộ khu vực.

Cấp điện từ trạm biến áp kéo đến các tủ điện chiếu sáng sử dụng cáp lõi đồng, cách điện XLPE, có đai thép bảo vệ, Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC – (4x50)mm².

Cấp điện từ tủ chiếu sáng đến các cột đèn chiếu sáng dùng cáp lõi đồng, cách điện XLPE, có băng thép bảo vệ, Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC – (4x25)mm².

a. Chọn choá đèn và bóng đèn:

Chọn công suất và loại nguồn sáng: Công suất được chọn dựa trên quang thông của đèn.

Quang thông của bóng đèn sử dụng được tính bằng công thức sau:

$$\phi_{bd} = \frac{R.L_{tb}.l.e}{\eta}.k$$

Trong đó:

R là tỷ số giữa độ rọi và độ chói trung bình trên mặt đường, với đường đô thị lấy R = 14

ϕ_{bd} : Quang thông của bóng đèn

L_{tb} : Độ chói trung bình trên bề mặt đường

l : Chiều rộng đường

e : Khoảng cách cột

η : Hệ số sử dụng của đèn, xác định theo thông báo của nhà sản xuất và phương pháp đặt đèn

($\eta = 0,25$)

k : hệ số dự trữ ($k = 1,5$)

- Tính chọn công suất đèn cho các tuyến đường có chiều rộng 7m, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 8m bố trí một bên vỉa hè, khoảng cột trung bình 30m

$$\phi_{bd} = \frac{R.L_{tb}.l.e}{\eta} .k = \frac{14.0,6.7.30}{0,25} .1,5 = 10584 \text{ (lumen)}$$

Từ kết quả tính quang thông chọn đèn Led có công suất 150W, có quang thông 16500 lm. Sử dụng chóa đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng.

- Tính chọn công suất đèn cho đường có chiều rộng lớn hơn 10m, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 11m bố trí 2 bên vỉa hè, khoảng cột trung bình 35m

$$\phi_{bd} = \frac{R.L_{tb}.l.e}{\eta} .k = \frac{14.0,6.15.35}{0,25} .1,5 = 26460 \text{ (lumen)}$$

Từ kết quả tính quang thông chọn đèn Led cao áp có công suất 150W, có quang thông 33000 lm. Chóa đèn chiếu sáng tiết kiệm năng lượng.

- Lựa chọn chóa đèn theo các tiêu chuẩn TCVN 5828 – 1994 :

+ Đường phân bố cường độ ánh sáng của đèn phải có dạng bán rộng,

+ Hệ số hiệu dụng của đèn không được nhỏ hơn 70%

+ Đèn được chế tạo theo cấp bảo vệ \geq IP54

Theo các yêu cầu của tiêu chuẩn và khả năng công nghệ chế tạo hiện nay, lựa chọn các đèn cụ thể như sau:

- Đèn chiếu sáng đường phố:
 - + Cấp bảo vệ IP 54, CLASS I
 - + Khả năng chống tác động cơ học = 6J
 - + Phân bố ánh sáng: Bán rộng
 - + Có lắp tụ bù công suất
- Bóng đèn Sodium 150W
 - + $\phi = 16500$ lm
 - + Tuổi thọ $\tau \approx 8000$ h

b. Bố trí đèn chiếu sáng:

Đường có chiều rộng lòng đường 7 - 10 m: bố trí đèn chiếu sáng đường một bên vỉa hè, đèn chiếu sáng đường là loại đèn Led 220V/150W lắp trên cột thép cao 8m, khoảng cách cột trung bình 35m.

Đường có chiều rộng lòng đường lớn hơn 10m: bố trí đèn chiếu sáng đường 2 bên vỉa hè đối xứng đèn chiếu sáng đường là loại đèn bóng Led 220V/250W /150W lắp trên cột thép cao 11m, khoảng cách cột trung bình 35m.



Đường có dải phân cách ở giữa: bố trí đèn cao áp đôi lắp tại giải phân cách, đèn chiếu sáng đường là loại đèn Led 220V/250W/150W lắp trên cột thép cao 11m, khoảng cách cột trung bình 35m, sen kẽ là các cột chiếu sáng trang trí 4 bóng cao 4m.

Tại vị trí nút giao thông lớn được bố trí lắp đặt đèn pha nâng hạ cao áp 25m trên cột đèn lắp đặt giàn đèn Led pha 8 bóng 1000W.

c. Cơ chế điều khiển chiếu sáng:

Từ TCS1 có các lộ cáp cấp điện cho toàn bộ các đèn chiếu sáng đường. Các dây đèn chiếu sáng được bảo vệ bằng các aptomat MCB và được điều khiển đóng cắt tự động bằng các công tắc thời gian kết hợp với công tắc quang điện, khởi động từ, đóng cắt bằng tay dùng công tắc,... lắp trong tủ phân phối điện chiếu sáng.

Chế độ vận hành hệ thống chiếu sáng đường tuân thủ theo Nghị định số 79/2009/NĐ-CP:

- Buổi tối: Từ 18h:00 đến 24h:00 - Bật toàn bộ đèn.
- Đêm khuya: Từ 00h:00 đến 06h:00 - Tắt 1/3 số đèn.
- Ban ngày: Từ 06h:00 đến 18h:00 - Tắt toàn bộ đèn

d. Bố trí các trạm biến thế :

Bố trí trạm biến thế 22/0,4kv tính cho các phụ tải các công trình công cộng, hành chính sự nghiệp, dân dụng, công viên cây xanh, chiếu sáng giao thông với tổng công suất của các trạm biến thế 22/0,4 kv lớn hơn hoặc bằng tổng công suất điện tính toán của khu vực quy hoạch. Bán kính cấp điện của các trạm nhỏ hơn hoặc bằng 350m . Để đảm bảo cấp điện cho các phụ tải dự kiến.

e. Hệ thống tiếp đất:

- Hệ thống tiếp đất an toàn các thiết bị điện, điện trở tiếp địa phải $\leq 4\Omega$.

- Dây tiếp địa từ tủ điện về hệ thống tiếp địa là dây: thép $\Phi 10$ mạ kẽm.
- Tất cả các tủ điện, vỏ kim loại của các thiết bị điện phải được nối đất.
- Dây tiếp đất, thép tiếp đất, cọc tiếp đất đều phải mạ kẽm.

f. An toàn phòng cháy chữa cháy

- Bố trí, xây dựng các trạm biến áp, các tuyến dây và cáp điện phải tuân thủ các quy định pháp luật về PCCC, không để cháy lan sang các công trình xung quanh, đồng thời không được gây nguy hiểm hay cản trở các hoạt động chữa cháy, cứu nạn khi hoả hoạn xảy ra.

5.7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:



Hệ thống thông tin liên lạc cho toàn khu vực nghiên cứu được đầu nối từ hệ thống thông tin dọc đường Hùng Vương. Dùng cáp quang và cáp điện thoại ngầm đi đến các khu vực để cáp. Hệ thống cáp được đi trong hào kỹ thuật bằng BTCT phương thức chôn ngầm, xây dựng các hố ga luôn cáp và lắp đặt các ống nhựa cứng PVC cách mặt đất tối thiểu 0,7m để luôn cáp.

5.7.1 Hệ thống hố ga luôn cáp thông tin

Hệ thống hố ga luôn cáp thông tin được xây dựng nhằm mục đích hỗ trợ việc thi công tuyến cáp thông tin trong giai đoạn sau, các hố ga này được xây dựng trên các tuyến cáp. Khoảng cách giữa các hố ga là 40 – 50m, tại các vị trí được xác định để lắp đặt tủ đầu nối cũng sẽ có 1 hố ga để luôn cáp lên tủ.

Hệ thống cáp thông tin liên lạc (điện thoại, truyền hình) được đi song song với hệ thống cáp điện hạ thế và được luôn trong ống nhựa cứng PVC (màu vàng), khoảng cách giữa 2 đường ống luôn cáp thông tin liên lạc và điện hạ thế là 200mm,

Các hố ga có kích thước 800x800mm; đủ không gian cho người lắp đặt thao tác khi thi công luôn cáp, hố ga sử dụng nắp gang tròn, mặt trên của nắp hố ga trùng với cos nền hoàn thiện.

5.7.2 Hệ thống ống luôn cáp thông tin

Hệ thống ống luôn cáp thông tin sử dụng loại ống nhựa cứng uPVC chuyên dụng chôn cách mặt đất 0,7m phía trên có rai lưới báo hiệu cáp thông tin

Các ống luôn cáp thông tin này sử dụng loại uPVC D90, D110 tùy thuộc vào số đôi cáp của từng sợi cáp, các đoạn cáp qua đường được luôn trong ống thép D110.

5.7.3 Trạm phát song BTS

Quy hoạch 02 trạm thu phát song BTS khu vực phía Nam và 01 tổng đài bưu điện mới 10.000 line.

CHƯƠNG VI:

CÁC BIỆN PHÁP QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

6.1. Phân vùng quản lý quy hoạch kiến trúc cảnh quan

a. Các khu công trình công cộng (giáo dục, văn hóa thể thao):

Xây dựng theo mô hình kiến trúc hiện đại, phản ánh đặc trưng kiến trúc bản địa truyền thống.

Công trình có mật độ xây dựng tối đa 40%; cao tối thiểu 02 tầng, tối đa 05 tầng; Chỉ giới xây dựng với khoảng lùi tối thiểu 6,0m (so với chỉ giới đường đỏ).

Đối với các công trình: Bãi đỗ xe, nhà bảo vệ...: Mật độ xây dựng tối đa 5%; cao tối đa 01 tầng; Chỉ giới xây dựng với khoảng lùi tối thiểu 2,0m (so với chỉ giới đường đỏ).

b. Các khu công trình, thương mại dịch vụ:

Xây dựng theo mô hình kiến trúc hiện đại, phản ánh đặc trưng kiến trúc bản địa truyền thống.

Công trình có mật độ xây dựng tối đa 60%; cao tối thiểu 03 tầng, tối đa 05 tầng; Chỉ giới xây dựng với khoảng lùi tối thiểu 6,0m (so với chỉ giới đường đỏ).

Đối với các công trình: Bãi đỗ xe, nhà bảo vệ...: Mật độ xây dựng tối đa 5%; cao tối đa 01 tầng; Chỉ giới xây dựng với khoảng lùi tối thiểu 2,0m (so với chỉ giới đường đỏ).

c. Các khu ở mới :

Xây dựng theo mô hình kiến trúc hiện đại, phản ánh đặc trưng kiến trúc bản địa truyền thống.

Công trình nhà ở chia lô: Có mật độ xây dựng tối đa 90%; cao tối thiểu 02 tầng, tối đa 05 tầng; Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

Công trình nhà ở biệt thự, bán biệt thự: Có mật độ xây dựng tối đa 70%; cao tối thiểu 01 tầng, tối đa 05 tầng; Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

d. Các khu hiện hữu :

Đối với khu đã xây dựng nhà thì giữ nguyên theo hiện trạng.

Đối với khu vực cải tạo hoặc xây mới các công trình trên khu vực hiện hữu thì áp dụng quy định như mục VI.1.c nêu trên.

6.2. Cảnh quan của một số tuyến, điểm không gian

a. Khu công trình công cộng, thương mại dịch vụ:

Yêu cầu xây dựng theo mô hình kiến trúc hiện đại, phản ánh đặc trưng kiến trúc bản địa truyền thống.



Với bố cục đầy đủ cụm các công trình, không gian thoáng mở, hệ thống cây xanh khu vực này sử dụng loại cây có chiều cao thấp 0,5 - 1,2m và được cắt tỉa cẩn thận. Hệ thống giao thông nội bộ có mặt cắt 3 - 10m, và kiến nghị sử dụng vật liệu gần gũi với thiên nhiên một số kết cấu lớn có thể dùng vật liệu bê tông giả gỗ.

b. Khu công viên cây xanh:

Không gian công viên cây xanh kết hợp mặt nước, quảng trường. Bố trí các trục cây theo chủ đề và các tiểu cảnh để tạo điểm nhấn. Ưu tiên các loại cây: Bằng Lăng; Hoàng Yên; Tường Vy;..

c. Cây xanh cảnh quan dọc theo tuyến đường Hùng Vương, đường Điện Biên Phủ và đường quy hoạch >20,5m:

- Đường Hùng Vương: Bố trí cây xanh cảnh quan theo chủ đề, định hướng cây xanh toàn tuyến Hùng Vương.

- Đối với các trục còn lại: Bố trí các trục cây theo chủ đề để tạo điểm nhấn. Ưu tiên các loại cây: Bằng Lăng; Hoàng Yên; Tường Vy;..



CHƯƠNG VII: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

7.1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích và đánh giá môi trường chiến lược

7.1.1. Phạm vi nghiên cứu:

Phạm vi nghiên cứu 33,5 ha.

7.1.2. Nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá về các điều kiện khu đô thị, khu dân cư.

7.1.3. Cơ sở khoa học của phương pháp đánh giá môi trường chiến lược:

- TCVN 4449 : 1987. Quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định về bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường.

- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều các nghị định quy định chi tiết về Luật bảo vệ môi trường.

- Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Nghị định 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.

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

7.2.1. Các vấn đề môi trường chính:

- Khoảng cách từ công trình đến: Hộ dân gần nhất; công trình khai thác nước tập trung; đường sắt, Quốc lộ, tỉnh lộ; mép nước của các thủy vực lớn.

- Điều kiện tự nhiên của khu vực nghiên cứu: địa chất, không khí, sự dịch chuyển của các chất phân hủy trong mực nước ngầm, nước mặt.

- Các tác động xã hội liên quan đến thu hồi đất và tái định cư do xây dựng; các vấn đề tôn giáo, tâm linh, phong tục tập quán.

7.2.2. Các mục tiêu môi trường đã được nêu trong các văn bản quy phạm pháp luật, định hướng, chiến lược, kế hoạch hành động, quy chuẩn và tiêu chuẩn liên quan đến môi trường:

- Cần sử dụng công nghệ xây dựng hiện đại, tiên tiến, đáp ứng yêu cầu về vệ sinh môi trường.



- Tại các không gian công cộng và dịch vụ cần lắp đặt các thùng rác và hàng ngày có thu gom đưa về nơi xử lý.

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

7.3.1. Lượng hóa hiện trạng môi trường:

Hiện trạng môi trường khu vực nghiên cứu tương đối tốt, tuy chưa tiến hành quan trắc nhưng qua khảo sát thực tế cho thấy một số nơi sẽ xuất hiện việc thấm nước và đổ nước về phía sông Vĩnh Phước ngày càng tăng. Cần có biện pháp xử lý khi mật độ hoạt động của khu vực ngày càng tăng.

Hiện trạng quy hoạch diện tích cây xanh ít, chưa có hệ thống cây xanh cách ly.

7.3.2. Dự báo diễn biến môi trường trên cơ sở dữ liệu và các phương pháp phân tích, tính toán khoa học:

Trong những năm đến, khi mật độ tăng lên, nhưng các biện pháp quản lý, xử lý về môi trường chưa được chú trọng sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến diễn biến không tốt về môi trường.

Để có thể đánh giá theo dõi chính xác cần thành lập các điểm quan trắc để thu thập các thông số quan trắc theo từng chu kỳ. Làm cơ sở dự báo tốt hơn để có giải pháp cụ thể.

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

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

+ Việc quy hoạch phải đảm bảo các mục tiêu về môi trường trong quá trình lập quy hoạch và lựa chọn phương án quy hoạch, công nghệ xử lý nước thải, chất thải rắn.

+ Việc bảo vệ môi trường được đặt lên hàng đầu theo quy định của pháp luật.

- Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng:

+ Khi thực hiện quy hoạch sẽ căn cứ vào các tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy định về bảo vệ môi trường. Việc quy hoạch sẽ can thiệp tốt và có thể không tốt đến môi trường xung quanh. Do vậy cần lựa chọn phương án tối ưu nhằm giảm thiểu tác động không tốt đến môi trường như: có các giải pháp về môi trường, trồng cây xanh có chọn lựa, sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, có các giải pháp kiến trúc, xây dựng, khoa học làm giảm việc ảnh hưởng của công trình đối với môi trường.

+ Các tác động gồm: Môi trường không khí, môi trường nước, nước ngầm, bụi (trong quá trình thi công) và tiếng ồn.

- Phân tích, tính toán, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của các phương án quy hoạch xây dựng.

- Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng (đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình xây dựng thuộc các khu chức năng...), đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường:

+ Đầu tư xây dựng các điểm quan trắc môi trường.

+ Đầu tư xây dựng hệ thống thùng rác, các xe thu gom rác thải (trước mắt có thể tận dụng xe của công ty công trình đô thị).

- Các giải pháp quy hoạch xây dựng nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện.

+ Quy hoạch mật độ cây xanh tối thiểu 10 %.

+ Quy hoạch hệ thống xử lý nước thải và chất thải rắn.

+ Quy hoạch hệ thống cây xanh.

7.3.4. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

- Sử dụng các loại cây không độc, tỏa hương thơm. Không có sâu.

7.3.5. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường:

- Khu dân cư đô thị có xây dựng kế hoạch quản lý về môi trường trong phạm vi. Phối hợp với Sở Tài nguyên Môi trường, Phòng Tài nguyên và môi trường,.. để giám sát định kỳ môi trường khu vực.

- Tuyệt đối yêu cầu các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động tại khu dân cư phải tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường.

- Khuyến khích sử dụng nhà vệ sinh, các hệ thống xử lý nước thải cục bộ ở khu dịch vụ đáp ứng tiêu chuẩn và công nghệ tiên tiến.

7.4. Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động của môi trường.

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

Về bố cục, trong các khu đô thị có để dành các khoảng không gian trống để xây dựng các công trình nhà văn hoá, công viên vườn hoa với nhiều khoảng trống trồng cây, sân chơi tạo nên các khoảng xanh và thông thoáng ngay trong lòng khu ở. Các đường trong khu có vỉa hè rộng, trồng cây xanh hai bên đường.

Với cách bố cục được tổ chức và xây dựng với nhiều khoảng trống và diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ lại có các khu cây xanh mặt nước xen kẽ thì



đây sẽ là một khu ở khá đẹp và hạn chế ô nhiễm, lọc sạch không khí, hạn chế bụi, tạo môi trường ở sinh hoạt trong lành, hiện đại, tiện nghi. Đây sẽ là khu đô thị hiện đại, xanh, sạch, đẹp một khu điển hình về sự trong lành môi trường khu vực.

Khu vực nhà ở hiện trạng, đất ở hiện trạng, thương mại dịch vụ, công trình công cộng...: có nguy cơ phát sinh lượng lớn nước thải và chất thải rắn. Bố trí thùng rác công cộng, thu gom và xử lý triệt để chất thải phát sinh. Hệ thống xử lý nước thải tập trung đảm bảo thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả thải ra nguồn.

Giải pháp về quy hoạch: Có hai phương pháp đồng thời được thực hiện là phương pháp xử lý tự nhiên và phương pháp sử dụng trạm xử lý đối với nước thải khi chảy ra khỏi đô thị. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế hoàn toàn độc lập với thoát nước mưa, toàn bộ nước thải được thu gom về 1 trạm xử lý nước thải, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn sẽ đổ vào hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước mưa toàn bộ sẽ được đổ vào các mương nước và kết hợp sử dụng các phương pháp tự nhiên như sử dụng sinh vật thủy sinh có khả năng lọc nước, cân bằng hệ sinh thái.

7.4.1. 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 (khu thương mại dịch vụ, công cộng, nhà ở...) đảm bảo xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT.

Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý sơ bộ tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống công thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý tập trung trong khu vực.

b. Bảo vệ môi trường không khí:

Hoạt động giao thông: Định hướng xây dựng khoảng cách ly môi trường (trồng cây xanh, kênh thoát nước...) giữa khu vực phát sinh nguồn ô nhiễm do hoạt động giao thông đến khu đô thị.

Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong khu đô thị.

Quan trắc môi trường không khí định kỳ (02 lần/năm tại nút giao thông chính, khu vực tập trung dân cư).

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.

c. Bảo vệ môi trường do tiếng ồn:

Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn trong khu vực chủ yếu từ hoạt động giao thông.

Những tác động của tiếng ồn đối với sức khỏe con người thường khó đánh giá. Tuy nhiên một số có thể xác định do ô nhiễm âm thanh song có các biểu hiện khác nhau: nhức đầu, rối loạn tiêu hóa, rối loạn giấc ngủ, các tình trạng trầm cảm, rối loạn tính cách, v.v...

d. Bảo vệ môi trường đất:

Điều tra theo dõi khảo sát bảo vệ hệ sinh thái bản địa, trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái, tận dụng giống cây trồng có trong khu vực.

Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất tại khu đô thị và khu vui chơi trong khu vực.

e. Biện pháp quản lý chất thải rắn:

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 phân thành 3 loại: Chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn có thể tái chế và chất thải rắn vô cơ.

Khu vực bãi đỗ xe: Bãi đỗ xe cần tính toán việc trồng cây xanh xung quanh bãi đỗ xe, nghiên cứu biện pháp bố trí khuất tầm mắt không gây ảnh hưởng đến khu ở dân cư.

Khu vực trạm biến áp: cùng với việc xây dựng hàng rào xung quanh công trình thực hiện trồng cây với chiều rộng 2m bao quanh công trình để không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

CHƯƠNG VIII: THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

8.1. Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng nhìn:

a. Cụ thể hóa các công trình điểm nhấn được xác định từ quy hoạch phân khu, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và tạo cảm thụ tốt:

Các công trình điểm nhấn: Công trình thương mại dịch vụ, công trình giáo dục, nhà ở.

+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại: Là điểm nhấn kiến trúc từ trục đường Hùng Vương. Với công trình kiến trúc công cộng, hình thức kiến trúc hiện đại.

+ Nhà ở: Là điểm nhấn kiến trúc theo tuyến phố. Các công trình kiến trúc kết hợp với nhau tạo thành một tổng thể đồng điệu, hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống.

b. Trong trường hợp điểm nhấn không phải là công trình kiến trúc, có sử dụng không gian kiến trúc cảnh quan là điểm nhấn thì cần cụ thể hóa về cây xanh, mặt nước, địa hình tự nhiên, nhân tạo:

+ Công viên cây xanh mặt nước: Là điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan về cây xanh, mặt nước. Với các không gian tiện ích công cộng, nghỉ ngơi, giải trí, thể dục thể thao,..

+ Sử dụng tối đa các cây đã có trong khu vực quy hoạch chỉnh trang dân cư hiện hữu. Quy hoạch mới cây xanh khu vực công viên (các cây xanh đô thị như: Hoàng Yến; Lát hoa; Osaka;...) để tạo thành các chủ đề.

+ Đối với khu vực mặt nước, chòi nghỉ là nơi để nghỉ ngơi, dừng chân với kiến trúc mái ngói, vật liệu hoàn thiện thân thiện môi trường.

8.2. Xác định chiều cao xây dựng công trình:

a. Tổ chức không gian và chiều cao cho toàn khu vực nghiên cứu và cụ thể hóa đối với từng lô đất:

- Công trình thương mại dịch vụ: Chiều cao tối đa 9 tầng, chiều cao tầng 1 từ 4,0 đến 4,5m. các tầng còn lại cao từ 3,0m đến 3,9m. Đối với các công trình có tính chất đặc thù phải thi tuyển phương án kiến trúc thì có thể điều chỉnh các chiều cao công trình đảm bảo theo kết quả thi tuyển đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Công trình công cộng: Chiều cao tối đa 9 tầng. Chiều cao tầng 1 là 4,0 đến 4,5m, các tầng còn lại cao từ 3,0m đến 3,9m. Đối với các công trình có tính chất đặc thù phải thi tuyển phương án kiến trúc thì có thể điều chỉnh các



chiều cao công trình đảm bảo theo kết quả thi tuyển đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Nhà ở: Chiều cao tối đa 5 tầng. Chiều cao tầng 1 từ 3,3 đến 4,2m, các tầng còn lại cao từ 3,0-3,9m.

b. Xác định chiều cao công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu:

+ Cơ bản phù hợp với chủ trương của Tỉnh.

8.3. Xác định khoảng lùi trên từng đường phố, nút giao thông:

a. Xác định khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên từng đường phố, nút giao thông:

+ Trục đường Hùng Vương: Khu vực công trình thương mại dịch vụ khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 6m. Khu nhà ở khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 0m (khuyến khích xây dựng khoảng lùi 1,0m ~ 1,5m, đồng bộ trên tuyến phố).

+ Trục đường Điện Biên Phủ: Khu vực công trình công cộng, thương mại dịch vụ khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 6m. Khu nhà ở khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 0m (khuyến khích xây dựng khoảng lùi 1,0m ~ 1,5m, đồng bộ trên tuyến phố).

+ Trục đường mặt cắt 32m: Khu nhà ở khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 0m (khuyến khích xây dựng khoảng lùi 1,0m ~ 1,5m, đồng bộ trên tuyến phố).

+ Công viên cây xanh: Có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 0m.

b. Đề xuất khoảng lùi tạo không gian đóng/ mở bằng phương án thiết kế trên cơ sở thực trạng và giải pháp làm phong phú kiến trúc cảnh quan, đảm bảo tiện lợi trong quá trình khai thác sử dụng:

+ Đối với công trình thương mại dịch vụ: Bố trí hàng rào mềm để ngăn cách và bảo vệ, ưu tiên hàng rào bằng cây xanh và vật liệu thân thiện môi trường, hàng rào di động, cao 0,6 – 0,8m để tạo không gian thoáng cho công trình công cộng.

+ Đối với công trình công cộng: Bố trí hàng rào mềm hoặc cứng để ngăn cách và bảo vệ, ưu tiên hàng rào bằng cây xanh và vật liệu thân thiện môi trường, hàng rào di động, cao 0,6 – 2,0m để tạo không gian thoáng cho công trình.

+ Đối với công viên cây xanh: Bố trí các lối ra vào mềm cho các trục chính thuận lợi cho các hướng tiếp cận. Bố trí hàng rào mềm để ngăn cách và bảo vệ, ưu tiên hàng rào bằng cây xanh và vật liệu thân thiện môi trường,



hàng rào di động, cao 0,6 – 0,8m để tạo không gian thoáng cho công trình công cộng.

c. Việc xác định khoảng lùi tối thiểu của công trình phải tuân thủ quy hoạch phân, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành:

+ Đã tuân thủ chủ trương của Tỉnh.

8.4. Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

a. Đối với hình khối kiến trúc:

a.1. Cụ thể hóa quy hoạch phân khu: Thiết kế về tổ chức không gian cảnh quan, tạo lập hình ảnh kiến trúc khu vực:

+ Toàn thể khu vực sẽ tạo thành khu đô thị hiện đại kết hợp truyền thống về hình khối và ngôn ngữ kiến trúc. Tạo nên hình ảnh kiến trúc hiện đại, giàu bản sắc, sang trọng.

a.2. Xác định khối tích các công trình bằng giải pháp: Hợp khối hoặc phân tán:

+ Đối với công trình thương mại dịch vụ: Kiến trúc hợp khối.

+ Đối với nhà ở: Kiến trúc phân tán theo tuyến phố.

a.3. Đề xuất giải pháp cho các kiến trúc mang tính biểu tượng, điều khác:

+ Giải pháp kiến trúc theo hướng kiến trúc “hiện đại, kết hợp truyền thống” với các mái nghiêng, cột tạo các phân vị đứng, mảng không gian cho công trình.

b. Đối với hình thức kiến trúc chủ đạo:

b.1. Đề xuất hình thức kiến trúc chủ đạo là kiến trúc hiện đại hoặc kiến trúc kết hợp với truyền thống; kiến trúc mái dốc hoặc mái bằng, cốt cao độ của các tầng, hình thức cửa, ban công, lô gia:

+ Kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống, kiến trúc mái dốc kết hợp mái bằng.

+ Hình thức cửa, ban công, lô gia: Theo hình thức hiện đại kết hợp truyền thống.

b.2. Đề xuất các quy định bắt buộc đối với các kiến trúc nhỏ khác về: kích cỡ, hình thức các biển quảng cáo gắn với công trình

+ Các biển hiệu quảng cáo gắn với công trình phù hợp với kiến trúc chính. Biển có kích thước vừa phải, phù hợp, gắn kết với không gian và màu sắc kiến trúc. Không làm biển quảng cáo độc lập, nhô cao, vươn xa ra khỏi công trình làm ảnh hưởng mỹ quan. Kích thước biển quảng cáo phải phù hợp, tương quan với cảnh quan từng công trình.



c. Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất và lịch sử đô thị, cảnh quan thiên nhiên khu vực, tập quán và sự cảm thụ của người bản địa về vật liệu, màu sắc:

+ Màu sắc chủ đạo tường ghi sáng, cửa, lan can màu đậm, mái ngói màu đậm.

8.5. Hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường:

a. Đối với hệ thống cây xanh:

a.1. Thiết kế cây xanh phải sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực:

+ Quy hoạch cây xanh đô thị và cây cảnh quan theo chủng loại cây đã được phê duyệt tại Quyết định số 1355/QĐ-UBND ngày 20/7/2015 của UBND thành phố Đông Hà. Quyết định số 1215/QĐ-UBND ngày 26/6/2020 của UBND thành phố Đông Hà về điều chỉnh quy hoạch chủng loại cây xanh trên địa bàn thành phố Đông Hà.

a.2. Xác định hệ thống cây xanh đường phố, vườn hoa, công viên:

+ Cây xanh đường phố: Các loại cây khuyến khích trồng: Bằng Đài Loan; Bằng Lãng; Cọ Dầu; Điệp Vàng; Hoàng Hậu Tím; Hoàng Lan; Lát Hoa; Long Nảo; Lộc Vừng; Muồng Hoa Đào; Muồng Hoàng Yến; Nhạc Ngựa; Nhội; Ngọc Lan; Muồng Hoa Vàng; Sao Đen và Vàng Anh.

+ Vườn hoa: Các vườn hoa nhỏ trồng hoa hồng, hoa giấy,...

+ Công viên: Trồng cây xanh theo chủ đề kết hợp trồng hoa trang trí: Lộc vừng, hoàng hậu tím, hoàng lan, hoàng yến, muồng hoa vàng,..

b. Đối với mặt nước:

+ Sử dụng đập ngăn tràn để giữ nước cho hồ điều hòa, trồng cây liễu và các cây bóng mát, xung quanh đường dạo ven hồ để tạo cảnh quan.

c. Đối với quảng trường:

+ Quảng trường để tổ chức các hoạt động trong công viên cây xanh bố trí cây xanh bóng mát và cây xanh trang trí.

CHƯƠNG IX:
KHAI TOÁN KINH PHÍ, NGUỒN VỐN
PHÂN KỲ ĐẦU TƯ

9.1. Khai toán kinh phí

9.1.1. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Thông t- số 11/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc h- ớng dẫn giá ca máy& thiết bị thi công xây dựng;
- Căn cứ Thông t- số 15/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng h- ớng dẫn xác định đơn giá nhân công xây dựng;
- Căn cứ Thông t- số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng h- ớng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu t- xây dựng;
- Căn cứ theo Quyết định số 65/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng về công bố suất đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ suất đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị đã triển khai trên địa bàn thành phố trong thời gian vừa qua.

9.1.2. Khai toán kinh phí:

SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Đơn vị tính: Đồng

TT	Hạng mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT (10%)	Giá trị sau thuế
I	Chi phí đền bù GPMB	35.000.000.000		35.000.000.000
II	Chi phí xây dựng (A+B)	280.090.909.000	26.529.328.000	306.620.237.000
A	Khu vực quy hoạch mới	265.090.909.000	26.529.328.000	291.822.610.000
1	Các hạng mục công trình giao thông	143.636.364.000	14.363.636.000	158.000.000.000
2	Các hạng mục công trình HTKT	102.800.000.000	10.280.000.000	113.080.000.000
2.1	<i>San nền</i>	<i>18.227.273.000</i>	<i>1.822.727.000</i>	<i>20.050.000.000</i>
2.4	<i>Hệ thống thoát nước</i>	<i>59.090.909.000</i>	<i>5.909.091.000</i>	<i>65.000.000.000</i>
2.5	<i>Hệ thống cấp nước</i>	<i>9.572.727.000</i>	<i>957.273.000</i>	<i>10.530.000.000</i>
2.6	<i>Hệ thống điện chiếu sáng</i>	<i>15.909.091.000</i>	<i>1.590.909.000</i>	<i>17.500.000.000</i>
3	Các hạng mục công trình công nghiệp	18.654.545.000	1.876.079.000	20.742.610.000
3.3	<i>Trạm biến áp</i>	<i>1.654.545.000</i>	<i>165.455.000</i>	<i>1.820.000.000</i>



3.4	Đường dây hạ áp 0,4kV, trung áp 22kV	17.000.000.000	1.700.000.000	18.700.000.000
B	Khu vực chính trang	15.000.000.000	1.500.000.000	16.500.000.000
III	Chi phí thiết bị	30.338.181.818	3.033.818.182	33.372.000.000
IV	Chi phí quản lý dự án	4.303.000.000		4.303.000.000
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	25.472.026.000	2.542.602.000	28.015.000.000
VI	Chi phí khác	2.036.560.000	120.068.000	2.157.000.000
VII	Chi phí dự phòng			29.959.000.000
1	Do yếu tố khối lượng phát sinh	$(Gxd+Gtb+Gqlda+Gtv+Gk) \times 5\%$		18.723.362.000
2	Do yếu tố trượt giá	$(Gxd+Gtb+Gqlda+Gtv+Gk) \times 3\%$		11.234.017.000
VIII	Tổng dự toán	$Ggpmb+Gxd+Gqlda+Gtv+Gk+Gdp$		439.000.000.000

(Bảng chữ: Bốn trăm ba mươi chín tỷ đồng chẵn./.)

9.1.3. Nguồn vốn:

- Nguồn vốn ngân sách Trung ương, Tỉnh và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

9.2. Phân kỳ đầu tư

9.2.1. Giai đoạn 1 (2023 - 2025):

- Năm 2023: Khảo sát, lập quy hoạch; Phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Năm 2024 - 2025: Lập dự án đầu tư và phê duyệt dự án Trụ sở Tỉnh ủy và cơ quan.

9.2.2. Giai đoạn 2 (sau năm 2025):

- Tiếp tục đầu tư các giai đoạn 2 để hoàn chỉnh đồ án theo quy hoạch.

CHƯƠNG X: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

10.1 Kết luận:

Thực hiện đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phía Đông Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phường Đông Lương là một việc làm cần thiết, nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu phường để xây dựng khu cơ quan Chính trị - xã hội tập trung và các khu chức năng văn hóa, cây xanh, dân cư mới, thu hút đầu tư và đầu giá quyền sử dụng đất xây dựng cơ sở hạ tầng. Đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của khu vực với không gian xã hội đại, hội nhập và phát triển, kiến trúc cảnh quan điểm nhấn. Quy hoạch nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý, kế thừa và phát huy các công trình đã có cũng như quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng.

10.2. Kiến nghị:

Kính mong cấp có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phía Đông Công viên du lịch sinh thái Cọ Dầu, phường Đông Lương để đồ án sớm được triển khai các bước tiếp theo./.



CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ



CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG HẢI

Trụ sở: Ngã ba đường Hoàng Diệu - Phạm Ngũ Lão, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
ĐT: 0963444999. Email: truonghaiqt@gmail.com

Trang 55