

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG (TL: 1/500)
TRỤ SỞ LÀM VIỆC PGD NHCSXH ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI
ĐỊA ĐIỂM:
PHƯỜNG ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

GIÁM ĐỐC



ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN

GIÁM ĐỐC



PHÙNG ĐỨC THỊNH

Bà Ngọc Hương

Tháng 9 năm 2025

1. PHẦN MỞ ĐẦU

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

Ngân hàng chính sách xã hội đặc thù tác nghiệp là thường xuyên giao dịch với số lượng lớn khách hàng, nhất là vào thời điểm cuối tháng, cuối quý.

Hiện nay, trụ sở làm việc PGD Ngân hàng chính sách xã hội Đức Phổ đã xuống cấp trầm trọng, tồn tại những nhược điểm khó khắc phục, gây ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động nghiệp vụ.

Trong những năm gần đây nền kinh tế của Phường Đức Phổ đang trên đà phát triển, việc đầu tư xây dựng mới Ngân hàng chính sách xã hội Phường Đức Phổ là mối quan tâm hàng đầu của tập thể cán bộ công nhân viên. Để có nơi làm việc tốt hơn và đạt hiệu quả cao hơn, đảm bảo chỗ làm việc cho cán bộ công nhân viên trong biên chế, đảm bảo diện tích làm việc, diện tích giao dịch, xe, sân đường... Ngoài ra, số lượng hồ sơ chứng từ hiện nay tương đối nhiều, thiếu chỗ để và lưu trữ nên được để tạm tại các lối đi, không đảm bảo an toàn về tài liệu, chứng từ cần lưu trữ theo quy định và yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

Vì vậy, để cụ thể hóa đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung Phường Đức Phổ và Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chung, đáp ứng các tiêu chí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nên việc Lập quy hoạch tổng mặt bằng trụ sở làm việc Ngân hàng chính sách xã hội Phường Đức Phổ, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất với quy hoạch cấp trên là rất cần thiết, là cơ sở để triển khai dự án đầu tư và phục vụ cho công tác quản lý xây dựng.

1.2. Cơ sở thiết kế quy hoạch:

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số: 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng: Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Thông tư số 17/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 30/6/2025: Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung;

Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh)

Căn cứ Thông báo số 101/NHCS-XDCB ngày 06/01/2025 của Tổng Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội về việc Kế hoạch vốn xây dựng cơ bản năm 2025 chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh Quảng Ngãi;

2. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

2.1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội Đức Phổ, cấp giấy phép xây dựng và quản lý quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Xây dựng trụ sở làm việc Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội Đức Phổ nhằm đáp ứng được yêu cầu phát triển hiện đại hoá của hệ thống cũng như đảm bảo an toàn tiền, tài sản của Nhà nước giao cho Ngân hàng Chính sách xã hội triển khai thực hiện trên địa bàn.

2.2. Nhiệm vụ quy hoạch:

- Xác định quy mô, ranh giới khu vực thiết kế; mối quan hệ của khu quy hoạch với các khu chức năng khác trong và ngoài Phường Đức Phổ.

- Xác định tính chất, vai trò của quy hoạch. Đánh giá ưu điểm, tiềm năng, thế mạnh và những vấn đề tồn tại trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và vùng phụ cận.

- Thu thập, xử lý số liệu, tài liệu, hiện trạng kinh tế, xã hội và xây dựng tổng hợp tại khu vực quy hoạch. Phân tích và đánh giá đúng hiện trạng cảnh quan tự nhiên, dân cư, hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

- Đề xuất các giải pháp phân bố đất đai theo các nhu cầu sử dụng đất trong khu vực quy hoạch. Cân đối hợp lý việc sử dụng đất đai và xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, tiêu chí về quản lý hoạch đô thị.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý, thiết kế đô thị phù hợp với đặc thù của địa hình, cảnh quan, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật mang tính khả thi cao, phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của đô thị và các khu vực lân cận.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện và xác định các hạng mục công trình ưu tiên đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn.

2.3. Phạm vi và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc khu vực trung tâm Phường Đức Phổ có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp với Trung tâm chính trị phường Đức Phổ;
- + Phía Nam giáp quy hoạch đất trụ sở cơ quan;
- + Phía Đông giáp với Quảng trường trung tâm phường Đức Phổ;
- + Phía Tây giáp đường Đỗ Quang Thắng;

- Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Trụ sở làm việc PGD Ngân hàng chính sách xã hội Phường Đức Phổ với quy mô đất sử dụng được quy hoạch 1.200 m².

3. Đặc điểm hiện trạng khu đất xây dựng

3.1. Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên:

3.1.1. Vị trí địa lý:

- Là khu vực thuộc trung tâm Phường Đức Phổ.
- Lô đất xây dựng công trình trụ sở làm việc PGD Ngân hàng chính sách xã hội Đức Phổ có dạng hình chữ nhật, các cạnh chính lần lượt: 60,07m và 59,65m, 19,65m, 20,45m, trong đó 1 cạnh bám mặt đường chính là 19,65m.
- Lô đất hiện trạng có độ cao so với cốt vỉa hè đường phía trước trung bình từ 0,1m đến 0,2m.

3.1.2. Địa hình:

- Khu vực nghiên cứu thiết kế thuộc Phường Đức Phổ, có địa hình tương đối bằng phẳng. Cao độ tự nhiên tương đối cao nên ít chịu ảnh hưởng của lụt, nhưng vào mùa mưa lũ ảnh hưởng tương đối với các khu vực thấp.

3.1.3. Khí hậu:

- Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng chịu ảnh hưởng của gió mùa, gió mùa Tây Nam xuất hiện vào các tháng 5,6,7 mang theo hơi nóng, gió mùa Đông

Bắc xuất hiện vào tháng 11,12,1,2 mang theo hơi lạnh. Các tháng có thời tiết thuận lợi từ tháng 1 đến tháng 8, các tháng có thời tiết xấu (mùa mưa bão) vào các tháng 9,10,11.

***. Nhiệt độ:**

- Nhiệt độ bình quân hàng năm : 25⁰C
- Nhiệt độ cao nhất trung bình : 29⁰C
- Nhiệt độ thấp nhất trung bình : 22⁰C

***. Độ ẩm:**

- Độ ẩm tương đối bình quân năm : 82%

***. Năng:**

- Tổng số giờ nắng trung bình cả năm có 2.100 giờ, nắng nhiều nhất vào tháng 5, tháng 6.

***. Mưa :**

- Lượng mưa bình quân cả năm là 2500 mm.
- Tổng số ngày mưa trong năm: 120-140 ngày mưa, mùa mưa bắt đầu vào tháng 9 và kết thúc vào tháng 12, tháng 01; mưa nhiều nhất vào tháng 10,11.

3.1.4. Địa chất công trình:

- Hiện tại chưa có thăm dò địa chất cho khu vực nghiên cứu song qua khảo sát sơ bộ tại khu vực quy hoạch, căn cứ vào hồ sơ khảo sát địa chất của một số công trình có thể thấy địa chất Phường Đức Phổ tương đối ổn định.

3.1.5. Địa chất thủy văn:

❖ Thủy văn ngầm:

Qua khảo sát hiện trạng các giếng nước trong khu vực và các tài liệu nghiên cứu, Nguồn nước ngầm thấm thấu bề mặt chủ yếu từ nước mưa, nước sông suối, độ sâu từ 12-20 m, lưu lượng thấp từ 0,1-0,2l/s.

3.2. Hiện trạng dân cư và lao động:

- Theo quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Phường Đức Phổ thì dự án thuộc đất cơ quan mới, không có dân cư bên trong khu vực lập quy hoạch.

3.3. Vị trí xây dựng công trình

- Qua khảo sát vị trí thuận lợi cho xây dựng Trụ sở làm việc PGD Ngân hàng chính sách xã hội Đức Phổ, tại địa điểm: Phường Đức Phổ, Tỉnh Quảng Ngãi .
- Hiện tại khu vực dự án là cơ sở cũ, tháo dỡ xây mới

- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích khu đất dự kiến khoảng 1.200m²;

4. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

4.1. Tính chất:

Là Trụ sở cơ quan làm việc của Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội Đức Phổ.

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Căn cứ các chỉ tiêu trong đồ án quy hoạch số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ của UBND tỉnh.

Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh).

Căn cứ hiện trạng xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

5. ĐỀ XUẤT BỘ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC :

Cơ cấu tổ chức không gian:

5.1. Nguyên tắc cơ cấu tổ chức không gian

- Phương án đề xuất được nghiên cứu dựa trên định hướng quy hoạch chung Phường Đức Phổ đã được duyệt.

- Các phương án đề xuất phải tuân theo các tiêu chuẩn đô thị loại III, đúng chức năng sử dụng, không gây lãng phí cho việc đầu tư.

- Các giải pháp quy hoạch phải dựa trên thực tế hiện trạng tại khu vực nghiên cứu về điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên và xã hội ...

- Bộ cục không gian kiến trúc phải đảm bảo được các chức năng sử dụng, các khoảng lùi, chỉ giới, khoảng cách giữa hai công trình.v.v.. theo qui định. Ngoài ra phải tổ chức không gian công viên cây xanh hợp lý đảm bảo mật độ theo qui định và bố trí các chủng loại cây xanh phù hợp.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI				
TT	Sử dụng đất	Đơn vị	Diện tích	Tỷ lệ %
1	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	m2	543,8	45,32%
a	Đất xây dựng trụ sở	m2	225,0	18,75%
b	Đất xây dựng nhà phụ trợ	m2	230,0	19,17%

c	Đất xây dựng nhà xe ô tô	m2	40,0	3,33%
d	Đất xây dựng nhà xe máy	m2	36,0	3,00%
e	Đất xây dựng nhà bảo vệ	m2	12,8	1,07%
2	ĐẤT CÂY XANH THẨM CỎ	m2	126,0	10,50%
3	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	m2	116,0	9,66%
a	Bể nước PCCC (TK ngầm)	m2	36,0	3,00%
b	Mương thoát nước mặt	m2	80,0	6,67%
4	ĐẤT GIAO THÔNG	m2	414,2	34,52%
TỔNG DIỆN TÍCH		m2	1.200,0	100,00%
CÁC THÔNG SỐ VỀ XÂY DỰNG				
1	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG	45,32%		
2	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	0.74		
3	CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH	15,350 m		
4	KHOẢNG LÙI SO VỚI CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ	10,840 m		
5	CAO ĐỘ NỀN CÔNG TRÌNH SO VỚI VĨA HÈ	0,750		

- Bố cục không gian kiến trúc phải đảm bảo các góc nhìn, tầm nhìn và trường nhìn cho các điểm nhân không gian chung.

- Bố cục không gian kiến trúc tốt mang lại hiệu quả sử dụng lâu dài, góp phần làm tăng giá trị thẩm mỹ cho đô thị nói chung và công trình nói riêng. Bố cục không gian kiến trúc phải tuân thủ các giá trị mỹ học và tính lịch sử cũng như tính thời sự của đô thị hiện tại, đảm bảo phát triển bền vững và lâu dài.

6. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

- Căn cứ vào diện tích khu đất xây dựng, chỉ giới xây dựng, nhu cầu sử dụng và dây chuyền công năng của toàn bộ công trình, dự kiến quy hoạch mặt bằng tổng thể như sau:

- Lấy nhà làm việc làm trung tâm, mặt chính nhà được đặt song song với đường chính Đỗ Quang Thắng và cách chỉ giới xây dựng 10,84m.

- Nhà bảo vệ đặt sát góc giao giữa tường rào phía Nam, hướng Bắc là khu vực để xe đạp, xe máy của khách. Nhà phụ trợ đặt sau nhà làm việc chính, cách nhà làm việc chính 6,5m; khu vực để xe đạp, xe máy của cán bộ nhân viên; phòng để máy phát điện + máy bơm+ bể nước ngầm được đặt bên tường rào phía Bắc.

- Các không gian trống còn lại được bố trí sân bê tông, bãi để ô tô và bồn hoa tạo giao thông thuận tiện và cảnh quan ngoại thất sinh động.

****Nhà làm việc 3 tầng***

Diện tích xây dựng: 225m² bao gồm: khu vực giao dịch, kho tiền và phòng đệm, phòng máy chủ, các phòng làm việc, phòng họp, kho lưu trữ, khu vệ sinh tại từng tầng, hành lang giao thông, cầu thang bộ.

****Nhà phụ trợ 1 tầng***

Diện tích xây dựng: 230m² bao gồm: các phòng phụ trợ, hành lang giao thông, Gara ô tô.

****Các hạng mục phụ trợ khác bao gồm:***

- | | |
|--|----------------------|
| - Nhà thường trực, bảo vệ: | 12,80 m ² |
| - Nhà để xe khách và nhân viên | 56,0 m ² |
| - Bể nước sinh hoạt, cứu hỏa: | 125 m ³ |
| - Cổng, Tường rào: | 40,0 m |
| - Sân bê tông, đường nội bộ: | 414,2 m ² |
| - Bồn hoa, cây xanh, thảm cỏ: | 126,0 m ² |
| - Hệ thống cấp điện ngoài nhà, điện chiếu sáng sân, đường. | |

7. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

7.1. Hình thức kiến trúc:

- Tuân thủ các quy định về tầng cao, và chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công

- Tuân thủ các quy định về vị trí, màu sắc, chiếu sáng ban đêm, kích thước chung cho các biển hiệu để tạo sự thống nhất đồng bộ trên toàn tuyến phố.

Màu sắc, vật liệu:

- Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt.

- Thiết kế màu sắc cho mái công trình, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

Hàng rào:

Nên sử dụng hàng rào bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo có thể nhìn xuyên thấu qua hàng rào.

Quy định về quản lý kiến trúc:

- Theo đồ án quy hoạch chung Phường Đức Phổ được duyệt hoặc theo quy chế quản lý kiến trúc (nếu có).

Chiếu sáng

- Hệ thống chiếu sáng sẽ dùng đèn đường (cao khoảng 9m) trong trường hợp cần thiết để đảm bảo độ sáng an toàn trên vỉa hè.

- Hệ thống chiếu sáng ngoài hệ thống đèn đường chủ yếu là đèn trang trí sân vườn. Hệ thống chiếu sáng để tạo ánh sáng hắt chiếu lên công trình.

- Chú ý đến hiệu ứng ánh sáng vào ban đêm như sử dụng đèn màu, phản chiếu ánh sáng lên cây xanh và cảnh quan tự nhiên.

7.2. Hệ thống cây xanh:

- Các hồ nước, vòi phun nước (nếu có) phải được vệ sinh chăm sóc thường xuyên, tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường, phát sinh mầm bệnh.

- Các loại cây xanh phải được nghiên cứu kỹ lưỡng cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá, ... nhằm làm tăng cảnh quan cũng như cảm thụ của khách. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng, ... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh.

- Hoa trang trí nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.

8. QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

8.1. Giao thông:

8.1.1. Cơ sở thiết kế:

Căn cứ Đồ án Quy hoạch chung Phường Đức Phổ đã được phê duyệt.

Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, và tài liệu khác:

- + Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.

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

- + TCVN 13592 : 2022 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế "

Các quy hoạch, dự án có liên quan trong khu vực nghiên cứu.

8.1.2. Nguyên tắc thiết kế:

Mạng lưới đường giao thông tuân thủ các đồ án quy hoạch có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và phù hợp với định hướng phát triển không gian trong đồ án.

Các tiêu chuẩn kỹ thuật các tuyến đường tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Hệ thống đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực quy hoạch với các khu chức năng khác của đô thị; giữa các dự án đang triển khai và phương án quy hoạch.

Xây dựng hệ thống vận tải đảm bảo mối quan hệ hỗ trợ chức năng tốt nhất, các tuyến đường được phân cấp quản lý rõ ràng, làm tiền đề cho sự phát triển của khu vực.

8.1.3. Quy hoạch mạng lưới:

Để khớp nối với hạ tầng khung của đô thị, đồ án cập nhật giải pháp quy hoạch đối với tuyến đường nội bộ như sau: Xây dựng các tuyến đường trục và nội bộ này theo đúng quy hoạch đã được duyệt và tạo thành mạng lưới giao thông liên hoàn.

a) Giao thông đối ngoại

* Đường Đỗ Quang Thắng ($B_n=13,5m$): nằm ngoài ranh giới quy hoạch.

- Bề rộng mặt đường: $B_m=7,5m$

- Bề rộng vỉa hè: $B_{vh}=2 \times 3,0m$

b) Giao thông đối nội:

* Sân đường nội bộ của trụ sở: Bề rộng mặt đường từ $B_n=3,7m$ đến $16,5m$

8.1.4. Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng

Chỉ giới đường đỏ: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

Chỉ giới đường đỏ của mạng lưới đường được xác định trên cơ sở các trục ngang điển hình được xác định cụ thể trên bản vẽ quy hoạch giao thông.

Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

8.2.1 Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ bản đồ đo đạc địa hình do chủ đầu tư cung cấp.
- Tài liệu thủy văn do trạm thủy văn Quảng Ngãi cung cấp.
- Tuân theo TCVN 7957-2008: “Thoát Nước-Mạng Lưới Bên Ngoài Và Công Trình”

- Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ.

- Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh).

8.2.2. Nguyên tắc thiết kế:

Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để giảm khối lượng san lấp nền.

Nền sau khi san lấp phải thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông.

Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Lợi dụng địa hình và hệ thống thoát nước hiện trạng để xây dựng hệ thống thoát nước hợp lý, giảm chi phí đầu tư.

Các tuyến cống thoát nước được thiết kế và xây dựng đồng bộ khi thi công xây dựng đường giao thông để giảm khối lượng đào đắp và phá dỡ nền đường.

8.2.3. Giải pháp san nền:

Tận dụng nền địa hình hiện trạng của khu đất; lô đất trong khu vực được tổ chức san nền với hướng dốc xuôi về tuyến đường giao thông ở hướng Đông và thoát nước ra hệ thống thoát nước chung của đô thị theo quy hoạch chung được duyệt; độ dốc san nền trong các lô dao động từ 0,2% ÷ 0,4%, hệ số đầm chặt K=0.9. Cao độ nền công trình không chế lấy cao hơn cao độ tim đường tại khu vực từ 0,1-0,3m.

8.2.4. Giải pháp thoát nước mưa:

a) Tính toán thủy lực:

Tính toán thủy lực hệ thống thoát nước theo quy phạm được thực hiện theo phương pháp cường độ mưa giới hạn (TCVN 7957: 2008)

Lưu lượng tính toán thoát nước mưa của tuyến cống (l/s) được xác định theo công thức sau: $Q = q.C.F$ (l/s)

Trong đó:

F: Diện tích lưu vực tính toán (ha);

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C: Hệ số dòng chảy _ phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P.

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

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

Trong đó :

A, C, b, n: Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương. Đối với Quảng Ngãi, các hệ số được xác định là: A = 2590, C = 0,58, b = 16, n = 0,67.

t: thời gian tập trung dòng chảy (phút)

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

Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước mưa:

Dựa vào lưu lượng thiết kế đã xác định được, tính toán thủy lực nhằm mục đích xác định khẩu độ của từng đoạn ống và các thông số khác như: tốc độ dòng chảy, chiều cao nước chảy trong cống, độ sâu chôn cống, ...

Sử dụng công thức Manning để tính toán thủy lực:

$$Q = 1/n \times A \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (m³/s);

I: Độ dốc thủy lực;

R: Bán kính thủy lực;

A: Tiết diện cống (m²);

N: Hệ số nhám Manning; Đối với cống tròn BTCT n= 0,013

b) Giải pháp thiết kế:

Hệ thống thoát nước cho khu vực là hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước nước thải. Nước mưa trên bề mặt sẽ được gom về các trục giao thông chảy vào các tuyến cống thoát nước được bố trí chính giữa đường giao thông qua các hố thu.

Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT với các kích thước thay đổi từ cống tròn D300. Tổ chức thoát nước theo độ dốc của đường giao thông.

c) Kết cấu tuyến thoát:

Sử dụng ống cống bê tông ly tâm đặt dưới nền đường, thoát nước tự chảy.

Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí ga thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các ga thu khoảng 20m;

Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $V_{min} \geq 1 \text{ m/s}$. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 7 \text{ m/s}$.

Các ống cống nằm dưới mặt đường, độ sâu chôn cống tối thiểu $\geq 0.7 \text{ m}$ và phải chịu được tải trọng từ H10-H30.

Các tuyến thoát nước sẽ được dẫn ra các sông suối trong khu vực sao cho khả năng thoát nước trong cống là nhanh nhất.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	LOẠI	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Cống tròn BTCT D300	m	133
2	Hố thu nước mưa	Cái	8
3	Cửa xả	Cái	1

8.3. Cấp nước

8.3.1 Cơ sở lập quy hoạch

- Căn cứ bản đồ đo đạc địa hình do chủ đầu tư cung cấp.
- Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ.

- Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh).

- Tiêu chuẩn TCXDVN 33:2006 Mạng lưới đường ống cấp nước và công trình.

- Luật Phòng cháy và Chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy Chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-1:2016 về các công trình hạ tầng kỹ thuật- Công trình cấp nước.

8.3.2. Nguyên tắc thiết kế

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng khép kín kết hợp mạng cụt.

- Việc tính toán mạng lưới dựa trên các cơ sở sau:

- Áp lực nước tại điểm tiêu thụ không được nhỏ hơn 22m trong điều kiện bình thường và không được nhỏ hơn 15m khi có cháy xảy ra.

- Tất cả các đường ống cấp nước phải chôn sâu dưới mặt đất ít nhất là 0,70m đối với ống có đường kính D100mm và 0,3m đối với ống có đường kính D50mm.

- Mạng lưới đường ống được tính toán đảm bảo trong 2 trường hợp bất lợi nhất:

Giờ dùng nước lớn nhất.

Giờ dùng nước lớn nhất + cứu hỏa.

8.3.3. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

- Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng: QCVN 01:2021/BXD

- Nước cấp công trình công cộng: $q_1 = 2 \text{ lít/m}^2 \text{ sàn/ngđ} = 2 \times 932 = 1.864 \text{ lít}$

- Nước tưới cây, bồn hoa: $q_2 = 3 \text{ lít/m}^2 \text{ /ngđ} = 3 \times 390 = 1.170 \text{ lít}$

- Nước rửa sân, đường: $q_3 = 0,4 \text{ lít/m}^2 \text{ /ngđ} = 0,4 \times 1.303,4 = 521,36 \text{ lít}$

- Nước thất thoát rò rỉ $q_4 = (q_1 + q_2 + q_3) \times 15\% = 3.555,36 \times 15\% = 533,304 \text{ lít}$

8.3.4. Tính toán nhu cầu dùng nước:

- Lưu lượng tính toán nhu cầu cấp nước sinh hoạt cho một ngày được tính toán trong bảng sau:

TT	KHU VỰC THIẾT KẾ	QUY MÔ	% PHỤC VỤ	MẬT ĐỘ THIẾT KẾ	ĐƠN VỊ TÍNH M ²	QCVN 01:2021 (LÍT)	LƯU LƯỢNG NƯỚC TIÊU THỤ (LÍT)
1	Nhà làm việc NHCSXH		100		1.449	2	2.898
2	Nước tưới cây, bồn hoa		100		226	3	678
3	Nước rửa sân, đường		100		1.052	0,4	420,8
4	Nước thất thoát, lấy theo % (1+2+3)			15%			599,5
	Tổng nhu cầu dùng nước						4.596,3

- Lưu lượng nước cấp tính toán trung bình 1 ngày đêm:

$$Q_{\text{ngày tb}} = 4,6 \text{ (m}^3\text{/ngày)}$$

- Lưu lượng nước cấp tính toán trong ngày dùng nước nhiều nhất (Mục 3.3 TCXD 33-2006):

$$Q_{\text{ngày max}} = K_{\text{ngày max}} * Q_{\text{ngày tb}}$$

trong đó: Hệ số dùng nước không điều hòa ngày: $K_{\text{ngày max}} = 1.2$

$$\Rightarrow Q_{\text{ngày max}} = 5,52 \text{ (m}^3\text{/ngày)}$$

8.3.5. Tính toán thủy lực đường kính ống cấp nước

- Lưu lượng giờ tính toán lớn nhất của ngày dùng nước nhiều nhất được xác định theo công thức: (Mục 3.3 TCXD 33-2006)

$$Q_{\text{h max}} = K_{\text{h max}} * Q_{\text{ngày max}} / 24 \text{ (m}^3\text{/h)}$$

trong đó, hệ số dùng nước không điều hòa giờ xác định theo công thức:

$$K_{\text{h max}} = \alpha_{\text{max}} * \beta_{\text{max}}$$

với: $\alpha_{\text{max}} = 1.2$;

β_{max} : hệ số kể đến số dân trong khu dân cư (TCXD33-2006, bảng 3.2)

Số người làm việc tại trụ sở 16 người $\Rightarrow$ chọn $\beta_{\text{max}} \approx 4,5$

$$K_{\text{h, max}} \approx 1.2 * 4,5 = 5,4$$

$\Rightarrow$ Lưu lượng giờ tính toán lớn nhất của ngày dùng nước nhiều nhất:

$$Q_{\text{hmax}} = 5,4 * 6,14/24 = 1.38 \text{ (m}^3/\text{h)} = 0,00038 \text{ (m}^3/\text{s)}$$

- Bảng tính toán thủy lực đường kính ống cấp nước khu dân cư:

Đường kính ống cấp nước được tính toán theo công thức:

$$D = \sqrt{\frac{4 * Q}{\pi * V}}$$

Chọn D = 100 mm

Trường hợp có cháy xảy ra, lưu lượng nước chữa cháy: q = 5 l/s cho 1 đám cháy (Bảng 12 điều 10.3 TCVN 2622-1995)

Diễn giải	Q (m ³ /s)	V (m/s)	D tính toán (m)	Chọn D (m)	V thực (m/s)
Đường ống cấp nước chính khi có cháy	0,00038	1.5	0,01622	0.1	0,0395

Vậy chọn đường kính ống cấp nước phân phối: D = 100mm

Đường kính trục ống cấp nước chính cho sinh hoạt và chữa cháy: D = 100mm.

8.3.6. Phương án cấp nước:

Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước đặt tại trung tâm của phường thông qua tuyến ống D100 dọc tuyến đường Đỗ Quang Thắng.

Để bảo đảm an toàn, liên tục cho mạng lưới khi cấp nước trong trong điều kiện bình thường hay có sự cố về đường ống. Nên chọn hệ thống mạng lưới vòng để cấp nước. Để cấp nước cho khu dân cư... dùng mạng lưới cụt gồm các đường ống dịch vụ lấy từ đường ống phân phối (cấp II) (không được đấu nối trực tiếp vào đường ống truyền tải (cấp I)) để cung cấp nước đến từng khu ở và các công trình dùng nước.

* Mạng lưới đường ống cấp nước:

Mạng lưới cấp nước sinh hoạt được thiết kế theo kiểu mạng vòng. Đường kính ống thiết kế D100(110).

Mạng lưới đường ống cấp 3: Là mạng ống dịch vụ đấu nối vào mạng cấp 2 tùy vào từng vị trí công trình cụ thể. Mạng đường ống dịch vụ có đường kính D50 (63) được thiết kế đi trong hào kỹ thuật phía trước nhà sẵn sàng cho việc đấu nối vào nhà sau này.

Tổng hợp khối lượng đường ống cấp nước

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	Ống cấp nước HDPE D40	m	70

2	Ổng cấp nước lạnh D20,D25,D32	m	90
---	-------------------------------	---	----

8.4. Cấp điện:

8.4.1. Cơ sở lập quy hoạch:

- Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ.

- Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh).

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

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QHXD QCVN: 01/2021/BXD.

8.4.2. Chỉ tiêu cấp điện:

Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QHXD QCVN: 01/2021/BXD.

- Công cộng, dịch vụ, du lịch, hỗn hợp: 20-30W/m² sàn.

- Cây xanh: 5kW/ha.

- Giao thông: 10-12kW/ha.

8.4.3. Phụ tải dùng điện:

Bảng phụ tải dùng điện như sau:

TT	Danh mục	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Quy mô (hộ)	Chỉ tiêu		Phụ tải (kW)
1	Diện tích sàn trụ sở	0,145			200	kw/ha	29
2	Đất cây xanh	0,022			5	kw/ha	0,11
3	Giao thông	0,105			100	kw/ha	10,5
	Tổng						39,61

* Hệ số đồng thời: $K_{đt} = 0,65$

* Hệ số công suất: $\cos\varphi = 0,9$

* Công suất tác dụng: $P_{td} = P \cdot K_{đt} = 25,74$

* Công suất biểu kiến: $S = P_{td} / \cos\varphi = 28,6 \text{ kVA}$

* Vậy chọn 01 MBA có công suất mỗi máy là 50 kVA

8.4.4. Phương án cấp điện:

***Đường dây trung thế và TBA cấp điện cho trụ sở:**

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp 50kVA-22/0,4kV cấp điện cho trụ sở.

- Xây dựng mới 01 tủ điện RMU.

- Xây dựng mới 04 tủ điện công trình.

***Đường dây điện 0.4kV dọc theo các đường nội bộ trong trụ sở:**

- Xây dựng mới tuyến đường dây hạ thế: 85 m.

***Đường dây điện chiếu sáng :**

- Xây dựng mới đường dây điện chiếu sáng 138m. Đèn chiếu sáng 80W xây dựng mới là 08 bộ.

8.5. Quy hoạch thoát nước thải, VSMT, quản lý CTR và nghĩa trang

8.5.1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ.

- Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh).

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

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QHXD QCVN: 01/2021/BXD.

Chỉ tiêu tính toán

- Các chỉ tiêu thoát nước thải: lấy bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt

Stt	Thành phần	Lưu lượng nước cấp (m3/ngđ)	Lưu lượng nước thải (m3/ng.đ)
1	Nước sinh hoạt	1,864	1,49

8.5.2. Giải pháp thoát nước thải

- Trên cơ sở hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung, đề xuất giải pháp hệ thống thu gom nước thải riêng, đưa về trạm xử lý nước thải đã được quy hoạch.

- Nước thải trụ sở cơ quan cần được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống.

- Hệ thống thu gom nước thải bằng ống uPVC D200 dài 83,54m.

- Trên các đường cống tự chảy bố trí 04 hố ga cấu tạo, khoảng cách giữa các hố ga được thiết kế trung bình 20m/hố ga.

8.5.3. Vệ sinh môi trường

- Tỷ lệ thu gom chất thải rắn (CTR) là 1kg/người.ngày. Chất thải rắn công trình công cộng bằng 15% CTR sinh hoạt.

STT	Thành phần thải rác	Tiêu chuẩn	Quy mô/ Số người	Lượng rác thải (T/n.đ)
1	Chất thải rắn sinh hoạt	0,9kg/người-ng.đ	16	14,4

2	Chất thải rắn công trình công cộng	15%Rsh		2,16
	Tổng cộng			16,56

- Các loại hình chất thải rắn của khu vực bao gồm: CTR sinh hoạt và CTR công cộng, dịch vụ. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh; CTR vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại... sẽ thu hồi để tái chế. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

- Rác thải được thu gom theo đúng các phương thức phù hợp với quy hoạch:

+ Rác thải tại nhà làm việc, nhà phụ trợ và các khu vực khác được thu gom đựng trong các sọt rác chuyên dụng chuyển xuống nơi tập kết theo quy định trong khuôn viên kho bạc bằng nhân viên tạp vụ, sau đó chuyển đến nơi tập trung rác.

+ Với các nơi công cộng như khu vực sân đường nội bộ... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích nhỏ và có kiểu dáng phù hợp, khoảng cách 50-100m/thùng.

- Rác thải sau khi thu gom được đưa về các điểm trung chuyển và được đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

8.6. Quy hoạch thông tin liên lạc:

8.6.1. Cơ sở thiết kế.

- Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ.

- Căn cứ Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh).

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

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QHXD QCVN: 01/2021/BXD.

- Tình hình phát triển mạng thông tin liên lạc tỉnh Quảng Ngãi trong những năm gần đây;

- Cấu trúc mạng viễn thông tỉnh Quảng Ngãi;

- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

8.6.2. Các chỉ tiêu và nhu cầu:

Hệ thống telephone, fax:

- Sử dụng mạng điện thoại cố định, fax của nhà cung cấp dịch vụ VNPT, trang thiết bị đồng bộ, hiện đại, phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam, xuất sứ từ các nước có nền công nghiệp phát triển. Có thể lắp đặt 1 tổng đài nội bộ công nghệ kỹ thuật số dung lượng 6 – 10 số.

- Trang thiết bị thông tin di động phục vụ cho việc chuyển tiền được lắp đặt theo quy định của Hệ thống Ngân hàng Chính sách xã hội.

Hệ thống mạng máy tính: Hệ thống mạng máy tính, trang thiết bị tin học được lắp đặt hiện đại, đồng bộ theo quy định của Ngân hàng Chính sách xã hội.

9. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

9.1. Hiện trạng môi trường tự nhiên

9.1.1. Môi trường nước

- Nhìn chung chất lượng nước hiện nay đã bị suy giảm do ảnh hưởng bởi các hoạt động của con người trong lĩnh vực kinh tế, xã hội và đời sống. Nguồn nước thải sinh hoạt, kinh doanh dịch vụ với các chất cặn lơ lửng hữu cơ, vô cơ và các thành phần khác từ các hoạt động trên hàng ngày đổ vào nguồn nước và tích tụ từ nhiều năm làm cho một số thủy vực nước bị ô nhiễm. Tuy nhiên theo kết quả quan trắc và phân tích hằng năm tại một số điểm đặc trưng trên sông thì chất lượng nước sông trong khu vực quy hoạch vẫn còn tốt, chưa bị biến đổi nhiều.

- Nhìn chung khu vực này thì nguy cơ ô nhiễm nguồn nước không cao.

9.1.2. Môi trường đất

-Nguyên nhân chính gây ô nhiễm môi trường đất là do chất thải trong sinh hoạt của người dân và chất thải trong các hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên lượng chất thải này vẫn chưa gây ảnh hưởng lớn đến môi trường đất.

9.1.3. Môi trường không khí – tiếng ồn

- Môi trường không khí tại khu vực đồ án quy hoạch nhìn chung khá trong lành. Nguồn phát sinh yếu tố gây ô nhiễm không khí tại khu vực chủ yếu là do các phương tiện tham gia giao thông, tuy nhiên không đáng kể.

9.1.4. Môi trường sinh thái

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc trung tâm phường và vùng lân cận chủ yếu là hệ sinh thái nông nghiệp và rừng sản xuất tạo nên vùng lõi xanh điều hòa khí hậu.

9.2. Các vấn đề môi trường cần lưu ý trong quá trình lập quy hoạch:

- Bảo vệ môi trường nước, giữ lại không gian lưu chứa nước, vừa góp phần bảo vệ môi trường tự nhiên vừa góp phần giảm thiểu nguy cơ ngập úng.

- Cân bằng lợi ích từ sự phát triển và nguy cơ ô nhiễm môi trường, phá hỏng cảnh quan thiên nhiên và ảnh hưởng đến môi trường và hệ sinh thái.

- Tác động của quá trình đô thị hóa đến công tác bảo tồn các giá trị văn hóa và cảnh quan trong khu vực quy hoạch.

9.3. Đánh giá sự phù hợp của các mục tiêu quy hoạch với các mục tiêu môi trường

Căn cứ tầm nhìn chung của quy hoạch, các định hướng về bảo vệ môi trường của tỉnh Quảng Ngãi nói chung và các đơn vị hành chính cấp huyện có liên quan

đến khu vực quy hoạch nói riêng đề xuất các mục tiêu môi trường cho khu vực quy hoạch như sau:

- Xây dựng các công trình dịch vụ, công cộng, thương mại mới thân thiện với môi trường, giảm thiểu tối đa các ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường trong quá trình xây dựng, vận hành.

- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực phường Đức Phổ, kiểm soát các tác động trong quá trình xây dựng. Góp phần kiểm soát các vấn đề môi trường còn tồn tại của các khu vực dân cư cũ, từ đó đưa ra được sự thống nhất trong công tác quản lý các vấn đề về môi trường.

9.4. Dự báo diễn biến môi trường khu vực quy hoạch

Tải lượng ô nhiễm được tính toán dựa trên các nguồn phát thải sinh hoạt.

9.4.1. Dự báo diễn biến môi trường nước.

Nguồn và thành phần gây ô nhiễm nước: Nguồn phát sinh các chất ô nhiễm nước mặt chính trong khu vực là nước thải sinh hoạt của các khu dân cư, cơ sở y tế, trường học, các hoạt động sản xuất cụm công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp.

Bảng đánh giá các nguồn và thành phần các chất ô nhiễm nước

TT	Nguồn ô nhiễm	Khu vực ô nhiễm	Thành phần - mức độ ô nhiễm
1	Hoạt động sinh hoạt		
1.1	Nước thải từ hoạt động sinh hoạt của khu dân cư. Nước thải từ hoạt động sinh hoạt các trường học, cơ quan	Nguồn nước mặt các hồ cảnh quan, dọc sông, hồ, ruộng	Các chất hữu cơ, cặn lơ lửng, các chất dinh dưỡng (N, P), coliform gây ô nhiễm và phú dưỡng nguồn nước mặt.

** Tải lượng các chất gây ô nhiễm.*

- Căn cứ theo tiêu chuẩn thoát nước trong đồ án quy hoạch, nhu cầu thải nước sinh hoạt là 100 l/người.ngày. Nước thải sinh hoạt chứa cặn bã, các chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (BOD/COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh vật gây bệnh. Căn cứ vào các tải lượng ô nhiễm tính toán nhanh nêu tại bảng dưới, dự báo tải lượng các chất ô nhiễm sinh ra từ nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch chi tiết trong bảng dưới đây.

- Căn cứ vào các tải lượng ô nhiễm tính toán nhanh nêu trên, có thể dự báo nồng độ các chất ô nhiễm sinh ra từ nước thải sinh hoạt của 16 người trong nước thải sinh hoạt của khu vực quy hoạch như sau:

Bảng tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Chỉ tiêu phát thải (*) (g/người/ngày)	Tải lượng chất ô nhiễm (g/ngày)
1	BOD ₅	35	560

TT	Chất ô nhiễm	Chỉ tiêu phát thải (*) (g/người/ngày)	Tải lượng chất ô nhiễm (g/ngày)
2	COD	50	800
3	SS	65	1040
4	Nitrat (tính theo N ₂)	8	128
5	Phốtphat	1,7	27,2

Nguồn: () Rapid Environmental Assessment, WHO, 1993 tham khảo*

Từ số liệu tính toán sơ bộ, định hướng đưa ra các giải pháp xử lý phù hợp và tuân thủ theo QCVN 14-MT: 2015/BTNMT.

9.4.2. Dự báo diễn biến môi trường không khí, tiếng ồn

- Đánh giá chung: Chất lượng không khí khu vực bị tác động mạnh ở giai đoạn đầu thực hiện quy hoạch (giai đoạn thi công xây dựng), các thông số môi trường như bụi, CO, NO_x, SO_x và tiếng ồn có thể vượt TCCP nhiều lần tại các công trường xây dựng. Tuy nhiên ở giai đoạn sau, chất lượng không khí khu vực có sự cải thiện rõ rệt với diện tích không gian cây xanh và mặt nước được mở rộng không khí trong lành, góp phần cải thiện sức khỏe người dân đô thị.

9.4.3. Dự báo diễn biến môi trường đất

** Thay đổi về sử dụng đất*

- Sự phát triển của hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế xã hội theo quy hoạch sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất. Sự chuyển đổi sử dụng đất từ mục đích nông nghiệp sang mục đích công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và sang đất ở sẽ tạo nên sức ép về đáp ứng nhu cầu lương thực, thực phẩm không những cho khu vực mà còn liên quan đến những khu vực lân cận trong bố trí cây trồng và cơ cấu sử dụng đất. Sự suy giảm diện tích đất nông nghiệp sẽ 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. Điều này sẽ tác động tiêu cực đến chất lượng đất.

** Thay đổi về chất lượng đất*

- Chất thải đô thị gây ô nhiễm đất: Nếu không áp dụng giải pháp thu gom và xử lý CTR thì CTR bao gồm những thành phần, tạp chất phức tạp sẽ bị phân hủy bởi các điều kiện tự nhiên, kết quả của quá trình này không chỉ ô nhiễm môi trường không khí mà nước rỉ từ rác hữu cơ sẽ kết hợp với sự phóng thích các kim loại nặng như: Pb, Cd, Cu, Zn,... từ các vật liệu, thiết bị công nghiệp không được phân loại làm ô nhiễm đất.

9.4.4. Dự báo diễn biến môi trường sinh thái

- Hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở vật chất kỹ thuật có thể gây ô nhiễm bụi lơ lửng cục bộ khu vực. Trong quá trình khuếch tán và lắng đọng, bụi che phủ thân, lá cây làm giảm sự quang hợp và hô hấp của cây dẫn đến cản trở sự phát triển của chúng.

- Nhiều hoạt động diễn ra trong quá trình thực hiện quy hoạch như chuyển đổi sử dụng đất, xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, cơ sở hạ tầng kỹ thuật sẽ làm biến đổi hệ sinh thái trong khu vực như ảnh hưởng đến diện tích sinh sống của các loài động thực vật trong khu vực, ảnh hưởng đến tập quán sinh sống của các loài động vật, gây mất cân bằng sinh thái.

9.4.5. Dự báo diễn biến môi trường kinh tế - xã hội

a. Môi trường kinh tế - xã hội

Tác động tích cực:

Với việc quy hoạch định hướng và đầu tư xây dựng Trụ sở làm việc Phòng giao dịch Ngân hàng Chính sách xã hội Đức Phổ sẽ thuận lợi cho việc giao thương phát triển kinh tế - xã hội. Đồng thời cũng tạo ra các cơ hội về việc làm góp phần cải thiện đời sống của người dân.

Quy hoạch xây dựng công trình cơ sở hạ tầng hiện đại như cấp điện, cấp nước, giao thông, vệ sinh môi trường, công sở... sẽ tăng khả năng tiếp cận tới các dịch vụ xã hội cho người dân.

Tác động tiêu cực:

Thực hiện quy hoạch cũng ảnh hưởng trực tiếp đến nhiều hộ gia đình qua quá trình xây dựng...

b. Sức khỏe môi trường và cộng đồng

Tác động tích cực:

Về cơ bản các định hướng quy hoạch đã hướng đến việc cải thiện chất lượng môi trường, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Điều này làm giảm các nguy cơ về bệnh tật liên quan đến chất lượng môi trường.

Tác động tiêu cực:

Quá trình xây dựng các dự án luôn tác động đến môi trường thông qua các yếu tố: địa chất công trình, địa chất thủy văn, hệ sinh thái... và các chất thải rắn. Lốp bụi hàng ngày do xây dựng tạo ra. Khi đó hàm lượng BOD5, COD, TSS... cao lên, ngoài ra môi trường có thể bị nhiễm bẩn dầu, mỡ, dung môi... nếu không có các biện pháp xử lý triệt để. Điều này làm ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của cộng đồng dân cư.

Quá trình hoạt động sẽ thải ra lượng các chất ô nhiễm trong nước thải, khí thải và chất thải rắn... nếu không có các biện pháp bảo vệ môi trường hợp lý sẽ có nguy cơ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân.

9.4.6. Dự báo diễn biến rủi ro môi trường và BĐKH

Trong bối cảnh biến đổi khí hậu hiện nay và tương lai với dự báo bởi những hiện tượng mưa lớn tập trung thất thường thì cũng sẽ xuất hiện nguy cơ ngập lụt nói chung và khu vực nghiên cứu nói riêng, các hiện tượng như giông bão, sạt lở, giông lốc có xu hướng xảy ra thường xuyên và ngày càng mạnh hơn.

9.5. Các giải pháp nhằm giảm thiểu, khắc phục các tác động đến môi trường khu vực quy hoạch

9.5.1. Các giải pháp chung cho toàn khu vực quy hoạch

- Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng, cải tạo đô thị, cơ sở hạ tầng: các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng như: Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn; Phun nước quét đường thường xuyên; Điều phối xe hợp lý tránh ảnh hưởng gây ùn tắc giao thông; Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn; Hạn chế thi công vào ban đêm ở các khu vực đông dân cư sinh sống; Thực hiện dự án theo đúng tiến độ, không kéo dài... các cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm kiểm tra giám sát thường xuyên việc tuân thủ cam kết của chủ đầu tư và có chế tài xử phạt hợp lý và kịp thời.

- Giảm thiểu ô nhiễm không khí, tiếng ồn do hoạt động giao thông: Lắp đặt các biển báo và tín hiệu giao thông phù hợp để điều phối lưu thông phù hợp đặc biệt ở các nút giao lộ để tránh gây ùn tắc giao thông, vốn là nguyên nhân gây ô nhiễm không khí cục bộ. Có chính sách khuyến khích tiết kiệm năng lượng giúp giảm thiểu nhiên liệu tiêu thụ từ đó giảm phát thải.

- Các giải pháp giảm thiểu tác động do nước thải: Các công trình phải xây dựng bể tự hoạt đạt chuẩn trước khi xả nước thải ra hệ thống cống thoát nước thải đô thị. Nước thải phải được thu gom toàn bộ về nhà máy xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau khi xử lý phải đạt các tiêu chuẩn ở cột B của Quy chuẩn QCVN 14-MT: 2015/BTNMT trước khi xả ra nguồn.

- Giảm thiểu tác động do chất thải rắn: Hoàn thiện hệ thống thu gom rác khu đô thị (khu dân cư và các công trình công cộng, thương mại...) trong khu vực quy hoạch theo định hướng phân loại tại nguồn. Bố trí hệ thống thùng rác phù hợp để thu gom rác đường phố và tập trung rác các khu vực dân cư có định hướng thu gom theo khu vực. Bố trí các trạm trung chuyển tại vị trí phù hợp, có khoảng cách ly an toàn và có quy mô diện tích đủ để bố trí các công trình hạ tầng bảo vệ và xử lý môi trường. Giáo dục ý thức cộng đồng dân cư không vứt rác bừa bãi.

- Giảm thiểu tác động do biến đổi khí hậu: Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu của thị trấn. Thực hiện đúng các quan điểm quy hoạch dành nhiều diện tích cho cây xanh và mặt nước giúp tăng khả năng thoát nước và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu. Cần thiết phải được khảo sát thăm dò lòng sông để có biện pháp xử lý kịp thời các hiện tượng sạt lở bờ ở một số khu vực. Thực hiện đồng bộ hệ thống thoát nước đô thị, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp.

9.5.2. Phân vùng môi trường và các giải pháp cho từng phân vùng

* Phân vùng đất công trình công cộng, trường học, y tế

- Đây là khu vực bố trí các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu cho khu đô thị, với mật độ xây dựng thấp (dưới 50%) và tầng cao không quá 5 tầng. Khu vực này có khả năng đóng góp quỹ không gian xanh cho toàn đô thị, góp phần tạo ra điều kiện vi khí hậu tốt, vì vậy cần có giải pháp khuyến khích việc trồng cây xanh trong các khu vực không xây dựng của từng thửa đất, đặc biệt khuyến khích việc cho phép các không gian xanh này tiếp cận và kết nối với không gian xanh, mặt nước chung của toàn khu đô thị và có thể hướng tới trở thành không gian sử dụng chung.

- Bên cạnh đó đây cũng là các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu góp phần tạo ra điều kiện sống tốt cho người dân khu đô thị về mặt văn hóa – tinh thần. Khuyến khích việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội mang tính công ích đáp ứng nhu cầu của các thành phần dân cư, tuy nhiên không hạn chế việc đầu tư xây dựng các công trình có chất lượng cao nhưng phải đảm bảo khả năng tiếp cận tối thiểu của người dân trong khu đô thị.

9.5.3. Chương trình quản lý và quan trắc môi trường

Cơ quan quản lý địa phương phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thường xuyên giám sát và tuyên truyền về các hoạt động thu gom chất thải rắn trên địa bàn, kiểm tra và giám sát hoạt động hệ thống thoát nước thải đặc biệt là của nhà máy xử lý nước thải.

Thực hiện các Chương trình quan trắc định kỳ do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi thực hiện nhằm phục vụ cho công tác quan trắc định kỳ và xây dựng báo cáo hiện trạng môi trường của tỉnh.

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. Cụ thể như sau:

Mạng lưới quan trắc chất lượng không khí và tiếng ồn: bố trí trên điểm đầu vào dự án của các tuyến giao thông như đường quốc, huyện lộ hiện hữu và tại nút giao trung tâm khu đô thị, các trục đường lớn cụm công nghiệp - TTCN.

Mạng lưới quan trắc tổng hợp: bố trí tại các vị trí điểm tập trung rác, các khu vực trung tâm đô thị và một số vị trí bãi đỗ xe có quy mô lớn.

10. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

10.1. Kết luận

Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Phòng giao dịch Ngân hàng Chính sách xã hội Đức Phổ đã cụ thể hóa các định hướng đã xác định trong đồ án Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung và Quyết định số 1071/QĐ-UBND ngày 25/9/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), dự án đã thực hiện phù hợp với thực tế phát triển, phát triển khu vực trở thành “Đô thị trung tâm hành chính - chính trị, trung tâm kinh tế, cửa ngõ phía

Nam của tỉnh Quảng Ngãi” trên cơ sở phát huy các lợi thế khu vực, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo nên một quần thể đô thị hài hòa, góp phần phát triển kinh tế xã hội tại khu vực đô thị trung tâm nói riêng và Phường Đức Phổ nói chung.

10.2. Kiến nghị

Để quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Phòng giao dịch Ngân hàng Chính sách xã hội Đức Phổ sớm được thực hiện, kính đề nghị UBND phường Đức Phổ xem xét phê duyệt để có cơ sở nhanh chóng triển khai các bước tiếp theo theo quy định./.

DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TL:1/500

TÊN ĐỒ ÁN: LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 CÔNG TRÌNH TRỤ SỞ LÀM VIỆC PGD ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI

Stt	Nội dung công việc	Đơn vị	Quy mô/ Hệ số	Định mức/ Đơn giá	Chi phí trước thuế (đồng)	Thuế VAT	Chi phí sau thuế (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí tư vấn lập quy hoạch	ha	0,12		194.474.208	8%	210.032.145	LQH
1	Chi phí lập đồ án QHTMB (65% QHCT)	ha	0,12	183.300.000	183.300.000	8%	197.964.000	QH
2	Chi phí khảo sát đo vẽ bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch	ha	0,12	Xem dự toán chi tiết	10.271.000	8%	11.092.680	KS
3	Chi phí giám sát khảo sát xây dựng	%	4,072		418.235	8%	451.694	GSKS
4	Chi phí thẩm tra dự toán lập Quy hoạch và khảo sát đo vẽ bản đồ địa hình	%	0,25		484.973	8%	523.771	
II	Chi phí quản lý dự án	%	3,446	194.474.208	6.701.581	8%	7.237.708	
III	Chi phí nghiệp vụ lập quy hoạch				51.140.700		51.140.700	
1	Chi phí Thẩm định đồ án quy hoạch	%	12,30	183.300.000	22.545.900		22.545.900	
2	Chi phí Quản lý quy hoạch	%	10,60	183.300.000	19.429.800		19.429.800	
3	Chi phí Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng	%	2	183.300.000	3.666.000		3.666.000	
4	Chi phí công bố quy hoạch	%	3	183.300.000	5.499.000		5.499.000	
IV	Chi phí khác						1.529.940	
1	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán			(I+II+III)*hệ số			1.529.940	
1.1	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	không nhỏ hơn 500.000 đồng	0,570				1.529.940	NĐ 99/2021/NĐ-CP
V	Dự phòng khối lượng phát sinh	%	5				13.497.025	Gdp
VI	Tổng giá trị dự toán			I + II+III+IV			283.437.517	
	Làm tròn						283.437.000	

Người lập

Đinh Thị Thơm

Đinh Thị Thơm

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2025

CÔNG TY TNHH KIẾN TRÚC HƯNG VIỆT

Giám Đốc



Phùng Đức Thịnh

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: TRỤ SỞ LÀM VIỆC PHÒNG GIAO DỊCH NHCSXH ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI
HẠNG MỤC: KHẢO SÁT

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	78.143	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	66.242	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	11.901	CLVL
2	Chi phí nhân công	BNC	4.887.149	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	4.335.584	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	551.565	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	4.887.149	BNC
3	Chi phí máy thi công	BM	107.951	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	107.952	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	-1	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	107.951	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + NC + M	5.073.243	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	NC x 70%	3.421.004	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	50.732	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 'Hệ số' C9		TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	3.471.736	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 6%	512.699	TL
IV	CHI PHÍ KHÁC PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG	Glpa + Glbc	452.884	Cpvks
1	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng	(T + GT + TL) x 2,0%	181.154	Glpa
2	Lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng	(T + GT + TL) x 3,0%	271.730	Glbc
	Chi phí khảo sát trước thuế	T + GT + TL + Cpvks	9.510.562	G
V	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	G x 8%	760.845	GTGT
	Chi phí khảo sát sau thuế	G + GTGT	10.271.407	Gxd
	Chi phí dự phòng	(Gxd x 10%) x 0		Gdp
	Tổng cộng	Gxd + Gdp	10.271.407	
	Làm tròn		10.271.000	
Bảng chữ: Mười triệu hai trăm bảy mươi một nghìn đồng./.				

BẢNG CHI TIẾT KHỐI LƯỢNG CÔNG TÁC XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng)

CÔNG TRÌNH: TRỤ SỞ LÀM VIỆC PHÒNG GIAO DỊCH NHC SXH ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI

HẠNG MỤC: KHẢO SÁT

STT	Mã hiệu công tác	Danh mục công tác	Đơn vị	Khối lượng toàn bộ	Đơn giá			Thành tiền		
					Vật liệu	Nhân công	Máy thi công	Vật liệu	Nhân công	Máy thi công
1	CK.11330	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn bằng máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử; bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, cấp địa hình III	1 ha	0,1200	18.170	1.899.208	160.961	2.180	227.905	19.315
		0,12 = 0,12								
2	CF.11610	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, đường chuyển cấp II, máy toàn đạc điện	điểm	2,0000	30.211	1.610.846	42.059	60.422	3.221.692	84.118
		2 = 2								
3	CG.11330	Công tác đo không chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình III	km	1,0000	3.640	885.987	4.519	3.640	885.987	4.519
		1 = 1								
	THM	TỔNG HẠNG MỤC						66.242	4.335.584	107.952



