

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐỒNG HÓC (MỞ RỘNG), PHƯỜNG ĐỨC PHỔ
THUỘC DỰ ÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ, DI DỜI CÔNG
TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT DỰ ÁN ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO
TRÊN TRỤC BẮC – NAM ĐOẠN QUA ĐỊA PHẬN TỈNH QUẢNG NGÃI

Địa điểm: phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi

CƠ QUAN CHẤP THUẬN	ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỔ
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH	BAN QLDA ĐTXD CÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI  <i>Trần Hoàng Vĩnh</i>
ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN TH & XD HOÀNG PHÚC  <i>DƯƠNG THÀNH NHƠN</i>

MỤC LỤC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM	1
THUYẾT MINH TỔNG HỢP	1
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500.....	1
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU.....	4
I. LUẬN CỨ, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:	4
1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:	4
2. Căn cứ lập quy hoạch	4
3. Tài liệu sử dụng, tham khảo:	6
II. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT:	7
1. Mục tiêu lập quy hoạch:	7
2. Tính chất, chức năng quy hoạch:	7
I. PHẠM VI VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH.....	8
1. Phạm vi lập quy hoạch:	8
2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:	8
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG.....	9
1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên	9
1.1. Địa hình:	9
1.2. Khí hậu:.....	9
1.3. Lượng mưa:	9
1.4. Nhiệt độ:.....	10
1.5. Độ ẩm:	10
1.6. Gió:	10
1.7. Bão:.....	11
1.8. Thủy văn:	11
2. Các đặc điểm về điều kiện hiện trạng:	11
2.1. Điều kiện kinh tế nhân sinh:	11
2.2. Dân số.....	12
2.3. Hiện trạng sử dụng đất:.....	12
2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:	13
2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:	14
2.6. Hiện trạng môi trường.....	17
IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG:	17

1. Thuận lợi:	17
2. Khó khăn:	17
CHƯƠNG III. các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch chung, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	18
I. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG, PHÂN KHU	18
1. Định hướng Giao thông.....	18
II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN:.....	18
III. QUY MÔ DÂN SỐ	19
1. Cơ sở dự báo:	19
2. Dự báo dân số:.....	19
I. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	20
1. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	20
2. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:	20
2.1. Yêu cầu về tổ chức công trình:	20
II. BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH.....	21
1. Cơ cấu, chức năng sử dụng đất:	21
2. Tổng mặt bằng sử dụng đất:	21
3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của từng lô đất:.....	22
3.1. Đất ở:	22
3.2. Đất cây xanh:	23
3.3. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	23
3.4. Đất giao thông và bãi đỗ xe:.....	23
CHƯƠNG V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	28
I. GIAO THÔNG:.....	28
1. Cơ sở, nguyên tắc thiết kế:	28
2. Giải pháp thiết kế:	28
2.1. Giao thông đối ngoại:	28
2.2. Giao thông đối nội:	28
II. SAN NỀN:	29
1. Tính toán lựa chọn cao độ san nền:	29
2. Thiết kế san nền đảm bảo các yếu tố kỹ thuật sau:	30
III. THOÁT NƯỚC MƯA, THOÁT NƯỚC THẢI:	30
1. Cơ sở thiết kế:	30

2. Giải pháp quy hoạch:.....	30
2.1. Giải pháp thiết kế thoát nước mưa:.....	30
2.2. Giải pháp thiết kế thoát nước thải:	32
2.3. Trắc dọc đường ống:	33
IV. CẤP ĐIỆN, THÔNG TIN LIÊN LẠC:.....	33
1. Chỉ tiêu cấp điện:.....	33
2. Phương án cấp điện:	33
2.1. Nguồn điện:	33
2.2. Phần đường dây 22kV:	33
2.3. Phần đường dây 0.4kV:	34
2.4. Phần chiếu sáng:.....	34
2.5. Trạm biến áp:.....	34
3. Phương án tính toán:	34
3.1. Chỉ tiêu cấp điện:.....	34
4. Thông tin liên lạc:	35
V. CẤP NƯỚC:.....	35
1. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước.....	35
2. Phương án quy hoạch cấp nước:	36
2.1. Nguồn nước:.....	36
2.2. Mạng lưới	36
2.3. Cấp nước phòng cháy, chữa cháy	36
VI. THU GOM CHẤT THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:	37
1. Cơ sở, tiêu chuẩn thiết kế:.....	37
2. Giải pháp thiết kế:	37
VII. TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG:	37
1. Nguyên tắc thiết kế:.....	37
2. Giải pháp thiết kế:	37
CHƯƠNG VII. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.....	38
I. KẾT LUẬN:	38
II. KIẾN NGHỊ:	38

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. LUẬN CỨ, CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:

1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:

Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam được Quốc hội phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 với mục tiêu xây dựng tuyến đường sắt tốc độ cao hiện đại, đồng bộ nhằm đáp ứng nhu cầu vận tải đáp ứng nhu cầu vận tải, tạo động lực quan trọng cho phát triển kinh tế-xã hội nhanh và bền vững, phát huy lợi thế trên hành lang kinh tế Bắc - Nam, bảo đảm kết nối hiệu quả các hành lang Đông - Tây và các nước trong khu vực, gắn với bảo đảm quốc phòng, an ninh và hội nhập quốc tế, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, thúc đẩy tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, góp phần hiện thực hóa mục tiêu, nhiệm vụ theo Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII và các Nghị quyết của Đảng. Dự án đã được Quốc hội cho phép tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành các dự án độc lập tại Nghị quyết số 265/2025/QH15 ngày 11/12/2025. Kế hoạch triển khai thực hiện đã được Chính phủ ban hành theo Nghị quyết số 106/NQ-CP ngày 23/4/2025 và Nghị quyết số 98/NQ-CP ngày 06/4/2026.

Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam đi qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi có hướng tuyến đi song song về phía Tây với tuyến đường sắt hiện hữu, Quốc lộ 1. Đoạn tuyến đi qua địa bàn 16 xã (các xã: Bình Minh, Bình Sơn, Bình Chương, Thọ Phong, Ba Gia, Sơn Tịnh, Nghĩa Giang, Tư Nghĩa, Vệ Giang, Nghĩa Hành, Đình Cương, Mộ Đức, Long Phụng, Lân Phong, Nguyễn Nghiêm, Khánh Cường) và 03 phường trên địa bàn tỉnh (các phường: Nghĩa Lộ, Trà Câu, Đức Phổ). Trong đó, đoạn đi qua phường Trà Câu có chiều dài khoảng 3,8 km.

Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc-Nam, đoạn tuyến qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi theo các văn bản chỉ đạo của Trung ương và địa phương; việc điều tra, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết TL1/500 và đầu tư xây dựng các tái định cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi nơi có dự án đường sắt tốc độ cao đi qua là một trong những công việc rất cần thiết và cấp bách nhằm ổn định cuộc sống của người dân bị ảnh hưởng bởi dự án, từng bước hoàn thiện cơ sở hạ tầng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và Khu tái định cư Đồng Hóc Mở Rộng, phường Đức Phổ là một trong những khu tái định cư được UBND phường Đức Phổ thống nhất đề xuất lựa chọn để đầu tư xây dựng phục vụ tái định cư dự án.

- Việc hình thành khu tái định cư nhằm đáp ứng nhu cầu di dời, bố trí dân cư bị ảnh hưởng bởi dự án thì việc lập quy hoạch Khu tái định cư Đồng Hóc mở rộng, phường Đức Phổ là cấp thiết và cấp bách.

2. Căn cứ lập quy hoạch

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10/12/2025

- Căn cứ Luật Đường sắt ngày 27/6/2025;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Luật Phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam; Nghị quyết số 265/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội kỳ họp thứ 10, Quốc hội khoá XV;
- Căn cứ Nghị quyết số 106/NQ-CP ngày 23/4/2025 của Chính phủ về kế hoạch triển khai Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án Đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam;
- Căn cứ Nghị quyết số 98/NQ-CP ngày 06/4/2026 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết số 256/2025/QH15 của Quốc hội cho phép tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam thành các dự án độc lập; điều chỉnh một số nội dung Phụ lục I và II Nghị quyết số 106/NQ – CP ngày 23/4/2025 của Chính phủ;
- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;
- Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân cấp thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/08/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP

ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ Tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục Bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (QCVN 07:2023/BXD);

- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của Quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ; Quyết định số 897/QĐ-UBND ngày 09/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án xây dựng công trình đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025 vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của Quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ; Quyết định số 1206/QĐ-UBND ngày 02/11/2023 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ;

- Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của Quy hoạch sử dụng đất thị xã Đức Phổ;

- Căn cứ Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2045 và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch chung;

- Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-BQL ngày 10/9/2025 của Giám đốc BQL dự án ĐTXD các công trình giao thông tỉnh Quảng Ngãi về việc phân công nhiệm vụ quản lý, điều hành Dự án thành phần Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đoạn qua địa bàn tỉnh Quảng Ngãi thuộc Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam;

- Căn cứ 2697/UBND-CNXD ngày 02/04/2026 của UBND tỉnh về việc khẩn trương triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ công tác GPMB Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam, đoạn qua địa bàn tỉnh;

3. Tài liệu sử dụng, tham khảo:

- Các tài liệu thu thập trên trang thông tin của tỉnh Quảng Ngãi (website:

<http://www.quangngai.gov.vn>);

- Các số liệu cao độ Nhà Nước;
- Bản đồ địa hình khu vực nghiên cứu tỷ lệ: 1/10.000, 1/2.000, 1/500;
- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành;
- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nghiên cứu do địa phương cũng như các cơ quan liên quan cung cấp và qua thực tế điều tra;
- Số liệu điều tra khảo sát do Công ty TNHH tư vấn tổng hợp và xây dựng Hoàng Phú thực hiện.
- Và một số tài liệu khác có liên quan.

II. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU, TÍNH CHẤT:

1. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Phục vụ nhu cầu tái định cư đường sắt cao tốc, tạo chỗ ở ổn định, đảm bảo người dân chuyển tới nơi ở mới, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân an tâm định cư tại nơi ở mới, tạo động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư đồng bộ, mỹ quan và an toàn về vệ sinh môi trường.
- Xây dựng và chỉnh trang các tuyến đường khu vực đồng bộ với các công trình kiến trúc xây dựng mới, nâng cao đời sống, môi trường cảnh quan tại khu vực, đồng bộ với các công trình xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và quản lý quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần thiết lập không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực, phục vụ sinh hoạt cộng đồng, tạo động lực phát triển đô thị
- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Đức Phổ.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Là khu tái định cư phục vụ di dời, bố trí nơi ở mới cho các hộ dân đang sinh sống tại khu vực có tuyến đường sắt tốc độ cao đi qua.
- Là khu nhà ở tái định cư được quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, kết nối hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu vực, đồng thời thành lập khu ở mới khang trang tạo điều kiện cho người dân ổn định chỗ ở và việc đi lại của nhân dân, từng bước hoàn thiện mạng lưới giao thông, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, góp phần thúc đẩy kinh tế - hội của địa phương.

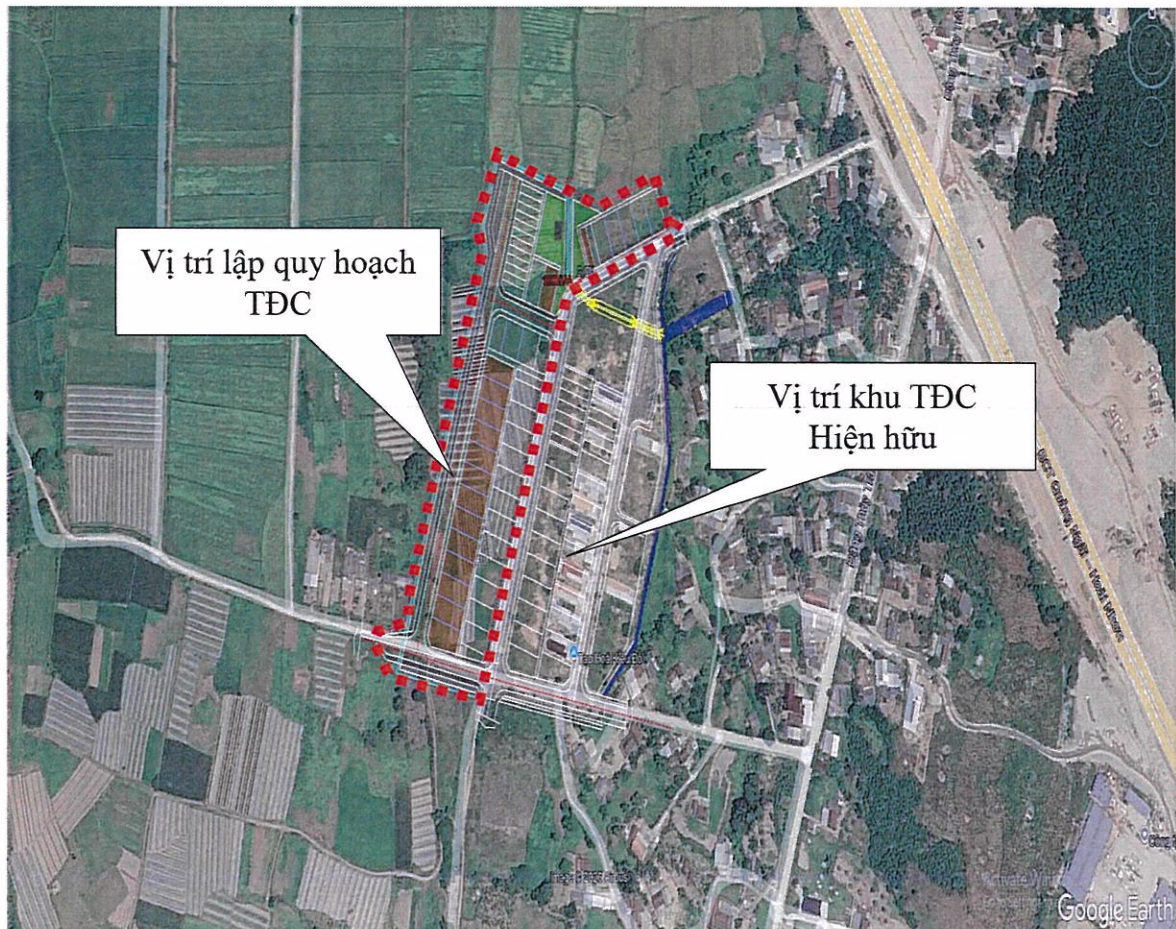
CHƯƠNG II. PHẠM VI VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH, ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VỀ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, hiện trạng VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

I. PHẠM VI VÀ QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH

1. Phạm vi lập quy hoạch:

- Khu vực lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư Đồng Hóc mở rộng vị trí thuộc phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp khu tái định cư Đồng Hóc hiện trạng
- + Phía Tây: Giáp Đất nông nghiệp trồng lúa và hoa màu;
- + Phía Bắc: Giáp Đất nông nghiệp trồng lúa;
- + Phía Nam: Giáp Đường bê tông nông thôn hiện trạng.



Hình 1. Vị trí Khu vực lập quy hoạch trên nền ảnh vệ tinh

2. Quy mô diện tích lập quy hoạch:

Quy mô diện tích khoảng 2,39ha

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1. Địa hình:

- Khu vực phường Đức Phổ là một khu vực đồng bằng ven biển, có địa hình thấp dần từ tây sang đông, đặc trưng bởi bờ biển dài, và các khu vực đồng ruộng xen lẫn núi đồi thấp.

- Khu vực nghiên cứu thiết kế phần lớn là diện tích đất trồng lúa và hoa màu cùng hệ thống giao thông dân sinh nhỏ, mương tiêu, toàn bộ khu đất trũng thấp hơn đường giao thông chung quanh. Độ dốc tự nhiên tương đối nhỏ, hướng địa hình chủ yếu theo hướng Tây về Đông. Khu vực quy hoạch ít bị tác động bởi dòng nước dâng cao vào mùa mưa lũ. Thoát nước mưa tại khu vực ranh giới lập quy hoạch chủ yếu đổ theo mương tiêu hiện trạng chảy về phía Đông rồi thoát đi.

1.2. Khí hậu:

- Điều kiện khí hậu phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, tương tự như khí hậu chung của tỉnh là nhiệt đới gió mùa, với hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô, nhiệt độ trung bình năm cao và nóng bức.

- Vùng nghiên cứu có chế độ khí hậu nhiệt đới gió mùa nội chí tuyến, chịu ảnh hưởng sâu sắc của địa hình dãy Trường Sơn và các nhiễu động thời tiết ngoài biển Đông. Trong vùng nghiên cứu có hai mùa khí hậu khác nhau.

- Chế độ gió mùa cùng với dải Trường Sơn đã tạo ra sự tương phản sâu sắc giữa mùa khô và mùa mưa trên toàn vùng nghiên cứu.

- Hoạt động của gió mùa, tín phong Đông Bắc và các nhiễu động thời tiết ở biển Đông cùng với địa hình dãy Trường Sơn đã tạo ra mùa mưa phong phú trong các tháng từ tháng IX đến tháng XII.

- Do sự xâm nhập sâu về phía Nam của gió mùa Đông Bắc nên Quảng Ngãi tương đối lạnh trong tháng XII, I.

- Do hiệu ứng “phơn” của dãy Trường Sơn đối với gió mùa Tây Nam nên ở vùng nghiên cứu xuất hiện một thời kỳ nắng nóng và khô hạn trong suốt các tháng mùa hạ.

1.3. Lượng mưa:

- Nhìn chung trong lưu vực lượng mưa có xu hướng giảm dần từ Bắc vào Nam và từ Tây sang Đông. Vùng mưa lớn chủ yếu ở vùng núi cao như Trà Bồng, Ba Tơ, Giá Vực (Sông Vệ) từ 3200mm ÷ 4000mm và vùng trung du, đồng bằng ven biển lượng mưa chỉ còn 1700 ÷ 2200 mm.

- Theo chỉ tiêu phân mùa nếu coi thời gian mùa nhiều mưa bao gồm những tháng có lượng mưa lớn hơn lượng mưa bình quân tháng trong năm và đạt trên 50% tổng số năm quan trắc. Theo chỉ tiêu này phân bố của mưa theo mùa của vùng nghiên

cứu có 2 mùa: mùa mưa và mùa khô.

- Và do địa hình trong vùng nghiên cứu xuất hiện các đỉnh mưa phụ vào tháng V và tháng VI, ở thời kỳ này gió mùa mùa hạ hướng Tây Nam hoặc Đông Nam thổi tới, càng về phía Tây của tỉnh lượng mưa này càng rõ nét hơn với lượng mưa trung bình tháng chiếm khoảng 4-7% lượng mưa năm, tuy nhiên giá trị bình quân của tháng V và tháng VI cũng không vượt quá giá trị bình quân các tháng trong năm.

- Như vậy, qua biến trình mưa trong vùng cho thấy sự chênh lệch giữa tháng mưa nhiều và tháng mưa ít khoảng 400 - 800 mm. Tức là tháng mưa nhiều có tổng lượng mưa gấp 1,5- 20 lần tháng mưa ít. Sự phân phối mưa trong năm rất không đồng đều, đó là điều không thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

1.4. Nhiệt độ:

- Do được thừa hưởng chế độ bức xạ mặt trời nhiệt đới đã dẫn đến một nền nhiệt độ cao trong toàn vùng. Nhiệt độ có xu hướng tăng dần từ Bắc vào Nam và từ miền núi xuống đồng bằng. Nhiệt độ bình quân hàng năm vùng núi: 25,3⁰C, vùng đồng bằng ven biển: 25,7⁰C, nhiệt độ bình quân nhiều năm tại Đà Nẵng: 25,6⁰C, Quảng Ngãi: 26,6⁰C, Hoài Nhơn: 26,7⁰C, Quy Nhơn: 26,8⁰C.

- Tháng có nhiệt độ bình quân cao nhất là tháng VI, VII có thể đạt tới 28⁰C – 29⁰C, tháng có nhiệt độ bình quân nhỏ nhất là tháng I đạt 22⁰C – 23⁰C. Chênh lệch nhiệt độ giữa tháng nóng nhất và tháng lạnh nhất từ 6 – 7⁰C.

- Trong ngày biên độ nhiệt thường đạt từ 6 – 11⁰C. Đối với vùng núi (Ba Tơ), biên độ nhiệt trong ngày cao nhất đạt 11,4⁰C xảy ra vào tháng IV, thấp nhất đạt 6,1⁰C vào tháng I. Đối với vùng đồng bằng (Quảng Ngãi) biên độ nhiệt trong ngày cao nhất đạt 9⁰C xảy ra vào tháng IV, biên độ nhiệt trong ngày thấp nhất đạt từ 6,4⁰C vào tháng I.

1.5. Độ ẩm:

- Độ ẩm: Độ ẩm không khí có quan hệ chặt chẽ với nhiệt độ không khí và lượng mưa. Biến trình năm của độ ẩm không khí tương tự như biến trình mưa và tỷ lệ nghịch với biến trình của nhiệt độ không khí. Độ ẩm tương đối trung bình năm trong vùng khoảng 85%. Vào các tháng mùa mưa (từ tháng IX tới tháng XII) độ ẩm không khí đạt từ 85% - 90%, vào các tháng mùa khô chỉ còn đạt trên dưới 80%. Độ ẩm không khí thấp nhất có thể xuống tới mức 37%.

- Lượng bốc hơi: Khả năng bốc hơi trên lưu vực phụ thuộc vào điều kiện mặt đệm và các yếu tố khí hậu như nhiệt độ không khí, nắng, gió, độ ẩm ... Theo tài liệu bốc hơi bằng ống piche tại các trạm trong lưu vực vùng nghiên cứu cho thấy lượng bốc hơi ống piche hàng năm khoảng 800mm - 900 mm, vùng núi bốc hơi khoảng 800mm/năm. Vùng đồng bằng ven biển bốc hơi nhiều hơn, khoảng 900mm/năm.

- Vào các tháng mùa khô lượng bốc hơi có thể đạt tới 95 - 100 mm/tháng. Tháng có lượng bốc hơi lớn nhất là tháng VII đạt 103,9 mm/tháng tại Quảng Ngãi. Tháng có lượng bốc hơi nhỏ nhất là tháng XI, XII, chỉ đạt 47,8 mm/tháng tại Quảng Ngãi.

1.6. Gió:

- Hàng năm vùng nghiên cứu chịu ảnh hưởng của chế độ gió mùa gồm hai mùa gió chính trong năm: gió mùa Đông và gió mùa Hạ. Về mùa Hạ từ tháng V tới tháng IX hướng gió thịnh hành nhất là hướng Đông Nam và Tây Nam, về mùa Đông từ tháng X đến tháng IV hướng gió thịnh hành nhất là hướng Đông và Đông Bắc.

- Tốc độ gió trung bình hàng năm ở vùng nghiên cứu khoảng 2,86 m/s, khi có bão tốc độ gió cao tới 40 m/s. Hàng năm có trên 130 ngày có gió cấp 6 trở lên, số ngày hoạt động khai thác tốt trên biển là 220-230 ngày/năm. Thời

1.7. Bão:

- Bão và áp thấp nhiệt đới (ATNĐ) thường phát sinh ở vùng biển Thái Bình Dương hoặc ở biển Đông. Bão thường đổ bộ vào bờ biển Việt Nam từ tháng VII đến tháng XI, vào các tháng VII, VIII đường đi của bão thường hướng vào đoạn bờ biển Bắc bộ, càng vào phía Nam, bão đổ bộ càng muộn dần.

- Bão và ATNĐ ảnh hưởng đến Quảng Ngãi thường trùng vào mùa mưa (tháng IX đến tháng XII). Các cơn bão đổ bộ vào Quảng Ngãi thường gây ra gió mạnh và mưa rất lớn hoặc các cơn bão đổ bộ vào các vùng lân cận cũng thường gây ra mưa lớn ở vùng nghiên cứu. Mặt khác địa hình vùng nghiên cứu rất thuận lợi cho việc đón gió bão và mưa bão. Hàng năm mưa bão lũ lụt gây những tác hại nghiêm trọng làm thiệt hại người, vật chất và huỷ hoại môi trường, cảnh quan. Tại Quảng Ngãi, bão thường tập trung vào tháng IX, X và tháng XI. Khả năng xuất hiện vào tháng X là lớn nhất, tuy nhiên mùa bão diễn biến khá phức tạp qua các năm: Có năm bão ảnh hưởng sớm, có năm muộn, có năm lại không có bão ảnh hưởng.

- Bão thường gây ra mưa lớn dữ dội, lượng mưa có thể đạt 400-500mm ngày hoặc lớn hơn.

- Mùa lũ thường tập trung vào các tháng 10 đến tháng 12, nhưng lượng dòng chảy đã chiếm 60-75% lượng dòng chảy trong năm và là một trong những tỉnh có module dòng chảy lũ lớn nhất (khoảng 150-200 l/s/km²), tháng có dòng chảy lớn nhất là tháng XI, chiếm 25-30% lượng dòng chảy năm. Tháng V-VI trong một số năm cũng xuất hiện lũ tiểu mãn nhưng những trận lũ tiểu mãn này thường có mức độ không lớn.

1.8. Thủy văn:

- Mùa mưa bắt đầu vào tháng 9 và kết thúc vào tháng 12 lượng dòng chảy mùa lũ chiếm khoảng 65% lượng dòng chảy cả năm. Lượng dòng chảy tháng lớn nhất xuất hiện vào tháng 10 hoặc tháng 11, chiếm khoảng 25 -30% lượng dòng chảy cả năm. Mùa cạn thường bắt đầu từ tháng 1 kéo dài đến tháng 9. Thời kỳ kiệt nhất xảy ra vào tháng 4, chiếm khoảng 2% lượng dòng chảy cả năm. Môđun dòng chảy mùa cạn thay đổi từ 18 - 4111/km²

2. Các đặc điểm về điều kiện hiện trạng:

2.1. Điều kiện kinh tế nhân sinh:

- Phường Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, có vị trí địa lý như sau:

+ Phía Bắc giáp phường Trà Câu;

- + Phía Tây giáp xã Nguyễn Nghiêm và xã Đặng Thùy Trâm
- + Phía Đông giáp Biển Đông;
- + Phía Nam giáp xã Khánh Cường.

- Người dân ở đây sinh sống phần lớn là nghề nông nghiệp và nghề trồng cây lâm nghiệp, chăn nuôi, một số làm dịch vụ thương mại, ngành nghề khác,....

2.2. Dân số

- Phường Trà Câu, tỉnh Quảng Ngãi nằm ở phía Nam, cách khu vực trung tâm tỉnh Quảng Ngãi khoảng 32km, có tổng diện tích tự nhiên khoảng 69,33km², Dân số 41.358 người.

2.3. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực lập quy hoạch khu tái định cư Đồng Hóc mở rộng gồm có các loại đất như sau: Đất nông nghiệp: trồng lúa nước, hoa màu, cây hàng năm khác, đất giao thông, đất thủy lợi, đất mỏ mả...



Hình 2. Đất nông nghiệp trồng cây lúa nước, hoa màu, cây hàng năm khác



Hình 3. Đất thủy lợi gồm có mương BTXM, mương đất tưới tiêu,...

TT	TÍNH CHẤT LOẠI ĐẤT	D.TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất nông nghiệp	20.153,76	84,29
2	Đất giao thông	2.558,66	10,70
3	Đất ruộng nước	1.155,61	4,83
4	Đất nghĩa địa	41,83	0,17
*	Tổng diện tích đất quy hoạch	23.909,86	100

2.4. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

Hiện trạng không gian cảnh quan của khu vực lập quy hoạch là khu vực đất trồng lúa là chủ yếu, xen lẫn đất trồng cây hoa màu và cây hàng năm, gần các khu dân cư nông thôn hiện hữu, trong khu đất hiện trạng không có công trình kiến trúc, không có nguồn động thực vật quý hiếm cần bảo vệ.

a. Các công trình nhà ở:

Trong ranh quy hoạch không có công trình nhà ở. Giáp Ngoài ranh giới dự kiến quy hoạch phía Đông Nam là khu quy hoạch tái định cư Đồng Hóc hiện trạng cho dự án đường bộ cao tốc Quảng Ngãi –Hoài Nhơn, hiện nay có nhiều hộ nhà dân đã xây nhà ở.



Hình 4. Hiện trạng nhà ở khu TĐC Đồng Hóc hiện hữu

b. Các công trình xí nghiệp:

Trong ranh giới dự kiến quy hoạch không có các công trình xí nghiệp.

c. Hạ tầng xã hội:

- Trong khu vực lập quy hoạch TĐC không có công trình công cộng, phần lớn nằm ở lân cận trong địa phận của phường Đức Phổ, nhiều công trình công cộng hiện hữu cũ (thị xã Đức Phổ, Phổ Hòa, Phổ Minh, Phổ Vinh, Phổ Ninh) đáp ứng nhu cầu Xã hội - Văn hoá - Hạ tầng kinh tế của địa phương như: Trung tâm hành chính phường, trường học, Y tế, Chợ...

d. Công trình Di tích, tôn giáo, tín ngưỡng:

Trong khu Quy hoạch tái định cư không có các công trình Di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, mồ mả.

2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

a. Giao thông:

* Giao thông đối ngoại:

- Đường Đặng Thùy Trâm phía Đông khu quy hoạch: Lòng đường bê tông vi măng $B_m=5,5m$, $B_n=7,5m$, không có vỉa hè.

- Đường đất phía Nam khu quy hoạch: Chỉ có lòng đường $3,5m$ chưa có vỉa hè.

* Giao thông đối nội:

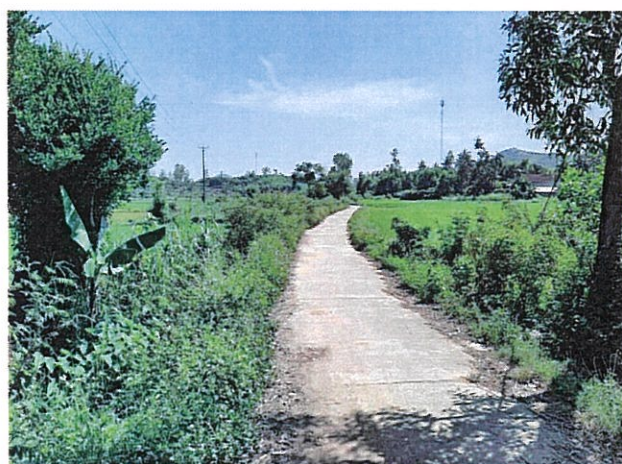
- Có các tuyến đường QH nội bộ khu TĐC Đồng Hóc cũ theo tiêu chuẩn đường đô thị với mặt đường $B_m=7.0$, vỉa hè rộng $B_vh=3m$; Kết cấu bằng BT nhựa.

- Đường giao thông nông thôn: quy mô $B_m=3,0$; $3,5m$, kết cấu BTXM, chất lượng còn tốt và đường đất, đường nội đồng canh tác sản xuất có nền $B_n=1,0m-2,5m$.

- Đánh giá chung hiện trạng giao thông: Khu vực nghiên cứu có hệ thống giao thông đối ngoại tương đối thuận lợi, cần cập nhật thiết kế trong quá trình kết nối hệ thống giao thông.



Đường QH khu TĐC hiện hữu



Đường BTXM nông thôn

b. Cao độ nền, thoát nước mưa:

- Khu vực đang sử dụng hệ thống thoát nước chung, khu vực dân cư hiện trạng đã có hệ thống cống thoát nước dọc đường chủ yếu là mương đất. Các khu vực còn lại nước mưa chủ yếu tự thấm và theo địa hình tự nhiên chảy vào khu vực thấp trũng, kênh mương hiện có. Hướng thoát nước chính của khu vực TĐC chảy từ Tây sang Đông theo mương, cống thoát đi.

- Khu qui hoạch hiện trạng là vùng đất trũng thấp, ruộng lúa. Địa hình bằng phẳng có cao trình đo đạc 11.8~9.96m. Cao trình khu qui hoạch đất phổ biến ở cao trình 12.52~12.79. Vùng qui hoạch là ruộng lúa trũng.

- Khu qui hoạch có địa hình thấp, hiện trạng vào mùa mưa thường ngập úng. Để qui hoạch khu dân cư cần tôn nền khoảng 2.5m.

- Thoát nước hiện trạng: Giữa khu qui hoạch có mương tưới, tiêu thủy lợi nội đồng định hướng chảy từ Nam ra Bắc. Qui hoạch lưu ý trả lại dòng chảy mương.



Mương tiêu B2000



Cửa xả mương

c. Thoát nước thải:

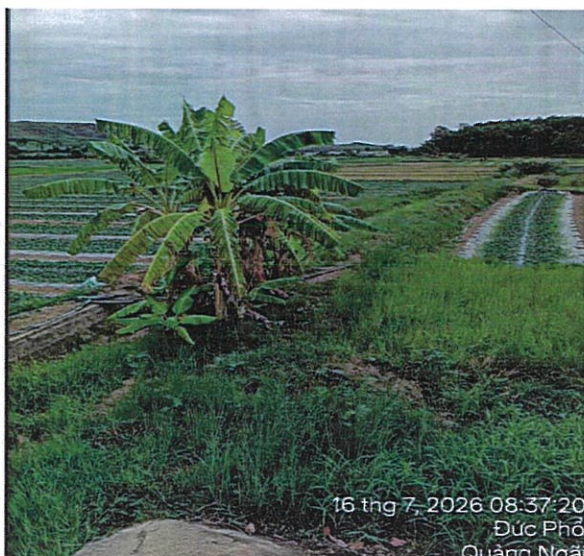
Hiện tại trong khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải tập trung, nước thải từ các hộ dân thải trực tiếp xuống đất và tự thấm thấu; Các hộ gia đình trong khu vực dân cư hiện hữu có nhà vệ sinh tự hoại xử lý sơ bộ, nhưng không được quản lý, kiểm tra nên các bể tự hoại đều xử lý không tốt nên chất lượng nước thải sau xử lý tự hoại đều không đạt tiêu chuẩn vệ sinh.

d. Cấp nước thủy lợi:

Nguồn nước thủy lợi được cung cấp từ kênh nhánh Thạch Nham qua hệ thống kênh, mương dẫn nước đi qua khu vực lập quy hoạch tái định cư. Hiện trạng nằm ở phía Nam là mương BTXM cung cấp nước tưới cho đồng ruộng qua các cửa xả, mương đất nội đồng đưa nước vào ruộng,....



Mương BT cấp nước



Mương đất cấp nước

e. Cấp nước sinh hoạt:

Hiện trạng gần khu qui hoạch chưa có hệ thống cấp nước sạch chung từ nhà máy. Nhân dân lân cận vùng qui hoạch đang sử dụng giếng khoan.

f. Cấp điện và chiếu sáng:

- Đường dây 22KV:

+Hiện trạng có đường dây trên không ĐZK 22KV dọc biên giới phía đông khu qui hoạch. Tuyến đường dây 22KV đi trên vỉa hè của tuyến đường quy hoạch của khu TĐC Đồng Hóc cũ

- Trạm biến áp 22/0.4KV; Đường dây 0.4KV:

+ Hiện trạng khu tái định cư Đồng Hóc cũ đang sử dụng điện từ TBA (22/0.4KV-100KVA)

+Hệ thống đường dây 0.4KV hiện trạng trên vỉa hè của các tuyến QH khu TĐC Đồng Hóc Cũ



Trạm biến áp Khu TĐC hiện hữu



Đường dây 22Kv và đường dây 0,4Kv

g. Hiện trạng thu gom xử lý rác thải, quản lý CTR nghĩa trang

- Hiện trạng thu gom rác thải, rác vệ sinh môi trường: việc thu gom, rác thải sinh hoạt được xử lý bằng các biện pháp thủ công như chôn lấp hoặc tập kết lại tự thiêu đốt. Tuy nhiên vẫn còn có 1 số ít người dân tự thiêu hủy, chôn, vứt ra môi trường...

- Trong khu vực quy hoạch không có các khu nghĩa địa, nghĩa trang.

2.6. Hiện trạng môi trường

a. Hiện trạng môi trường không khí

Trong khu vực nghiên cứu chủ yếu là loại đất sản xuất nông nghiệp và đất trồng hoa màu. Chất lượng không khí tại đây hầu như chưa bị tác động mạnh bởi các hoạt động sản xuất trên địa bàn.

b. Hiện trạng môi trường đất

- Trong khu vực nghiên cứu hiện đất sản xuất nông nghiệp chiếm tỷ lệ cao. Khu vực trồng nhiều lúa nước do người dân địa phương trồng, ngoài ra còn có các loại cây cỏ, bụi mọc tự nhiên. Nhìn chung môi trường đất trong khu vực chưa có sự biến đổi lớn.

c. Hiện trạng môi trường sinh thái

- Hệ sinh thái trên cạn: Hệ thực vật chủ yếu là các loài cỏ và cây mọc tự nhiên ở ruộng cỏ, canh tác của người dân như: Cây lúa nước, ... Hệ động vật chủ yếu là các loài côn trùng nhỏ.

- Nhìn chung qua các tài liệu và khảo sát thực tế cho thấy khu vực nghiên cứu có tính đa dạng sinh học không cao. Các động, thực vật trong khu vực không nằm trong danh mục các loài thực vật, động vật hoang dã, các loài sinh vật được ưu tiên bảo vệ.

d. Hiện trạng môi trường nước

- Nước mặt: Nguồn nước mặt lớn nhất trong khu vực nghiên cứu là kênh mương thủy lợi.

- Nước ngầm: Hiện nay tất cả các hộ dân khu vực xung quanh sử dụng lấy giếng khoan dùng để sinh hoạt hằng ngày, tưới cây, trồng trọt. Việc sử dụng nước ngầm vào mục đích sinh hoạt cần phải được đun sôi, nấu chín hay có biện pháp xử lý thích hợp trước khi sử dụng, nhằm bảo đảm sức khỏe của cộng đồng dân cư.

IV. ĐÁNH GIÁ CHUNG:

1. Thuận lợi:

Hiện trạng trong ranh giới quy hoạch không có dân cư; phần lớn chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp nên tương đối thuận lợi trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

Phương án giao thông thuận lợi kết nối với tuyến đường hiện trạng người dân đang lưu thông.

2. Khó khăn:

Khu vực có địa hình ruộng lúa cốt nền thấp, cần phải tôn nền đắp.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện trạng hầu như chưa có, hầu như phải đầu tư mới toàn bộ.

CHƯƠNG III. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH CHUNG, CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT ÁP DỤNG CHO TOÀN KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

I. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TẠI QUY HOẠCH CHUNG, PHÂN KHU

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Đức Phổ đến năm 2045; Vùng phát triển Logistic được định hướng phát triển không gian như sau:

- Vị trí: tại khu vực phường Nguyễn Nghiêm và các xã Phổ Hòa, Phổ Vinh, Phổ Ninh.

- Tính chất, chức năng chính:

+ Trung tâm logistic tại khu vực nút giao cao tốc Bắc Nam và cao tốc Quảng Ngãi - Kontum;

+ Trung tâm đô thị và dịch vụ là phường Nguyễn Nghiêm

1. Định hướng Giao thông

+ Trục giao thông cao tốc Bắc Nam

+ Tổ chức mạng lưới giao thông cơ giới theo ô bàn cờ, khớp nối với đồ án QHC Đô thị mới Đức Phổ và QHC Dọc Tuyến Dung Quất – Sa Huỳnh, tuyến trục dọc QL1, Tuyến trục ngang đường Đặng Thùy Trâm

+ Về định hướng không gian

+ Phát triển trung tâm logistic gắn với các khu – cụm công nghiệp ở khu vực phía Tây, thuận lợi tiếp cận với hệ thống giao thông Quốc gia (đường sắt, đường cao tốc);

+ Phát triển khu đô thị mới, khu vực trung tâm là phường Nguyễn Nghiêm

+ Hình thành mạng lưới hành lang xanh trong đô thị, bảo tồn không gian ven biển, sông Trà Câu; khu vực thiên nhiên dọc theo QL1, đảm bảo sự chuyển tiếp không gian giữa khu vực đô thị - nông thôn, nâng cao chất lượng sống của đô thị;

+ Đối với Phổ Phong, chỉ phát triển khu ở quy mô vừa và nhỏ.

II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN:

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng. Dự kiến chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	GHI CHÚ
I	Diện tích quy hoạch	ha	2,39	
III	Chỉ tiêu sử dụng đất			

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU	GHI CHÚ
1	Đất đơn vị ở	m ² /người	≥15	Bảng 2.31 trang 43 QCVN- 01:2021/BXD
2	Đất cây xanh	m ² /người	≥2	Bảng 2.31 trang 43 QCVN - 01:2021/BXD
IV	Mật độ xây dựng			Bảng 2.8 trang 19, bảng 2.10 trang 20 - QCVN 01:2021/BXD
1	Nhà ở các loại	% diện tích lô đất	55-80	Tùy theo diện tích
V	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥18	Mục 2.9.3.1 Trang 29 - QCVN 01:2021/BXD
2	Chỉ tiêu cấp nước			
2.1	Sinh hoạt	l/người/ngày đêm	≥80	Mục 2.10.2 Trang 32 - QCVN 01:2021/BXD
3	Chỉ tiêu cấp điện			
3.1	Phụ tải điện sinh hoạt	W/người	≥ 300	Bảng 2.26 trang 39- QCVN 01:2021/BXD
4	Thoát nước thải			
4.1	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% nước cấp	≥100	
4.2	Trạm xử lý	ha/m ³ /ngày	≤0,2	
5	Chất thải rắn	kg/người/ngày đêm	0,9	Mục 2.12.1 trang 36 - QCVN 01:2021/BXD
	Tỷ lệ thu gom	%	≥95	

III. QUY MÔ DÂN SỐ

1. Cơ sở dự báo:

- Trên cơ sở các phân tích các mục tiêu chiến lược hình thành, phát triển của dự án;

- Khả năng dung nạp của quỹ đất và nhu cầu sử dụng đất trong tương lai.

2. Dự báo dân số:

- Trên cơ sở xác định quy mô diện tích đất ở, nhu cầu tái định cư, khả năng dung nạp của quỹ đất và cân đối các chỉ tiêu về sử dụng đất (diện tích, mật độ, số lô) các quy chuẩn - tiêu chuẩn được áp dụng, dự báo quy mô dân số khu vực quy hoạch khoảng 192 người.

CHƯƠNG IV. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT, QUY MÔ DIỆN TÍCH, DÂN SỐ, CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

1. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Khu tái định cư được hình thành trên cơ sở khung giao thông đối ngoại và địa hình tự nhiên. Từ đó tổ chức các trục đường nội bộ nối từ đường hiện trạng vào khu tái định cư, bố trí các dãy nhà ở theo hướng Bắc - Nam là chủ yếu, phía sau các dãy nhà là hành lang hạ tầng kỹ thuật để bố trí các đường ống kỹ thuật. Trạm xử lý nước thải bố trí phía Đông Bắc dự án với khu cây xanh xung quanh đảm bảo khoảng cách ly với nhà dân. Bãi đỗ xe bố trí 2 bên công viên nhằm đáp ứng nhu cầu đậu xe có khu vực công viên và khu vực lân cận.

- Sắp xếp bố cục các khu chức năng hợp lý; Đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành liên quan;

- Khai thác tiềm năng, lợi thế của khu vực trong định hướng phát triển không gian xã; Khai thác hiệu quả quỹ đất, tổ chức không gian và kiến trúc khu vực có xét đến yếu tố địa phương, tính sinh thái và tiết kiệm năng lượng, bảo vệ nguồn tài nguyên thiên nhiên.

- Định hướng quy hoạch khu ở thân thiện với môi trường, cảnh quan, phát triển bền vững, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế - xã hội cao.

2. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính (công trình kiến trúc): đảm bảo theo đúng các hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính của khu ở là các công trình, cây xanh công viên và không gian trống vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Đảm bảo kiến trúc công trình và màu sắc công trình kiến trúc hài hòa với nhau trong tổng thể khu quy hoạch.

- Yêu cầu cơ bản nhất để bảo vệ cảnh quan là phải đảm bảo hệ thống và mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tốt, đảm bảo vệ sinh môi trường, thu gom rác và xử lý phải được tổ chức tốt.

2.1. Yêu cầu về tổ chức công trình:

Để quá trình triển khai xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu đồng thời đảm bảo các tiêu chí của một nhóm nhà ở hiện đại, đảm bảo các tổ chức và bố cục không gian của khu ở theo quy hoạch, thì quá trình quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực cần tuân thủ theo một số các yêu cầu sau:

- Đối với ngoại thất tông màu hoàn thiện ngoại thất của tất cả các căn nhà theo vật liệu có sẵn tại địa phương.

- Tường rào khuyến khích tối thiểu 50% thừa thoáng. Sử dụng hàng rào bằng vật liệu tự nhiên hoặc sử dụng các thanh sắt, thanh nhôm của hàng rào phải dùng màu đen hoặc màu sậm thân hiện môi trường miễn sao nó phải hài hòa với màu nhà nhưng vẫn đảm bảo thông thoáng. Chiều cao hàng rào tối đa là 2,2m, phần tường xây đặc cao tối đa 0,6m.

II. BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH

1. Cơ cấu, chức năng sử dụng đất:

Trên cơ sở xem xét các yếu tố về điều kiện hiện trạng, mục tiêu tính chất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch đề xuất các phương án cơ cấu, chức năng sử dụng đất quy hoạch như sau:

- Khu nhà ở tái định cư
- Khu cây xanh công viên.
- Bãi đỗ xe.
- Khu hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục khác.

2. Tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất của khu vực và các chỉ tiêu quy hoạch nghiên cứu đưa ra phương án cơ cấu tổ chức phân khu chức năng, tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật từ đó phân tích lựa chọn phương án sử dụng đất. Nghiên cứu các hoạt động đặc trưng của hộ dân, gắn kết các mối quan hệ của khu dân cư với các khu vực lân cận, luận chứng lựa chọn phương án tối ưu.

- Phân chia các khu vực đất theo các đối tượng sử dụng và mục đích khác nhau với các loại nhà sau:

+ Khu nhà phục vụ cho đối tượng các hộ tái định cư thuộc diện chính thức với nhu cầu khoảng 300m² / hộ.

+ Khu nhà phục vụ cho đối tượng các hộ tái định cư thuộc diện giao thêm với nhu cầu khoảng 150m² / hộ.

+ Khu công viên cây xanh -TDDT.

Các khu đất được phân chia trên cơ sở đánh giá vị trí địa hình và theo quy phạm quy hoạch. Công trình hạ tầng xã hội được bố trí ở các vị trí đảm bảo bán kính phục vụ tốt nhất.

TT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	D. TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	12.392,27	51,83
2	Đất cây xanh	1.383,50	5,79
3	Đất kỹ thuật	4.707,54	19,69
4	Đất giao thông+bãi đậu xe	5.426,55	22,69
*	Tổng diện tích đất quy hoạch	23,909.86	100

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của từng lô đất:

3.1. Đất ở:

Tổng diện tích đất ở thuộc khu quy hoạch là 12.392,27 m² chiếm tỷ lệ 51,83% tổng diện tích đất toàn khu, với thông số kỹ thuật như sau:

3.1.1- Đất ở tái định cư hộ chính thức:

- Đáp ứng khoảng 36 lô, với khoảng 144 người.
- Diện tích trung bình lô 300m²;
- Tầng cao tối thiểu là 1 tầng.
- Tầng cao tối đa là 5 tầng.
- Tầng cao trung bình là 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất: 3 lần.

Việc tổ chức các dãy nhà được cân đối theo hệ thống các tuyến đường giao thông trong đô thị và khu ở với nguyên tắc cơ bản mỗi lô đất đảm bảo ~300m². Mỗi nhà đều có mặt chính quay ra đường.

3.1.2- Đất ở tái định cư hộ giao thêm:

- Đáp ứng khoảng 12 lô, với khoảng 48 người.
- Diện tích trung bình lô 150m²;
- Tầng cao tối thiểu là 1 tầng.
- Tầng cao tối đa là 5 tầng.
- Tầng cao trung bình là 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa 90%.
- Hệ số sử dụng đất: 4 lần.

Việc tổ chức các dãy nhà được cân đối theo hệ thống các tuyến đường giao thông trong đô thị và khu ở với nguyên tắc cơ bản mỗi lô đất đảm bảo ~150m². Mỗi nhà đều có mặt chính quay ra đường.

3.2. Đất cây xanh:

-Lô đất được kí hiệu: CX-1 có diện tích là 377,7 m².

-Lô đất được kí hiệu: CX-2 có diện tích là 895,0m².

-Trong công viên cây xanh này có thể tổ chức các hoạt động vui chơi giải trí, thư giãn, nghỉ mát của người dân trong khu vực. Mật độ xây dựng các công trình không quá 5% Chủ yếu là các sân TDTT, chòi nghỉ.

-Cây xanh bố trí hài hoà với cảnh quan chung của khu vực tạo thành hệ thống liên tục và đan xen giữa các khu chức năng trong đơn vị ở, bảo đảm cân bằng các hệ sinh thái và môi trường trong đô thị một cách bền vững. Các sân luyện tập thể thao cơ bản khu ở được kết hợp vào khu cây xanh của nhóm nhà ở: Hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc. Chỉ ưu tiên tổ chức các sân cầu lông, đường đi dạo... và tổ chức các hoạt động thể thao khác. Vận động phong trào rèn luyện sức khỏe trong đại đa số bộ phận quần chúng dân nhân, tạo nếp sống lành mạnh và văn minh đô thị trong từng nhóm ở.

3.3. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác

Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích 4718,39m² chiếm tỷ lệ 19,73% tổng diện tích đất. Là phần đất bố trí trạm xử lý nước thải, bể nước phòng cháy chữa cháy và đất hành lang kỹ thuật, đất taluy

3.4. Đất giao thông và bãi đỗ xe:

Với diện tích 5.426,55 m² chiếm tỷ lệ 22,7% tổng diện tích toàn khu. Đất giao thông đảm bảo an toàn giao thông và kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Tổ chức giao thông đơn giản, rõ ràng, mạch lạc

Bảng thống kê chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
1	Đất ở Phân Lô	LK	12,492.20	52.25%	48		192
		LK01	7,856.2		27	5.0	108
		LK02	1,024.0		4	5.0	16
		LK03	1,800.0		7	5.0	28
		LK04	1,812.0		10	5.0	40
2	Đất cây xanh		1,272.72	5.32%			-
2.1	Đất cây xanh 1	CX01	377.7		1	1.0	

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
2.2	Đất cây xanh 2	CX02	895.0		1	1.0	-
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác		4,718.39	19.73%			-
3.1	Đất trạm xử lý nước thải	HT01	90.0		1	2.0	
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà + taluy		4,628.4				
4	Đất giao thông+ Bãi đậu xe		5,426.55	22.70%			-
Tổng			23,909.86	100.00%			

Bảng thống kê tổng hợp phân lô đất quy hoạch theo khu liên kề:

STT	Kí Hiệu Tên	Diện tích (m ²)	Số Lô QH (Lô)	Mật độ tối đa (%)
	TỔNG	7511.2	48.0	
I	LK01	7856.2	27	
1	LK1-01	366.9	1	60.0
2	LK1-14	150.0	1	90.0
3	LK1-27	139.3	1	90.0
3	LK1-02 đến LK1-13 LK1-15 đến LK1-26	300.0	24	60.0
II	LK02	1024.0	4	
1	LK2-01; LK2-04	212.0	2	80.0
2	LK2-02 đến LK2-03	300.0	2	60.0
III	LK03	1800.0	7	
1	LK3-01 đến LK3-05	300.0	5	60.0
2	LK3-06; LK3-07	150.0	2	90.0

STT	Kí Hiệu Tên	Diện tích (m ²)	Số Lô QH (Lô)	Mật độ tối đa (%)
	TỔNG	7511.2	48.0	
IV	LK04	1812.0	10	
1	LK4-01 đến LK4-07	150.0	7	90.0
2	LK4-08	162.0	1	90.0
3	LK4-09 đến LK4-10	300.0	2	90.0

Bảng thống kê chi tiết phân lô đất quy hoạch:

STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XD(%)
1	LK1-01	366.9	60
2	LK1-02	300.0	60
3	LK1-03	300.0	60
4	LK1-04	300.0	60
5	LK1-05	300.0	60
6	LK1-06	300.0	60
7	LK1-07	300.0	60
8	LK1-08	300.0	60
9	LK1-9	300.0	60
10	LK1-10	300.0	60
11	LK1-11	300.0	60
12	LK1-12	300.0	60
13	LK1-13	300.0	60
14	LK1-14	150.0	90
15	LK1-15	300.0	60
16	LK1-16	300.0	60

STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XD(%)
17	LK1-17	300.0	60
18	LK1-18	300.0	60
19	LK1-19	300.0	60
20	LK1-20	300.0	60
21	LK1-21	300.0	60
22	LK1-22	300.0	60
23	LK1-23	300.0	60
24	LK1-24	300.0	60
25	LK1-25	300.0	60
26	LK1-26	300.0	60
27	LK1-27	139.3	90
28	LK2-01	212.0	80
29	LK2-02	300.0	60
30	LK2-03	300.0	60
31	LK2-04	212.0	80
32	LK3-01	300.0	60
33	LK3-02	300.0	60
34	LK3-03	300.0	60
35	LK3-04	300.0	60
36	LK3-05	300.0	60
37	LK3-06	150.0	90
38	LK3-07	150.0	90
39	LK4-01	150.0	90

STT	TÊN LÔ	DIỆN TÍCH (m2)	MẬT ĐỘ XD(%)
40	LK4-02	150.0	90
41	LK4-03	150.0	90
42	LK4-04	150.0	90
43	LK4-05	150.0	90
44	LK4-06	150.0	90
45	LK4-07	150.0	90
46	LK4-08	162.0	90
47	LK4-09	300.0	60
48	LK4-10	300.0	60

CHƯƠNG V. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. GIAO THÔNG:

1. Cơ sở, nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của mạng lưới đường theo tiêu chuẩn, quy phạm ngành.
- Bảo đảm sự kết nối giao thông thuận lợi trong khu vực cũng như các tuyến giao thông ngoài khu quy hoạch.

2. Giải pháp thiết kế:

Những tuyến đường đầu tư xây dựng được thiết kế theo đường đi bộ và đường ô tô - Tiêu chuẩn thiết kế mặt đường bê tông xi măng thông thường có khe nối trong xây dựng công trình giao thông TCCS 39 :2022/TCĐBVN. Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về “Các công trình hạ tầng kỹ thuật” QCVN 07:2023/BXD;

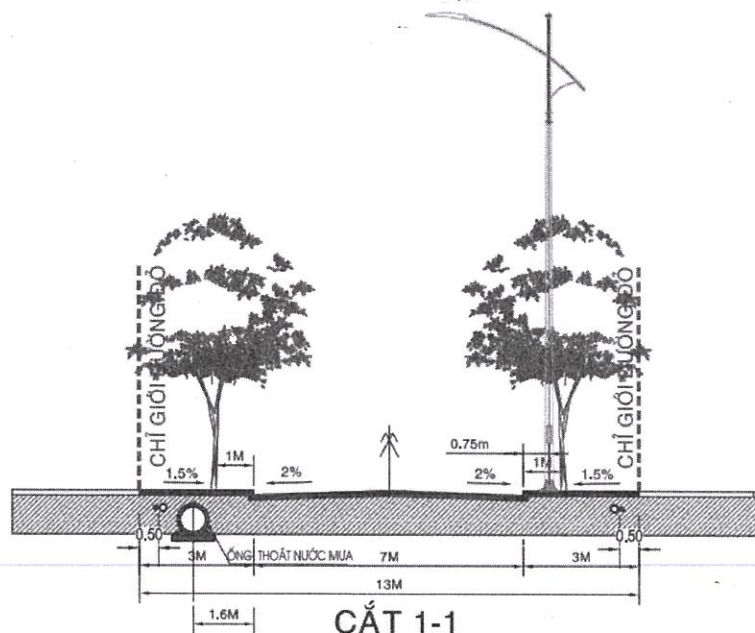
- Đường giao thông, tốc độ thiết kế dựa trên thiết kế riêng dự án đường.
- Độ dốc ngang mặt đường nội bộ 2%,

2.1. Giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường Đặng Thùy Trâm ở phía nam
- Các Trục đường QH của khu TĐC Đồng Hóc cũ

2.2. Giao thông đối nội:

- Giao thông đối nội: các trục giao thông nội bộ để kết nối giao thông và tạo mặt tiền phân lô đất tái định cư; (lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 3m). Bố trí dạng ô bàn cờ tạo nên mạng lưới giao thông kết nối thuận tiện di chuyển và thông suốt.



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

Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc tỷ lệ 1/500.

Toạ độ y và x của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ toạ độ quốc gia VN2000.

Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ cao độ Nhà nước.

Tổng hợp mạng lưới giao thông đô thị trong khu vực nghiên cứu:

TT	Ký hiệu đường	Chiều dài (m)	Đường đỏ (m)	B mặt (m)	B hè (m)	DPC (m)
1	Mặt cắt 1-1	430,7	13,0	7,0	3,0m x 2	0

2.3 Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

+ Chỉ giới đường đỏ:

Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên “hồ sơ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng” và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng, không gian công cộng khác.

+ Chỉ giới xây dựng:

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

+ Khoảng lùi:

Khoảng lùi là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. Khoảng lùi phụ thuộc vào cấp đường và đặc điểm của công trình xây dựng bên đường, được quy định cụ thể trên “hồ sơ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng”

II. SAN NỀN:

1. Tính toán lựa chọn cao độ san nền:

- Tính toán lựa chọn cao độ san nền nhằm đảm bảo thực hiện đúng các quy chuẩn, quy phạm ngành; đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án quy hoạch và khu vực xung quanh. Nhằm giảm thiểu các nguy cơ thiên tai, thoát nước thuận tiện, tránh gây ngập úng cục bộ cho các khu vực lân cận;

- Kết hợp giữa mặt bằng tổ chức không gian và tận dụng địa hình tự nhiên để san đắp nền với mức ít nhất;

- Nền sau khi san đắp thuận tiện cho việc thoát nước mặt tự chảy vào hệ thống

thoát nước mưa, độ dốc đường thuận tiện cho giao thông;

- Sử dụng triệt để địa hình thoát nước và hướng thoát nước tự nhiên;
- Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên toàn diện tích xây dựng, thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Tận dụng địa hình và hệ thống thoát nước hiện trạng để xây dựng hệ thống thoát nước hợp lý, giảm chi phí đầu tư.
- Tôn trọng hướng thoát và các lưu vực hiện trạng, tránh gây ngập úng cho các khu vực lân cận.

2. Thiết kế san nền đảm bảo các yếu tố kỹ thuật sau:

- Cao độ san nền của khu đất Quy hoạch được thiết kế trên cơ sở cao độ khu dân cư hiện hữu ở phía Tây Nam khu đất; cao độ tuyến đường hiện trạng. Các cao độ san lấp được thể hiện trong mặt bằng san nền.
- Khối lượng san lấp được tính trên cơ sở cao độ tự nhiên (theo bản đồ hiện trạng địa hình) trên lưới ô vuông có diện tích 10x10m².
- Độ dốc thiết kế trung bình $i = 0.1\%$.
- Nền đất được đắp theo phương pháp đắp từng lớp với chiều dày mỗi lớp 20-30 cm.
- Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía mặt đường, vào các cửa thu của hệ thống thoát nước đặt trực tiếp trên mặt đường, vào mạng lưới cống dọc vỉa hè, sau đó vào mương tiêu hiện trạng của khu vực.

III. THOÁT NƯỚC MƯA, THOÁT NƯỚC THẢI:

1. Cơ sở thiết kế:

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thoát nước;
- Hiện trạng thoát nước tại khu vực quy hoạch;
- Các tài liệu có liên quan khác.

2. Giải pháp quy hoạch:

2.1. Giải pháp thiết kế thoát nước mưa:

2.1.1. Lưu lượng thoát nước:

Tính toán lưu lượng nước mưa theo phương pháp Cường độ Giới hạn, tính theo công thức:

$$Q_{TT} = q * \Psi * F \quad (l/s)$$

Trong đó: q : Cường độ mưa tính toán

Ψ : Hệ số dòng chảy

F : Diện tích lưu vực tính toán

Dựa vào tài liệu khí hậu chung khu vực Quảng Ngãi:

- + Lượng mưa ngày lớn nhất : 525mm/ngày
- + Lượng mưa giờ lớn nhất : 240mm/giờ
- + Lượng mưa trong 5 phút : 20Lít/m².
- + Hệ số dòng chảy : $\Psi = 0.6$

b. Tính thủy lực:

Tính toán thủy lực đường ống theo công thức Manning:

$$Q = C(Ri)^{1/2} = \frac{1}{n} \omega R^{2/3} i^{1/2}$$

Q – Lưu lượng tính toán (m³/s)

ω : diện tích tiết diện ướt (m²)

v : vận tốc trung bình của dòng chảy (m/s)

R : bán kính thủy lực

P : chu vi ướt

i : độ dốc thủy lực (đáy ống)

C : hệ số Sezi tính đến độ nhám trên bề mặt trong của cống, hình dạng tiết diện cống và thành phần tính chất của nước thải

n – Hệ số nhám Manning.

Dựa vào số liệu ban đầu và diện tích từng lưu vực tính Lưu lượng và chọn kích thước đường cống cho từng đoạn cống.

2.1.2: Giải pháp thiết kế

- Hệ thống thoát nước chung trong khu vực nghiên cứu là hệ thống thoát nước riêng biệt nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- Mặt bằng hệ thống thoát nước mưa bám theo bình đồ tuyến đường.

- Hệ thống thoát nước chung trong khu vực nghiên cứu là hệ thống thoát nước riêng biệt nước mưa và nước thải sinh hoạt.

- Xây dựng tuyến mương BTCT B2000 hoàn trả dọc theo tuyến đường phía Nam và phía Tây để trả lại mương thoát nước hiện trạng.

- Xây dựng tuyến mương B2000 ở phía bắc khu dân cư để trả lại mương hiện trạng và kết nối với cống Hộp hiện trạng BxH2000x2000 để thoát nước mưa trong lưu vực khu dân cư QH cũ.

- Thoát nước bên trong khu dân cư: Bên trong khu dân cư qui hoạch xây dựng tuyến cống Ø600 đặt trong lòng đường dẫn xả vào mương tiêu nội đồng tại góc Tây Bắc khu qui hoạch. Độ dốc ống hướng về điểm đầu nối.

- Xây dựng hệ thống thoát nước với đầy đủ các thành phần và chức năng của hệ thống thoát nước đô thị.
- Nước mưa dọc các trục đường giao thông, được tổ chức thu nước tại các cửa thu nước ngay trên bó vỉa của đường giao thông qua lưới chắn rác chảy vào tuyến cống.
- Hệ thống hố ga, hố thu nước được bố trí dọc theo các tuyến cống, khoảng cách giữa các giếng thăm, giếng thu, giếng chuyển bậc tùy thuộc độ dốc của các tuyến đường để bố trí khoảng cách bình quân từ 30-40 m.
- Độ dốc của mương, cống: chủ yếu lấy theo độ dốc tối thiểu để đảm bảo thoát nước và đảm bảo đầu nối vào hệ thống chung tránh chôn ống quá sâu.

2.2. Giải pháp thiết kế thoát nước thải:

Tiêu chuẩn thải nước tính bằng tiêu chuẩn cấp nước, theo quy hoạch chung tỷ lệ thu gom nước thải đạt 100%.

Để hướng tới các khu dân cư văn minh và phát triển bền vững thì nguy cơ gây mất vệ sinh làm ô nhiễm môi trường từ các nguồn thải phải được thu gom giải quyết triệt để ngay trong giai đoạn đầu.

Xây dựng hệ thống thoát nước thải bao gồm hệ thống hố ga - cống thu gom để thu gom nước thải, đầu nối đưa về hệ thống xử lý nước thải. Sau khi xử lý cục bộ nước thải đạt tiêu chuẩn sẽ được thoát ra mương hiện trạng.

Nước thải từ các khu vệ sinh trong nhà ở phải được xử lý bằng bể tự hoại xây đúng quy cách trước khi xả vào cống thoát nước thải chung.

BẢNG: TỔNG HỢP LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI

STT	Thành phần thoát nước	Lưu lượng cấp nước sử dụng (m ³ /ng.đ)	Lưu lượng nước thải phát sinh (m ³ /ng.đ)
1	Nước thải sinh hoạt	15.36	15.36
2	Nước thải công cộng – dịch vụ	1.54	1.54
Tổng lượng nước thải trung bình ngày			16.90
Hệ số không điều hòa ngày lớn nhất $k_{\max}=1,15-1,3$			1.30
Tổng lượng nước thải lớn nhất ngày (m ³ /ng.đ)			21.96
Tổng lượng nước thải lớn nhất giờ (m ³ / giờ)			0.92

$$Q_{\text{Ngày max}} = 21,96\text{M}^3/\text{Ngày} ; Q_{\text{Giờmax}} = 0,92\text{M}^3/\text{Giờ}$$

- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải công suất $25\text{m}^3/\text{ngđ}$ riêng cho khu quy hoạch đảm bảo theo tiêu chuẩn.

- Sử dụng hệ thống cống B400 và D300, cống ngầm đặt dưới vỉa hè và sau nhà để thoát nước thải.

- Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0.5m dưới vỉa hè và 0.7m dưới đường.

2.3. Trắc dọc đường ống:

- Độ dốc dọc đường ống thoát nước phụ thuộc vào cao độ và độ dốc dọc mặt đường hướng thoát nước, đảm bảo cao trình cửa xả thoát nước tốt, phù hợp với quy hoạch thoát nước mưa tổng thể.

- Cao độ đáy cống phụ thuộc vào cao độ mép đường.

- Độ dốc dọc cống thoát nước nhỏ nhất: $I_{\min} = 5\%$

IV. CẤP ĐIỆN, THÔN TIN LIÊN LẠC:

1. Chỉ tiêu cấp điện:

- Căn cứ Quy chuẩn Việt Nam QCVN:01/2021/BXD, phụ tải điện, bao gồm: phụ tải điện sinh hoạt, phụ tải điện của từng công trình công cộng, phụ tải điện sản xuất (nếu có), phụ tải điện khu cây xanh-công viên, phụ tải điện chiếu sáng công cộng.

- Căn cứ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 7:2023/BXD “ Các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng” do Bộ xây dựng ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT – BXD ngày 29/12/2023;

- Căn cứ Quy định chi tiết một số nội dung về an toàn điện được áp dụng theo Thông tư số 05/2021/TT-BCT, ngày 02/08/2021;

- Căn cứ Quy phạm về nối đất và nối không các thiết bị điện: TCVN - 4756 – 89;

- Căn cứ An toàn lưới điện trong xây dựng: TCVN - 4086 – 95;

- Căn cứ Sử dụng phần mềm thiết kế chiếu sáng chuyên ngành.

Dung lượng máy biến áp được tính toán lựa chọn theo phương pháp cộng tổng phụ tải và nhu cầu tiêu thụ điện năng của các thiết bị sử dụng điện.

2. Phương án cấp điện:

2.1. Nguồn điện:

- Nguồn cấp điện cho khu dân cư được đấu nối vào đường dây trung thế hiện có thuộc XT 471DUPH.

2.2. Phần đường dây 22kV:

- Lưới điện trung thế sử dụng điện áp 22kV. Kết cấu lưới điện 3 pha 3 dây, được thiết kế đi trên không; Cấp trung thế sử dụng cáp bọc, cách điện XLPE, tiết diện 95mm^2 .

- Cột sử dụng cột bê tông ly tâm 14m.

- Chiều dài tuyến đường dây 22kV xây dựng mới khoảng 20 mét.

2.3. Phần đường dây 0.4kV:

- Lưới điện hạ áp trong khu dân cư sử dụng điện áp 380/220V. Kết cấu lưới điện 3 pha 4 dây, được thiết kế đi trên không dọc bên vỉa hè của các tuyến đường giao thông;

- Cáp hạ thế sử dụng LV-ABC(4x95)mm²-600V.

- Cột sử dụng cột bê tông ly tâm cao 9m.

- Chiều dài tuyến đường dây hạ thế 0,4kV khoảng 610 mét.

- Tháo dỡ di dời đường dây hạ thế đi trên không hiện có chiều dài khoảng 70 mét.

2.4. Phần chiếu sáng:

- Lưới chiếu sáng sử dụng điện áp 380/220V. Kết cấu lưới điện 3 pha 4 dây, được thiết kế đi trên không.

- Cáp chiếu sáng sử dụng LV-ABC(4x25)mm²-600V. Chiều dài tuyến khoảng 380 mét

- Đèn sử dụng đèn led 80W, cột BTLT cao 9m.

2.5. Trạm biến áp:

- Sử dụng 01 trạm biến áp công suất 250kVA - 22/0.4kV, máy biến áp được treo trên cột bê tông ly tâm.

- Quy định chung: Tất cả các yêu cầu kỹ thuật phải đảm bảo tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước cũng như yêu cầu của ngành điện.

3. Phương án tính toán:

3.1. Chỉ tiêu cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2 kW/hộ.

- Chỉ tiêu cấp điện cho công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật: 35%Qsh.

Nhu cầu dùng điện: TT	Danh mục phụ tải	Đơn vị tính	Số lượng	Công suất đặt P _d (kW)	Tổng công suất đặt $\sum P_d$ (kW)	Hệ số sử dụng K _{sd}	Tổng công suất sử dụng $\sum P_{tt}$ (kW)
1	Đèn chiếu sáng đường phố	Bóng	12	0,08	0,96	1	0,96
2	Nhà ở liên kề	Hộ	52	6,00	312,00	0,8	249,60
3	Xử lý nước thải	Hệ thống	1	9,60	9,60	0,8	7,68
4	Trạm bơm PCCC	Hệ thống	1	22,00	22,00	1	22,00
5	Dự phòng	%	10	344,56	34,46	1	34,46
Tổng cộng							314,70

* Hệ số đồng thời: K_{đt} = 0,5

- * Hệ số công suất: $\cos\varphi = 0,9$
- * Công suất tác dụng: $P_{td} = P \cdot K_{dt} = 157,35 \text{ kW}$
- * Công suất biểu kiến: $S = P_{td} / \cos\varphi = 174,83 \text{ kVA}$
- * Vậy chọn MBA có công suất là 250 Kva

4. Thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc quy hoạch đi chung cột với đường dây 0,4kV.
- Dự kiến điểm đấu nối tại đường dây thông tin nằm sát dự án trên cột điện hiện trạng.

V. CẤP NƯỚC:

1. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước

- Tiêu chuẩn dùng nước: Chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nước tưới cây, rửa đường căn cứ theo “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng” và các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành cụ thể như sau:

- + Nước sinh hoạt: 80 l/người-ng.đ.
- + Nước dịch vụ: 2/m² sàn-ng.đ.
- + Nước rửa đường: 0,5/m²-ng.đ.
- + Nước phòng cháy chữa cháy: Tính toán riêng ở mục 2.3

STT	Thành phần dùng nước	Tiêu chuẩn	Quy mô/ Số người	Nhu cầu (m ³ /n.đ)
1	Nước sinh hoạt	80l/người-ng.đ	192	15.36
2	Nước công trình công cộng, dịch vụ	2l/m ² sàn-ng.đ	10%	1.54
3	Nước tưới cây+Nước rửa đường	0,5l/m ² -ng.đ	8%	1.23
4	Nước dự phòng rò rỉ	10% Q(1 - 3)		1.81
5	Nước phòng cháy chữa cháy	(tính riêng)		
6	Nước bản thân N.Máy	4% Q(1 - 4)		0.80
7	K ngày max	1.3		
	Cộng, Làm tròn			26.96

2. Phương án quy hoạch cấp nước:

2.1. Nguồn nước:

Hiện trạng gần khu qui hoạch chưa có hệ thống cấp nước. Qui hoạch dự kiến đường ống để khi có dự án cấp nước sẽ đầu nối.

Trước mắt hỗ trợ nhân dân đóng giếng nước sinh hoạt.

2.2. Mạng lưới

- Mạng lưới cấp nước quy hoạch với đường kính D63mm được đặt trên vỉa hè, xây dựng tuyến mạch vòng để tăng áp lực nước cung cấp khu dân cư;

- Ống cấp nước được chôn với độ sâu chôn ống tối thiểu 70cm so với mặt đất nền.

2.3. Cấp nước phòng cháy, chữa cháy

* Nhu cầu cấp nước PCCC:

- Xác định lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 10/2025/BCA như sau:

- Lưu lượng cho khu dân cư theo bảng H1: dân số khu vực nghiên cứu tái định cư có quy mô dân số nằm trong khoảng nhỏ hơn 1000 số đám cháy đồng thời là 1 đám cháy, nước chữa cháy cho ngoài nhà cho 1 đám cháy là 10l/s (xây từ 3 tầng trở lên không phụ thuộc vào bậc chịu lửa và thời gian chữa cháy là 3 giờ.

Theo phân tích trên đơn vị tư vấn chọn lưu lượng cấp nước phòng cháy chữa cháy cho khu dân cư là 10l/s số đám cháy 1 đám cháy khu chữa cháy trong 3 giờ.

Lưu lượng nước chữa cháy mạng ngoài trong 3h:

$$Q_{ccmn} = n \times q \times 3 = 10 \times 3 \times 3.6 = 108 \text{m}^3$$

Q_{ccmn} : lưu lượng nước dự trữ để chữa cháy trong 3h cho 1 đám cháy

n: số đám cháy hoạt động đồng thời (n=1)

q: lưu lượng của một đám cháy (q=10l/s)

Bố trí bể cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Nhu cầu cấp nước phòng cháy chữa cháy là 108m³ (bảng tính trên);

Hiện khu TĐC Đồng Hóc cũ đã được Xây dựng bể PCCC có dung tích W=120m³. Đủ điều kiện cấp nước chữa cháy cho khu hiện trạng và khu mở rộng

* Nguồn nước cấp cho bể PCCC: được lấy từ giếng khoan hiện trạng bơm vào bể PCCC

* Giải pháp cấp nước phòng cháy chữa cháy.

Trong trạm cấp nước có hệ thống bơm tăng áp, máy bơm phòng cháy chữa cháy, bể chứa nước pccc để cấp nước cho toàn bộ khu vực đảm bảo áp lực yêu cầu cấp nước cho sinh hoạt và cấp nước phòng cháy chữa cháy. Hệ thống máy bơm để bơm cấp nước vào đường ống đến trụ cứu hỏa đảm bảo lưu lượng cấp nước, chữa cháy cho 1 đám cháy là 10l/s.

* Đường ống cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Định hướng đường ống cấp nước cho phòng cháy chữa cháy và cấp nước sinh

hoạt đi riêng.

- Đường ống cấp nước phòng cháy chữa cháy sử dụng ống HPDE D110, để dẫn nước từ bể đến các trụ cứu hỏa.

- Trên mạng lưới đường ống cấp nước phòng cháy chữa cháy bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngâm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng là 120 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các công trình là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m;

VI. THU GOM CHẤT THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:

1. Cơ sở, tiêu chuẩn thiết kế:

Chất thải rắn phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường.

2. Giải pháp thiết kế:

Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ, đúng thời điểm theo quy định.

Tiến hành phân loại chất thải rắn ngay từ nguồn thải. Chất thải rắn thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất thải phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy theo quy định.

Bố trí hệ thống thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách khoảng 70m/thùng, thuận tiện cho việc thu gom và phân loại tại nguồn.

Chất thải rắn sau khi thu gom được xe chuyên dụng thu gom định kỳ theo quy định.

VII. TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG:

1. Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn qui phạm giữa các đường dây đường ống với nhau khi đi cùng tuyến và hạn chế giao cắt giữa các tuyến kỹ thuật;

- Chủ yếu bố trí đường dây đường ống đi trên vỉa hè, trường hợp đường dây đường ống phải đi dưới lòng đường giao thông (qua đường, qua các nút giao thông) độ sâu chôn ống và kết cấu bảo vệ phải đảm bảo theo qui định.

2. Giải pháp thiết kế:

- Thiết kế chi tiết tổng hợp đường dây đường ống nhằm đảm bảo sự hợp lý về bố trí mặt bằng và chiều sâu đặt các tuyến ống, tránh sự chồng chéo giữa các tuyến kỹ thuật, đặc biệt là các tuyến ngầm, nhằm đảm bảo an toàn khi vận hành và tránh được khó khăn trong quá trình thi công và bảo dưỡng.

- Tuyến đường dây điện 22kV, 0,4kV trên không xây dựng mới.

- Các tuyến kỹ thuật đi ngầm như ống cấp nước, mương cống thoát nước được thể hiện cụ thể trên bản vẽ tổng hợp đường dây đường ống tại các mặt cắt ngang.

CHƯƠNG VII. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN:

- Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Hóc (mở rộng), phường Đức Phổ được nghiên cứu trên cơ sở phân tích các điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức. Đã đề xuất phương án quy hoạch khu dân cư mới hoàn chỉnh với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, có tính kết nối cao trong khu vực, góp phần làm tăng giá trị quỹ đất, cải thiện cảnh quan và môi trường ở trong khu vực.

- Việc nghiên cứu quy hoạch là việc làm quan trọng nhằm tạo ra một khu ở mới, hoàn chỉnh và đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, đồng thời tạo nên môi trường sống, sinh hoạt, văn minh cho người dân.

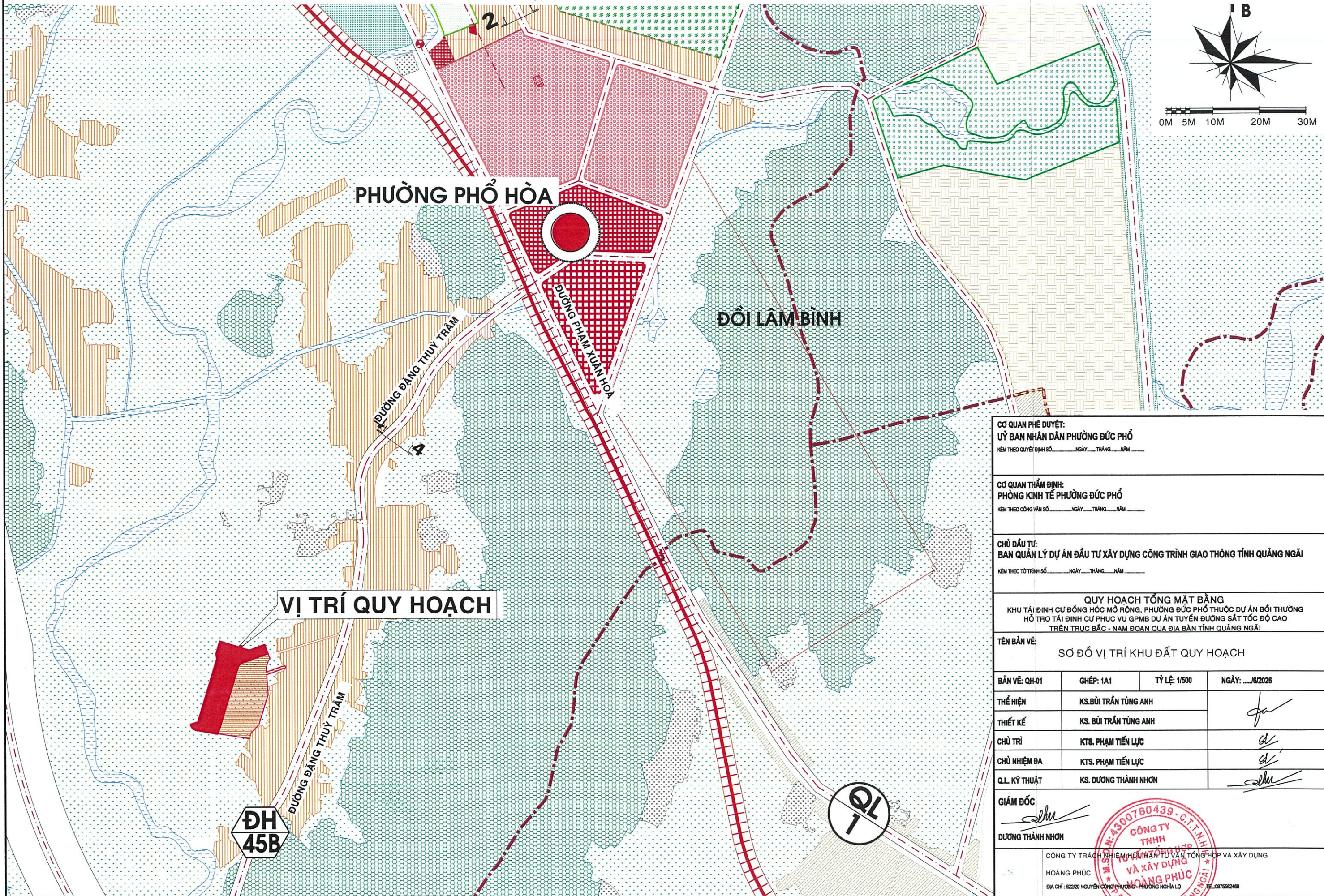
II. KIẾN NGHỊ:

Việc đầu tư xây dựng dự án sẽ góp phần nâng cấp, chỉnh trang và phát triển hạ tầng của khu vực. Đồng thời tạo điều kiện phát triển kinh tế xã hội của địa phương, nâng cao đời sống dân cư đáp ứng yêu cầu phát triển Kinh tế - Xã hội của xã.

Kính đề nghị cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư Đồng Hóc (mở rộng), phường Đức Phổ để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

PHỤ LỤC BẢN VẼ THU NHỎ A3

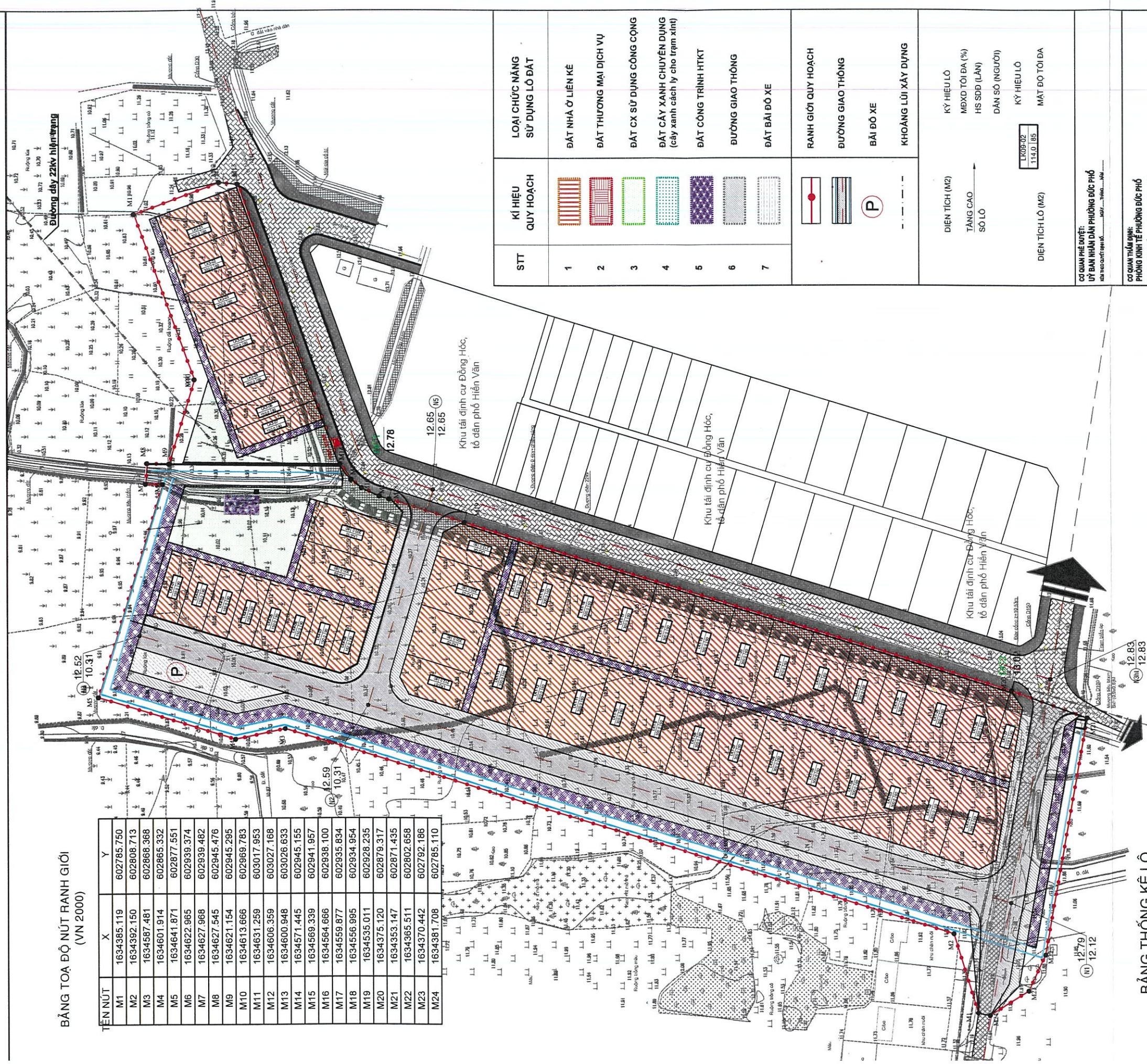
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐỒNG HỐC MỞ RỘNG



CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỐ KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY.....THÁNG.....NĂM.....			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG KINH TẾ PHƯỜNG ĐỨC PHỐ KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ..... NGÀY.....THÁNG.....NĂM.....			
CHỦ ĐẦU TƯ: BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY.....THÁNG.....NĂM.....			
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐỒNG HỐC MỞ RỘNG, PHƯỜNG ĐỨC PHỐ THUỘC DỰ ÁN BỒI THƯỜNG HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ GPMB DỰ ÁN TUYẾN ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO TRÊN TRỤC BẮC - NAM ĐOẠN QUA ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG NGÃI			
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT QUY HOẠCH			
BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 1A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY:/8/2026
THỂ HIỆN	KS. BÙI TRẦN TÙNG ANH		
THIẾT KẾ	KS. BÙI TRẦN TÙNG ANH		
CHỦ TRÌ	KTĐ. PHẠM TIẾN LỰC		
CHỦ NHIỆM ĐA	KTS. PHẠM TIẾN LỰC		
Q.L. KỸ THUẬT	KS. DƯƠNG THÀNH NHƠN		
GIÁM ĐỐC DƯƠNG THÀNH NHƠN			
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HUẤN LUYỆN TƯ VẤN TỔNG HỢP VÀ XÂY DỰNG HOÀNG PHÚC ĐỊA CHỈ: 322/20 NGUYỄN CÔNG PHƯƠNG - PHƯỜNG NGHĨA LO TEL: 0975562468			

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU TÁI ĐỊNH CƯ ĐỒNG HỒC MỜ RỘNG
PHƯỜNG ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT



BẢNG TOẠ ĐỘ NÚT RANH GIỚI
(VN 2000)

EN	NÚT	X	Y
	M1	1634385.119	602785.750
	M2	1634392.150	602808.713
	M3	1634587.481	602868.368
	M4	1634601.914	602865.332
	M5	1634641.871	602877.551
	M6	1634622.965	602939.374
	M7	1634627.968	602939.482
	M8	1634627.545	602945.476
	M9	1634621.154	602945.295
	M10	1634613.666	602969.783
	M11	1634631.259	603017.953
	M12	1634606.359	603027.168
	M13	1634600.948	603026.633
	M14	1634571.445	602945.155
	M15	1634569.339	602941.957
	M16	1634564.666	602938.100
	M17	1634559.877	602935.834
	M18	1634556.995	602934.954
	M19	1634535.011	602928.235
	M20	1634375.120	602879.317
	M21	1634353.147	602871.435
	M22	1634365.511	602802.658
	M23	1634370.442	602792.186
	M24	1634381.708	602785.110

BẢNG THỐNG KÊ LỖ

STT	Kí Hiệu Tên	Diện tích (m ²)	Số Lô QH (Lô)	Mật độ tối đa (%)
	TỔNG	7511.2	48.0	
I	LK01	7856.2	27	
1	LK1-01	366.9	1	60.0
2	LK1-14	150.0	1	90.0
3	LK1-27	139.3	1	90.0
	LK1-02 đến LK1-13			
	LK1-15 đến LK1-26			
3		300.0	24	60.0
II	LK02	1024.0	4	
1	LK2-01; LK2-04	212.0	2	80.0
2	LK2-02 đến LK2-03	300.0	2	60.0
III	LK03	1800.0	7	
1	LK3-01 đến LK3-05	300.0	5	60.0
2	LK3-06; LK3-07	150.0	2	90.0
IV	LK04	1812.0	10	
1	LK4-01 đến LK4-07	150.0	7	90.0
2	LK4-08	162.0	1	90.0
3	LK4-09 đến LK4-10	300.0	2	90.0

BẢNG TỔNG CTKTKT TOÀN KHU

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Trăng cao tới đá (tầng)	Dân số (người)
1	Dất ở Phấn Lồ	LK <i>LK01</i> <i>LK02</i> <i>LK03</i> <i>LK04</i>	12.492,20 7.856,2 1.024,0 1.800,0 1.812,0	52,25% 5,32%	48 27 4 7 10	5,0 5,0 5,0 5,0 5,0	192 108 16 28 40
2	Dất cây xanh		1.272,72	5,32%			-
2.1	Dất cây xanh 1	CX01	377,7		1	1,0	
2.2	Dất cây xanh 2	CX02	895,0		1	1,0	-
3	Dất công trình hạ tầng kỹ thuật khác		4.718,39	19,73%			-
3.1	Dất trạm xử lý nước thải	HT01	90,0		1	2,0	
3.2	Dất hạ tầng kỹ thuật sau nhà + taluy		4.628,4				
4	Dất giao thông+ Bãi đậu xe		5.426,55	22,70%			-
	Tổng		23.909,86	100,00%			

STT	KÍ HIỆU QUY HOẠCH	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG LÔ ĐẤT
1		ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
2		ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
3		ĐẤT CX SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
4		ĐẤT CÂY XANH CHUYỂN DỤNG (cây xanh cách ly cho trạm xe)
5		ĐẤT CÔNG TRÌNH HTKT
6		ĐƯỜNG GIAO THÔNG
7		ĐẤT BÀI ĐỖ XE
	 	RANH GIỚI QUÝ HOẠCH ĐƯỜNG GIAO THÔNG BÀI ĐỖ XE KHOẢNG LỬI XÂY DỰNG
DIỆN TÍCH (M2) TẦNG CAO SỐ LÔ KY HIỆU LÔ MBXD TỐI ĐA (%) HS SDD (LÀN) DÂN SỐ (NGƯỜI) KY HIỆU LÔ MẬT ĐỘ TỐI ĐA LK09-02 114.0 185		

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỐ
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ NGÀY THÁNG NĂM

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ PHƯƠNG ĐỨC PHỐ**

CHỦ ĐẦU TƯ:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
KHU TÀI ĐỊNH CƯ ĐỒNG HỒ MỎ RỒNG, PHƯỜNG ĐỨC PHỐ THUỘC QUẬN AN BẮC THỊ
HỒ TRÒ TÀI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ PHẠM DU AN TUYẾN ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ C
THIÊN TRƯỚC BẮC - NAM PHẠM DU ĐUA ĐUA TỈNH QUẢNG NGÃI

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẠ
CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

ĐƠN VỊ CH-40	CHỨC: M1	TỶ LỆ: 1000	NGÀY: ... 02/2026
THỂ HIỆN	KS. BÙI TRẦN TÙNG ANH		
THIẾT KẾ	KS. BÙI TRẦN TÙNG ANH		
CHỌI TRÌ	KTS. PHẠM TIẾN LỰC		
QUẢN LÝ BÀ	KTS. PHẠM TIẾN LỰC		
CH. KỸ THUẬT	KS. QUANG THÀNH NHON		

GIÁM ĐỐC



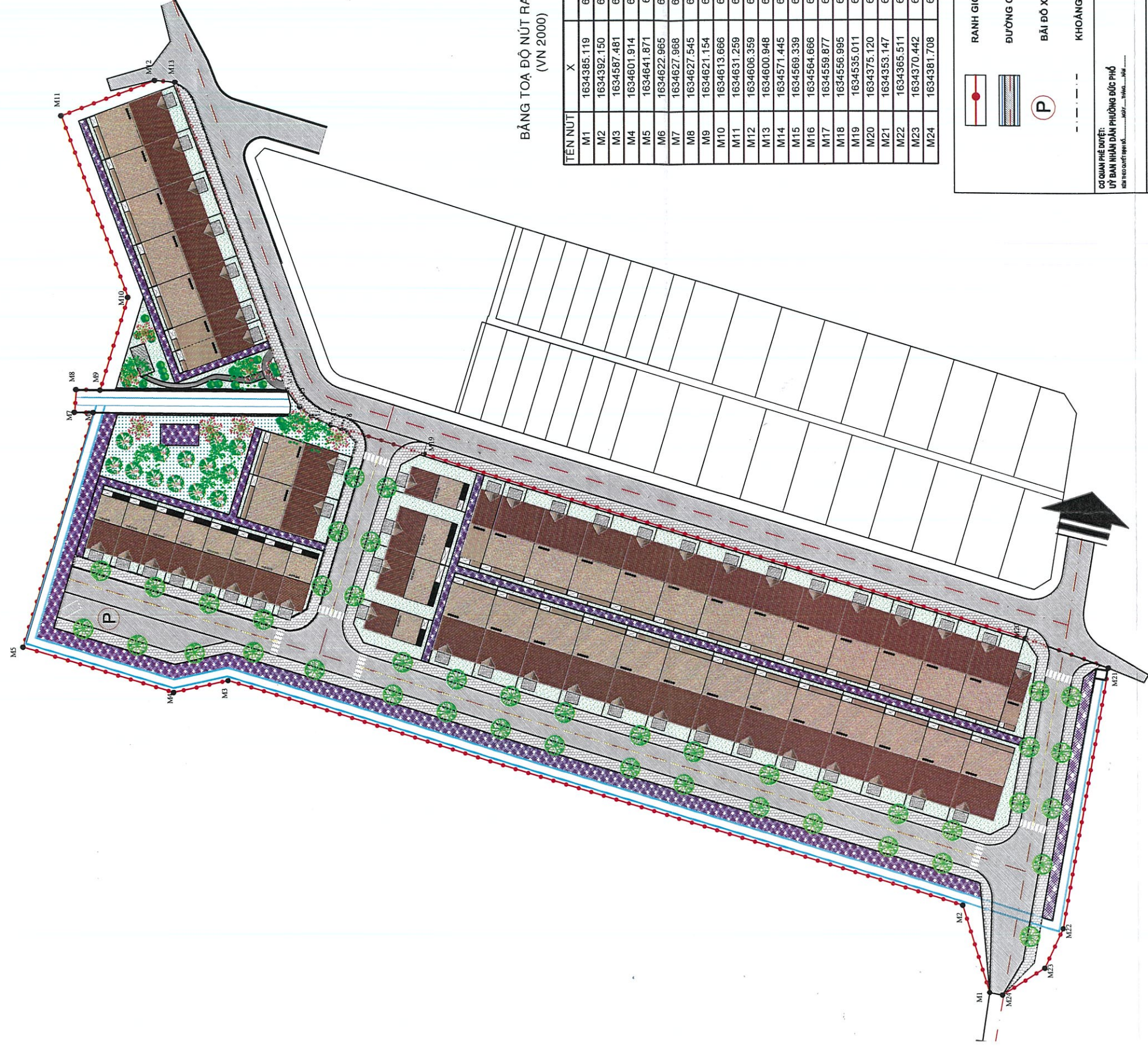
DƯƠNG THANH NHƠN

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN TỔNG HỢP

H. C.T.T.N.H.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TƯ VẤN TỔNG HỢP VÀ XÂY DỰNG

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



BẢNG TOẠ ĐỘ NÚT RANH GIỚI
(VN 2000)

TEN NÚT	X	Y
M1	1634385.119	602785.750
M2	1634392.150	602808.713
M3	1634587.481	602868.368
M4	1634601.914	602865.332
M5	1634641.871	602877.551
M6	1634622.965	602939.374
M7	1634627.968	602939.482
M8	1634627.545	602945.476
M9	1634621.154	602945.295
M10	1634613.666	602969.783
M11	1634631.259	603017.953
M12	1634606.359	603027.168
M13	1634600.948	603026.633
M14	1634571.445	602945.155
M15	1634569.339	602941.957
M16	1634564.666	602938.100
M17	1634559.877	602935.834
M18	1634556.995	602934.954
M19	1634535.011	602928.235
M20	1634375.120	602879.317
M21	1634353.147	602871.435
M22	1634365.511	602802.658
M23	1634370.442	602792.186
M24	1634381.708	602785.110





CƠ QUAN PHÉ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỐ
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM.....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ PHƯỜNG ĐỨC PHỐ
KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM.....

CHỦ ĐẦU TƯ:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU TÀI ĐỊNH CƯ ĐỒNG HỒ MỎ RỒNG, PHƯỜNG ĐỨC PHỐ THƯỜNG DƯ AN BỒI THƯỜNG HỒ THỦ TẬP ĐỊNH CƯ PHƯỚC VU PHẠM DƯ AN TUYẾN ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO THIÊN TRƯNG BẮC - NAM ĐOÀN QUẢ ĐÀ BÀN TỈNH QUẢNG NGÃI	TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
---	--

TÊN BẢN VẼ: BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT
KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

BẢN VẼ: 04-44	QUẾ: 1A1	TỶ LỆ: 1:500	NGÀY:/...../2028
THỂ HIỆN	KH. BÙI TRIỂN TÙNG ANH		
THiết kế	KH. BÙI TRIỂN TÙNG ANH		
CHỮ TÊN	KTS. PHẠM TIẾN LỰC		
CHỦ TRÌ	KTS. PHẠM TIẾN LỰC		
Q.L. KỸ THUẬT	HỌ: ĐƯƠNG THÁI ANH		

GIAM ĐỐC

[Signature]

ĐƯƠNG TUẤN HÒA

CÔNG TY TNHH
TƯ VẤN TỔNG HỢP

TỔNG TRƯỞNG NGHIỆP VỤ TƯ VẤN TỔNG HỢP VÀ XÂY DỰNG

TRƯỜNG PHỤC

54 C/ 123/20 PHƯỜNG CỎM THƠM - HUYỆN PHẠM LÃO

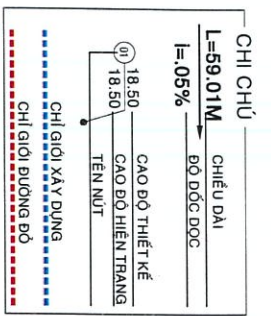
TEL: 0776564948

BẢNG TỔNG CTKTKT TOÀN KHU

STT	Loại đất	Kí Hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Tầng cao tối đa (tầng)	Dân số (người)
1	Đất ở Phấn Lô	1K	12,492.20	52.25%	48		192
		LK01	7,856.2		27	5.0	108
		LK02	1,024.0		4	5.0	16
		LK03	1,800.0		7	5.0	28
		LK04	1,812.0		10	5.0	40
2	Đất cây xanh		1,272.72	5.32%			-
2.1	Đất cây xanh 1	CX01	371.7		1	1.0	
2.2	Đất cây xanh 2	CX02	895.0		1	1.0	-
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác		4,718.39	19.73%			-
3.1	Đất trạm xử lý nước thải	HT01	90.0		1	2.0	
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà + thủy		4,628.4				
4	Đất giao thông+ Bãi đậu xe		5,425.55	22.70%			-
	Tổng		23,909.86	100.00%			

BẢNG THỐNG KÊ LỒ

TT	Kí Hiệu Tên	Diện tích (m2)	Số Lô QH (Lô)	Mật độ tối đa (%)
TỔNG				
I	LK01	7856,2	27	
1	LK1-01	366,9	1	60,0
2	LK1-14	150,0	1	90,0
3	LK1-27	139,3	1	90,0
	LK1-02 đến LK1-13 LK1-15 đến LK1-26	300,0	24	60,0
3				
II	LK02	1024,0	4	
1	LK2-01, LK2-04	212,0	2	80,0
2	LK2-02 đến LK2-03	300,0	2	60,0
III	LK03	1800,0	7	
1	LK3-01 đến LK3-05	300,0	5	60,0
2	LK3-06, LK3-07	150,0	2	90,0
IV	LK04	1812,0	10	
1	LK4-01 đến LK4-07	150,0	7	90,0
2	LK4-08	162,0	1	90,0
3	LK4-09 đến LK4-10	300,0	2	90,0



BẢNG THỐNG KÊ NÚT TÌM ĐƯỜNG
HỆ TỌA ĐỘ VN2000

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHÒNG BỨC PHỐ
KÈM THEO QUÉT QUẢN SỞ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM.....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ PHÒNG DỤC PHỔ
KHOA THỰC DẠNG VÀ SỐ..... MONTH..... YEAR.....

chủ đầu tư:
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
KHU TÀI CHÍNH CÔNG HOÀNG, PHƯỜNG ĐỒNG HỚI, THƯỜNG XUYÊN
KHU TÀI CHÍNH CÔNG PHƯỚC, PHƯỜNG XÃ TUYÊN BƯỜNG, TỈNH CAO
TUYÊN THỰC DƯA - NĂM ĐOÀN ĐUA BÀN TUYÊN BƯỜNG HOÀ

TÊN BÀI VIẾT:

BÀN QUY HOẠCH GIAO THÔNG
CHỈ GIỚI BƯỜNG BỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

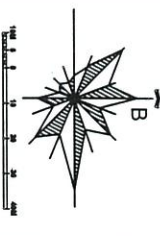
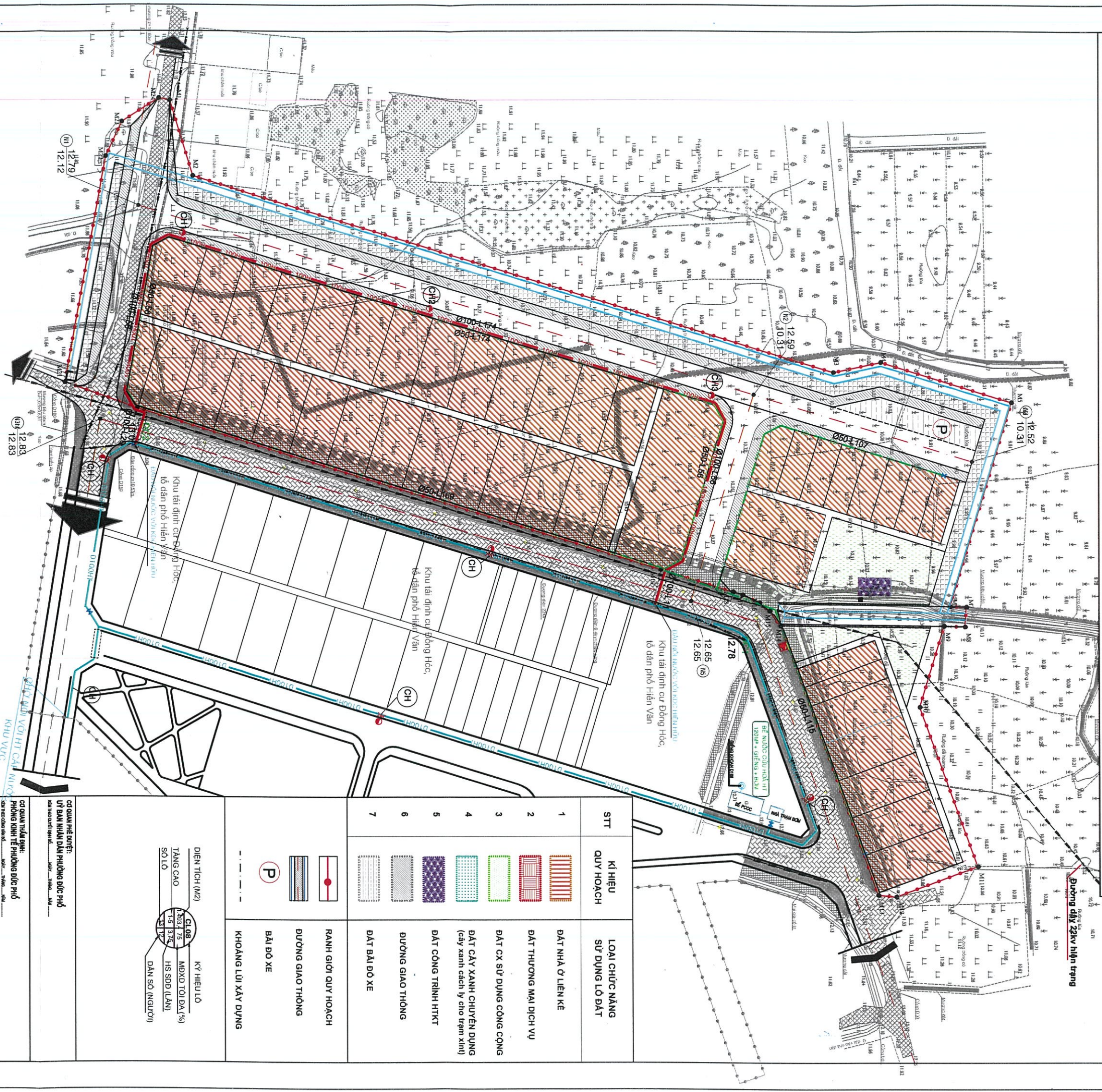
THỜI GIAN	08/04/2018	THỜI GIAN	08/04/2018
THÀNH VIÊN	NGUYỄN VĂN TÙNG ANH		
THIỆT NẾ	NG. ĐÀO TRẠCH TÙNG ANH		
CHỦ TRÌ	NG. NGUYỄN HUY TÀI		
CHỖ NGHỈ BẾ ANH	NG. PHẠM THỊ LUY		
OL. NH. THUẬT	NG. DƯƠNG THỊ LUY NHỎ		

Giám đốc
Châu
CÔNG TY TNHH
DƯƠNG THANH ANH
TUYỂN DỤNG

CÔNG TÁC NHẬN HỒ SƠ ĐƠN TỐNG HỢP VÀ XÂY DỰNG

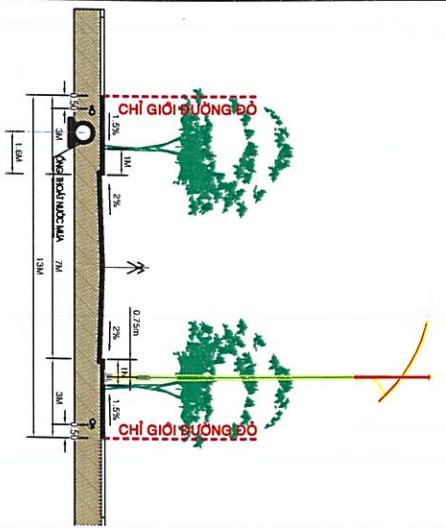
ĐIỀU HÀNH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG KHU TÀI ĐỊNH CƯ ĐỒNG HỐC MỞ RỘNG
PHƯỜNG ĐỨC PHỐ, TỈNH QUẢNG NGÃI
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP NƯỚC



GHI CHÚ

- D100H — : ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN TRẠNG HDPE Ø100(110)
- 100H — : ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE Ø100(110)
- 50H — : ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE Ø50(63)
- : TRỤ CỨU HỎA: 03 TRỤ
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE Ø100(110): L=317 m
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE Ø50(63): L=682m



STT	KI HIỆU QUY HOẠCH	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG LỘ ĐẤT
1		ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
2		ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
3		ĐẤT CX SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
4		ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (cây xanh cách ly cho trạm xim)
5		ĐẤT CÔNG TRÌNH HTKT
6		ĐƯỜNG GIAO THÔNG
7		ĐẤT BÀI ĐỖ XE

	RANH GIỚI QUY HOẠCH
	ĐƯỜNG GIAO THÔNG
	BÀI ĐỖ XE
	KHOẢNG LƯU XÂY DỰNG

DIỆN TÍCH (M2)	KÝ HIỆU LỘ
TẦNG CAO	MĐXD TỐI ĐA (%)
SỐ LỘ	HS SĐD (L/AN)
	DÂN SỐ (NGƯỜI)

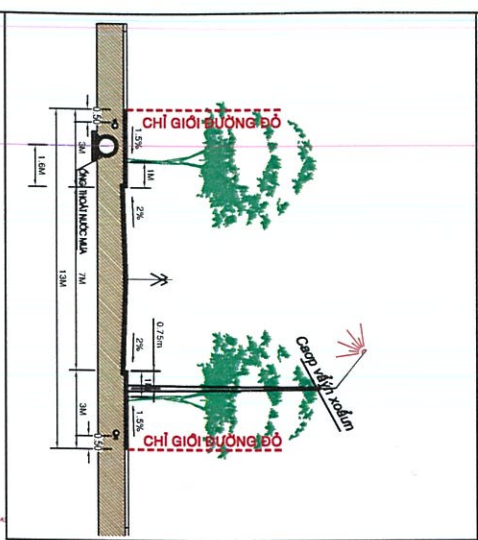
CƠ QUAN PHÊ Duyệt:	
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỐ	
SỞ HOẠCH VÀ QUẢN LÝ ĐÔ THỊ - KINH TẾ - MÔI TRƯỜNG	
SỞ HOẠCH VÀ QUẢN LÝ ĐÔ THỊ - KINH TẾ - MÔI TRƯỜNG	

CHỈ DẪN TỰ BẢN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI	
SỐ QUẢN LÝ TỰ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI	
SỐ QUẢN LÝ TỰ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI	

BẢN VẼ CHẾ	GIẾP: 1A1	TỶ LỆ: 1:500	NGÀY: .../.../2023
THIẾT KẾ	NGƯỜI THIẾT KẾ	NGƯỜI KIỂM TRA	NGƯỜI CHẤM Duyệt
CHỦ TRƯỞNG	NGƯỜI CHỮ TRƯỞNG	NGƯỜI CHẤM Duyệt	NGƯỜI CHẤM Duyệt
CHỦ TRƯỞNG	NGƯỜI CHỮ TRƯỞNG	NGƯỜI CHẤM Duyệt	NGƯỜI CHẤM Duyệt

CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG	
CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG	
CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG	

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN



- Dương dầy 22kV đi trên không trần trung
Dương dầy 22kV đi trên dây chống trời
Dương dầy 0,4kV đi trên không trần trung
Dương dầy 0,4kV đi trên không dây chống trời
Dương dầy 0,4kV đi trên không dây chống trời
Dương dầy 0,4kV đi trên không dây chống trời
Cột BTLT 8,5m; 10m; 16m xây dựng mới
Cột BTLT 8,5m; 10m; 16m xây dựng mới
Trạm biến áp hiện có
Trạm biến áp xây dựng mới
Cán đèn chiếu sáng hiện có
Cán đèn chiếu sáng xây dựng mới
Cán đèn chiếu sáng xây dựng mới
Tủ điện chiếu sáng xây dựng mới

STT	KÍ HIỆU QUY HOẠCH	LOẠI CHỨC NĂNG SỬ DỤNG LỖ DÁT
1		ĐẤT NHÀ Ở LIÊN KẾ
2		ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
3		ĐẤT CX SỬ DỤNG CÔNG CỘNG
4		ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG (cây xanh cách ly cho trạm xe)
5		ĐẤT CÔNG TRÌNH HTKT
6		ĐƯỜNG GIAO THÔNG
7		ĐẤT BÀI ĐỖ XE

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG ĐỨC PHỐ
KÈM THEO QUÉT GHI SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM.....

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:
PHÒNG KINH TẾ PHÒNG DỤC PHỐ

CHỦ ĐỀ:
BÀN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH QUẢNG NGÃI

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

TÊN BÀI VIẾT: **BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG**
CẤP ĐIỆN

BẢN VẼ: QH-07	GHÉP: 1A1	TỶ LỆ: 1/500	NGÀY: .../.../...
---------------	-----------	--------------	-------------------

THIẾT KẾ	KS. BÙI TRẦN TÙNG ANH	

CHỨC VỤ	ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM	
CHỨC NHIỆM BÀ	KTĐ PHỤ TÁC LỰC	Sđ

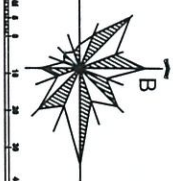
QU. KỸ THUẬT	NS. ĐOÀN THỊ HUỆ AN	15
GIÁM ĐỐC		

TRẦN TÙNG HỢP
DƯƠNG THANH NHƠN

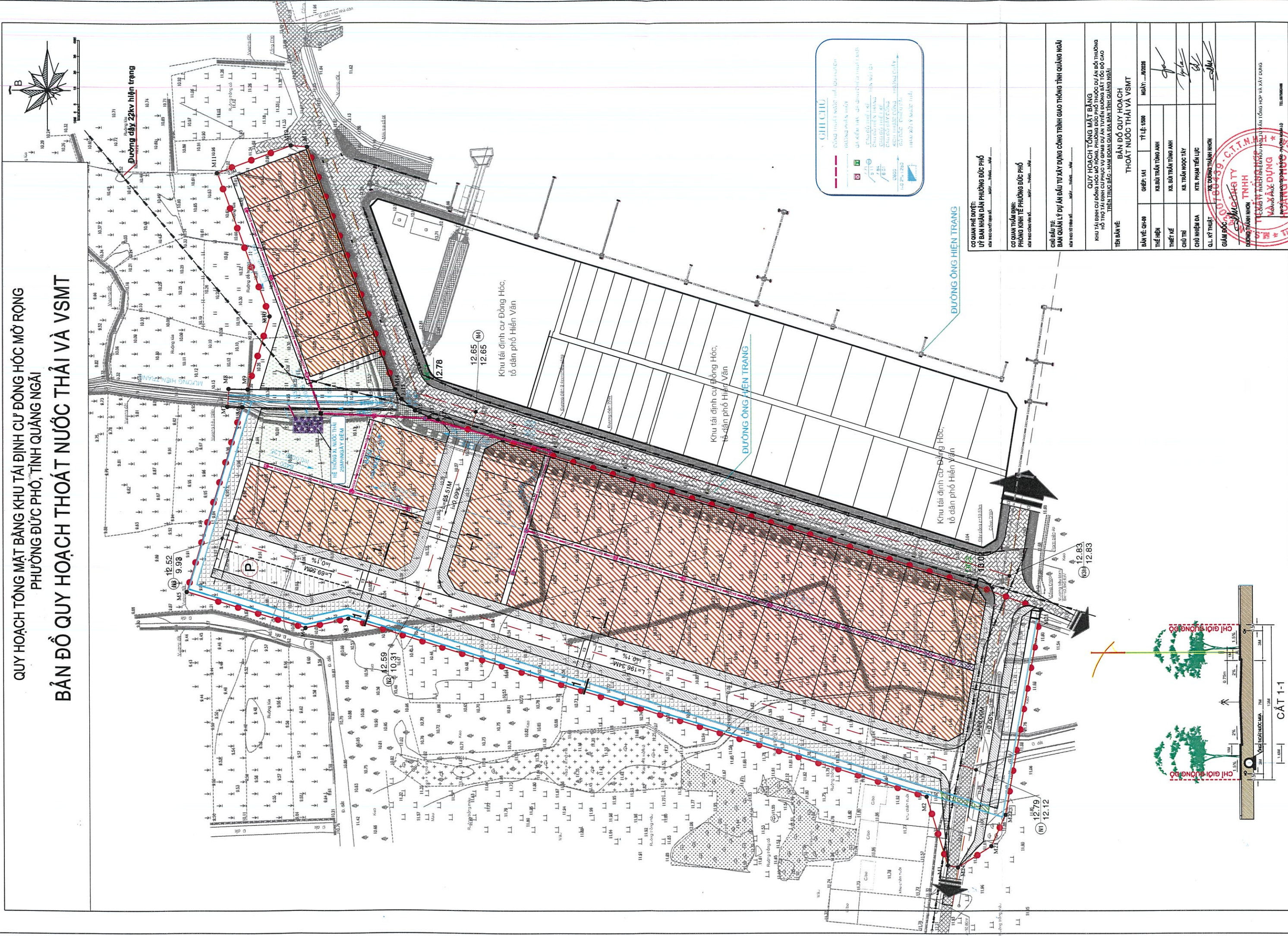


PHƯỜNG ĐỨC PHỞ, TỈNH QUẢNG NGÃI

μ

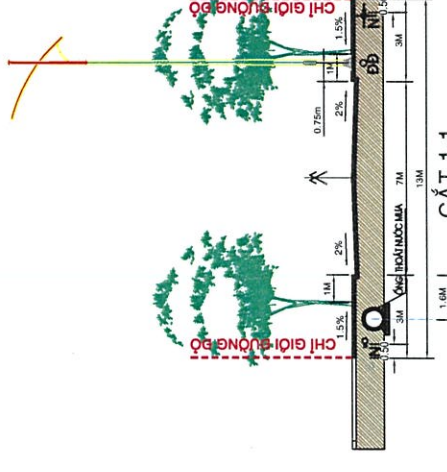
[illegible]

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VSMT



CẮT 1-1

BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG LỚN



Đường dây 0,4kV + chiều sáng đi không xây dựng mới

Đường dây 0,4kV đi trên không hiện trạng

Đường dây 22kV đi trên xây dựng mới

Đường dây 0,4kV đi trên không xây dựng mới

ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN TRẠNG HDPE Ø100(H) : 100H

ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE Ø100(110) : 100H

ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HDPE Ø50(63) : 50H

TUYẾN THOÁT NƯỚC MƯA : 650H

TUYẾN THOÁT NƯỚC THẢI : 650H

CHỖ ĐỒ THIẾT KẾ

<