

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHÒNG KINH TẾ
XÃ ĐIỆN BÀN TÂY

THẨM ĐỊNH

Theo Văn bản số 268/BC-KT
ngày 28 tháng 5 năm 2026.

Người thẩm định ký tên

Chươn

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

**TIỂU DỰ ÁN 4: KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ DỰ ÁN ĐƯỜNG
SẮT TỐC ĐỘ CAO TRÊN TRỤC BẮC - NAM TRÊN ĐỊA BÀN
XÃ ĐIỆN BÀN TÂY**

**THUỘC DỰ ÁN THÀNH PHẦN 1: BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ
TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ DỰ ÁN ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO
TRÊN TRỤC BẮC - NAM KHU VỰC TỪ SÔNG THU BỒN VỀ
PHÍA BẮC ĐẾN HẾT RANH GIỚI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Địa điểm: Xã Điện Bàn Tây, thành phố Đà Nẵng

Đà Nẵng, tháng 5 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG ĐÀ RÔNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

PHÒNG KINH TẾ XÃ ĐIỆN BÀN TÂY
THẨM ĐỊNH
Theo Văn bản số. 268/BC-KT
ngày 28 tháng 5 năm 2026.
Người thẩm định ký tên

**TIỂU DỰ ÁN 4: KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ DỰ ÁN ĐƯỜNG
SẮT TỐC ĐỘ CAO TRÊN TRỤC BẮC - NAM TRÊN ĐỊA BÀN
XÃ ĐIỆN BÀN TÂY**

**THUỘC DỰ ÁN THÀNH PHẦN 1: BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ
TÁI ĐỊNH CƯ PHỤC VỤ DỰ ÁN ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO
TRÊN TRỤC BẮC - NAM KHU VỰC TỪ SÔNG THU BỒN VỀ
PHÍA BẮC ĐẾN HẾT RANH GIỚI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Địa điểm: Xã Điện Bàn Tây, thành phố Đà Nẵng

Địa điểm : XÃ ĐIỆN BÀN TÂY, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
Chủ đầu tư : BAN QLDA ĐTXD CÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG VÀ
NÔNG NGHIỆP
Cơ quan thẩm định : PHÒNG KINH TẾ XÃ ĐIỆN BÀN TÂY
Cơ quan thiết kế QH : CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG ĐÀ RÔNG
Chủ nhiệm đồ án : KS. NGUYỄN VĂN TÀU

CHỦ ĐẦU TƯ
BAN QLDA ĐTXD CÁC CÔNG TRÌNH
GIAO THÔNG VÀ NÔNG NGHIỆP



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Ngọc Hoàng

TƯ VẤN THIẾT KẾ
CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG
ĐÀ RÔNG
GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN TÀU

MỤC LỤC

CHƯƠNG I.....	3
MỞ ĐẦU	3
1.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH.....	3
1.2. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH	3
2.2. Định hướng tổ chức hệ thống các công trình công cộng:.....	5
1.3. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH	8
ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	11
2.1. XÁC ĐỊNH PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	11
2.2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	11
2.3. HIỆN TRẠNG VỀ DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT; KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI.	13
2.4. NHẬN XÉT CHUNG	14
2.5. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	13
2.6. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN.....	14
2.7. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.....	15
CHƯƠNG III.....	16
CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN	16
3.1. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN.....	16
3.2. CÁC YÊU CẦU QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	18
CHƯƠNG IV.....	19
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT.....	19
4.1. QUAN ĐIỂM.....	19
4.2. NỘI DUNG QUY HOẠCH.....	19
4.3. QUY ĐỊNH CHI TIẾT CHO CÁC LÔ ĐẤT	23
CHƯƠNG V	27
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN.....	27
5.1. VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN.....	27
5.2. VỀ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC	27
5.3. VỀ CẢNH QUAN	27
5.4. YÊU CẦU BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT.....	27
CHƯƠNG VI.....	32
QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	32

6.1. QUY HOẠCH GIAO THÔNG	32
6.2. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA	32
6.3. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG	34
6.4. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC.....	35
6.4.1. Tiêu chuẩn thiết kế	35
6.4.2. Mục tiêu quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc	35
6.4.3. Giải pháp quy hoạch.....	35
6.5. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC	35
6.6. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN.....	37
6.6.1 Thoát nước thải.....	37
6.6.2. Quản lý chất thải rắn (CTR)	39
6.7. HÀO KỸ THUẬT:	39
CHƯƠNG VII	40
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....	40
7.1. ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	40
7.2. KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TỔNG THỂ.....	40
7.3. CHỈ TIÊU KIỂM SOÁT QUY HOẠCH.....	40
7.4. TỔ CHỨC CÂY XANH MẶT NƯỚC- QUẢNG TRƯỜNG	43
CHƯƠNG VIII.....	47
PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG VỀ MÔI TRƯỜNG.....	47
7.1. Đánh giá chung về dự án	47
7.2. Nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường	47
CHƯƠNG IX.....	51
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN	51
CHƯƠNG X:	52
TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	52
CHƯƠNG XI:	53
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	53
7.1. KẾT LUẬN	53
7.2. KIẾN NGHỊ	53

CHƯƠNG I

MỞ ĐẦU

1.1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

Trên cơ sở Nghị Quyết số 172/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 8 về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam; Nghị quyết 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; Thông báo số 376/TB-VPCP ngày 21/7/2025 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính - Trưởng Ban Chỉ đạo tại Phiên họp thứ ba Ban Chỉ đạo các công trình, dự án quan trọng quốc gia lĩnh vực đường sắt và các văn bản chỉ đạo của UBND thành phố Đà Nẵng về triển khai các khu tái định cư phục vụ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng đường sắt tốc độ cao.

Theo biên bản cuộc họp ngày 27/8/2025 về việc rà soát số liệu và triển khai công tác GPMB phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây và phường Điện Bàn Bắc. Số lô đất dự kiến để bố trí tái định cư trên địa bàn xã Điện Bàn Tây là 115 lô đất.

Căn cứ Quyết định số 2868/UBND-SXD ngày 05/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ sự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc -Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng thì số lô đất dự kiến bố trí tái định cư trên địa bàn xã Điện Bàn Tây là 122 lô đất;

Theo các chủ trương trên việc lập Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Tiêu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây thuộc dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ sự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc -Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng để làm cơ sở triển khai dự án nhằm đáp ứng nhu cầu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng đường sắt tốc độ cao là hết sức cần thiết và cấp bách trong giai đoạn hiện nay.

1.2. XÁC ĐỊNH MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH

1.2.1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung của xã TL 1/5000 được phê duyệt tại Quyết định số 5885/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Điện Phước, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045.

- Quy hoạch khu tái định cư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đáp ứng yêu cầu tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng khi xây dựng dự án đường sắt tốc độ cao, đồng thời tạo không gian ở mới hiện đại, văn minh.

- Xây dựng các công cụ quản lý về quy hoạch kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở cho công tác quản lý đầu tư xây dựng khu vực dự án.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, thực hiện dự án đầu tư theo quy định.

1.2.2. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển khu ở mới nằm trong đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Điện Phước, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 được phê duyệt tại Quyết định số 5885/QĐ-UBND ngày 28/6/2024.

1.2.3. Các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch chung đã được phê duyệt

Theo Quyết định số 5885/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Điện Phước, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045. Định hướng phát triển như sau:

1.2.3.1 Định hướng phát triển các khu dân cư:

a. Định hướng khu dân cư mới:

+ Đến năm 2030: Dân số phát triển mới là 880 người, số hộ cần tái định cư khoảng 55 hộ (khoảng 200 dân). Dân số tính cho 1 hộ là 3,6 người.

+ Đến năm 2045: Dân số phát triển mới là 4250 người, số hộ cần tái định cư khoảng 84 hộ (khoảng 306 dân). Dân số tính cho 1 hộ là 3,6 người.

- Tái định cư:

+ Tái định cư cho việc mở rộng mạng lưới giao thông: các tuyến đường nhỏ dưới 4,5m nhằm đảm bảo phòng cháy chữa cháy, tuyến đường DH3, DH4, các tuyến đường ven sông, mở rộng tuyến ĐT609.

+ Tái định cư cho các hộ dân nằm dưới đường điện 110kv.

+ Tái định cư cho các hộ dân nằm trong hành lang bảo vệ nguồn nước.

+ Quỹ đất tái định cư 3% tại các dự án phát triển mới.

+ Quỹ đất tái định cư cho quá trình chỉnh trang từng khu vực dân cư.

- Các nhóm nhà ở mới:

+ Các khu tái định cư cho mở rộng DH 4 kết nối vào các khu dân cư hiện hữu thộc thôn Hạ Nông Đông.

+ Các khu dân cư hai bên đường ĐT 609, và sắp xếp chỉnh trang khu vực hiện hữu.

b. Định hướng cải tạo dân cư hiện hữu:

- Đối với các khu dân cư hiện hữu nằm gần các dự án phát triển mới cần đưa vào lập QHCT gắn với khu dân cư hiện hữu để có sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Cải tạo nâng cấp khu dân cư hiện trạng, cần tôn trọng nét đặc trưng nhà ở truyền thống nhưng phải nhằm đáp ứng nâng cao đời sống hiện đại của người dân và tạo môi trường trong sạch theo tiêu chí mới.

- Công trình công cộng trọng điểm dân cư tập trung gồm có: Trường học, Nhà văn hóa cụm dân cư kết hợp với điểm truy cập internet. Nhà văn hóa xây dựng kiên cố, nền cao tránh bị ngập lụt vào mùa mưa.

- Cải tạo hệ thống giao thông: mở rộng các tuyến đường nhỏ hẹp ít nhất 5,5m để đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy. Đối với các tuyến đường thôn, xã mở rộng đảm bảo tiêu chuẩn của giao thông.

- Khu xây dựng mới cần khuyến khích xây dựng nhà ở kiên cố, có mái dốc, màu sắc hài hòa với cảnh quan nông thôn.

- Đối với các công trình văn hóa lịch sử, tôn giáo tín ngưỡng: Bảo tồn các công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện có trên địa bàn xã, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, tinh thần của người dân và những công trình kiến trúc đẹp của xã. Ngoài ra quy hoạch các khu thương mại, dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực.

1.2.3.2. Định hướng tổ chức hệ thống các công trình công cộng:

a. Văn hóa, thể dục thể thao:

- Quy hoạch quảng trường đô thị với diện tích 8,07ha. Theo QHC Điện Bàn Quảng Trường đô thị giáp đường ĐT 609, tuy nhiên theo khảo sát thực tế vướng dân cư hiện trạng nhiều, nhà kiến cổ không thể di dời, vì vậy sẽ phát triển giáp đến đường ven sông Thu Bồn. Bố trí công viên, bãi đậu xe cho quảng trường.

- Quy hoạch bố trí văn hóa cho sự phát triển trong thời gian đến tại trung tâm xã giai đoạn 2 với diện tích 0,54ha. Theo QHC Điện Bàn, khu vực Trung tâm xã tiếp cận tuyến ĐT 609, tuy nhiên diện tích bố trí cho sân vận động, nhà văn hóa bãi đậu xe trụ sở UB và y tế, an ninh quốc phòng không đảm bảo nên chọn phương án phân tán; quy hoạch cụm trụ sở cơ quan, y tế trên tuyến ĐT 609 và cụm văn hóa thể thao, công viên về phía Bắc UBND xã.

- Quy hoạch công cộng khu ở tại mỗi khu dân cư mới, kết nối với khu dân cư hiện trạng chỉnh trang.

b. Giáo dục:

- Mở rộng trường mầm non Điện Phước điểm trường Nông Sơn.

- Quy hoạch trường mầm non tại khu vực trung tâm xã, và các khu dân cư mới.

c. Chợ, thương mại dịch vụ, du lịch:

- Chợ:

Theo QHC Điện Bàn công trình dịch vụ đô thị bố trí phía Nam đường ĐT 609 với diện tích khoảng 1,2ha. Tuy nhiên theo nguồn vốn đầu tư hạ tầng nông thôn mới và đầu tư chợ năm 2021-2022 đã bố trí chợ Bình Long với diện tích 0,42ha nhỏ hơn diện tích trong QHC. Bên cạnh đó trong thời gian đến sẽ phát triển dịch vụ về phía Bắc với các tuyến đường ven sông. Vì vậy bố trí khu dịch vụ cấp đô thị với diện tích 1,67ha trên trục chính ven sông (cách vị trí trong QHC khoảng 400m về Tây Bắc).

Tổng diện tích dịch vụ đô thị đạt được tại khu vực trung tâm xã là 2,09ha.

- Thương mại:

+ Quy hoạch khu thương mại dịch vụ ven sông Bình Long, kết nối với khu vực trung tâm xã và cùng với cảnh quan ven sông tạo sự phát triển kết nối về phía Bắc với diện tích 1,67ha.

+ Quy hoạch điểm thu mua nông sản và hợp tác xã ở vị trí sau lưng trường Nguyễn Thành Ý với diện tích 0,55ha. Quy hoạch vị trí hợp tác xã mới với diện tích 1,07ha.

- Du lịch:

+ Cập nhật các vị trí phát triển du lịch theo quy hoạch chung tại Gò Rì, Gò Đình tại khu vực này mật độ xây dựng 25%.

+ Quy hoạch các điểm du lịch kết hợp với phát triển nông nghiệp tại khu vực Bàu Súng, Bàu Sen. Quy hoạch tuyến đường kết nối từ ĐT 609 đi qua Bàu Sen, Bàu Súng đến chùa Hoàng Phúc để tạo tuyến du lịch cộng đồng cho xã.

Từ đây qua ĐH 4 kết nối với điểm du lịch sinh thái hai bên bờ sông Bình Long tại khu vực đình làng Hạ Nông và khu vực ven sông gần Đền thờ Đình Tiên Hoàng đế.

Đối với các điểm du lịch này quản lý mật độ xây dựng 5%. Đảm bảo tính chất du lịch sinh thái, du lịch nông nghiệp và văn hóa cộng đồng theo định hướng QHC.

d. Công viên cây xanh:

Công viên cây xanh: quy hoạch hệ thống công viên cây xanh kết hợp là điểm vui chơi giải trí người già và trẻ em trong các khu dân cư đảm bảo tiêu chuẩn 4m²/ người đến năm 2030 theo tiêu chí nông thôn mới nâng cao và 5m²/ người đến năm 2045 theo tiêu chí đô thị loại III tạo cơ sở lên phường.

e. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Bãi đậu xe : quy hoạch bãi đậu xe từ 1-3 tầng mật độ xây dựng 60% . Đến năm 2030 diện tích đất bãi đậu xe đạt 3,27ha, đạt chỉ tiêu (tính tổng diện tích sàn quy đổi) 7,1m²/ người, đến năm 2045 diện tích đất bãi đậu xe đạt 5,9 ha đạt chỉ tiêu (tính tổng diện tích sàn quy đổi) 9,8m²/ người.

- Các khu dân cư mới đảm bảo chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe $\geq 2,5\text{m}^2/\text{người}$.

1.2.3.3. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các phân khu chức năng và công trình trọng điểm

a. Quy định về phát triển không gian

* Cấu trúc phát triển:

Không gian xã theo hướng tập trung, kết nối các khu chức năng với trung tâm xã và sông Bình Long là trung tâm chính trị văn hóa xã hội kinh tế với điểm giao thương chính trên tuyến ĐT.609. Từ trung tâm xã kết nối đến:

- Khu vực phát triển nông nghiệp phía Tây;
- Khu vực phát triển nông nghiệp phía Đông gắn với du lịch sinh thái nông nghiệp;
- Khu vực phát triển du lịch gắn với tuyến đường ven sông Thu Bồn.
- Để đạt được cấu trúc trên cần tăng cường kết nối Đông Tây ngoài tuyến ĐT 609 hiện trạng.

* Định hướng phát triển:

- Theo Quy hoạch tỉnh Quảng Nam đã được phê duyệt, định hướng đến năm 2030, Điện Phước dự kiến là một trong những xã phát triển thành phường để góp phần hoàn thiện các chỉ tiêu, tiêu chí của thị xã Điện Bàn trong việc trở thành thành phố loại III trong tương lai.

- Quy hoạch kết nối xã Điện Phước với khu vực nội thị.

- Quy hoạch trung tâm xã gắn với cảnh quan sông Bình Long và sông Thu Bồn.
Quy hoạch các tuyến đường ven sông

- Quy hoạch phát triển du lịch và thương mại dịch vụ đa dạng gắn với cảnh quan hồ, sông và sinh thái nông nghiệp.

- Rà soát hiện trạng sử dụng đất để đảm bảo quyền lợi của người dân.

- Có giải pháp cho các hộ dân nằm trên hành lang sông.

- Quy hoạch thêm các cầu kết nối hai bên bờ sông Bình Long

b. Quy định chung đối với các khu chức năng và công trình công cộng

* Quan hệ với các công trình bên cạnh

- Các chi tiết kiến trúc của công trình phải tiếp giáp với công trình bên cạnh do đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc tại từng khu vực quy định;

- Các quy định phải đảm bảo nguyên tắc sau: Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy; Đảm bảo mọi hoạt động tại công trình này không tác động, ảnh hưởng xấu đến hoạt động (sinh hoạt, làm việc, nghỉ ngơi...) cho các công trình bên cạnh.

* Quy định đối với các khu đất xây dựng

- Có điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, thủy văn, khí hậu...) đảm bảo, có các lợi thế về kinh tế, xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường;

- Yêu cầu về phòng chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu: không được xây dựng trong khu vực đất tiềm ẩn nguy cơ tai biến địa chất nguy hiểm, vùng có nguy cơ ngập lụt, lũ ống, lũ quét, sạt lở.

- Không thuộc phạm vi quản lý về an ninh quốc phòng.

- Hạn chế tối đa sử dụng đất canh tác nông nghiệp năng suất cao và khu vực hành lang sông, suối.

* Các quy định khác:

- Đối với các công trình hiện hữu : quản lý theo hiện trạng công trình đã xây dựng; chỉ được phép cải tạo, sửa chữa không làm thay đổi quy mô, kết cấu, diện tích xây dựng, diện tích sàn so với công trình ban đầu. Khi cải tạo, sửa chữa có thay đổi về quy mô diện tích công trình thì phần diện tích tăng thêm phải đảm bảo các quy định về chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng như đối với công trình xây mới.

- Đối với các khu vực đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết và ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch thì quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Ngoài ra, việc quản lý xây dựng các công trình công cộng khác còn phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định chuyên ngành hiện hành của nhà nước.

1.3. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH

- Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18/02/2025;
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật Quy hoạch ngày 10/12/2025;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;
- 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
- Nghị quyết số 136/2024/QH15 ngày 26/6/2024 của Quốc hội về tổ chức chính quyền đô thị và thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- 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;
- Nghị định 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- 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;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- 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 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 9/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc 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;

- Nghị Quyết số 172/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 8 về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

- Nghị quyết 106/NQ-CP ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kế hoạch triển khai Nghị quyết số 172/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

- Công văn số 475/UBND-SXD ngày 23 tháng 7 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc triển khai công tác bồi thường hỗ trợ, tái định cư dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam đoạn qua địa phận Đà Nẵng;

- Biên bản cuộc họp ngày 27/8/2025 giữa Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Đà Nẵng, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố – Chi nhánh khu vực 6, UBND phường Điện Bàn Bắc và UBND xã Điện Bàn Tây v/v rà soát số liệu và triển khai công tác giải phóng mặt bằng phục vụ dự án Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc – Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây và phường Điện Bàn Bắc;

- Quyết định số 2868/UBND-SXD ngày 05 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 5885/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Điện Phước, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;

- Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 17/4/2026 của UBND xã Điện Bàn Tây về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết TL1/500 khu tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây thuộc dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 502/SCT-QLNL ngày 29/01/2026 của Sở Công Thương về việc tham gia ý kiến quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam.

- Công văn số 656/SKHCHN-HTS ngày 04/02/2026 của Sở Khoa học và Công nghệ về việc ý kiến về quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 các Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam.

- Công văn số 1361/SNNMT-QLĐT ngày 05/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tham gia ý kiến liên quan Quy hoạch chi tiết TL: 1/500 các Khu tái định cư phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

- Công văn số 3887/SXD-QHKT&PTĐT ngày 17/3/2026 của Sở Xây dựng về việc liên quan đến Khu tái định cư tại xã Điện Bàn Tây phục vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam;

- Công văn số 8127/SXD- QHKT&PTĐT ngày 18/5/2026 của Sở Xây dựng về việc góp ý quy hoạch chi tiết 1/500 Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phụ vụ Dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây.

1.4. CƠ SỞ TÀI LIỆU, SỐ LIỆU VÀ BẢN ĐỒ

- Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Điện Phước, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045;

- Các quy hoạch và dự án liên quan;
- Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình TL 1/500 khu đất lập quy hoạch;
- Các số liệu điều tra cơ bản, các dự án đầu tư, các văn bản pháp lý có liên quan.

CHƯƠNG II

ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

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

2.1.1. Phạm vi ranh giới

- Khu đất lập quy hoạch thuộc Xã Điện Bàn Tây, thành phố Đà Nẵng.
- Phạm vi ranh giới quy hoạch được giới hạn như sau:
 - + Phía Bắc giáp đường ĐT609.
 - + Phía Nam giáp ruộng lúa
 - + Phía Tây và phía Đông giáp ruộng lúa và nhà dân hiện trạng

2.1.2. Quy mô

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là: **87.806,95 m²**. Được xác định bởi các điểm: R1, R2, ..., R66, R67.

- Theo điều 2 Quyết định 2686/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng “ Quy mô các khu tái định cư, khu nghỉ trang là dự kiến trên cơ sở hồ sơ Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi được phê duyệt và đề xuất của các địa phương, đơn vị liên quan; trong các bước tiếp theo, Ban QLDA có trách nhiệm phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng, UBND các phường, xã có dự án đi qua và các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, xác định cụ thể số hộ bị ảnh hưởng, nhu cầu tái định cư, cải táng để làm cơ sở điều chỉnh, bổ sung và xác định quy mô các khu tái định cư, khu nghỉ trang cho phù hợp với thực tế, đảm bảo hiệu quả đầu tư, phù hợp với chủ trương của các cấp có thẩm quyền và các quy định, quy chuẩn hiện hành”.

- Tại cuộc họp lấy ý kiến người dân về đồ án quy hoạch chi tiết TL1/500, các hộ đang sinh sống dọc mặt đường ĐT609 bị ảnh hưởng khi xây dựng dự án đường sắt tốc độ cao có ý kiến yêu cầu phải được tái định cư lại trên mặt tiền đường ĐT609.

Trên cơ sở đó Quy mô diện tích quy hoạch được xác định 8,78ha nhằm phù hợp với yêu cầu tái định cư của người dân đảm bảo thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư. Quy mô diện tích quy hoạch đã được Đảng ủy xã Điện Bàn Tây thống nhất tại công văn số 288/CV/ĐU ngày 08/4/2026.

(Xem phụ lục 1: Bảng thống kê tọa độ ranh giới quy hoạch)

2.2. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

2.2.1. Khí hậu

- Khu đất quy hoạch nằm tại khu vực vùng Nam Trung Bộ. khí hậu với hai mùa: mùa mưa, mùa khô rõ rệt và đến muộn hơn các tỉnh phía Bắc 2 tháng. Mùa khô kéo dài trong 6 tháng gây nên tình trạng hạn hán nghiêm trọng, mức nước các dòng sông xuống thấp, nước mặn xâm nhập sâu vào các dòng sông, ảnh hưởng lớn đến vị trí lấy nước cấp cho khu vực.

- Khu vực chịu ảnh hưởng của gió mùa Đông Bắc, chế độ nhiệt ít chênh lệch giữa mùa hè và mùa Đông, ở mức khoảng 3-5°C.

a) Nhiệt độ:

- Nhiệt độ không khí trung bình năm : 25,9 °C
- Nhiệt độ không khí cao nhất trung bình năm : 30,0 °C
- Nhiệt độ không khí thấp nhất trung bình năm : 23,1 °C
- Nhiệt độ không khí cao nhất tuyệt đối năm : 40,6 °C
- Nhiệt độ không khí thấp nhất tuyệt đối năm : 9,2 °C
- Biên độ ngày của nhiệt độ không khí trung bình năm : 6,9 °C

b) Độ ẩm không khí:

- Độ ẩm tuyệt đối của không khí trung bình năm : 27,2 g/m³
- Độ ẩm tương đối của không khí trung bình năm : 81,7 %
- Độ ẩm tương đối của không khí thấp nhất trung bình năm : 65,9 %
- Độ ẩm tương đối của không khí thấp nhất tuyệt đối năm : 23 %

c) Gió:

- Vận tốc gió trung bình năm : 1,6 m/s
- Vận tốc gió trung bình tháng cao nhất : 2,1 m/s (Tháng 11)
- Vận tốc gió trung bình tháng thấp nhất: 1,2 m/s (Tháng 7 và 8)

d) Nắng:

- Tổng số giờ nắng trung bình năm : 2.162,6 h
- Tổng số giờ nắng trung bình tháng nhiều nhất : 246,7 h (Tháng 5)
- Tổng số giờ nắng trung bình tháng ít nhất : 94,8 h (Tháng 12)

e) Mưa:

- Lượng mưa trung bình năm : 2.205,0 mm
- Lượng mưa trung bình tháng cao nhất : 628,0 mm (Tháng 10)
- Lượng mưa trung bình tháng thấp nhất : 23,6 mm (Tháng 2)
- Số ngày mưa trung bình năm : 139,1 ngày
- Số ngày mưa trung bình tháng nhiều nhất : 20,3 ngày (Tháng 11)
- Số ngày mưa trung bình tháng ít nhất : 4,8 ngày (Tháng 3)
- Số ngày mưa phùn trung bình năm : 0,3 ngày
- Số ngày sương mù trung bình năm : 4,9 ngày
- Số ngày có dông trung bình năm : 46,7 ngày
- Lượng mây tổng quan trung bình năm : 7,4 ngày
- Lượng mây dưới trung bình năm : 5,6 ngày

f) Bão và áp thấp nhiệt đới:

- Tần suất bão và áp thấp nhiệt đới (1961-2017) thường xuất hiện ở tháng 8, 9 và 10.

g) Sét:

- Mật độ sét đánh: 8,2 lần/km²/năm.

2.2.2. Địa hình

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc xây dựng khu tái định cư. Cao độ tự nhiên trung bình biến thiên khoảng $(4,2 \div 6,2)m$.

2.2.3. Địa chất công trình

Qua đánh giá sơ bộ nền đất khu vực lập quy hoạch tương đối ổn định phù hợp cho việc xây dựng. Trong bước tiếp theo đề nghị khảo sát địa chất công trình để tính toán ổn định nền móng xây dựng.

2.3. HIỆN TRẠNG VỀ DÂN SỐ, SỬ DỤNG ĐẤT; KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI.

- Hiện trạng dân số: Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là ruộng lúa, dân cư sinh sống chỉ tập trung dọc theo đường ĐT609 theo điều tra có 28 hộ dân sinh sống với dân số 112 người

- Hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan: khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp và khu vực dân cư hiện trạng nằm dọc theo đường ĐT609, còn lại là một số loại đất khác....

Bảng 1: Thống kê hiện trạng sử dụng đất

Stt	Thành phần	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở hiện trạng	7.107,11	8,09
2	Đất nông nghiệp	73.205,50	83,37
3	Đất giao thông	5.801,50	6,61
4	Sông, suối, kênh, rạch	1.692,84	1,93
5	Tổng cộng	87.806,95	100

- Hiện trạng hạ tầng xã hội: Trong phạm vi lập quy hoạch chưa có hạ tầng xã hội. Tuy nhiên khu vực lân cận đã có các hạng tầng xã hội như trường học trạm y tế đáp ứng yêu cầu.

2.4. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

2.4.1. Hiện trạng giao thông

Trong phạm vi quy hoạch chủ yếu là ruộng lúa nên chỉ có các đường giao thông nội đồng phục vụ sản xuất nông nghiệp.

Phía Bắc dự án là đường ĐT609 thuận lợi cho việc đấu nối giao thông.

2.4.2. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mưa, công trình thủy lợi.

a) Hiện trạng cao độ nền

Khu vực thiết kế có diện tích đất xây dựng là nền địa hình chủ yếu là khu vực ruộng trũng thấp.

Địa hình trong khu vực tương đối thuận lợi cho mục đích công tác xây dựng.

b) Hiện trạng thoát nước mưa

- Hiện trạng thoát nước đường ĐT 609: Hệ thống thoát nước bằng mương dọc BTLT bố trí trên vỉa hè, nước mưa từ mặt đường được thu vào mương thoát nước dọc thông qua các cửa thu nước bố trí sát vỉa hè. Theo điều tra hệ thống thoát nước hiện nay đảm bảo yêu cầu thoát nước khu vực.

- Hiện trạng thoát nước trong khu vực lập quy hoạch: Nước trong khu vực thiết kế thoát về các lạch nước khu vực ruộng hiện trạng, nước mưa trên đường ĐT609 xả ra hồ nước thông qua cống D1500.

c) Hiện trạng mương thủy lợi

Trong khu vực lập quy hoạch có mương đất dẫn nước từ phía Tây về tưới cho các thửa ruộng phía đông dự án. Do việc quy hoạch khu tái định cư sẽ thu hồi một phần các thửa ruộng do đó khi hình thành khu tái định cư phạm vi tưới của mương sẽ thu hẹp. Tuy nhiên để đảm bảo tưới tiêu, cần có giải pháp thiết kế hoàn trả mương thủy lợi.

2.4.3. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng

Hiện trạng gần ranh giới quy hoạch có tuyến trung-hạ thế trên không trên đường ĐT609.

2.4.4. Hiện trạng thông tin liên lạc

- Hiện trạng xung quanh khu vực quy hoạch đã có đầy đủ hệ thống thông tin liên lạc.

- Hệ thống thông tin liên lạc ngầm xây mới được đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc đi nổi hiện có cạnh khu vực thiết kế.

2.4.5. Hiện trạng cấp nước

Trên tuyến đường ĐT609 có tuyến ống cấp nước hiện trạng D200 HDPE .

2.4.6. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

a) Hiện trạng thoát nước thải

- Hiện trạng trong khu vực xây dựng dự án, các hộ dân cư đang sử dụng hệ thống thoát nước chung.

b) Hiện trạng quản lý chất thải rắn

- Chất thải rắn được địa phương thu gom quản lý

2.5. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐANG ĐƯỢC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN.

Hiện nay trên địa bàn xã Điện Bàn Tây đang có các dự án về hạ tầng kỹ thuật như dự án nâng cấp mở rộng cầu Phong Thử..... Khi các dự án hình thành sẽ góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của địa phương

2.6. NHẬN XÉT CHUNG

2.6.1. Thuận lợi

- Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất nông nghiệp, thuận lợi cho việc triển khai xây dựng hạ tầng, hình thành khu tái định cư.

- Các tuyến đường xung quanh khu vực đã có các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, thuận tiện cho quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Vị trí quy hoạch thuận lợi, nằm gần trung tâm hành chính xã Điện Bàn Tây và dọc theo trục đường ĐT609, tiềm năng hình thành khu ở hiện đại, kết nối dễ dàng với các tiện ích trung tâm .

2.6.2. Khó khăn

- Khí hậu thay đổi thất thường, mưa lũ thường xuyên ảnh hưởng đến đời sống cũng như các hoạt động tại khu vực.

- Khi triển khai thực hiện cần thực hiện các bước khớp nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với các dự án quanh khu quy hoạch.

2.7. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT.

- Xác định mục tiêu lập quy hoạch; đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung và phương án, giải pháp chủ yếu tại quy hoạch chung (nếu có) đã được phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã được ban hành liên quan đến phạm vi quy hoạch;

- Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật áp dụng cho toàn khu vực lập quy hoạch; xác định quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với phạm vi quy hoạch;

- Xác định chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất trong phạm vi quy hoạch; chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ trở lên; xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có);

- Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất (chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong phạm vi quy hoạch; xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát và các nội dung quy định để kiểm soát thực hiện theo quy hoạch;

- Thiết kế đô thị: Xác định các công trình điểm nhấn trong phạm vi quy hoạch theo các hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường;

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất; xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (nếu có) về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết; xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị; xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc; xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

- Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

CHƯƠNG III

CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHỈ TIÊU KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

3.1. DỰ BÁO PHÁT TRIỂN

3.1.1. Giai đoạn lập quy hoạch

Theo Quyết định số 5885/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Điện Phước, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045 thì khu vực lập quy hoạch dự kiến được thực hiện giai đoạn 2030-2045. Tuy nhiên, khu tái định cư phục vụ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án đường sắt tốc độ cao về cơ bản không làm tăng dân số khu vực, quy mô dân số đối với khu vực đất ở mới OM11, OM12 và OM28 vẫn phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt. Do vậy, đồ án được lập tại giai đoạn ngắn hạn đến 2030 là phù hợp tình hình thực tiễn và đảm bảo quy hoạch chung.

3.1.2. Tính chất chức năng

- Tính chất: Là khu tái định cư đáp ứng về nhà ở tái định cư cho người dân, hiện đại với hạ tầng cơ sở đồng bộ.

- Chức năng: Khu dân cư phục vụ tái định cư cho dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam đoạn qua thành phố Đà Nẵng trên diện bàn xã Điện Bàn Tây. Chức năng sử dụng đất cơ bản gồm: Nhóm nhà ở, cây xanh vườn dạo, đường giao thông...

3.1.3. Dự báo quy mô dân số

Khu vực quy hoạch sẽ đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho khoảng 692 người. Trong đó, dân số khu vực dân cư hiện trạng sống dọc đường ĐT609 theo khảo sát là 112 người, khu vực nhà ở liên kế quy hoạch mới là 580 người tương ứng với 145 lô đất mỗi lô đất được tính quy mô dân số 4,0 người/lô.

3.1.4. Các chỉ tiêu sử dụng đất và chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật trong đồ án

Bảng 3: Các chỉ tiêu chính về sử dụng đất

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị yêu cầu (theo Quy chuẩn/QHC)	Giá trị quy hoạch chi tiết
1	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥25	47,00
2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥5	5,03
3	Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥5	61,76
	Trong đó diện tích bãi đỗ xe	m ² /người	≥2,5	6,07

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị yêu cầu (theo Quy chuẩn/QHC)	Giá trị quy hoạch chi tiết
4	Cây xanh công cộng	m ² /người	≥2	10,98

Bảng 4: Các chỉ tiêu chính về hạ tầng kỹ thuật

TT	Hạng mục	Đơn vị	Giá trị yêu cầu (theo Quy chuẩn/QHC)
1	Chỉ tiêu cấp điện và chiếu sáng		
1.1	Điện sinh hoạt (Psh)	W/người	≥300
1.2	Điện cho công trình công cộng	W/người	≥35% Psh
	Trong đó:		
-	Chiếu sáng đường phố	W/m ²	≥1
-	Chiếu sáng công viên	W/m ²	≥0,5
2	Cấp nước		
2.1	Nước sinh hoạt (Qsh)	lít/người/ngđ	≥110
2.2	Nước cho công trình công cộng, dịch vụ (Qcc)		≥10% Qsh
	Trong đó nước cho công trình công cộng, dịch vụ khác	lít/m ² sàn/ngđ	≥2
2.3	Nước tưới cây, rửa đường (Qtc)		≥8% Qsh
	Trong đó:		
-	Nước tưới cây	lít/m ² /ngđ	≥3
-	Nước rửa đường	lít/m ² /ngđ	≥0,4
2.4	Nước thất thoát rò rỉ		≤15% (các thành phần trên)
3	Thoát nước thải	lít/ngđ	100% nước cấp
	Tỷ lệ thu gom		100%
4	Quản lý chất thải rắn		
	Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh	kg/người/ngày	0,9
	Tỷ lệ thu gom chất thải rắn		100%

- Các chỉ tiêu chính về hạ tầng xã hội như trường học, y tế, siêu thị chợ: Xây dựng khu tái định cư phục vụ cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án đường sắt tốc độ cao về cơ bản không làm tăng dân số khu vực, ngoài ra hiện nay khu vực đầu tư dự án đã có các hạng tầng xã hội lân cận đáp ứng yêu cầu. Do đó không xây dựng các hạ tầng này.

- Các chỉ tiêu môi trường, tiếng ồn, khí thải, rác thải, nước thải, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật... theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

3.2. CÁC YÊU CẦU QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

3.2.1. Xác định các chức năng trong khu vực quy hoạch

- Căn cứ Quyết định số 5885/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng (tỷ lệ 1/5.000) và quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xã Điện Phước, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045, đề xuất các hạng mục chức năng cơ bản cho phù hợp.

3.2.2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất

- Xác định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao và chiều cao công trình đối với các khu vực.

- Xác định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

- Xác định vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

3.3. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CỦA HỒ SƠ QUY HOẠCH VỚI NHIỆM VỤ QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

Hồ sơ quy hoạch chi tiết phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch được UBND xã Điện Bàn Tây phê duyệt tại Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 17/4/2026.

CHƯƠNG IV

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. QUAN ĐIỂM

- Khai thác quỹ đất hợp lý, kế thừa và phát triển khung hạ tầng phù hợp với định hướng quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.
- Tôn trọng các vùng cảnh quan tự nhiên có giá trị, địa hình địa mạo trong khu vực, kết hợp với các khu chức năng để tạo các không gian giá trị cho tổng thể toàn khu.
- Bảo tồn phát huy các giá trị truyền thống của khu vực cũng như các khu vực lân cận, chỉnh trang cải tạo hạ tầng kỹ thuật nâng cao chất lượng sống người dân.
- Tạo lập các chức năng đa dạng và có sự kết nối, vận hành linh hoạt.

4.2. NỘI DUNG QUY HOẠCH

4.2.1. Quy hoạch sử dụng đất

- Về cơ cấu khung giao thông chính: Sử dụng các trục giao thông chính của Quy hoạch chung xã Điện Phước (cũ) với lộ giới từ 15,5 - 18,5m. Lấy hướng chính vào khu tái định cư này từ tuyến đường DT609 hiện trạng. Phân bổ vị trí các khu chức năng cho phù hợp và đảm bảo tính khả thi khi thực hiện dự án; đảm bảo diện tích các khu chức năng chính trong đồ án quy hoạch phân khu.

- Để đảm bảo cụ thể hóa đúng định hướng của Quy hoạch chung xã Điện Phước (cũ) đã được duyệt, quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc Nam trên địa bàn phường xã Điện Bàn Tây được đề xuất quy hoạch 08 chức năng sử dụng trên tổng diện tích **87.806,95 m²**, bao gồm:

+ Đất ở hiện trạng: được xác định khu dân cư hiện hữu chỉnh trang của khu vực, tổng diện tích là 7.539,47 m²

+ Đất ở mới: được xác định là chức năng chính trong khu tái định cư, tổng diện tích là 24.987,94 m²

+ Đất văn hóa: diện tích là 3.481,96 m²;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: diện tích là 7.600,74 m²;

+ Đất cây xanh chuyên dụng: diện tích là 1.460,41m²;

+ Đất bãi đỗ xe: diện tích là 4.198,53 m²;

+ Đất trạm xử lý nước thải: diện tích là 400,0 m²;

+ Đất đường giao thông: diện tích là 26.514,67 m².

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: diện tích là 5.408,70 m².

+ Còn lại là đất khớp nối hạ tầng kỹ thuật: diện tích là 6.214,53 m².

Đồ án quy hoạch chi tiết cơ bản phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng xã Điện Phước, tuy nhiên có điều chỉnh 1 số nội dung so với quy hoạch chung xây dựng xã: Chuyển đất trồng trọt khác thành đất trạm xử lý nước thải để đảm bảo công năng cho khu tái định cư; Giảm diện tích bãi đỗ xe từ 0,64ha thành 0,42ha để phù hợp với cảnh quan khu vực nhưng vẫn đảm bảo chỉ tiêu đất bãi đỗ xe theo QCVN 01:2021/BXD; Chuyển đổi đất xây dựng chức năng khác (ký hiệu TM03, diện tích 0,25 ha) thành đất cây xanh sử dụng công cộng nhằm phù hợp với yêu cầu thực tế, đảm bảo hành lang an toàn điện. Các điều chỉnh này phù hợp với quy định tại Điều 22 Luật Đường sắt ngày 27/6/2025 và kiến nghị cập nhật vào các đồ án quy hoạch có liên quan.

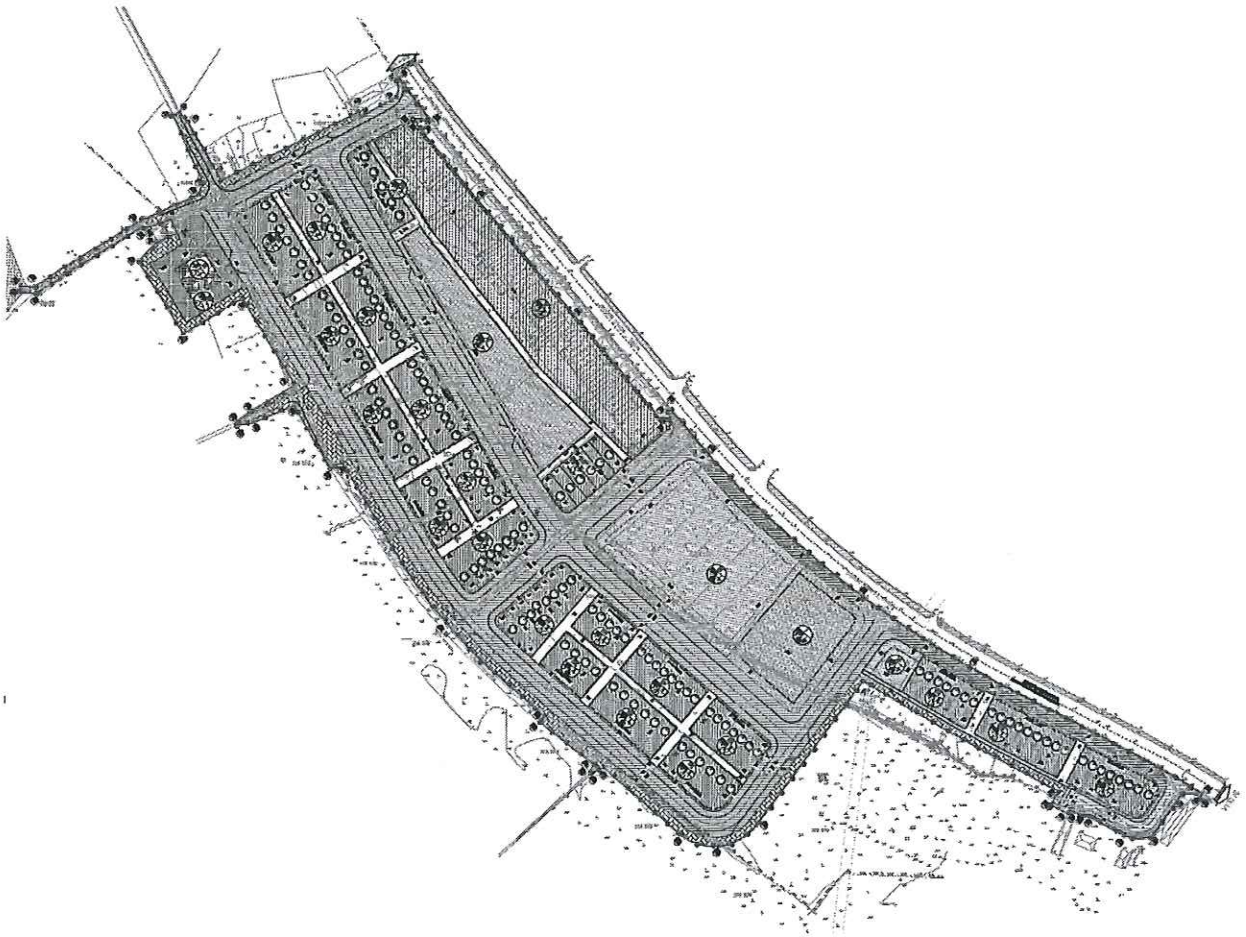
Bảng 5: Bảng tổng hợp cân bằng sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà ở liên kết		692	32.527,41	37,04
1	Đất nhà ở hiện trạng	OHT	112	7.539,47	8,59
2	Đất nhà ở liên kết quy hoạch	OQH	580	24.987,94	28,46
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 1	OQH-1	28	1.091,52	1,24
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 2	OQH-2	24	1.112,08	1,27
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 3	OQH-3	32	1.200,00	1,37
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 4	OQH-4	24	1.200,00	1,37
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 5	OQH-5	20	800,00	0,91
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 6	OQH-6	16	800,00	0,91
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 7	OQH-7	32	1.459,88	1,66
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 8	OQH-8	32	1.349,20	1,54
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 9	OQH-9	24	982,55	1,12
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 10	OQH-10	20	1.013,19	1,15
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 11	OQH-11	36	1.400,00	1,59
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 12	OQH-12	28	1.400,00	1,59
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 13	OQH-13	36	1.400,00	1,59
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 14	OQH-14	28	1.400,00	1,59
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 15	OQH-15	32	1.370,25	1,56
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 16	OQH-16	28	1.416,32	1,61
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 17	OQH-17	24	1.106,93	1,26

TT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 18	OQH-18	28	1.060,50	1,21
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 19	OQH-19	36	1.354,93	1,54
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 20	OQH-20	32	1.249,45	1,42
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 20	OQH-20	20	821,14	0,94
II	Đất văn hóa	VH		3.481,96	3,97
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX		7.600,74	8,66
	Cây xanh -1	CX-1		6.993,51	7,96
	Cây xanh -2	CX-2		607,23	0,69
IV	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL		1.460,41	1,66
V	Đất bãi đỗ xe	BĐX		4.198,53	4,78
VI	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT		400,00	0,46
VII	Đường giao thông			26.514,67	30,20
VIII	Đất khớp nối hạ tầng kỹ thuật			6.214,53	7,08
IX	Đất hạ tầng kỹ thuật khác			5.408,70	6,16
	TỔNG CỘNG			87.806,95	100,00

4.2.2. Quy hoạch chia lô chi tiết

- Đất ở chia lô liền kề quy hoạch mới: 21 lô, bao gồm 145 thửa đất.
- Đất ở hiện trạng: 1 lô.
- Đất văn hóa: 1 lô.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 2lô.
- Đất cây xanh chuyên dụng: 1 lô.
- Đất bãi đỗ xe: 1 lô
- Đất trạm xử lý nước thải: 1 lô.
- Đường giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật khác và đất khớp nối hạ tầng kỹ thuật: diện tích 38.137,90 m².



Hình 1: Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Khu tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam, trên địa bàn xã Điện Bàn Tây.

4.3. QUY ĐỊNH CHI TIẾT CHO CÁC LÔ ĐẤT

4.3.1. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể đối với từng tuyến đường

Xem bản vẽ QH-06 - Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Cụ thể:

- Đối với đất nhà ở: Tầng 1 lùi tối thiểu 1,2 m so với chỉ giới đường đỏ, các sàn tầng trên được phép vươn ra nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Đối với đất văn hóa: Lùi tối thiểu 5,0 m so với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với đất cây xanh sử dụng công cộng: Lùi tối thiểu 5,0 m so với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với đất bãi đỗ xe: Lùi tối thiểu 3,0 m so với chỉ giới đường đỏ.

4.3.2. Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, số người sử dụng, chỉ tiêu sử dụng đất

Bảng 6: Bảng chỉ tiêu sử dụng đất

TT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)
I	Đất nhà ở		692	32.527,41	37,04			
1	Đất nhà ở hiện trạng	OHT	112	7.539,47	8,59	QCVN 01:2021	5	
2	Đất nhà ở liền kề quy hoạch	OQH	580	24.987,94	28,46			
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 1	OQH-1	28	1.091,52	1,24	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 2	OQH-2	24	1.112,08	1,27	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 3	OQH-3	32	1.200,00	1,37	80	5	4,00
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 4	OQH-4	24	1.200,00	1,37	70	5	3,50
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 5	OQH-5	20	800,00	0,91	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 6	OQH-6	16	800,00	0,91	70	5	3,50
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 7	OQH-7	32	1.459,88	1,66	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 8	OQH-8	32	1.349,20	1,54	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 9	OQH-9	24	982,55	1,12	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 10	OQH-10	20	1.013,19	1,15	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 11	OQH-11	36	1.400,00	1,59	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 12	OQH-12	28	1.400,00	1,59	70	5	3,50
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 13	OQH-13	36	1.400,00	1,59	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 14	OQH-14	28	1.400,00	1,59	70	5	3,50
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 15	OQH-15	32	1.370,25	1,56	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 16	OQH-16	28	1.416,32	1,61	QCVN 01:2021	5	

TT	Thành phần sử dụng đất	Ký hiệu	Dân số (người)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 17	<i>OQH-17</i>	24	1.106,93	1,26	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 18	<i>OQH-18</i>	28	1.060,50	1,21	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 19	<i>OQH-19</i>	36	1.354,93	1,54	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 20	<i>OQH-20</i>	32	1.249,45	1,42	QCVN 01:2021	5	
	Đất nhà ở liên kết quy hoạch 21	<i>OQH-21</i>	20	821,14	0,94	QCVN 01:2021	5	
II	Đất văn hóa	VH		3.481,96	3,97	40	2	0,80
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX		7.600,74	8,66			
	Cây xanh -1	CX-1		6.993,51	7,96	5	1	0,05
	Cây xanh -2	CX-2		607,23	0,69	5	1	0,05
IV	Đất cây xanh chuyên dụng	CXCL		1.460,41	1,66			
V	Đất bãi đỗ xe	BĐX		4.198,53	4,78	60	3	1,80
VI	Đất trạm xử lý nước thải	XLNT		400,00	0,46		1	
VII	Đường giao thông			26.514,67	30,20			
VIII	Đất khớp nối hạ tầng kỹ thuật			6.214,53	7,08			
IX	Đất hạ tầng kỹ thuật khác			5.408,70	6,16			
	TỔNG CỘNG			87.806,95	100,00			

(Xem phụ lục 2: Bảng thống kê chi tiết diện tích các thửa đất ở liên kết quy hoạch)

- Mật độ xây dựng của đất ở phải tuân thủ theo Bảng 2.8 tại điểm 2.6.3 của QCVN 01:2021/BXD.

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHƯƠNG V

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

5.1. VỀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

- Tính chất khu quy hoạch là khu dân cư mới, không gian kiến trúc chủ đạo là các khu nhà ở liền kề mới.

- Tổ chức không gian Khu dân cư với nguyên tắc hài hòa giữa các khu chức năng và hài hòa với khu vực xung quanh của phường, đồng thời đảm bảo việc kết nối về hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước, cấp nước...).

- Các khu chức năng chính để tổ chức không gian Khu dân cư bao gồm: Khu ở và khu cây xanh.

+ Khu ở: Nhà ở được bố trí liên kết với nhau thông qua các trục giao thông dọc ngang hình ô cờ tạo được sự đa dạng về cảnh quan.

+ Khu cây xanh: Quy hoạch khu cây xanh tập trung các trung tâm nhóm ở, phục vụ đồng đều cho các hộ dân cư, vừa tạo cảnh quan cho toàn khu, vừa là giải pháp điều hòa khí hậu khu vực.

5.2. VỀ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

- Kiến trúc công trình hiện đại, thể hiện chức năng hoạt động của từng công trình. Đảm bảo sự đồng nhất, kết nối trong toàn khu vực.

- Vật liệu sử dụng phù hợp với đặc điểm khí hậu, tiết kiệm năng lượng và áp dụng các công nghệ khoa học mới.

- Kiến trúc công trình chủ đạo phối hợp với các kiến trúc nhỏ, không gian và cây xanh tạo nên chỉnh thể thống nhất.

- Các công trình phải đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế hiện hành và có tham khảo các tiêu chuẩn thiết kế các công trình thể thao và công trình công cộng khác của các nước tiên tiến.

5.3. VỀ CẢNH QUAN

- Cây xanh vườn dạo trung tâm khu dân cư sẽ là điểm nhấn cảnh quan chính của khu vực, không gian xanh kết hợp với các loại hình vui chơi thể thao đan xen sẽ là điểm đến thu hút và nổi bật tại khu dân cư.

- Tổ chức không gian cây xanh tạo hình ảnh đặc trưng cho khu vực.

- Sử dụng các giải pháp về cây xanh cảnh quan và các kiến trúc nhỏ để tạo hiệu quả thẩm mỹ cho khu vực.

- Cây xanh đường phố: Phải tổ chức đồng bộ chủng loại cây gồm cây xanh vỉa hè, cây xanh dải phân cách và phải đồng bộ với các khu vực lân cận.

5.4. YÊU CẦU BỐ TRÍ CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT

5.4.1. Các lô đất nhà ở

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 5 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Trường hợp không có sân trước thì cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,2m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp có sân trước thì cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 3,9 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 5,6 m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào:

+ Khuyến khích không xây dựng tường rào mà có thiết kế mở để công trình kết nối với không gian xung quanh, tăng diện tích không gian mở của đô thị.

+ Trường hợp xây dựng hàng rào, phải sử dụng hàng rào thoáng với tỷ lệ xây dựng tường kín phải nhỏ hơn hoặc bằng 40% diện tích hàng rào (hàng rào tiếp giáp với đường đô thị có tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), khuyến khích hàng rào cây xanh. Chiều cao hàng rào cần đảm bảo độ an toàn bền vững và cảnh quan xung quanh và không cao quá 2,6 m.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền.

5.4.2. Các lô đất cây xanh sử dụng công cộng

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 1 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 4,2 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 6,0 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Công viên cần được thiết kế có tính thẩm mỹ cao, hấp dẫn, an toàn, có đường dạo, có đủ các tiện ích như: nhà vệ sinh công cộng, nơi rửa tay chân, thùng rác công cộng được phân loại, chỗ ngồi nghỉ chân, chỗ nghỉ có mái che, cùng các không gian vui chơi cho người dân.

- Hàng rào:

+ Khuyến khích không xây dựng tường rào mà có thiết kế mở để công trình kết nối với không gian xung quanh, tăng diện tích không gian mở của đô thị.

+ Trường hợp xây dựng hàng rào, phải sử dụng hàng rào thoáng với tỷ lệ xây dựng tường kín phải nhỏ hơn hoặc bằng 40% diện tích hàng rào (hàng rào tiếp giáp với đường đô thị có tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), khuyến khích hàng rào cây xanh. Chiều cao hàng rào cần đảm bảo độ an toàn bền vững và cảnh quan xung quanh và không cao quá 2,6 m.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Công viên cần được thiết kế cảnh quan theo hướng sinh thái, khuyến khích tạo hồ nước nội bộ để thu gom nước mưa, áp dụng các giải pháp lọc nước sinh học. Sử dụng các loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương, hạn chế sử dụng cây cảnh phải cắt tỉa, tạo khối, cần nhiều nước tưới.

5.4.3. Lô đất văn hóa

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 2 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 4,2 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 6,0 m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào:

+ Khuyến khích không xây dựng tường rào mà có thiết kế mở để công trình kết nối với không gian xung quanh, tăng diện tích không gian mở của đô thị.

+ Trường hợp xây dựng hàng rào, phải sử dụng hàng rào thoáng với tỷ lệ xây dựng tường kín phải nhỏ hơn hoặc bằng 40% diện tích hàng rào (hàng rào tiếp giáp với đường đô thị có tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), khuyến khích hàng rào cây xanh. Chiều cao hàng rào cần đảm bảo độ an toàn bền vững và cảnh quan xung quanh và không cao quá 2,6 m.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền.

5.4.4. Lô đất bãi đỗ xe

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 3 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 4,2 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 6,0 m; chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào:

+ Khuyến khích không xây dựng tường rào mà có thiết kế mở để công trình kết nối với không gian xung quanh, tăng diện tích không gian mở của đô thị.

+ Trường hợp xây dựng hàng rào, phải sử dụng hàng rào thoáng với tỷ lệ xây dựng tường kín phải nhỏ hơn hoặc bằng 40% diện tích hàng rào (hàng rào tiếp giáp với đường đô thị có tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), khuyến khích hàng rào cây xanh. Chiều cao hàng rào cần đảm bảo độ an toàn bền vững và cảnh quan xung quanh và không cao quá 2,6 m.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền.

5.4.5. Lô đất trạm xử lý nước thải

- Tầng cao xây dựng: Tối đa 1 tầng.

- Cốt nền xây dựng: Cốt nền tầng 1 cao tối đa 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Trường hợp ở khu vực có nguy cơ ngập lụt, cốt nền xây dựng có thể lớn hơn 0,45m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ, tùy theo điều kiện thực tế tại địa phương, do UBND xã quyết định.

- Chiều cao xây dựng: Chiều cao tầng 1 tối đa 4,2 m, trường hợp có tầng lửng thì chiều cao tầng 1 tối đa 6,0 m; trường hợp có tầng hầm, tầng bán hầm thì chiều cao tầng tối thiểu 2,2 m tính đến mặt nền tầng 01.

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào:

+ Khuyến khích không xây dựng tường rào mà có thiết kế mở để công trình kết nối với không gian xung quanh, tăng diện tích không gian mở của đô thị.

+ Trường hợp xây dựng hàng rào, phải sử dụng hàng rào thoáng với tỷ lệ xây dựng tường kín phải nhỏ hơn hoặc bằng 40% diện tích hàng rào (hàng rào tiếp giáp với đường đô thị có tỷ lệ thoáng $\geq 60\%$), khuyến khích hàng rào cây xanh. Chiều cao hàng rào cần đảm bảo độ an toàn bền vững và cảnh quan xung quanh và không cao quá 2,6 m.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền.

CHƯƠNG VI

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

6.1. QUY HOẠCH GIAO THÔNG

Hệ thống giao thông nội bộ của dự án kết nối được với đường ĐT609.

Độ dốc dọc đường được chọn trên cơ sở bám sát địa hình và đảm bảo thuận lợi thoát nước.

Lựa chọn phương án và tiêu chuẩn thiết kế đường, tiêu chuẩn kỹ thuật theo QCVN07-04:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia về công trình giao thông đô thị.

- Cấp đường : Đường cấp nội bộ, loại đường nhóm nhà ở.

* Mặt cắt ngang:

- Cấp đường : Đường nội bộ

* Mặt cắt ngang:

+ Mặt cắt 1-1: $B = 20,5\text{m}$ (4,0+10,5+6,0).

+ Mặt cắt 2-2: $B = 18,5\text{m}$ (4,0+10,5+4,0).

+ Mặt cắt 3-3: $B = 15,5\text{m}$ (4,0+7,5+4,0).

+ Mặt cắt 4-4: $B = 10,0\text{m}$ (2,0+6,0+2,0).

- Độ dốc dọc lớn nhất : 1.12%

- Độ dốc dọc nhỏ nhất : 0.02%

- Độ dốc ngang mặt đường: 2.0%

- Xây dựng hệ thống tổ chức giao thông cho các tuyến đường trong khu dân cư theo quy chuẩn quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41: 2024 của bộ giao thông vận tải.

(Xem phụ lục 3: Bảng thống kê tọa độ tìm đường)

6.2. QUY HOẠCH CAO ĐỘ NỀN VÀ THOÁT NƯỚC MƯA

6.2.1. Đánh giá kỹ hiện trạng HTKT tại khu vực dự án

- Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có hiện trạng hạ tầng kỹ thuật như sau:

+ Tuyến đường ĐT 609 tiếp giáp với khu đất quy hoạch có cao độ từ +5.7m đến +6.21m.

+ Khu vực dân cư sinh sống dọc đường ĐT 609 có cao độ tự nhiên +4.40m đến +6.70m.

- Về tình hình ngập lụt: Theo điều tra tại khu vực quy hoạch khi lũ lớn cao trình mực nước lũ khoảng +6.4m. Trường hợp thủy điện xả lũ bất thường, cao trình ngập lụt từ 7,4m - 7,6m.

6.2.2. Cao độ nền

a. Cơ sở đề quy hoạch cao độ nền

- Cao độ nền được xác định trên cơ sở phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực quy hoạch. Theo đó cao độ quy hoạch của các công trình lân cận là ĐT 609 và khu dân cư hiện trạng, cụ thể:

+ Cao độ đường ĐT 609 tại vị trí tiếp giáp là: 5,70m ÷ 6,2m.

+ Cao độ khu dân cư hiện trạng là +5,90m đến 6,70m.

- Đảm bảo cao hơn cao trình ngập lụt cao nhất và hạn chế ngập lụt bất thường do thủy điện xả lũ.

b Cao độ nền

Trên cơ sở đó cao độ san nền quy hoạch là:

- Cao độ tìm đường cao nhất +7.44m
- Cao độ tìm đường thấp nhất +6.00m
- Độ dốc đường cao nhất 1.12%, độ dốc đường thấp nhất 0.02%.

*** Xác định khối lượng đào đắp**

- Khối lượng đất đắp dự kiến: 102.921,00 m³

6.2.2. Thoát nước mưa

Nước trong khu vực quy hoạch, được thu gom và thoát ra khu vực hồ nước hiện trạng.

Tuyến cống tưới tiêu thủy lợi hiện trạng đi ngang khu đất thiết kế sẽ được hoàn trả bằng mương hở B=500 đi dưới chân taluy phía ngoài ranh giới phía Tây và phía Nam dự án.

6.2.4. Phương án thoát nước mưa

Nước được thu gom vào các hố thu trực tiếp dưới lòng đường của các cống có khẩu độ D=600, D=800, D=1000, BxH=2000x1500; sau đó thoát ra hồ nước hiện trạng phía Tây dự án.

- Việc quy hoạch khu tái định cư sẽ thu hồi một phần các thửa ruộng do đó khi hình thành khu tái định cư phạm vi tưới của mương sẽ thu hẹp. Tuy nhiên để đảm bảo tưới tiêu thiết kế hoàn trả mương thủy lợi đi qua khu vực thiết kế bằng mương hở khẩu độ B=500 bố trí phía chân taluy.

6.2.5. Tính toán hệ thống thoát nước mưa

a) Xác định lưu lượng nước mưa

Hệ thống cống thoát nước mưa được tính theo phương pháp cường độ mưa giới hạn (TCXDVN 7957-2023 do Bộ Xây Dựng ban hành).

Phương trình toán học của phương pháp cường độ giới hạn được thể hiện bằng công thức sau :

$$Q = \psi \cdot q \cdot F \text{ (l/s)}$$

Trong đó:

ψ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào loại bề mặt lớp phủ được lấy là trung bình cộng của các hệ số dòng chảy tương ứng cho mỗi loại lớp phủ trong khu vực. $\psi = 0.75$;

F: Diện tích lưu vực tính toán (ha);

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha) xác định theo công thức:

$$q = A(1 + ClgP)/(t + b)n$$

P : Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm), P=5;

t: thời gian dòng chảy mưa (phút), chọn t = 10 phút;

Các tham số A, C, b, n xác định theo điều kiện mưa của huyện khu vực, Chọn theo phụ lục B - TCVN 7957-2023.

b) Tính toán thủy lực cống thoát nước mưa

Tính toán và kiểm tra thủy lực cho các tuyến cống với các thông số:

- Đường kính cống D;
- Độ dốc thủy lực i;
- Vận tốc v;
- Độ đầy nước trong cống h/D.

6.3. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG

6.3.1. Nhu cầu dùng điện

Theo Quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2021/BXD và theo bảng cân bằng đất đai của Tổng mặt bằng quy hoạch - Nhu cầu dùng điện được tính:

Bảng 6: Tổng hợp nhu cầu dùng điện

LOẠI ĐẤT	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN TÍNH TOÁN (kW/người; kW/m ²)	CÔNG SUẤT P (Kw)	HỆ SỐ CÔNG SUẤT Cos Ø	CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN - TÍNH TOÁN S(kVA)
Đất nhà ở hiện trạng	Người	112	0,3	33,60	0,9	37,33
Đất ở liên kế quy hoạch	Người	580	0,3	174,00	0,9	193,33
Nhà văn hoá		207,6	35%Psh	72,66	0,9	80,73
Bãi đỗ xe						
Trạm xử lý nước thải						
Chiếu sáng đường phố	m ²	26.514,67	0,001	26,51	0,9	29,46
Đất công viên cây xanh	m ²	7600,74	0,0005	3,80	0,9	4,22
Tổng Công suất nhu cầu S (kVA) =						345,08
Dự phòng =						15%
Tổng công suất thiết kế S (kVA) =						396,85
Tổng công suất lắp đặt máy biến áp s (kVA) =						160KVA + 250KVA

6.3.2. Nguồn cấp điện

Tổng công suất của dự án: 396,85 kVA

Hệ thống điện được đấu nối trên đường dây trung thế hiện trạng đi nổi trên đường ĐT.609

6.3.3. Mạng lưới cấp điện

Đường dây trung thế và hạ thế:

Toàn bộ đường dây trung thế và hạ thế được quy hoạch ngầm.

Đường dây trung thế quy hoạch mạch vòng vận hành hở.

Trạm biến áp sử dụng kiểu trạm một cột, vị trí lắp đặt tại khu vực công cộng và công viên cây xanh

Đèn chiếu sáng : Sử dụng đèn LED công suất từ 75W đến 100W lắp trên trụ thép. Tất cả các bộ đèn lắp mới đều có ánh sáng trung tính.

Dây dẫn : Sử dụng cáp ngầm chôn trực tiếp trong đất.

6.4. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC

6.4.1. Tiêu chuẩn thiết kế

- TCVN 8692-2011 mạng viễn thông.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2023/BXD.

6.4.2. Mục tiêu quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng viễn thông của thành phố nói chung và dự án nói riêng có công nghệ hiện đại, có độ bao phủ rộng khắp, dung lượng lớn, chất lượng cao, cung cấp đa dịch vụ và hoạt động có hiệu quả.

6.4.3. Giải pháp quy hoạch

Căn cứ tính chất và định hướng phát triển của khu vực thiết kế, các chỉ tiêu thiết kế cho cụ thể từng loại công trình được lấy như sau:

- Ngầm hóa hoàn toàn các tuyến cáp viễn thông xây dựng mới trên địa bàn dự án.
- Quy hoạch hệ thống cống bể ngầm hợp lý, đủ tiêu chuẩn, chất lượng và đồng bộ với việc xây dựng hệ thống giao thông.
- Quy hoạch hệ thống cống, bể đảm bảo cho tất cả các doanh nghiệp viễn thông trên địa bàn sử dụng hệ thống cống bể này để đầu tư triển khai ngầm hóa mạng cáp viễn thông của mình cung cấp các dịch vụ cho khách hàng.

6.5. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC

6.5.1. Tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước

a) Tiêu chuẩn dùng nước

- Áp dụng tiêu chuẩn TCXDVN 13606:2023 và đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

Tiêu chuẩn cấp nước cho khu vực đề xuất như sau:

- Nước sinh hoạt: 110 l/người;
- Nước cấp cho văn hóa: 2l/m² sàn.ngày;
- Nước cấp cho trạm xử lý nước thải: 2l/m² sàn.ngày;
- Nước cấp cho bãi đỗ xe: 2l/m² sàn.ngày;
- Nước tưới cây: 3l/m²;
- Nước rửa đường: 0,4l/m²;

- Nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng các loại các nước trên;
 - Nước chữa cháy: tính cho 1 đám cháy trong 3h, lưu lượng chữa cháy là 15l/s.
- b) Nhu cầu dùng nước:

Bảng : Xác định nhu cầu dùng nước

STT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Đơn vị	Nhu cầu dùng nước (m ³ /ngày)
1	Nước sinh hoạt					76,12
	Nhà ở hiện trạng	112	người	110	l/ng/ngày	12,32
	Nhà ở quy hoạch	580	người	110	l/ng/ngày	63,80
2	Nước cấp cho đất văn hóa	2785,57	m ² sàn	2	l/m ²	5,57
3	Trạm XLNT	400,00	m ² sàn	2	l/m ²	0,80
4	Bãi đỗ xe	7557,35	m ² sàn	2	l/m ²	15,11
5	Nước tưới cây	9.061,15	m ²	3	l/m ² /ngđ	27,18
6	Nước rửa đường	26.514,67	m ²	0,4	l/m ² /ngđ	10,61
7	Nước thất thoát, rò rỉ	15% các lượng nước trên				20,31
	Q _{ngày.tb} (m ³ /ngày)					155,70
	Q _{ngày max} (m ³ /ngày)		K _{ngày max}	1,2		187
9	Nước chữa cháy		1 đám cháy		15 l/s	162

Tổng lưu lượng cấp nước theo ngày của dự án là 187 m³/ngày.

6.5.2. Nguồn cấp nước

- Quy hoạch cấp nước phục vụ dự án đề xuất sử dụng nguồn nước sạch từ hệ thống cấp nước thành phố Đà Nẵng. Đầu nối từ tuyến ống D200 PVC trên đường ĐT609.

6.5.3. Mạng lưới đường ống

- Mạng lưới đường ống có cấu tạo vòng, bao phủ toàn khu vực dự án.
- Mạng lưới ống chính có đường kính Ø110÷Ø160.
- Mạng lưới ống dịch vụ có đường kính Ø63 cấp đến chân công trình từng đối tượng dùng nước.

6.5.4. Cấp nước chữa cháy

- Tuân thủ theo tiêu chuẩn phòng cháy và chữa cháy (QCVN 06:2022/BXD, Sửa đổi 1:2023 và TCVN 2622-1995).

- Hệ thống cấp nước chữa cháy dùng áp lực thấp kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt.

- Trên tuyến ống có đường kính ≥ 100 bố trí các trụ PCCC. Nên bố tại các ngã ba, ngã tư, tại các công trình công cộng tập trung nhiều người và dọc theo các tuyến đường, khoảng cách giữa hai trụ không quá 150 m.

- Áp lực tự do tại họng lấy nước ở vị trí bất lợi nhất đảm bảo $\geq 10\text{m}$.

6.6. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI, QUẢN LÝ CHẤT THẢI RẮN

6.6.1 Thoát nước thải

a. Lưu lượng nước thải

- Tính theo 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt

Bảng 8: Xác định khối lượng nước thải

STT	Thành phần dùng nước	Quy mô	Đơn vị	Nước thải	Đơn vị	Khối lượng nước thải ($\text{m}^3/\text{ng.đ}$)
1	Nước sinh hoạt	692	người	110	l/người/ngày	76,1
2	Đất văn hóa	2.785,57	m^2 sàn	2	l/ m^2 sàn/ngày	5,6
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	380,04	m^2 sàn	2	l/ m^2 sàn/ngày	0,8
4	Đất bãi đỗ xe	2.519,12	m^2 sàn	2	l/ m^2 sàn/ngày	5,0
	$Q_{\text{ngày.tb}}$ ($\text{m}^3/\text{ngày}$)					87,5
	$Q_{\text{ngày.max.tb}}$ ($\text{m}^3/\text{ngày}$)	K=1,2				105,0

Tổng lượng nước thải của dự án trong ngày thải nước lớn nhất là **105,0** $\text{m}^3/\text{ngày}$.

b. Hệ thống thu gom nước thải

- Lựa chọn loại hệ thống thoát nước: chọn hệ thống thoát nước riêng đảm bảo thu gom hết lượng nước thải để xử lý.

- Mạng lưới tuyến công: Vạch tuyến mạng lưới theo hướng chảy chủ đạo từ khu vực cao về khu vực thấp để tận dụng cho nước tự chảy.

+ Mạng lưới cấp 3: Thu nhận tất cả nước thải sinh hoạt và sản xuất từ các hộ sản xuất và vận chuyển ra mạng lưới ngoài phố, có đường kính D200.

Bố trí cống chủ yếu đặt ở hành lang đất kỹ thuật sau các dãy nhà, và trên vỉa hè; có lắp sẵn hố ga và ống chờ đầu nối nước thải của từng ngôi nhà. Độ sâu chôn ống ban đầu $h=0,5\text{m}$

+ Mạng lưới cấp 2, 1: thu nhận nước thải từ các mạng lưới thoát nước tiểu khu, công trình công cộng chuyển tải ra cống góp chính (mạng cấp 1), có đường kính D315, độ dốc tối thiểu 0.35%

Bố trí cống dọc theo các đường phố chủ yếu trên vỉa hè.

+ Hố ga: Bố trí tại các vị trí cống thay đổi hướng, thay đổi đường kính, thay đổi độ dốc, có cống nhánh đổ vào và đoạn ống dài theo khoảng cách quy định

c. Đầu nối nước thải

- Đầu nối nước thải hộ gia đình : Nước thải sinh hoạt phải qua bể tự hoại trước khi xả vào cống nước thải của khu vực.

- Đầu nổi nước thải dự án: Toàn bộ nước thải của dự án dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án.

d. Xử lý nước thải

Tại khu vực xây dựng trạm xử lý nước thải để xử lý toàn bộ nước sinh hoạt của dự án.

- Công suất trạm XLNT : **105 m³/ngày đêm**
- Diện tích xây dựng trạm XLNT: 400,00 m² (vị trí theo bản vẽ)
- Khoảng cách ATVMT: 15m, trồng cây xanh với chiều rộng ≥ 10 m.
- Kết quả xử lý: Loại A theo đạt QCVN 14-2008/BTNMT
- Điểm xả thải: nước sau xử lý được dẫn từ trạm đi theo đường đất hiện trạng, xả ra hồ nước hiện trạng (Theo bản vẽ QH Thoát nước thải).
- Nguồn tiếp nhận: Nước thải sạch- hồ nước hiện trạng
- Theo quy hoạch chung xã Diên Phước (cũ) được phê duyệt thì nước thải phát sinh tại khu vực dự án sẽ được thu gom, dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung, công suất 450 m³/ngđ. Do vậy, việc hình thành trạm xử lý nước thải phân tán với công suất **105 m³/ngđ** trong thời gian chưa hình thành trạm xử lý nước thải tập trung cần xem xét theo hướng tạm thời và đầu tư theo dạng mô-đun tương ứng với lộ trình phát sinh nước thải của dự án, có xét đến phương án tận dụng, tránh lãng phí chi phí đầu tư cũng như chi phí quản lý, vận hành trạm sau này.

(Trong quá trình lập dự án, công suất trạm xử lý nước thải sẽ được tính toán phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành)

e. Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước thải

a) Xác định lưu lượng tính toán của đoạn cống

Tính theo lưu lượng giây lớn nhất $q_{\max}$ (l/s)

$$q_{tt} = q_{tb} \times K_{ch} \text{ (l/s), trong đó:}$$

- q_{tt} : Lưu lượng nước thải lớn nhất (l/s)
- q_{tb} : Lưu lượng nước thải trung bình (l/s)
- K_{ch} : Hệ số không điều hòa chung, lấy theo bảng 2, TCVN 7957-2008.

b) Phương pháp tính toán thủy lực của mạng lưới thoát nước

- Tính toán thủy lực mạng lưới thoát nước nhằm mục đích xác định đường kính cống, độ dốc đặt cống thỏa mãn các yếu tố thủy lực như: độ đầy và tốc độ nước chảy

- Điều kiện kiểm tra các thông số kỹ thuật theo tiêu chuẩn TCVN 7957-2023; cụ thể như sau:

- + Độ dốc thủy lực: $i \geq 1/D$, D là đường kính cống (mm)
- + Vận tốc nước chảy (m/s), $v \geq 0.7$ (có xét đến tự làm sạch cặn lắng trong cống).;
- + Độ đầy: h/D , h là chiều cao mực nước trong cống; giới hạn độ đầy cho phép tùy vào đường kính cống.

Cụ thể: D200-D300 : $h/D \leq 0.6$

- Phân tích thủy lực mạng lưới thoát nước được thực hiện trên phần mềm Hwase 3.1 có tính chính xác cao.

6.6.2. Quản lý chất thải rắn (CTR)

- Khối lượng chất thải rắn thu gom 622,8kg/người.ngđ
- Toàn bộ CTR được thu gom về bãi tập kết trong trạm xử lý nước thải và vận chuyển đến Nhà máy xử lý chất thải Bắc Quảng Nam; xử lý bằng công nghệ chôn lấp và đốt.
- Công ty CP Môi trường Đô thị Quảng Nam là cơ quan quản lý chất thải rắn trên địa bàn.

6.7. HÀO KỸ THUẬT:

Hào kỹ thuật được bố trí trên vỉa hè các tuyến đường, hạ tầng đi trong hào gồm đường dây trung và hạ thế, cấp nước, cáp thông tin liên lạc.

Kích thước, hình dạng hào kỹ thuật phải đảm bảo nhu cầu (có dự phòng 10 %) lắp đặt các chủng loại, kích cỡ đường dây, cáp, đường ống và khoảng cách an toàn giữa chúng, tuân thủ các quy định trong quy chuẩn đối với từng loại tuyến ống bố trí trong hào kỹ thuật.

Khi bố trí hào kỹ thuật dưới hè phố, bên ngoài tuyến xe chạy, mép hào cách tường nhà không nhỏ hơn 1,0 m.

Độ sâu từ đỉnh nắp hào tới mặt của hè phố không nhỏ hơn 0,3 m và tới mặt đường của xe chạy không nhỏ hơn 0,7 m.

Đáy của hào kỹ thuật phải có độ dốc dọc nhỏ nhất 0,1 % để đảm bảo thoát nước và khô ráo trong hào kỹ thuật.

Hào kỹ thuật được đầu tư hoàn thiện đồng bộ trong quá trình triển khai xây dựng HTKT khu TĐC.

CHƯƠNG VII

THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

7.1. ĐỊNH HƯỚNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

- Xây dựng khu đô thị kiểu mẫu, hiện đại, tiện nghi với những không gian và những công trình kiến trúc đặc sắc cho đô thị Đà Nẵng.
- Bảo vệ giá trị lợi thế của điều kiện địa hình tự nhiên tại khu vực, khai thác những lợi thế của khu vực.
- Cân bằng các nhu cầu phát triển, đồng thời đảm bảo môi trường xanh, đáng sống và kết nối toàn diện; cùng với những con đường được thiết kế tốt dành cho người dân, và những không gian công cộng sôi động, có tính gắn kết và tương tác với cộng đồng.
- Khuyến khích các loại hình kiến trúc, mật độ xây dựng và hình thái phù hợp với đặc trưng đô thị khu vực.
- Xây dựng các chỉ tiêu để kiểm soát sự phát triển khu đô thị trong tương lai phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và tầm nhìn của thành phố.

7.2. KHUNG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ TỔNG THỂ

- Không gian được định hướng bố trí dựa trên việc đan xen các chức năng đô thị như đất nhà ở, đất hạ tầng xã hội, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh công cộng... dọc theo các khung trục chính đã được xác định. Trong đó trục chính của khu đô thị có mặt cắt B = 18,5m (4,0m + 10,5m + 4,0m), chạy xuyên suốt theo hướng Đông - Tây.

7.3. CHỈ TIÊU KIỂM SOÁT QUY HOẠCH

7.3.1. Chiều cao xây dựng công trình

- Các công trình nhà ở liền kề, ký hiệu OQH: tối đa 5 tầng.
- Công trình nhà văn hóa, ký hiệu VH: tối đa 2 tầng.
- Công trình trong các khu đất cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX1, CX2: tối đa 1 tầng.
- Công trình bãi đỗ xe: tối đa 3 tầng.
- Công trình trạm xử lý nước thải ký hiệu XLNT: tối đa 1 tầng.

7.3.2. Khoảng lùi công trình

- Đối với các công trình nhà ở liền kề, ký hiệu OQH: chỉ giới xây dựng trên các trục đường đô thị chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,2m so với chỉ giới đường đỏ, các sàn tầng trên được vươn ra nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích khoảng lùi lớn để tạo sân vườn, hàng rào xanh trước công trình, cải thiện vi khí hậu và tạo mỹ quan cho khu ở.
- Đối với công trình nhà văn hóa: chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

- Đối với công trình trong các khu đất cây xanh sử dụng công cộng, ký hiệu CX: chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 5,0m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường.

- Đối với công trình bãi đỗ xe ký hiệu BDX: chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

Ngoài ra, khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường quy hoạch được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định trong bảng:

Bảng 9: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

7.3.3. Hình thức kiến trúc

a) Đối với khu nhà ở liền kề:

- Hình thức kiến trúc: Thiết kế đơn giản, hiện đại và bảo đảm tính đồng nhất trong công trình. Không được sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc lai tạp, không đảm bảo mỹ quan kiến trúc công trình.

- Hàng rào: Phải được thiết kế xây dựng thoáng với tỷ lệ $\geq 60\%$.

- Màu sắc, vật liệu chủ đạo: Không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; Không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá), trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc.



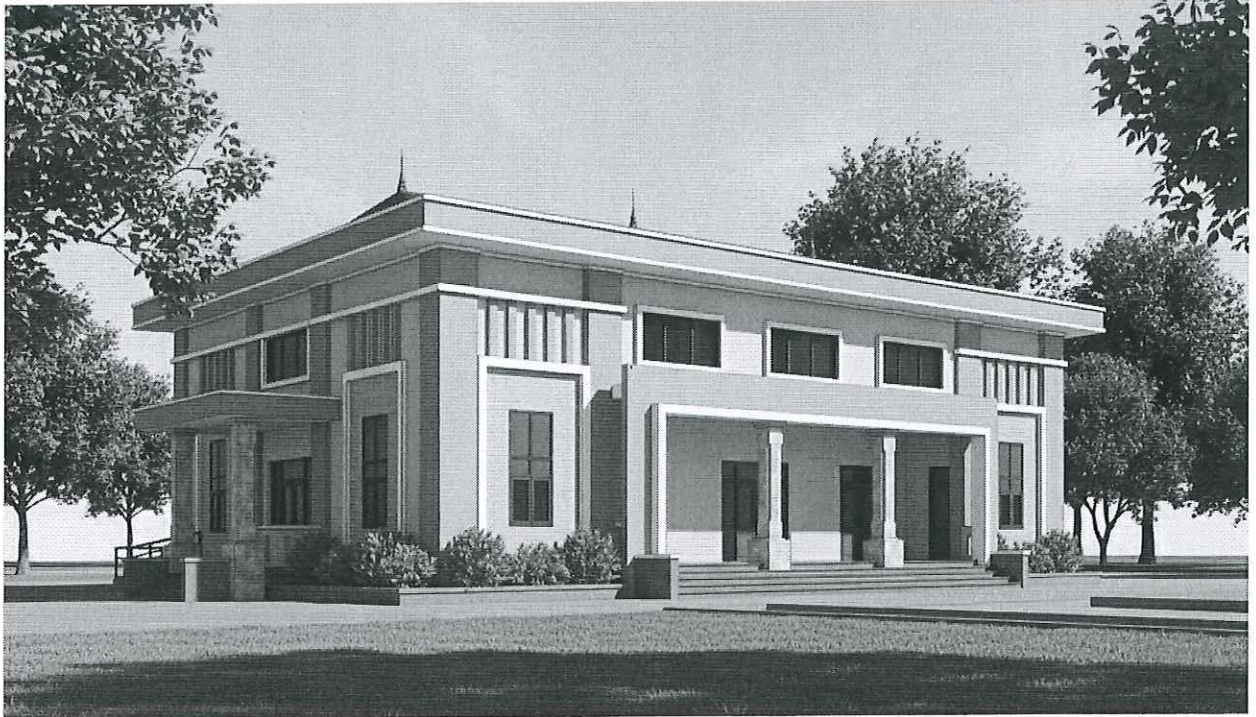
Hình 2: Phối cảnh minh họa công trình khu nhà ở liền kề

b) Đối với công trình nhà văn hóa:

- Nhà văn hóa được định hướng bố trí trong khu công viên phía Đông Bắc dự án giáp với đường ĐT609, gắn kết chặt chẽ với không gian cây xanh và cảnh quan mở, nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa, cộng đồng và tổ chức các hoạt động xã hội của khu vực. Công trình được tổ chức với quy mô phù hợp, bố cục hài hòa với tổng thể công viên, ưu tiên không gian mở, linh hoạt, kết hợp các khu sinh hoạt trong nhà và ngoài trời.

- Kiến trúc Nhà văn hóa được định hướng theo phong cách hiện đại, hình khối gọn gàng, màu sắc hài hòa với cảnh quan xung quanh, hạn chế chiều cao công trình nhằm bảo đảm tầm nhìn, không gian xanh và sự thân thiện với môi trường. Việc bố trí Nhà văn hóa tại công viên phía Đông Bắc góp phần hình thành điểm nhấn không gian công cộng, tăng cường giá trị sử dụng của công viên và nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng dân cư trong dự án.

- Hình thức, khối tích công trình phụ thuộc vào các yếu tố công năng hoạt động của từng khu nhưng vẫn đảm bảo hài hòa với các tổ hợp kiến trúc xung quanh và tuân thủ nguyên tắc thiết kế các không gian quy hoạch.



Hình 2: Phối cảnh minh họa công trình nhà văn hóa

c) Đối với công trình hạ tầng xã hội:

Các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: không gian quảng trường công viên trung tâm và các khu đất cây xanh sử dụng công cộng để không gian được hấp dẫn hơn cần tạo dựng không gian sống động bằng các hình thức không gian ngoài trời như mái dù, vỏ mỏng... Đặc biệt chú trọng kiến tạo cảnh quan sân tập trung, sân vườn, hài hòa với cảnh quan xung quanh để làm nổi bật trong khu đô thị, mang lại những trải nghiệm đáng sống về cả tiếp cận, không gian và dịch vụ.



Hình 3: Phối cảnh minh họa khu công viên quảng trường

7.4. TỔ CHỨC CÂY XANH MẶT NƯỚC- QUẢNG TRƯỜNG

7.4.1. Tổ chức cây xanh mặt nước

Các tuyến đường trong khu vực đều được bố trí cây xanh bóng mát, tán rộng để tạo điểm nhấn xanh.

Các không gian dạng tuyến được định hình bằng các công trình nhà liền kề dọc theo các tuyến đường của khu vực, và hàng cây hai bên của những con đường được thiết kế tạo ra những tuyến cảnh quan hấp dẫn. Hiệu quả thị giác đạt được càng cao hơn nữa tại những điểm kết thúc cuối con đường hoặc tại những ngã ba, ngã tư của con đường bằng việc khai thác được những cảnh quan đẹp (bồn nước, vườn hoa, công trình ...). Sự kết hợp giữa ngôn ngữ tuyến (tuyến thị giác) và điểm (công trình chốt) là một thủ pháp đạt hiệu quả về thị giác thẩm mỹ rất cao được áp dụng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực đô thị.

Các yêu cầu về từng loại cây xanh bao gồm:

- Cây xanh sân vườn:

+ Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng hạng mục xây dựng khác được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng.

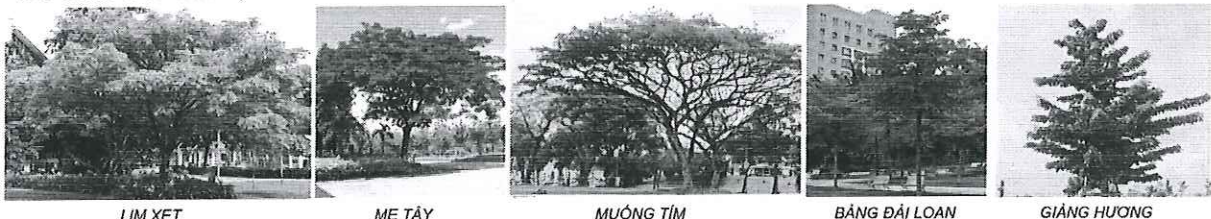
+ Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế của từng dự án riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.

+ Cây xanh phải được trồng một cách linh hoạt. Cây có thể trồng thành những mảng màu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều màu sắc.

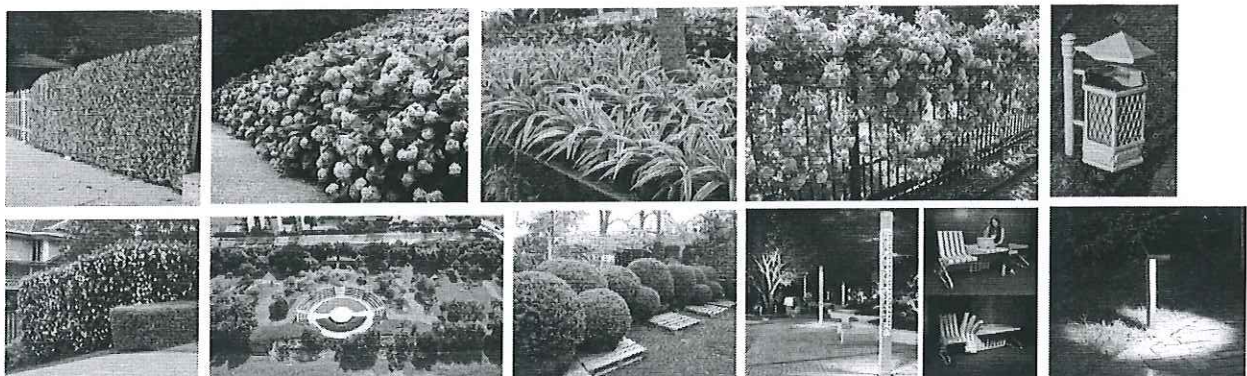
+ Không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc...

+ Cây xanh trên trục đường có thể lựa chọn những loại cây có màu sắc sắc sỡ tạo nên sự sôi động, trẻ trung hấp dẫn khách du lịch.

CÂY THÂN CAO TÁN RỘNG



CÂY CẢNH QUAN VÀ TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ



Hình 4: Minh họa các loại cây sử dụng trong khu đô thị

- Cây xanh đường phố:

+ Được trồng theo các tuyến phố.

+ Khuyến khích sử dụng trồng các loại cây xanh thân thẳng, dáng cao, tán rộng, có lá quanh năm, rễ cọc...

+ Trồng cây xanh trên đường phố phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về che mưa, che nắng, tạo cảnh quan đẹp và không cản trở các hoạt động giao thông, không che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.

+ Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của khu đô thị, phù hợp với tâm sinh lý của cộng đồng.

+ Cần tận dụng các loại cây xanh đặc trưng của địa phương.

+ Bố trí cây xanh cách ly bao quanh trạm xử lý nước thải.

7.4.2. Chiều sáng

Chiều sáng các tuyến đường:

- Chiều sáng đường khu vực phải đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu chiều sáng thuận tiện, an toàn cho người tham gia giao thông dọc các tuyến đường.

- Chiều sáng đường khu vực phải đáp ứng các hoạt động giao thông phức hợp dọc các tuyến đường gồm giao thông cơ giới, giao thông công cộng, đi xe đạp, đi bộ.

- Giải pháp chiều sáng và các trang thiết bị chiếu sáng phải đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị, tạo hình ảnh đặc trưng riêng của khu quy hoạch. Có thể sử dụng các giải pháp thiết kế riêng cho các trang thiết bị chiếu sáng (mẫu đèn, chóa đèn...) và thống nhất sử dụng chung cho toàn khu quy hoạch.

Chiều sáng công trình:

- Chiều sáng công trình gắn với các giải pháp thiết kế kiến trúc của từng công trình, góp phần tạo mỹ quan cho không gian khu đô thị khi về đêm. Các giải pháp chiếu sáng công trình phải đảm bảo hài hòa với tổng thể.

- Ứng dụng công nghệ hiện đại, chiếu sáng mỹ thuật, tiết kiệm năng lượng, bền vững về thời gian để tạo cảnh quan khu đô thị. Các giải pháp chiếu sáng mỹ thuật được quyết định riêng theo từng dự án cụ thể và gắn với sự kiện cụ thể.

- Đặc biệt cần sử dụng chiếu sáng nghệ thuật các khu vực cây xanh cảnh quan, tạo điểm nhấn cho khu quy hoạch vào ban đêm.

Chiều sáng quảng cáo, biển hiệu:

- Chỉ sử dụng tại khu vực thương mại dịch vụ và không gian cây xanh công cộng. Không sử dụng các chiếu sáng mạnh làm ảnh hưởng tới người tham gia giao thông và gây ô nhiễm ánh sáng cho đô thị.

- Chiếu sáng quảng cáo phải hướng tới đối tượng cụ thể, tầm nhìn cụ thể, không làm ảnh hưởng tới cảnh quan chung của khu đô thị. Kiểm soát đặc biệt việc sử dụng chiếu sáng bằng đèn laser và đèn led.

- Các giải pháp chiếu sáng phải được phân tích, đánh giá về công năng, kỹ thuật và thẩm mỹ từ giai đoạn thiết kế đến giai đoạn khai thác sử dụng, hạn chế các tác động tiêu cực tới mỹ quan khu đô thị.

7.4.3. Biển quảng cáo, biển chỉ dẫn

Xây dựng, lắp đặt biển quảng cáo, biển banner, poster, standee, biển hiệu, biển báo theo quy định chung, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và tạo nên hình thức riêng, thống nhất toàn khu vực.

Biển quảng cáo:

- Kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo tạo mỹ quan và văn minh cho khu vực.
- Biển quảng cáo giới thiệu các công trình, khu vực chức năng được thiết kế giống nhau trên cùng 1 trục phố hoặc thống nhất chung trong toàn khu vực.
- Vị trí các biển quảng cáo bố trí theo các khu vực có chiều cao 2,5-4,0m.
- Các khu vực công cộng, điểm tập trung đông người sử dụng các biện pháp quảng cáo gắn với các kiến trúc nhỏ, điêu khắc đô thị để góp phần tạo mỹ quan và tạo ký hiệu nhận biết cho các khu vực trong khu vực. Bố trí các box quảng cáo gắn với chỉ dẫn thông tin.
- Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo không đúng nơi quy định. Các hoạt động quảng cáo, lắp đặt biển kiên cố hoặc tạm thời phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý.
- Chi tiết theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

Biển chỉ dẫn:

- Thiết kế hệ thống biển chỉ dẫn riêng, thống nhất sử dụng trong khu vực, có ký hiệu riêng đối với các khu vực sử dụng chung và khu vực sử dụng hạn chế.
- Hệ thống biển chỉ dẫn thiết kế đầy đủ, chuẩn hóa góp phần cung cấp thông tin, hướng dẫn hoạt động thuận lợi, an toàn cho mọi người trong khu quy hoạch.

CHƯƠNG VIII

PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ TÁC ĐỘNG VỀ MÔI TRƯỜNG

7.1. Đánh giá chung về dự án

- Dự án thuộc đối tượng đánh giá sơ bộ tác động môi trường để làm căn cứ trình cấp có thẩm quyền xem xét quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ và thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ thực hiện trong quá trình Lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình, là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật.

7.2. Nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường

a. Phạm vi đánh giá dự báo các tác động môi trường của dự án

Thời gian: Từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn dự án đi vào hoạt động. (Dự kiến thời gian CBĐT năm 2026 và thời gian triển khai dự án từ 2026 đến 2027, thời gian dự án đi vào hoạt động là sau năm 2027).

- Không gian: Bao gồm toàn bộ khu vực thực hiện dự án và xung quanh khu vực dự án.

b. Phương pháp đánh giá dự báo các tác động môi trường của dự án

Vận dụng kết hợp các phương pháp đánh giá:

- Phương pháp thống kê các số liệu địa chất, khí tượng thủy văn, kinh tế xã hội tại khu vực dự án;

- Phương pháp đánh giá nhanh trên cơ sở hệ số ô nhiễm do WHO thiết lập;

- Phương pháp khảo sát điều tra thực địa, hiện trạng mặt bằng, điều kiện địa hình, địa chất, tình hình dân cư tại khu vực dự án;

- Áp dụng các mô hình toán học.

c. Đánh giá sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án với chiến lược bảo vệ môi trường, quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, nội dung bảo vệ môi trường trong quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và các quy hoạch khác có liên quan

- Dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch chung xã Điện Phước (cũ) được phê duyệt, phù hợp với hiện trạng giao thông, thoát nước và cảnh quan khu vực.

d. Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính có thể xảy ra của dự án theo các phương án về quy mô sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, công nghệ sản xuất và địa điểm thực hiện dự án

Nhận dạng, dự báo các tác động môi trường chính có thể xảy ra của dự án:

- Ảnh hưởng do bụi, khí thải, tiếng ồn tới sức khỏe cộng đồng gần khu vực dự án;

- Ô nhiễm nguồn nước mặt, sông hồ, môi trường đất, suy giảm chất lượng đất gây thiệt hại về tài sản và ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước trong quá trình thi công;

- Ảnh hưởng của rác thải rắn sinh hoạt và xây dựng, có thể gây ô nhiễm các thành phần môi trường (đất, nước) và mất mỹ quan môi trường xung quanh;

- Ảnh hưởng tới các hoạt động kinh tế, sản xuất, kinh doanh;

- Ảnh hưởng tới giao thông, ảnh hưởng tạm thời hoặc tạm thời hạn chế đi lại đến các nhà ở và các công trình khác;

- Tai nạn lao động, rủi ro sự cố;

- Các tác động tiêu cực trong giai đoạn xây dựng sẽ dần mất đi hoặc cải thiện hoặc thay thế bằng các tác động tích cực trong giai đoạn vận hành.

Trong các tác động trên cần tiếp tục lưu ý các tác động giao thông đi lại trong quá trình thi công để có giải pháp giảm thiểu.

- Tác động tích cực:

So với trường hợp không thực hiện Dự án, việc triển khai xây dựng dự án sẽ góp phần: Tác động tích cực lên các dịch vụ cơ sở hạ tầng trong khu vực.

Sau khi hoàn thành dự án góp phần tăng khả năng kết nối giao thông, thúc đẩy sự phát triển của xã, khuyến khích mọi người đến sống và làm việc trong khu vực dự án và tăng trưởng kinh tế của thành phố Đà Nẵng; Phát huy hiệu quả đầu tư các dự án, đáp ứng nhu cầu xử lý môi trường cho khu vực;...

- Tác động tiêu cực:

Tuy nhiên, bên cạnh những ảnh hưởng tích cực nêu trên, những tác động tiêu cực tới môi trường phát sinh từ dự án là không thể tránh khỏi. Những tác động này có thể gây ảnh hưởng đến các yếu tố và thành phần của môi trường, làm thay đổi cảnh quan và sức khỏe của cộng đồng và tài nguyên thiên nhiên xung quanh khu vực dự án;

e. Đánh giá mức độ nhạy cảm về môi trường theo các phương án về địa điểm thực hiện dự án

Dự án không đi qua các khu vực nhạy cảm về môi trường như các khu bảo tồn, các di tích lịch sử văn hóa Quốc gia và Quốc gia đặc biệt.

f. Phân tích, đánh giá, lựa chọn phương án tối ưu về quy mô sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, công nghệ sản xuất, công nghệ xử lý chất thải (nếu có), địa điểm thực hiện dự án nhằm đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường và các giải pháp bảo vệ môi trường chính

Về quy mô dự án: Lựa chọn quy mô dự án phù hợp với điều kiện kinh phí ở mức đầu tư vừa và thuận lợi thi công.

Lựa chọn các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường:

- Tất cả những công trình công cộng bị ảnh hưởng sẽ được xây dựng lại hoặc sửa chữa và khôi phục lại;

- Yêu cầu doanh nghiệp thi công áp dụng công nghệ hiện đại, có biện pháp xử lý ô nhiễm môi trường hiệu quả (che chắn, làm sạch bùn đất rơi vãi trên đường, lắp đặt tường chống ồn,...) và sử dụng lao động địa phương;

- Tận dụng đất đá loại làm vật liệu san lấp cho các công trình không cần tiêu chuẩn cao trong khu vực. Khảo sát lựa chọn địa điểm đổ phù hợp và hoàn thiện thủ tục liên quan trước khi đổ đất đá loại. Có sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền địa phương và người dân trong công tác thực hiện xây dựng và bảo vệ môi trường;

g. Xác định những nội dung sẽ được đánh giá trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường hoặc cấp phép môi trường (nếu có), trong đó xác định sơ bộ phạm vi ảnh hưởng của dự án đến môi trường, tài nguyên, đa dạng sinh học và cam kết thực hiện các giải pháp về bảo vệ môi trường

Bảng 10: Các vấn đề môi trường chính và phạm vi tác động đến môi trường cần lưu ý:

Giai đoạn	Các hoạt động chính	Các yếu tố môi trường có khả năng phát sinh
Giai đoạn thi công	Di dời cơ sở hạ tầng.	- Chất thải rắn phát sinh. - Tai nạn, rủi ro và mâu thuẫn xã hội.
	- Thi công xây dựng công trình như hệ thống thoát nước, bó vỉa, vỉa hè,...	- Bụi, chất thải rắn, nước mưa chảy tràn. - Tiếng ồn, độ rung. - Sự cố môi trường như: Sạt lở, sụt lún nền đường và ngập úng cục bộ. - Tai nạn lao động - Sự cố trong thi công
Giai đoạn thi công	Vận chuyển nguyên vật liệu và đất đá đổ thải	- Ô nhiễm, mất an toàn giao thông, hư hại tiện ích công cộng, nén đất. - Phát sinh bụi ảnh hưởng đến đời sống người dân dọc theo tuyến đường vận chuyển
	Lưu giữ, bóc dỡ vật liệu	- Bụi, tiếng ồn. - Sự cố, rủi ro, tai nạn lao động.
	Sinh hoạt của công nhân	- Nước thải và chất thải rắn sinh hoạt. - An ninh, trật tự. - Tai nạn lao động.
	Hoạt động của máy móc, thiết bị thi công	- Bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung phát sinh. - Sự cố, rủi ro, tai nạn lao động.
	Hoạt động bảo dưỡng thiết bị	- Phát sinh nước thải và chất thải nguy hại

Giai đoạn	Các hoạt động chính	Các yếu tố môi trường có khả năng phát sinh
Giai đoạn khai thác	Lưu thông của các phương tiện giao thông	- Ô nhiễm môi trường do tiếng ồn, độ rung, khí thải, bụi,.. - Phát sinh chất thải rắn do người tham gia giao thông vứt xuống đường. - Gia tăng mật độ giao thông.
	Kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án	- An ninh trật tự khu vực. - Tai nạn giao thông.

Vì vậy trong quá trình thi công cần thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường.

- Phải thực hiện các giám sát môi trường tại nguồn thải và các đối tượng bị tác động (bao gồm các hạng mục về môi trường không khí, ồn, rung, chất lượng nước mặt, nước ngầm, đất) để có những biện pháp điều chỉnh thích hợp, kịp thời;

- Công tác quản lý chất thải, đồ thải phải thường xuyên phối hợp với chính quyền địa phương để hạn chế các tác động xấu;

- Đảm bảo tuyệt đối an toàn giao thông nhằm tác động tàn dư không đáng kể;

- Giám sát phục hồi môi trường sống cho những người dân bị ảnh hưởng bởi dự án phải được tiến hành trong suốt quá trình thực hiện dự án.

h. Đánh giá tác động môi trường của nghĩa trang hiện trạng với dự án

+ Hiện nay giữa khu tái định cư và nghĩa trang là khu vực đất trống và kênh thoát nước, đồng thời trong đồ án quy hoạch đã thiết kế trồng cây xanh dọc vỉa hè nhìn ra khu nghĩa trang tạo vùng đệm tự nhiên làm tăng khả năng cách ly giữa nghĩa trang và khu tái định cư.

+ Ngoài ra theo báo cáo của UBND xã Điện Bàn Tây tại Báo cáo số 46/BC-UBND ngày 02/02/2026 dự kiến hết năm 2027 nghĩa trang Kỳ Lam sẽ lấp đầy và thực hiện đóng cửa. Như vậy Thời điểm đóng cửa gần trùng với thời điểm hoàn thành khu tái định cư. Tại đồ án quy hoạch chung của xã Điện Thọ có đề xuất giải pháp đảm bảo môi trường khi đóng nghĩa trang là trồng vệt cây xanh bao quanh nghĩa trang có bề rộng 10m đảm bảo quy định theo quy định hiện hành.

+ Đối với hồ sơ môi trường của dự án theo quy định sẽ được thực hiện ở bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi, để đánh giá về sự ảnh hưởng của khu nghĩa trang hiện hữu đến khu tái định cư và đề ra các giải pháp.

CHƯƠNG IX

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- Tổng mức đầu toàn bộ tiểu dự án 4: 148.453.767.000 đồng (bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, bốn trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm sáu mươi bảy triệu đồng chẵn)

- Chức năng: là tiểu dự án giải phóng mặt bằng thuộc dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ sự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc -Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng.

- Nguồn vốn thực hiện: Vốn ngân sách nhà nước

(Theo Quyết định số 2868/UBND-SXD ngày 05 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ sự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc -Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng.)

CHƯƠNG X: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp phố Đà Nẵng.
- Cơ quan tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng Đà Rồng.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Điện Bàn Tây.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân xã Điện Bàn Tây.

CHƯƠNG XI: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

7.1. KẾT LUẬN

Đồ án Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây thuộc dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ sự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng đã được lập đúng theo các chủ trương của thành phố, cũng như đã cụ thể hóa Điều chỉnh quy hoạch chung xã Điện Phước (cũ) đã được UBND thị xã Điện Bàn (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 5885/QĐ-UBND ngày 28/6/2024, nhằm xây dựng một khu dân cư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phát triển quỹ đất xây dựng đô thị, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, nhu cầu tái định cư, tạo không gian ở mới hiện đại, văn minh.

Đồ án đã đưa ra các giải pháp cụ thể về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp, bố cục phân khu chức năng phù hợp với điều kiện thực tế, nguồn lực đầu tư. Phương án quy hoạch sử dụng đất tiết kiệm và thân thiện với môi trường mang lại nét đặc trưng riêng phù hợp với tính chất của khu vực.

Các giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật về giao thông, san nền, cấp nước, cấp điện và các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp kết nối với khu vực lân cận tại khu vực xã Điện Bàn Tây, thành phố Đà Nẵng.

7.2. KIẾN NGHỊ

Kiến nghị UBND xã Điện Bàn Tây tạo điều kiện hỗ trợ cho công tác quy hoạch và xây dựng Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây thuộc dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ sự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng thành một khu dân cư hiện đại, văn minh và đáng sống ở khu vực xã Điện Bàn Tây; Tạo điều kiện để dự án phát triển nhanh, thuận lợi nhưng vẫn đảm bảo các quy định của pháp luật.

Kính trình UBND xã Điện Bàn Tây phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Tiểu dự án 4: Khu tái định cư phục vụ dự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam trên địa bàn xã Điện Bàn Tây thuộc dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ sự án đường sắt tốc độ cao trên trục Bắc - Nam khu vực từ sông Thu Bồn về phía Bắc đến hết ranh giới thành phố Đà Nẵng. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch sẽ phối hợp tổ chức công khai, công bố quy hoạch cho nhân dân được biết, thực hiện; Đưa khu vực quy hoạch vào quản lý theo quy định hiện hành đảm bảo khớp nối các dự án xung quanh khi thực hiện. Căn cứ vào nội dung quy hoạch đã được duyệt sẽ triển khai dự án đầu tư xây dựng theo đúng trình tự quản lý quy hoạch xây dựng./.

PHỤ LỤC 1: BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ RANH GIỚI QUY HOẠCH

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ		
Điểm	Tọa độ	
	X (m)	Y (m)
R1	1756225,818	546915,947
R2	1756224,424	546913,911
R3	1756212,822	546911,022
R4	1756203,434	546893,119
R5	1756206,124	546891,679
R6	1756166,775	546812,376
R7	1756200,572	546792,669
R8	1756206,520	546787,797
R9	1756204,625	546784,002
R10	1756165,675	546801,530
R11	1756158,673	546798,966
R12	1756141,958	546762,534
R13	1756105,609	546703,419
R14	1756106,138	546695,893
R15	1756102,146	546695,614
R16	1756101,528	546704,458
R17	1756138,256	546764,146
R18	1756139,813	546771,570
R19	1756144,310	546783,065
R20	1756136,310	546786,565
R21	1756131,239	546775,377
R22	1756119,932	546764,776
R23	1756077,565	546790,611
R24	1756098,364	546824,723
R25	1756047,735	546855,594
R26	1756032,310	546829,112
R27	1756026,308	546821,096
R28	1756024,649	546821,917
R29	1756026,423	546832,027
R30	1756035,644	546855,158
R31	1755999,015	546876,151
R32	1756003,108	546882,860
R33	1755909,557	546944,402
R34	1755855,139	547001,877

BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ		
Điểm	Tọa độ	
	X (m)	Y (m)
R35	1755851,894	546999,092
R36	1755827,257	547030,508
R37	1755822,755	547028,388
R38	1755821,892	547029,290
R39	1755825,122	547036,831
R40	1755787,096	547081,112
R41	1755779,680	547105,066
R42	1755792,091	547126,834
R43	1755874,734	547187,568
R44	1755810,877	547302,885
R45	1755802,097	547298,416
R46	1755797,863	547306,585
R47	1755799,812	547307,582
R48	1755797,151	547312,647
R49	1755794,866	547318,742
R50	1755784,330	547339,352
R51	1755785,174	547356,575
R52	1755808,145	547373,244
R53	1755809,034	547381,148
R54	1755807,243	547384,095
R55	1755809,443	547385,432
R56	1755883,050	547249,422
R57	1755923,657	547187,372
R58	1756007,498	547096,818
R59	1756033,035	547075,061
R60	1756031,360	547072,945
R61	1756021,860	547073,606
R62	1756087,653	547018,288
R63	1756155,081	546961,082
R64	1756199,281	546925,653
R65	1756201,821	546923,923
R66	1756198,896	546932,198
R67	1756200,531	546934,385

**PHỤ LỤC 2: BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT DIỆN TÍCH
CÁC THỪA ĐẤT Ở LIÊN KÈ QUY HOẠCH**

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)
	Đất nhà ở liên kè quy hoạch	OQH	24.987,94
1	Đất nhà ở liên kè quy hoạch 1	OQH-1	1.091,52
	Thửa 01	OQH-1-01	150,00
	Thửa 02	OQH-1-02	150,00
	Thửa 03	OQH-1-03	150,00
	Thửa 04	OQH-1-04	150,00
	Thửa 05	OQH-1-05	150,00
	Thửa 06	OQH-1-06	150,00
	Thửa 07	OQH-1-07	191,52
2	Đất nhà ở liên kè quy hoạch 2	OQH-2	1.112,08
	Thửa 01	OQH-2-01	150,00
	Thửa 02	OQH-2-02	175,00
	Thửa 03	OQH-2-03	200,00
	Thửa 04	OQH-2-04	200,00
	Thửa 05	OQH-2-05	199,83
	Thửa 06	OQH-2-06	187,25
3	Đất nhà ở liên kè quy hoạch 3	OQH-3	1.200,00
	Thửa 01	OQH-3-01	150,00
	Thửa 02	OQH-3-02	150,00
	Thửa 03	OQH-3-03	150,00
	Thửa 04	OQH-3-04	150,00
	Thửa 05	OQH-3-05	150,00
	Thửa 06	OQH-3-06	150,00
	Thửa 07	OQH-3-07	150,00
	Thửa 08	OQH-3-08	150,00
4	Đất nhà ở liên kè quy hoạch 4	OQH-4	1.200,00
	Thửa 01	OQH-4-01	200,00
	Thửa 02	OQH-4-02	200,00
	Thửa 03	OQH-4-03	200,00
	Thửa 04	OQH-4-04	200,00
	Thửa 05	OQH-4-05	200,00
	Thửa 06	OQH-4-06	200,00
5	Đất nhà ở liên kè quy hoạch 5	OQH-5	800,00
	Thửa 01	OQH-5-01	175,00
	Thửa 02	OQH-5-02	150,00
	Thửa 03	OQH-5-03	150,00
	Thửa 04	OQH-5-04	150,00
	Thửa 05	OQH-5-05	175,00
6	Đất nhà ở liên kè quy hoạch 6	OQH-6	800,00
	Thửa 01	OQH-6-01	200,00
	Thửa 02	OQH-6-02	200,00
	Thửa 03	OQH-6-03	200,00
	Thửa 04	OQH-6-04	200,00
7	Đất nhà ở liên kè quy hoạch 7	OQH-7	1.459,88
	Thửa 01	OQH-7-01	276,62
	Thửa 02	OQH-7-02	178,10
	Thửa 03	OQH-7-03	172,21
	Thửa 04	OQH-7-04	166,32
	Thửa 05	OQH-7-05	160,44
	Thửa 06	OQH-7-06	154,55
	Thửa 07	OQH-7-07	148,66
	Thửa 08	OQH-7-08	202,98
8	Đất nhà ở liên kè quy hoạch 8	OQH-8	1.349,20
	Thửa 01	OQH-8-01	234,90
	Thửa 02	OQH-8-02	161,08
	Thửa 03	OQH-8-03	157,13

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)
	Thửa 04	OQH-8-04	153,18
	Thửa 05	OQH-8-05	149,23
	Thửa 06	OQH-8-06	145,28
	Thửa 07	OQH-8-07	141,33
	Thửa 08	OQH-8-08	207,07
9	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 9	OQH-9	982,55
	Thửa 01	OQH-9-01	175,00
	Thửa 02	OQH-9-02	150,00
	Thửa 03	OQH-9-03	150,00
	Thửa 04	OQH-9-04	150,00
	Thửa 05	OQH-9-05	150,00
	Thửa 06	OQH-9-06	207,55
10	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 10	OQH-10	1.013,19
	Thửa 01	OQH-10-01	200,00
	Thửa 02	OQH-10-02	200,00
	Thửa 03	OQH-10-03	200,00
	Thửa 04	OQH-10-04	200,00
	Thửa 05	OQH-10-05	213,19
11	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 11	OQH-11	1.400,00
	Thửa 01	OQH-11-01	175,00
	Thửa 02	OQH-11-02	150,00
	Thửa 03	OQH-11-03	150,00
	Thửa 04	OQH-11-04	150,00
	Thửa 05	OQH-11-05	150,00
	Thửa 06	OQH-11-06	150,00
	Thửa 07	OQH-11-07	150,00
	Thửa 08	OQH-11-08	150,00
	Thửa 09	OQH-11-09	175,00
12	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 12	OQH-12	1.400,00
	Thửa 01	OQH-12-01	200,00
	Thửa 02	OQH-12-02	200,00
	Thửa 03	OQH-12-03	200,00
	Thửa 04	OQH-12-04	200,00
	Thửa 05	OQH-12-05	200,00
	Thửa 06	OQH-12-06	200,00
	Thửa 07	OQH-12-07	200,00
13	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 13	OQH-13	1.400,00
	Thửa 01	OQH-13-01	175,00
	Thửa 02	OQH-13-02	150,00
	Thửa 03	OQH-13-03	150,00
	Thửa 04	OQH-13-04	150,00
	Thửa 05	OQH-13-05	150,00
	Thửa 06	OQH-13-06	150,00
	Thửa 07	OQH-13-07	150,00
	Thửa 08	OQH-13-08	150,00
	Thửa 09	OQH-13-09	175,00
14	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 14	OQH-14	1.400,00
	Thửa 01	OQH-14-01	200,00
	Thửa 02	OQH-14-02	200,00
	Thửa 03	OQH-14-03	200,00
	Thửa 04	OQH-14-04	200,00
	Thửa 05	OQH-14-05	200,00
	Thửa 06	OQH-14-06	200,00
	Thửa 07	OQH-14-07	200,00
15	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 15	OQH-15	1.370,25
	Thửa 01	OQH-15-01	220,25
	Thửa 02	OQH-15-02	200,00
	Thửa 03	OQH-15-03	200,00
	Thửa 04	OQH-15-04	150,00

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)
	Thửa 05	OQH-15-05	150,00
	Thửa 06	OQH-15-06	150,00
	Thửa 07	OQH-15-07	150,00
	Thửa 08	OQH-15-08	150,00
16	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 16	OQH-16	1.416,32
	Thửa 01	OQH-16-01	216,32
	Thửa 02	OQH-16-02	200,00
	Thửa 03	OQH-16-03	200,00
	Thửa 04	OQH-16-04	200,00
	Thửa 05	OQH-16-05	200,00
	Thửa 06	OQH-16-06	200,00
	Thửa 07	OQH-16-07	200,00
17	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 17	OQH-17	1.106,93
	Thửa 01	OQH-17-01	204,03
	Thửa 02	OQH-17-02	175,00
	Thửa 03	OQH-17-03	200,00
	Thửa 04	OQH-17-04	200,00
	Thửa 05	OQH-17-05	150,00
	Thửa 06	OQH-17-06	177,90
18	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 18	OQH-18	1.060,50
	Thửa 01	OQH-18-01	150,00
	Thửa 02	OQH-18-02	150,00
	Thửa 03	OQH-18-03	150,00
	Thửa 04	OQH-18-04	150,00
	Thửa 05	OQH-18-05	150,00
	Thửa 06	OQH-18-06	150,00
	Thửa 07	OQH-18-07	160,50
19	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 19	OQH-19	1.354,93
	Thửa 01	OQH-19-01	150,00
	Thửa 02	OQH-19-02	150,00
	Thửa 03	OQH-19-03	150,00
	Thửa 04	OQH-19-04	150,00
	Thửa 05	OQH-19-05	154,93
	Thửa 06	OQH-19-06	150,00
	Thửa 07	OQH-19-07	150,00
	Thửa 08	OQH-19-08	150,00
	Thửa 09	OQH-19-09	150,00
20	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 20	OQH-20	1.249,45
	Thửa 01	OQH-20-01	150,00
	Thửa 02	OQH-20-02	150,00
	Thửa 03	OQH-20-03	153,10
	Thửa 04	OQH-20-04	150,00
	Thửa 05	OQH-20-05	150,00
	Thửa 06	OQH-20-06	150,00
	Thửa 07	OQH-20-07	150,00
	Thửa 08	OQH-20-08	196,35
21	Đất nhà ở liền kề quy hoạch 21	OQH-21	821,14
	Thửa 01	OQH-21-01	182,07
	Thửa 02	OQH-21-02	153,97
	Thửa 03	OQH-21-03	157,83
	Thửa 04	OQH-21-04	161,70
	Thửa 05	OQH-21-05	165,57
	TỔNG CỘNG	145 thửa	

PHỤ LỤC 3: BẢNG THỐNG KÊ TỌA ĐỘ TIM ĐƯỜNG

BẢNG THỐNG KÊ TỌA TIM ĐƯỜNG		
Điểm	Tọa độ	
	X (m)	Y (m)
T1	1756214,771	546931,437
T2	1756183,181	546871,152
T3	1756150,157	546808,130
T4	1755912,626	546958,629
T5	1755796,769	547089,421
T6	1755792,355	547103,672
T7	1755799,742	547116,635
T8	1755840,639	547147,316
T9	1755918,111	547205,436
T10	1755958,342	547013,001
T11	1756023,188	547090,127
T12	1755822,158	547375,475
T13	1755794,430	547356,780
T14	1755789,928	547350,407
T15	1755790,785	547342,652
T16	1755809,125	547307,056

