

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU VỰC  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ XÃ QUẢNG TÂN VÀ XÃ QUẢNG THỦY,  
THỊ XÃ BA ĐỒN, TỶ LỆ 1/2000

ĐỊA ĐIỂM: XÃ QUẢNG TÂN VÀ XÃ QUẢNG THỦY, THỊ XÃ BA ĐỒN,  
TỈNH QUẢNG BÌNH.

CHỦ ĐẦU TƯ: UBND THỊ XÃ BA ĐỒN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH TVXD TÂN TRƯỜNG HẢI

Quảng Bình, 2024

# THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

## QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ XÃ QUẢNG TÂN VÀ XÃ QUẢNG THỦY, THỊ XÃ BA ĐỒN, TỶ LỆ 1/2000

ĐỊA ĐIỂM: XÃ QUẢNG TÂN VÀ XÃ QUẢNG THỦY, THỊ XÃ BA ĐỒN,  
TỈNH QUẢNG BÌNH.

Cơ quan phê duyệt  
UBND TỈNH QUẢNG BÌNH

Cơ quan thẩm định  
SỞ XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH

Chủ đầu tư  
UBND THỊ XÃ BA ĐỒN

Đơn vị tư vấn  
CÔNG TY TNHH TVXD TÂN TRƯỜNG  
HẢI

Quảng Bình, 2024

## MỤC LỤC

<b>I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:</b> .....	<b>2</b>
1. Lý do và sự cần thiết: .....	2
2. Các căn cứ lập quy hoạch.....	3
<b>II. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH. ....</b>	<b>7</b>
1. Tên quy hoạch: .....	7
2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:.....	7
3. Quy mô diện tích: .....	7
4. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:.....	8
6. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch .....	15
7. Mục tiêu của đồ án: .....	17
8. Dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu. ....	17
9. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật của đồ án:.....	25
10. Các nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: .....	29
<b>III. KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH:</b> .....	<b>29</b>
1. Mục đích khảo sát: .....	29
2. Phạm vi khảo sát: .....	30
3. Phương pháp, thiết bị khảo sát:.....	30
4. Tiêu chuẩn khảo sát xây dựng áp dụng:.....	30
6. Phương án thực hiện.....	31
<b>IV. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ:</b> .....	<b>35</b>
1. Hồ sơ sản phẩm: .....	35
2. Dự toán chi phí:.....	36
3. Nguồn vốn:.....	37
<b>V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.</b> .....	<b>37</b>
1. Thời gian thực hiện: .....	37
2. Tổ chức thực hiện:.....	37
<b>VI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:</b> .....	<b>37</b>

## I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

### 1. Lý do và sự cần thiết:

Thực hiện Nghị quyết số 13-NQ/TU ngày 13/12/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phân đầu xây dựng thị xã đạt đô thị loại III thuộc tỉnh vào năm 2026; Kế hoạch số 161/KH-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh về việc thực hiện Nghị quyết số 13-NQ/TU; Công văn số 404/VPUBND-KT ngày 25/01/2024 của Văn phòng UBND tỉnh về việc rà soát, lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Ba Đồn; phương án sắp xếp đơn vị hành chính của tỉnh, Đề án số 350/ĐA-UBND ngày 29/02/2024 UBND thị xã về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thị xã giai đoạn 2023-2025 và 2026-2030.

Nhằm cụ thể hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XII “Một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả”. Việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã có quy mô nhỏ, không bảo đảm tiêu chuẩn quy định trên địa bàn thị xã sẽ khắc phục tình trạng phân tán nguồn lực, không khai thác được hết tiềm năng, chia cắt không gian phát triển; gây khó khăn trong lập kế hoạch, quy hoạch dài hạn, định hướng phát triển kinh tế - xã hội cũng như quy hoạch, kế hoạch phát triển vùng; Đồng thời góp phần xây dựng hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả. Đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy cán bộ, công chức cấp xã tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả. Định hướng nhiệm vụ xây dựng chính quyền địa phương phù hợp với đặc điểm địa bàn thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, ổn định quốc phòng - an ninh. Thị xã Ba Đồn có 16.318,28 ha diện tích tự nhiên, 115.196 nhân khẩu và 16 đơn vị hành chính cấp xã, bao gồm 6 phường: Ba Đồn, Quảng Long, Quảng Phong, Quảng Thọ, Quảng Thuận, Quảng Phúc và 10 xã.

Năm 2023 là năm thứ 03 thực hiện Nghị quyết đại hội Đảng bộ thị xã lần thứ XXV và sau 10 năm thị xã được thành lập, tình hình kinh tế xã hội của thị xã từng bước được phát triển, tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh. Triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023, bên cạnh những thuận lợi cơ bản để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, thị xã đối mặt với nhiều khó khăn thách thức do giá nhiên liệu, nguyên vật liệu đầu vào, lương thực, thực phẩm biến động mạnh do tác động của các diễn biến chính trị trên thế giới đã ảnh hưởng đến sản xuất, kinh doanh, việc làm và đời sống Nhân dân trên địa bàn thị xã. Song, với tinh thần đoàn kết, nhất trí cao của cả hệ thống chính trị, sự quan tâm giúp đỡ của các cấp, sự chung sức, đồng lòng và phân đầu nỗ lực của cộng đồng doanh nghiệp và Nhân dân toàn thị xã nên tình hình kinh tế - xã hội năm 2023 của thị xã vẫn tiếp tục phát triển, cơ sở vật chất, hạ tầng KT-XH được tăng cường; các lĩnh vực văn hoá, xã hội có chuyển biến tích cực; đời sống của nhân dân cơ bản ổn định; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được giữ vững.

Theo Công văn số 502-TB/ThU ngày 14/3/2024 của Thị Ủy Ba Đồn về việc Thông báo ý kiến của Thường trực Thị Ủy về việc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã và quy hoạch phân khu các xã dự kiến thành lập phường. Thị xã lựa chọn phương án sáp nhập xã Quảng Tân với xã Quảng Thủy thành xã Tân Thủy, đủ tiêu chuẩn để thành lập phường, phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị của tỉnh và của thị xã. Sau khi sáp nhập xã, thì thành xã mới có diện tích tự nhiên 5,68 km<sup>2</sup>, mới đạt tỉ lệ: 18,93%; quy mô dân số 7.059 người, mới đạt tỉ lệ: 88,23%.

Việc lập Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 là cần thiết. Đề xuất các giải pháp quy hoạch phục vụ cho nhu cầu quản lý đô thị, thu hút đầu tư, đảm bảo phù hợp với chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và bền vững trên cơ sở rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

Nhằm định hướng phát triển cho khu vực hiện tại và trong tương lai đang trở thành một vấn đề quan trọng nhằm khai thác được hết giá trị quỹ đất, đóng góp vào sự phát triển kinh tế cũng như hoàn thiện không gian xã. Để phát huy tối đa tiềm năng, cụ thể hóa theo quy hoạch chung Ba Đồn đã được phê duyệt, làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đầu tư xây dựng, triển khai thực hiện các chủ trương đầu tư xây dựng; Hướng dẫn giải quyết là các dự án, đồ án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt để triển khai đồng bộ với chiến lược phát triển tổng thể. Khai thác quỹ đất hiệu quả để xã phát triển bền vững; mặt khác tạo cơ sở pháp lý cho các dự án triển khai tiếp theo, nhằm xác định chính xác, hợp lý các khu đất ở mới, đất công cộng, dịch vụ thương mại sản xuất kinh doanh, khu sản xuất nông lâm, ngư nghiệp phục vụ chính đáng cho nhân dân xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy thì việc lập Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 là rất cần thiết và cấp bách.

## **2. Các căn cứ lập quy hoạch.**

### **2.1. Các cơ sở pháp lý:**

- 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 đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý công trình ngầm;

- Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2013 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định số 125/2018/NĐ-CP ngày 19/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;

- Thông tư số 10/2016 ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

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

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng Quy hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số: 01/2021/TT BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng về ban hành định mức xây dựng;
- Nghị quyết số 13-NQ/TU ngày 13/12/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phân đấu xây dựng thị xã đạt đô thị loại III thuộc tỉnh vào năm 2026;
- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XII “Một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả”;
- Nghị quyết số 37-NQ/TW, ngày 24/12/2018 của Bộ Chính trị về việc sắp xếp các ĐVHC cấp huyện và cấp xã;
- Nghị quyết số 56/2017/QH ngày 24/11/2017 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách hành chính tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của ĐVHC và phân loại ĐVHC đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022;
- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc phân loại đô thị đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022;
- Nghị quyết số 117/NQ-CP ngày 30/7/2023 của Chính phủ ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp ĐVHC cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023 – 2025;
- Quyết định số 377/QĐ-TTg ngày 12/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc ban hành quy định phân công, phân cấp về lập, thẩm định, phê duyệt, tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng; quản lý kiến trúc; cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

- Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc ban hành quy định phân công, phân cấp, ủy quyền trách nhiệm quản lý nhà nước về chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

- Quyết định số 2557/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn;

- Phương án số 19/PA-UBND ngày 19/01/2024 của UBND tỉnh tổng thể sắp xếp ĐVHC cấp huyện, cấp xã giai đoạn 2023-2025 của tỉnh Quảng Bình;

- Phương án số 1998/PA-UBND ngày 19/9/2023 của UBND thị xã Ba Đồn phương án sắp xếp Đơn vị hành chính cấp xã;

- Thông báo số 499-TB/THU ngày 29/02/2024 của Thị ủy Ba Đồn về kết luận hội nghị Ban Thường vụ lần thứ 80;

- Kế hoạch số 161/KH-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh về việc thực hiện Nghị quyết số 13-NQ/TU;

- Công văn số 404/VPUBND-KT ngày 25/01/2024 của Văn phòng UBND tỉnh về việc rà soát, lập điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị xã Ba Đồn;

- Đề án số 350/ĐA-UBND ngày 29/02/2024 UBND thị xã về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của thị xã giai đoạn 2023-2025 và 2026-2030.

- Công văn số 502-TB/ThU ngày 14/3/2024 của Thị Ủy Ba Đồn về việc Thông báo ý kiến của Thường trực Thị Ủy về việc điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã và quy hoạch phân khu các xã dự kiến thành lập phường;

- Nghị quyết số 07/NQ-HĐND ngày 19/4/2024 của Hội đồng nhân dân thị xã Ba Đồn khóa XX, kỳ họp thứ 11 (kỳ họp chuyên đề) về việc phê duyệt chủ trương đầu tư các công trình nhóm C trên địa bàn thị xã;

- Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Tân, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;

- Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND thị xã Ba Đồn về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình;

- Căn cứ yêu cầu của UBND thị xã Ba Đồn.

## **2.2. Các nguồn số liệu, tài liệu:**

- Hồ sơ Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn;

- Tham khảo định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn (đang thực hiện);

- Niên giám thống kê tỉnh Quảng Bình;

- Niên giám thống kê thị xã Ba Đồn.

**2.3. Các cơ sở bản đồ:**

- Bản đồ Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn;
- Căn cứ, tham khảo định hướng điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn (đang thực hiện);
- Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất phân tài nguyên do Sở Tài nguyên và Môi trường lập
  - Bản đồ Địa chính xã Quảng Tân;
  - Bản đồ Địa chính xã Quảng Thủy;

**II. CÁC NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH.**

**1. Tên quy hoạch:**

Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000.

**2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:**

Khu vực dự kiến thực hiện thuộc toàn bộ địa giới hành chính 02 xã Quảng Tân và Quảng Thủy. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp xã Quảng Lộc và xã Quảng Hòa;
- Phía Tây giáp xã Quảng Trung;
- Phía Nam giáp xã Quảng Sơn;
- Phía Bắc giáp xã Quảng Hải qua sông Gianh.

**3. Quy mô diện tích:**

Xã Quảng Thủy có diện tích đất tự nhiên là 277,18 ha;

Xã Quảng Tân có diện tích đất tự nhiên là 290,80 ha;

Tổng diện tích đất tự nhiên của 02 xã là 567,98 ha.

Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 250,00 ha.



Hình 1. Sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch.

#### 4. Tính chất của khu vực lập quy hoạch:

Theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn; theo định hướng phát triển của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn (đang triển khai thực hiện), khu vực này được xác định là đất đơn vị ở hiện hữu bao gồm: Đất ở cũ, đất ở mới, đất công trình công cộng, đất thương mại dịch vụ, đất nghĩa trang, đất cây xanh mặt nước, đất ruộng lúa,... phục vụ cho việc phát triển xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy cũng như thị xã Ba Đồn.

#### 5. Hiện trạng khu vực lập quy hoạch.

**5.1. Các đồ án quy hoạch đã lập trên địa bàn xã:** Các đồ án quy hoạch chi tiết trên địa bàn xã sẽ được cập nhật vào đồ án.

#### 5.2. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng của khu vực nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm các chức năng sử dụng đất: đất ở cũ, đất ở mới, đất an ninh quốc phòng, đất trụ sở cơ quan, đất trường học, đất ruộng lúa, đất cây xanh thể thao, đất phát triển du lịch sinh thái, đất lâm nghiệp, đất nghĩa địa, đất khu công nghiệp, TTCN...

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất xã Quảng Tân

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất nông nghiệp	162,84	60,00
2	Đất nuôi trồng thủy sản	12,55	4,32
3	Đất ở	19,49	6,70

TMNV: Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000

4	Đất chuyên dùng	38,33	29,98
<b>Tổng cộng</b>		<b>290,80</b>	<b>100,0</b>

*Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất xã Quảng Thủy*

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất sản xuất nông nghiệp	160,37	57,86
2	Đất lâm nghiệp	34,40	12,41
3	Đất nuôi trồng thủy sản	5,94	2,14
4	Đất ở	16,90	6,10
5	Đất chuyên dùng	46,25	21,49
<b>Tổng cộng</b>		<b>277,18</b>	<b>100,0</b>

### **5.3. Hiện trạng công trình kiến trúc:**

- Các công trình dân cư trong khu vực chủ yếu là nhà kiên cố. Dọc các trục đường chính, tập trung các cửa hàng, cửa hiệu do cá nhân, tập thể thuê mặt bằng của các hộ gia đình nên kiến trúc công trình chủ yếu trang trí mặt đứng bằng các bảng hiệu, bảng đèn quảng cáo tạo nên bộ mặt sầm uất cho các tuyến đường này.

- Các công trình như: trụ sở làm việc các cơ quan, trường học đều được xây dựng trong những năm gần đây nên bộ mặt kiến trúc các công trình mang dáng vẻ hiện đại, sử dụng vật liệu mới.



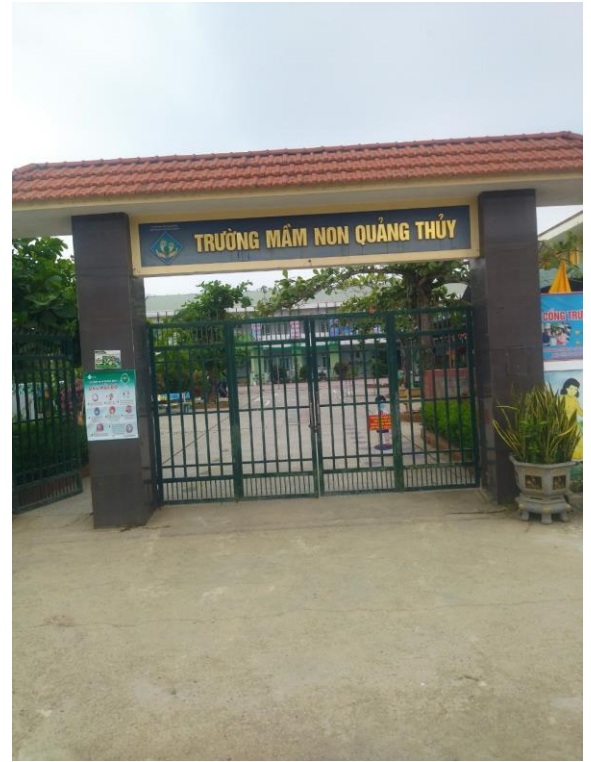
*Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Quảng Thủy*



*Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Quảng Tân*



*Trường Tiểu học & THCS xã Quảng Thủy*



*Trường Mầm non xã Quảng Thủy*



*Trụ sở Ủy ban nhân dân xã Quảng Tân*



*Bưu điện xã*

- Các công trình như Trạm y tế, nhà văn hóa trung tâm xã, nhà văn hóa thôn đã được đầu tư xây dựng phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh ban đầu và

sinh hoạt cộng đồng cho người dân.

- Trên địa bàn xã cũng có trụ sở của các nhà máy, xí nghiệp cũng như của các đơn vị kinh doanh. Tất cả các công trình này đều được xây dựng kiên cố, đảm bảo sự hài hòa về kiến trúc cảnh quan.



*Trạm y tế xã*

*Nhà văn hóa thôn*

#### **5.4. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- *Nền xây dựng:*

Khu vực lập quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, chênh lệch độ cao giữa các vùng không lớn.

- *Giao thông:*

\* Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch cơ bản đã được hoàn thiện theo các quy hoạch đã được phê duyệt, chủ yếu là đường thảm nhựa, đường nhựa, bê tông. Địa bàn xã Quảng Tân có bốn tuyến đường chính ngang và có ba tuyến đường chính dọc phân chia khu trung tâm xã thành các khu vực dạng ô bàn cờ, nên khá thuận lợi cho việc giao thương hàng hóa về trung tâm xã cũng như đi các vùng lân cận. Từ các tuyến đường chính này kết nối với hệ thống các trục đường liên xã, liên thôn trên địa bàn.

+ Đường 36m quy hoạch, hiện tại đã hoàn thiện mặt đường thảm nhựa rộng 12m.

+ Đường 559 được thảm nhựa với mặt đường rộng 7m.

+ Các tuyến đường liên xã, liên thôn trong xã hiện đã được láng nhựa, bê tông hóa với mặt đường rộng 4m÷7m.



*Đường 559 đoạn qua xã*



*Đường liên thôn*



*Đường liên thôn, liên xã*



*Đường liên thôn, liên xã*

\* Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch cơ bản đã được hoàn thiện theo các quy hoạch đã được phê duyệt, chủ yếu là đường thảm nhựa, đường

nhựa, bê tông. Địa bàn xã Quảng Thủy có ba tuyến đường chính nên khá thuận lợi cho việc giao thương hàng hóa về trung tâm xã cũng như đi các vùng lân cận. Từ các tuyến đường chính này kết nối với hệ thống các trục đường liên xã, liên thôn trên địa bàn.

+ Đường quy hoạch 28m đi xã Quảng Trung và xã Quảng Sơn, hiện tại đã hoàn thiện mặt đường thảm nhựa rộng 12m.

+ Đường quy hoạch 23m đi xã Quảng Hòa, hiện tại đã hoàn thiện mặt đường thảm nhựa rộng 12m.

+ Các tuyến đường liên xã, liên thôn trong xã hiện đã được lát nhựa, bê tông hóa với mặt đường rộng 4m÷7m.

*- Cấp nước:*

Nguồn nước cấp cho xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy sử dụng nguồn cấp nước chung của thị xã Ba Đồn. Tuy nhiên, một bộ phận các hộ dân vẫn sử dụng nguồn nước từ giếng đào truyền thống, giếng khoan hợp vệ sinh.

*- Thoát nước và vệ sinh môi trường:*

+ Xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy hiện chưa có hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải. Trên địa bàn xã có mương các tuyến mương thủy lợi, có sông Tân Thủy thoát nước mưa. Nước mưa chảy theo độ dốc tự nhiên vào rãnh đất và các tuyến mương tiêu nhỏ ra ruộng lúa, vùng thấp trũng trong khu vực và ra sông Gianh.

+ Nước thải sinh hoạt được các hộ dân xử lý qua bể tự hoại trước khi thoát ra môi trường.

+ Hiện nay trên địa bàn xã đã có dịch vụ thu gom xử lý rác thải nên cơ bản đảm bảo môi trường.

*- Cấp điện:*

Hiện tại, trong khu vực quy hoạch đều đã phủ sóng điện lưới sinh hoạt 22/0,4KV được cấp từ các trạm biến áp tại các khu vực lấy nguồn trạm 110kV Ba Đồn.

Hệ thống cấp điện cho khu vực được bố trí đi nổi trên hệ thống các cột điện bố trí dọc theo các tuyến đường. Một số tuyến đường chính cả xã đã có hệ thống điện chiếu sáng.



*Hệ thống đường điện hiện trạng*

*- Thông tin liên lạc:*

Khu vực nghiên cứu đang sử dụng dịch vụ của các mạng Vina phone, Mobil phone, Viettel... cung cấp được nhiều dịch vụ, hỗ trợ cho mạng cố định, di động. Mật độ phủ sóng dịch vụ viễn thông đạt 100%.

**5.5. Hiện trạng dân cư:**

Theo niên giám thống kê 2020:

- Dân số của xã Quảng Tân hiện có 3.535 người, phân bố tập trung ở khu vực trung tâm xã và dọc theo hai tuyến đường chính.

- Dân số của xã Quảng Thủy hiện có 2.066 người, phân bố tập trung ở khu vực trung tâm xã và dọc theo hai tuyến đường chính.

**6. Những vấn đề chính cần giải quyết trong đồ án quy hoạch**

- Xác định phạm vi ranh giới nghiên cứu, diện tích, tính chất và quy mô khu vực lập quy hoạch.

- Điều tra khảo sát và thu thập số liệu liên quan, các quy hoạch, dự án đã được lập và phê duyệt trong khu vực. Cập nhật, điều chỉnh những tồn tại, vướng mắc và bất hợp lý của các đồ án quy hoạch đã phê duyệt nhưng chưa thực hiện được trên địa bàn xã.

- Qua rà soát tình hình thực hiện các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trên địa bàn xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, vấn đề vướng mắc lớn của xã là

các tuyến đường giao thông, các khu chức năng sử dụng đất trong đồ án không phù hợp với thực tế sử dụng đất; Một số tuyến đường giao thông đi trên đất của dân... Vì vậy không nhận được sự đồng thuận của người dân, quy hoạch được phê duyệt đã lâu nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được, làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, gây khó khăn trong công tác quản lý của chính quyền xã. Mở các tuyến đường kết nối xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy.

Vì vậy vấn đề đặt ra đối với đồ án Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy là phải giải quyết triệt để những vướng mắc trên, góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị, thúc đẩy sự phát triển toàn diện của xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy tương xứng với vị trí, lợi thế của xã.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Lập bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trên cơ sở định hướng của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ba Đồn; cập nhật định hướng phát triển mới trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn; nghiên cứu cập nhật, khớp nối với các đồ án quy hoạch chi tiết khác đã được phê duyệt trong phạm vi ranh giới xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường;

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm;

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, hài hòa với cảnh quan khu vực lân cận;

- Quy hoạch hệ thống đường giao thông phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn của hệ thống giao thông đô thị, kết nối hợp lý với mạng lưới giao thông các khu vực lân cận;

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác theo tổng mặt bằng sử dụng đất và đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, bao gồm:

  - + Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

  - + Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

- + Xác định nhu cầu và nguồn cấp 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 điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế, 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 thải, chất thải.
- Đề xuất các quy định quản lý quy hoạch và xây dựng cho khu vực lập quy hoạch.
- Đề xuất phương án đền bù và tái định cư (nếu có).

### **7. Mục tiêu của đồ án:**

- Cụ thể hóa định hướng của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn; Cập nhật định hướng quy hoạch áp dụng đối với xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn đang được triển khai thực hiện.

- Đánh giá việc thực hiện theo các quy hoạch đã được lập trong phạm vi xã xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy: khu vực nào đã thực hiện đúng theo quy hoạch, khu vực nào chưa thực hiện đúng để từ đó đưa ra các điều chỉnh hợp lý. Rà soát các quy hoạch chưa thực hiện được, giải quyết những vướng mắc còn tồn tại như đề xuất của xã (có kèm theo).

- Khớp nối các quy hoạch đã được phê duyệt trong khu vực xã xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy với bản đồ địa chính xã nhằm quản lý quỹ đất hợp lý, có hệ thống và mang tính tổng thể.

- Nghiên cứu, định hướng quy hoạch cho các quỹ đất còn trống chưa được khai thác tại các khu vực trong xã.

- Nghiên cứu dân cư hiện trạng, các mặt cắt của các tuyến đường lớn như đường 36m, đường 559, đường 23m, đường 28m.

- Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, đồng thời làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại các khu vực trong xã.

### **8. Dự báo quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu.**

#### **8.1. Dự báo sơ bộ quy mô dân số:**

- Theo niên giám thống kê năm 2020, dân số của xã Quảng Tân năm 2020 là 3535 người, mật độ dân số của toàn xã là 12161 người/km<sup>2</sup>.

- Dân số tăng tự nhiên tính theo công thức:  $P_n = P_0 (1+\alpha)^t$ .

Trong đó:

- +  $P_n$  - dân số tính toán đến năm;

- +  $P_0$  - dân số tại thời điểm tính toán;
- +  $\alpha$  - tốc độ tăng dân số ( $\alpha = 4\%$ , niên giám thống kê).
- +  $t$  - thời gian tính toán từ năm 2020 đến năm  $n$  (năm).

Quy mô dân số tính đến năm 2025:

$$Q_{2025} = P_{2025} + P_{ch} = 3535 (1+4\%)^5 + 400 = 4006 \text{ (người)}$$

Trong đó  $P_{ch+} = 400$  (người) là dân số tăng cơ học dự tính đến năm 2025.

Quy mô dân số tính đến năm 2035:

$$Q_{2035} = P_{2035} + P_{ch} = 3535 (1+4\%)^{15} + 800 = 4553 \text{ (người)}$$

Trong đó  $P_{ch+} = 800$  (người) là dân số tăng cơ học dự tính đến năm 2035.

## 8.2. Dự báo sơ bộ các khu chức năng:

Trong phạm vi Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn có diện tích khoảng 567,98 ha; dự kiến bố trí sử dụng đất sau:

- Cập nhật tuyến đường cao tốc Bắc – Nam
- Chính trang các khu dân cư hiện hữu và bố trí đất ở mới và đất cây xanh, công trình công cộng đan xen trong các khu dân cư hiện hữu;
- Đất khu dân cư mới;
- Đất tái định cư cho khu dân cư bị ảnh hưởng bởi các dự án;
- Đất cây xanh đơn vị ở, cây xanh công viên đô thị;
- Đất các công trình dịch vụ, công trình công cộng, trụ sở các cơ quan;
- Đất an ninh quốc phòng;
- Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng;
- Đất công nghiệp, kho bãi;
- Đất nghĩa trang và các công trình hạ tầng khác.

## 8.3. Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

### 8.3.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất:

- Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị loại III: 50-80m<sup>2</sup>/người.
- Chỉ tiêu đất đơn vị ở quân toàn đô thị loại III: 28-45m<sup>2</sup>/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m<sup>2</sup>/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5000 m<sup>2</sup> và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không > 300 m;
- Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị tối thiểu: tính đến đường liên khu vực: 6 %; tính đến đường khu vực: 13 %; tính đến đường phân khu vực: 18 %.

8.3.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

a. Giao thông:

**Bảng 1. Bảng quy định các loại đường trong đô thị**

Cấp đường	Loại đường	Khoảng cách hai đường (m)	Mật độ đường (km/km <sup>2</sup> )
Cấp đô thị	1. Đường cao tốc đô thị	4 800 - 8 000	0,4 - 0,25
	2. Đường trục chính đô thị	2.400 - 4 000	0,83 - 0,5
	3. Đường chính đô thị	1 200 - 2 000	1,5 - 1,0
	4. Đường liên khu vực	600 - 1 000	3,3 - 2,0
Cấp khu vực	5. Đường chính khu vực	300 - 500	6,5 - 4,0
	6. Đường khu vực	250 - 300	8,0 - 6,5
Cấp nội bộ	7. Đường phân khu vực	150 - 250	13,3 - 10
	8. Đường nhóm nhà ở, vào nhà	không quy định	không quy định
	9. Đường xe đạp		
	10. Đường đi bộ		

b. Cấp nước:

- Nước sạch dùng cho sinh hoạt được dự báo dựa theo chuỗi số liệu hiện trạng, mức độ tiện nghi của khu đô thị, điểm dân cư nhưng phải đảm bảo: tỷ lệ dân số khu vực nội thị được cấp nước là 100% trong giai đoạn dài hạn của quy hoạch; chỉ tiêu cấp nước sạch dùng cho sinh hoạt của khu vực nội thị đô thị phụ thuộc vào loại đô thị nhưng tối thiểu là 80 lít/người/ngày đêm; hướng tới mục tiêu sử dụng nước an toàn, tiết kiệm và hiệu quả;

- Nước sạch dùng các công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu bằng 10% lượng nước sinh hoạt. Chỉ tiêu cấp nước sạch cho từng loại hình công trình công cộng, dịch vụ phải đảm bảo tối thiểu như sau: trường học 15 lít/học sinh/ngày đêm; trường mầm non 75 lít/cháu/ngày đêm; nhà, công trình công cộng, dịch vụ khác 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm;

- Nước tưới cây, rửa đường tối thiểu bằng 8% lượng nước sinh hoạt. Chỉ tiêu cấp nước phải đảm bảo tối thiểu như sau: tưới vườn hoa, công viên 3 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm; rửa đường 0,4 lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm. Cho phép sử dụng nước tái sử dụng (nước mưa, nước thải đã qua xử lý...) cho mục đích tưới cây, rửa đường;

- Nước cho sản xuất nhỏ, tiêu thụ công nghiệp tối thiểu bằng 8% lượng nước sinh hoạt;

- Nước cho các khu công nghiệp tập trung: xác định theo loại hình công nghiệp, đảm bảo tối thiểu bằng 20m<sup>3</sup>/ha/ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp;

- Nước thất thoát, rò rỉ tối đa không vượt quá 15% tổng lượng nước trên;

- Nước cho bản thân nhà máy nước, trạm cấp nước tối thiểu bằng 4% tổng lượng nước trên.

*c. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:*

- Phải có hệ thống thu gom và XLNT sinh hoạt đảm bảo yêu cầu về môi trường. Nước thải từ các hộ gia đình trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại. Không được xả nước thải ra các ao hồ, kênh, rạch tự nhiên trừ trường hợp áp dụng công nghệ làm sạch nước thải bằng phương pháp sinh học trong điều kiện tự nhiên;

- Nước thải từ cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, làng nghề phải được thu gom ra hệ thống tiêu thoát riêng và xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;

- Tối thiểu phải thu gom đạt 80% lượng nước thải phát sinh để xử lý. Đối với khu vực miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa cho phép giảm chỉ tiêu thu gom nước thải sinh hoạt 2 60% lượng nước thải phát sinh.

- CTR sinh hoạt và sản xuất phải được thu gom và xử lý tại các cơ sở xử lý tập trung;

- Phải bố trí điểm tập kết, trạm trung chuyển phù hợp với điều kiện thu gom CTR của từng địa phương và đảm bảo bán kính phục vụ. Điểm tập kết, trạm trung chuyển CTR phải đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường;

- Phải xây dựng nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn, không xả phân trực tiếp xuống hồ, ao, hầm cá;

- Chuồng trại chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5 m và có cây xanh che chắn. Phân, nước tiểu từ chuồng, trại chăn nuôi phải được thu gom và có giải pháp xử lý hợp vệ sinh;

- Khoảng cách an toàn môi trường của điểm tập kết phải  $\geq 20$  m. Khoảng cách an toàn môi trường của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý CTR phải đảm bảo các quy định tại điểm 2.12.4.

- Địa điểm quy hoạch nghĩa trang phải: phù hợp với khả năng khai thác quỹ đất; phù hợp với tổ chức phân bố dân cư và kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu táng trước mắt và lâu dài;

- Quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 0,04 ha/1 000 người;

- Khoảng cách ATMT của nghĩa trang quy hoạch mới phải đảm bảo các quy định tại Bảng 2.25.

**Bảng 2: Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang**

Đối tượng cần cách ly	Khoảng cách tối thiểu từ đối tượng cần cách ly là			
	Khu huyệt mộ nghĩa trang hung táng	Khu huyệt mộ nghĩa trang chôn một lần	Khu huyệt mộ nghĩa trang cát táng	Nhà, công trình chứa lò hỏa táng và lưu chứa thi hài trước khi hỏa táng
Công trình nhà ở tại đô thị và điểm dân cư nông thôn tập trung	1 000 m	500 m	100 m	500 m
Điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị, điểm dân cư nông thôn tập trung	1 500 m	1 000 m	-	-
Đường sắt, Quốc lộ, Tỉnh lộ	200 m	200 m	200 m	-
Sông, hồ (bao gồm sông, hồ không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt)	300 m	300 m	100 m	-
<p>CHÚ THÍCH 1: Khu vực chôn cất phải có hệ thống thu gom nước thấm huyệt mộ, nước mưa chảy tràn để xử lý, không được thấm trực tiếp vào nước ngầm hoặc chảy tràn vào hệ thống mặt nước bên ngoài nghĩa trang.</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Công nghệ hỏa táng phải đảm bảo các yêu cầu về môi trường tại QCVN 02:2012/BTNMT.</p>				

*d. Cấp điện:*

- Quy hoạch phải đáp ứng nhu cầu sử dụng, độ tin cậy về cấp điện;

- Không quy hoạch các tuyến điện 500 KV mới đi xuyên qua nội thị các đô thị. Trường hợp bắt buộc phải đi xuyên qua nội thị các đô thị phải có đủ hành lang an toàn cho lưới điện 500 KV. Lưới điện cao áp 110 KV và 220 KV đi trong nội thị của các đô thị từ loại II đến loại đặc biệt phải quy hoạch đi ngầm;

- Trong khu vực nội thị, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm;

- Ngoài ra các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 07-5:2016/BXD.

- Phải đảm bảo cung cấp điện cho tất cả các hộ gia đình và nhu cầu sản xuất;

- Đối với các khu vực không có khả năng cấp điện từ lưới điện quốc gia quy hoạch các nguồn năng lượng khác thay thế như thủy điện nhỏ, năng lượng mặt trời, gió;

- Hệ thống cấp điện đảm bảo an toàn sử dụng, phòng chống cháy nổ.

- Nhu cầu điện phục vụ sinh hoạt điểm dân cư nông thôn cần đảm bảo đạt tối thiểu là 150 W/người;

- Nhu cầu điện cho công trình công cộng phải đảm bảo > 15% nhu cầu điện sinh hoạt;

- Nhu cầu điện phục vụ sản xuất phải tính toán dựa trên các yêu cầu cụ thể của từng cơ sở sản xuất.

- Trạm điện hạ thế phải đặt ở trung tâm của phụ tải điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt;

- Mạng lưới điện trung và hạ thế hạn chế vượt qua ao, hồ, đầm lầy, núi cao, đường giao thông chính, các khu vực sản xuất công nghiệp;

- Chiếu sáng công cộng: tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng  $\geq 50\%$ ;

- Khoảng cách an toàn từ hệ thống cấp điện tới công trình phải tuân thủ các quy định tại Quy định về kỹ thuật an toàn lưới điện hạ áp nông thôn;

- Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp phải đảm bảo hành lang và khoảng cách ly bảo vệ theo quy định tại QCVN QTĐ 8:2010/BCT và các quy định hiện hành của ngành điện.

**Bảng 3: Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt (theo người)**

Chỉ tiêu	Giai đoạn đầu				Giai đoạn dài hạn			
	Đô thị loại	Đô thị loại	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V	Đô thị loại	Đô thị loại I	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V

TMNV: Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000

	<b>đặc biệt</b>	<b>I</b>			<b>đặc biệt</b>			
1. Điện năng (KWh/người.năm)	1 400	1 100	750	400	2 400	2 100	1 500	1000
2. Phụ tải (W/người)	500	450	300	200	800	700	500	330

**Bảng 4: Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ (theo %)**

Loại đô thị	Đô thị loại đặc biệt	Đô thị loại I	Đô thị loại II-III	Đô thị loại IV-V
Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	50	40	35	30

**Bảng 5: Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ**

Tên phụ tải	Chỉ tiêu cấp điện
1. Văn phòng	
- Không có điều hòa nhiệt độ	20 W/m <sup>2</sup> sàn
- Có điều hòa nhiệt độ	30 W/m <sup>2</sup> sàn
2. Trường học	
- Trường mẫu giáo	
+ Không có điều hòa nhiệt độ	0,15 kW/cháu
+ Có điều hòa nhiệt độ	0,2 kW/cháu
- Trường học	
+ Không có điều hòa nhiệt độ	0,1 kW/HS
+ Có điều hòa nhiệt độ	0,15 kW/HS
- Trường đại học	
+ Không có điều hòa nhiệt độ	15 W/m <sup>2</sup> sàn
+ Có điều hòa nhiệt độ	25 W/m <sup>2</sup> sàn
3. Cửa hàng, siêu thị, chợ, trung tâm thương mại, dịch vụ	
+ Không có điều hòa	20 W/m <sup>2</sup> sàn
+ Có điều hòa	30 W/m <sup>2</sup> sàn

4. Nhà nghỉ, khách sạn - Nhà nghỉ, khách sạn hạng 1 sao - Khách sạn hạng 2÷3 sao - Khách sạn hạng 4÷5 sao	2 kW/giường 2,5 kW/giường 3,5 kW/giường
5. Khôi khám chữa bệnh (công trình y tế) - Bệnh viện cấp quốc gia - Bệnh viện cấp tỉnh, thành phố - Bệnh viện cấp quận, huyện	2,5 kW/giường bệnh 2 kW/giường bệnh 1,5 kW/giường bệnh
6. Rạp hát, rạp chiếu bóng, rạp xiếc - Có điều hòa nhiệt độ	25 W/m <sup>2</sup>
7. Chiếu sáng công cộng - Chiếu sáng đường phố - Chiếu sáng công viên, vườn hoa	1 W/m <sup>2</sup> 0,5 W/m <sup>2</sup>
<p>CHÚ THÍCH 1: Các công trình công cộng dịch vụ khác được phép đề xuất chỉ tiêu tính toán trên cơ sở mức độ tiện nghi và luận chứng kinh tế - kỹ thuật;</p> <p>CHÚ THÍCH 2: Chỉ tiêu sử dụng điện năng tính toán phải đảm bảo sử dụng tiết kiệm năng lượng theo quy định của QCVN 09:2017/BXD</p>	

**Bảng 6: Chỉ tiêu cấp điện cho sản xuất công nghiệp, kho tàng**

Loại công nghiệp	Chỉ tiêu (kW/ha)
1. Công nghiệp nặng (luyện gang, luyện thép, sản xuất ô tô, sản xuất máy cái, công nghiệp hóa dầu, hóa chất, phân bón), sản xuất xi măng	350
2. Công nghiệp vật liệu xây dựng khác, cơ khí	250
3. Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm, điện tử, vi tính, dệt	200
4. Công nghiệp giấy da, may mặc	160
5. Cụm công nghiệp nhỏ, tiểu công nghiệp	140
6. Các cơ sở sản xuất thủ công nghiệp	120
7. Kho tàng	50

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.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính sẽ được điều chỉnh, cân đối trong quá trình lập quy hoạch, phù hợp, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

## **9. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật của đồ án:**

### **9.1. Nguyên tắc cơ bản:**

- Tuân thủ hệ thống cơ sở pháp lý: Tuân thủ các quy chuẩn quy phạm liên quan, tuân thủ quy hoạch xung quanh đã phê duyệt, khớp nối đồng bộ với hệ thống hiện có và các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên quan về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Khoa học: Nghiên cứu quy hoạch phát triển bền vững, thiết lập cấu trúc hài hòa giữa khu dân cư cũ và mới, khu khu thương mại dịch vụ, khai thác quỹ đất chưa sử dụng.

- Thực tiễn: Các giải pháp quy hoạch phải khả thi, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy; sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm tài nguyên, đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và có tầm nhìn dài hạn.

- Thẩm mỹ: Tạo nên môi trường sống có không gian sống, nghỉ ngơi tiện nghi, hiện đại, hoà nhập thân thiện với môi trường thiên nhiên.

### **9.2. Đề xuất sơ bộ về cấu trúc:**

Trên cơ sở các nhận diện về vị trí, tính chất, vai trò, các ý đồ mà toàn bộ đồ án sử dụng như yếu tố cốt lõi, giá trị sẵn có, tiềm năng phát triển, cũng như những hạn chế của địa bàn. Nhằm tạo lập tăng trưởng kinh tế, góp phần cải thiện cuộc sống người dân trong và ngoài khu vực. Cấu trúc cơ bản như sau:

- Nghiên cứu chức năng sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất một phần đất ruộng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất bằng chưa sử dụng sang đất thương mại dịch vụ, đất ở... phù hợp với nhu cầu phát triển mới.

- Cập nhật tuyến đường, các quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

- Rà soát lại các tuyến đường tránh ảnh hưởng đến đất của dân quá nhiều.

- Rà soát, đánh giá hiện trạng các công trình công cộng. Bố trí các khu công viên cây xanh cảnh quan, thể dục thể thao xen kẽ trong toàn khu vực và gần các khu dân cư, đảm bảo bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng của người dân.

### **9.3. Các yêu cầu cụ thể của công tác lập quy hoạch**

### *9.3.1. Đánh giá hiện trạng:*

- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên về hiện trạng sử dụng đất, dân cư, kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức của khu vực lập quy hoạch.

### *9.3.2. Quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan:*

#### *a. Quy hoạch sử dụng đất:*

- Cập nhật chức năng sử dụng đất các dự án, đề án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

- Xác định quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Khu vực dân cư hiện trạng: cần có đánh giá để điều chỉnh phù hợp với thực tế sử dụng đất. Không chế một số chỉ tiêu quy hoạch cơ bản cho khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo. Định hướng chức năng sử dụng đất mới cho các khu đất chưa có chức năng sử dụng đan xen trong các khu dân cư hiện hữu.

- Đánh giá các chức năng hạ tầng công cộng, cây xanh... toàn xã để bổ sung đáp ứng diện tích tối thiểu cấp xã, kết hợp quy hoạch mới khu dân cư, đất dịch vụ thương mại và các chức năng quy hoạch thiết yếu khác theo đúng định hướng đề án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Ba Đồn được phê duyệt.

- Cân đối diện tích đất ruộng lúa, đất trồng cây hàng năm khác chuyển đổi sang đất phát triển đô thị phù hợp trong từng giai đoạn, có phương án tái cơ cấu ngành nghề, lao động tại địa phương.

#### *b. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:*

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu cần đề xuất phương án kiểm soát các chỉ tiêu sử dụng đất, định hướng cải tạo, chỉnh trang kiến trúc công trình phù hợp với thực tế đồng thời kết nối về mặt cảnh quan với các khu vực quy hoạch mới.

- Một số khu vực có vị trí quan trọng cần có yêu cầu quản lý kiến trúc cảnh quan chặt chẽ hơn, khai thác tối đa lợi thế của các tuyến đường chính, đường lớn, như: hai bên tuyến đường 36m, đường 28m, đường 23m, khu vực trung tâm xã...

- Xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy có lợi thế về tài nguyên đất, cảnh quan tự nhiên đẹp, có ruộng có sông nên cần có phương án quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan hợp lý để tận dụng tối đa thúc đẩy sự phát triển của khu vực.

### *7.4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

#### *a. Hệ thống giao thông:*

Trên cơ sở giao thông hiện trạng kết hợp với hệ thống giao thông theo các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để có phương án điều chỉnh phù hợp, trong

đó một số trục đường chính cần giữ được định hướng chung (có thống kê, đánh giá phương án giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch theo từng giai đoạn). Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng đảm bảo quy định.

*b. Chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước mưa:*

Các nội dung, phương án quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Thể hiện hệ thống các điểm cao độ nền thiết kế: gắn kết với mạng lưới đường giao thông và các điểm đặc biệt như điểm chuyển hướng tuyến, đầu cầu..., các điểm tiếp giáp với khu vực giáp ranh.

- Thể hiện đường đồng mức thiết kế: trong các trường hợp địa hình phức tạp nên sử dụng đường đồng mức thiết kế để mô tả phương án đề xuất.

Các nội dung, phương án quy hoạch thoát nước mưa:

- Kết hợp với hiện trạng thoát nước mưa để có phương án san nền tổng thể phù hợp, trong đó lưu ý đánh giá các khu vực thường xuyên bị ngập lụt, các lưu vực thoát nước mưa hiện trạng trên khu vực.

- Đánh giá hệ thống thoát nước mưa hiện trạng (kênh mương, đường ống thoát nước, hố ga...) để kết nối với mạng lưới quy hoạch toàn xã. Các tuyến công thoát nước phải thể hiện các chỉ tiêu kỹ thuật cơ bản như hướng tuyến, kích thước, chiều dài, độ dốc, cao độ đáy...

- Thể hiện hệ thống thoát nước đề xuất quy hoạch mới, gồm các tuyến công thoát nước và hệ thống ga thu nước dự kiến lắp đặt. Thể hiện cụ thể các thông số kỹ thuật như hướng tuyến, kích thước, chiều dài, độ dốc, cao độ đáy công tại các điểm đặt hố ga kiểm tra và tại điểm cuối nhập vào nguồn tiếp nhận.

*c. Quy hoạch cấp điện:*

- Tính toán nhu cầu phụ tải trong khu quy hoạch làm cơ sở cho việc tính toán, lựa chọn máy biến áp, và phương án cấp điện sao cho đạt hiệu quả cao.

- Xây dựng phương án hạ ngầm hệ thống cấp điện sinh hoạt đảm bảo an toàn và phù hợp với thực trạng hạ tầng của từng khu vực cụ thể.

- Xây dựng hệ thống trung và hạ thế.

- Hệ thống chiếu sáng theo TCVN.

*d. Quy hoạch cấp nước:*

- Nguồn cấp nước: Xác định cụ thể các tuyến ống cấp nước chính từ mạng thị xã trong quy hoạch (hệ thống cấp nước, vị trí tuyến, đường kính ống).

- Chỉ tiêu cấp nước: Xác định các tiêu chuẩn cấp nước theo QCVN và tính toán tổng lượng nước cấp tương ứng.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Trên cơ sở mạng lưới cấp nước hiện có, triển khai phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước dạng mạng vòng, mạng nhánh nhằm đảm bảo cấp nước.

Các công trình trên đường ống phù hợp với lưu lượng tính toán cũng như quy hoạch khu vực và các thông số kỹ thuật cơ bản liên quan (đường kính-chiều dài ống, vị trí trụ cứu hỏa...).

+ Thể hiện đầy đủ các công trình và chi tiết kỹ thuật trên mạng lưới cấp nước và hệ thống đường ống chính.

*e. Quy hoạch thoát nước thải và chất thải rắn:*

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Xác định rõ giải pháp thoát nước: sử dụng hệ thống thoát nước chung, hệ thống thoát nước riêng, hệ thống thoát nước nửa riêng hay hệ thống thoát nước hỗn hợp.

+ Định hướng thoát nước phù hợp với quy hoạch thoát nước khu vực (phân chia lưu vực, trạm xử lý tập trung ...)

+ Xác định tiêu chuẩn xử lý nước thải theo giai đoạn ngắn hạn và dài hạn đảm bảo phù hợp quy hoạch

+ Trên cơ sở mạng lưới thoát nước thải đã được định hướng, triển khai phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước phù hợp với giải pháp thoát nước thải.

- Thể hiện các tuyến cống và các công trình trên mạng lưới phù hợp với lưu lượng tính toán cũng như quy hoạch thoát nước khu vực.

- Thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật hệ thống thoát nước (đường kính-chiều dài-độ dốc cống, vị trí-quy mô-công suất trạm bơm, trạm xử lý) và vị trí cụ thể các hố ga thoát nước có xác định cao độ mặt đất thiết kế và cao độ đáy cống thiết kế.

- Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu rác thải: xác định các chỉ tiêu rác thải theo QCVN và tính toán tổng lượng rác thải tương ứng.

- Xác định phương án phân loại, thu gom, vận chuyển và tập kết rác.

- Thể hiện vị trí, quy mô các trạm trung chuyển rác và phương án tập kết rác về khu xử lý rác thải tập trung.

*f. Quy hoạch thông tin liên lạc:*

- Nguồn cấp: phù hợp với định hướng quy hoạch của khu vực, dựa vào quy hoạch chung, tham khảo Quy hoạch phát triển viễn thông trên địa bàn.

- Tính toán nhu cầu sử dụng viễn thông trong khu quy hoạch để làm cơ sở cho việc tính toán, lựa chọn dung lượng cáp và phương án tuyến sao cho đạt hiệu quả cao.

- Với hệ thống thông tin đầu tư mới: đề nghị xác định các nguyên tắc quy hoạch áp dụng.

- Đề xuất phương án xây dựng mới hệ thống thông tin liên lạc từ hệ thống dây dẫn chính đến phân phối, dung lượng thích hợp theo tính toán cho từng khu vực, được xây dựng đảm bảo mỹ quan và đồng bộ với hệ thống hạ tầng của khu quy hoạch.

- Xây dựng phương án hạ ngầm hệ thống thông tin liên lạc đảm bảo an toàn và phù hợp với thực trạng hạ tầng của từng khu vực cụ thể.

### **10. Các nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:**

#### **10.1. Quy định chung:**

- Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tổng thể khu vực lập quy hoạch được quy định trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu được phê duyệt. Bao gồm các quy định quản lý chung cho toàn khu vực; xác định các khu vực đặc thù, khu vực có yêu cầu ưu tiên quản lý, khu vực cần những quy chế đặc thù; quy định đối với những khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

- Quy định về quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt; quản lý cảnh quan, kiến trúc đô thị cho từng khu vực.

- Quy định trách nhiệm chính của các cơ quan chuyên môn liên quan trong việc tổ chức, chỉ đạo, theo dõi, thực hiện quy hoạch.

#### **10.2. Quy định cụ thể:**

- Lập sơ đồ phân bố quản lý các khu vực theo từng giai đoạn.

- Nội dung quy định quản lý phải phù hợp với quy hoạch phân khu được

phê duyệt.

- Các quy định cụ thể về quản lý quy hoạch, kiến trúc cho từng khu vực, theo tính chất, đặc điểm địa lý, điều kiện kinh tế - xã hội của đô thị.

- Quy định cụ thể về chiều cao công trình, cốt nền, chiều cao tầng; hình thức kiến trúc, vật liệu, màu sắc mặt ngoài và mái của công trình.

### **III. KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH:**

#### **1. Mục đích khảo sát:**

- Cung cấp tài liệu khảo sát địa hình, phục vụ lập Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000.

- Thu thập những số liệu về toạ độ, cao độ, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng xây dựng, các hạng mục hạ tầng đã có trên khu vực cần lập quy hoạch phân khu, thể hiện lên bản đồ khảo sát từ đó làm cơ sở cho việc thiết kế quy hoạch, bố trí các khu chức năng, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục khác trong phạm vi lập quy hoạch.

## **2. Phạm vi khảo sát:**

Phạm vi khảo sát được xác định là phần ranh giới đất được dự kiến để lập đô án quy hoạch xây dựng, được chủ đầu tư khoanh vùng dựa trên bản đồ nền địa hình tỷ lệ 1/5000, 1/10000 xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, ngoài ra yêu cầu cần khảo sát rộng ra một cự ly nhất định, các giao lộ quy hoạch, giao lộ hiện có, đảm bảo tính liên hệ vùng và đầu nối, mở rộng các tuyến đường cần thiết. Khu vực được xác định nằm trên địa bàn xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tổng diện tích khảo sát khoảng 250,00 ha, ranh giới vị trí cần khảo sát được xác định như sau:

- Phía Bắc và Tây Bắc giáp...;
- Phía Nam và Đông Nam giáp ..;
- Phía Tây và Tây Nam giáp ..;
- Phía Đông giáp đất ở ...;

## **3. Phương pháp, thiết bị khảo sát:**

- Lập lưới khống chế mặt bằng, theo phương pháp đo đường chuyền phù hợp bằng máy định vị vệ tinh 2 tần số STONEX S800A và máy toàn đạc điện tử SOKKIA SET 510, gương đơn.

- Lập lưới thủy chuẩn kỹ thuật khống chế độ cao theo phương pháp đo thủy chuẩn hình học bằng máy đo thủy chuẩn C320, mia thủy chuẩn 2 mặt số.

- Đo chi tiết lập bản đồ địa hình theo phương pháp đo toàn đạc với máy toàn đạc điện tử SET 500, SET 510.

- Xử lý số liệu thô, vẽ, biên tập bản đồ sử dụng công nghệ kỹ thuật số với các phần mềm chuyên ngành MapInfo, SDR, Auto CAD, HHMAPS.

## **4. Tiêu chuẩn khảo sát xây dựng áp dụng:**

- Thông tư 68/2015/TT-BTNMT ngày 22/12/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định kỹ thuật đo đạc trực tiếp địa hình phục vụ thành lập bản đồ địa hình và cơ sở dữ liệu nền địa lý tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/5000;

- Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9398-2012 công tác trắc địa trong xây dựng công trình - Yêu cầu chung;

- Tiêu chuẩn trong Quy hoạch-Khảo sát-Trắc địa xây dựng;

- Tiêu chuẩn ngành 96 TCN 43-90 quy phạm thành lập bản đồ 1:500 đến 1:5000 của Cục đo đạc bản đồ nhà nước (phần ngoài trời);

- Tiêu chuẩn ngành 96 TCN 42-90 quy phạm thành lập bản đồ 1:500 đến 1:5000 của Cục đo đạc bản đồ nhà nước (phần trong nhà);

- Quy phạm thành lập bản đồ địa chính số 08/2008/QĐ-BTNMT ngày 10/11/2008;

- Định mức và dự toán xây dựng cơ bản;

Từ mục đích đó, đơn vị tư vấn triển khai công tác khảo sát lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 khu vực trên với các hạng mục sau:

- Xây dựng lưới khống chế mặt phẳng bằng đường chuyền cấp I và cấp II theo hệ toạ độ VN 2000, kinh tuyến trung ương  $106^0$ , múi chiếu  $3^0$ .

- Xây dựng lưới khống chế độ cao kỹ thuật hình học theo hệ độ cao Nhà nước.

- Đo vẽ thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 khoảng cao đều 1m và độ cao Nhà nước theo đúng Thông tư hướng dẫn áp dụng hệ quy chiếu và hệ toạ độ Quốc gia VN2000 số 973/2001/TT-TCĐC (Nay là Bộ TN&MT) ngày 20/6/2001, đồng thời thống nhất với các loại bản đồ địa chính, bản đồ địa hình đã được thành lập trước đây trên địa bàn thị xã Ba Đồn nói riêng và toàn tỉnh Quảng Bình nói chung.

### 5. Khối lượng các loại công tác khảo sát dự kiến:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Ghi chú
1	Thủy chuẩn kỹ thuật	km	15	
2	Đường chuyền cấp I	điểm	8	
3	Đường chuyền cấp II	điểm	25	
4	Đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/2000, ĐDM 1m	ha	250,00	

### 6. Phương án thực hiện.

#### 6.1. Lưới đường chuyền cấp I:

Dựa vào các điểm địa chính cơ sở 294411, 294412, 294413 do Bộ TN&MT thành lập trước đây có toạ độ VN2000, múi chiếu  $3^0$  kinh tuyến trục  $106^000$ . Thiết kế lưới đường chuyền cấp I, gồm 8 điểm, trong đó có 10 điểm xây dựng mới và 2 điểm địa chính cơ sở.

Để đảm bảo quy phạm khi thành lập lưới đường chuyền cấp I, với các tuyến đo có cự ly lớn, cần xây dựng các điểm trung gian để đo nối tới các vị trí xây dựng móng bê tông, các điểm trung gian này có thể đóng bằng cọc gỗ có tâm đinh sắt, tham gia tính toán nhưng không thể hiện lên bản thống kê điểm toạ độ, độ cao trong báo cáo kết quả khảo sát.

+ Các yêu cầu kỹ thuật của lưới đường chuyền cấp I:

- Cạnh đường chuyền dài nhất: không quá 800m.

- Cạnh ngắn nhất không dưới 300m.

- Góc ngoặt nhỏ nhất  $\geq 25^0$ .

- Sai số tương đối đo cạnh không lớn hơn 1: 10000.

- Sai số trung phương đo góc (theo sai số khép)  $M_{\beta} \leq \pm 5''$ .

- Sai số khép góc đường chuyền  $f_{\beta \text{ g.hạn}} \leq 10'' \sqrt{n}$  (n là số góc trong đường chuyền).

- Đo lưới đường chuyền cấp I bằng phương pháp đo tĩnh bằng máy định vị vệ tinh 2 tần số STONEX S800A.

- Tính toán bình sai lưới theo phương pháp bình sai chặt chẽ bằng phần

### **7.2. Lưới đường chuyên cấp 2:**

Từ các điểm đường chuyên cấp I có tọa độ VN2000 được thành lập nói trên, phát triển hệ thống lưới đường chuyên cấp II bố trí dàn đều khu vực đo vẽ tối thiểu 25 điểm. Cũng như các điểm đường chuyên cấp I, nếu trong quá trình đo bị khuất tầm nhìn hoặc cự ly giữa các điểm quá xa, không đạt theo yêu cầu của quy phạm quy định, cho phép xây dựng thêm các điểm trung gian tạm thời để phát triển lưới, các điểm này được tham gia tính toán bình sai nhưng không thống kê trong báo cáo khảo sát, ở thực địa chỉ cần đóng cọc gỗ có tâm đỉnh sắt và không tính vào đơn giá khảo sát.

Góc lưới đường chuyên cấp II đo bằng máy kinh vĩ điện tử: SET-510. Trước khi đo mọi dụng cụ máy móc được kiểm nghiệm và hiệu chỉnh. Góc lưới đường chuyên cấp II được đo hai lần giữa các lần đo dịch chuyển bàn độ  $60^{\circ}$ . Các sai số trong quá trình đo góc đảm bảo nằm trong hạn sai quy phạm cho phép.

Mốc đường chuyên cấp II đúc bằng bê tông bảo quản lâu dài và bàn giao cho đơn vị chủ đầu tư ngoài thực địa.

(Bảng thống kê lưới khống chế mặt bằng, độ cao và các sơ họa được đính kèm trong phần phụ lục của báo cáo kết quả khảo sát).

Các yêu cầu về thiết bị và kỹ thuật cơ bản của lưới đường chuyên cấp II :

- Đo đường chuyên cấp II bằng máy toàn đạc điện tử SET-500, kiểm tra lại bằng phương pháp đo động bằng máy định vị vệ tinh STONEX S800A; góc ngang đo 2 lần kép, chiều dài đo 2 lần theo 2 chiều thuận nghịch.

- Sai số đo góc sau bình sai  $\leq 10''$ .

- Sai số tương đối của đường chuyên  $\leq 1/5000$ .

- Các hạn sai đo góc, như chênh lệch giá trị góc các lần đo, sai số 2C, sai số quy “0” không quá giới hạn quy định là 12”.

- Thay đổi số đọc đầu của mỗi lần đo:  $180/n$  (n là số lần đo).

- Góc đường chuyên  $\geq 25^{\circ}$

- Sai số khép góc đường chuyên  $f_{\beta} \leq 20\sqrt{n}$  (n là số góc trong đường chuyên).

(Số liệu đo lưới khống chế mặt bằng được tính toán bình sai trên phần mềm APPNET, bảng tính lưới đường chuyên cấp II phải được đính kèm trong báo cáo kết quả khảo sát).

### **7.3. Lưới khống chế trắc địa độ cao:**

Lưới thủy chuẩn kỹ thuật: Trên cơ sở các điểm độ cao hạng IV được xác định tại các điểm cơ sở hạng III, tiến hành lập lưới thủy chuẩn kỹ thuật để truyền độ cao cho các điểm đường chuyên cấp I, cấp II, cự ly truyền dẫn cao độ thủy

chuẩn kỹ thuật tạm tính theo cự ly từ 2 điểm cơ sở, hành trình qua tất cả các điểm đường chuyên cấp I, cấp II trong khu vực đo vẽ và khép về lại điểm cơ sở khác dự kiến là 15 km.

- Độ cao các điểm đường chuyên cấp II được đo theo phương pháp đo thủy chuẩn hình học, dùng máy thủy chuẩn SOKKIA C320 có độ phóng đại 20 lần và mia gỗ dài 3m khắc 2 mặt để đo. Đo theo phương pháp chỉ giữa.

- Máy đặt giữa 2 mia (khoảng cách từ máy đến mia không quá 120m) chênh lệch mia sau trước không quá 5m, chênh lệch chênh cao giữa hai mặt mia không quá  $\pm 4mm$ .

- Sai số đường đo thủy chuẩn kỹ thuật  $fh \leq 50\sqrt{L}$  (mm) (L là chiều dài đường đo, đơn vị tính km).

- Độ cao thủy chuẩn kỹ thuật tính toán theo phương pháp gần đúng, phân phối sai số tỷ lệ thuận số trạm đo theo công thức:  $Vfh = -\frac{fh}{\sum i} \times i$

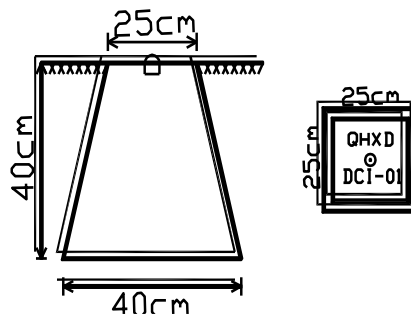
Trong đó: + i là số trạm đo.

+ Vfh là số hiệu chỉnh độ cao từng trạm đo.

Mốc đường chuyên cấp I, cấp II được đặt tại những nơi ổn định bền vững và có giá trị sử dụng về lâu dài theo đúng quy cách, các điểm đường chuyên cấp I, cấp II được đúc bằng bê tông M200 có tâm sứ ở đỉnh, quy cách mốc như sau:

Mốc đường chuyên cấp I có quy cách mốc như sau:

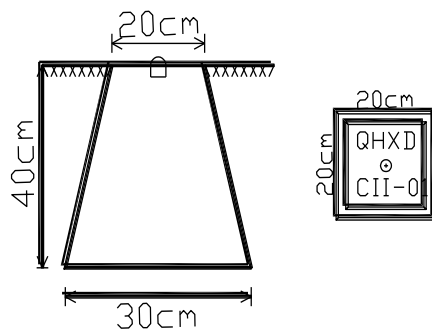
- Ký hiệu : DCI-01; DCI-02; DCI-03;
- Kích thước: + Mặt dưới : 40cm x40cm.
  - + Mặt trên : 25cm x25cm.
  - + Chiều cao : 40cm



Hình 2. Mốc và mặt trên mốc đường chuyên cấp I

Mốc đường chuyên cấp II có quy cách mốc như sau:

- Ký hiệu : DCII-01; DCII-02; DCII-03;
- Kích thước: + Mặt dưới : 30cm x30cm.
  - + Mặt trên : 20cm x20cm.
  - + Chiều cao : 40cm



Hình 3. Móc và mặt trên móc đường chuyên cấp II

#### 7.4. Đo vẽ bản đồ địa hình:

##### 7.4.1. Lưới khống chế đo vẽ:

Để đảm bảo đủ mật độ điểm khống chế phục vụ đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 bằng phương pháp toàn đạc. Trên khu vực khảo sát phải tăng dày lưới khống chế đo vẽ bằng đường chuyên kinh vĩ và toàn đạc, mật độ điểm khống chế phục vụ đo vẽ trung bình đạt  $\geq 25$  điểm / $1\text{km}^2$  (4 ha cho 1 điểm). Góc đường chuyên kinh vĩ và toàn đạc đo bằng máy SET - 500 với 2 lần đo. Giữa các lần đo đặt bàn độ lệch  $90^\circ$ .

Cạnh đường chuyên đo bằng máy SET - 500.

Các đường chuyên kinh vĩ và toàn đạc được bình sai trên máy vi tính, cho phép các tổ đo đạc tự tính toán.

Cao độ các điểm đường chuyên kinh vĩ, toàn đạc tại khu vực có độ dốc thấp được xác định bằng máy thủy chuẩn hình học C3<sup>20</sup> mia 3m có hai mặt số, tại khu vực có độ dốc lớn được xác định bằng phương pháp đo cao lượng giác với máy toàn đạc điện tử SET500. Các điểm khống chế đo vẽ có thể đóng bằng cọc gỗ.

##### 7.4.2. Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000:

Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 phục vụ lập Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn được thành lập bằng phương pháp toàn đạc và định vị vệ tinh.

Trước khi đo máy phải được kiểm nghiệm đạt yêu cầu.

Tổng diện tích đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/2000 dự kiến là 250,00 ha.

Bản đồ phải đo vẽ tất cả các địa hình địa vật đặc trưng cho bản đồ tỷ lệ 1/2000: phản ánh đúng địa hình, địa vật, các công trình trên mặt đất như nhà ở, đường dây cao thế, hạ thế, đường thông tin liên lạc, đường bộ, đường mòn, vị trí các ao, hồ, cây xanh của dân và các công trình kỹ thuật hạ tầng nội ngầm (ống cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc...) nằm trong phạm vi lập bản đồ. Tại các khu vực đo vẽ địa hình, khoảng cách các điểm đo chi tiết không vượt quá 45m đối với địa hình bằng phẳng, các khu vực có địa hình phức tạp, chia cắt

nhiều thì cứ có sự thay đổi về cao độ yêu cầu phải có điểm đo chi tiết, đảm bảo đại diện cho địa hình, dáng đất tại khu vực đo, theo yêu cầu quy phạm.

Kiểm tra sai số, rà soát chặt chẽ trước khi rút quân khỏi hiện trường.

Quy trình công nghệ và các chỉ tiêu kỹ thuật đều phải đảm bảo yêu cầu quy định của Quy phạm đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

#### **IV. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ:**

##### **1. Hồ sơ sản phẩm:**

###### **1.1. Quy hoạch, tỷ lệ 1/2000, 8 bộ in màu, bao gồm:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch, thể hiện mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch với các khu vực khác trong đô thị. Bản vẽ hiện trên sơ đồ hướng phát triển không gian và bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan: Hiện trạng chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư này và các chỉ tiêu sử dụng đất; hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, cây xanh, nhà ở,...), các khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam thắng cảnh. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường; công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản đồ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng ô phố trong khu vực lập quy hoạch theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm. Xác định các đơn vị ở; vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên (nếu có) và cấp đơn vị ở trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đến cấp đường khu vực đối với bản vẽ tỷ lệ 1/5.000 hoặc đường phân khu vực đối với bản vẽ 1/2.000; vị trí, quy mô bên, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu điện ngầm; hào và tuynel kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát

nước thải và xử lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật kết hợp bản đồ địa hình.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị: Thể hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

- Tờ trình.

- Thuyết minh.

### 1.2. Hồ sơ Khảo sát, 02 bộ, bao gồm:

- Nhiệm vụ và phương án khảo sát địa hình.

- Bản đồ khảo sát địa hình, tỷ lệ 1/2.000.

- Báo cáo khảo sát địa hình.

- Các kết quả điều tra và tài liệu pháp lý có liên quan.

- Đĩa CD hoặc USB chứa file bản vẽ khảo sát dưới dạng file CAD.

### 2. Dự toán chi phí:

<b>Tổng kinh phí phục vụ KSDH</b>	<b>351.197.000</b>
<b>Chi phí khảo sát địa hình trước thuế</b>	309.970.993
Thuế VAT:	30.997.099
Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	10.229.043
<b>Chi phí lập quy hoạch</b>	<b>1.971.143.000</b>
Chi phí lập đồ án quy hoạch	1.325.000.000
Thuế VAT	132.500.000
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	96.475.000
Thuế VAT	9.647.500
Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	90.762.500
Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	19.295.000
Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	85.462.500
Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính):	39.750.000
Chi phí lấy ý kiến cộng đồng (tạm tính)	26.500.000
Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)	132.500.000

TMNV: Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000

Thuế VAT:	13.250.000
<b>Chi phí phục vụ việc lựa chọn nhà thầu khảo sát địa hình và lập đồ án quy hoạch</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Tổng chi phí khảo sát địa hình và lập quy hoạch, lựa chọn nhà thầu khảo sát địa hình và lập đồ án quy hoạch</b>	<b>2.327.340.000</b>

Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm ba mươi lăm triệu một trăm năm mươi ngàn đồng chẵn.

### **3. Nguồn vốn:**

Ngân sách Nhà nước.

## **V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.**

### **1. Thời gian thực hiện:**

- Tháng 6/2024: Lập và trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.
- Thời gian lập quy hoạch phân khu không quá 09 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn lập quy hoạch.

### **2. Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư: UBND thị xã Ba Đồn.
- Đơn vị lập quy hoạch: Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và đủ năng lực theo quy định hiện hành.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Quảng Bình.
- Cấp phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Quảng Bình.

## **VI. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:**

Theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, UBND thị xã Ba Đồn đã tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, kính trình Sở Xây dựng thẩm định và UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu khu vực phát triển đô thị xã Quảng Tân và xã Quảng Thủy, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/2000 nói trên để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành./.