

THUYẾT MINH ĐỒ ÁN

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỬA HÀNG KINH DOANH XĂNG DẦU,
ĐIỂM DỪNG NGHỈ, SỬA CHỮA BẢO DƯỠNG XE Ô TÔ CỦA HỢP
TÁC XÃ SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI AN TIẾN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ AN LÃO, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ AN LÃO

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của
Ủy ban nhân dân xã An Lão)



[Signature]
CHỦ TỊCH
Đinh Thành Đồng

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ XÃ AN LÃO

Kèm theo Tờ trình số /TTr-KT ngày / /2026



[Signature]
TRƯỞNG PHÒNG
ĐÀO VIỆT TUẤN

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
HỢP TÁC XÃ SẢN XUẤT
VÀ THƯƠNG MẠI AN TIẾN



[Signature]
GIÁM ĐỐC
Thị Mai Lương

ĐƠN VỊ TƯ VẤN QUY HOẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN KIẾN TRÚC
XÂY DỰNG NHÀ XANH



[Signature]
CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Đức Quyền

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	2
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch	2
1.2. Các căn cứ pháp lý	2
1.3. Tên đồ án.....	3
II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH.....	3
2.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch.....	3
2.2. Quy mô lập quy hoạch	3
III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH	4
3.1. Điều kiện tự nhiên	4
3.2. Hiện trạng sử dụng đất	4
3.3. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội.....	4
3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật	4
3.5. Đánh giá tổng hợp hiện trạng (S.W.O.T).....	5
IV. CÁC TIỀN ĐỀ LẬP QUY HOẠCH	6
4.1. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch.....	6
4.2. Quy mô diện tích.....	6
4.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật	6
4.4. Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên.....	6
V. NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500	6
5.1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	6
5.2. Quy hoạch sử dụng đất.....	8
5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	8
VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....	20
6.1. Đánh giá hiện trạng môi trường	20
6.2. Phân tích, dự báo các tác động môi trường.....	20
6.3. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch	21
6.4. Chương trình quản lý, giám sát môi trường.....	22
VII. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.....	23

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Ngày 28/4/2025, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Quyết định số 1319/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến; trong đó, tại mục 4: *“Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến có trách nhiệm lập Quy hoạch tỷ lệ 1/500 của Dự án, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023”*.

Trên cơ sở hồ sơ bản vẽ và Công văn số 4334/SXD-QHKT ngày 14/10/2022 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô tại xã An Lão, việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến là cần thiết; đáp ứng được yêu cầu thực tế, phù hợp với xu thế phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm tính kế thừa, không ảnh hưởng lớn đến dự án đầu tư đang triển khai, được tiến hành tuân thủ theo hướng dẫn của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

1.2. Các căn cứ pháp lý

Văn bản trung ương:

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2025/QH15;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

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

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

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

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

thôn;

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

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050;

Văn bản địa phương:

Căn cứ Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn, tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng

Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../..... của Ủy ban nhân dân huyện An Lão về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày .../.../..... của Ủy ban nhân dân xã An Lão về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến;

Các văn bản pháp lý, văn bản chỉ đạo, điều hành... của Trung ương, Thành phố và Chính quyền địa phương có liên quan;

Các quy hoạch xây dựng còn hiệu lực trong khu vực;

Các quy chuẩn - quy phạm, tiêu chuẩn hiện hành;

1.3. Tên đồ án

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

Địa điểm: Xã An Lão, Hải Phòng

II. PHẠM VI, QUY MÔ LẬP QUY HOẠCH

2.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn xã An Lão, có ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp khu đất nông nghiệp hiện trạng.
- + Phía Đông giáp khu đất nông nghiệp hiện trạng.
- + Phía Tây giáp đường Quốc lộ 10.
- + Phía Nam giáp nhà máy nước An Tiến.

2.2. Quy mô lập quy hoạch

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 19.994,0m²; trong đó:
- + Quy mô đất thực hiện dự án là 18.113,46m².
- + Quy mô đất ngoài khu vực xây dựng dự án là 1.880,54m².

III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

3.1. Điều kiện tự nhiên

Khí hậu: Có chung điều kiện khí hậu của Hải Phòng, chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa khu vực Duyên hải Bắc Bộ: Nóng ẩm, mưa nhiều, có 4 mùa Xuân, Hạ, Thu, Đông tương đối rõ rệt;

- + Nhiệt độ trung bình: mùa hè 25 độ C, mùa đông < 20 độ C;
- + Lượng mưa trung bình hàng năm: 1494,7 mm (đo tại Hòn Dấu);
- + Độ ẩm: có trị số cao và ít thay đổi trong năm, trung bình: 83%;
- + Hướng gió thay đổi trong năm, tốc độ gió lớn nhất quan trắc được là 40m/s.

Thủy văn: Mức nước cao nhất +4,44m (cao độ hải đồ, vào thời điểm năm 1970 lịch triều 30 năm).

- Mức nước thấp nhất +0,6m.
- Thủy triều: theo chế độ nhật triều thuận nhất.

3.2. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng sử dụng đất: là quỹ đất được cấp cho Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến làm khu đất thương mại dịch vụ.

3.3. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng xã hội

* Hiện trạng kiến trúc:

- Hiện chưa có công trình xây dựng tại khu vực nghiên cứu dự án.

* Hiện trạng cảnh quan:

- Cảnh quan khu vực chủ yếu là khu vực đất nông nghiệp hiện trạng với mật độ xây dựng thấp.

3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Giao thông

- Phía Tây giáp đường QL10.

b. Chuẩn bị kỹ thuật (hệ cao độ Lục địa)

- Cốt nền xây dựng: Khu vực có cốt nền trung bình thấp hơn cốt nền quy hoạch sẽ tiến hành bồi đắp cục bộ khi triển khai dự án.

- Thoát nước mưa: nước mưa chảy tràn trên bề mặt, sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mưa hiện trạng.

* **Nhận xét:** Dự kiến quy hoạch tuyến thoát nước mưa cho khu vực nghiên cứu, hướng thoát về hệ thống thoát nước mưa hiện trạng phía Đông khu vực nghiên cứu.

c. Hiện trạng cấp nước

- Khu vực nghiên cứu thuộc xã An Lão, Thành phố Hải Phòng hiện nay đã được cung cấp nước sạch. Xã An Lão hiện nay đã có mạng lưới cấp nước sạch hoàn chỉnh.

- Nguồn nước: từ nhà máy nước An Tiến.

- Mạng lưới đường ống: bao gồm các tuyến ống cấp nước HDPE dọc theo trục đường phía Tây khu vực nghiên cứu.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy: Hiện trạng trong khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống mạng lưới đường ống PCCC.

d. Cấp điện

- Nguồn điện: khu vực xung quanh đã được cấp điện, hệ thống mạng lưới đường điện dọc theo tuyến đường QL10 phía Tây khu vực nghiên cứu quy hoạch.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: khu vực nghiên cứu chưa hệ thống trạm xử lý nước thải.

- Xử lý chất thải rắn: Chất thải rắn khu vực nghiên cứu hiện được đơn vị chuyên môn thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn cấp thành phố xử lý.

* **Nhận xét:**

- Bổ sung hệ thống thoát nước thải đối với các công trình dự kiến xây mới riêng với hệ thống thoát nước mưa.

f. Thông tin liên lạc

- Khu vực nghiên cứu hiện đã có hệ thống thông tin liên lạc.

3.5. Đánh giá tổng hợp hiện trạng (S.W.O.T)

- Điểm mạnh:

+ Phù hợp với quy hoạch cấp trên.
+ Quỹ đất quy hoạch thuận lợi trong quá trình xây dựng.
+ Tiếp giáp với các tuyến đường hiện trạng và quy hoạch, thuận lợi cho việc tiếp cận.

- Điểm yếu:

+ Khu vực chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Cơ hội:

+ Phù hợp với định hướng phát triển và đầu tư xây dựng của doanh nghiệp và quy hoạch.

- Thách thức:

+ Đầu tư xây dựng sẽ có các tác động tiêu cực tới môi trường tự nhiên.

- Giải pháp:

+ Đánh giá tác động môi trường. Quan trắc và thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường.

IV. CÁC TIỀN ĐỀ LẬP QUY HOẠCH

4.1. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

- Tính chất: Là khu đất dịch vụ theo Quy hoạch cấp trên được duyệt.
- Chức năng: Là Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến.

4.2. Quy mô diện tích

- Diện tích khu nghiên cứu quy hoạch khoảng **19.994,0m²**; trong đó:
- + Diện tích đất thực hiện dự án là 18.113,46m².
- + Diện tích đất ngoài khu vực xây dựng dự án là 1.880,54m².

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật

- Tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành;
- Tuân thủ chỉ tiêu quy định tại các đồ án quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.
- Cụ thể một vài chỉ tiêu khống chế như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	CHỈ TIÊU
	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	Cấp nước công cộng	l/m ² sàn/ngày đêm	≥ 2
	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% (Chỉ tiêu cấp nước)	≥ 80
	Chất thải rắn	kg/người/ngày đêm	1,3
	Cấp điện văn phòng	w/m ² sàn	≥ 30
	Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh	kg/người-ngày	≥ 1,3
	Chất thải rắn công cộng phát sinh	tấn/ha-ngày	≥ 0,5
	Tỷ lệ thu gom CTR	%	100

4.4. Sự phù hợp với quy hoạch cấp trên

- Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023, khu đất trên được quy hoạch là đất dịch vụ;
- Theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã An Tiến, huyện An Lão, Hải Phòng đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân huyện An Lão phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày, khu đất trên được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ.

V. NỘI DUNG QUY HOẠCH

5.1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

a) Nguyên tắc chung

- Gắn kết chặt chẽ khu vực quy hoạch với tổng thể quy hoạch xã An Lão về kinh tế - xã hội và hạ tầng kỹ thuật, môi trường.

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tuân thủ: Phù hợp với điều kiện tự nhiên; đảm bảo mỹ quan và công năng sử dụng; tạo ra một tổng thể kiến trúc hiện đại.

- Khai thác có hiệu quả, bảo vệ tài nguyên - môi trường.

- Đảm bảo tính linh hoạt cho phát triển tương lai.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- *Kiến trúc:*

+ Các công trình chính có tầng cao tối đa từ 01 tầng đến 02 tầng được bố trí dọc theo khu đất. Các công trình phụ trợ được bố trí xung quanh các khối công trình chính.

+ Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình quy định cụ thể trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD:

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

+ Hình thức công trình mang tính hiện đại với hình khối công trình chủ đạo là hình hộp chữ nhật, đường nét đơn giản, cô đọng.

+ Màu sắc, chiếu sáng: màu sắc công trình chủ đạo là màu sáng, nhẹ, nhã; tại các điểm nhấn có thể sử dụng màu đối lập. Phải lắp đặt hệ thống chiếu sáng công trình.

+ Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc hiện đại. Vật liệu xây dựng: vật liệu hiện đại kết hợp vật liệu địa phương.

- *Cảnh quan:*

+ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến nằm trong khu vực có các miếng đất liền kề được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ, đồng thời tiếp giáp với các tuyến đường giao thông đã được quy hoạch mở rộng, đảm bảo tiếp cận tốt, đóng góp vào cảnh quan chung của khu vực.

- Hệ thống cây xanh

+ Cây trồng được kết hợp giữa cây bóng mát (phượng vĩ, bằng lăng, điệp vàng, sưa, hoa sữa, liễu, ...), cây bụi thấp (Cau bụi, huyết dụ, đinh lăng, ngâu, vạn tuế, chà là, dâm bụt, tường vi...) và thảm cỏ... phù hợp với điều kiện thời tiết, khí hậu.

+ Cây xanh đường phố: là các cây xanh, thảm cỏ trên vỉa hè.

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

+ Cây xanh vỉa hè có tán rộng, khi trồng tối thiểu phải cao 3m. Khuyến khích trồng cây biểu trưng của Hải Phòng là Phượng Vỹ, phối kết hợp với các loại cây khác. Gốc cây cần tạo thành những bồn hoa để làm đẹp và có thể trồng hoa theo chủ đề. Không trồng các loại cây dự côn trùng có hại cho sức khỏe. Phải tỉa cành cây trước mùa mưa bão.

+ Cây xanh trong công trình: Là cây xanh, vườn cảnh quan trong ranh giới hàng rào của các công trình, do chủ đầu tư công trình đó tự đầu tư và quản lý, bao gồm: thảm cỏ, cây bụi tán thấp, cây có tán nhỏ, ... Cây xanh đảm bảo hạn chế che khuất kiến trúc công trình.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến bao gồm 18.113,46m² đất xây dựng dự án và 1.880,54m² đất ngoài khu vực xây dựng dự án, cụ thể như sau:

- Đất xây dựng công trình có diện tích khoảng 9.107,10m², chiếm 50,28% diện tích đất xây dựng dự án.

- Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 106,00m², chiếm 0,58% diện tích đất xây dựng dự án.

- Đất cây xanh – mặt nước: có diện tích khoảng 3.651,40m², chiếm 20,16% diện tích đất xây dựng dự án.

- Đất giao thông nội bộ: có diện tích khoảng 5.248,96m² chiếm 28,98% diện tích đất xây dựng dự án.

Nội dung quy hoạch sử dụng đất được thống kê chi tiết tại các bảng dưới đây:

Bảng cân bằng sử dụng đất

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG DỰ ÁN	18.113,46	100,00
1	Đất xây dựng công trình	9.107,10	50,28
2	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	106,00	0,58
3	Đất cây xanh - mặt nước	3.651,40	20,16
4	Đất giao thông nội bộ kết hợp bãi đỗ xe	5.248,96	28,98
B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC XÂY DỰNG DỰ ÁN	1.880,54	
C	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	19.994,00	

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT					
STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	TẦNG CAO (TẦNG)

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

A	ĐẤT XÂY DỰNG DỰ ÁN			18.113,46	100,00	
1	Đất xây dựng công trình			9.107,10	50,28	
	Cửa hàng xăng dầu		CHXD	468,00		1
	Nhà văn phòng		VP	84,00		1
	Công trình dịch vụ số 1	Nhà trưng bày dịch vụ sản phẩm	DV1	120,00		1
	Nhà phụ trợ số 1	Nhà lưu trữ sản phẩm	PT1	72,00		1
	Nhà phụ trợ số 2	Nhà vệ sinh số 1	PT2	30,00		1
	Công trình dịch vụ số 2	Nhà dịch vụ kiểm tra xe và sửa chữa	DV2	3.366,00		1
	Công trình dịch vụ số 3	Nhà xưởng sửa chữa	DV3	1.584,00		2
	Công trình dịch vụ số 4	Nhà văn phòng và dịch vụ	DV4	437,10		2
	Công trình dịch vụ số 5	Nhà kho	DV5	2.916,00		2
	Nhà phụ trợ số 3	Nhà vệ sinh số 2	PT3	30,00		1
2	Đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật			106,00	0,58	
	Khu vực bồn dầu		BD	98,00		
	Trạm biến áp	Trạm treo	KT3	4,00		
	Trạm biến áp	Trạm kín	KT4	4,00		
3	Đất cây xanh - mặt nước			3.651,40	20,16	
	Đất cây xanh cảnh quan			3.341,10		
	Đất mặt nước	Hồ cảnh quan kết hợp bể nước PCCC ngoài trời		310,30		
4	Đất giao thông nội bộ kết hợp bãi đỗ xe			5.248,96	28,98	
B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC XÂY DỰNG DỰ ÁN			1.880,54		
1	Đất cây xanh cách ly	Hang lang an toàn đường bộ theo chỉ giới đường Quốc lộ 10 và nút giao thông giữa đường Vành đai 3 - Quốc lộ 10 theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023		885,60		
2	Đất mặt nước	Hồ cảnh quan kết hợp bể nước PCCC ngoài trời		65,10		
3	Đất giao thông đối ngoại	Đất giao thông kết nối dự án với đường QL10		929,84		
C	TỔNG DIỆN TÍCH NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH			19.994,00		
Ghi chú: Bể xử lý nước thải ngầm KT1 (diện tích 15,0m2) và Bể xử lý nước thải ngầm KT2 (diện tích 40m2) được bố trí ngầm trong khuôn viên thực hiện dự án						

Nội dung so sánh quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và phương án quy hoạch sử dụng đất kỳ này:

- Diện tích đất xây dựng dự án giảm từ 19.994,0m² thành 18.113,46m² do Điều chỉnh quy hoạch lộ giới đường Quốc lộ 10 và hành lang an toàn đường bộ đường Quốc lộ 10, nút giao giữa đường vành đai 3 và đường Quốc lộ 10 theo đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Diện tích đất xây dựng công trình giảm từ 9.127,0m² thành 9.107,10m² do chỉnh

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

diện tích một số công trình trong phương án quy hoạch sử dụng đất kì này.

- Bổ sung 106,00m² đất xây dựng công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật.
- Diện tích đất cây xanh giảm từ 4.021,55m² thành 3.651,40m².
- Diện tích đất giao thông nội bộ giảm từ 6.845,45m² thành 5.248,96m².
- Bổ sung phần diện tích đất ngoài khu vực xây dựng dự án (bao gồm đất cây xanh cách ly, đất mặt nước và đất giao thông đối ngoại).

BẢNG SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT								
Theo công văn số 4334/SXD-QHKT ngày 14/10/2022 của Sở Xây dựng				Theo phương án kỳ này				TĂNG - GIẢM (m ²)
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)	
A	ĐẤT XÂY DỰNG DỰ ÁN	19.994,00	100,00	A	ĐẤT XÂY DỰNG DỰ ÁN	18.113,46	100,00	-1.880,54
1	Đất xây dựng công trình	9.127,00	45,65	1	Đất xây dựng công trình	9.107,10	50,28	-19,90
2	Đất xây dựng công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật	0,00	0,00	2	Đất xây dựng công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật	106,00	0,58	106,00
3	Đất cây xanh	4.021,55	20,11	3	Đất cây xanh - mặt nước	3.651,40	20,16	-370,15
4	Đất giao thông và sân đường	6.845,45	34,24	4	Đất giao thông nội bộ	5.248,96	28,98	-1.596,49
B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC XÂY DỰNG DỰ ÁN	0,00		B	ĐẤT NGOÀI KHU VỰC XÂY DỰNG DỰ ÁN	1.880,54		1.880,54
C	TỔNG	19.994,00		C	TỔNG	19.994,00		0,00

5.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. Quy hoạch giao thông

a. Giao thông đối ngoại

- Đường Quốc lộ 10: có lộ giới 77,0m (bề rộng lòng đường là $2 \times 7,5\text{m} + 20,5\text{m} = 35,5\text{m}$, bề rộng dải phân cách là $11,5\text{m} + 20,0\text{m} = 31,5\text{m}$, vỉa hè 02 bên là $2 \times 5,0\text{m} = 10,0\text{m}$).

b. Giao thông nội bộ

- Đường giao thông nội bộ: có bề rộng lòng đường từ 3,5-12,5m.
- Quy hoạch bãi đỗ xe: Quy hoạch bãi đỗ xe ngoài trời và bãi đỗ xe chữa cháy tại sân đường nội bộ dự án.

c. Kết cấu đường hè:

- Nền đường giao thông nội bộ: Nền đường được thiết kế đảm bảo thoát nước tốt và ổn định; nền đường đầm chặt $K = 0,95$; lớp sát móng áo đường dày 30 - 60cm đầm nén đạt $K=0,98$; nền đường đắp bằng cát.

- Áo đường giao thông nội bộ: Bê tông thảm Asphalt.

5.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật (hệ cao độ Lục địa)

5.3.2.1. Cốt nền xây dựng

a. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 08/3/2018.

b. Lựa chọn cốt nền xây dựng:

- Lựa chọn cao độ nền xây dựng đảm bảo các yếu tố sau:
 - + Đảm bảo sự tiêu thoát nước tự chảy, không ngập lụt trong quá trình sử dụng.
 - + Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mưa trong khu vực xây dựng, không làm ảnh hưởng đến hoạt động tiêu, thoát hiện có của khu vực lân cận.
 - + Khối lượng thi công đắp nền ít nhất.
 - + Hướng thoát nước từ trong nền các lô đất về phía mương thoát nước phía Đông.
- Xác định cốt nền xây dựng:
 - + Độ dốc thiết kế san nền từ 0,2% đến 0,4%.
 - + Cốt nền xây dựng $\geq +2,70$ m; độ dốc thiết kế 0,4%.
- Vật liệu đắp nền:
 - + San lấp nền thành từng lớp đầm nén đạt $K=0,9$.
 - + Vật liệu đắp nền dùng cát đen.

5.3.2.2. Thoát nước mưa

- Nguyên tắc: Chọn hướng thoát theo hướng dốc của san nền và được vạch theo nguyên tắc hướng ngắn nhất.

- Phương án thoát nước mưa: Thoát nước mưa riêng và tự chảy.
- Hướng thoát nước mưa: Toàn bộ nước mưa được thu gom theo hệ thống thoát nước mặt trong khu vực nghiên cứu và thoát ra hệ thống thoát nước mặt hiện trạng phía Đông khu vực nghiên cứu.
- Tính toán thủy lực thoát nước mưa:

+ Lưu lượng tính toán thoát nước mưa được xác định theo công thức:

$$Q = q \cdot F \cdot \beta \cdot \psi$$

Trong đó:

- q- Cường độ mưa tính toán (L/s.ha);
- F- Diện tích lưu vực mà tuyến cống phục vụ (ha);
- β - Hệ số phân bố mưa;
- ψ - Hệ số dòng chảy, phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P.

Cường độ mưa tính toán có thể xác định bằng công thức sau đây:

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

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

Trong đó:

q- Cường độ mưa (l/s.ha);

t- Thời gian dòng chảy mưa (phút);

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm), trong đồ án đã tính toán theo chu kỳ ngập lụt như sau: Đối với kênh, mương P = 10-20 (năm); Đối với cống chính P= 5-10 (năm).

A, C, b, n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương theo phụ lục A, TCVN 7975:2023;

b = 21; C = 0,55

n = 0,82; A = 5950

K- Hệ số tính đến tác động của yếu tố biến đổi khí hậu đối với cường độ mưa, lấy ≥ 1 , phụ thuộc vào kịch bản biến đổi khí hậu từng địa phương và theo khuyến nghị của các cơ quan chuyên môn về khí tượng thủy văn ở khu vực.

Việc tính toán thủy lực để tìm ra kích thước cho hệ thống thoát nước mưa dựa theo công thức tính toán Manning:

$$Q_{tt} = 1/n \times W \times R^{2/3} \times i^{1/2} \text{ (m}^3/\text{s)}$$

Trong đó:

n: Hệ số nhám của vật liệu làm cống (rãnh)

W: Diện tích mặt cắt ướt tại điểm tính toán

R: Bán kính thủy lực của cống (rãnh) (m).

i: Độ dốc thủy lực của cống (rãnh)

+ Độ dốc: $i \geq 0,003$

+ Độ đầy tính toán: $h/D=1$

- Mạng lưới đường cống thoát nước mưa:

+ Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa trong khu vực nghiên cứu.

+ Hướng thoát nước mưa: Thoát ra hệ thống thoát nước mưa khu vực hiện trạng tại phía Đông khu vực nghiên cứu.

5.3.3. Cấp nước

a. Cơ sở thiết kế

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

- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

công trình và Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình cấp nước.
- TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình.
- TCVN 3890:2023 - Phòng cháy chữa cháy - Phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà và công trình.

- TCVN 4513:1988 Cấp nước bên trong.

- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Tiêu chuẩn và nhu cầu:

- Tiêu chuẩn dùng nước:

+ Nước dùng cho văn phòng: 3l/m² sàn/ngày đêm

+ Nước tưới cây: 3 l/m²-ngđ

+ Nước tưới đường: 0,5 l/m²-ngđ

+ Nước dự phòng rò rỉ: 12% Q

+ Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: k_{ngđ}=1,2

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy(*): Theo “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình - QCVN 06:2022/BXD”. Khu vực nghiên cứu được tính với 1 đám cháy có lưu lượng nước chữa cháy q=15 l/s trong 3 giờ liên tục. Các trụ nước chữa cháy bố trí theo các luật, nghị định, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

- Nhu cầu dùng nước:

+ Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày trung bình: Q = 44,8 m³/ngđ.

+ Lượng nước cấp vào mạng lưới ngày max: Q = 53,8 m³/ngđ.

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng nước

TT	Chức năng sử dụng đất	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Nhu cầu (m ³ /ng.đ)
1	Nước cấp khối văn phòng	9.107,10	m ²	2	l/m ² -ngđ	20,0
2	Nước tưới cây	3.651,40	m ²	3	l/m ² -ngđ	10,0
3	Nước rửa đường	5.248,96	m ²	1,5	l/m ² -ngđ	10,0
	<i>Tổng (1), (2), (3)</i>					<i>40,0</i>
	Lượng nước rò rỉ, thất thoát, dự phòng			12%		4,8
	<i>Lượng nước ngày</i>					44,8

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

TT	Chức năng sử dụng đất	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn cấp nước	Đơn vị	Nhu cầu (m ³ /ng.đ)
	Lượng nước ngày max			1,2		53,8
8	Chữa cháy (*)					216,0
	Lưu lượng nước khi có cháy					269,8

c. Giải pháp cấp nước

- Nguồn cấp: Từ nhà máy nước An Tiến.

- Mạng lưới đường ống:

- Mạng lưới đường ống cấp nước bao gồm ống HDPE có đường kính từ DN110 mạng cấp nước chữa cháy D110 (có thể thay thế bằng vật liệu khác có tính năng kỹ thuật tương đương).

+ Vật liệu ống cấp nước là HDPE. Các đoạn ống qua đường lòng trong ống thép hoặc các ống có tính năng kỹ thuật tương đương và phải có biện pháp bảo vệ tương ứng và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Độ sâu chôn ống cách mặt đất trung bình từ 0,7m đến 1,0m tùy thuộc đường kính ống (khi đặt ống trên vỉa hè thì có thể giảm trị số ở trên nhưng không nhỏ hơn 0,3m).

+ Trên mạng lưới đường ống có bố trí các hố đồng hồ, hố van, tê chờ để thuận tiện cho việc quản lý, vận hành, sửa chữa từng đoạn ống khi cần thiết. Tại điểm cao nhất trên mạng lưới bố trí van xả khí và điểm thấp nhất mạng lưới đặt van xả cạn. Điểm cuối các tuyến ống có bố trí các hố xả cuối tuyến.

- Tính toán thủy lực đường ống cấp nước:

+ Xác định chiều dài tính toán cho mạng lưới:

$$L_{tt} = m \times L_{thực} (m)$$

Trong đó:

m: hệ số kể đến mức độ phục vụ của đoạn ống ($m \leq 1$)

L_{thực}: chiều dài thực của đoạn ống tính toán (m)

+ Tính toán lưu lượng đơn vị dọc đường:

$$q_{đv} = (q_{tt} - \sum q_{ttr}) / \sum L_{tt} (l/s.m)$$

Trong đó:

q_{tt}: lưu lượng tính toán cho toàn mạng lưới (l/s)

$\sum q_{ttr}$: tổng các lưu lượng tập trung lấy ra trên toàn mạng lưới (l/s)

+ Tính toán lưu lượng dọc đường của từng đoạn ống:

$$q_{dd} = L_{tt} \times q_{đv}$$

+ Tính lưu lượng tại các nút.

+ Tính toán thủy lực đường ống cấp nước theo công thức Hazen - William: Tổn thất áp lực là hàm của hệ số C, thay đổi theo đường kính ống và tình trạng bề mặt bên trong của ống.

$$J = 6,824 \times (V / C)^{1,852} \times D^{-1,167}$$

Trong đó:

J: tổn thất theo chiều dài

V: vận tốc trung bình tại mặt cắt đang nghiên cứu

D: đường kính trong (m)

C: hệ số tổn thất. Giá trị trung bình của hệ số C cho các vật liệu ống khác nhau:

Ống PVC; HDPE: 140÷150.

Ống thép đúc: 130÷150.

+ Mạng lưới đường ống cấp nước được tính toán thủy lực trong hai trường hợp:

(1): Trong giờ dùng nước lớn nhất, áp lực tại điểm bất lợi nhất là 16m.

(2): Trong giờ dùng nước lớn nhất và có cháy xảy ra. Khi có cháy tính toán cho trường hợp cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực tại điểm bất lợi nhất khi có cháy là 10m. Số đám cháy xảy ra đồng thời lấy theo trên.

d. Cấp nước chữa cháy.

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy tách riêng với mạng lưới cấp nước sinh hoạt.

- Bơm nước chữa cháy và bơm nước sinh hoạt được bố trí riêng.

- Đặt các trụ cứu hỏa trên các đường ống cấp nước $\geq DN110$ (đối với ống HDPE, PVC, uPVC ...) hoặc $\geq D100$ (đối với ống gang, gang dẻo, thép ...), trên mạng lưới đường ống chữa cháy có đặt các họng cứu hỏa. Khoảng cách các trụ cứu hỏa theo các quy định của các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Trụ cứu hỏa đặt nổi hoặc chìm đảm bảo mỹ quan với khu vực thiết kế

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong công trình được thiết kế riêng và phải được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Ghi chú: Mạng lưới cấp nước chữa cháy là mạng lưới cấp nước chữa cháy bên ngoài nhà và công trình. Mạng lưới cấp nước chữa cháy bên trong nhà và công trình được xác định tại các bước tiếp theo của dự án.

5.3.4. Cung cấp năng lượng và chiếu sáng

5.3.4.1. Cung cấp năng lượng

a. Cơ sở thiết kế

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

- Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

- Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/4/2020 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014.

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về công trình cấp điện.
- Quy phạm trang bị điện 11 TCN - (19, 20, 21) - 2006.
- TCVN 9206: 2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn,... liên quan.

b. Xác định các chỉ tiêu tính toán

- Cấp điện văn phòng: 60w/m² sàn
- Chiếu sáng vườn hoa: 0,5W/m².
- Chiếu sáng giao thông, bãi đỗ xe: 1W/m².

c. Nhu cầu sử dụng điện

**** Nhu cầu sử dụng điện tính toán theo chức năng sử dụng đất và quy chuẩn, tiêu chuẩn***

- Công suất tính toán P = 540,8kW.
- Công suất toàn phần S= 763,6kVA.

Bảng tổng hợp nhu cầu sử dụng điện

ST T	CÔNG TRÌNH	TỔNG DT SÀN	CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN		HỆ SỐ ĐỒNG THỜI	CÔNG SUẤT TÁC DỤNG	HỆ SỐ PHÁT TRIỂN N Kpt	HỆ SỐ Cos φ	CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN
		(m ²)	chỉ tiêu	đơn vị		(kw)			(kva)
1	Công trình văn phòng	9.107,10	60	W/m ² sàn	0,9	540,0	1,2	0,85	762,4
2	Cây xanh	3.651,40	0,5	W/m ²	0,9	0,2	1,2	0,85	0,4
3	Đường giao thông nội bộ	5.248,96	1	W/m ²	0,9	0,6	1,2	0,85	0,8
4	Tổng công suất					540,8			763,6

d. Nguồn điện

- Từ trạm biến áp khu vực tới các trạm phân phối.

đ. Trạm biến áp

- Quy hoạch 02 trạm biến áp cấp điện cho khu vực nghiên cứu, công suất dự kiến mỗi trạm 1000kVA.

- Đối với khu vực trạm sạc xe điện, sẽ được tính toán nghiên cứu nhu cầu sử dụng điện trong giai đoạn thực hiện dự án.

e. Lưới điện

- Lưới điện trung áp: Cáp ngầm 35KV-CU/XLPE/DSTA/PVC 3x70mm² đi trong hào kỹ thuật dưới vỉa hè cấp nguồn cho trạm biến áp phụ tải.

Lưới hạ áp 0,4kV: Từ trạm biến áp cấp đến các phụ tải bằng các tuyến cáp ngầm 0,4kV CU/XLPE/PVC, tiết diện 4x25mm².

- Đường cáp ngầm được đặt trực tiếp trong hào cáp, đoạn qua đường được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực và được chôn trực tiếp trong đất. Cáp điện có đặc tính chống thấm dột. Cáp ngầm được chôn sâu tối thiểu 0,7m so với cốt san nền, lớp dưới cùng là cát đen đầm chặt dày 0,3m. Trên lớp cát đen đặt gạch chỉ (9 viên/1m) để bảo vệ cáp, lớp trên cùng là lớp đất mịn ở độ sâu 0,2m so với cốt san nền. Phía trên vỉa hè hoặc đường phải đặt các viên bảo cáp bằng sứ.

5.3.4.2. Chiếu sáng

a. Nguồn cấp

- Chiếu sáng được lấy từ trạm biến áp dự kiến.

b. Giải pháp chiếu sáng

- Điều khiển chiếu sáng trong khu vực bằng hệ thống tự động theo thời gian.

- Chiếu sáng đường giao thông: Sử dụng cột đèn cần đơn bố trí một bên vỉa hè, với khoảng cách giữa hai cột đèn chiếu sáng từ 25m đến 30m. Sử dụng loại cột thép bát giác côn liền cần đơn, mạ nhôm kẽm nóng, chiều cao từ 8m.

- Đèn chiếu sáng:

- Sử dụng đèn Led tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

- Công suất 115w/đèn.

- Cấp bảo vệ: IP66

- Cấp cách điện: CLASS I

c. Lưới điện chiếu sáng

- Được cung cấp bởi một tuyến cáp ngầm 0,4kV- Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, tiết diện 4x10mm² đến 4x16mm².

- Cáp điện chiếu sáng được luồn trong ống nhựa chịu lực HDPE và chôn trực tiếp trong đất, cách cốt san nền 0,7m.

5.3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

5.3.5.1. Thoát nước thải

a. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước.
- Tiêu chuẩn Việt Nam về thoát nước - mạng lưới và công trình bên ngoài - tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957:4008.
- Các luật, nghị định, thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

b. Chỉ tiêu và lượng nước thải phát sinh

- Chỉ tiêu tính toán:
- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy theo tiêu chuẩn nước cấp.
- Tỷ lệ thu gom nước thải: Lấy bằng 100% lượng nước cấp cho sinh hoạt, dịch vụ (không tính nước tưới cây, rửa đường, chữa cháy)
- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm: $k_{ngđ}=1,2$

c. Giải pháp thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng.
- Nước thải được xử lý tại bể xử lý nước thải ngầm sau đó thoát ra hệ thống thoát nước mặt khu vực.
- Hệ thống thoát nước thải mạng ngoài gồm đường cống, ga, trạm xử lý nước thải. Ga nước thải bố trí tại các điểm giao cắt, đổi hướng dòng chảy, khoảng cách giữa hai ga không quá 30m.
- Quy hoạch đường cống thu gom nước thải kích thước D300; độ dốc tối thiểu $i_{min} \geq 1/D$. Các đường cống thu gom nước thải được chôn ngầm dọc theo đường quy hoạch. Độ sâu chôn cống tối thiểu (tính đến đỉnh cống): Tại khu vực không có xe cơ giới qua lại là 0,3m; khu vực có xe cơ giới qua lại là 0,7m.

5.3.5.2. Vệ sinh môi trường

a. Chỉ tiêu tính toán, khối lượng CTR phát sinh

- Lựa chọn chỉ tiêu tính toán:
- Lượng CTR sinh hoạt phát sinh: 0,5 tấn/ha-ngày.
- Tỷ lệ thu gom CTR: 100%
- Khối lượng chất thải rắn phát sinh: Căn cứ số liệu khu vực lập quy hoạch, khối lượng CTR phát sinh 1,0 tấn/ngày.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Phân loại CTR: Để thuận tiện trong việc thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần tiến hành phân loại ngay tại nơi phát sinh và tại thời điểm phát sinh.
- Tuân thủ quản lý chất thải rắn trong phạm vi dự án:

- Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 (Điều 62);
- Thu gom CTR:
- Chất thải rắn thông thường sử dụng để tái chế và chất thải rắn thông thường không sử dụng để tái chế được thu gom riêng.
- Xử lý CTR: Thuê đơn vị chức năng vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của Thành phố để xử lý.

5.3.6. Thông tin liên lạc

a. Cơ sở thiết kế

- Nghị định 25/2011/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Viễn thông.
- Nghị định 72/2012/NĐ-CP về Quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.
- QCVN 07-8:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình viễn thông.
- QCVN 33:2019/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác liên quan.

b. Chỉ tiêu tính toán, nhu cầu sử dụng

- Chỉ tiêu tính toán dung lượng thuê bao: 01 thuê bao/200m² công cộng.

c. Giải pháp quy hoạch

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào mạng viễn thông chung của xã An Lão.
- Phương thức:
- Áp dụng công nghệ truy cập mạng quang thụ động theo chuẩn GPON, (Gigabit-capable Passive Optical Networks) – Mạng quang thụ động tốc độ Gigabit.
- Sử dụng dịch vụ viễn thông FTTH (Fiber To The Home) đây là mạng viễn thông băng thông rộng sử dụng công nghệ cáp quang để cung cấp các dịch vụ tốc độ cao được nối đến tận công trình (như: truyền hình cáp, Internet tốc độ cao và điện thoại).
- Đường truyền dữ liệu đảm bảo được các nhu cầu sử dụng theo từng khu vực, theo từng giai đoạn sao cho dung lượng của các đường cáp không lãng phí, đủ khả năng đáp ứng các yêu cầu phát triển với tốc độ cao của công nghệ trong tương lai.
- Hình thức:

- Hạ ngầm cáp thông tin để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan, đồng thời phải đồng bộ với các hệ thống hạ tầng cơ sở khác.

- Cáp quang được luồn trong ống nhựa HDPE, cáp trong mạng nội bộ đi trong ống PVC, những đoạn cáp qua đường phải luồn trong ống thép.

VI. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

6.1. Đánh giá hiện trạng môi trường

Các vấn đề môi trường chính

- Khi thực hiện san lấp sẽ làm tăng hoạt động vận chuyển vật liệu, gây tác động đến các khu vực dân cư xung quanh và làm thay đổi cảnh quan tự nhiên của khu vực.

- Sự biến đổi của môi trường không khí, môi trường đất, môi trường nước của khu vực trong quá trình thi công xây dựng và vận hành các công trình.

- Các vấn đề về giao thông và tiếng ồn, cây xanh, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn trong quá trình thi công xây dựng và vận hành các công trình thuộc quy hoạch.

- Về cơ bản, quy hoạch đã giải quyết thỏa đáng yêu cầu nêu trên, đã xem xét khá toàn diện các mục tiêu về bảo vệ môi trường.

- Hạn chế tối đa sự biến đổi tiêu cực đến môi trường do tác động của môi trường đất, nước ngầm của khu tái định cư trong quá trình thi công xây dựng và vận hành, cũng như việc chỉnh trang cải tạo, quy hoạch mở rộng bổ sung các chỉ tiêu đất của khu dân cư hiện hữu.

- Đảm bảo tác động tiêu cực nhỏ nhất đến các hoạt động giao thông và tiếng ồn, cây xanh, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn trong quá trình thi công xây dựng và vận hành các công trình.

- Kế thừa các quy hoạch đã nghiên cứu trước đó hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc chung.

- Khai thác đất với diện tích phù hợp, đảm bảo kiến trúc cảnh quan chung.

Hiện trạng môi trường

- Hiện tại, khu vực nghiên cứu đã phát sinh nước thải sinh hoạt.

- Các tác nhân gây ô nhiễm không khí chủ yếu phát sinh từ hoạt động giao thông trên các tuyến đường hiện trạng

- Hiện trạng chất lượng môi trường đất của khu vực nằm trong tình trạng chung của các khu vực đất đô thị. Nguy cơ môi trường đất bị ô nhiễm cũng cần được xem xét cụ thể hơn khi tiến hành xây dựng các công trình. Tuy nhiên, mức độ ô nhiễm này không lớn và tính chất không nghiêm trọng, do vậy, khi tiến hành xây dựng các công trình thì về cơ bản sẽ không ảnh hưởng đến môi trường chung của khu vực.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Hiện tại, khu vực nghiên cứu đã phát sinh chất thải rắn sinh hoạt.

6.2. Phân tích, dự báo các tác động môi trường

a. Tác động đến môi trường nước

- Khi triển khai quy hoạch sẽ tác động đến môi trường nước của khu vực như sau:
 - + Ngắn hạn: Môi trường nước của khu vực sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực trong thời gian ngắn hạn do quá trình thi công xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.
 - + Dài hạn: Nước thải sinh hoạt cần phải xử lý trước khi thoát ra môi trường. Trong quy hoạch đã có những định hướng rất cụ thể, ngoài việc quy hoạch cụ thể hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thân thiện với môi trường, dự án đã định hướng thu gom nước thải và xử lý nước thải bằng hệ thống xử lý riêng. Như vậy, xu hướng biến đổi thành phần môi trường nước về cơ bản sẽ không bị ảnh hưởng tiêu cực.

b. Tác động đến môi trường không khí

- Ngắn hạn: Môi trường không khí của khu vực sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực trong thời gian ngắn hạn do quá trình thi công xây dựng các công trình trong phạm vi quy hoạch.
- Dài hạn: Bụi và khí thải sẽ tăng do hoạt động giao thông trong khu vực tăng. Các khí thải chủ yếu là SO₂, NO_x, CO, THC, muối khói. Các hoạt động trong phạm vi quy hoạch cũng sẽ phát sinh tiếng ồn và độ rung. Đặc biệt là quá trình di chuyển của các phương tiện vận chuyển, giao thông trên tuyến đường lớn trong khu vực...

c. Tác động đến nguồn chất thải rắn

- Lượng chất thải rắn phát sinh khi triển khai quy hoạch gia tăng đáng kể. Trong quá trình thi công phát sinh chất thải rắn xây dựng, bao gồm vật liệu xây dựng thừa, bao bì đựng vật liệu, đất đá xi măng, bê tông thừa.... Nguồn chất thải rắn này có thể tái chế và tái sử dụng.
- Khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh các loại chất thải sinh hoạt. Quy hoạch đã có định hướng cụ thể vị trí khu tập trung chất thải rắn, dự án sẽ phối hợp với các đơn vị chức năng để thu gom và xử lý các loại chất thải theo đúng quy định.

6.3. Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch

a. Giải pháp kỹ thuật

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý chất thải (rắn, lỏng) cho toàn bộ dự án. Xử lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn, hạn chế sử dụng túi nilon và các loại vật liệu khó phân hủy.
- Xây dựng kế hoạch và trang bị đầy đủ về mặt kỹ thuật cho việc xử lý các sự cố về môi trường như: cháy nổ, thiên tai, bão lụt.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật tạo điều kiện hình thành có sở hạ tầng, phục hồi những bất cập về hệ thống thu gom và thoát nước thải do việc thi công các công trình trong phạm vi quy hoạch.
- Thực hiện các biện pháp thi công, xây dựng các tòa nhà sử dụng tiết kiệm năng lượng, khuyến khích sử dụng năng lượng mặt trời.

THUYẾT MINH:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu, điểm dừng nghỉ, sửa chữa bảo dưỡng xe ô tô của Hợp tác xã Sản xuất và Thương mại An Tiến

+ Thông số: pH, BOD5, COD, tổng chất rắn lơ lửng (TSS), Sunfua, Amoni, Nitrat, Phosphat, dầu mỡ động, thực vật, tổng hoạt độ phóng xạ, coliform, Salmonella, Shigella, Vibrio cholerae ...

+ Vị trí: sau trạm xử lý nước thải.

+ Tần suất: 4 lần/năm.

VII. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Đồ án quy hoạch được lập đúng với các quy định hiện hành, đảm bảo mục tiêu, nhiệm vụ đề ra. Quy hoạch được thực hiện sẽ hình thành khu làm việc, văn phòng theo định hướng đồng bộ, hiện đại, bền vững đồng thời tạo thêm quỹ đất đô thị để phát triển kinh tế - xã hội.

Kiến nghị phòng Kinh tế xã An Lão thẩm định và trình Ủy ban nhân dân xã phê duyệt đồ án làm cơ sở quản lý đầu tư và xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

Sau khi quy hoạch được duyệt, có kế hoạch công bố công khai, tuyên truyền rộng rãi để các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư thực hiện và giám sát việc thực hiện quy hoạch./.