

**CÔNG TY TNHH MTV  
DI SẢN VÀ ĐÔ THỊ  
ASOKA VIỆT NAM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.**

*Quảng Ngãi, ngày tháng 5 năm 2016*

# **THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

## **QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI BA VÌ HUYỆN BA TƠ - TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CHỦ ĐẦU TƯ : UBND HUYỆN BA TƠ.**

*Quảng Ngãi, ngày tháng 5 năm 2016*

**CƠ QUAN LẬP QUY HOẠCH  
CÔNG TY TNHH MTV DI SẢN VÀ ĐÔ THỊ  
ASOKA VIỆT NAM  
GIÁM ĐỐC**

## **PHẦN I: MỞ ĐẦU**

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

Ba Vì là trung tâm kinh tế, văn hóa và xã hội khu vực phía Tây của huyện Ba Tơ. Theo Đề án Phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2011-2015, định hướng đến năm 2020 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 26/10/2011, Ba Vì là một trong số những đô thị mới dự kiến hình thành trong tương lai. Trong thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa của cả nước, Đô thị mới Ba Vì giữ vai trò là hạt nhân thúc đẩy sự phát triển kinh tế khu vực phía Tây của huyện Ba Tơ nói riêng cũng như khu vực Tây Nam Quảng Ngãi nói chung.

Quy hoạch chi tiết Trung tâm cụm xã Ba Vì đã được lập, phê duyệt các đây khá lâu. Sau nhiều năm, UBND huyện Ba Tơ đã tích cực triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt. Kết quả đã có nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội trên địa bàn trung tâm xã được đầu tư xây dựng khang trang, góp phần không nhỏ vào việc nâng cao cảnh quan đô thị.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chi tiết Trung tâm cụm xã Ba Vì đã nảy sinh một số bất cập, cần phải điều chỉnh cho phù hợp với thực tế, đồng thời một số khu chức năng khác của đô thị mới có tiềm năng phát triển nhưng lại chưa được lập quy hoạch, cần bổ sung quy hoạch nhằm đảm bảo đáp ứng mục tiêu xây dựng và phát triển đô thị trong thời gian đến.

Ngoài ra, một vấn đề quan trọng nữa là tuyến Quốc lộ 24 đi qua Đô thị mới Ba Vì sẽ giữ vai trò cực kỳ quan trọng trong thời gian đến. Đây là tuyến đường huyết mạch nối liền tỉnh Quảng Ngãi với các tỉnh Tây nguyên. Cùng với việc đời sống kinh tế của người dân được cải thiện rõ nét, lượng vốn tích trữ của người dân tăng lên đáng kể trong những năm gần đây; tuyến đường này sẽ góp phần không nhỏ trong việc thúc đẩy giao thương, buôn bán; đẩy mạnh tốc độ phát triển kinh tế xã hội khu vực phía Tây của huyện Ba Tơ. Theo đó, nhu cầu chuyển đổi cơ cấu lao động theo hướng tăng tỉ lệ lao động trong lĩnh vực dịch vụ, thương mại sẽ tác động mạnh đến nhu cầu về quỹ đất dành cho công trình công cộng dịch vụ.

Với những vấn đề phát sinh trên, cần phải nghiên cứu mở rộng phạm vi quy hoạch, điều chỉnh lại và bổ sung thêm một số khu chức năng trong đô thị; làm cơ sở pháp lý ban đầu cho việc quản lý đầu tư phát triển đô thị, lập Đề án phân loại đô thị, lập Đề án và Hồ sơ thành lập thị trấn Ba Vì trong tương lai.

Từ những lý do trên, để tạo điều kiện thuận lợi trong việc quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch, việc nghiên cứu lập Quy hoạch chung Đô thị mới Ba Vì huyện Ba Tơ là hết sức cần thiết và cấp bách.

## **II. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH :**

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Ba Tơ giai đoạn 2011-2020, tầm nhìn đến 2025;
- Đề án phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2011-2015, định hướng đến năm 2020 - đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 26/10/2011;
- Chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2011-2015 - đã được Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành tại Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 25/6/2012;
- Công văn số 3324/UBND-CNXD ngày 25/9/2012 của UBND tỉnh về việc lập Quy hoạch chung Đô thị mới Ba Vì huyện Ba Tơ;
- Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 23/8/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị mới Ba Vì huyện Ba Tơ;
- Quy hoạch chi tiết trung tâm cụm xã Ba Vì đã được phê duyệt;
- Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Ba Vì đã được phê duyệt;
- Bản đồ địa hình khu vực thiết kế - tỉ lệ 1/5000.
- Bản đồ quy hoạch 3 loại rừng tại khu vực xã Ba Vì;
- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội, kỹ thuật do địa phương và các cơ quan liên quan cung cấp.
- Các quy chuẩn, quy phạm thiết kế hiện hành.

### **III - TÊN ĐỒ ÁN, MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ MỚI BA VÌ HUYỆN BA TƠ:**

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chung Đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tơ.

#### **2. Mục tiêu:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội tỉnh Quảng Ngãi nói chung và định hướng phát triển kinh tế xã hội huyện Ba Tơ nói riêng.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai quy hoạch, quản lý các dự án đầu tư xây dựng, quản lý quá trình xây dựng và phát triển đô thị.

- Tạo động lực thu hút đầu tư, khai thác các lợi thế của khu vực để phát triển kinh tế xã hội bền vững; là cơ sở ban đầu cho việc chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hướng đến hình thành đô thị mới của huyện Ba Tơ trong tương lai.

#### **3. Nhiệm vụ:**

- Xác định vai trò, vị thế của đô thị mới Ba Vì đối với huyện Ba Tơ; mối liên kết giữa đô thị mới với các xã, thị trấn còn lại của huyện Ba Tơ. Luận chứng các cơ sở lựa chọn địa điểm bố trí, quy hoạch đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tơ.

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

- Xác định các giá trị về lịch sử, văn hóa trong khu vực và đề xuất các giải pháp bảo tồn, tôn tạo và phát triển (nếu có).

- Xem xét, đánh giá các hướng phát triển đô thị mới; xác định vấn đề trọng tâm cần giải quyết; từ đó đề xuất phương án hợp lý nhất trong việc quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tơ.

- Luận chứng các cơ sở hình thành và phát triển đô thị, dự báo dân số, nhu cầu lao động, nhu cầu đất đai xây dựng cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Định hướng quy hoạch phân khu chức năng, định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

## **PHẦN II**

### **CÁC ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN HIỆN TRẠNG**

#### **I - CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:**

##### **1. Vị trí địa lý**

Huyện Ba Tơ là huyện miền núi ở phía Tây Nam tỉnh Quảng Ngãi. Phía Đông giáp huyện Đức Phổ, phía Bắc giáp các huyện Nghĩa Hành, Minh Long, Sơn Hà; phía Nam giáp tỉnh Bình Định, phía Tây giáp tỉnh Kontum, phía Tây Nam giáp tỉnh Gia Lai.

Xã Ba Vì nằm ở phía Tây của huyện Ba Tơ, nằm dọc theo Quốc lộ 24, cách trung tâm huyện 20km, có giới cận như sau:

- + Phía Bắc: giáp Xã Ba Tiêu.
- + Phía Đông: giáp Xã Ba Nam và Xã Ba Tô.
- + Phía Tây: giáp Huyện Kon Plong, Tỉnh Kon Tum.
- + Phía Nam: giáp Xã Ba Xa và Huyện Kon Plong, Tỉnh Kon Tum.

##### **2. Địa hình, địa mạo**

Mang nét đặc trưng của vùng núi phía Tây của huyện Ba Tơ, cũng như tỉnh Quảng Ngãi nên có độ cao trung bình từ 400 m đến 600 m. Phần lớn là địa hình rừng núi ít bằng phẳng, độ dốc cao thấp đột biến, quá trình xói mòn, rửa trôi tương đối lớn. Tuy nhiên, do mật độ sông suối cao nên hình thành những triền đất ven sông có địa hình tương đối bằng phẳng.

##### **3. Khí hậu, thời tiết**

Xã Ba Vì mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới gió mùa vùng duyên hải Nam Trung Bộ và bị chi phối điều kiện địa hình phía Đông dãy Trường Sơn với những đặc trưng chủ yếu: nóng ẩm, nhiệt độ cao, ánh sáng nhiều, lượng mưa khá lớn.

###### *a. Nhiệt độ*

Nhiệt độ trung bình hàng năm là 25<sup>0</sup>C, tháng lạnh nhất trong năm có nhiệt độ trung bình là 18<sup>0</sup>C.

###### *b. Chế độ mưa:*

Lượng mưa trung bình hàng năm tương đối lớn 3.175mm, cao hơn nhiều so với lượng mưa trung bình của tỉnh 2.066 mm phân bố không đều trong năm.

+ Mùa mưa thường kéo dài từ tháng 9 đến tháng 2 năm sau và trùng với mùa mưa bão, lượng mưa chiếm khoảng 70%-75% lượng mưa cả năm. Mưa lớn tập trung vào tháng 10, 11 lượng mưa chiếm tới 50% tổng lượng mưa cả năm.

+ Mùa khô kéo dài từ tháng 3 đến tháng 8, lượng mưa chiếm khoảng 25-30%. Đặc điểm các tháng ít mưa, các sông suối thường bị cạn kiệt nước, ảnh hưởng lớn đến sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

*c. Độ ẩm:* Xã Ba Vì có độ ẩm không khí trung bình cả năm là 85%.

*d. Lượng bốc hơi*

Lượng bốc hơi trung bình năm khoảng 1,25 mm. Các tháng mùa khô có lượng bốc hơi cao nhất từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

*e. Gió*

Gió Tây khô nóng xuất hiện vào mùa khô, hàng năm có khoảng 50 - 55 ngày. Trong thời kỳ này nhiệt độ cao nhất có thể đạt tới 40<sup>0</sup>C và có độ ẩm thấp (*dưới 60%*).

Các hướng gió chính: gió mùa Đông Bắc và gió Tây Nam, Đông Nam.

#### **4. Thủy văn**

- Xã Ba Vì có lượng mưa hàng năm lớn nên mạng lưới sông suối khá phong phú và phân bố với mật độ khá cao.

- Hệ thống sông suối thường ngắn, độ dốc dòng chảy lớn, nước lũ dồn về nhanh, nên hay xảy ra lũ quét. vào mùa khô dòng chảy nhỏ, kiệt nên gây khô hạn.

- Các sông, suối chính là sông Re và các suối Ka Diêu, suối Tà Năng, suối Nước Ui với hướng chảy từ Tây sang Đông và theo hướng Nam Bắc tạo nên độ chia cắt mạnh. Sông suối trên địa bàn xã Ba Vì không mang ý nghĩa về giao thông đường thủy, nhưng hệ thống sông suối chảy trên địa bàn lại là nguồn cung cấp nước chủ yếu cho cây trồng và phục vụ dân sinh.

#### **5. Địa chất công trình :**

Tại khu vực trung tâm xã Ba Vì đã xây dựng nhiều nhà 1 đến 2 tầng, về địa chất tương đối ổn định, thuận tiện cho việc xây dựng các công trình kiến trúc. Khi có triển khai các dự án xây dựng cụ thể sẽ được thăm dò riêng.

## **II – CÁC VẤN ĐỀ VỀ HIỆN TRẠNG.**

### **1. Dân số và lao động.**

Theo niên giám thống kê năm 2014, dân số trung bình của Xã Ba Vì 4.313 người, nữ chiếm 2.185 người (tương ứng 50,66%)

- Trong tổng số dân của xã Ba Vì, chiếm đa số là dân tộc Hrê với 3.144 người, dân tộc Kinh với 1.179 người, còn lại là các dân tộc khác.

- Tổng số hộ dân 1.184 hộ, trong đó hộ phi nông nghiệp 210 hộ. Tổng số lao động là 2.653 người, trong đó lao động phi nông nghiệp là 229 người- chiếm 8,63%.

- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên bình quân 0,8-1%.

## **2. Cơ sở kinh tế kỹ thuật.**

Tuyến Quốc lộ 24 đi qua khu vực trung tâm xã cũng là một trong những cơ sở động lực quan trọng góp phần thúc đẩy giao thương, phát triển kinh tế cho đô thị. Tuy nhiên, trong thời gian đến, dự kiến Quốc lộ 24 sẽ được chỉnh tuyến không còn đi qua trung tâm xã như hiện tại nữa mà lệch ra phía Bắc; điều này phần nào sẽ làm giảm động lực phát triển đô thị.

Ba Vì là xã có nhiều loại hình dịch vụ, thương mại đang hoạt động hơn các xã khác ở khu vực phía Tây huyện Ba Tơ. Các loại hình dịch vụ, thương mại này đang trên đà phát triển về số lượng cũng như chất lượng, là một trong những động lực quan trọng để phát triển kinh tế xã hội, chuyển đổi cơ cấu lao động và phát triển đô thị.

## **3. Tình hình sử dụng đất đai.**

Theo số liệu kiểm kê đất đai tính đến 2015, tổng diện tích tự nhiên toàn xã là: 4.293,82 ha, bao gồm:

- Diện tích đất nông nghiệp: 3684,76 ha, chiếm 85,82% tổng diện tích tự nhiên.

- Diện tích đất phi nông nghiệp: 149,36 ha, chiếm 3,48% tổng diện tích tự nhiên.

- Diện tích đất chưa sử dụng: 459,70 ha, chiếm 10,70% tổng diện tích tự nhiên.

Diện tích, cơ cấu các loại đất hiện trạng được thống kê theo bảng sau

<b>Thứ tự</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Cơ cấu (%)</b>
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN</b>		<b>4.293,82</b>	<b>100</b>
<b>1</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	NNP	<b>3.684,76</b>	<b>85,82</b>

1.1	Đất lúa nước	DLN	206,5	5,60
1.2	Đất trồng lúa nương	LUN	12,2	0,33
1.3	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNK	51,10	1,39
1.4	Đất trồng cây lâu năm	CLN	802,67	21,78
1.5	Đất rừng phòng hộ	RPH	1108	30,07
1.6	Đất rừng đặc dụng	RDD		
1.7	Đất rừng sản xuất	RSX	1.503,59	40,81
1.8	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS		
1.9	Đất làm muối	LMU		
1.10	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,7	0,02
<b>2</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	<b>PNN</b>	<b>149,36</b>	<b>3,48</b>
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	CTS	1,39	0,93
2.2	Đất quốc phòng	CQP	3	2,01
2.3	Đất an ninh	CAN	0,25	0,17
2.4	Đất khu công nghiệp	SKK		
2.5	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	SKC	0,46	0,31
2.6	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, gốm sứ	SKX		
2.7	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS		
2.8	Đất di tích, danh thắng	DDT		
2.9	Đất xử lý, chôn lấp chất thải	DRA	0,21	0,14
2.10	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN		
2.11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	NTD	6,75	4,52
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	SMN		
2.13	Đất sông, suối	SON	58,56	39,21
2.14	Đất phát triển hạ tầng	DHT	47,55	31,84
	Đất giao thông	DGT	14,85	31,23
	Đất thủy lợi	DLT	2,73	5,74
	Đất năng lượng	DNL	25,22	53,04
	Đất bưu chính viễn thông	DBV	0,12	0,25
	Đất cơ sở văn hóa	DVH	0,46	0,97
	Đất cơ sở y tế	DYT	0,48	1,01
	Đất cơ sở giáo dục - đào tạo	DGD	2,1	4,42
	Đất cơ sở thể dục - thể thao	DTT	1,05	2,21
	Đất cơ sở nghiên cứu khoa học	DKH		



	Đất cơ sở dịch vụ về xã hội	DXH		
	Đất chợ	DCH	0,54	1,14
2.15	Đất phi nông nghiệp khác	PNK		
2.16	Đất phi nông nghiệp còn lại	PNC	31,19	20,88
	Đất ở đô thị	ODT		
	Đất ở tại nông thôn	ONT	31,19	100
<b>3</b>	<b>ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG</b>	CSD	<b>459,7</b>	<b>10,70</b>

#### **4. Hiện trạng cơ sở hạ tầng xã hội.**

##### **4.1. Nhà ở :**

##### **4.1. Hiện trạng về dân cư và nhà ở:**

Dân cư: Mật độ dân số trung bình 100,4 người/km<sup>2</sup>; cao nhất 540 người/km<sup>2</sup> (thôn Giá Vực), thấp nhất 48 người/km<sup>2</sup> (thôn Nước Ui). Dân cư phân bố không đồng đều, chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm xã, xung quanh hai bên trục Quốc lộ 24 và trục đường đi xã Ba Xa và những nơi có địa hình cao, dễ thoát nước, thuận lợi trong việc đi lại, giao thương, xây dựng cơ sở hạ tầng.

Nhà ở: chủ yếu từ 1 đến 2 tầng, nhà ở 1 tầng chiếm tỉ lệ khá lớn, phân bố rải rác, không tập trung, không đồng đều trên toàn địa bàn xã, gây khó khăn cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng (điện, nước), các công trình nhằm nâng cao đời sống tinh thần cho nhân dân. Việc xây dựng nhà ở tại địa phương thiếu quy hoạch cụ thể, do dân tự xây dựng nên thiếu đồng bộ còn mang tính tự phát làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của đô thị . Mặt khác do việc xây dựng tập trung cao ở Quốc lộ 24 làm cản trở đến giao thông cũng như các điều kiện về an toàn và bảo vệ môi trường cảnh quan đô thị. Nhà kiên cố - từ 01 đến 02 tầng - chủ yếu nằm dọc ven Quốc lộ 24, là nơi có điều kiện giao lưu buôn bán, và xung quanh các công trình công cộng đô thị. Còn lại chủ yếu là nhà 1 tầng, được xây theo lối truyền thống, theo tập quán của từng dân tộc, tỷ lệ nhà kiên cố thấp, chủ yếu là nhà bán kiên cố và nhà tạm, điều kiện sống thấp, không đảm bảo vệ sinh môi trường.

##### **4.2. Trụ sở cơ quan, các công trình công cộng :**

a/ Trụ sở hành chính xã: UBND xã Ba Vì được xây dựng tại trung tâm xã thuộc thôn Giá Vực, diện tích đất sử dụng 0,35 ha; diện tích xây dựng 0,029 ha; số phòng làm việc 9 phòng, 1 hội trường. Hiện trạng trụ sở xã còn chật chội, cần xây dựng mới trụ sở uỷ ban đạt chuẩn quy định.

b/ Trường học: Toàn xã có 11 điểm trường, trong đó:

- Trường mầm non: có 6 điểm trường được phân đều ở 6 thôn, trụ sở chính đặt ở thôn Giá Vực. Chỉ có điểm trường ở thôn Gò Vành là có phòng học, 5 điểm trường còn lại ở 5 thôn đều phải mượn nhà văn hóa làm phòng học.

- Trường Tiểu học: có 3 điểm trường, trụ sở chính đặt tại thôn Giá Vực với diện tích 0,42 ha còn lại 02 điểm nằm tại thôn Mang Đen với diện tích 0,1001 ha và thôn Nước Xuyên với diện tích là 0,0486 ha. Số phòng đã có 13 phòng học trong đó có 2 phòng đã xuống cấp và 3 phòng chức năng nhưng không sử dụng được do mối ăng. Các công trình phụ trợ như tường rào, cổng ngõ, công trình vệ sinh dành riêng cho giáo viên và học sinh đều được xây dựng tạm bợ và chưa đầy đủ.

- Trường Trung học cơ sở: có 01 điểm trường, diện tích 0,3260 ha được đặt tại trung tâm của xã. Số phòng học đã có: 22 phòng, trong đó có 8 phòng đã xuống cấp. Chỉ mới xây dựng tường rào ở mặt trước, 3 mặt còn lại vẫn còn tạm bợ, công trình vệ sinh đã xuống cấp nặng, không sử dụng được, chưa có sân chơi, khu rèn luyện thể chất cho học sinh.

- Trường Trung học phổ thông: có 1 điểm trường, diện tích 0,6272 ha được đặt ở trung tâm xã. Số phòng học đã có: 9 phòng học, 7 phòng chức năng. Có đầy đủ tường rào, hàng rào bao quanh, cổng ngõ, công trình vệ sinh dành riêng cho giáo viên và học sinh.

c/ Phân xá khu Tây và trạm Y tế Ba Vì: Nằm ở phía Bắc trung tâm xã Ba Vì, với diện tích xây dựng khá nhỏ. Cơ sở vật chất còn nhiều hạn chế, trụ sở làm việc còn tạm bợ chưa đáp ứng nhu cầu về y tế theo tình hình chung.

d/ Bưu điện: Bưu điện văn hóa xã có diện tích đất 0,1154 ha, diện tích xây dựng 0,012 ha đảm bảo dịch vụ về bưu chính viễn thông. Cơ sở hạ tầng phục vụ phát triển internet chưa được phát triển, hiện nay trên địa bàn xã đã có 04 điểm dịch vụ internet do tư nhân đầu tư tại thôn Giá Vực.

e/ Cơ sở vật chất văn hóa – thể thao: Hiện tại trên địa bàn xã Ba Vì chưa có nhà văn hóa xã và có 1 sân thể thao mini đối diện trường tiểu học trung tâm xã nhưng hiện nay đang bị các hộ dân lấn chiếm để trồng keo. Toàn xã hiện tại có 6 nhà sinh hoạt cộng đồng, đang trong tình trạng sử dụng tương đối tốt nhưng hiện tại chưa có nhà sinh hoạt nào đạt chuẩn quy định của Bộ VH-TT&DL, có 3 nhà sinh hoạt đạt diện tích khuôn viên 0,05 ha trở lên.

g/ Chợ: Đã được quy hoạch và đầu tư xây dựng chợ trung tâm xã trên

diện tích quy hoạch là 0,53 ha. Hiện nay chợ hoạt động không có hiệu quả, phục vụ chủ yếu nhu cầu thực phẩm của nhân dân vào buổi sáng.

h/ Bến xe: Nằm ở thôn Giá Vực đối diện với chợ xã Ba Vì, với diện tích 0,8952 ha. Hiện tại đáp ứng nhu cầu đậu xe.

i/ Chi nhánh Điện lực Ba Vì: Nằm phía sau bến xe Ba Vì, với diện tích 0,0604 ha, nhà cấp 4, kiên cố.

k/ Đồn công an Ba Vì huyện Ba Tư: Nằm bên cạnh Chi nhánh điện lực Ba Vì, với diện tích 0,2531 ha, nhà cấp 3.

l/ Đội kiểm soát lâm nghiệp huyện Ba Tư: Nằm dọc theo Quốc lộ 24A với diện tích 0,3080 ha, kết cấu nhà cấp 4, kiên cố.

m/ Hạt quản lý đường bộ Ba Vì: Nằm bên cạnh Đội kiểm soát lâm nghiệp huyện Ba Tư với diện tích 0,3126 ha, nhà cấp 4, kiên cố.

## **5. Tình hình xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.**

**5.1. Nền xây dựng:** Xã Ba Vì có địa hình không bằng phẳng nên gặp không ít khó khăn trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng, vì vậy việc san nền, làm móng trước khi xây dựng các công trình hạ tầng cần phải được chú trọng, đảm bảo đúng yêu cầu kỹ thuật.

### **5.2. Thoát nước và vệ sinh môi trường :**

Hiện nay đô thị mới Ba Vì chưa có hệ thống thoát nước chung. Nước mưa chảy theo độ dốc địa hình ra sông suối.

Đô thị mới Ba Vì là thung lũng giáp sông Re phía Tây và nhóm nhánh Nước Têg phía Đông. Đây là hệ thống thoát nước tự nhiên tốt.

Do chưa có hệ thống thoát nước chung, Nước sinh hoạt của các hộ gia đình sau khi xử lý bằng bể tự hoại được thải ra chủ yếu thấm qua đất tự nhiên hoặc xả tự do ra sông suối.



*Mương thoát dọc đường đi Ba Xa*



*Sông Re*

### 5.3. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Quốc lộ 24: Có chiều dài đi qua xã 3,8 km, chiều rộng 7,5 m đã được láng nhựa, hiện đang có kế hoạch mở rộng nâng cấp.

+ Đường huyện: Tuyến ĐH65 (Tuyến đường liên xã Ba Vì đi Ba Xa) phân qua địa phận xã Ba Vì có chiều dài 4,2 km, chiều rộng 4,0 m, tuyến đường hiện nay đã được bê tông hóa 4,2 km đảm bảo cho việc trao đổi hàng hóa giữa 02 xã.

Tuyến đường nội bộ trung tâm thị tứ Ba Vì gồm với chiều dài 2,0km, chiều rộng 9-12m, mặt đường là đường đất, lầy lội vào mùa mưa.

- Giao thông nội bộ: gồm đường trục thôn, xóm; đường ngõ, xóm và đường trục chính nội đồng, với tổng chiều dài 12,76 km; trong đó:

- Đường xã gồm 5 tuyến với tổng chiều dài 6,66 km:

+ Tuyến ĐX66 tuyến nối ĐH65 đi thôn Nước Xuyên với chiều dài 1,34km; rộng 3,5 m, toàn bộ là đường đất.

+ Tuyến ĐX 67 tuyến nối QL24 đi thôn Nước Ui với chiều dài 1,7 km; rộng 3,5 m, được bê tông hóa 0,8 km, còn lại 0,9 km là đường đất.

+ Tuyến ĐX68 tuyến từ Cầu treo – Nước Diêu với chiều dài 1,99km; rộng 3,5 m, toàn bộ là đường đất.

+ Tuyến ĐX69 tuyến nối QL24 đi Mang Lêu (Gò Năng) với chiều dài 0,75km; rộng 3,5m, toàn bộ là đường đất.

+ Tuyến ĐX70 tuyến từ Nước Trét – Gò Vành với chiều dài 0,88km; rộng 3,5m, toàn bộ là đường đất.

- Đường thôn gồm 4 tuyến với tổng chiều dài 4,3 km:

+ Tuyến nối đường nội bộ Ba Vì đi Gò Găng với chiều dài 0,3km; rộng 3,5m, toàn bộ là đường đất.

+ Tuyến từ Nước Ui đến tổ 3 - Nước Kênh dài 1,0 km; rộng 2m, toàn bộ là đường đất.

+ Tuyến từ ngã ba Ông Tuấn đi tổ 3 - Gò Vành dài 1,0 km; rộng 2m, toàn bộ là đường đất.

+ Tuyến từ xóm Ông Ngó đi Gò Gia với chiều dài 2,0 km; rộng 7m, toàn bộ là đường đất.

- Đường ngõ xóm gồm 3 tuyến với tổng chiều dài 1,8 km

+ Tuyến đường Mã Nin –Xóm ông Chè thuộc thôn Gò Vành dài 0,7 km; rộng 4m, toàn bộ là đường đất.

+ Tuyến Nhà văn hóa thôn Mang Đen - xóm ông Lầy thuộc thôn Mang Đen dài 0,5 km; rộng 3m, toàn bộ là đường đất.

+ Tuyến thôn Mang Đen - Xóm Mang Cành thuộc thôn Mang Đen dài 0,6 km; rộng 3m, toàn bộ là đường đất.

+ Đường trục chính nội đồng: do điều kiện đặc điểm là xã miền núi, diện tích ruộng manh mún, nhỏ lẻ, ruộng bậc thang nên nhân dân địa phương sản xuất, vận chuyển sản phẩm nông nghiệp chủ yếu bằng phương pháp thủ công, chưa sử dụng máy móc, xe cơ giới trên đồng ruộng do đó xã chưa có đường nội đồng.

- Hiện nay trên địa bàn xã, tuyến đi Mang Đen và Nước Ui đang sử dụng cầu treo chỉ đảm bảo cho việc đi lại, chưa đảm bảo cho việc vận chuyển hàng hóa của nhân dân nhất là vào mùa mưa lũ.

#### **5.4. Thủy lợi:**

- Đập: Trên địa bàn xã có 2 đập đã được kiên cố gồm đập Ca Dêu ở thôn Mang Đen và đập Vả Rò ở thôn Nước Xuyên , ngoài ra còn 13 đập bồi, cần kiên cố một số đập ở các cánh đồng lớn để đảm bảo đáp ứng yêu cầu sản xuất và dân sinh của nhân dân.

- Tổng chiều dài kênh mương trên địa bàn xã là 19,4 km trong đó kênh mương được KCH là 3 km đạt tỷ lệ 15,46%, cần được đầu tư KCH chiều dài kênh mương còn lại để tránh khỏi tình trạng hạn hán, thiếu nước vào mùa khô.

- Diện tích được tưới nước thường xuyên 196ha/205,5ha đạt 95,4% tổng diện tích.

**5.5. Cấp điện:** Hiện trạng trên địa bàn xã có 06 trạm biến áp và 10,087 km đường dây trung thế; 8,605 km đường dây hạ thế, tỷ lệ hộ dùng điện 1088/1110 đạt tỷ lệ 98%.

**5.6. Cấp nước:** Cấp nước sinh hoạt cho người dân chủ yếu bằng hình thức giếng đào và một số công trình nước sạch tự chảy đáp ứng nhu cầu nước sinh hoạt của nhân dân, cụ thể trên địa bàn xã có 2 công trình cấp nước sinh hoạt nhưng đã bị xuống cấp:

- Công trình nước sinh hoạt tại thôn Nước Ui cấp cho các hộ thôn Nước Ui và Mang Đen.

- Công trình nước sinh hoạt thôn Nước xuyên cấp cho các hộ thuộc thôn Nước Xuyên.

**5.7. Thoát nước thải:** Dân cư chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm xã, các khu dân cư trong thôn, xóm, nước thải sinh hoạt được thoát chung với nước mưa, thải trực tiếp ra môi trường, một phần tự thấm vào đất, một phần thải đổ trực tiếp ra kênh mương, sông suối.

### **5.8. Môi trường:**

- Tỷ lệ hộ sử dụng nước sinh hoạt hợp vệ sinh 70% (777/1.141 hộ). Cấp nước sinh hoạt cho nhân dân chủ yếu bằng hình thức giếng đào và một số công trình nước sạch tự chảy đáp ứng nhu cầu nước sinh hoạt của nhân dân.

- Tỷ lệ hộ có đủ 3 công trình (nhà tắm, hố xí, bể nước) đạt chuẩn 24,1% (268/1.141 hộ).

- Tỷ lệ cơ sở sản xuất chưa đạt tiêu chuẩn môi trường tỷ lệ còn cao, chiếm trên 90%.

- Đối với việc thu gom, trung chuyển rác thải, xã đã phối hợp với ngành môi trường huyện xây dựng kế hoạch thu gom, trung chuyển rác thải về bãi rác ở phía Bắc. Tuy nhiên, hiện trạng bãi rác này là bãi lộ thiên chứ chưa được chôn lấp đúng quy cách nên nguy cơ gây ô nhiễm môi trường là rất lớn.

- Có 1 đài tưởng niệm liệt sỹ tại trung tâm xã.

- Nghĩa trang nhân dân (nghĩa địa): chưa có nghĩa trang được quy hoạch; việc chôn cất còn tùy tiện.

## **III- ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP.**

### **1. Điểm mạnh:**

- Xã Ba Vì với vị thế là xã trung tâm của khu vực phía Tây huyện Ba Tư nằm dọc theo Quốc lộ 24, nối giữa tỉnh Quảng Ngãi với các tỉnh Tây Nguyên nên rất thuận lợi cho sự phát triển và giao lưu kinh tế; nằm ở vị trí có những điều kiện tự nhiên, kỹ thuật và xã hội nội tại, thuận lợi cho sự hình thành phát triển hạ tầng đô thị cũng như phát triển kinh tế xã hội của một đô thị trong tương lai gần.

- Y tế, giáo dục, Thương mại - dịch vụ, Tiểu thủ công nghiệp cũng đã bước đầu hình thành; đây là một trong những yếu tố rất thúc đẩy thuận lợi cho sự phát triển của đô thị.

- Khả năng đất đai xây dựng, phát triển của khu vực trung tâm xã tương đối thuận lợi không đòi hỏi phải có sự chuẩn bị kỹ thuật có qui mô lớn. Địa hình khu vực trung tâm nhìn chung bằng phẳng, có độ dốc vừa phải, rất thuận lợi cho việc xây dựng cơ bản và thoát nước, không phải cải tạo lớn nên kinh phí đầu tư cho cơ sở hạ tầng kỹ thuật ít tốn kém.

## **2. Điểm yếu:**

Tuy có những bước phát triển nhất định, nhưng nhìn chung cơ sở hạ tầng vẫn còn nhiều mặt thiếu thốn cần phải được đầu tư triển khai đồng bộ, ý thức bảo vệ môi trường, cảnh quan đô thị của người dân chưa cao.

- Các công trình cơ quan, công cộng của xã nằm rải rác dọc Quốc lộ 24, phần lớn đã xuống cấp nên việc cải tạo và tổ chức không gian kiến trúc còn nhiều hạn chế

- Dân cư chủ yếu bám theo dọc các trục đường phố và xây dựng chen chúc nên việc cải tạo nâng cấp khó khăn.

- Nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật (nhất là giao thông) đã xuống cấp, hoặc chưa được đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh.

## **3. Cơ hội:**

- Các dự án quan trọng của tỉnh, của Chính phủ thuộc các chương trình 135, 30a, 167 được lồng ghép và đang triển khai tại đô thị mới Ba Vì.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc chương trình Trung tâm cụm xã đã xây dựng xong, tạo động lực phát triển về thương mại dịch vụ hậu cần cho đô thị.

## **4. Thách thức:**

- Đời sống kinh tế, việc làm, thu nhập của đại bộ phận dân cư đô thị và vùng phụ cận nhìn chung còn ở mức thấp, đồng nghĩa với sự hạn chế về nội lực trong việc đầu tư, mở rộng và nâng cấp đô thị trong tương lai.

- Trình độ dân trí còn thấp, hầu hết lao động chưa được đào tạo chuyên môn. Cần có những chính sách đào tạo ngành nghề hợp lý và kịp thời cho nguồn nhân lực tại chỗ.

- So với tiềm năng sẵn có, thực trạng phát triển đô thị của khu vực còn chậm.

## **5. Những vấn đề cần ưu tiên giải quyết:**

- Giải quyết chuyển đổi ngành nghề cho một bộ phận dân cư trong khu vực, nâng cao thu nhập theo các hướng:

+ Chuyên đổi nhanh cơ cấu ngành nghề theo hướng nâng cao tỷ trọng thương mại – dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp và xây dựng; giảm dần tỷ trọng lao động nông lâm nghiệp;

+ Hình thành các trung tâm giáo dục, đào tạo nghề. Ưu tiên đào tạo các bộ phận lao động trong lĩnh vực nông lâm nghiệp bị mất đất trong quá trình xây dựng phát triển đô thị, đủ điều kiện để đáp ứng nhu cầu lao động trong các lĩnh vực thương mại – dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp và xây dựng;

+ Phát triển sản xuất nông nghiệp theo hướng nông nghiệp – đô thị phục vụ đô thị, ứng dụng khoa học công nghệ vào trong sản xuất, chuyển dịch nhanh cơ cấu cây trồng vật nuôi, du nhập giống mới đạt hiệu quả giá trị kinh tế cao trên đơn vị diện tích đất nông nghiệp. Áp dụng mô hình nhà vườn kết hợp trồng trọt chăn nuôi trong sản xuất nông nghiệp.

- Khai thác tiềm năng quỹ đất, cảnh quan sinh thái khu vực. Đầu tư xây dựng các khu thương mại, dịch vụ, tạo quỹ đất ở nhằm thu hút lực lượng lao động và dân cư mới từ các vùng lân cận.

- Xây dựng một trung tâm đô thị ở vùng cao, từng bước hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng đô thị (cả hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội) theo hướng hiện đại, xanh, sạch, đẹp. Đảm bảo cho đô thị phát huy thế mạnh, trở thành vùng động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, an ninh quốc phòng cho khu vực phía Tây huyện Ba Tơ.



**PHẦN III**  
**NỘI DUNG ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH CHUNG**  
**ĐÔ THỊ MỚI BA VÌ HUYỆN BA TƯ.**

**I. ĐỊNH HƯỚNG CHUNG.**

**1. Giới hạn và phạm vi quy hoạch:**

1.1. Phạm vi và ranh giới khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chung Đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tư bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Ba Vì (khoảng 42,94km<sup>2</sup>), với giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp Xã Ba Tiêu.
- + Phía Đông: giáp Xã Ba Nam và Xã Ba Tô.
- + Phía Tây: giáp Huyện Kon Plong, Tỉnh Kon Tum.
- + Phía Nam: giáp Xã Ba Xa và Huyện Kon Plong, Tỉnh Kon Tum.

1.2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch xây dựng tập trung Đô thị mới Ba Vì, huyện Ba Tư bao gồm khu vực có diện tích tự nhiên khoảng 360,7ha, tập trung ở 4 thôn: Giá Vực, Gò Vành, Gò Năng và Măng Đen của xã Ba Vì.

**2. Tính chất:**

**2.1. Các chỉ tiêu, số liệu cụ thể làm rõ tính chất của đô thị:**

- Xã Ba Vì với vị thế là xã trung tâm của khu vực phía Tây huyện Ba Tư nằm dọc theo Quốc lộ 24, nối giữa tỉnh Quảng Ngãi với các tỉnh Tây Nguyên; Có các tuyến đường liên huyện đi các xã trong khu vực.

- Từ lâu (trước 1995) đã được định hướng quy hoạch, phát triển thành trung tâm của cụm xã phía Tây huyện Ba Tư;

- Là xã có sự phát triển kinh tế nổi trội hơn các xã xung quanh; Vị trí thuận lợi cho sự phát triển và giao lưu kinh tế, văn hóa xã hội với các xã lân cận.

- Các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (Y tế, giáo dục, Thương mại - dịch vụ, Tiểu thủ công nghiệp) đã bước đầu hình thành; là một trong những yếu tố rất thúc đẩy thuận lợi cho sự phát triển của đô thị.

- Khả năng đất đai xây dựng, phát triển của khu vực trung tâm xã tương đối thuận lợi.

**2.2. Xác định tính chất đô thị:**

Từ những tiềm năng, lợi thế trên, tính chất của đô thị mới Ba Vì trong thời gian đến được xác định như sau:

- Là đô thị mới, giữ vai trò là trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực phía Tây huyện Ba Tơ, được quy hoạch định hướng phát triển thành đô thị loại V.

- Là đầu mối giao thông quan trọng giữa đô thị mới với các xã, thị trấn trong huyện và giữa tỉnh Quảng Ngãi với các tỉnh Tây Nguyên.

- Là hạt nhân thúc đẩy sự phát triển kinh tế cho các khu vực khác trên địa bàn huyện.

### **3. Cơ sở kinh tế kỹ thuật :**

#### **3.1. Các tác nhân chủ yếu tạo động lực phát triển đô thị mới Ba Vì.**

- Đô thị mới Ba Vì với tính chất là trung tâm của các xã khu vực phía Tây huyện Ba Tơ, có vị trí đầu mối giao lưu thuận lợi với các xã và các trung tâm huyện lỵ lân cận. Kinh tế chủ yếu tập trung vào thương mại dịch vụ; Công nghiệp, Tiểu thủ công nghiệp cũng đã bước đầu hình thành - là một trong những yếu tố rất thúc đẩy thuận lợi cho sự phát triển của đô thị.

- Trong quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội giai đoạn 2011-2020, tầm nhìn đến 2025 của tỉnh Quảng Ngãi, xác định mục tiêu chung cho phát triển các huyện miền núi tỉnh Quảng Ngãi là: “Đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng kinh tế, thực hiện có hiệu quả chương trình giảm nghèo, đưa các huyện miền núi cơ bản thoát khỏi tình trạng sản xuất tự cung, tự cấp, từng bước tiến đến sản xuất hàng hoá; đào tạo nguồn nhân lực, dạy nghề, nâng cao dân trí; đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, nhất là giao thông, thuỷ lợi, điện, thông tin liên lạc, phát thanh truyền hình, trường học, trạm xá, nước sinh hoạt..., ổn định định canh định cư, hạn chế các tập tục lạc hậu; giữ vững ổn định chính trị xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng”. Đây là yếu tố thuận lợi lớn trong việc thu hút đầu tư và các chính sách ưu đãi của Nhà nước, phát huy tiềm năng, thế mạnh phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống của nhân dân.

- Định hướng phát triển đô thị mới Ba Vì trở thành đô thị loại V vào năm 2020.

- Các dự án lớn đã, đang và sắp được tỉnh triển khai đầu tư có tầm ảnh hưởng đến khu vực phía Tây huyện Ba Tơ. Cụ thể:

+ Dự án cải tạo nâng cấp Quốc lộ 24 (trong đó có đoạn đi qua xã Ba Vì nói riêng và huyện Ba Tơ nói chung); đang triển khai.

+ Dự án Nhà máy thủy điện Đăk Re (công suất lắp máy là 60MW có vốn đầu tư khoảng 2.300 tỷ đồng) nằm trên địa bàn 2 tỉnh Kon Tum và Quảng Ngãi; Trong đó, phần diện tích thuộc tỉnh Quảng Ngãi khoảng 28,5 ha, nằm trên địa bàn xã Ba Xa, huyện Ba Tơ; đang triển khai.

+ Dự án đường tránh lũ, cứu hộ, cứu nạn các huyện vùng phía Tây tỉnh Quảng Ngãi (trong đó có đoạn Ba Tơ – Ba Trang, chiều dài tuyến hơn 20km, tổng vốn đầu tư khoảng 40 tỷ đồng, thuộc kế hoạch đầu tư công trung hạn 2016-2020);

+ Dự án mở thiếc tại xã Ba Khâm, huyện Ba Tơ

### **3.2. Tính toán quy mô dân số:**

Quy mô dân số của đô thị mới Ba Vì được xác định theo hai nguồn tăng cơ bản sau:

a/ Tăng tự nhiên:

Căn cứ vào tỉ lệ tăng tự nhiên của những năm gần đây để xác định tỉ lệ tăng dân số tự nhiên bình quân từ nay đến năm 2025, 2035. Dân số tăng tự nhiên của đô thị được tính theo công thức sau:

$$P_{tn} = P_o (1 + \alpha)^n$$

Trong đó:

- $P$ : Dân số năm dự báo, năm  $n$
- $P_o$ : Dân số năm gốc, năm 2013
- $\alpha$ : tỷ lệ tăng dân số tự nhiên
- $n$ : số năm dự báo.
- $P_m$ : dân số tăng cơ học đột biến do nhu cầu lao động.
- $P_u$ : dân số đô thị hoá lân cận nhập vào đô thị

b/ Tăng cơ học:

Căn cứ vào sức hút của đô thị mới cùng với việc phân bố lại dân cư trên địa bàn trong đó có kể đến một bộ phận dân cư từ nông thôn chuyển sang đô thị sinh sống để xác định tỉ lệ tăng dân số cơ học bình quân của đô thị từ nay đến các năm 2025, 2035. Có 2 loại tăng dân số cơ học như sau:

- $P_m$ : dân số tăng cơ học đột biến do nhu cầu lao động.
- $P_u$ : dân số đô thị hoá lân cận nhập vào đô thị

c/ Quy mô dân số dự báo:

$$P = P_{tn} + P_m + P_u$$

- Dân số hiện trạng của toàn xã Ba Vì: 4.313 người (*Nguồn: Niên giám thống kê huyện Ba Tơ năm 2014*), trong đó dân số tại khu vực trung tâm xã (định hướng phát triển thành khu vực đô thị mới Ba Vì) khoảng 3.850 người.

- Dân số của đô thị mới - dự báo đến năm 2025 (bao gồm cả tăng cơ học và tăng tự nhiên) : khoảng 5.000 người.

- Dân số của đô thị mới - dự báo đến năm 2035 (bao gồm cả tăng cơ

học và tăng tự nhiên) : khoảng 6.000 người.

### **3.3. Mô hình quản lý, phát triển đô thị mới Ba Vì:**

Chương trình phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh được duyệt đã định hướng quy hoạch và phát triển toàn xã Ba Vì trở thành một đô thị mới (theo tiêu chuẩn đô thị loại V) và trở thành thị trấn trực thuộc huyện. Đây là định hướng đúng đắn, phù hợp với chủ trương chung của Quốc hội, Chính phủ (không chia tách, hình thành thêm đơn vị hành chính mới).

Thị trấn Ba Vì trong tương lai sẽ tập trung xây dựng tại khu vực lõi trung tâm với diện tích khoảng 360ha; phần còn lại sẽ là các điểm dân cư phân tán ngoài trung tâm thị trấn và đất nông lâm nghiệp.

Sau khi đầu tư xây dựng đạt chuẩn theo quy định và trở thành thị trấn trực thuộc huyện Ba Vì; tiến hành nâng cấp bộ máy hành chính cấp xã của xã Ba Vì thành bộ máy chính quyền đô thị, để thực hiện chức năng quản lý đô thị.

Bộ máy chính quyền (UBND) thị trấn sẽ kết hợp với các Phòng chức năng trực thuộc UBND huyện Ba Vì xây dựng kế hoạch đầu tư phát triển đô thị hợp lý, phù hợp với Chương trình phát triển đô thị chung của toàn tỉnh Quảng Ngãi.

### **4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:**

Căn cứ các quy định chung về thiết kế quy hoạch đô thị, tình hình hiện trạng và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành, xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu để thiết kế đồ án :

- Diện tích đất và tiêu chuẩn đầu người đối với từng loại đất.
- Quy mô dân số, lao động, dịch vụ công cộng.
- Mật độ dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.
- Tầng cao trung bình từng khu vực và toàn khu quy hoạch.
- Các tiêu chuẩn về hạ tầng kỹ thuật : giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước VSMT.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được thống kê theo bảng sau :

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị tính</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Dân số</b>		
1	Tổng dân số (ngắn hạn đến 2025 - dài hạn đến 2035)	người	5.000 - 6.000
2	Mật độ dân số	người/km <sup>2</sup>	120 - 140

<b>II</b>	<b>Sử dụng đất</b>		
1	Diện tích quy hoạch		
1.1	Tổng diện tích nghiên cứu	km <sup>2</sup>	42,94
1.2	Diện tích quy hoạch xây dựng và phát triển đô thị	ha	264
2	Đất xây dựng đô thị (ngắn hạn đến 2025 - dài hạn đến 2035)	ha	70-100
		m <sup>2</sup> /người	140-160
2.1	Đất dân dụng	m <sup>2</sup> /người	100-120
	- Đất đơn vị ở bình quân	m <sup>2</sup> /người	8 - 50
	- Đất cây xanh	m <sup>2</sup> /người	≥ 6
	- Đất giao thông	m <sup>2</sup> /người	≥ 10
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	≥ 4
2.2	Đất ngoài dân dụng	m <sup>2</sup> /người	20 - 40
<b>III</b>	<b>Cơ sở hạ tầng</b>		
<b>A</b>	<b>Hạ tầng xã hội thiết yếu</b>		
1	Giáo dục		
	- Nhà trẻ mẫu giáo	chỗ/1000dân	50
		m <sup>2</sup> /học sinh	15
	- Trường Tiểu học	chỗ/1000dân	65
		m <sup>2</sup> /học sinh	15
	- Trường Trung học cơ sở	chỗ/1000dân	55
		m <sup>2</sup> /học sinh	15
	- Trường Phổ thông trung học	chỗ/1000dân	40
		m <sup>2</sup> /học sinh	15
2	Y tế		
	- Trạm y tế	trạm/1000người	1
	- Phòng khám đa khoa	m <sup>2</sup> /công trình	3000
	- Bệnh viện đa khoa	giường/1000người	4
3	Thể dục thể thao		
	- Sân thể thao cơ bản	m <sup>2</sup> /người	0,6
		ha/công trình	1,0
	- Sân vận động	m <sup>2</sup> /người	0,8
		ha/công trình	2,5
	- Trung tâm TDTT	m <sup>2</sup> /người	0,8
		ha/công trình	3,0
4	Các công trình văn hóa (thư viện, nhà văn hóa, bảo tàng, triển lãm...)	Theo tiêu chuẩn đô thị loại V	

5	Chợ	ha/công trình	0,8-1,5
<b>B</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		
1	Tỉ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	% đất XD đô thị	$\geq 16$
2	Mật độ đường giao thông	km/km <sup>2</sup>	$\geq 8$
3	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ng.đêm	80-100
4	Cấp điện		
	- Sinh hoạt	W/người	200-330
	- Công trình công cộng, dịch vụ	% phụ tải điện SH	30
	- Sản xuất công nghiệp, kho tàng	KW/ha	50 - 250
5	Mật độ đường công thoát nước chính	km/km <sup>2</sup>	$\geq 3$
6	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% nước cấp SH	$\geq 40$
7	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm Tỉ lệ thu gom	0,8 - 1 $\geq 85\%$

## II. PHÂN KHU CHỨC NĂNG.

- Khu trung tâm hành chính: chuyển dời trụ sở UBND xã hiện trạng, đầu tư và xây dựng thành khu trung tâm hành chính của đô thị (gồm Đảng ủy, HĐND và UBND), bố trí dọc theo tuyến Quốc lộ 24, cạnh khu công viên cây xanh trung tâm. (riêng công trình đã triển khai xây dựng tại khu vực bến xe cũ dự kiến sẽ chuyển giao cho một đơn vị có chức năng phù hợp để sử dụng).

- Khu văn hoá - giáo dục, y tế : phát triển trên cơ sở các công trình hiện trạng; nâng cấp và mở rộng các trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông đảm bảo phục vụ cho đô thị trong tương lai. Phát triển thêm các công trình nhỏ tại các khu ở (nhà trẻ, trường mẫu giáo). Mở rộng và nâng cấp trạm y tế xã lên thành trung tâm y tế của khu vực. Quy hoạch xây dựng mới một khu thể dục thể thao cho đô thị tại khu vực phía Nam trường trung học cơ sở.

- Khu công viên được quy hoạch bố trí tập trung tại khu vực trung tâm đô thị; kết hợp tổ chức dải cây xanh dọc theo hai bên bờ các sông, suối trong khu vực trung tâm đô thị nhằm khai thác điều kiện cảnh quan khu vực, góp phần cải tạo môi trường.

- Phát triển khu vực phía Tây sông Re, kéo dài dọc theo trục đường liên thôn.

- Các khu ở được bố trí xen kẽ, kết hợp các khu ở hiện có của đô thị

mới và quy hoạch mở rộng về hai phía của Quốc lộ 24 và khu vực phía Tây sông Re.

- Các khu chức năng khác của đô thị được bố trí xen kẽ trong các khu vực dân cư trên các trục lộ chính.

Trong mỗi khu vực dân cư đều có bố trí nhà trẻ, mẫu giáo, công trình công cộng dịch vụ thiết yếu; Bên cạnh đó trong các lõi dân cư có bố trí xen lẫn các khu cây xanh, vườn dạo nhằm đảm bảo cho chu cầu học tập của trẻ em cũng như đáp ứng cho nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của người dân.

### III. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI.

Ba Vì là một xã có nhiều đặc trưng của khu vực miền núi, với địa hình chia cắt (bởi các sông, suối...), không bằng phẳng như khu vực đồng bằng; dân cư phân tán; phần lớn dân cư là người đồng bào dân tộc, có phong tục tập quán, nếp sống đặc thù (nhà ở phải kết hợp vườn, trồng trọt, canh tác, nuôi gia súc... trong vườn nhà).

Chính vì vậy, mô hình nhà ở, diện tích đất ở cũng như các chỉ tiêu khác về đất xây dựng đô thị cũng có sự khác biệt, lớn hơn nhiều so với các đô thị đồng bằng. Tuy nhiên, các chỉ tiêu này cũng vẫn được nghiên cứu kỹ lưỡng, vừa đảm bảo phù hợp với phong tục, tập quán, đặc trưng địa hình, vừa phải đảm bảo không vượt quá cao so với Quy chuẩn quy định.

Trên cơ sở xác định nhu cầu sử dụng đối với từng loại đất, xác định các khu vực phát triển đô thị, đồ án quy hoạch tính toán và cân bằng nhu cầu sử dụng đất của đô thị mới Ba Vì đến năm 2035 theo bảng sau:

TT	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
<b>A</b>	<b>KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ</b>	<b>360.70</b>	<b>100.00</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở CÁC LOẠI</b>	<b>124.48</b>	<b>34.51</b>
	Đất nhà phố, liên kế	26.27	
2	Đất ở nhà vườn, biệt thự	98.21	
<b>II</b>	<b>ĐẤT HÀNH CHÍNH SỰ NGHIỆP</b>	<b>3.19</b>	<b>0.88</b>
	UBND thị trấn	0.57	
	Khu vực Hạt quản lý đường bộ	0.86	
	Khu vực Công an + công trình HC dự kiến	1.31	
	Trạm Khuyến nông	0.45	
<b>III</b>	<b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>	<b>4</b>	<b>1.11</b>
	Nhà trẻ - mẫu giáo - vườn hoa cây xanh	0.44	
	Nhà trẻ - mẫu giáo	0.16	
	Cụm Trường THPT, THCS, Tiểu học, MG	2.87	

	Nhà trẻ - mẫu giáo	0.18	
	Trường Tiểu học thị trấn (cơ sở 2)	0.35	
<b>IV</b>	<b>Y TẾ</b>	<b>0.8</b>	<b>0.22</b>
<b>V</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ</b>	<b>3.56</b>	<b>0.99</b>
<b>VI</b>	<b>ĐẤT VĂN HÓA</b>	<b>0.65</b>	<b>0.18</b>
<b>VII</b>	<b>ĐẤT SẢN XUẤT TTCN</b>	<b>3</b>	<b>0.83</b>
<b>VIII</b>	<b>CÂY XANH - TDTT</b>	<b>35.8</b>	<b>9.93</b>
<b>IX</b>	<b>GIAO THÔNG</b>	<b>34.93</b>	<b>9.68</b>
	Giao thông đô thị	25.05	
	Giao thông đối ngoại	9.88	
<b>X</b>	<b>ĐẤT DỰ PHÒNG</b>	<b>14.05</b>	<b>3.90</b>
<b>XI</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>113.05</b>	<b>31.34</b>
<b>XII</b>	<b>ĐẤT MẶT NƯỚC TRONG ĐÔ THỊ</b>	<b>17.39</b>	<b>4.82</b>
<b>XIII</b>	<b>ĐẤT KHÁC (chưa SD, đồi núi, bãi bồi...)</b>	<b>5.80</b>	<b>1.61</b>
<b>B</b>	<b>KHU VỰC NGOÀI TRUNG TÂM ĐÔ THỊ</b>	<b>3933.30</b>	
<b>I</b>	<b>ĐẤT Ở NÔNG THÔN</b>	<b>26.89</b>	
<b>II</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>0.81</b>	
<b>III</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG</b>	<b>10.2</b>	
<b>IV</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>565.25</b>	
<b>V</b>	<b>ĐẤT ĐỒI NÚI, RỪNG SẢN XUẤT</b>	<b>3260.59</b>	
<b>VI</b>	<b>ĐẤT MẶT NƯỚC</b>	<b>69.56</b>	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4294</b>	

Phương án quy hoạch sử dụng đất có dự kiến lấy một phần diện tích đất nông nghiệp để chuyển mục đích, phục vụ xây dựng và phát triển đô thị. Việc khai thác, sử dụng đất nông nghiệp trong khu vực quy hoạch được thực hiện đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Không khai thác, sử dụng các diện tích đất nông nghiệp đã nằm trong quy hoạch đất lúa. Ưu tiên chỉ chuyển đổi đất nông nghiệp năng suất thấp, canh tác kém hiệu quả sang đất xây dựng đô thị.

- Việc chuyển đổi phải thực hiện tuân tự, theo kế hoạch hợp lý, không chuyển đổi ồ ạt, cùng lúc; không làm xáo trộn lớn đến hoạt động sản xuất, sinh sống của người dân.

- Chuyển đổi đất nông nghiệp phải gắn liền với công tác chuyển đổi cơ cấu lao động nông nghiệp, phải đảm bảo người lao động phải được hỗ trợ, có việc làm mới sau khi bị thu hồi đất.

- Lốp đất mặt trồng cây (sau khi bóc hữu cơ để san nền xây dựng) phải được tái sử dụng hợp lý; ưu tiên sử dụng làm đất trồng cây xanh đô thị (trong khu vực công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố), hoặc chuyển tới các khu vực canh tác nông nghiệp khác.



**BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT  
CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC Ô PHỐ**

<b>TT</b>	<b>KÍ HIỆU</b>	<b>CHỨC NĂNG</b>	<b>DIỆN TÍCH (HA)</b>	<b>TẦNG CAO (TẦNG)</b>	<b>MĐXD GỘP TỐI ĐA (%)</b>	<b>HỆ SỐ SĐĐ max</b>
<b>A</b>	<b>KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ</b>		<b>360.70</b>			
<b>I</b>		<b>ĐẤT Ở CÁC LOẠI</b>	<b>124.48</b>			
<b>1</b>		<b>ĐẤT NHÀ PHỐ, LIÊN KẾ</b>	<b>26.27</b>			
	LK1	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.67	2-4	75	3
	LK2	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.33	2-4	75	3
	LK3	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.30	2-4	75	3
	LK4	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.45	2-4	75	3
	LK5	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.25	2-4	75	3
	LK6	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	0.86	2-4	75	3
	LK7	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.19	2-4	75	3
	LK8	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	2.77	2-4	75	3
	LK9	Đất ở quy hoạch mới	2.32	2-4	75	3
	LK10	Đất ở hiện trạng	0.82	2-4	75	3
	LK11	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.09	2-4	75	3
	LK12	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.70	2-4	75	3
	LK13	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.79	2-4	75	3
	LK14	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	1.74	2-4	75	3
	LK15	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	2.64	2-4	75	3
	LK16	Đất ở hiện trạng + quy hoạch mới	2.35	2-4	75	3
<b>2</b>		<b>ĐẤT Ở NHÀ VƯỜN, BIỆT THỰ</b>	<b>98.21</b>			
	NV1	Đất ở nhà vườn, biệt thự	5.05	1-3	60	1.8
	NV2	Đất ở nhà vườn, biệt thự	2.88	1-3	60	1.8
	NV3	Đất ở nhà vườn, biệt thự	3.60	1-3	60	1.8
	NV4	Đất ở nhà vườn, biệt thự	4.20	1-3	60	1.8
	NV5	Đất ở nhà vườn, biệt thự	4.03	1-3	60	1.8
	NV6	Đất ở nhà vườn, biệt thự	3.81	1-3	60	1.8
	NV7	Đất ở nhà vườn, biệt thự	1.80	1-3	60	1.8
	NV8	Đất ở nhà vườn, biệt thự	4.57	1-3	60	1.8
	NV9	Đất ở nhà vườn, biệt thự	4.34	1-3	60	1.8
	NV10	Đất ở nhà vườn, biệt thự	2.04	1-3	60	1.8
	NV11	Đất ở nhà vườn, biệt thự	4.25	1-3	60	1.8
	NV12	Đất ở nhà vườn, biệt thự	2.62	1-3	60	1.8
	NV13	Đất ở nhà vườn, biệt thự	2.91	1-3	60	1.8
	NV14	Đất ở nhà vườn, biệt thự	2.37	1-3	60	1.8

TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	TẦNG CAO (TẦNG)	MĐXD GỘP	HỆ SỐ SDD max
	NV15	Đất ở nhà vườn, biệt thự	1.31	1-3	60	1.8
	NV16	Đất ở nhà vườn, biệt thự	9.34	1-3	60	1.8
	NV17	Đất ở nhà vườn, biệt thự	9.57	1-3	60	1.8
	NV18	Đất ở nhà vườn, biệt thự	6.37	1-3	60	1.8
	NV19	Đất ở nhà vườn, biệt thự	1.88	1-3	60	1.8
	NV20	Đất ở nhà vườn, biệt thự	6.93	1-3	60	1.8
	NV21	Đất ở nhà vườn, biệt thự	1.95	1-3	60	1.8
	NV22	Đất ở nhà vườn, biệt thự	2.67	1-3	60	1.8
	NV23	Đất ở nhà vườn, biệt thự	9.72	1-3	60	1.8
<b>II</b>		<b>ĐẤT HÀNH CHÍNH SỰ NGHIỆP</b>	<b>3.19</b>			
	CQ1	UBND thị trấn	0.57	3-5	40-60	1.2
	CQ2	Khu vực Hạt quản lý đường bộ	0.86	3-5	40-60	1.2
	CQ3	Khu vực Công an + công trình HC dự kiến	1.31	3-5	40-60	1.2
	CQ4	Trạm Khuyến nông	0.45	3-5	40-60	1.2
<b>III</b>		<b>ĐẤT GIÁO DỤC</b>	<b>4</b>			
	GD1	Nhà trẻ - mẫu giáo - vườn hoa cây xanh	0.44	1-3	40	1.2
	GD2	Nhà trẻ - mẫu giáo	0.16	1-3	40	1.2
	GD3	Cụm Trường THPT, THCS, Tiểu học, MG	2.87	1-4	40	1.6
	GD4	Nhà trẻ - mẫu giáo	0.18	1-3	40	1.2
	GD5	Trường Tiểu học thị trấn (cơ sở 2)	0.35	1-4	40	1.6
<b>IV</b>		<b>Y TẾ</b>	<b>0.8</b>			
	YTE1	Trung tâm Y tế đô thị	0.8	2-4	40	1.6
<b>V</b>		<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>3.56</b>			
	CC1	Công trình công cộng + dịch vụ	0.62	1-5	70	3.5
	CC2	Công trình công cộng quy hoạch	0.95	1-5	70	3.5
	CC3	Chợ Ba Vì	0.63	1-5	70	3.5
	CC4	Bưu điện + Nhà văn hóa	0.41	1-5	70	3.5
	CC5	Công trình công cộng quy hoạch	0.37	1-5	70	3.5
	CC6	Công trình công cộng quy hoạch	0.58	1-5	70	3.5
<b>VI</b>		<b>ĐẤT VĂN HÓA</b>	<b>0.65</b>			
	VH	Di tích Giá Vực + Đài tưởng niệm LS	0.65	1-3	40	1.2
<b>VII</b>		<b>ĐẤT SẢN XUẤT TTCN</b>	<b>3</b>			
	CN1	Khu vực sản xuất CN - TTCN	3.00	1-3	60	1.8

TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	TẦNG CAO (TẦNG)	MĐXD GỘP	HỆ SỐ SDD max
<b>VIII</b>		<b>CÂY XANH - TDTT</b>	<b>35.8</b>			
	TDTT	Khu thể thao huyện	3.73	1-3	40	1.2
	CX1	Cây xanh cảnh quan ven sông, suối	3.73	1	5	0.05
	CX2	Cây xanh vườn hoa	0.57	1	5	0.05
	CX3	Cây xanh cảnh quan ven sông, suối	1.78	1	5	0.05
	CX4	Cây xanh cảnh quan ven sông, suối	2.81	1	5	0.05
	CX5	Công viên cây xanh trung tâm	1.53	1	5	0.05
	CX6	Công viên cây xanh trung tâm	1.72	1	5	0.05
	CX7	Cây xanh cảnh quan ven sông, suối	2.80	1	5	0.05
	CX8	Cây xanh cảnh quan ven sông, suối	1.46	1	5	0.05
	CX9	Cây xanh cảnh quan ven sông, suối	1.52	1	5	0.05
	CX10	Cây xanh cảnh quan ven sông	9.95	1	5	0.05
	CX11	Cây xanh cảnh quan ven sông	4.20	1	5	0.05
<b>IX</b>		<b>GIAO THÔNG</b>	<b>34.93</b>			
		Giao thông đô thị	25.05			
		Giao thông đối ngoại	9.88			
<b>X</b>		<b>ĐẤT DỰ PHÒNG</b>	<b>14.05</b>			
	DP1	Dự phòng phát triển	0.82			
	DP2	Dự phòng phát triển	3.16			
	DP3	Dự phòng phát triển	2.72			
	DP4	Dự phòng phát triển	3.76			
	DP5	Dự phòng phát triển	3.59			
<b>XI</b>		<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>113.05</b>			
	L1	Đất nông nghiệp	2.05			
	L2	Đất nông nghiệp	6.68			
	L3	Đất nông nghiệp	12.67			
	L4	Đất nông nghiệp	7.03			
	L5	Đất nông nghiệp	8.52			
	L6	Đất nông nghiệp	9.04			
	L7	Đất nông nghiệp	5.35			
	L8	Đất nông nghiệp	18.50			
	L9	Đất nông nghiệp	8.81			
	L10	Đất nông nghiệp	20.94			

TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG	DIỆN TÍCH (HA)	TẦNG CAO (TẦNG)	MĐXD GỘP	HỆ SỐ SDD max
	L11	Đất nông nghiệp	7.27			
	L12	Đất nông nghiệp	3.19			
	L13	Đất nông nghiệp	3.00			
<b>XII</b>		<b>MẶT NƯỚC TRONG ĐÔ THỊ</b>	<b>17.39</b>			
	MN1		4.34			
	MN2		10.49			
	MN3		2.56			
<b>XIII</b>		<b>ĐẤT KHÁC (chưa SD, đồi núi, bãi bồi...)</b>	<b>5.80</b>			
<b>B</b>		<b>KHU VỰC NGOÀI TRUNG TÂM ĐÔ THỊ</b>	<b>3933.30</b>			
<b>I</b>		<b>ĐẤT Ở NÔNG THÔN</b>	<b>26.89</b>			
	NV24	Đất ở nhà vườn nông thôn	3.74	1-3	60	1.8
	NV25	Đất ở nhà vườn nông thôn	8.12	1-3	60	1.8
	NV26	Đất ở nhà vườn nông thôn	7.68	1-3	60	1.8
	NV27	Đất ở nhà vườn nông thôn	2.96	1-3	60	1.8
	NV28	Đất ở nhà vườn nông thôn	2.41	1-3	60	1.8
	NV29	Đất ở nhà vườn nông thôn	1.98	1-3	60	1.8
<b>II</b>		<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG</b>	<b>0.81</b>			
	CC7	Công trình công cộng phục vụ điểm dân cư	0.81	1-5	70	3.5
<b>III</b>		<b>ĐẤT GIAO THÔNG, HẠ TẦNG</b>	<b>10.2</b>			
<b>IV</b>		<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>565.25</b>			
<b>V</b>		<b>ĐẤT ĐỒI NÚI, RỪNG SẢN XUẤT</b>	<b>3260.59</b>			
<b>VI</b>		<b>ĐẤT MẶT NƯỚC</b>	<b>69.56</b>			
		<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4294</b>			

#### IV. QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.

##### 1. Định hướng chung.

Tổ chức không gian kiến trúc Trung tâm đô thị mới Ba Vì dựa vào trục Quốc lộ 24, trục đường đi xã Ba Xa, các trục chính mới hình thành và cảnh quan khu vực sông Re làm cơ sở cho việc phân khu chức năng và bố cục không gian kiến trúc đô thị.

- Các khu dân cư được tổ chức theo các dạng hình thức khác nhau: nhà ở dạng ô phố thương mại, nhà ở liên kế có sân vườn và nhà ở dạng vườn, tạo nên các không gian ở khác nhau tùy theo thị hiếu của người sử dụng và làm phong phú sinh động cho bộ mặt kiến trúc đô thị.

- Tại điểm giao nhau trên trục chính tổ chức các tụ điểm không gian với các công trình độc lập hoặc hợp khối tạo điểm nhấn cho không gian kiến trúc đô thị.

## **2. Khu trung tâm:**

Về mặt phân khu chức năng trong khu trung tâm đô thị: đồ án nói chung phát triển trên cơ sở đã được định hình từ phương án quy hoạch Trung tâm cụm xã Ba Vì đã được duyệt. Tuy nhiên sau nhiều năm thực hiện quy hoạch, việc xây dựng các công trình chính trị, trụ sở cơ quan, công trình công cộng, ... có những thay đổi nên đồ án một số điều chỉnh cập nhật và bổ sung thêm công trình.

So với quy hoạch Trung tâm cụm xã Ba Vì, một số công trình xây dựng mới cần bổ sung vào trong quy hoạch như Khu trung tâm hành chính đô thị mới, Khu thể dục thể thao, Trung tâm y tế, công viên cây xanh trung tâm....

Các khu vực phía Nam, phía Bắc, phía Đông, và phía Tây sông Re được phát triển cùng khu trung tâm đô thị mới tạo thành hệ thống trung tâm đô thị. Các trung tâm này liên hệ bằng các trục phố chính hiện tại trên cơ sở mở rộng, kéo dài kết hợp với các trục đường sẽ mở mới. Việc xây dựng các công trình hành chính, văn hoá, dịch vụ công cộng ... cùng với các dãy nhà ở kiên cố kiến trúc hợp lý dọc phố liên tục sẽ góp phần nâng cấp, chỉnh trang bộ mặt trung tâm, bộ mặt đường phố đô thị hoàn thiện.

## **3. Hệ thống cây xanh.**

Khu công viên cây xanh chính được quy hoạch bố trí tập trung tại khu vực trung tâm đô thị; kết hợp tổ chức dải cây xanh dọc theo hai bên bờ các sông, suối trong khu vực trung tâm đô thị nhằm khai thác điều kiện cảnh quan khu vực, góp phần cải tạo môi trường.

Khai thác cảnh quan mặt nước sông Re và các suối khác trong khu vực trung tâm đô thị; bố trí thêm dải công viên cây xanh kết hợp với hệ thống mặt nước trong đô thị - tạo thành tổng thể cảnh quan cây xanh mặt nước, môi trường hài hòa.

Bố trí xen lẫn trong các lõi dân cư một số khu cây xanh, vườn dạo nhằm đảm bảo cho nhu cầu vui chơi, học tập của trẻ em cũng như đáp ứng cho nhu cầu nghỉ ngơi giải trí của người dân.

#### **4. Khu dân cư:**

Đô thị mới Ba Vì nằm trong khu vực miền Trung có cường độ bức xạ nhiệt lớn, khí hậu nóng nhiều, hơn nữa đây là đô thị nhỏ, ngoài những dải dân cư bám theo các trục đường thì những lối ô phố phía sau và các khu vực ven nên duy trì hình thức nhà vườn với diện tích đất rộng có thể từ 200 – 400m<sup>2</sup>/hộ ; nhưng trong đó đất xây dựng nhà ở chỉ khoảng 80 – 120m<sup>2</sup>/hộ, phần còn lại là đất làm kinh tế gia đình vừa phục vụ cho đô thị, vừa tạo một môi trường hợp lý cho các khu dân cư. Bên cạnh đó cần mở thêm đường sá trong các khu vực đó để có thể đầu tư dễ dàng hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm phục vụ đời sống dân sinh.

- Đối với các khu ở bám theo trục đường hiện trạng: Về cơ bản vẫn giữ chức năng ở, cải tạo và xây xen, chỉ giải toả các hộ do mở rộng trục lộ và xây dựng các công trình công cộng. Từng bước cải tạo nâng cấp chỉnh trang, hoàn thiện công trình, khuyến khích các hộ dân đầu tư nâng tầng kết hợp vừa là nhà ở vừa là cửa hàng dịch vụ buôn bán nhằm nâng cao điều kiện sinh hoạt đô thị.

- Đối với các dãy nhà ở dọc theo các trục phố mới hình thành: Kiến nghị xây dựng nhà ở dạng phố thương mại và nhà ở chia lô liên kế có sân vườn. Diện tích bình quân cho mỗi hộ xây dựng nhà phố từ 120 – 150 m<sup>2</sup> và mỗi hộ xây dựng nhà ở chia lô liên kế có sân vườn từ 150 – 200m<sup>2</sup>. Tầng cao xây dựng từ 1 – 2 tầng.

- Đối với khu nhà vườn hiện hữu : Vẫn giữ nguyên hiện trạng nhà vườn, cải tạo mở rộng một số ngõ hẻm, mở thêm một số tuyến đường nội bộ vào các khu nhà ở nhằm đảm bảo điều kiện đi lại ăn ở của người dân cũng như các điều kiện an toàn vệ sinh môi trường đô thị, kiến trúc cảnh quan.

#### **5. Khu vực sản xuất tập trung của đô thị:**

Quy hoạch xây dựng khu vực sản xuất tập trung tại phía Bắc đô thị, phục vụ di dời, bố trí các cơ sở sản xuất vừa và nhỏ; ưu tiên bố trí các ngành nghề chế biến và các loại hình công nghiệp sạch, ít ô nhiễm. Giai đoạn dài hạn, phát triển thành cụm công nghiệp địa phương.

## **V. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

### **1. Nguyên tắc chung:**

Bên cạnh việc phát triển kinh tế, phát triển hạ tầng, việc xây dựng bộ mặt và không gian của đô thị Ba Vì là điều cần thiết. Thiết kế đô thị cần gắn liền với các yếu tố văn hóa, xã hội và môi trường đô thị, nhằm tạo ra một đô thị hiện đại, có bản sắc và sức hấp dẫn riêng của địa phương.

Với cảnh quan thiên nhiên có nhiều sông, suối, núi, đồi; có vị trí là đầu mối giao thông giữa các xã Tây Nam của huyện Ba Tư và là cửa ngõ vào tỉnh Quảng Ngãi từ Tây Nguyên, xây dựng hình ảnh, cảnh quan đô thị Ba Vì đặc sắc không chỉ tạo lập không gian sống chất lượng cho người dân đô thị, mà còn thu hút khách du lịch, góp phần phát triển bền vững cho đô thị.

Dưới đây là các nguyên tắc cơ bản nhằm xây dựng cảnh quan cho đô thị Ba Vì mà chính quyền, các doanh nghiệp đầu tư trong tương lai và người dân cùng quan tâm:

(1) Đối với khu vực trung tâm đô thị, đặc biệt là các khu vực dọc các trục đường chính, các khu vực điểm nhấn như quảng trường, v.v...: Tạo dựng cảnh quan đô thị sôi động hơn phù hợp với vai trò đô thị trung tâm của các xã khu vực phía Tây huyện Ba Tư.

(2) Coi trọng sự liên kết giữa thiên nhiên (Rừng núi xung quanh, cảnh quan sông Re và các suối khác,..) với các khu vực chức năng chính trong đô thị. Khai thác những điều kiện cảnh quan khu vực, trong đó thể hiện được tính trội của không gian xanh.

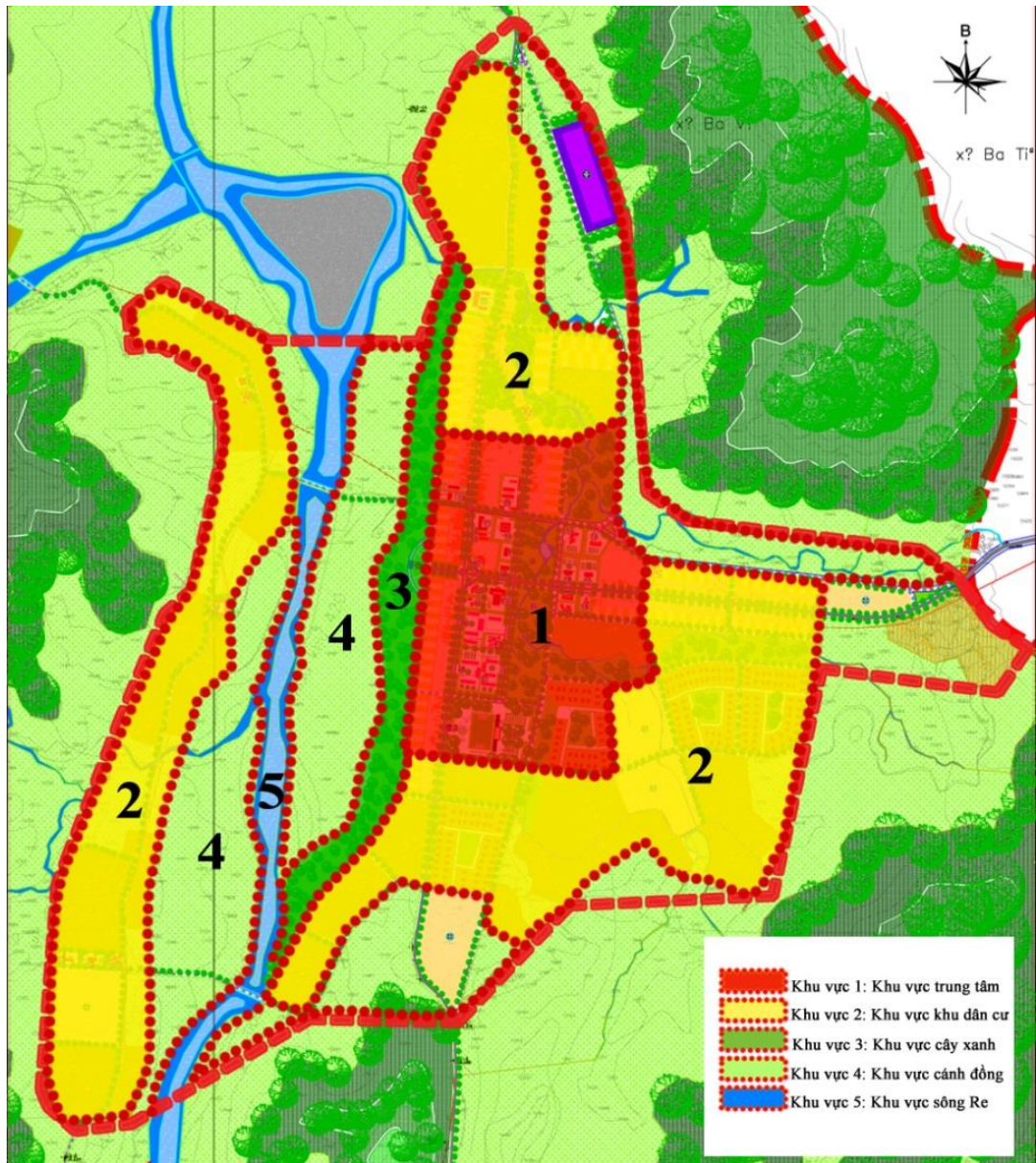
(3) Bố trí các trọng điểm phát huy giá trị các không gian ở truyền thống (Cần có nghiên cứu sâu sắc giữa việc xây dựng hình ảnh và nét văn hóa truyền thống đặc trưng của các dân tộc trên địa bàn đô thị) và các công trình điểm nhấn nhằm hình thành cảnh quan biểu đạt được rõ nét bản sắc văn hóa.

(4) Phát huy mạng lưới mặt nước và cây xanh, tạo lập cảnh quan không gian sinh hoạt gần gũi với thiên nhiên.

### **2. Tổ chức phân vùng kiến trúc cảnh quan đô thị:**

Dựa vào các đặc điểm sử dụng đất trong hiện trạng và tương lai, đồng thời tuân thủ theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về thiết kế đô thị tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 để chia khu quy hoạch thành 04 phân khu kiến trúc cảnh quan (Gồm khu vực trung tâm đô thị hiện hữu, khu vực dự kiến phát triển, khu vực cảnh quan (Cây xanh, sông, suối) và khu vực bảo tồn đất nông lâm nghiệp), lập minh họa đô thị cũng như định hướng phát triển

không gian kiến trúc cảnh quan của từng phân khu theo tính chất, mục tiêu phát triển riêng của phân khu đó.

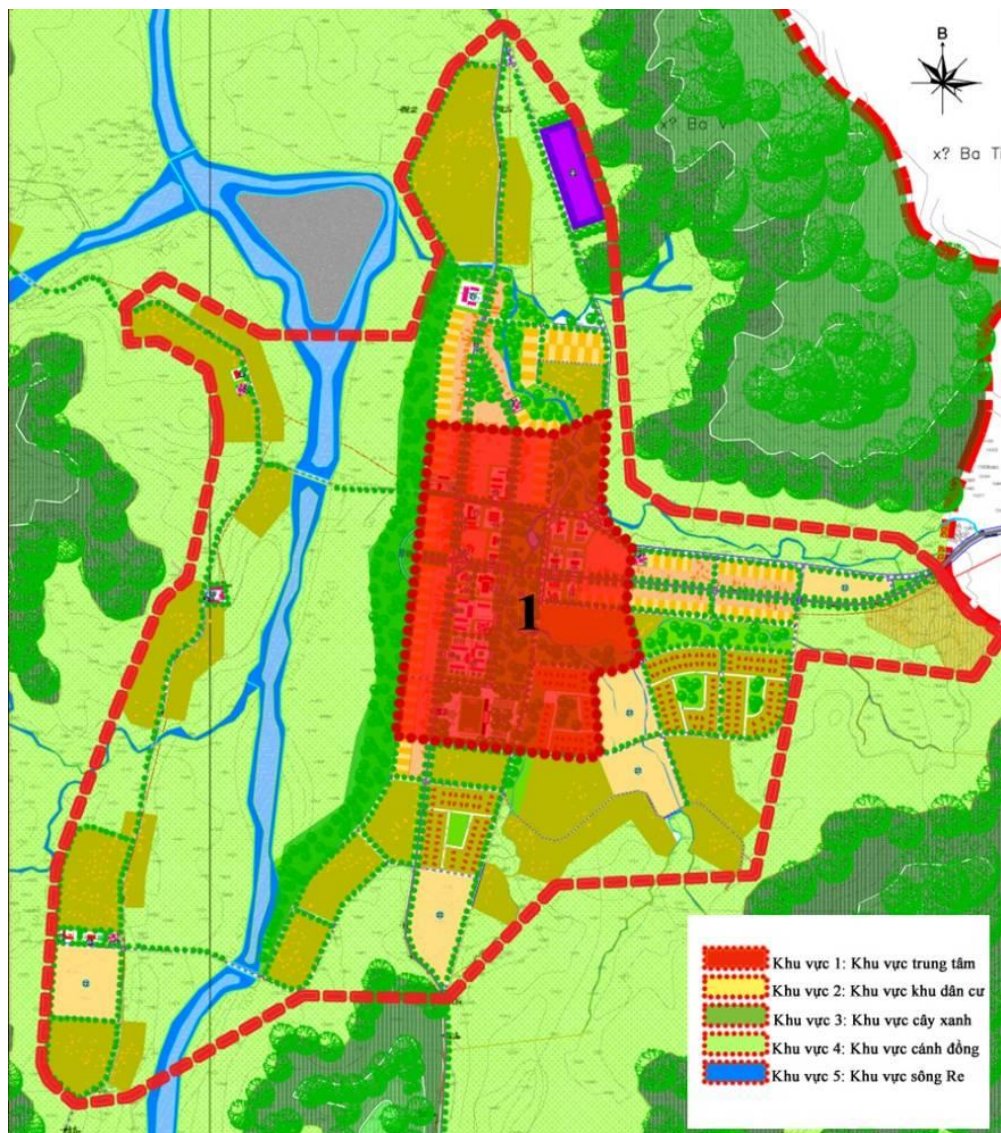


SƠ ĐỒ PHÂN VÙNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ



### 3. Định hướng về hình ảnh đô thị và không gian kiến trúc theo tính chất, mục tiêu phát triển của từng khu vực.

#### 3.1. Khu vực trung tâm đô thị hiện hữu



Hình: Khu vực nội đô hiện hữu

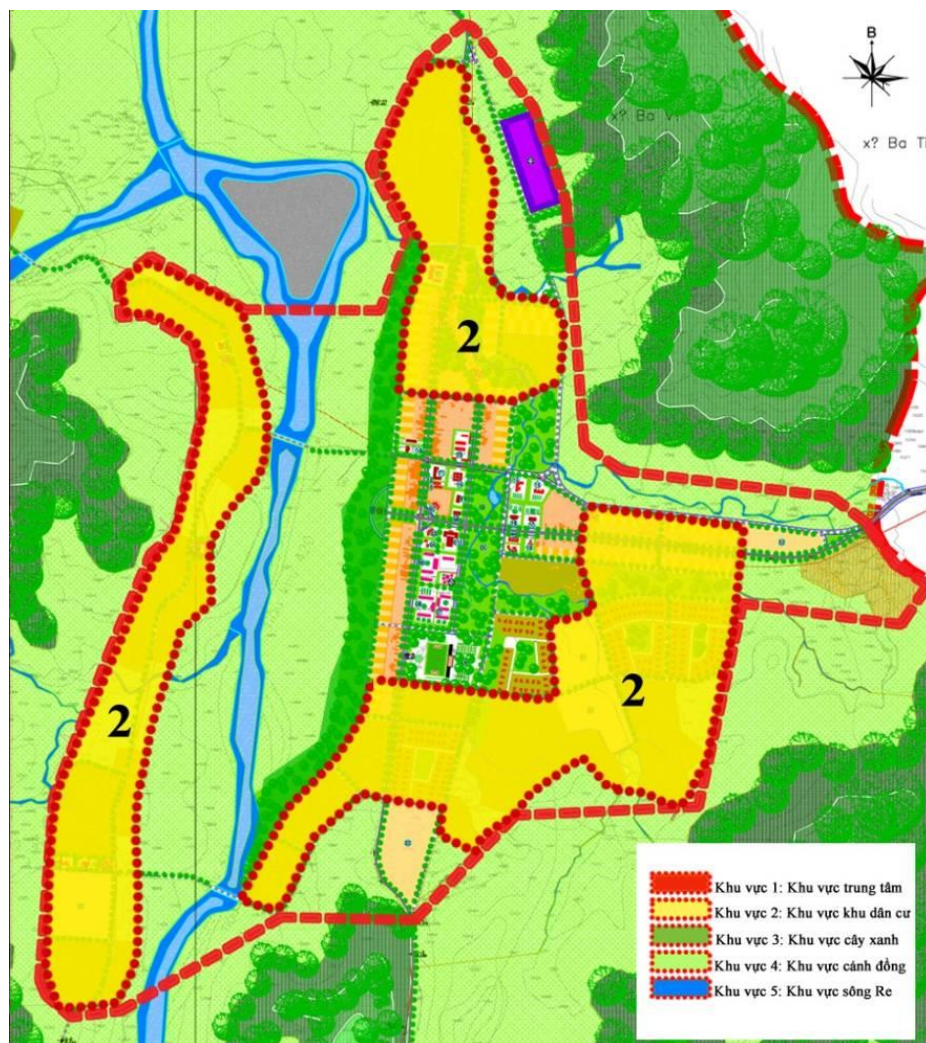
Khu vực phát triển hiện hữu nằm phía Đông sông Re, dọc trục Quốc lộ 24 và trục đường ĐH65 đi xã Ba Xa. Hiện trạng khu vực là nơi tập trung nhiều công trình công cộng và các khu dân cư với mật độ cao. Trong tương lai, đây sẽ là khu vực bao gồm trung tâm hành chính tổng hợp của đô thị mới Ba Vi (Trung tâm thể thao, trung tâm văn hóa, các khu vực giáo dục, y tế,...).

Là khu vực tập trung nhiều công trình công cộng cấp đô thị, khu vực lõi trung tâm sẽ là bộ mặt tiêu biểu của toàn đô thị với các công trình hiện đại, cần chú trọng hình khối, màu sắc công trình, mật độ xây dựng cần tuân thủ theo đúng quy hoạch chung, quy chế quản lý đô thị, cũng như các tiêu chuẩn,

quy chuẩn hiện hành. Để đảm bảo hài hòa cân bằng nhịp sống ban ngày và ban đêm khu vực lõi trung tâm, các khu vực công cộng được chú trọng quản lý thiết kế công trình mang tính kết nối khu vực cao. Các công trình hạn chế tối đa việc xây dựng tường rào cứng, sử dụng các loại bờ rào xanh, sinh thái, thấp, tượng trưng để tăng sự gần gũi của không gian đô thị. Các công trình công cộng khi xây dựng cần ý thức trách nhiệm cao của việc đóng góp cảnh quan của công trình mình vào cảnh quan chung của khu trung tâm đô thị cũng như toàn đô thị mới Ba Vì. Các hạng mục hạ tầng khu vực lõi trung tâm cần được ưu tiên đầu tư đồng bộ.

Các khu vực dân cư trong khu vực trung tâm chủ yếu bám dọc theo tuyến đường chính của đô thị. Khuyến khích phát triển các loại hình nhà ở hiện đại, kết hợp với phát triển kinh tế thương mại – dịch vụ.

### 3.2. Khu vực dự kiến phát triển mới (Gồm các khu vực phát triển mới và các khu vực dân cư hiện hữu mở rộng xung quanh trung tâm đô thị mới Ba Vì).



Hình: Khu vực dự kiến phát triển mới.

Phát triển các vệt đất ở mới dọc theo các khu vực dân cư bám theo trục đường QL 24 và trục đường đi xã Ba Xa. Các khu vực này sẽ phát triển các loại hình nhà kiểu mẫu, với mật độ xây dựng cao tạo bộ mặt hiện đại cho toàn đô thị.

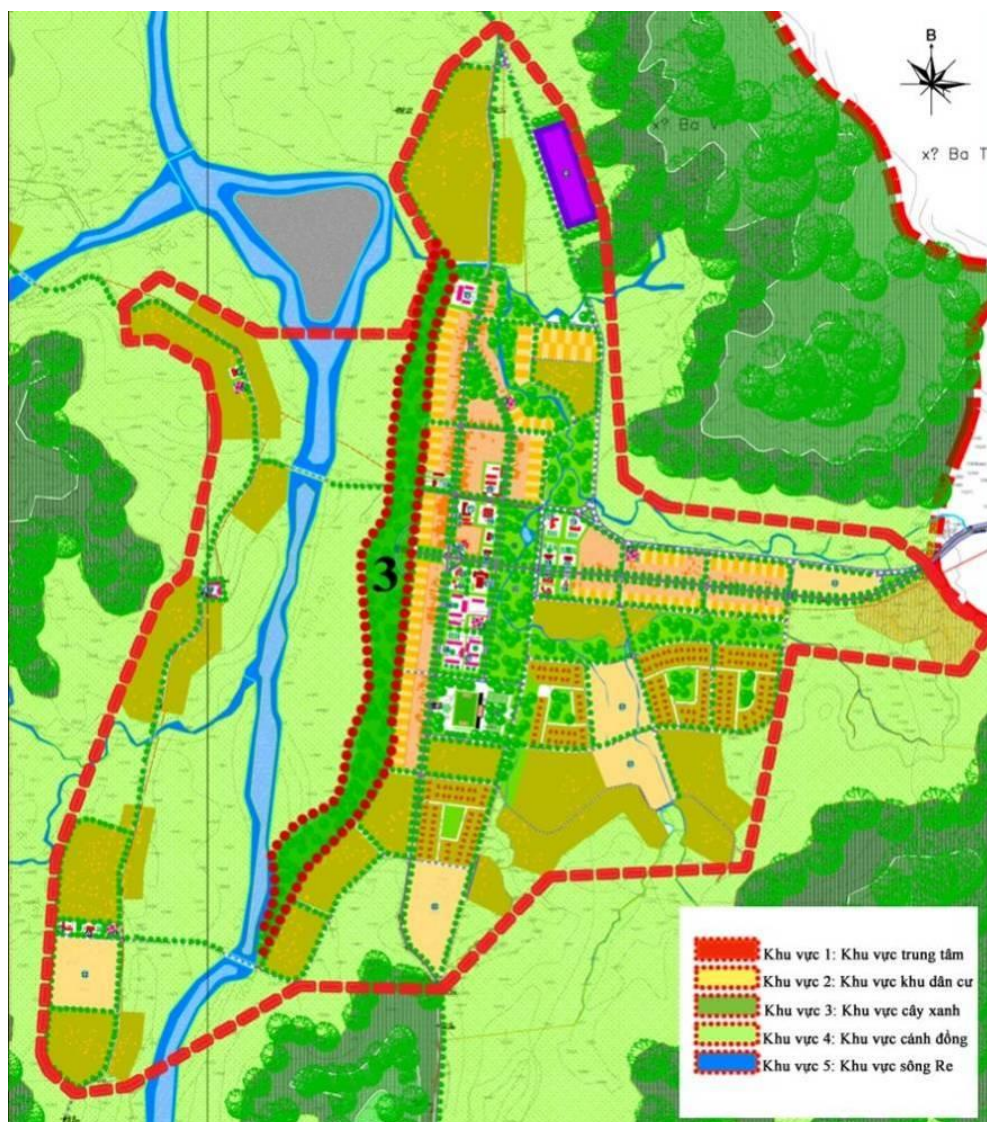
Bên cạnh đó, trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch chung Đô thị mới Ba Vì có các khu dân cư phát triển mở rộng từ các khu vực dân cư hiện hữu. Các khu vực dân cư này phát triển hài hòa, mật độ xây dựng không cao, nhà ở kết hợp với vườn, phát triển mô hình kinh tế nhà vườn vừa phục vụ cho đô thị, vừa tạo một môi trường hợp lý cho các khu dân cư. Tuy không hiệu quả về đầu tư hạ tầng, các chỉ tiêu đô thị vượt mức về sử dụng đất (mật độ thấp), nhưng các khu vực dân cư hiện hữu này giữ được nét cảnh quan hấp dẫn. Hạn chế việc giải phóng mặt bằng tại các khu nhà ở hiện trạng, trừ các trường hợp xây dựng các công trình hạ tầng cấp thiết. Các khu dân cư hiện hữu này là các khu vực bảo tồn các giá trị văn hóa, truyền thống, cũng như yếu tố cảnh quan dân cư lâu đời. Cần xây dựng và đẩy mạnh nếp sống văn minh đô thị tại các khu vực dân cư, khuyến khích và phát động các phong trào vệ sinh hằng ngày, hằng tuần, từng bước cải thiện bộ mặt khu dân cư, góp phần nâng cao chất lượng sống cho người dân. Cần có các nghiên cứu về loại hình nhà ở phù hợp với văn hóa, truyền thống của các dân tộc khu vực dân cư, vừa nâng cao giá trị thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu sử dụng tốt, vừa phù hợp với nền kinh tế gắn liền với nông – lâm nghiệp tại địa phương. Để bảo đảm kết nối không gian, bảo đảm liên hệ cảnh quan, cần tổ chức quản lý chặt chẽ lộ giới các ngõ hẻm, các đường bê tông nông thôn, cũng như quản lý xây dựng các tường rào, tránh và đi vào các khu dân cư này là sự tiếp xúc một hệ thống mạng lưới đường bê tông (Đường bê tông, hai bên tường rào bê tông kín cổng cao tường), mất đi nét quyến rũ vốn có của các vùng dân cư mật độ thấp với các vườn cây sinh thái.

Tất cả các đơn vị ở mới sẽ có khu lõi là cây xanh và các công trình công cộng khu ở (Nhà sinh hoạt cộng đồng, trường mẫu giáo,..) nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân.

Phía Bắc đô thị mới sẽ phát triển một cụm công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp, khu vực nằm cách ly đối với các khu vực dân cư lân cận (Đảm bảo bề rộng cây xanh cách ly theo quy định). Các nhà máy sản xuất có hình thức đơn giản, đảm bảo tốt về mặt sử dụng đối với yêu cầu của từng loại hình sản xuất, đảm bảo diện tích cây xanh trong cụm công nghiệp, giao thông tổ chức mạch lạc, bề rộng làn đường cần được chú trọng trong thiết kế nhằm đảm sự lưu thông, các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác cũng được thiết kế chi tiết nhằm

đáp ứng các nhu cầu sử dụng trong cụm công nghiệp, nước thải được xử lý đạt chất lượng tiêu chuẩn trước khi được xả vào hệ thống xả chung của đô thị.

### 3.3. Khu vực cây xanh cảnh quan đô thị.



Hình: Khu vực cảnh quan (Cây xanh, sông suối).

Khu vực cây xanh cảnh quan của đô thị mới Ba Vì gồm một không gian mở (Cây xanh dọc sông Re), Quảng trường và dải công viên trung tâm.

Sông Re chảy lượn qua đô thị mới Ba Vì theo hướng Nam-Bắc. Tuy Sông Re cũng như nhiều con sông miền Trung, biên độ mực nước chênh lệch lớn mùa mưa và mùa khô, nhưng cảnh quan sông Re đoạn chảy qua khu vực Đô thị mới vẫn hấp dẫn. Hiện nay, cảnh quan ven sông vẫn là cây xanh tự nhiên cũng là các dải kè mềm bảo vệ các khu dân cư và khu vực canh tác. Tận dụng cây xanh hiện trạng mang đặc trưng của vùng làm cây xanh cảnh quan, tạo ra một khu dân cư có môi trường sống thân thiện với thiên nhiên. Các

công trình kiến trúc ven sông, suối như chòi nghỉ chân, điem vọng cảnh được khuyến khích xây dựng bằng vật liệu tự nhiên và hạn chế san lấp, giúp làm giảm tác động đến hệ sinh thái và tăng giá trị cảnh quan cho khu vực. Khéo léo sử dụng cây xanh địa phương sẽ giúp giảm chi phí san nền đối với dự án cũng như tạo được một đô thị có bản sắc, có môi trường thân thiện giữa con người với thiên nhiên.

Khu vực Tượng đài – phù điêu di tích Giá Vực là không gian công cộng quan trọng trong khu đô thị, nơi con người giao tiếp với con người và với thiên nhiên. Về mặt thẩm mỹ, khu vực này cũng góp phần làm “mềm” các khối công trình kiến trúc. Các cây trồng xung quanh khu vực tượng đài phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc. Làm hạt nhân để phát triển các công trình dịch vụ thương mại đa năng xung quanh, cũng như phát triển các khu ở cao cấp trong tương lai. Khu vực Tượng đài – phù điêu di tích Giá Vực được kết nối mạnh mẽ với lõi trung tâm bằng trục chính cảnh quan đô thị.

Khu công viên được quy hoạch bố trí tập trung tại khu vực trung tâm đô thị; Khai thác yếu tố tự nhiên của dòng suối, kết hợp việc trồng cây xanh, tổ chức các lối đi dạo, các loại hình thể thao, vui chơi giải trí,...

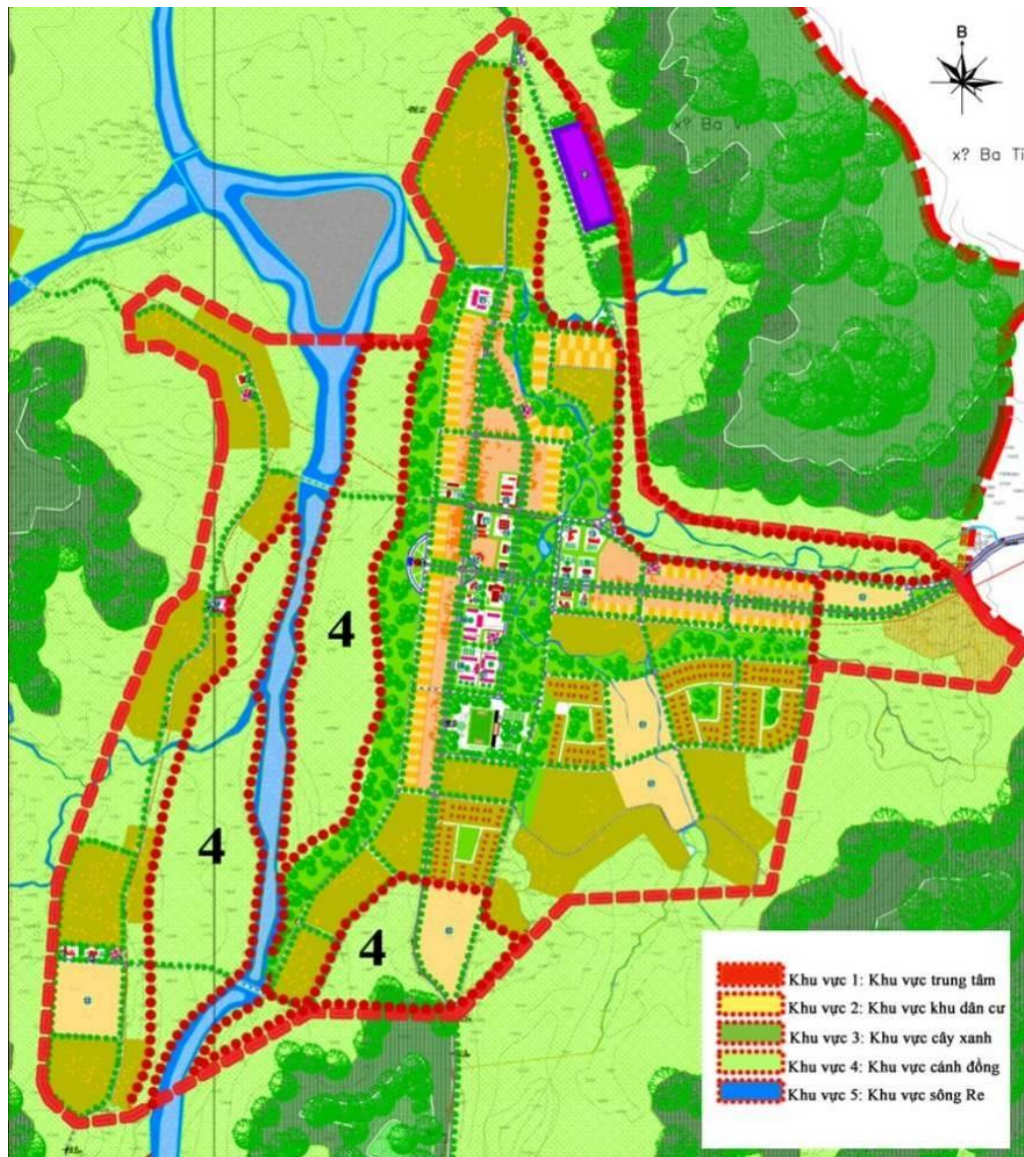
### **3.4. Khu vực cánh đồng, đất lâm nghiệp (Bảo tồn nông- lâm nghiệp).**

Bảo tồn đất nông nghiệp, một mặt đảm bảo an ninh lương thực, nâng cao tính tự lập đô thị, đáp ứng yêu cầu sản xuất và dân sinh của người dân, một mặt đề cao phát triển sản xuất nông nghiệp theo hướng nông nghiệp – đô thị phục vụ đô thị, kết hợp nông nghiệp, du lịch, giáo dục, đảm bảo an toàn dinh dưỡng, đồng thời đảm bảo giải quyết một lực lượng lao động lớn trong độ tuổi khó chuyển đổi ngành nghề.

Hạ tầng thiết yếu phục vụ sản xuất nông nghiệp được chú trọng đầu tư, các bờ vùng, thủy lợi, điện, các khu nhà lồng nông nghiệp, ứng dụng khoa học công nghệ vào trong sản xuất, chuyển dịch nhanh cơ cấu cây trồng vật nuôi, du nhập giống mới đạt hiệu quả giá trị kinh tế cao trên đơn vị diện tích đất nông nghiệp. Áp dụng những mô hình nhà vườn kết hợp trồng trọt chăn nuôi trong sản xuất nông nghiệp, góp phần đảm bảo kinh tế đô thị ổn định, cân bằng cơ cấu lao động.

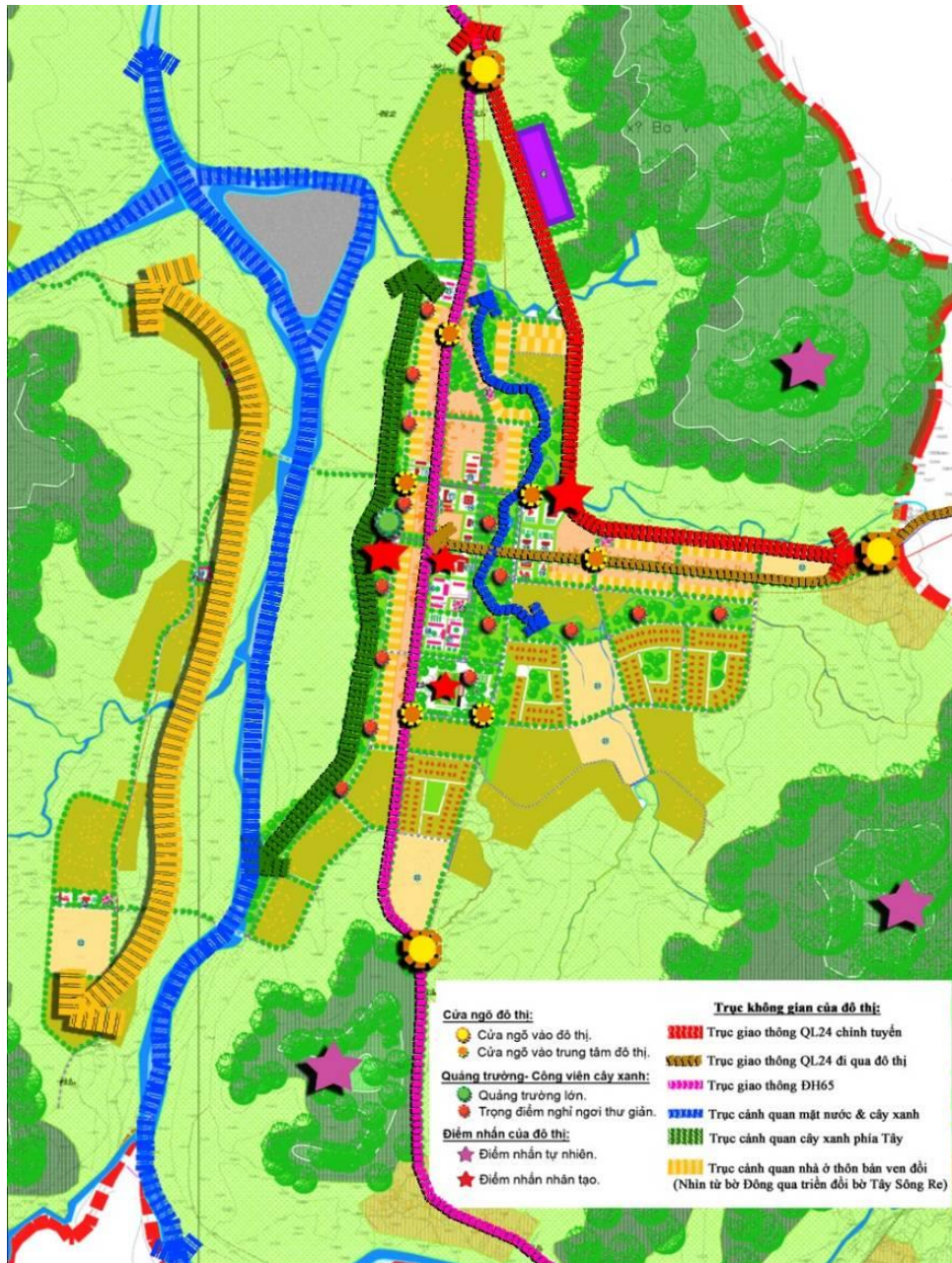
Các khu vực lâm nghiệp cần phát huy các loại cây trồng có giá trị cao, phương thức canh tác cũng cần được chú trọng, chính quyền đô thị hỗ trợ người dân trong việc tiếp cận các phương thức sản xuất mới cũng như các loại giống cây trồng,... Cần có sự kết hợp giữa sản phẩm lâm nghiệp thô với các

cơ sở sản xuất công nghiệp phía Bắc đô thị nhằm nâng cao giá trị gia tăng của sản phẩm.



Hình: Khu vực cánh đồng.

**4. Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị.**



**4.1. Định hướng tổ chức không gian các khu công trình công cộng.**

**- Các cơ quan hành chính:**

- + Mật độ xây dựng không quá 60%. Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- + Khoảng lùi xây dựng: 10m. Xung quanh có sân vườn tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.
- + Cốt nền công trình: Thống nhất cùng độ cao 0,75m so với cốt sân trước nhà, tạo sự trang nghiêm cho cơ quan nhà nước nhưng không mất sự

gần gũi với người dân.

+ Cột cao tầng 1: Thống nhất cùng độ cao và không quá 4,50m so từ mặt dưới kết cấu với cột nền.

+ Phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) nhô ra không quá 1,80m so với mép ngoài kết cấu ngoài nhà. Riêng phần mái đại sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng. Không gian đại sảnh trong nhà có thể thông tầng.

+ Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc; vật liệu mái nên sử dụng các loại thông dụng và có màu sắc tươi, mát (Xanh lục nhẹ, nâu hoặc gụ nhạt...) Hạn chế sử dụng màu đỏ chói, đen, các loại mái kính phản quang.

+ Do yêu cầu đặc thù, khi sử dụng các màu sắc trang trí (Màu đỏ tươi) cho một/các mảng tường có diện tích lớn cần nghiên cứu kỹ (Kể cả trường hợp áp dụng cho Hội trường chung).

*Hội trường chung và các cơ quan:*

+ Mật độ xây dựng không quá 60%. Tầng cao tối đa 5 tầng.

+ Khoảng lùi xây dựng: 10m. Xung quanh có sân vườn tiêu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

+ Cột nền nhà: Thống nhất cùng độ cao tối thiểu 0,45m so với cột sân trước công trình. Chiều cao thông thủy tầng 1: Thống nhất cùng độ cao và tối thiểu 4,20m so từ mặt dưới kết cấu với cột nền.

+ Phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) nhô ra không quá 1,50m so với mép ngoài kết cấu ngoài nhà. Riêng phần mái đại sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

+ Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc; Vật liệu mái nên sử dụng các loại thông dụng, có màu sắc tươi, mát (Xanh lục nhẹ, nâu, .v.v.). Hạn chế sử dụng màu đỏ chói, màu trắng.

+ Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.

+ Riêng Hội trường chung: Là công trình đặc biệt và duy nhất, được định vị theo quy hoạch và theo yêu cầu thực tế.

*Trung tâm hành chính:*

+ Bao gồm Trụ sở làm việc Đảng uỷ, HĐND, UBND và các bộ phận chức năng trực thuộc.

+ Mật độ xây dựng không quá 60%. Tầng cao tối đa 5 tầng.



+ Khoảng lùi xây dựng: Thống nhất 10m. Xung quanh có sân vườn tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

+ Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.

+ Cốt nền nhà: Thống nhất cùng độ cao 0,90m so với cốt sân trước nhà, tạo sự trang nghiêm cho cơ quan công quyền. Chiều cao thông thủy tầng 1: Thống nhất cùng độ cao và không quá 4,20m so từ mặt dưới kết cấu với cốt nền.

+ Phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) nhô ra không quá 1,50m so với mép ngoài kết cấu ngoài nhà. Riêng phần mái Đại sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

+ Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ làm điểm nhấn trên nền phong rừng núi màu xanh bao quanh Ba Vì.

#### **- Các công trình Giáo dục:**

*Các công trình thuộc cấp Khu ở:*

Mẫu giáo Mầm non:

- Mật độ xây dựng không quá 60%. Tầng cao tối đa 2 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng: Thống nhất 10m so với lộ giới. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

- Cốt nền nhà: Thống nhất cùng độ cao 0,45m so với cốt sân trước nhà. Cốt sàn tầng 1: Thống nhất cùng độ cao và không quá 3,60m so với cốt nền nhà.

- Phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) nhô ra không quá 1,20m so với mép ngoài kết cấu ngoài nhà. Lan can sử dụng các loại vật liệu bền vững với khí hậu địa phương. Riêng phần mái sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

- Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.



*Hình: Các công trình nhà trẻ - mẫu giáo*

*Các công trình cấp đô thị:*

- Bao gồm: Các Trường Tiểu học, Trung học Cơ sở, Phổ thông Trung học, trường dạy nghề.

- Mật độ xây dựng không quá 60%. Tầng cao trung bình không quá 3,0 tầng đối với Tiểu học, trung học cơ sở; 5,0 tầng đối với các trường còn lại. Khoảng cách các khối nhà không nhỏ hơn 1H.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 10m so với lộ giới. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

- Cốt nền nhà: Thống nhất cùng độ cao 0,60m so với cốt sân trước nhà. Chiều cao thông thủy tầng 1: Thống nhất cùng độ cao và không quá 3,60m so từ mặt dưới kết cấu với cốt nền nhà.

- Phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) nhô ra không quá 1,20m so với mép ngoài kết cấu ngoài nhà. Riêng phần mái sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

- Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.

**- Các công trình Văn hoá, Thể thao:**

*Các công trình Văn hóa:*

Trung tâm vui chơi – giải trí, Công viên văn hóa, Nhà Văn hóa. Mỗi công trình có thiết kế theo ý tưởng kiến trúc riêng tùy theo chức năng.

- Mật độ xây dựng 15 - 40%. Tầng cao tối đa 2 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 10m so với lộ giới. Xung quanh có sân vườn tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

- Cốt nền nhà: Độ cao không quá 1,50m so với cốt sân trước nhà. Cốt sàn tầng 1 và phần mái Đại sảnh, phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

- Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/ các mảng tường có diện tích quá lớn.

#### *Các công trình Thể thao:*

- Tổ hợp thể thao trung tâm, các sân luyện tập thể thao cơ bản trong các khu vực đô thị và các vườn hoa, vui chơi TDTT nhỏ trong các khu dân cư.

- Mật độ xây dựng không quá 15%.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 10,0m so với lộ giới. Xung quanh có tổ chức sân chơi, vườn hoa cây xanh bóng mát và tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường, tối thiểu đạt 25%.

- Các công trình xây dựng có mái: Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.

- Các chỉ tiêu cụ thể tùy thuộc chức năng nhiệm vụ từng công trình, hạng mục và có thiết kế riêng theo yêu cầu đặc thù.

#### **- Các công trình Y tế:**

- Bao gồm các công trình : Trung tâm y tế khu vực trong tương lai.

- Mật độ xây dựng không quá 60%. Tầng cao trung bình 2 tầng, khoảng cách các khối nhà không nhỏ hơn 1H.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 10m. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh, cây xanh bóng mát đảm bảo cảnh quan môi trường. Quỹ đất cây xanh, vườn hoa tối thiểu 40%.

- Cốt nền nhà: Thống nhất cùng độ cao 0,60m so với cốt sân trước nhà. Cốt sàn tầng 1 và các tầng tùy theo chức năng, nhiệm vụ từng công trình, hạng mục sao cho hợp lý.

- Phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) nhô ra không quá 1,40m so với mép ngoài kết cấu ngoài nhà. Riêng phần mái đại sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

- Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ chói, đen, xanh sẫm, tím) cho một hoặc các mảng tường có diện tích quá lớn. Nên nghiên cứu các màu thích hợp với tâm lý bệnh nhân.



*Hình: Công trình thể thao đa năng*

**- Các công trình công cộng, dịch vụ thương mại:**

Bao gồm các công trình: Dịch vụ thương mại tổng hợp; Khách sạn; Nhà hàng; Dịch vụ Văn phòng cho thuê; Văn phòng các Đơn vị, Doanh nghiệp; Siêu thị; Chợ khu vực .v.v.

*Đối với các công trình Dịch vụ thương mại tổng hợp; Nhà hàng; Siêu thị; Chợ khu vực:*

- Các công trình này cho phép phong phú linh hoạt về chiều cao tầng trung bình, mật độ xây dựng cũng như chỉ giới xây dựng tùy theo chức năng, vị trí và nhu cầu phục vụ của mỗi công trình.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 10m so với lộ giới. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh, cây xanh bóng mát đảm bảo cảnh quan môi trường. Một số công trình đặc thù có thể cho phép xây dựng tới lộ giới.

- Cốt sàn tầng 1 và các tầng tùy theo chức năng, nhiệm vụ từng công trình, hạng mục.

- Phân kết cấu nhô ra xung quanh công trình: Balcon, mái hắt, diềm mái,... và phân mái đại sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

- Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ chói, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.



*Minh họa Khu thương mại dịch vụ trong đô thị.*

*Đối với các công trình Khách sạn; Dịch vụ Văn phòng cho thuê; Văn phòng các Đơn vị, Doanh nghiệp:*

- Mật độ xây dựng không quá 70%. Tầng cao trung bình 4,0 - 6,0 tầng, đối với các trường hợp công trình xây dựng tại các điểm nhấn cảnh quan đô thị, khu vực ven sông có thể cao hơn 6 tầng. Khoảng cách các khối nhà không nhỏ hơn 1H.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 0m so với lộ giới. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa tiểu cảnh đảm bảo cảnh quan môi trường.

- Cốt nền nhà tầng 1: Thống nhất cùng độ cao và không quá 4,50m so từ mặt dưới kết cấu với cốt nền nhà.

- Phân kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) nhô ra không quá 1,50m so với mép ngoài kết cấu ngoài nhà. Riêng phần mái Đại sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

- Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.

*Các công trình công cộng Tổ dân phố:*

Câu lạc bộ kiêm Trụ sở Tổ dân phố (Kết hợp vườn hoa khu ở):

- Mật độ xây dựng không quá 25%. Tầng cao không quá 2,0 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 5m so với lộ giới. Xung quanh có sân chơi, vườn hoa,..., cây xanh bóng mát đảm bảo cảnh quan môi trường.

- Cốt nền nhà: Thống nhất cùng độ cao 0,45m so với cốt sân trước nhà. Chiều cao thông thủy tầng 1: Thống nhất cùng độ cao và không quá 3,90m so từ mặt dưới kết cấu với cốt nền nhà.

- Phần kết cấu nhô ra xung quanh công trình: (Balcon, mái hắt, diềm mái,...) nhô ra không quá 1,20m so với mép ngoài kết cấu ngoài nhà. Riêng phần mái sảnh tùy theo ý tưởng thiết kế xây dựng.

- Hình thức mái khuyến khích sử dụng mái dốc, lợp ngói, khuyến khích màu nâu đỏ.

- Không sử dụng các màu sắc trang trí quá sặc sỡ (Màu đỏ, đen, xanh sẫm, tím) cho một/các mảng tường có diện tích quá lớn.

## 5. Các cửa ngõ chính của đô thị mới Ba Vì :

### 5.1. Liên kết trong và ngoài đô thị.



Tuyến đường Quốc Lộ 24 kết nối đô thị với các tỉnh Tây Nguyên một cách thuận lợi, cũng như kết nối đô thị Ba Vì với thị trấn Ba Tơ, thành phố

Quảng Ngãi và các huyện lân cận. Bên cạnh đó, tuyến đường ĐH 56 cũng góp phần không nhỏ trong việc liên kết đô thị Ba Vì với các xã của huyện như Ba Tiêu, Ba Xa...

## **5.2. Các cửa ngõ chính đô thị.**

Khu vực đô thị mới Ba Vì có 03 cửa ngõ chính.



### **a. Cửa ngõ phía Bắc**

Đoạn giao giữa Quốc lộ 24 mới với đường ĐH56 từ xã Ba Tiêu, đây không chỉ là cửa ngõ của riêng Ba Vì mà còn là cửa ngõ phía Tây của huyện Ba Tư nói chung.



### **b. Cửa ngõ phía Nam**

Xã Ba Xa sẽ kết nối với đô thị Ba Vì từ cửa ngõ phía Nam bằng tuyến đường ĐH56 đảm bảo cho việc trao đổi hàng hóa.

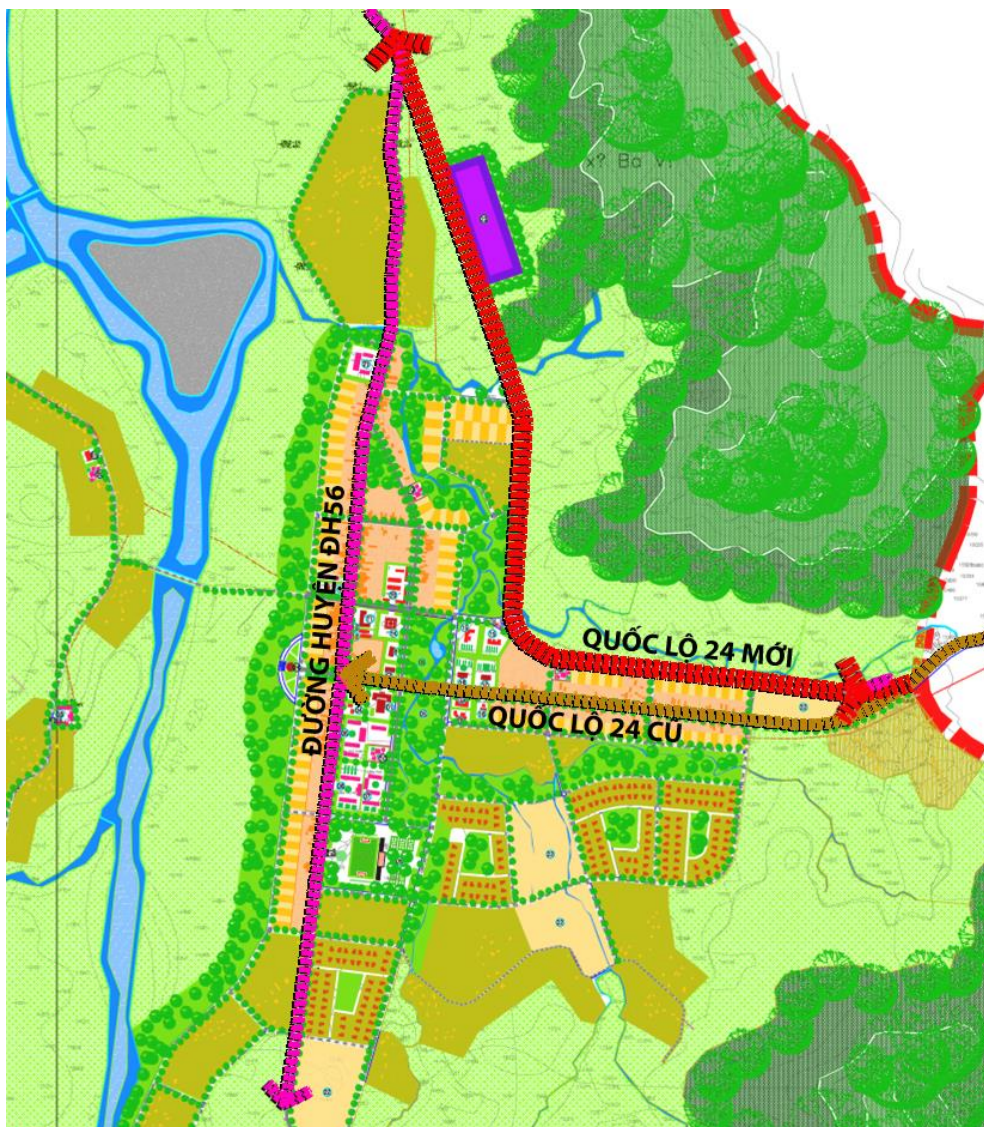


### **c. Cửa ngõ phía Đông**

Từ trung tâm huyện Ba Tư theo Quốc lộ 24, cách 20km về phía Tây sẽ đến khu vực cửa ngõ phía Đông của đô thị mới Ba Vì. Trồng cây xanh, hoa, tổ chức thiết kế cảnh quan tại khu vực bùng binh, tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ.

## 6. Tổ chức các trục không gian chính.

### 6.1. Các trục đường chính đô thị.



Các trục đường chính đô thị Ba Vi gồm trục đường Quốc Lộ 24 cũ và mới, trục đường ĐH56.

Định hướng kiến trúc cho trục đường Quốc Lộ 24 cũ và đường ĐH56: Khu vực tập trung nhiều công trình công cộng và các nhà ở với mật độ cao. Xây dựng đồng bộ hạ tầng giao thông với các hạ tầng kỹ thuật khác như cấp điện, cấp nước... Trồng cây xanh hai bên vỉa hè. Tất cả các công trình và cây xanh không làm che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông. Các công trình hai bên đường phải tuân thủ theo đúng chỉ tiêu quy hoạch khu đất xây dựng, độ cao trung bình nhà ở dọc các trục đường này là 3m, nhà ở kết hợp với phát triển thương mại - dịch vụ. Các công trình công cộng tập trung đông người không làm ảnh hưởng đến sự thông suốt và an toàn

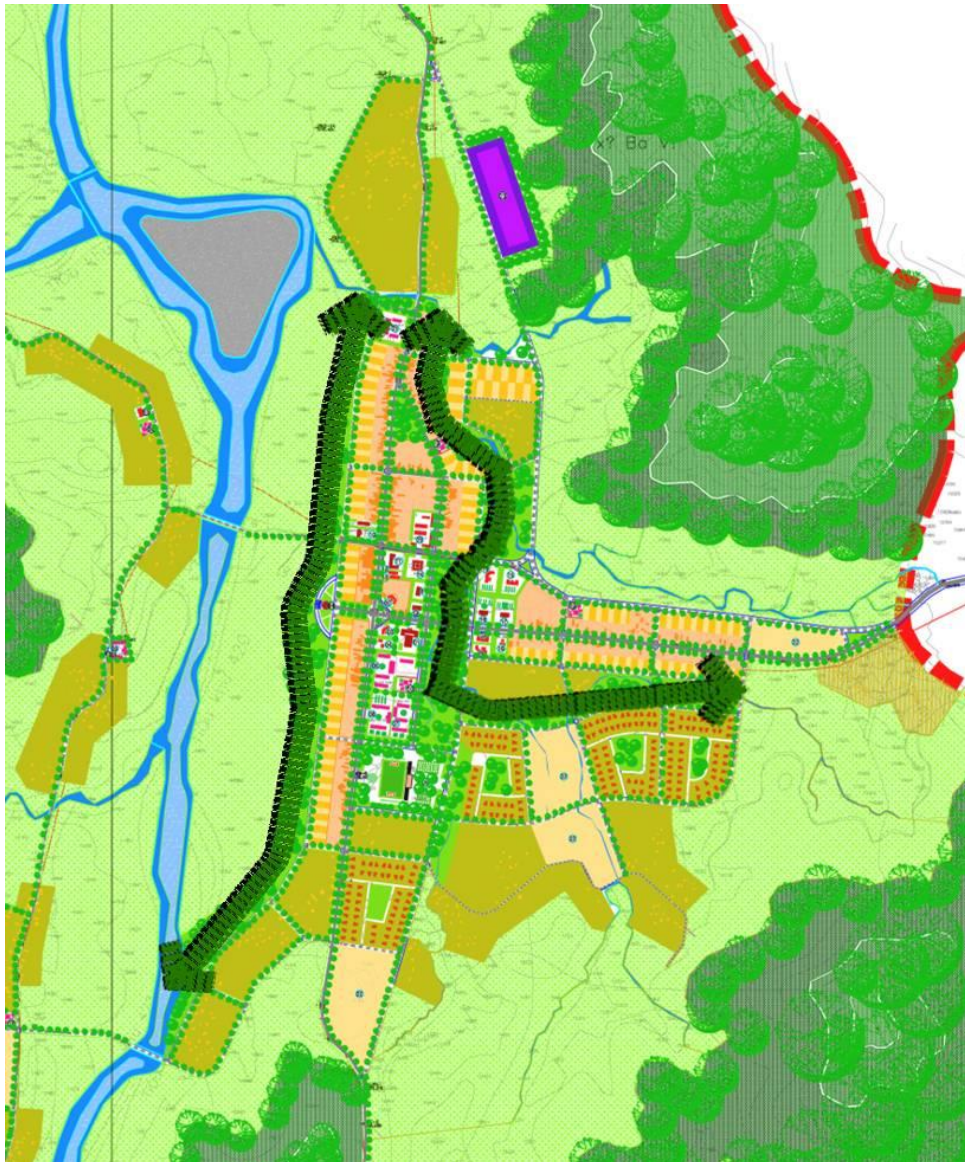


giao thông. Các công trình tại các khu vực giao nhau phải được cắt vát theo đúng quy định nhằm không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn.

Định hướng kiến trúc cho trục đường Quốc lộ 24 mới:

Dọc theo trục đường Quốc lộ 24 mới chủ yếu là đất lúa, bên cạnh là các dãy nhà chia lô, hình thức kiến trúc hiện đại. Trục đường này sẽ có lưu lượng giao thông lớn, cần phải hoàn thiện các hệ thống tín hiệu, biển báo giao thông nhằm đảm bảo an toàn..

## 6.2. Các trục chính xanh khu vực đô thị mới.



Trục đường dọc theo sông Re và trục ven theo công viên cây xanh trung tâm đô thị - Ven suối Tài Năng. (Hình vẽ trên)

Các trục cây xanh này gắn liền với cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo trong khu vực. Tổ chức cảnh quan hợp lý, khai thác được các hướng nhìn. Đối với khu vực cảnh quan ven sông Re, cần chú trọng đến độ cao cây xanh nhằm

tránh hạn chế tầm nhìn về phía Sông và các khu vực dân cư lân cận phía Tây đô thị.

Trục cảnh quan cây xanh ven suối Tài Năng.



Trục đường chạy dọc theo công viên và dòng suối Tài Năng, vừa bảo tồn và khai thác cảnh quan thiên nhiên hợp lý, tạo ra không gian nghỉ ngơi, thư giãn cho người dân trong khu vực cũng như du khách. Đây là nơi phù hợp việc đi xe đạp, đi bộ, tập thể dục,... kết hợp với công viên trung tâm tạo nên một “tổ hợp” thể dục thể thao, góp phần nâng cao chất lượng sống cho người dân và tạo dựng hình ảnh đẹp cho đô thị.

### 6.3. Các khu bảo tồn, khai thác cảnh quan thiên nhiên hiện hữu:



Cần bảo tồn và tôn trọng các khu vực sông, suối, các khu đất sản xuất nông – lâm nghiệp. Chú trọng các giải pháp hạn chế sạt lở đất khu vực ven sông Re, tiến hành kè, ưu tiên các giải pháp kè mềm kết hợp với cảnh quan. Đối với các dòng suối nhỏ cần khai thác và tổ chức cảnh quan hai bên, tăng cường công tác bảo vệ giữ gìn vệ sinh, nghiêm cấm các hành vi gây ảnh hưởng đến mỹ quan sông suối.



Các khu vực đất sản xuất nông lâm nghiệp đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển kinh tế đô thị Ba Vì, cần có các biện pháp canh tác hợp lý để bảo tồn đất, hạn chế sạt lở, rửa trôi hay thoái hóa đất.

#### **6.4. Tổ chức không gian quảng trường**

Quảng trường khu vực đô thị nằm tại trung tâm, gắn kết với cảnh quan ven sông Re. Đây là không gian công cộng vui chơi, giải trí, tổ chức các sự kiện nhỏ của đô thị. Tổ chức thiết kế và xây dựng hình thức cảnh quan, kiến trúc hợp lý, tổ chức lối đi dạo và các vườn hoa xung quanh, tượng đài nằm giữa có cốt nền cao hơn khu vực lân cận, vật liệu lát nền có tính thẩm mỹ cao, không được xây dựng các hạng mục công trình kiến trúc khác ngoài tượng đài trong khu vực, sử dụng hệ thống đèn chiếu sáng, pha vừa chiếu sáng vừa tăng tính thẩm mỹ cho quảng trường.

#### **6.5. Không gian tại các điểm nhấn đô thị.**

Khối công trình hành chính đô thị:

Đây là khối công trình làm điểm nhấn cho khu vực xung quanh quảng trường. Với chiều cao tối đa 4-5 tầng, Khối hành chính đô thị mang hình thái kiến trúc đặc thù, trang nghiêm.

Công viên trung tâm:

Tận dụng cảnh quan thiên nhiên dòng suối Tà Năng làm điểm nhấn cho trung tâm công viên, tổ chức đường đi cây xanh. Các loại cây trong công viên đa dạng gồm vườn hoa, thảm cỏ, cây bóng mát,... Tổ chức xây dựng và chú trọng hình thức các cầu bắt qua suối, chòi nghỉ vừa đảm bảo an toàn, vừa tăng tính thẩm mỹ. Quản lý và tuyên truyền nâng cao ý thức về người dân về việc bảo vệ cảnh quan thiên nhiên.



*Hình: Minh họa cảnh quan ven suối Tà Năng*

## VI. QUY HOẠCH XÂY DỰNG MẠNG LƯỚI HTKT:

### 1. Giao thông:

#### 1.1. Định hướng chung

Về cơ bản phát triển dựa trên mạng lưới giao thông đã được định hình theo đồ án quy hoạch Trung tâm cụm xã Ba Vì: lấy trục Quốc lộ 24 làm trục xương sống để phát triển theo dạng xương cá nhằm nối các khu vực lại với nhau như từ Đông sang Tây, từ Bắc vào Nam.

Như vậy, so với mạng lưới giao thông đã được định hướng trong quy hoạch cũ, đô thị mới Ba Vì cần làm tiếp những công việc sau:

- Hoàn thiện các tuyến đối ngoại xuất phát từ trung tâm đô thị mới Ba Vì đi Ba Xa. Cải tạo, mở rộng tuyến Quốc lộ 24 đoạn đi qua trung tâm đô thị mới.

- Cải tạo, nắn chỉnh và mở rộng các tuyến đường hiện trạng nhằm đảm bảo an toàn, hạn chế các giao cắt gây ách tắc giao thông.

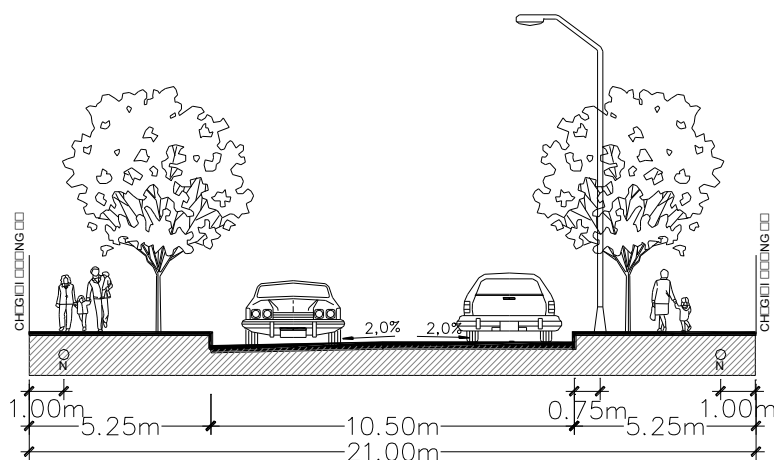
- Mở mới các trục đường khu vực có mặt cắt 13,5m đến 16,5m, các đường nhánh và đường nội bộ có mặt cắt từ 10,5m đến 11,5m (theo từng giai đoạn), nhất là khu vực trung tâm và khu vực phía Tây sông Re.

#### 1.2. Quy hoạch mạng lưới giao thông đô thị:

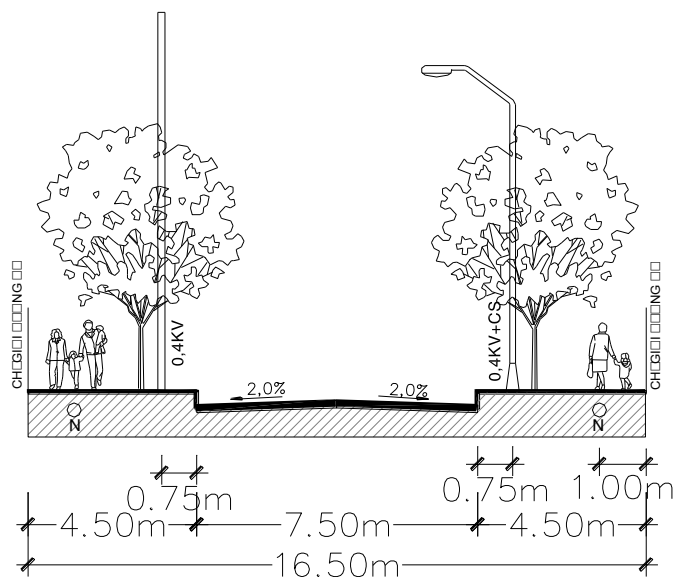
a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 24 đi qua đô thị quy hoạch gồm hai đoạn:

- + Đoạn từ đầu đô thị đến khu vực trung tâm: quy hoạch mặt cắt ngang 21m - trong đó lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5,25m.



- + Đoạn từ trung tâm đô thị đến hết ranh giới phía Bắc: quy hoạch mặt cắt ngang 16,5m - trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,5m.

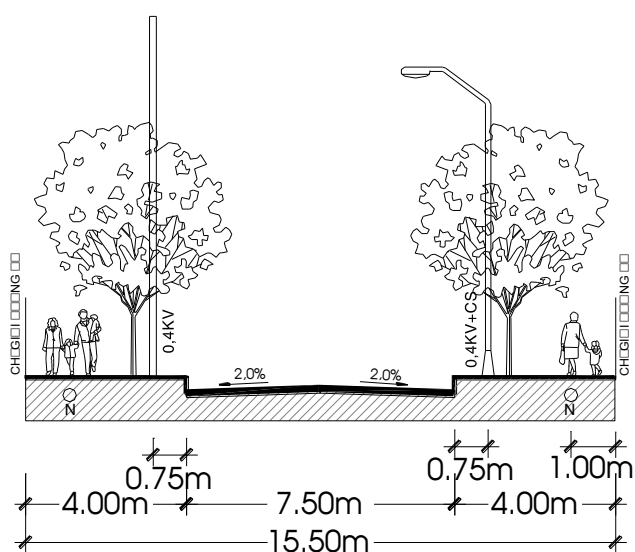


- Tuyến đường liên huyện từ trung tâm đô thị đi xã Ba Xa: quy hoạch mặt cắt ngang 16,5m - trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,5m.

b) Giao thông đô thị:

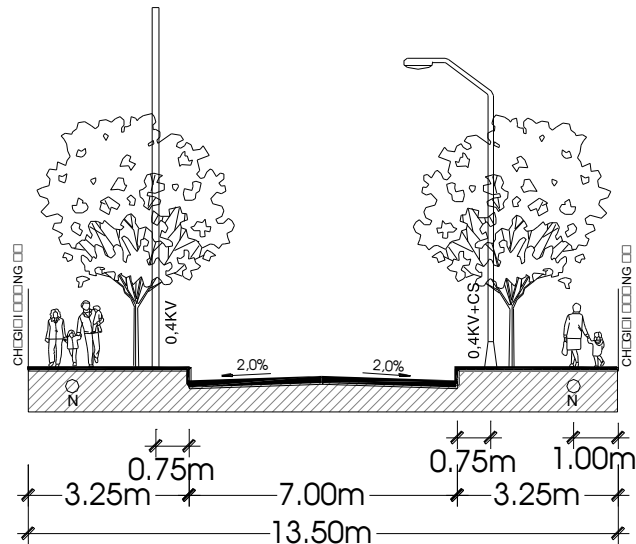
- Đường khu vực: quy hoạch mặt cắt ngang 16,5m - trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,5m.

- Đường phân khu vực: quy hoạch mặt cắt ngang 15,5m - trong đó lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,0m.

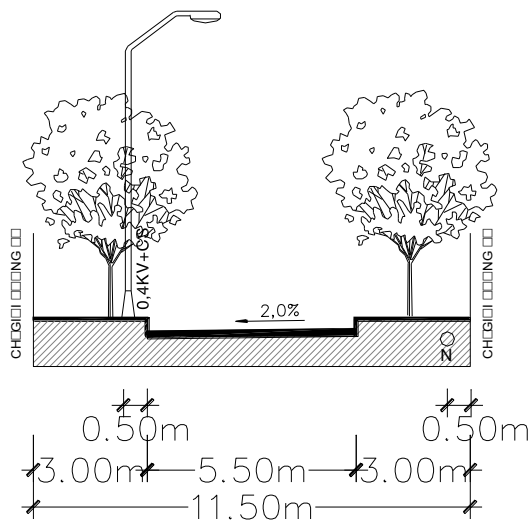


- Đường nội bộ:

+ Loại mặt cắt ngang 13,5m - trong đó lòng đường 7,0m, vỉa hè 2x3,25m.



+ Loại mặt cắt ngang 11,5m - trong đó lòng đường 5,5m, vỉa hè 2x3,0m.



## 2. Chuẩn bị kỹ thuật đất đai xây dựng:

Đất đai xây dựng đô thị tại khu vực trung tâm đô thị mới chủ yếu thuộc địa hình tương đối bằng phẳng; một số vị trí cục bộ bị trũng thấp hoặc có gò đồi, chênh lệch cao độ giữa các khu vực từ trung bình 2-3 m. Hướng giải quyết chủ yếu là khắc phục tình trạng ngập úng và đảm bảo thoát nước mặt và giải pháp chống úng ngập cho khu vực trung tâm đô thị là tôn cao nền ở các

khu đất trũng thấp, giảm bớt độ dốc tại các khu vực gò đồi, làm đường bao ven sông, suối kết hợp với việc xây dựng kè ngăn lũ.

Nền đất xây dựng tạo độ dốc từ 0.4 - 0.5% và lấy cao độ tại Quốc lộ 24 và đường đi xã Ba Xa làm cao độ chuẩn thiết kế. Hệ thống thoát nước của đô thị mới Ba Vì được xây dựng theo hệ thống thoát chung cho nước mưa và nước thải bản sinh hoạt.

### **3. Cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng công cộng:**

#### **3.1. Lưới điện hiện trạng:**

Hiện trạng trong phạm vi quy hoạch đô thị Ba Vì có tổng cộng 6 Trạm biến áp, gồm Ba Vì 1 công suất 50KVA, Ba Vì 2 công suất 25KVA, Ba vì 3 công suất 180KVA, Ba Vì 4 công suất 50KVA, Ba Vì 5 công suất 40KVA, Ba Vì 6 công suất 15KVA.

Hiện tại xã Ba Vì được cấp điện từ đường dây 22KV dẫn từ phía Đông lên, dọc theo QL24.

Trong khu vực trung tâm xã được cấp điện bởi lưới điện 22KV và 0,4KV các trục đường chính.

Nhìn chung các tuyến trung áp 22KV hiện trạng không còn phù hợp với quy hoạch điều chỉnh mới, cần phải chỉnh tuyến cho phù hợp. Các trạm biến áp và các tuyến đường dây 0,4KV không đảm bảo nhu cầu khi quy hoạch đô thị mới triển khai thực hiện.

#### **3.2. Tính toán phụ tải điện.**

##### **a. Phụ tải điện sinh hoạt:**

Lấy tiêu chuẩn 200W/người giai đoạn ngắn hạn (đến 2025) và 330W/người giai đoạn dài hạn (đến 2035). Số dân trong khu qui hoạch giai đoạn ngắn hạn có 5000 người, dài hạn có 6000 người. (theo Quy chuẩn 01:2008/QCVN về Quy hoạch xây dựng)

$$PSH = PTC * N / 1000$$

$$PSHNH = PTC * N / 1000 = 200 * 5000 / 1000 = 1000KW$$

$$PSHDH = PTC * N / 1000 = 330 * 6000 / 1000 = 1980KW$$

##### **b. Phụ tải điện công trình công cộng:**

Phụ tải công trình công cộng lấy bằng 30% phụ tải sinh hoạt.

Phụ tải điện công trình công cộng được tính như sau:

$$PCQNH = 30% * PSHNH = 30% * 1000 = 300KW$$

$$PCQDH = 30\% * PSHDH = 30\% * 1980 = 594KW$$

**c. Phụ tải chiếu sáng đường phố:**

Các đường phố chính trong trung tâm đô thị mới có mặt cắt đường lớn (lòng đường 7,5m) được quy hoạch tuyến chiếu sáng một bên - bóng đèn được gắn trên cột thép tráng kẽm. Các đường nội bộ còn lại được quy hoạch tuyến chiếu sáng một bên - bóng đèn được gắn chung cột điện 0,4KV.

Trong khu quy hoạch có khoảng 5Km đường (ngắn hạn) và 7Km đường (dài hạn) được chiếu sáng, lấy tiêu chuẩn 5KW/Km.

$$PCS = PTC * L$$

$$PCSNH = \sum PTC * L = 5 * 5.0 = 25KW$$

$$PCSDH = \sum PTC * L = 7 * 5.0 = 35KW$$

**d. Phụ tải Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp:** sẽ có quy hoạch chi tiết riêng.

**BẢNG TỔNG HỢP PHỤ TẢI**

TT	TÊN PHỤ TẢI	CÔNG SUẤT	
		Giai đoạn ngắn Hạn (đến 2015)	Giai đoạn dài hạn (đến 2035)
A	B	C	D
1	Phụ tải điện Sinh hoạt	1000	1980
2	Phụ tải điện công trình công cộng	300	595
3	Phụ tải chiếu sáng đường phố	25	35
4	Tổng công suất	1325	2610
5	Hệ số đồng thời Kc	0.8	0.8
6	Công suất yêu cầu	1060	2088
9	Dự phòng 10%	133	261
10	Công suất tính toán	1193	2350

$$\text{Công suất tính toán: } S_{NH} = 1.1.93KVA$$

$$S_{DH} = 2.350KVA$$

**3.3. Phương án qui hoạch:**

**a. Nguồn điện:**

Nguồn điện lấy từ điện lưới quốc gia thông qua đường dây đường dây 22KV hiện hữu dọc Quốc lộ 24.

**b. Các trạm hạ thế:**

- Giai đoạn ngắn hạn (đến 2025):



+ Giữ lại toàn bộ vị trí các trạm biến áp và nâng cấp các TBA Ba Vì 2 từ 25KVA lên 50 KVA , TBA Ba Vì 3 từ 180KVA lên 400 KVA , TBA Ba Vì 4 từ 50KVA lên 100 KVA, TBA Ba Vì 5 từ 40KVA lên 100 KVA , TBA Ba Vì 6 từ 15KVA lên 50 KVA để cấp điện cho khu vực.

+ Xây dựng các trạm biến áp TBA Ba Vì 7, TBA Ba Vì 8, TBA Ba Vì 9, TBA Ba Vì 11, TBA Ba Vì 12 - 22/0.4KV dung lượng từ 50KVA đến 160KVA để phục vụ cấp điện khu qui hoạch.

- Giai đoạn dài hạn (đến 2035): Cải tạo nâng công suất các TBA và xây mới thêm các trạm để đảm bảo công suất khi mở rộng đô thị.

Nâng cấp Ba Vì 1 từ 50KVA lên 250 KVA , Ba Vì 7 từ 160KVA lên 400 KVA , Ba Vì 8 từ 100KVA lên 320 KVA , Ba Vì 9 từ 100KVA lên 250 KVA , Ba Vì 11 từ 50KVA lên 100 KVA, Ba Vì 12 từ 50KVA lên 100 KVA để cấp điện cho khu vực trung tâm.

- Xây dựng mới TBA Ba Vì 10 - 22/0.4KV công suất 250 KVA để cấp điện khu qui hoạch.

#### **c. Đường dây 22KV và (22+0.4)KV:**

Chỉnh sửa các tuyến đường dây 22KV đi dọc theo vỉa hè các đường quy hoạch.

Xây dựng tuyến 22KV, (22+0.4)KV từ đường dây 22KV hiện trạng dọc theo đường giao thông quy hoạch đến các TBA để cấp điện cho các khu vực.

#### **d. Đường dây 0.4kv:**

- Trên các trục đường đều có tuyến 0.4KV đi trên 1 bên vỉa hè.

- Riêng đoạn trục đường trung tâm (Quốc lộ 24) cải tạo và nâng cấp đường dây 0.4KV hiện trạng trên 2 vỉa hè.

#### **e. Chiếu sáng đường phố:**

- Các đường có lòng đường  $\geq 7,5m$ , quy hoạch chiếu sáng 1 bên, bóng đèn được gắn riêng trên cột thép mạ kẽm.

- Các đường khác: Dùng đèn lồng gắn trên cột điện lực, bóng đèn dùng bóng Compact để tiết kiệm điện năng.

### **4. Quy hoạch cấp nước**

#### **4.1 Hiện trạng cấp nước:**

- Hiện trạng nguồn cấp nước cho khu vực từ nguồn nước tự chảy và giếng đào của các hộ dân cư.

- Đường ống cấp nước chính tự chảy đang bị hư hỏng nên việc cấp nước cho các hộ dùng nước trong khu vực chủ yếu từ nguồn nước giếng đào.

#### **4.2. Tính toán nhu cầu dùng nước:**

**a. Nước sinh hoạt:**

Lấy tiêu chuẩn 100Lít/người\*ngày giai đoạn ngắn hạn (đến 2025) và 120Lít/người\*ngày giai đoạn dài hạn đến (2035). Khu qui hoạch đô thị mới Ba Vì có 5000 người (giai đoạn ngắn hạn) và 6000 người (giai đoạn dài hạn).

$$Q_{sh} = q_{tc} * N / 1000$$

$$Q_{SHNH} = q_{tc} * N / 1000 = 80 * 5000 / 1000 = 400 M^3 / \text{ngày.đêm}$$

$$Q_{SHDH} = q_{tc} * N / 1000 = 100 * 6000 / 1000 = 600 M^3 / \text{ngày.đêm}$$

**b. Nước công trình công cộng, dịch vụ:**

Chọn nhu cầu dùng nước cho các công trình công cộng dịch vụ là 15% nước sinh hoạt (QĐ 04/2008 ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng).

$$Q_{CQN} = 15\% * Q_{SHNH} = 15\% * 400 = 60 m^3 / \text{Ngày}$$

$$Q_{CQD} = 15\% * Q_{SHDH} = 15\% * 600 = 90 m^3 / \text{Ngày}$$

**c. Nước tưới cây, rửa đường: tạm tính 10% nước sinh hoạt**

**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU DÙNG NƯỚC**

TT	TÊN HỘ TIÊU THỤ	NHU CẦU (M <sup>3</sup> /Ngày)	
		GD NGẮN HẠN	GD DÀI HẠN
1	Nước sinh hoạt	400	600
2	Nước công trình công cộng, dịch vụ 15%SH	60	90
3	Nước Cùm CN - TTCN 10%SH	40	60
4	Nước tưới cây, rửa đường 10%SH	40	60
5	Dự phòng + rò rỉ 20%	80	120
6	Lưu lượng tính toán	620	930

Nhu cầu dùng nước:

+ Ngắn hạn:  $Q_{\text{ngày max}} = 620 M^3 / \text{Ngày}$

+ Dài hạn:  $Q_{\text{ngày max}} = 930 M^3 / \text{Ngày}$

**4.3. Phương án quy hoạch**

**a. Nguồn nước:**

Sử dụng nguồn nước mặt tự chảy từ thôn Mang Đen hiện có kết hợp nguồn nước ngầm từ sông Re.

**b. Hệ thống đường ống:**

- Xây dựng 01 tuyến ống chính  $\Phi 200$  kết hợp cấp nguồn nước tự chảy và nguồn nước ngầm tại trạm bơm cấp nước.

- Xây dựng 1 tuyến ống chính ống  $\Phi 100$  dọc Quốc lộ 24. Các tuyến đường ngang có mặt cắt lớn dùng các tuyến ống  $\Phi 100$  tạo mạch vòng cấp nước.

- Các tuyến khác dùng  $\Phi 50$  hoặc  $\Phi 60$ . Các trục đường chính có đường ống cấp 1 đi trên 1 bên vỉa hè và có 2 đường ống cấp 2 trên 2 bên vỉa hè. Các đường nội bộ có đường ống cấp 2 đi dọc trên vỉa hè cấp nước cho các hộ dân cư.

- Xây dựng đài nước kết hợp bể nước ngầm dung tích 250m<sup>3</sup> điều áp cấp nước cho khu vực trung tâm.

### **c. Cấp nước cứu hỏa:**

Để đảm bảo cấp nước chữa cháy, dọc theo các tuyến ống  $\Phi 100$  và  $\Phi 200$  cách khoảng 150~200m xây dựng 1 cột lấy nước cứu hỏa. Ưu tiên đặt các cột lấy nước cứu hỏa gần các nút giao thông.

## **5. Quy hoạch Thông tin liên lạc**

### **5.1 Mạng viễn thông:**

- Hiện trạng trong phạm vi quy hoạch có trạm thu phát sóng đặt tại Bưu điện xã Ba Vi.

- Trên địa bàn được phủ sóng bởi các mạng di động: Mobiphone, Vinaphone, Viettel. Về số lượng và dung lượng các trạm BTS của những mạng nêu trên do nhà đài cung cấp dịch vụ tính toán nhu cầu sử dụng để nâng công suất và phạm vi phủ sóng.

- Về dịch vụ, nâng cấp mạng ngoại vi để phát triển các dịch vụ như IPTV, MegaWan, Metronet, thuê kênh riêng, truyền hình cáp ...

- Trong khu vực quy hoạch phục vụ tốt các dịch vụ cơ bản như dịch vụ EMS, chuyển tiền, bưu phẩm cho người dân các các doanh nghiệp trên địa bàn.

- Về dịch vụ, phổ cập đa dạng dịch vụ, cung cấp dịch vụ công ích, dịch vụ hỗ trợ sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, rút ngắn thời gian phát báo, công văn, thanh toán, chuyển phát nhanh, bưu kiện toàn mạng bưu cục.

- Mở rộng bưu điện văn hóa xã, đáp ứng nhu cầu thông tin sách báo để nhân dân nắm bắt được các nhu cầu về khoa học kỹ thuật, ứng dụng các khoa học kỹ thuật trong sản xuất.

- Đến năm 2025, mạng chuyển mạch thay thế các tổng đài vệ tinh bằng các thiết bị truy nhập băng rộng đa dịch vụ.

- Phát triển mạng chú trọng ứng dụng công nghệ, chất lượng, xây dựng mạng theo mô hình mạng thế hệ mới (NGN) nhằm cung cấp đa dịch vụ trên một hạ tầng thống nhất.

### **5.2 Truyền dẫn và chuyển mạch**

- Với công nghệ viễn thông phát triển dẫn đến có nhiều nhà cung cấp các dịch vụ này. Để thuận tiện cho quá trình khai thác các dịch vụ nên xây dựng 01 trạm truyền dẫn thông tin nhận tín hiệu từ các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông, sau đó tùy theo nhu cầu sử dụng của khách hàng sẽ chia tách qua các trạm vệ tinh.

- Xây dựng hệ thống cống, bể thei nguyên tắc tổ chức mạng ngoại vi và có khả năng cho nâng cấp, cải tạo một cách thuận lợi cho nhu cầu phát triển trong tương lai.

- Hạ ngầm tất cả các loại cáp xuống cống bể, trên đường nội bộ có mặt cắt nhỏ có thể chôn trực tiếp ống nhựa xuống mặt đường để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan đô thị và đồng bộ với các kết cấu hạ tầng khác để tiết kiệm chi phí khi triển khai thực hiện.

- Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hóa về kích thước cũng như kiểu dáng theo quy chuẩn của ngành.

- Trạm trung tâm nên đặt tại trung tâm của khu đô thị (khu đất công cộng) để thuận tiện cho quá trình cung cấp tín hiệu cho các trạm vệ tinh. Trạm vệ tinh đặt tại khu đất công cộng, dịch vụ hoặc công viên. Các tủ, hộp cáp bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận tiện cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

## **6. Qui hoạch san nền - thoát nước**

### **6.1. Đặc điểm địa hình và thoát nước hiện trạng:**

#### **a. Đặc điểm địa hình hiện trạng:**

Hiện trạng khu vực quy hoạch trung tâm đô thị mới Ba Vì là khu vực thung lũng giữa vùng rừng núi. Khu vực qui hoạch cũng là khu tụ thủy của các sông suối.

Địa hình chung dốc dần từ giữa ra sông suối. Cao độ đo đặc dao động từ 130.55 (Hạ lưu sông Re) đến 700.00 (Khu rừng phía Tây đô thị mới), cao độ đo đặc chênh lệch 569.45m. Đất xây dựng đô thị có cao độ dao động từ 135~150m.

Dọc đường QL-24 và đường đi Ba Xa trong phạm vi đô thị có cao độ dao động 137m (hướng đi Kon Tum)~150m (phía đi Ba Xa) ~160m (phía đi Ba Tơ).

Để tránh ngập lụt các khu vực thấp gần sông Re phải tôn nền tùy từng vị trí.

#### **b. Thoát nước hiện trạng:**

Hiện nay đô thị mới Ba Vì chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh. Nước mưa chảy theo độ dốc địa hình ra sông suối.

Phía Tây khu qui hoạch có sông Re, phía Đông có suối nhỏ là hệ thống thoát nước tự nhiên. Nước mưa theo độ dốc địa hình dẫn xả vào sông suối hiện trạng.

Sông Re có độ dốc lớn, đất xây dựng là khu vực cao hơn sông Re rất nhiều nên không bị ngập lụt (chỉ ngập lụt trên vùng ruộng lúa).

### **6.2. Qui hoạch san nền:**

- Để tránh ngập lụt các khu mở rộng đô thị ra vùng đất ven sông suối cần tôn nền để tránh ngập lụt. Xây dựng các tuyến kè, kết hợp đường giao thông dọc sông Re.

- Các khu vực có cao trình cao hơn đường thiết kế cần san nền để tăng diện tích xây dựng.

- Các khu vực có cao trình thấp hơn cao trình đường cần tôn nền để tránh ngập lụt.

- Đối với các khu vực san nền:

+ Nền vỉa hè cao hơn nền đường 0.15m tại vị trí tiếp giáp.

+ Nền sân vườn bằng vỉa hè tại vị trí tiếp giáp.

+ Nền nhà cao hơn sân vườn 0.3m.

+ Nền sân vườn dốc ra đường độ dốc  $i=0.004$ .

### **6.3. Quy hoạch thoát nước**

#### **a. Tính toán lưu lượng nước thoát**

##### **a.1. Lưu lượng nước bản sinh hoạt:**

Lưu lượng nước thải bản sinh hoạt lấy bằng lưu lượng nước cấp:

$$QB = 870m^3/\text{Ngày}$$

##### **a.2. Lưu lượng nước mưa:**

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

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

Trong đó:  $q$  : Cường độ mưa tính toán

$\Psi$  : Hệ số dòng chảy

$F$  : Diện tích lưu vực tính toán

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

+ Lượng mưa ngày lớn nhất : 525mm/ngày

+ Lượng mưa giờ lớn nhất : 240mm/giờ

+ Lượng mưa trong 5 phút : 20Lít/m<sup>2</sup>.

+ Hệ số dòng chảy :  $\Psi = 0.6$

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

#### **b. Quy hoạch thoát nước mưa**

Khu vực quy hoạch có nhiều sông suối vì vậy rất thuận lợi về mặt thoát nước.

Hệ thống thoát nước dùng hệ thống chung cho thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt.

Do đặc thù địa hình bị chia cắt bởi các sông suối, đồi núi nên giải pháp thoát nước cho đô thị được phân chia thành nhiều lưu vực nhỏ.

Xây dựng các tuyến thoát nước chính trên vỉa hè các tuyến đường chính theo độ dốc địa hình tự nhiên, định hướng chính Nam ra Bắc và từ QL-24 ra 2 phía Sông Re và nhóm suối Nước Tênh.

Các tuyến đường nhánh bố trí hệ thống thoát nước trên vỉa hè đường dẫn vào hệ thống thoát nước các trục đường chính.

Hệ thống thoát nước mưa dùng cống tròn bê tông ly tâm  $\Phi 600 \sim \Phi 1000$ . Các tuyến đường có mặt cắt mặt đường  $\geq 20m$  và vỉa hè  $\geq 4.5m$  bố trí 2 tuyến thoát nước trên 2 bên vỉa hè đường. Các trục đường còn lại bố trí 1 tuyến thoát nước đi 1 bên vỉa hè đường hoặc dưới lòng đường.

Các hố thu bố trí 2 bên lề đường dẫn vào tuyến thoát nước dọc thiết kế bằng cống tròn BTLT  $\Phi 300$ .

### c. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

#### c.1. Quy hoạch thoát nước thải

##### c.1.1. Các chỉ tiêu tính toán:

- Tiêu chuẩn thải nước tính bằng tiêu chuẩn cấp nước, tỷ lệ thu gom nước thải đạt 90%.

Bảng tiêu chuẩn và dự báo khối lượng nước thải: ( $m^3/ngày$ )

TT	Các hạng mục	Tiêu chuẩn		Khối lượng	
		Đợt đầu	Dài hạn	Đợt đầu	Dài hạn
1	Sinh hoạt khu đô thị	90 l/người-ng	90 l/người-ng	360	540
2	Công trình công cộng	15% Qsh	15% Qsh	54	81
3	Khu vực công nghiệp	10% Qsh	10% Qsh	36	54
	<b>Tổng (1+3)</b>			<b>450</b>	<b>675</b>

##### c.1.2. Quy hoạch nước thải.

Quy hoạch chung đô thị mới Ba Vì sử dụng giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước thải riêng so với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom từ đầu nguồn bằng hệ thống cống và dẫn về trạm xử lý. Để hướng tới một đô thị văn minh và phát triển bền vững thì những nguy cơ gây mất vệ sinh làm ô nhiễm môi trường từ các nguồn thải phải được thu gom giải quyết triệt để ngay trong giai đoạn đầu.

Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý đạt giới hạn B theo tiêu chuẩn Việt Nam mới được xả ra nguồn.

+ Chọn sơ đồ thoát nước gồm có: Bể tự hoại → cống thu nước thải → trạm bơm (nếu có) → trạm làm sạch nước thải (TLSNT) .

Toàn bộ nước thải thu gom được bằng các đường cống tự chảy, tập trung vào các trạm bơm trung chuyển (nếu có), đưa về xử lý tại Trạm xử lý nước thải (TXLNT): công suất 700 m<sup>3</sup>/ngày để xử lý. Sử dụng công nghệ xử lý nước thải phân tán.

Hệ thống thoát nước thải: xây dựng các đường cống tự chảy có kích thước Ø300÷ Ø400mm bằng bê tông cốt thép hoặc ống PVC, đường cống áp lực (nếu có) kích thước Ø100÷ Ø150mm dùng ống gang hoặc ống PVC.

Nước thải sinh hoạt từ các công trình, điểm dân cư nông thôn cách xa khu vực trung tâm không có khả năng thu gom để xử lý tập trung thì nước thải sẽ xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại (có ngăn lọc) sau đó tự thấm hoặc thoát ra hệ thống cống nước mưa hay các khu vực trũng (tùy thuộc vào địa hình).

Nước bẩn từ các cơ quan và hộ gia đình phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn (chứa, lắng, lọc) mới được dẫn xả vào hệ thống thoát nước chung để tránh ô nhiễm môi trường.

Trung tâm y tế phải xây dựng trạm xử lý nước thải riêng để xử lý nước thải đảm bảo điều kiện vệ sinh (đạt tiêu chuẩn nước thải) trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.

Trong khu vực sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp: mỗi đơn vị sản xuất phải có khu vực xử lý nước thải riêng để xử lý sơ bộ nước thải trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung.

## **c.2. Chất thải rắn.**

### **c.2.1. Tính toán khối lượng chất thải rắn:**

+ *Rác thải sinh hoạt dân cư:*

Khu vực quy hoạch là đô thị mới, định hướng trở thành đô thị loại V, theo Quy chuẩn QCVN 01:2008/QĐ-BXD, lấy tiêu chuẩn rác thải 0.9Kg/người\*ngày.

Dân cư dự kiến trong đô thị mới Ba Vì là 6000 người (tính đến năm 2035).

$$M_{sh} = m_{tc} * N / 1000$$

$$M_{sh} = 0.9 * 6000 / 1000 = 5,40 \text{ Tấn/ngày.đêm}$$

+ *Rác thải Chợ:* Rác thải chợ tạm tính  $M_{cc} = 0.3 \text{ Tấn/ngày.đêm}$

+ *Tổng khối lượng rác thải:*  $M_{tt} = M_{sh} + M_{cc} = 5.40 + 0.30 = 5.70 \text{ Tấn/ngày}$

### c.2.2. Thu gom, xử lý rác thải và vệ sinh môi trường.

Trên các tuyến đường phố tổ chức lắp đặt các thùng rác công cộng ở 2 bên đường bằng các loại thùng nhựa có nắp đậy, Dung tích các thùng từ 150lít - 250 lít. Bán kính phục vụ của mỗi thùng từ 50 m đến 75 m để thu gom toàn bộ rác thải trong khu vực.

Khu thương mại, chợ là nơi có nhiều rác thải cần tăng cường thùng rác về số lượng lẫn thể tích thùng chứa.

Hàng ngày có xe chở rác đi đổ vào bãi chôn lấp, xử lý rác thải ngoài phạm vi qui hoạch. Chất thải rắn được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo qui định và chôn lấp hợp vệ sinh.

Cải tạo bãi chất thải rắn tại khu vực phía Bắc đô thị thành bãi chôn lấp hợp vệ sinh.

### **c.3. Nghĩa trang.**

#### c.3.1. Các chỉ tiêu tính toán:

Lấy tiêu chuẩn diện tích đất nghĩa trang cần thiết: 0,15 ha/1000 người

Dự báo diện tích đất nghĩa trang cần quy hoạch để đáp ứng nhu cầu là 0,9ha.

#### c.3.2. Quy hoạch nghĩa trang:

- Tôn tạo, chỉnh trang nghĩa trang liệt sĩ hiện trạng;

- Các nghĩa trang hiện trạng nằm rải rác ở các thôn: giai đoạn ngắn hạn khoanh vùng, đóng cửa và trồng cây xanh cách ly bảo vệ môi trường. Giai đoạn dài hạn sẽ chuyển dời đến nghĩa trang tập trung của đô thị theo quy hoạch.

- Quy hoạch xây dựng mới một nghĩa trang nhân dân tập trung tại khu vực đồi núi phía Nam đô thị quy mô khoảng 1,0 đến 1,5ha để phục vụ trong giai đoạn dài hạn cho đô thị mới Ba Vì và vùng phụ cận. Đồng thời việc quản lý, xây dựng sẽ thuận tiện tránh tình trạng sử dụng đất xây dựng lạng mộ tùy tiện, ảnh hưởng về kiến trúc cảnh quan đang diễn ra phổ biến hiện nay.



## PHẦN IV

### ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

#### **Danh mục các từ viết tắt :**

BOD	Nhu cầu ôxi sinh hóa
COD	Nhu cầu ôxi hóa học
CO, CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub>	Công thức hóa học của các loại khí : Cacbon monoxit, Cacbonic, Lưu huỳnh dioxit.
CTR	Chất thải rắn
Max	Giá trị cực đại
Min	Giá trị cực tiểu
TCVN	Tiêu chuẩn Việt Nam
VOC	Hợp chất hữu cơ dễ bay hơi
VLXD	Vật liệu xây dựng
WHO	Tổ chức y tế thế giới

#### **I. Mở đầu :**

##### **1. Lý do và sự cần thiết phải Đánh giá môi trường chiến lược:**

Đô thị mới Ba Vì huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi là một trong những đô thị trực thuộc huyện có tiềm năng phát triển mạnh tại khu vực miền núi, mật độ dân cư tập trung tương đối đông đúc. Kết cấu hạ tầng xã hội cũng như hệ thống hạ tầng kỹ thuật của đô thị phức tạp, có mối quan hệ chặt chẽ và tầm ảnh hưởng rộng đến các khu vực lân cận.

Trong quá trình lập quy hoạch, thi công xây dựng các dự án và hoạt động hàng ngày của dân cư đô thị, việc thay đổi môi trường sinh thái hiện trạng; phát sinh những tác động tích cực cũng như tiêu cực đến môi trường xung quanh là điều không thể tránh khỏi.

Để có cơ sở đánh giá chính xác những tác động này, việc quan trắc, kiểm tra, và đánh giá phải được tiến hành nhằm phát hiện những mặt tích cực, tiêu cực trong việc đầu tư xây dựng đến môi trường; đồng thời đề ra các giải pháp ngăn ngừa, bảo vệ kịp thời.

Đánh giá môi trường chiến lược theo đồ án quy hoạch chung chính là sự tổng hợp công tác khảo sát hiện trạng, đánh giá và đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường chính xác và hợp lý nhất. Đây là công việc không thể thiếu và mang tính thiết thực trong việc giữ gìn môi trường ngày càng xanh - sạch - đẹp, góp phần trong việc phát triển đô thị bền vững.

##### **2. Mục đích của Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Cụ thể hóa Luật Bảo vệ môi trường , Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng – trong đó quy định và hướng dẫn việc đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Cung cấp thông tin về hiện trạng các môi trường khu vực lập quy hoạch; dự báo và đánh giá những tác động của quy hoạch; đề xuất hoàn chỉnh các giải pháp thiết kế quy hoạch; kiến nghị các chính sách và biện pháp bảo vệ môi trường; đảm bảo cho sự phát triển bền vững của đô thị trong tương lai

- Làm cơ sở, căn cứ ban đầu để tiếp tục lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng; lập kế hoạch, chương trình quản lý, quan trắc và giám sát tác động môi trường trong quá trình thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### **3. Các căn cứ pháp lý Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây Dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng (QCVN 04:2008/QĐ-BXD);

- Các Quy chuẩn kỹ thuật về môi trường do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành:

+ QCVN 26:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về tiếng ồn;

+ QCVN 27:2010/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về độ rung;

+ QCVN 03:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất;

+ QCVN 08:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;

+ QCVN 09:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm;

- + QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
- + QCVN 07: 2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại;
- + QCVN 05:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;
- + QCVN 06:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.

#### **4. Phạm vi và giới hạn Đánh giá môi trường chiến lược:**

Phạm vi Đánh giá môi trường chiến lược cho đô thị mới Ba Vì được nghiên cứu, đánh giá trên toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Ba Vì (cũng là phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch) khoảng 42,94km<sup>2</sup>, với giới cận cụ thể như sau:

- + Phía Bắc: giáp Xã Ba Tiêu.
- + Phía Đông: giáp Xã Ba Nam và Xã Ba Tô.
- + Phía Tây: giáp Huyện Kon Plong, Tỉnh Kon Tum.
- + Phía Nam: giáp Xã Ba Xa và Huyện Kon Plong, Tỉnh Kon Tum.

#### **5. Phương pháp Đánh giá môi trường chiến lược:**

Việc lựa chọn phương pháp Đánh giá môi trường chiến lược tùy thuộc điều kiện cụ thể, nhằm đảm bảo hiệu quả trong việc xác định các tác động, điều tra quan trắc các tác động, đánh giá diễn giải các tác động, chọn lọc và kết luận chuẩn xác tác động tổng hợp đối với phạm vi đánh giá tác động môi trường.

Đánh giá môi trường chiến lược đối với đồ án quy hoạch chung đô thị chủ yếu dùng phương pháp chỉ số môi trường kết hợp với phân tích lợi ích / chi phí. Ngoài ra, một số biện pháp khác có thể áp dụng để đánh giá tác động môi trường gồm :

- Phương pháp liệt kê.
- Phương pháp ma trận.
- Phương pháp mạng lưới.
- Phương pháp sử dụng hệ thống thông tin địa lý.
- Phương pháp mô hình hóa ...

## **II. Đánh giá hiện trạng môi trường trong phạm vi lập quy hoạch:**

### **1. Đặc điểm môi trường và các hệ sinh thái đặc trưng :**

#### **a. Địa hình địa mạo :**

Khu vực trung tâm của đô thị mới Ba Vì nằm trong khu vực tương đối bằng phẳng của huyện Ba Tơ, địa hình mang tính đặc thù của một đô thị miền núi, có một số đồi núi và sông suối xen lẫn trong trung tâm đô thị. Nhìn chung địa hình có sự chênh lệch tương đối: dọc đường QL-24 và đường đi Ba Xa trong phạm vi đô thị có cao độ dao động 137m (hướng đi Kon Tum)~150m (phía đi Ba Xa) ~160m (phía đi Ba Tơ); về cơ bản thuận lợi cho việc xây dựng.

### **b. Địa chất công trình và địa chất thủy văn :**

Tại khu vực trung tâm của đô thị mới Ba Vì đã xây dựng nhiều nhà 2 đến 3 tầng, về địa chất tương đối ổn định, thuận tiện cho việc xây dựng các công trình kiến trúc. Khi có triển khai các dự án xây dựng cụ thể sẽ được thăm dò riêng.

Đô thị mới Ba Vì chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn dòng sông Re, và các suối Ka Diêu, suối Tà Năng, suối Nước Ui với hướng chảy từ Tây sang Đông và theo hướng Nam Bắc. Các sông, suối này có chiều dài ngắn, độ dốc lớn, lưu vực hẹp, tạo nên độ chia cắt mạnh. Lưu lượng dòng chảy của sông, suối phụ thuộc chủ yếu vào lượng nước mưa trong khu vực. Do sự phân bố lượng mưa không đều trong năm nên đã tạo ra sự khác biệt rất lớn về lưu lượng dòng chảy giữa mùa mưa và mùa khô. Vào mùa mưa có thể bị ngập lụt cục bộ do nước lũ từ sông Re tràn vào. Tuy nhiên thời gian ngập lụt thường ngắn, không kéo dài.

Nguồn nước sinh hoạt chủ yếu của các khu dân cư trong đô thị mới Ba Vì hiện nay là sử dụng nguồn nước mạch ngầm do dân địa phương tự khai thác. Qua khảo sát sơ bộ, chất lượng nước giếng tại khu vực này tương đối tốt, ít có hiện tượng nhiễm phèn, chưa bị ô nhiễm bởi các hoá chất độc hại.

### **c. Khí hậu :**

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới điển hình. Nhìn chung khí hậu tương đối ôn hoà. Tuy nhiên mưa nhiều tập trung vào mùa Thu và mùa Đông gây nên thường gây ra lũ lụt, ngập úng; Vào mùa Xuân, mùa Hè nắng nhiều nhiệt độ tương đối cao gây hạn hán và dễ xảy ra nguy cơ cháy rừng tại các xã lân cận.

Chất lượng không khí trong vùng quy hoạch được đánh giá dựa trên hệ số ô nhiễm  $K_i$  (là tỉ số giữa nồng độ chất ô nhiễm và tiêu chuẩn môi trường về nồng độ chất ô nhiễm đó). Tùy vào giá trị  $K_i$  mà chất lượng không khí được phân loại theo bảng sau :

Hệ số ô nhiễm $K_i$	Chất lượng không khí	Loại chất lượng
<0,5	Rất sạch	I

0,5 - 1,0	Sạch	II
1,0 - 1,5	Ô nhiễm nhẹ	III
1,5 - 2,0	Ô nhiễm nặng	IV
>2,0	Ô nhiễm rất nặng	V

*Nguồn : Viện kỹ thuật nhiệt đới và Bảo vệ môi trường.*

Qua khảo sát sơ bộ, hàm lượng bụi, lượng khí thải tại phần lớn các khu vực đô thị là không đáng kể. Như vậy có thể thấy rằng chất lượng không khí trong vùng quy hoạch là tương đối tốt. Riêng một số điểm tập trung đông dân cư có ô nhiễm không khí cục bộ do sinh hoạt của người dân và các phương tiện giao thông.

#### **d. Thảm thực vật và hệ sinh thái :**

Theo điều tra sơ bộ, hệ sinh thái tại khu vực quy hoạch, ngoài các khu dân cư chủ yếu là đất rừng, đất trồng lúa và một phần nhỏ diện tích trồng hoa màu, cây ăn quả.

Đất rừng trong khu vực đô thị mới Ba Vì chủ yếu là rừng sản xuất, rừng nghèo.

Chủng loại thực vật cũng như động vật nghèo nàn, số lượng mỗi loài không nhiều. Không có các loài quý hiếm cần phải bảo vệ. Nhìn chung, hệ sinh thái tại khu vực này đơn giản, không có gì phức tạp.

## **2. Đánh giá hiện trạng ô nhiễm môi trường trong khu vực thiết kế quy hoạch**

### **a. Các nguồn ô nhiễm trong khu vực, bao gồm các công trình nhà ở, công nghiệp, dịch vụ, cơ sở hạ tầng và các yếu tố tự nhiên khác :**

Hiện trạng khu vực quy hoạch chủ yếu là các công trình, khu dân cư xây dựng mật độ thấp xen lẫn với đất rừng, đất nông nghiệp, riêng khu vực dọc theo các trục giao thông chính như đường tập trung đông đúc dân cư với mật độ xây dựng khá dày. Một số nhà dân kết hợp ở với sản xuất tiểu thủ công nghiệp trong đô thị (đan lát, gia công sắt, gỗ...) nhưng nguồn gây ô nhiễm không nhiều. Do vậy, nguồn gây ô nhiễm chính trong khu vực không đáng kể, chủ yếu phát sinh từ sinh hoạt hàng ngày của khu dân cư và hoạt động sản xuất nhỏ của các hộ dân.

Ngoài ra, các khu vực nằm dọc theo trục giao thông sẽ bị ô nhiễm không khí (khói bụi) và ô nhiễm tiếng ồn trong quá trình lưu thông của các phương tiện giao thông.

Cụm công nghiệp của đô thị mới Ba Vì được định hướng quy hoạch xây dựng ở phía Bắc, hiện nay chưa hình thành nên chưa tác động đến môi

trường của đô thị. Tuy nhiên, trong tương lai, khi Cụm công nghiệp đi vào hoạt động sản xuất, nếu không quan tâm và có biện pháp quản lý chặt chẽ, kịp thời thì đây sẽ là một trong những nguồn ô nhiễm chính của đô thị.

### **b. Các chất thải gây ô nhiễm, tình hình phân bố và yếu tố lan truyền**

Các chất thải gây ô nhiễm chủ yếu trong khu vực bao gồm :

+ *Nước thải sinh hoạt :*

Hiện phần lớn các hộ dân trong khu vực đều đã sử dụng hầm tự hoại nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên, do chưa có hệ thống thu gom tập trung nên một phần nhỏ nước thải sinh hoạt vẫn được xả ra môi trường tự nhiên. Lượng nước thải này không nhiều, được tập trung thu về mương, rạch nước và xả ra các sông suối hiện trạng, khả năng lan truyền ra môi trường xung quanh bị hạn chế và không đáng kể.

Lượng nước thải sinh hoạt trung bình tính cho 1000 dân khoảng 150m<sup>3</sup>/ng.đêm với các chất gây ô nhiễm chính :

BOD : 40-50 kg với nồng độ 266-333 mg/l

COD : 76-95 kg với nồng độ 506-633 mg/l

Chất rắn lơ lửng : 100-120 kg với nồng độ 666-800 mg/l

Dầu mỡ các loại : 20-15 kg với nồng độ 133-166 mg/l

Nước mưa chảy tràn cũng là một trong những nguồn gây ô nhiễm đáng kể với thành phần phức tạp gồm nhiều chất ô nhiễm (bùn đất, dầu loang, rác...) và phụ thuộc vào khu vực mà nó chảy qua.

Nước thải từ các hộ sản xuất nhỏ trong đô thị có thành phần phức tạp phụ thuộc vào nghề sản xuất. Nước thải này thường được đổ chung với hệ thống dẫn nước thải sinh hoạt nên làm tăng nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt lên nhiều lần.

+ *Chất thải rắn :*

Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn xây dựng đô thị (đất, đá, VLXD...) có thể làm mất mỹ quan đô thị, làm thay đổi thành phần và tính chất đất trong đô thị.

Rác thải sinh hoạt hàng ngày của đô thị chiếm một lượng đáng kể. Dự tính tổng lượng rác thải của các khu dân cư và cơ quan trong đô thị vào khoảng 6 tấn/ngày. Lượng rác thải này có khả năng ảnh hưởng lớn đến chất lượng không khí, đất, nước ngầm trong khu vực; đặc biệt trong quá trình phân

hủy còn sinh ra nhiều chất ô nhiễm khác, làm suy giảm chất lượng môi trường trong khu vực.

Thành phần chất thải rắn đô thị được thống kê theo bảng sau

Thành phần	Tỉ lệ % khối lượng	
	Khoảng giá trị	Trung bình
Chất thải thực phẩm	6 - 25	15
Giấy	25 - 45	40
Cacton	3 - 15	4
Chất dẻo	2 - 8	3
Vải vụn	0 - 4	2
Cao su, da vụn	0 - 4	1
Sản phẩm vườn	0 - 20	12
Gỗ	1 - 4	2
Thủy tinh	4 - 16	8
Can hộp	2 - 8	6
Kim loại	1 - 5	3
Bụi, tro, gạch	0 - 10	4
Tổng cộng		100

*Nguồn : Quản lý chất thải rắn, Tập 1, NXB Xây dựng, 2001*

Hiện tại, mới chỉ có một phần rác thải sinh hoạt của các hộ dân được thu gom và đưa về bãi chất thải rắn ở phía Bắc đô thị. Đây là bãi thải lộ thiên, chất thải rắn chưa được xử lý và chôn lấp hợp vệ sinh theo quy định; nếu không quan tâm và có biện pháp xử lý khắc phục kịp thời thì đây chắc chắn sẽ là một trong những nguồn ô nhiễm chính của đô thị. Bên cạnh đó, trong quá trình trung chuyển, một lượng nhỏ rác thải có thể bị rơi vãi và phân tán gây ô nhiễm môi trường. Tuy nhiên, khả năng này ít xảy ra và tác động không đáng kể.

+ *Khói bụi, tiếng ồn :*

Phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình và trong quá trình lưu thông (chủ yếu từ các phương tiện giao thông). Các tác nhân gây ô nhiễm môi trường này xuất hiện là điều tất yếu trong sinh hoạt hàng ngày.

Trong giai đoạn thi công cao điểm (vào mùa khô), độ ồn được phát sinh từ các phương tiện thi công (xe máy, thiết bị xây dựng, trạm trộn BT, máy phát điện...) được gia tăng đáng kể. Giới hạn độ ồn của các thiết bị xây dựng được thống kê theo bảng sau :

Thiết bị	Độ ồn cách 15m (dBA)	Độ ồn giới hạn (dBA)
Máy đóng cọc	90 - 104	95
Máy khoan lỗ	76 - 99	75
Xe tải	70 - 96	75
Máy xúc	72 - 96	75
Máy đầm	72 - 88	75
Máy kéo	73 - 96	75
Máy ủi	77 - 95	75 - 80
Máy trộn bê tông	71 - 90	75
Máy phát điện	70 - 82	75
Máy rung	70 - 80	75

Trong điều kiện hiện tại, việc hạn chế, xử lý các tác nhân này chủ yếu thông qua các giải pháp về quy hoạch, biện pháp thi công nhằm hạn chế phần nào sự lan truyền trong môi trường.

**c. Tình hình ô nhiễm môi trường và các nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn, môi trường nước, môi trường đất, cây xanh, cảnh quan, các di tích lịch sử, văn hoá... :**

Tình hình ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn, môi trường đất, môi trường nước... hiện trạng không đáng kể, mức độ và phạm vi ảnh hưởng chưa nghiêm trọng. Các nguyên nhân gây ô nhiễm hiện trạng chủ yếu chỉ phát sinh trong sinh hoạt hàng ngày của người dân trong đô thị.

Hiện trạng trong trung tâm đô thị có một số công trình lịch sử, văn hóa tương đối quan trọng, cần giữ gìn, tôn tạo và phát huy. Bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị bước đầu đã định hình, tuy nhiên vẫn còn ở mức đơn giản và chưa có điểm đặc sắc nổi bật.

### **III. Đánh giá môi trường chiến lược đối với đô thị :**

Bên cạnh những lợi ích thiết thực về kinh tế và xã hội thông qua việc quy hoạch xây dựng đô thị mang lại (đã đề cập trong nội dung đề án quy hoạch), các hoạt động xây dựng và sinh hoạt hàng ngày của người dân trong khu vực đô thị mới Ba Vì sẽ gây nên nhiều tác động tiêu cực, làm suy giảm chất lượng môi trường nước, không khí, đất đai, tài nguyên sinh vật...

Để đánh giá cụ thể và chính xác, các tác động được xác định theo 3 giai đoạn chính :



## **1. Giai đoạn chuẩn bị (thiết kế, tiền thi công) :**

### **a. Chiếm dụng khu vực sinh thái tự nhiên :**

Việc lập quy hoạch xây dựng các công trình và khu dân cư trong đô thị sẽ tác động đến khu vực sinh thái tự nhiên hiện hữu; Làm giảm thảm thực vật, nơi cư trú của động vật hoang dã; giảm sự đa dạng về mặt sinh học, gia tăng xói mòn đất do thảm thực vật che phủ bề mặt bị suy giảm.

Tuy nhiên, yếu tố này chỉ đóng vai trò thứ yếu do sinh thái tự nhiên trong khu vực không có gì đặc biệt; tác động không đáng kể.

### **b. Tác động do thay đổi phương thức sử dụng đất :**

Khu vực quy hoạch ngoài các công trình và khu dân cư hiện hữu là chủ yếu là đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp, mật độ dân cư khá thấp. Trong đó, phần diện tích đất nông nghiệp có nhiều khả năng được chuyển mục đích sử dụng thành đất xây dựng đô thị, sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống, tập quán lao động sản xuất của người dân.

Đây là tác động tiêu cực tương đối lớn và lâu dài, ảnh hưởng đến các hộ dân sản xuất nông nghiệp bị mất đất canh tác trong khi họ không thông thạo nghề khác. Vấn đề này đòi hỏi phải có chính sách phát triển kinh tế - xã hội phù hợp, song hành cùng với việc quy hoạch xây dựng đô thị, phát triển dần từng bước theo hướng bền vững; thực hiện chuyển đổi cơ cấu cây trồng, tái định canh hoặc chuyển dịch cơ cấu lao động đối với các hộ dân trên cho phù hợp.

### **c. Tác động kinh tế xã hội do tái định cư bắt buộc :**

Để xây dựng đô thị theo đúng quy hoạch, dự kiến phải di dời giải tỏa một số hộ dân trong khu vực. Việc di dời nhà cửa, nơi sinh sống, vùng sản xuất của các hộ dân có thể dẫn đến nhiều ảnh hưởng tiêu cực đến đời sống kinh tế. Nguyên nhân chủ yếu do các hộ này chủ yếu là lao động nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp... khi di dời vào khu dân cư mới, người dân gặp không ít khó khăn trong hoạt động sản xuất dẫn đến mức thu nhập bị sút giảm.

### **d. Tác động do thiết kế của dự án :**

Khu vực đô thị mới Ba Vì có vị trí tương đối thuận lợi về mặt giao thông, phù hợp với địa hình tự nhiên; Là đầu mối giao thông quan trọng của khu vực phía Tây huyện Ba Tơ.

Với tính chất là trung tâm kinh tế - văn hóa - xã hội khu vực phía Tây của huyện Ba Tơ; giữ vai trò là hạt nhân thúc đẩy sự phát triển kinh tế cho các xã phía Tây trên địa bàn huyện; việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội trong đô thị là rất thuận lợi và phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn huyện.

Mặt khác, khu vực trung tâm đô thị hiện đang hấp dẫn các nhà đầu tư trong và huyện. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất là phù hợp với xu hướng gia tăng quá trình đô thị hóa trong vùng.

## **2. Giai đoạn xây dựng :**

Giai đoạn triển khai thi công các dự án đầu tư xây dựng cơ bản sẽ nảy sinh những tác động đến môi trường. Những yếu tố này sẽ đóng vai trò làm tác nhân chủ yếu gây ô nhiễm môi trường. Cụ thể :

### **a. Tập trung lực lượng lao động lớn :**

Vấn đề này có thể gây nên một số tác động về mặt xã hội trong giai đoạn xây dựng các công trình. Trong đó những vấn đề có thể nảy sinh là :

- Mâu thuẫn giữa công nhân với người dân địa phương do ý thức chung về bảo vệ môi trường còn hạn chế.

- Khả năng tăng thêm tệ nạn trong khu vực do phần lớn lao động là người địa phương khác, chỉ tạm trú tại khu vực trong quá trình thi công.

- Khả năng tăng ô nhiễm nguồn nước từ lượng nước thải sinh hoạt hàng ngày của công nhân.

- Khả năng xảy ra các tai nạn lao động do các nguyên nhân chủ quan cũng như khách quan.

Tác động môi trường do việc tập trung lực lượng lao động lớn được đánh giá là dễ xảy ra nhưng ở mức độ nhẹ và có thể kiểm soát, xử lý bằng các biện pháp quản lý và giải pháp kỹ thuật hợp lý.

### **b. Ô nhiễm không khí do hoạt động xây dựng :**

Đây là vấn đề môi trường lớn tất yếu sẽ xảy ra trong quá trình thi công các dự án. Các nguồn phát sinh ô nhiễm không khí là : bụi và các khí độc ( $\text{NO}_x$ ,  $\text{SO}_2$ ,  $\text{CO}_x$ , hợp chất hữu cơ bay hơi và chì) từ các thiết bị xây dựng, chuyên chở vật liệu và san lấp mặt bằng.

Các thiết bị xây dựng được sử dụng phổ biến là xe tải, xe xúc, xe ủi, máy khoan, đầm, nén, máy phát điện, trạm trộn nhựa đường... Hầu hết các thiết bị máy móc này đều sử dụng xăng hoặc dầu làm nhiên liệu, do đó bụi,  $\text{NO}_x$ ,  $\text{SO}_2$ ,  $\text{CO}_x$ , hợp chất hữu cơ bay hơi và chì là các tác nhân gây ô nhiễm chính trong khí thải.

Theo số liệu của Tổ chức Y tế thế giới (WHO), lượng khí thải của các phương tiện giao thông được thống kê theo bảng sau :

Phương tiện	SO <sub>2</sub> (kg)	NO <sub>x</sub> (kg)	CO (kg)	VOC (kg)	Chì (kg)
Xe máy nặng chạy xăng	4,5S	4,5	70	7	0,31P
Xe máy 3,5 – 16 tấn chạy diesel	4,29S	11,8	60	2,6	-
Xe máy động cơ <1400 CC	1,9S	1,64	45,6	3,86	0,13P
Xe máy động cơ 1400-2000 CC	2,2S	1,87	45,6	3,86	0,15P
Xe máy động cơ >2000 CC	2,74S	2,25	45,6	3,86	0,19P

*Lượng khí thải các phương tiện giao thông tính cho quãng đường 1000km*

*S : hàm lượng lưu huỳnh trong nhiên liệu (%)*

*P : hàm lượng chì trong nhiên liệu (g/lít)*

Lượng bụi phát sinh từ các hoạt động thi công như đào lấp, san nền, chuyên chở vật liệu - đặc biệt là trong mùa khô. Đối tượng chịu ảnh hưởng nằm trong phạm vi khoảng 200m từ công trường. Trong cự ly trên, vào mùa khô, tại các thời điểm tập trung xây dựng, không khí xung quanh bị ô nhiễm và có thể không đạt chất lượng theo qui định.

Nói chung, ô nhiễm không khí do các thiết bị thi công xây dựng là rất đáng kể. Tuy nhiên, theo các số liệu quan trắc tham khảo ở nhiều công trường xây dựng, trong điều kiện khí hậu bình thường, tác động ô nhiễm không khí này chỉ có phạm vi cục bộ (trong phạm vi công trường và vùng lân cận) và chỉ mang tính tạm thời (trong thời gian thi công).

#### **c. Ô nhiễm tiếng ồn và độ rung do hoạt động xây dựng :**

Các nguồn phát sinh gây ô nhiễm chủ yếu từ các thiết bị thi công xây dựng, khu vực trộn bê tông, đóng cọc, quá trình vận chuyển vật liệu, máy phát điện... Các yếu tố này nếu có cường độ lớn, kéo dài thời gian sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe của người dân trong khu vực cũng như công nhân xây dựng.

Tác động này được đánh giá là tiêu cực nhưng chỉ mang tính cục bộ và tạm thời do tiến ồn và rung động có cường độ cao sẽ giảm nhanh khi truyền qua khoảng cách từ công trường đến khu vực dân cư xung quanh.

#### **d. Tác động đến giao thông đô thị :**

Hiện tại, các tuyến đường chính trong đô thị và các tuyến giao thông đối ngoại từ đô thị mới Ba Vì đi Ba Xa, Ba Tô, Ba Tiêu có mật độ lưu thông

tương đối cao, tốc độ các phương tiện giao thông lớn. Vào giai đoạn thi công cao điểm, công tác vận chuyển vật liệu xây dựng đến các công trường xây dựng có thể gây ách tắc giao thông trên các tuyến đường này. Hoạt động giao thông trong đô thị cũng có thể bị ảnh hưởng do các bãi chứa vật liệu xây dựng có thể lấn chiếm hành lang đường bộ.

Các tác động này được đánh giá là có thể xảy ra nhưng ở mức độ nhẹ, tạm thời, không nghiêm trọng và có thể hạn chế thông qua việc tổ chức biện pháp thi công hợp lý.

#### **e. Tác động của việc tôn nền chống ngập úng:**

Việc tôn nền tại một số khu vực xây dựng mới có khả năng gây ngập úng cục bộ cho các khu hiện trạng, nếu không có những giải pháp thiết kế, thi công hợp lý;

Tạo ra sự chênh lệch nhất định về cao độ nền giữa khu vực vừa san nền với khu vực hiện trạng chưa tôn nền;

Đòi hỏi phải khai thác các nguồn đất bồi phục vụ san nền, có khả năng gây nguy cơ ảnh hưởng đến địa hình, thảm thực vật.

### **3. Giai đoạn hoạt động, sử dụng :**

#### **a. Tác động do xả nước thải sinh hoạt từ khu dân cư :**

Lưu lượng nước thải sinh hoạt được dự báo và tính toán trong mục quy hoạch hệ thống thoát nước của đô thị. Qua đó nhận thấy lượng nước thải này không đáng kể và được thu gom bằng hệ thống cống hợp lý. Một phần nhỏ nước thải sinh hoạt có thể thoát ra ngoài môi trường nhưng ở mức độ nhẹ và được thấm thấu vào lớp đất tự nhiên.

Nước thải trung tâm y tế và nước thải trong Cụm công nghiệp TTCN được thu gom và xử lý riêng thông qua các trạm xử lý riêng.

Hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt từ các khu dân cư được dẫn xả ra sông Re, các suối và các mương nội đồng hiện trạng. Đây là giải pháp tạm thời trước mắt trong khi chờ xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung của đô thị. Lượng nước thải này nếu được xử lý và dẫn xả về các lưu vực hợp lý sẽ không gây tác động lớn về môi trường khu dân cư.

#### **b. Tác động chất thải rắn sinh hoạt từ khu dân cư :**

Khi đô thị được triển khai theo đúng quy hoạch, các khu vực được lấp kín bởi các công trình và khu dân cư, chất thải rắn từ rác sinh hoạt hàng ngày sẽ có khối lượng đáng kể. Lượng rác thải này nếu không được xử lý kịp thời

sẽ gây tác hại lớn đến nguồn nước ngầm, chất lượng đất cũng như chất lượng không khí khu dân cư.

Hiện nay, rác thải sinh hoạt hàng ngày của các hộ dân đều được Đội vệ sinh môi trường thu gom và đưa về bãi chôn lấp ở phía Bắc đô thị. Đây là bãi chôn lấp lộ thiên, chất thải rắn chưa được xử lý và chôn lấp hợp vệ sinh theo quy định; nếu không quan tâm và có biện pháp xử lý khắc phục kịp thời thì đây chắc chắn sẽ là một trong những nguồn ô nhiễm chính của đô thị.

### **c. Tác động do khói bụi, tiếng ồn :**

Trong các khu chức năng của đô thị đã được xây dựng và có người dân sinh sống, lượng khói bụi, tiếng ồn phát sinh từ chủ yếu từ sinh hoạt hàng ngày và các phương tiện giao thông trong quá trình lưu thông. Các tác nhân gây ô nhiễm môi trường này xuất hiện là điều tất yếu trong sinh hoạt hàng ngày.

Các tác động này được đánh giá là có thể xảy ra lâu dài nhưng ở mức độ nhẹ, không nghiêm trọng và có thể hạn chế phần nào bằng biện pháp tuyên truyền, vận động, giáo dục.

## **IV. Các giải pháp bảo vệ môi trường :**

### **1. Bảo vệ môi trường thông qua giải pháp quy hoạch :**

Đối với công tác bảo vệ môi trường, ngoài những biện pháp hành động cụ thể, việc hạn chế ô nhiễm môi trường còn phụ thuộc vào các giải pháp quy hoạch và quản lý quy hoạch hợp lý, cụ thể:

- Phân khu chức năng trong đồ án quy hoạch hợp lý. Các cơ quan và công trình công cộng được bố trí tập trung, mật độ xây dựng bình quân từ 30 - 50% nhằm tạo sự thông thoáng cho công trình.

- Không chế mật độ xây dựng đối với một số loại hình nhà ở (nhà vườn, nhà liên kết), đảm bảo tỉ lệ cây xanh chung trong khu quy hoạch, cũng như cây xanh trong từng công trình được tổ chức với mật độ từ 15 – 30% diện tích đất, nhằm cải tạo vi khí hậu và cảnh quan đô thị.

- Trên vỉa hè các trục lộ giao thông trồng cây xanh tán rộng nhằm tạo sự thông thoáng và đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường đô thị.

- Bố trí các dải cây xanh cách ly xung quanh các điểm có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường như Cụm công nghiệp TTCN. Dải cây xanh này sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập QHCT tỉ lệ 1/500.

- An toàn phòng cháy : dọc theo các tuyến đường ống cấp nước chính của khu vực phải bố trí hòng lấy nước cứu hoả trên vỉa hè các trục lộ giao

thông, cách nhau từ 100- 150m (ưu tiên tại khu vực giao nhau giữa các đường giao thông).

## **2. Bảo vệ môi trường không khí :**

Qua phân tích, chất lượng môi trường không khí bị ảnh hưởng bởi khói bụi, khí độc, tiếng ồn... chủ yếu phát sinh trong quá trình thi công xây dựng. Vấn đề này có thể khắc phục bằng một số giải pháp sau :

- Tránh sử dụng các thiết bị, xe máy thi công quá cũ kỹ, lạc hậu; các thiết bị này khi hoạt động phải đảm bảo lượng thải khí, bụi, độ ồn, độ rung... nằm trong giới hạn cho phép. Sử dụng nhiên liệu đốt cho các loại xe máy có lượng lưu huỳnh thấp.

- Có biện pháp che chắn giữa công trường thi công với khu vực xung quanh bằng tường rào che chắn hoặc kết hợp với các dải cây xanh hiện hữu hạn chế sự lan tỏa của các tác nhân gây ô nhiễm môi trường ra bên ngoài.

- Trong quá trình đào, đắp, san ủi mặt bằng cần làm ẩm bề mặt lớp đất bằng cách phun nước, giảm lượng bụi phát sinh.

- Ngăn ngừa các nguồn phát thải bụi trong đô thị bằng cách hạn chế, qui định thời điểm hoạt động của các phương tiện chuyên chở đất, cát, VLXD ... vào trong đô thị. Trong quá trình trung chuyển vật liệu xây dựng, các phương tiện xe máy phải được che phủ phù hợp, hạn chế tối đa lượng bụi bay ra, tránh rơi vãi vật liệu trong quá trình vận chuyển.

- Khuyến khích người dân sử dụng các loại nhiên liệu sạch (khí thiên nhiên, điện, xăng không chì) trong các hoạt động sinh hoạt, đi lại hàng ngày nhằm hạn chế phát sinh các chất gây ô nhiễm.

- Bảo vệ các khu vực cây xanh tập trung hiện hữu, kết hợp phát triển mở rộng các khu công viên cây xanh, vườn dạo, hệ thống cây xanh dọc theo các tuyến đường để làm giảm ảnh hưởng của khí thải và tiếng ồn đến người dân trong đô thị

- Kiểm soát chặt chẽ nguồn ô nhiễm do khí thải từ các cơ sở kinh doanh, sản xuất TTCN trong đô thị.

## **3. Giảm thiểu tác động của tiếng ồn :**

- Khuyến khích người dân tham gia các dịch vụ giao thông công cộng.

- Hạn chế đến mức thấp nhất các loại xe tải nặng ra vào trong khu vực trung tâm đô thị.

- Có biện pháp kiểm soát số lượng, quản lý và giám sát các phương tiện giao thông cá nhân lưu thông trong đô thị.

- Ban hành các quy định giới hạn độ ồn tối đa và thời gian được phép hoạt động đối với các phương tiện có nguy cơ gây ô nhiễm tiếng ồn lớn.

#### **4. Bảo vệ môi trường nước :**

Các biện pháp có thể giảm thiểu việc ô nhiễm môi trường nước :

- Hệ thống thoát nước mặt trong vùng dự án phải đảm bảo không ảnh hưởng tới chế độ chảy của khu vực xung quanh.

- Trong quá trình thi công, nước mưa tại khu vực san ủi trong 15 phút đầu nên được thu gom lại để xử lý rác, dầu mỡ và bùn đất trước khi thải ra ngoài.

- Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt phù hợp, hướng dẫn xả hợp lý, tránh rò rỉ ra bên ngoài.

- Các cơ quan và hộ gia đình trong khu vực phải xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại theo đúng qui trình trước khi xả vào hệ thống chung.

#### **5. Xử lý chất thải rắn sinh hoạt :**

- Cải tạo bãi thải ở phía Bắc đô thị thành bãi chôn lấp chất thải rắn hợp vệ sinh, có hệ thống thu gom và xử lý nước rỉ rác theo quy định; trồng cây xanh tán dày để cách ly bãi chôn lấp với đô thị.

- Các loại rác thải xây dựng phải được thu dọn và đưa đến các địa điểm cần san lấp mặt bằng hoặc các địa điểm thải đổ đã được qui định.

- Chất thải rắn phát sinh từ sinh hoạt phải được thu gom và xử lý phù hợp nhằm tránh làm ô nhiễm môi trường. Một số biện pháp chính có thể áp dụng :

+ Các cơ quan và hộ gia đình phải tự giác tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí qui định để nhân viên Môi trường đô thị thu gom.

+ Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các trục đường với khoảng cách 50-100m, tránh người dân vứt rác ra đường phố.

+ Các dụng cụ chứa rác phải được gói, đậy kỹ nhằm tránh việc phát tán ra môi trường xung quanh.

+ Chất thải rắn phải được tổ chức môi trường đô thị thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo qui định.

- Các loại rác thải nguy hại phải được thu gom và xử lý bằng các biện pháp đặc biệt (đốt, cố định, chôn lấp tại bãi chôn lấp rác thải nguy hại...)

- Tuyên truyền nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của người dân đô thị, không được vứt rác bừa bãi ra các khu vực đất trống, sông, suối trong khu vực, nhất là vùng hai bên bờ sông Re, các suối trong đô thị.

## **6. Các giải pháp phòng chống thiên tai tại khu vực quy hoạch:**

Khu vực quy hoạch thuộc vùng miền núi, nơi có khả năng xảy ra các nguy cơ về lũ lụt, sạt lở đất. Các giải pháp chính phòng chống, giảm nhẹ nguy cơ về lũ lụt, sạt lở đất bao gồm:

- Lập kế hoạch, phân vùng, đánh giá nguy cơ rủi ro thiên tai để từ đó có chính sách phù hợp;

- Lập bản đồ các khu vực có nguy cơ cao về lũ quét, sạt lở đất, tai biến địa chất; chủ động di dời dân ra khỏi vùng nguy hiểm, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, quản lý việc khai thác khoáng sản tránh gây tác động xấu đến môi trường và tăng nguy cơ về sạt lở đất; trồng và khai thác rừng hợp lý.

- Xây dựng, củng cố và nâng cấp hệ thống kè sông, kè mái taluy tại các vị trí có nguy cơ sạt lở cao với thiết kế phù hợp, đảm bảo an toàn.

- Tăng cường khả năng thoát lũ của lòng sông bao gồm: giải phóng các vật cản ở bãi sông, lòng sông; nạo vét lòng dẫn và hoàn thiện các phương án phân lũ

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy chỉ đạo, chuyên môn hóa đội ngũ cán bộ làm công tác phòng, chống và giảm nhẹ thiên tai. Nâng cấp các trụ sở làm việc đồng thời đầu tư trang thiết bị và công nghệ bảo đảm điều kiện làm việc

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức cộng đồng. Xây dựng năng lực tự phòng ngừa thiên tai, phát huy truyền thống tương thân tương ái, lá lành đùm lá rách trong cứu trợ thiên tai.

## **7. Quan trắc, kiểm soát môi trường trong quá trình thực hiện dự án :**

- Trong quá trình thi công xây dựng và đưa dự án vào sử dụng, việc quan trắc, kiểm tra, đo đạc và đánh giá bằng các thiết bị chuyên dụng phải được tiến hành liên tục và thường xuyên nhằm phát hiện kịp thời các tác động đến môi trường; đồng thời đề ra các giải pháp ngăn ngừa, bảo vệ kịp thời.

- Để thực hiện đánh giá tác động môi trường trong quá trình thực hiện dự án được chính xác, việc thiết lập một hệ thống kiểm tra, đo đạc là rất cần thiết.

### **a. Môi trường không khí:**

Quan trắc ô nhiễm môi trường không khí tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực, quan trắc môi trường không khí ở khu dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm để có biện pháp giảm thiểu.



Thông số để giám sát chất lượng môi trường không khí gồm: bụi lơ lửng và tổng số, nồng độ CxHy, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, tiếng ồn và điều kiện vi khí hậu (nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió).

Tần suất giám sát : 2lần/năm

**b. Môi trường nước:**

Tiến hành quan trắc ô nhiễm môi trường nước trên sông Re, các suối và quan trắc nguồn nước ngầm tại khu vực nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian.

Thông số để giám sát chất lượng môi trường nước gồm: nhiệt độ, pH, DO, độ cứng, Nitrat, Sunfat, kẽm, Sắt, Coiform, E.Coli.

Tần suất giám sát : 2lần/năm

**c. Giám sát môi trường đất:**

Quan trắc môi trường đất tại khu vực sản xuất nông nghiệp, khu vực xử lý nước thải, bãi tập kết rác.

Chỉ tiêu giám sát chất lượng môi trường đất gồm: kim loại nặng, dư lượng hóa chất có trong đất, độ chua của đất, hàm lượng muối trong đất, độ kết dính, hạt kết bền trong đất, sức giữ nước.

Tần suất giám sát : 2lần/năm

**d. Giám sát chất lượng nước thải:**

Lấy mẫu nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất trước và sau khi xử lý để theo dõi xem có đạt tiêu chuẩn hay không, từ đó có thể thay đổi công nghệ xử lý, quy mô khu xử lý phù hợp, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

Thông số để giám sát chất lượng nước thải gồm: pH, COD, BOD<sub>5</sub>, NH<sub>3</sub>, H<sub>2</sub>S, dầu mỡ, tổng coliform.

Tần suất giám sát : 2lần/năm

**đ. Giám sát chất lượng chất thải rắn:**

Giám sát quá trình thu gom, chôn lấp và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

Tần suất giám sát : 2lần/năm

## **PHẦN V**

### **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ TỔ CHỨC THỰC HIỆN.**

Đồ án quy hoạch chung đô thị mới Ba Vì huyện Ba Tư được lập trong giai đoạn hiện nay là một việc làm hết sức cần thiết và cấp bách, nhằm đáp ứng những biến đổi về kinh tế xã hội của địa phương nói riêng và của tỉnh nói chung. Đô thị mới Ba Vì huyện Ba Tư ngoài tính chất là trung tâm khu vực phía Tây của huyện Ba Tư còn có vị trí quan trọng, là điểm nằm giữa và giữ vai trò kết nối tỉnh Quảng Ngãi với các tỉnh Tây Nguyên. Những ảnh hưởng từ việc giao thương, quan hệ hành chính giữa tỉnh Quảng Ngãi với các tỉnh Tây Nguyên sẽ tác động trực tiếp đến huyện Ba Tư nói chung và đô thị mới Ba Vì nói riêng. Do đó trong quá trình triển khai thực hiện cần có chính sách và biện pháp quản lý một cách hợp lý, triệt để và chặt chẽ, khi tiến hành triển khai các dự án đầu tư xây dựng cần tiến hành một cách đồng bộ và dứt điểm từng hạng mục.

Khi quy hoạch được duyệt cần thông báo rộng rãi bằng các phương tiện thông tin đại chúng để nhân dân quán triệt và có ý thức thực hiện qui hoạch. Khi thực hiện các dự án đầu tư xây dựng có qui mô lớn cần tranh thủ thông báo lấy ý kiến của nhân dân nhằm phát huy sức mạnh toàn dân tham gia thực hiện. Kiên quyết xử lý những trường hợp vi phạm qui hoạch sau khi đã công bố.

Việc lập quy hoạch chung đô thị mới Ba Vì huyện Ba Tư, tỉnh Quảng Ngãi là nhiệm vụ cần thiết và mang tính cấp bách nhằm đáp ứng nhu cầu sinh sống của nhân dân trong vùng. Kính mong các cấp thẩm quyền xem xét, góp ý thêm để công trình được hoàn thiện và sớm đưa vào triển khai thực hiện.