

Số: /QĐ-UBND

Long Mỹ, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dân cư Nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG MỸ

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của
Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ
Xây dựng Ban hành QCVN 07:2016/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các
công trình hạ tầng kỹ thuật;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-
CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy
hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ
Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và
quy hoạch nông thôn;
Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ
Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy
hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng
vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch
xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

Căn cứ Quyết định số 1381/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 1665/UBND-TCKH ngày 30 tháng 5 năm 2023 của UBND huyện Long Mỹ về việc cho chủ trương: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

Căn cứ Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2023 của UBND huyện Long Mỹ về việc phê duyệt dự toán chuẩn bị đầu tư: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

Căn cứ Quyết định số 3267/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023 của UBND huyện Long Mỹ về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

Căn cứ Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2023 của UBND huyện Long Mỹ về việc điều chỉnh, bổ sung khoản 7 Điều 1 Quyết định số 3267/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023 của UBND huyện Long Mỹ;

Căn cứ Công văn số 2147/SXD-QH&ĐT ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc góp ý nội dung phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;

Xét Tờ trình số 774/TTr-KT&HT ngày 18 tháng 12 năm 2023 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Long Mỹ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Nông thôn mới Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

2. Quy mô

2.1. Quy mô diện tích khu đất: Khu vực quy hoạch có tổng diện tích khoảng 58.000m², tương đương 5,8ha.

2.2. Quy mô dân số: Quy mô dân số dự kiến khoảng: 1.200 người.

3. Vị trí: Khu đất lập quy hoạch thuộc địa bàn ấp 4, xã Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

4. Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch thuộc địa bàn ấp 4, xã Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Phạm vi khu đất lập quy hoạch nằm trong tổng thể đồ án quy hoạch chung đô thị Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đến năm 2030, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông: giáp đường số 1 (theo quy hoạch chung).

- Phía Tây: giáp đường số 14 (theo quy hoạch chung).
- Phía Nam: giáp kênh Long Mỹ 2.
- Phía Bắc: giáp đường số 6 (theo quy hoạch chung).

5. Tính chất, chức năng của đồ án quy hoạch

Khu quy hoạch có chức năng là một khu ở dân cư trong đô thị, là tổ hợp công trình tập trung dân cư sinh sống với môi trường tiện nghi, hiện đại và mỹ quan; thích hợp với các điều kiện văn hóa, phong tục, tập quán của địa phương; đảm bảo đầu nối đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và đầy đủ công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu dân cư sinh sống trong khu vực lập quy hoạch.

6. Các chỉ tiêu kỹ thuật trong đồ án quy hoạch

6.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất

- Diện tích quy hoạch: khoảng 58.000 m².
- Chỉ tiêu diện tích cây xanh: 3 m²/người.

6.2. Chỉ tiêu quy hoạch công trình hạ tầng xã hội

- Đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong đơn vị ở (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế...) được sử dụng chung theo đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Xà Phiên, cách vị trí khu đất lập quy hoạch chi tiết với bán kính ≤ 500 m.

6.3. Chỉ tiêu quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật

6.3.1. Chỉ tiêu quy hoạch san nền, giao thông

- Cao độ thiết kế san lấp toàn khu: $\geq + 1.55$ m (hệ cao độ Nhà nước).
- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa: $\geq + 1.75$ m (hệ cao độ Nhà nước).
- Đường nội bộ, khu nhà ở: ≥ 02 làn xe.
- Chiều rộng mỗi làn xe: $\geq 3,5$ m.

6.3.2. Chỉ tiêu quy hoạch cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: ≥ 400 KWh/người.năm.
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường phố: 1 W/m².
- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa: 0,5 W/m².
- Hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế, chiếu sáng và thông tin liên lạc phải được thiết kế đi ngầm.

6.3.3. Chỉ tiêu quy hoạch cấp nước

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: ≥ 80 lít/người/ngàyđêm.
- Chỉ tiêu cấp nước cho các công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt.
- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây, rửa đường: $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt.
- Chỉ tiêu lượng nước thất thoát, rò rỉ: $\leq 15\%$ tổng lượng nước trên.
- Nước cho bản thân khu xử lý: 5% tổng lượng nước trên.
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy là 10 lít/s, với số đám cháy đồng thời xảy ra 01 đám cháy liên tục trong thời gian 03 giờ.

6.3.4. Chỉ tiêu quy hoạch thoát nước nước, rác thải:

- Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải vận hành độc lập.
- Chỉ tiêu rác thải: 01 kg/người/ngày.đêm.
- Xử lý rác: phải được thu gom và vận chuyển đến nơi tập trung để xử lý.

6.4. Chỉ tiêu quy hoạch dân số

- Dân số dự kiến: khoảng 1.200 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất trung bình: 48,3 m²/người.

7. Quy hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất trên cơ sở tận dụng hệ thống các trục đường giao thông, kiến trúc cảnh quan, cây xanh, mặt nước hiện có để quy hoạch, định hướng xây dựng một tổ hợp dự án công trình khu ở dân cư hoàn chỉnh, kết hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ và tiện ích đô thị đầy đủ, đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu ở cho người dân được tiện nghi, hiện đại; đảm bảo môi trường sống ổn định lâu dài cho người dân trong khu vực dự án.

- Trên cơ sở mục tiêu, tích chất của đồ án quy hoạch và các nội dung yêu cầu của Nhiệm vụ quy hoạch, khu đất lập quy hoạch bố trí các loại đất như sau:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở mật độ cao (nhà liền kề)	Dành bố trí các lô nền liền kề nhau, cho phép xây dựng nhà ở.	22.726,7	39,18
2	Đất thương mại dịch vụ (TMDV)	Dành bố trí công trình thương mại, dịch vụ, chợ...nhằm phục vụ nhu cầu kinh doanh, mua bán của người dân và tiện ích cho đô thị.	4.110,0	7,09
3	Đất cây xanh	Dành bố trí thảm xanh, công viên, vườn hoa.	3.596,6	6,20
4	Đất khu xử lý nước thải	Dành bố trí xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung của dự án trong khu quy hoạch.	616,0	1,06
5	Đất hạ tầng kỹ thuật (hẻm kỹ thuật)	Bố trí hẻm kỹ thuật	2.557,0	4,41
6	Đất giao thông	Bao gồm mặt đường, vỉa hè và các công trình giao thông khác trong đô thị.	24.393,7	42,06
Tổng cộng			58.000	100,0

8. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

8.1. Quan điểm về không gian: Phân chia khu vực theo chức năng sử dụng một cách rõ ràng và khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có hợp lý. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan thông thoáng, uyển chuyển phù hợp lối sống, tập quán, văn hóa người dân địa phương; bố trí hệ thống các đường giao thông trục chính, trục phụ, hệ thống cây xanh công viên, tận dụng mặt nước các kênh, hồ; các khu vực công trình công cộng, dịch vụ... đảm bảo công năng liên hoàn giữa các khu trong toàn khu quy hoạch. Bố cục về chiều cao các công trình điểm nhấn và các điểm nhấn cảnh quan trong khu vực quy hoạch đảm bảo tầm nhìn theo nhiều hướng khác nhau.

8.2. Hình thức kiến trúc: Đơn giản, mộc mạc phù hợp với nét văn hóa, tập quán của địa phương, đồng thời phù hợp với tính chất của một Khu đô thị mới, hiện đại, một môi trường sống trong lành; tạo lập không gian kiến trúc có nhịp điệu, có sự chuyển đổi hợp lý về hình khối kiến trúc, giữa các không gian chức năng khác nhau được đan xen hài hòa giữa các dãy nhà ở, công trình công cộng, với cây xanh mặt nước và các yếu tố cảnh quan khu vực chung quanh. Đảm bảo được điểm nhấn kiến trúc và điểm nhấn cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch.

BẢNG CHỈ TIÊU KỸ THUẬT THEO QUY HOẠCH

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	DIỆN TÍCH (m ²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TÀNG CAO (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	KH/LÙI TRƯỚC NHÀ (m)	KH/LÙI SAU NHÀ (m)
1	Đất ở mật độ cao (nhà liền kề)	LK1	4.367,5	87,4÷94,4	1 - 5	0,87÷4,72	0	1÷2
2		LK2	4.367,5	87,4÷94,4	1 - 5	0,87÷4,72	0	1÷2
3		LK3	4.367,5	87,4÷94,4	1 - 5	0,87÷4,72	0	1÷2
4		LK4	2.491,5	87,4÷88,5	1 - 5	0,87÷4,42	0	2÷2,5
5		LK5	7.132,7	80,0÷95,0	1 - 5	0,80÷4,75	0	1÷2
6	Đất thương mại dịch vụ (TMDV)	TMDV	4.110,0	70	1 - 3	0,7 - 2,1	4	-
7	Đất cây xanh	CX1	1.528,9	5	1	0,05	0	-
8		CX2	817,2	5	1	0,05	0	-
9		CX3	1.250,5	5	1	0,05	0	-
10	Đất khu xử lý nước thải	XLNT	616,0	-	-	-	0	-

8.2.1. Đối với chức năng đất ở mật độ cao (nhà liền kề)

- Đối với các lô đất chức năng đất ở mật độ cao: là đất được phân chia thành các lô nền liền kề nhau, cho phép xây dựng công trình nhà ở.

- Các lô đất ở nhà liền kề được bố trí tại các lô ký hiệu LK1, LK2, LK3, LK4 và LK5 với tổng diện tích là 22.726,7m², các lô đất có kích thước chiều dài từ 59,5m÷191m và chiều rộng từ 38÷45m, được phân chia thành gồm 252 nền lẻ.

- Mật độ xây dựng: từ 80 ÷ 95,0%, đảm bảo tuân thủ quy định tại Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng 1÷5 tầng (*chiều cao tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m*). Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện > 0,45m so với cao độ vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng: là chỉ giới được phép xây dựng.

+ Đối với trước nhà (tiếp giáp với các trục đường giao thông): chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp giáp.

+ Đối với sau nhà (tiếp giáp với các hẻm kỹ thuật): chỉ giới xây dựng lùi vào 1÷ 2,5m so với ranh giới giữa phần đất ở và phần đất hẻm kỹ thuật (*xem chi tiết chỉ giới xây dựng tại bản đồ quy hoạch giao thông*).

- Bố trí ban công ở tầng trệt và ô văng, mái đua ở các tầng bên trên với khoảng nhô ra cho phép 1,2m so với chỉ giới xây dựng công trình.

- Kích thước mỗi nền nhà phải được phân chia như trên bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Tại các lô có phần hành lang kỹ thuật sau nhà hoặc bên hông nhà (nếu có) là hành lang chung nên không được xây dựng các bộ phận kiến trúc trong phạm vi này, ngoại trừ ô văng và sê nô thì có thể đưa nhô ra khỏi ranh đất 0,4m.

- Ống khói và ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà kế bên.

- Không bố trí sân phơi quần áo phía trước mặt tiền nhà. Các bộ phận trang trí, bảng hiệu mặt tiền sử dụng vật liệu có độ phản quang nhỏ hơn 70%.

- Đối với các lô nền có mặt tiền nhà tiếp giáp với trục đường số 14 và đường D1 (xác định là trục chính), khi triển khai thực hiện đầu tư dự án, cần thực hiện xây dựng nhà mẫu, đảm bảo đồng bộ, mỹ quan, đáp ứng các yêu cầu quản lý kiến trúc, kỹ thuật theo quy định.

- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng được xác định cụ thể trong văn bản quy định về quản lý quy hoạch.

8.2.2. Đối với chức năng đất thương mại dịch vụ

- Lô đất được bố trí gần nút giao các trục giao thông chính của đô thị (đường tỉnh 930 và đường số 14) đi ngang khu đất lập quy hoạch, dự kiến bố trí công trình thương mại dịch vụ (TMDV), như: trung tâm mua sắm, chợ, siêu thị...nhằm phục vụ nhu cầu kinh doanh, mua bán của người dân và tiện ích cho đô thị.

- Lô đất có ký hiệu TMDV với tổng diện tích là 4.110m², có kích thước chiều dài là 96m và chiều rộng là 22,8m ÷ 62,2m.

- Mật độ xây dựng: ≤ 70%.

- Tầng cao xây dựng 1÷3 tầng (*chiều cao tầng trệt từ 4,5 ÷ 4,8m, các tầng lầu cao từ 3,6 ÷ 3,8m*). Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện > 0,75m so với cao độ vỉa hè.

- Chỉ giới xây dựng: là chỉ giới được phép xây dựng, có khoảng cách 4m so với chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp giáp.

- Bố trí ban công ở tầng trệt và ô văng, mái đua ở các tầng bên trên với khoảng nhô ra cho phép 1,2m so với chỉ giới xây dựng công trình.

- Kích thước lô đất TMDV được phân chia như trên bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Ống khói và ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Các bộ phận trang trí, bảng hiệu mặt tiền sử dụng vật liệu có độ phản quang nhỏ hơn 70%.

- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng được xác định cụ thể trong văn bản quy định về quản lý quy hoạch.

8.2.3. Đối với chức năng đất cây xanh

- Gồm 03 lô đất cây xanh, được bố trí rải rác trên tổng mặt bằng đồ án quy hoạch nhằm đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định. Các lô đất cây xanh dự kiến bố trí thảm xanh, công viên, vườn hoa...nhằm hình thành các khu vực thư giãn, vui chơi, giải trí, sinh hoạt công cộng phục vụ dân cư trong khu vực quy hoạch.

- Các lô đất cây xanh có ký hiệu CX1, CX2 và CX3 với tổng diện tích 3.596,6m², có kích thước chiều dài từ 44,5m ÷ 250,7m, chiều rộng từ 5m ÷ 42,3m.

- Mật độ xây dựng: ≤ 5%.

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

- Đối với khu vực dọc theo mép kênh Long Mỹ 2, khi thực hiện dự án cần tính toán giải pháp sử dụng kè để chống sạt lở và để đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng được xác định cụ thể trong văn bản quy định về quản lý quy hoạch.

8.2.4. Đối với chức năng đất khu xử lý nước thải

- Là đất dành bố trí xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung của dự án, phục vụ trong giai đoạn đầu khi chưa có hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị.

- Lô đất khu xử lý nước thải có ký hiệu XLNT, với tổng diện tích 616,0m², có kích thước chiều dài 32m và chiều rộng 19,75m. Diện tích lô đất đảm bảo không vượt quá 0,2ha/1.000m³/ngày theo quy định.

- Vị trí lô đất được ưu tiên bố trí nơi cuối dòng chảy của nguồn tiếp nhận.

- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng được xác định cụ thể trong văn bản quy định về quản lý quy hoạch.

8.2.5. Đối với chức năng đất hạ tầng kỹ thuật (hẻm kỹ thuật)

- Đất hạ tầng kỹ thuật là đất dành bố trí hẻm kỹ thuật.

- Hẻm kỹ thuật có chiều rộng từ 2 ÷ 4m, đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng được xác định cụ thể trong văn bản quy định về quản lý quy hoạch.

8.2.6. Đối với chức năng đất giao thông

- Đất giao thông bao gồm mặt đường, vỉa hè và các công trình giao thông khác trong đô thị.

- Các thông số về chiều rộng vỉa hè, mặt đường, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu kỹ thuật khác được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông.

- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng được xác định cụ thể trong văn bản quy định về quản lý quy hoạch.

BẢNG THỐNG KÊ CÁC LÔ NỀN ĐẤT XÂY DỰNG

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	KÍCH THƯỚC LÔ ĐẤT (m)		SỐ LƯỢNG (nền lẻ)
			CHIỀU NGANG	THÂM HẬU	
1	Đất ở mật độ cao (nhà liền kề)	LK1	4,75 - 5	17,5 - 18	49
2		LK2	4,75 – 5,5	17,5 - 18	49
3		LK3	4,75 – 5,5	17,5 - 18	49
4		LK4	5,0	17,5 - 21,5	25
5		LK5	4,5 - 5,4	17 - 20	80
6	Đất thương mại dịch vụ (TMDV)	TMDV	22,8 - 35	96	1,0
7	Đất cây xanh	CX1	32 - 42,3	45	1,0
8		CX2	10 - 28,8	44,5	1,0
9		CX3	5	250,7	1,0
10	Đất khu xử lý nước thải	XLNT	19,75	32	1,0
11	Đất hạ tầng kỹ thuật (hẻm kỹ thuật)	-	-	-	-
12	Đất giao thông	-	-	-	-
TỔNG CỘNG					257,00

9. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

9.1. Quy hoạch giao thông

9.1.1. *Quan điểm quy hoạch:* Tổ chức hệ thống giao thông hợp lý, tạo sự kết nối với các tuyến đường bên trong và bên ngoài khu đất, nhằm đảm bảo môi

liên hệ thuận tiện và an toàn với tất cả các khu chức năng trong khu đất quy hoạch.

9.1.2. Giải pháp quy hoạch giao thông: Tổ chức định hình các trục đường chính, đường nội bộ, chiều rộng mặt đường thiết kế tối thiểu 02 làn xe, mỗi làn xe rộng tối thiểu 3,5m; bề rộng vỉa hè từ 4-6m; kết cấu mặt đường là thảm bê tông nhựa nóng hoặc láng nhựa. Trong đó, trục đường số 14 và đường D1 được xác định là trục chính trong khu vực lập quy hoạch.

9.1.3. Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

- Quy hoạch giao thông đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chung, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2016/BXD và QCVN 01:2021/BXD.

- Bán kính bó vỉa tại các giao lộ: $R = 8 \div 12m$.

- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ: $4 \times 4m$.

- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa: $+ 1.75m$ (hệ cao độ Nhà nước).

- Độ dốc mặt đường: 2%.

- Đường nội bộ, khu nhà ở: $02 \div 04$ làn xe.

- Chiều rộng mỗi làn xe: $3,5 \div 3,75m$.

- Kết cấu mặt đường là thảm bê tông nhựa nóng hoặc láng nhựa.

- Vỉa hè trồng cây xanh; lát gạch Block có độ dốc 1,5% hướng về mặt đường.

BẢNG THỐNG KÊ ĐƯỜNG GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	ĐIỂM ĐẦU	ĐIỂM CUỐI	MẶT CÁT	CHIỀU DÀI (M)	LỘ GIỚI (M)	BỀ RỘNG ĐƯỜNG (m)			DIỆN TÍCH (m ²)	
							MẶT ĐƯỜNG	DÂY PHÂN CÁCH	VỈA HÈ	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ
1	Đường D1	Đ9	Đ13	1 – 1	209,0	15,0	7	0	4 + 4	1.463,0	1.672,0
2	Đường D2	Đ14	Đ15	2 - 2	188,0	15,0	7	0	4 + 4	1.316,0	1.504,0
3	Đường D3	Đ3	Đ10	3 – 3	148,0	15,0	7	0	4 + 4	1.036,0	1.184,0
4	Đường D4	Đ4	Đ11	3 - 3	148,0	15,0	7	0	4 + 4	1.036,0	1.184,0
5	Đường D5	Đ5	Đ12	3 – 3	148,0	15,0	7	0	4 + 4	1.036,0	1.184,0
6	Đường D6	Đ18	Đ22	4 – 4	125,0	19,0	7	0	6 + 6	875,0	1.500,0
7	Đường số 6 (theo QHC)	Đ1	Đ7	5 – 5	235,0	24,0	14	0	5 + 5	3.290,0	2.350,0
8	Đường số 14 (theo QHC)	Đ2	Đ17	6 – 6	292,0	17,0	7,5	0	5 + 5	2.190,0	2.920,0

9	Đường tỉnh 930 (theo QHC)	Đ16	Đ19	7 – 7	251,0	18,0	7,5	0	5 + 5	1.882,5	2.510,0
10	Đường số 1 (theo QHC)	Đ6	Đ21	8 - 8	83,0	30,0	7,5 + 7,5	3	6 + 6	1.245,0	996,0
TỔNG CỘNG					1.827,0					15.369,5	17.004,0

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

9.2.1. *Quan điểm quy hoạch:* Khu quy hoạch được tính toán san nền với cao độ thích hợp, đảm bảo thoát nước tốt, giao thông thuận lợi, an toàn gắn với ứng phó biến đổi khí hậu, đồng thời phải tuân thủ quy định về cao độ san lấp trên địa bàn tỉnh.

9.2.2. *Giải pháp quy hoạch:* Xác định phạm vi, diện tích khu vực cần san nền, trên cơ sở cao độ hiện trạng, chia ô lưới san lấp, tính toán chiều cao san nền đảm bảo đúng cao độ thiết kế theo từng khu vực diện tích.

9.2.3. Các yêu cầu kỹ thuật

- Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021/BXD và Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27/8/2012 của UBND tỉnh Hậu Giang.

- Cao độ thiết kế san nền của khu vực là +1.550m (hệ cao độ Nhà nước).
- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên: $i \leq 0,1\%$.
- Cao độ trung bình mặt đất tự nhiên toàn khu vực san lấp là + 0.45m (cao độ Nhà nước).
- Chiều cao san lấp trung bình: 1,1m.
- Diện tích san lấp là diện tích ranh khu đất lập quy hoạch: 58.000m².
- Tổng khối lượng san lấp (chưa tính đến hệ số đầm nén) khoảng: 63.782,2m³.

9.3. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

9.3.1. *Quan điểm quy hoạch:* Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc được thực hiện trên cơ sở xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng trong toàn bộ khu vực quy hoạch.

9.3.2. Giải pháp quy hoạch

- **Tuyến trung thế:** Tuyến trung thế 22KV đề xuất đi ngầm, đầu nối với lưới điện Quốc gia tuyến trung thế 03 pha (hiện đang có dự án đi dọc đường số 14), vị trí đề xuất gần nút giao đường số 14 và đường số 6 để cấp nguồn cho Trạm biến áp trong dự án.

- **Tuyến hạ thế:** Tuyến hạ thế 0.4kV đề xuất đi ngầm, sử dụng dây cáp lõi đồng có lớp cách điện phù hợp với điều kiện đặt ngầm. Dây được đặt nằm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường trong các ống bảo vệ hoặc đặt trong các hào cáp, được chôn sâu trong đất từ 0,7 - 1m so với mặt đường, phía trên cáp cần có lớp

bảo vệ cáp và báo hiệu cáp ngầm. Tại các vị trí đầu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp đảm bảo an toàn điện.

- **Tuyến chiếu sáng đường phố:** Tuyến chiếu sáng 0.4kV đề xuất đi ngầm, đèn chiếu sáng sử dụng dạng led thân thiện với môi trường và con người, có công suất từ 100 - 150W. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi tối thiểu trên mặt đường lớn hơn hoặc bằng 5(lux) và độ rọi trên vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 3(lux).

+ Các đèn chiếu sáng được đặt trên trụ thép có độ cao 6-9m và được bố trí dọc theo các tuyến đường. Trụ đèn được đặt sát mép trong gờ bó vỉa, có khoảng cách trung bình các trụ đèn chiếu sáng từ 30-40m (tùy theo bề rộng mặt đường mà bố trí khoảng cách giữa các trụ cho phù hợp).

+ Đèn chiếu sáng được sử dụng hoạt động theo hai chế độ đóng ngắt 50% vào giờ cao điểm hoặc có thể điều chỉnh theo mùa.

+ Nguồn điện cấp cho các tủ điều khiển chiếu sáng sẽ lấy từ 1 lộ ra trong tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp gần nhất.

- **Trạm biến áp:** Trong khu vực quy hoạch bố trí 01 trạm biến áp, đảm bảo phục vụ nhu cầu sử dụng điện trong toàn bộ dự án; Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối được lựa chọn là 22/0,4kV. Trạm hạ thế 22/0,4kV sử dụng loại trạm trụ ngòi hoặc trạm giàn, được bố trí đặt gần với trung tâm phụ tải ở những nơi thích hợp, tránh gây cản trở giao thông và gây nguy hiểm cho người, đảm bảo tính mỹ quan đô thị.

+ Bảo vệ trạm phía trung thế bằng máy cắt hoặc LBFCO, phía hạ thế bằng aptomat. Trạm phải được nối đất an toàn với điện trở nối đất $\leq 4\Omega$.

+ Công suất trạm dự kiến: 01 trạm 400kVA.

- **Thông tin liên lạc:** Tuyến thông tin liên lạc đề xuất đi ngầm, ghép nối với hệ thống chung khu vực quy hoạch; hệ thống thông tin nội bộ sẽ là một mạng cáp quang đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực dự án.

9.3.3. *Các yêu cầu kỹ thuật:* Quy hoạch cấp điện đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2016/BXD, QCVN 01:2021/BXD và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ về việc ban hành “Quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện”.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU PHỤ TẢI

STT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG ĐẤT	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	CÔNG SUẤT ĐỊNH MỨC P _{dm} (Kw)	PHỤ TẢI P _{pt} (kW)	CÔNG SUẤT YÊU CẦU, BAO GỒM 15% TỶ LỆ HAO P _{yc} (kW)	HỆ SỐ ĐỒNG THỜI K _{dt}	HỆ SỐ CÔNG SUẤT Cos	CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN (kVA)	TỔNG CÔNG SUẤT (kVA)	CHỌN TRẠM TBA
1	LK	Nhà ở liền kề	hộ	252	2,0	504	580	0,4	0,90	258	394	400

2	TMDV	Thương mại dịch vụ	m ² sàn	8.631	0,02	173	199	0,4	0,9	88		kV A
3	XLNT	Khu xử lý nước thải	m ²	270	0,10	37	43	1,0	0,9	48		

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN

STT	LOẠI VẬT TƯ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG
1	Tuyến trung thế 22KV (đi ngầm)	m	310
2	Tuyến hạ thế 0,4KV (đi ngầm)	m	1.562
3	Tuyến chiếu sáng (đi ngầm)	m	1.616
4	Tuyến thông tin liên lạc (đi ngầm)	m	1.834
5	Trạm biến áp 400kVA	trạm	01

9.4. Quy hoạch cấp nước

9.4.1. *Quan điểm quy hoạch:* Quy hoạch cấp nước được thực hiện trên cơ sở xác định nhu cầu sử dụng nước và nguồn cấp nước; xác định vị trí đầu nối nguồn cấp, quy mô công trình nhà máy nước, trạm cấp nước; quy hoạch mạng lưới đường ống cấp nước phù hợp với các khu vực sử dụng đất, các khu chức năng trong đồ án quy hoạch.

9.4.2. Giải pháp quy hoạch

- Nguồn cấp nước được lấy từ Nhà máy nước Xà Phiên (theo quy hoạch chung đô thị Xà Phiên). Trong giai đoạn ngắn hạn, khi địa phương chưa đầu tư hoàn chỉnh đường ống cấp nước chung cho đô thị Xà Phiên thì có thể xem xét đầu nối với nguồn nước được cấp từ Nhà máy nước Vĩnh Viễn có công suất thiết kế 2.400m³/ngày.đêm (hiện đang có tuyến ống D168 đi dọc đường số 14) để phục vụ nhu cầu sử dụng nước cho dự án trong khu quy hoạch.

- Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Đặt các tuyến cấp nước theo quy hoạch và mạng vòng cấp nước khép kín, để nước có thể cấp nước theo hai chiều.

- Ống cấp nước đề xuất sử dụng loại ống nhựa HDPE hoặc PVC có đường kính Ø60, Ø114 và Ø200.

- Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hoả đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy. Khoảng cách bình quân khoảng ≤150m/trụ đảm bảo theo quy định.

9.4.3. Các yêu cầu kỹ thuật và nhu cầu sử dụng nước

- Quy hoạch cấp nước đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2016/BXD và QCVN 01:2021/BXD.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 80 lít/người/ngàyđêm.
- Hệ số không điều hoà ngày lớn nhất K_{max} : 1,2.
- Tiêu chuẩn cấp nước cho các công trình công cộng, dịch vụ: 10% lượng nước sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn cấp nước cho tưới cây, rửa đường: 8% lượng nước sinh hoạt.
- Tiêu chuẩn lượng nước thất thoát, rò rỉ: 15% tổng lượng nước trên.
- Nước cho bản thân khu xử lý: 5% tổng lượng nước trên.
- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy là 10lít/s, với số đám cháy đồng thời xảy ra 01 đám cháy liên tục trong thời gian 03 giờ.

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC

STT	HẠNG MỤC	DIỄN GIẢI	LƯU LƯỢNG (m ³ /ng.đ)
1	Cấp nước sinh hoạt (Qsh)	$80 \times 1,2 \times 1.200/1.000$	116
2	Cấp nước công trình công cộng, DV (Qcc)	$10\% \times 116$	12
3	Cấp nước tưới cây, rửa đường (Qt)	$8\% \times 116$	10
4	Nước dự phòng, rò rỉ (Qdp)	$15\% \times (Qsh+Qcc+Qt)$	21
5	Cấp nước cho khu xử lý (Qxl)	$5\% \times (Qsh+Qcc+Qt+Qdp)$	8
6	Cấp nước chữa cháy (Qpccc)	$10 \times 1 \times 3 \times 3.600/1.000$	108
TỔNG CỘNG			275

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC

STT	VẬT TƯ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG
1	Tuyến cấp nước D60	m	1.259,5
2	Tuyến cấp nước D114	m	756,7
3	Tuyến cấp nước D200	m	443,0
4	Trụ lấy nước cứu hỏa	trụ	3,0

9.5. Quy hoạch thoát nước mưa

9.5.1. Quan điểm quy hoạch: Nước mưa được quy ước là loại nước thải sạch, nước mưa từ mái nhà các công trình, từ mặt sân đường, lối đi, đường giao thông... Đây là loại nước cần được thu gom để đầu nối với hệ thống thoát nước chung của đô thị hoặc dẫn xả ra các kênh rạch xung quanh dự án.

9.5.2. Giải pháp quy hoạch

- Quy hoạch thoát nước mưa được thực hiện trên cơ sở xác định lưu vực, phân chia lưu vực tiêu thoát chính; quy hoạch hệ thống, mạng lưới tuyến cống thu gom và thoát nước mưa; xác định vị trí các cửa xả hoặc điểm đầu nối với hệ thống thoát nước mưa chung của đô thị.

- Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải sinh hoạt vận hành độc lập hoàn toàn. Khu vực thiết kế được chia thành nhiều lưu vực nhỏ với tuyến ngắn để thoát nước nhanh, tiết diện nhỏ, giảm độ sâu chôn cống.

- Hình thức thoát nước mưa là nước mưa được vận chuyển trong hệ thống cống kín bê tông cốt thép (BTCT) ly tâm, bố trí dọc theo trục đường giao thông nằm dưới vỉa hè. Riêng các hẻm kỹ thuật sử dụng tuyến mương hở kết cấu BTCT đổ tại chỗ hoặc xây gạch thẻ.

- Cống thoát nước đề xuất sử dụng loại cống BTCT ly tâm có đường kính Ø600, Ø800...

- Mương hở có chiều rộng $B = 400\text{mm}$.

- Trên từng tuyến cống có đặt những hố ga dùng để thu nước trong lưu vực tính toán, khoảng cách các hố ga $20\text{m} \div 40\text{m}$.

9.5.3. Các yêu cầu kỹ thuật

- Quy hoạch thoát nước mưa đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2016/BXD và QCVN 01:2021/BXD.

- Tính toán hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:

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

Trong đó: $\psi = 0,9$: Hệ số dòng chảy.

$q = 450,4 \text{ l/s.ha}$: Cường độ mưa tính toán.

F : Diện tích lưu vực tính toán (ha).

- Vận tốc chảy tối thiểu không lắng đọng trong ống: $V = (0,7 \text{ m/s})$. (có thể có trường hợp vận tốc của đoạn ống đầu tiên: $V < (0,7 \text{ m/s})$).

- Độ dốc đặt ống $I = I_{\min} = 1/D$ (D đường kính ống mm).

- Độ dốc lớn nhất: $I_{\max}$ lấy theo độ dốc đường mà cống đi qua.

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	VẬT TƯ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG
1	Tuyến thoát nước mưa D600	m	2.121,6
2	Tuyến thoát nước mưa D800	m	374,3
3	Tuyến mương hở B400	m	1.057,0
4	Hố ga	cái	124,0
5	Cửa xả	cái	2,0

9.6. Quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt

9.6.1. Quan điểm quy hoạch: Nước thải sinh hoạt được quy ước là loại

nước thải bản từ sinh hoạt hộ gia đình (tắm, giặt, vệ sinh...) do đó cần xây dựng các hầm tự hoại để xử lý cục bộ tại chỗ, sau đó thu gom về khu xử lý nước thải tập trung của dự án để tiếp tục xử lý đạt tối thiểu giới hạn B1 của QCVN 14-MT: 2015/BTNMT sau đó sẽ đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của đô thị Xà Phiên để dẫn nước về trạm xử lý nước thải để xử lý theo quy định. Trong giai đoạn đầu, khi địa phương chưa đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải chung của đô thị, thì nước thải trong khu vực dự án tạm thời được đầu nối với hệ thống thoát nước mưa để xả ra kênh rạch sau khi đã xử lý đạt giới hạn cho phép theo quy định.

9.6.2. Giải pháp quy hoạch

- Quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt được thực hiện trên cơ sở xác định lưu vực, quy hoạch hệ thống, mạng lưới tuyến cống thu gom và thoát nước thải; xác định vị trí trạm xử lý nước thải hoặc các điểm đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của đô thị hoặc giải pháp xử lý nước thải tạm thời trong giai đoạn ngắn hạn.

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống. Ống thoát nước nhánh bố trí nằm trong hẻm kỹ thuật và các tuyến ống chính bố trí nằm dưới vỉa hè dọc theo trục đường giao thông.

- Ống thoát nước thải đề xuất sử dụng ống nhựa HDPE hoặc PVC đường kính $\downarrow 300$, $\downarrow 400$...

- Trên từng tuyến ống có đặt những hố thăm dùng lắng cặn và điểm đầu nối từ hầm tự hoại của hộ gia đình, khoảng cách các hố thăm $20\text{m} \div 30\text{m}$.

9.6.3. Các yêu cầu kỹ thuật

- Quy hoạch thoát nước thải sinh hoạt đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07:2016/BXD và QCVN 01:2021/BXD.

- Lưu lượng nước thải lấy bằng 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt và nước cấp công trình công cộng dịch vụ: $0.8 \times (116 + 12)\text{m}^3 = 103\text{m}^3$.

- Độ dốc đặt ống tối thiểu: $i_{\min} = 0,3\%$.

- Độ dốc lớn nhất: $i_{\max}$ lấy theo độ dốc đường mà ống đi qua.

- Vận tốc chảy tối thiểu không lắng đọng trong ống: $V_{\min} = 0,7\text{m/s}$.

- Vận tốc lớn nhất: $V_{\max} = 3\text{ m/s}$ (tránh ăn mòn ống dẫn nước thải).

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC THẢI

STT	VẬT TƯ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG
1	Tuyến thoát nước thải D300	m	696,3
2	Tuyến thoát nước thải D400	m	160,0
3	Hố thăm	cái	49,0

9.7. Tổng hợp đường dây, đường ống

Trong khi lắp đặt hệ thống các đường dây, đường ống kỹ thuật trong mạng lưới ngầm, khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây, đường ống kỹ thuật được quy định theo bảng sau:

BẢNG QUY ĐỊNH KHOẢNG CÁCH ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG

LOẠI ĐƯỜNG DÂY, ĐƯỜNG ỐNG	ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC	CỐNG THOÁT NƯỚC THẢI	CỐNG THOÁT NƯỚC MƯA	CẤP ĐIỆN	THÔNG TIN LIÊN LẠC	GHI CHÚ
Khoảng cách theo chiều ngang						
Đường ống cấp nước	0,5	1,0	0,5	0,5	0,5	
Cống thoát nước thải	1	0,4	0,4	0,5	0,5	
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5	
Cấp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	
Thông tin liên lạc	0,5	0,5	0,5	0,5	-	
Khoảng cách theo chiều đứng						
Đường ống cấp nước	-	1,0	0,5	0,5	0,5	
Cống thoát nước thải	1,0	-	0,4	0,5	0,5	
Cống thoát nước mưa	0,5	0,4	-	0,5	0,5	
Cấp điện	0,5	0,5	0,5	0,1	0,5	
Thông tin liên lạc	0,5	0,5	0,5	0,5	-	

10. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng xã hội

10.1. Quan điểm quy hoạch: Hệ thống công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho dự án trong khu quy hoạch đề xuất dùng chung với các công trình hạ tầng xã hội đã được xác định (trong phạm vi bán kính 500m) thuộc đồ án quy hoạch chung đô thị Xà Phiên, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang đến năm 2030 đã được phê duyệt. Bao gồm: công trình giáo dục (trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở...); công trình Trạm y tế; Khu văn hóa thể dục thể thao, Khu thương mại dịch vụ-chợ, bãi đậu xe...

10.2. Các yêu cầu kỹ thuật: Quy hoạch công trình hạ tầng xã hội đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

11. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

11.1. Đánh giá hiện trạng môi trường

11.1.1. Điều kiện môi sinh thái tự nhiên: Các điều kiện tự nhiên trong khu đất mang tính chất chung của vùng Hậu Giang, địa hình trong khu đất quy hoạch

tương đối bằng phẳng, hiện có một số công trình nhà dân cư hiện hữu sinh sống nên nhìn chung môi trường đất hiện tại không bị ảnh hưởng nhiều bởi các tác nhân gây ô nhiễm.

- **Không khí:** Do sở hữu chiều dài tiếp giáp với bờ kênh và phần lớn là đất vườn cây, ao mương, ruộng lúa nên không khí trong khu đất lập quy hoạch tương đối mát mẻ, nhiệt độ trung bình khoảng 26,7 0C. Hiện tại khu vực lập quy hoạch tiếp giáp với các tuyến đường giao thông, như: đường số 14, đường nông thôn... Tuy nhiên, lưu lượng các phương tiện giao thông khá ít nên không gây ô nhiễm do khói bụi. Trong giai đoạn hiện tại các chỉ tiêu cơ bản về chất lượng môi trường không khí như: tiếng ồn, nồng độ bụi, nồng độ dioxyt nitơ (NO₂), nồng độ dioxyt lưu huỳnh (SO₂) còn trong giới hạn cho phép của tiêu chuẩn Việt Nam 5949.

- **Nước mặt:** Hiện tại khu vực quy hoạch có chiều dài tiếp cận với nguồn nước mặt kênh Long Mỹ khoảng 250m. Ngoài ra, nước mưa cũng là nguồn nước mặt tiếp cận trực tiếp với khu đất quy hoạch.

- **Nước ngầm:** Mực nước ngầm mạch nông trung bình từ 1,5 - 2,0m, nước nhiễm phèn không phù hợp cho sử dụng trong sinh hoạt. Nước ngầm ở tầng sâu sạch, độ cứng thấp có thể khai thác sử dụng cho sinh hoạt.

11.1.2. Hiện trạng đời sống xã hội, văn hóa: Đời sống người dân khu vực lập quy hoạch ở mức thu nhập thấp, chủ yếu kinh doanh nhỏ lẻ và làm nông; trình độ văn hóa mức trung bình.

11.1.3. Cảnh quan môi trường thiên nhiên: xung quanh khu đất lập quy hoạch hiện có công trình TMDV (chợ), công trình giáo dục, công trình hành chính và nhà ở dân cư; cảnh quan khu vực tương đối còn nông thôn, chưa có nhiều công trình kiến trúc đô thị.

Nhìn chung, hiện trạng môi trường của khu đất này tương đối trong lành và ổn định, không có những tác nhân gây ô nhiễm thật sự nghiêm trọng, như: công trình công nghiệp, nước thải, rác thải công nghiệp. Khu vực hiện tại chỉ bị ảnh hưởng bởi một phần nhỏ tiếng ồn, khói bụi do giao thông, nước thải và rác thải sinh hoạt của dân cư dọc theo các tuyến đường giao thông tiếp cận với khu vực quy hoạch.

11.2. Phạm vi, giới hạn và phương pháp đánh giá

11.2.1. Phạm vi và giới hạn

- Phạm vi toàn khu đất lập quy hoạch.

11.2.2. Phương pháp đánh giá môi trường

- Phương pháp liệt kê.

11.3. Quan điểm, mục tiêu bảo vệ môi trường

11.3.1. Quan điểm: Môi trường có tầm quan trọng đặc biệt đối với đời sống của con người, sinh vật và sự phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội của đất nước, dân tộc và nhân loại, quan điểm môi trường trong lành và phát triển bền vững trở thành quan điểm cơ bản trong chiến lược phát triển của nhiều nước trên thế giới. Để đạt được sự phát triển bền vững, kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế

và bảo vệ môi trường cần phải đánh giá và dự báo một cách chính xác các tác động gây ảnh hưởng đến môi trường sinh thái.

Với quan điểm nêu trên cho thấy việc đánh giá, bảo vệ môi trường đối với các dự án quy hoạch là thật sự rất cần thiết.

11.3.2. Mục tiêu

- Đánh giá môi trường chiến lược là việc phân tích và dự báo các tác động tiềm tàng của dự án chiến lược, quy hoạch, kế hoạch phát triển trước khi phê duyệt nhằm đảm bảo phát triển bền vững.

- Phân tích, đánh giá thực trạng môi trường, dự báo chất thải gây ô nhiễm môi trường và những tác động xấu có thể xảy ra do các hoạt động được dự kiến trong đồ án quy hoạch xây dựng, từ đó kiến nghị các chính sách, biện pháp hợp lý để bảo vệ môi trường, phòng ngừa hoặc xử lý ô nhiễm môi trường, bảo đảm cho khu dân cư phát triển ổn định và bền vững.

- Xác lập cơ sở cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, làm cơ sở giám sát môi trường khu dân cư trong quá trình phát triển.

Với mục tiêu trên, ta thấy rằng nó hoàn toàn phù hợp với quan điểm mục tiêu, chính sách về bảo vệ môi trường trên địa bàn toàn tỉnh cũng như của quốc gia.

11.4. Nhận dạng các vấn đề chính tác động đến môi trường

Phần lớn diện tích đất trong khu quy hoạch được chuyển từ đất nông nghiệp thành đất ở dân cư có sức tập trung dân cư đông, do đó sẽ có nhiều tác động làm thay đổi cơ bản môi trường khu quy hoạch.

11.4.1. Tác động tích cực: Khu dân cư mới hình thành sẽ góp phần tạo thêm một môi trường mới với chất lượng cuộc sống người dân ngày càng được nâng cao hơn. Đồng thời với chức năng phục vụ nhu cầu ở, ổn định đời sống người dân thì khu quy hoạch sau khi hình thành sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế tại địa phương một cách đáng kể.

11.4.2. Tác động tiêu cực: Bên cạnh tác động tích cực thì những tác động tiêu cực mà dự án sẽ ảnh hưởng đến môi trường là đều không tránh khỏi. Các tác động đó có thể kể đến là:

- **Giải phóng mặt bằng:** Khi triển khai thực hiện dự án sẽ có một số hộ dân có nhà và đất nằm trong phạm vi buộc phải thu hồi để thực hiện dự án. Do đó, cần có chính sách cụ thể và thỏa đáng để hỗ trợ bồi hoàn hoặc bố trí tái định cư cho những hộ dân này.

- **Giai đoạn thực hiện xây dựng dự án:** Một số công tác chính có thể tác động tiêu cực tới môi trường trong giai đoạn này như sau:

- + Lập lảng trại, tập kết công nhân, vật tư, thiết bị đến công trường.
- + Vận chuyển vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng.
- + Đào mương đặt ống, đắp nền, san lấp mặt bằng, gia cố nền móng.
- + Xây dựng công trình, gia công chế tạo thiết bị cấu kiện tại chỗ.
- + Lắp đặt thiết bị cấu kiện.
- + Dọn dẹp vệ sinh công trường.

- Từ những công tác trên, những tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên và con người được dự báo như sau:

+ Đối với môi trường nước: không làm thay đổi đáng kể hiện trạng, trong quá trình thi công sẽ có một số chất vô cơ lơ lửng tràn vào lòng mương rạch.

+ Đối với môi trường không khí: Làm tăng hàm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn, mùi trong không khí của khu vực và dọc theo các tuyến đường giao thông liên quan. Các yếu tố này có thể gây hại đến sức khỏe của công nhân trên công trường và người dân sinh sống, công tác đi lại trong khu vực và xung quanh công trường.

+ Đối với môi trường đất: gây ra chấn động xung quanh do quá trình điều khiển máy thi công xây lắp. Công tác san lấp và dọn dẹp mặt bằng sẽ xuất hiện các chất thải rắn đòi hỏi phải tìm giải pháp xử lý.

+ Có thể làm cản trở giao thông do công tác thi công hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, điện...

+ Trên công trường có thể xảy ra tai nạn lao động, cháy nổ. Con người chịu tác động nhiều nhất và trực tiếp là lực lượng lao động tại công trường...

+ Làm ảnh hưởng tới môi trường tự nhiên, giảm mật độ cây xanh tự nhiên.

- Giai đoạn dự án đi vào hoạt động:

+ Mở nhiều đường giao thông sẽ gây ô nhiễm môi trường tiếng ồn và khói bụi.

+ Vấn đề nước thải và chất thải sinh hoạt nếu không được kiểm soát tốt sẽ trở thành vấn đề nan giải cho dự án.

11.5. Các giải pháp giảm thiểu tác động đến môi trường: Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường thiên nhiên của khu vực dự án thì phải nghiên cứu tiến hành các giải pháp sau:

11.5.1. Giai đoạn thực hiện xây dựng dự án

- Đảm bảo phân luồng giao thông khi thi công trên các tuyến đường, đặt biển báo công trường theo quy định.

- Giảm lượng bụi phát tán bằng cách tưới, rửa các tuyến đường xung quanh khu vực thi công và các tuyến vận chuyển vật liệu. Sử dụng phương tiện vận chuyển phù hợp, có biện pháp che chắn thích hợp khi vận chuyển đất thừa và vật liệu xây dựng.

- Đảm bảo chiếu sáng, hành lang che chắn bảo vệ đối với các khu vực thi công, đảm bảo an toàn cho người qua lại.

- Hoàn trả nguyên trạng mặt bằng ngay sau khi hoàn thành việc xây dựng. Sử dụng các thiết bị thi công phù hợp không vượt quá các chỉ tiêu về tiếng ồn và khói bụi.

11.5.2. Giai đoạn dự án đi vào hoạt động

- Phải đảm bảo về mật độ cây xanh chung quanh khu vực, các công trình phải thiết kế đảm bảo về chống ồn, chống nóng.

- Bắt buộc các công trình xây dựng nhà ở phải có bể tự hoại xây dựng đúng quy cách.

- Tất cả các công trình nhà ở phải nối cống trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài, không cho tình trạng nước chảy tràn trên mặt hoặc tự thấm.

- Tổ chức vị trí thu hồi rác trên các tuyến đường trong khu nhà ở, tổ chức các đội thu gom rác và làm vệ sinh rác tức trực quét dọn vào các buổi sáng hoặc chiều tối, thu gom vận chuyển đến các điểm tập kết để cẩu rác vào các xe ép rác; đưa đến bãi rác tập trung của tỉnh để xử lý, khuyến khích việc phân loại rác tại nguồn.

11.5.3. Giải pháp tuyên truyền giáo dục, nâng cao ý thức

- Cần tổ chức công tác giáo dục, tuyên truyền để nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong cộng đồng dân cư trong khu vực thông qua mạng lưới thông tin đại chúng để mọi người tự giác thực hiện.

- Cần xây dựng các quy chế bảo vệ môi trường theo đúng luật về bảo vệ môi trường đã được Quốc hội thông qua và có định chế xử phạt nghiêm minh đối với những trường hợp cố ý gây ô nhiễm môi trường. Hình thành các tổ chức giám sát và xử phạt các hành vi vi phạm gây ô nhiễm môi trường.

11.5.4. Giải pháp lập Kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật: Việc lập kế hoạch giám sát môi trường nhằm mục đích đảm bảo dự án luôn hoạt động tuân thủ theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Từ đó, giúp cơ quan có thẩm quyền dễ dàng hơn trong việc quản lý các hoạt động của dự án. Kế hoạch giám sát môi trường cơ bản gồm các bước sau:

- Khảo sát, thu thập số liệu về thực trạng môi trường xung quanh khi dự án hoạt động; khảo sát những điều kiện kinh tế – xã hội liên quan đến dự án.

- Xác định những nguồn gây ô nhiễm phát sinh từ dự án như: nguồn nước thải, các chất rắn thải phát sinh, tiếng ồn, nguồn khí thải ô nhiễm...và một số vấn đề khác trong quá trình hoạt động dự án.

- Đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nguồn ô nhiễm phát sinh từ dự án đến môi trường để đưa ra giải pháp khắc phục phù hợp.

- Tiến hành liệt kê và đánh giá những giải pháp tổng thể và hạng mục bảo vệ môi trường mà dự án đã thực hiện.

- Đề xuất phương án thu gom xử lý các loại nước thải, chất thải rắn, chất thải nguy hại của dự án.

12. Các dự án ưu tiên, tổng mức đầu tư và giải pháp huy động nguồn lực

12.1. Các dự án ưu tiên đầu tư

Nhằm đảm bảo sử dụng hiệu quả nguồn vốn cũng như tận dụng được tối đa các nguồn lực, góp phần tạo nên các điều kiện tối ưu để thực hiện đầu tư dự án và kiểm soát chặt chẽ công tác thực hiện. Trên cơ sở phương án quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ cho dự án như đã nêu, thì việc xác định danh mục các dự án, công trình, hạng mục ưu tiên theo thứ tự để đề xuất triển khai thực hiện đầu tư xây dựng được xem là không thể thiếu trong giai đoạn này, cụ thể như sau:

12.1.1. Đối với nhóm công trình hạ tầng kỹ thuật

- San nền.
- Xây dựng hệ thống các trục đường giao thông.
- Xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc.
- Xây dựng hệ thống cấp nước sinh hoạt.
- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước sinh hoạt, thu gom, xử lý nước thải.

12.1.2. Đối với nhóm công trình Hạ tầng xã hội và các công trình phục vụ tiện ích khu ở

- Công trình thương mại dịch vụ, chợ, siêu thị...
- Các khu vực công viên, cây xanh.
- Các công trình nhà ở liền kề (nhà mẫu) theo quy định.

12.2. Khái toán tổng mức đầu tư

- Tổng mức đầu tư xây dựng dự án công trình được tính toán cho toàn bộ chi phí xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và chi phí thiết bị lắp đặt để đầu tư xây dựng một dự án công trình hoàn chỉnh (bao gồm các khoản mục chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác; không bao gồm chi phí bồi hoàn, giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư xây dựng các công trình thương mại dịch vụ, nhà mẫu).

- Tổng mức đầu tư sơ bộ: **57.171.180.000 đồng** (*Bằng chữ: Năm mươi bảy tỷ, một trăm bảy mươi một triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng*).

12.3. Các giải pháp huy động nguồn lực

Để thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh dự án theo đúng quy hoạch được duyệt, ta cần đến nguồn lực tài chính tương đối lớn so với tiềm lực kinh tế xã hội hiện có của địa phương như hiện nay. Như vậy, để tăng thêm tính khả thi cho việc đầu tư xây dựng dự án thì các giải pháp huy động nguồn lực cần phải được xem xét và lựa chọn kỹ lưỡng:

- Nguồn vốn tại địa phương: Sử dụng nguồn tài chính mà địa phương đang có để đầu tư thực hiện một phần hoặc toàn bộ dự án.

- Nguồn vốn vay của các tổ chức tín dụng: sử dụng nguồn vốn vay từ các ngân hàng, các công ty cho thuê tài chính hoặc các tổ chức tín dụng khác.

- Kêu gọi các nhà đầu tư: xem xét kêu gọi các tổ chức, doanh nghiệp có kinh nghiệm và đáp ứng năng lực tài chính để đầu tư thực hiện dự án thông qua các hình thức tự thỏa thuận chuyển nhượng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, cho thuê đất... Đây được xem là giải pháp khá hiệu quả đối với hầu hết các dự án trên địa bàn tỉnh hiện nay.

Ngoài ra, có thể xem xét các giải pháp khác hoặc kết hợp các giải pháp với nhau như: sử dụng Quỹ đầu tư của địa phương; hợp tác với các cá nhân, doanh nghiệp, tổ chức đầu tư nước ngoài; huy động vốn từ việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu trên thị trường chứng khoán...

Điều 2. Giao Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện chủ trì phối hợp với các ngành có liên quan, UBND xã Xà Phiên tổ chức công bố quy hoạch theo

quy định; đồng thời trình UBND huyện phê duyệt Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch đã được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch huyện, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Long Mỹ, Giám đốc Điện lực Long Mỹ, Chủ tịch UBND xã Xà Phiên, Giám đốc Công ty TNHH Kiến trúc - Xây dựng Nhật Minh, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, KTHT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Dương Ngọc Hải