**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

**QUY HOẠCH CHI TIẾT**

**KHU ĐÔ THỊ MỚI NGUYỄN HUỆ,**

**PHƯỜNG IV, THÀNH PHỐ VỊ THANH**

**NĂM: 2022**

**THUYẾT MINH**

**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT**

**KHU ĐÔ THỊ MỚI NGUYỄN HUỆ, PHƯỜNG IV,**

**THÀNH PHỐ VỊ THANH**

**1. Đơn vị tài trợ lập quy hoạch:**Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Hợp Lực.

**2. Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:** Phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh.

**3. Cơ quan thỏa thuận phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:** Sở Xây dựng Hậu Giang.

**5. Cấp phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:** UBND thành phố Vị Thanh.

**6. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần Thiết kế xây dựng Thái Thịnh.

**- Chủ nhiệm đồ án: Kts Đào Thiện Chơn**

**- Thiết kế: Ks Đào Thiện Chơn**

**- Thể hiện : Ks Nguyễn Hoàng Quyên**

**- Quản lý kỹ thuật: Kts Võ Thị Huỳnh Nga**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ**  **XÂY DỰNG THÁI THỊNH**  **-------------------**  *Cần Thơ, ngày tháng năm 2022*  **GIÁM ĐỐC**  **Nguyễn Trung Tính** |

# 

# **PHẦN MỞ ĐẦU**

**I. LUẬN CHỨNG LẬP QUY HOẠCH:**

**1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:**

- Thành phố Vị Thanh là đô thị loại II thuộc tỉnh Hậu Giang, là trung tâm kinh tế của tỉnh Hậu Giang. Quá trình đô thị hóa của thành phố Vị Thanh đã và đang diễn ra khá mạnh mẽ. Đặc biệt là khu vực phường IV, thành phố Vị Thanh trong nhưng năm gần đây dân số tập trung về khu vực này đông đúc, đồng thời khu hành chính tỉnh ủytại đây cũng là động lực nhằm thúc đẩy sự gia tăng dân số trong khu vực này.

- Với mục tiêu xây dựng đồng bộ và hoàn chỉnh về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khai thác triệt để quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở và nhà ở, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của thành phố Vị Thanh nói riêng và tỉnh Hậu Giang nói chung.

- Mặt khác, nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung đã được duyệt, huy động tối đa nguồn vốn trong và nước ngoài, đặc biệt là vốn nhàn rỗi trong nhân dân, làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, Chủ đầu tư và Nhà nước. Việc phải lập đồ án quy hoạch chi tiết khu đất có diện tích khoảng 12,227ha để thực hiện dự án Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, thành phố Vị Thanh để đầu tư các công trình nhà phố thương mại liên kế, biệt thự, công viên – cây xanh,... cho phù hợp với mục tiêu, chỉ tiêu sử dụng đất và tính chất khu đô thị mới là rất cần thiết và cấp bách, để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án.`

- Phường IV là khu vực tập trung dân cư đông đúc, nơi đây có nhiều lợi thế cho quá trình phát triển Kinh tế - Xã hội, là đầu mối giao lưu buôn bán của khu vực phía Bắc Kênh Xáng Xà No, là khu hành chính tỉnh ủy. Trong thời gian qua, khu vực này có nhiều chuyển hướng tích cực: dân số tập trung rất đông, đời sống dân cư ngày càng nâng cao, việc đầu tư xây dựng nhà ở trong khu vực có chiều hướng tăng nhanh, do đó việc lập đồ án quy hoạch chi tiết khu vực này phù hợp với định hướng phát triển lâu dài, tạo cảnh quan kiến trúc, góp phần tăng thêm vẻ mỹ quan đô thị; đồng thời nâng cao môi trường sống xanh, sạch, đẹp cho nhân dân trong khu vựclà rất cần thiết.

- Vị trí dự án Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, thành phố Vị Thanh, cũng đã được UBND tỉnh thống nhất Chủ trương cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực tiếp cận nghiên cứu, khảo sát và lập Quy hoạch xây dựng chi tiết đề xuất đầu tư dự án Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, thành phố Vị Thanh tại Công văn số 2308/UBND-KT ngày 01/10/2019 và Công văn số 853/UBND-NCTH ngày 23/6/2021 của UBND tỉnh Hậu Giang V/v điều chinh quy mô diện tích và gia hạn thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết dự án Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, Tp. Vị Thanh.

Qua các nội dung nêu trên, việc lập đồ án quy hoạch chi tiết để tính toán khai thác sử dụng đất một cách hiệu quả và hình thành một khu dân cư hiện đại mang tính thẩm mỹ cao, đầy đủ tiện nghi, các dịch vụ công cộng và hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, hài hòa giữa không gian ở và cây xanh, không gian cảnh quan thông thoáng, để thu hút dân số nội thị tăng nhanh, mở rộng không gian đô thị thành phố là hết sức cần thiết.

**2. Vị trí và ranh giới khu đất lập quy hoạch:**

Khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 12,227ha thuộc phường IV có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp Khu hành chính Tỉnh Ủy;

- Phía Tây Bắc: giáp đường Nguyễn An Ninh;

- Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Huệ;

- Phía Tây Nam: giáp đường N2 dự mở;



**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH**

**3. Tính chất khu vực lập quy hoạch:**

Xây dựng khu đô thị mới đảm bảo các chức năng về môi trường sống tiện nghi, hiện đại, đáp ứng các yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn để phục vụ nhu cầu chỗ ở cho người dân, có được nơi ở văn minh, tiện nghi hiện đại và ổn định, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tạo môi trường sống tiện nghi và hiện đại, làm tiền đề cho tiến trình đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thành phố Vị Thanh.

**4. Mục tiêu và yêu cầu và quan điểm lập quy hoạch:**

Mục tiêu lập quy hoạch chi tiết là để làm cơ sở lập thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng phù hợp với điều kiện thực tế, tăng tính khả thi cho dự án, đúng các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng, đáp ứng nhu cầu xây dựng khu dân cư mới; tạo lập bộ mặt kiến trúc có trật tự, đồng bộ mỹ quan với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo điều kiện sống sinh hoạt tối ưu, xử lý tốt những tác động của dân cư đến môi trường đô thị.

Yêu cầu của đồ án là định hướng xây dựng khu dân cư mới tập trung, hiện đại, hài hòa với tổng thể chung của toàn thành phố, phát triển một cách khách quan, bền vững, khả thi. Tạo lập được bộ mặt kiến trúc có trật tự, đạt mỹ quan đô thị với cơ sở hạ tầng được xây dựng đồng bộ, điều kiện sinh hoạt tối ưu, xử lý tốt những tác động của dân cư đến môi trường đô thị. Đồng thời làm cơ sở để quản lý sử dụng đất đai, quản lý dự án đầu tư xây dựng trong địa bàn thành phố theo quy hoạch được duyệt.

Khi lập đồ án quy hoạch phải đáp ứng mục tiêu, yêu cầu của khu ở và phù hợp với các chỉ tiêu sử dụng đất theo các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, có sự nghiên cứu kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội xung quanh để phục vụ tốt cộng đồng dân cư sống trong đô thị, có được nơi ở ổn định, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Tận dụng và khai thác những ưu điểm, lợi thế của địa phương, kết hợp vận dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn, các chính sách…, tạo môi trường sống tối ưu, tiện nghi và hiện đại cho người dân, góp phần làm tiền đề cho tiến trình đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

**II. CÁC CƠ SỞ PHÁP LÝ:**

1. **Các cơ sở pháp lý:**

* Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
* Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;
* Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
* Nghị định 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;
* Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
* Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ 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;
* Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;
* Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ V/v sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
* Thông tư 12/2016/TT- BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
* Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
* Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;
* Thông tư số 03/2020/TT-BXD ngày 28/7/2020 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ thiết kế kiến trúc và mẫu chứng chỉ hành nghề kiến trúc;
* Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;
* Quy chuẩn Việt Nam 07:2016/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị ban hành theo Thông tư số 01/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng;
* Quyết định số 33/2010/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc ban hành quy định phân cấp quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Hậu Giang;
* Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định cao độ san lấp tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Hậu Giang định hướng đến năm 2030;
* Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040;
* Quyết định số 222/QĐ-UBND ngày 01 tháng 2 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thị xã Vị Thanh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang;

- Công văn số 2308/UBND-KT ngày 01/10/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang V/v thống nhất chủ trương cho Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Hợp Lực tiếp cận nghiên cứu, khảo sát và lập Quy hoạch xây dựng chi tiết đề xuất đầu tư dự án Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, thành phố Vị Thanh;

- Công văn số 853/UBND-NCTH ngày 23/6/2021 của UBND tỉnh Hậu Giang V/v điều chinh quy mô diện tích và gia hạn thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết dự án Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, thành phố Vị Thanh;

- Quyết định số 2162/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, thành phố Vị Thanh;

- Thông báo số 64/TB- VP.HĐND&UBND ngày 01 tháng 7 năm 2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh V/v Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Việt Dũng tại cuộc họp đóng góp đồ án Quy hoạch chi tiết Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV;

- Căn cứ theo nội dung Kết luận tại cuộc họp thông qua Ban chấp hành Đảng bộ thành phố Vị Thanh ngày 12 tháng 11 năm 2021;

- Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng VN hiện hành.

1. **Nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:**

* Hồ sơ quy hoạch chung thành phố Vị Thanh;
* Hồ sơ quy hoạch phân khu Khu đô thị phường IV – Vị Tân.
* Hồ sơ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/2000 Trung tâm thị xã Vị Thanh
* Bản đồ địa chính phường IV;
* Bản đồ hiện trạng địa hình và hạ tầng kỹ thuật của khu đất tỷ lệ 1/500;
* Một số tài liệu liên quan khác.

# **PHẦN I**

# **ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT**

# **I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN**

1. **Địa hình - địa mạo:**

- Địa hình khu đất quy hoạch đa phần là đất ruộng vườn, một phần nhỏ là đất ao mương, nhà ở và đường xi măng …., địa hình tương đối bằng phẳng.

- Cao độ tự nhiên thay đổi từ - 0,80m đến 1,0m(so với cao độ Hòn Dấu).

1. **Thủy văn - địa chất thủy văn:**

- Khu vực mang đặc điểm chung của vùng châu thổ sông Mê-Kông.

+ Mực nước ngầm mạch nông dưới 0,4 m.

+ Mực nước cao nhất tại kênh Xáng Xà No năm 2018 là + 0,75m.

+ Nước ngầm ở tầng sâu bị nhiễm phèn và mặn.

- Thủy văn chịu ảnh hưởng trực tiếp của kênh xáng Xà No và sông Cái Tư, bên cạnh đó chịu ảnh hưởng của triều cường và lũ nông.

1. **Địa chất công trình:**

- Bề mặt địa chất bao gồm các lớp phù sa, mang đặc thù nền đất yếu. Đây là đặc điểm chung của các đô thị miền Tây Nam Bộ.

- Theo đánh giá chung về đặc điểm địa chất trong tỉnh, ở độ sâu đến 11m là đất sét pha thịt có độ dẻo cao và mềm yếu, ở độ sâu từ 12 đến 21m là loại đất sét có độ dẻo thấp đến trung bình, lớp này có khả năng chịu lực lớn, sâu hơn 21m là lớp đất tương đối cứng.

- Khả năng chịu tải trọng trên nền đất tự nhiên rất thấp từ 0,2 – 0,5 kg/cm2.

1. **Khí hậu và cảnh quan thiên nhiên:**

- Khí hậu nơi đây mang tính chất nhiệt đới gió mùa, tương đối ôn hoà, có đặc điểm chung của khu vực đồng bằng Sông Cửu Long.

- Mùa mưa từ tháng 05 đến tháng 11, ứng với gió Tây Nam. Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 (năm sau) ứng với gió Đông Nam.

- Tổng lượng mưa trung bình 2.561,5mm/năm.

- Tốc độ gió bình quân 1,8m/s.

- Nhiệt độ không khí trung bình năm là 26,7oC.

- Độ ẩm trung bình năm là 83,8%.

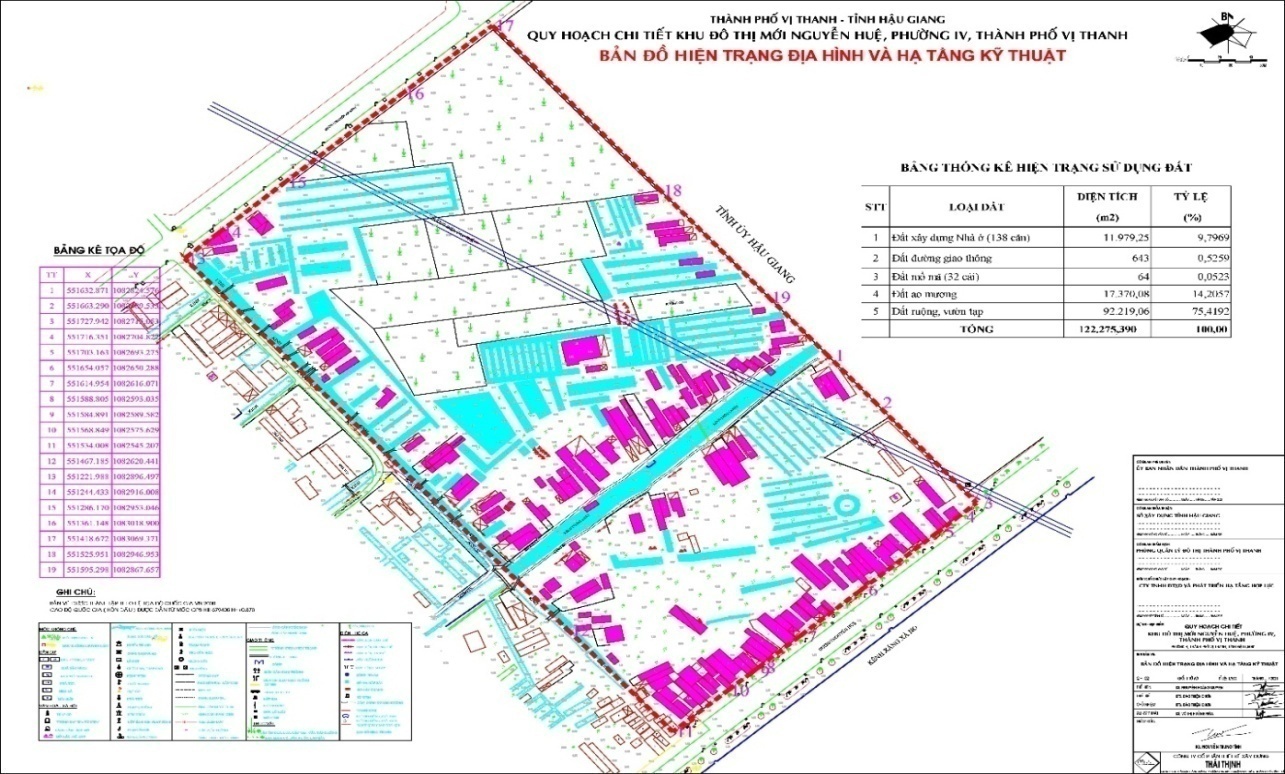
# **II. HIỆN TRẠNG**

1. **Hiện trạng địa hình:**

- Trong khu đất quy hoạch hiện trạng chỉ ảnh hưởng 138 căn nhà, trong đó có 28 căn nhà tạm và 110 căn nhà cấp 4, chủ yếu bám theo đường Nguyễn Huệ và kênh Thống Nhất.

- Đường bộ: đường Nguyễn An Ninh, đường Nguyễn Huệ, đường Nguyễn Thị Minh Khai vàcác đường giao thông nông thôn.

- Đường thủy: có kênh xáng Xà No.



**HIỆN TRẠNG ĐỊA HÌNH**

1. **Hiện trạng sử dụng đất:**

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là đất ruộng vườn và ao mương, một phần nhỏ là đất nhà ở và đường giao thông ….

**BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **DIỆN TÍCH (m2)** | **TỶ LỆ**  **(%)** |
|
| 1 | Đất xây dựng Nhà ở (138 căn) | 11.979,25 | 9,80 |
| 2 | Đất đường giao thông | 643 | 0,53 |
| 3 | Đất mồ mã (32 cái) | 64 | 0,05 |
| 4 | Đất ao mương | 17.370,08 | 14,21 |
| 5 | Đất ruộng, vườn tạp | 92.219,06 | 75,42 |
|  | **TỔNG** | **122.275,39** | **100,00** |

1. **Tình hình dân cư:**

Trong khu đất quy hoạch hiện trạng chỉ ảnh hưởng 138 căn nhà, trong đó có 28 căn nhà tạm và 110 căn nhà cấp 4, chủ yếu bám theo đường Nguyễn Huệ và kênh Thống Nhất.

1. **Hiện trạng Công trình và hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội:**

- Đường bộ: đường Nguyễn An Ninh, đường Nguyễn Huệ, đường Nguyễn Thị Minh Khai và các đường giao thông nông thôn.

- Đường thủy: có kênh xáng Xà No.

- Cấp nước: Hiện nay người dân sử dụng nguồn nước cấp của công ty cấp thoát nước công trình đô thị cung cấp.

- Thoát nước: Nước mưa và nước bẩn được thoát trực tiếp ra sông, làm ô nhiễm môi trường xung quanh khu vực.

- Lưới điện: Hiện hữu có Lưới lưới điện hạ thế đi đến đầu đường Nguyễn Thị Minh Khai, hạ thế đi dọc theo đường Nguyễn An Ninh và đường Nguyễn Huệ, cần phải xây dựng hệ thống cấp điện mới để phù hợp với phát triển đô thị.

- Thông tin liên lạc: Hiện hữu đã có hệ thống thông tin liên lạc chạy dọc đường Nguyễn An Ninh, đường Nguyễn Huệ và đường Nguyễn Thị Minh Khai.

- Hệ thống hạ tầng xã hội: hiện hữu có các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi bán kính khu đất quy hoạch khoảng 500m gồm: trường Mầm Non Vành Khuyên, tiểu học Lý Thường Kiệt, THCS Châu Văn Liêm, THCS Hoàng Diệu, Trạm y tế phường IV, công viên cây xanh khu Dân cư- Tái định cư phường IV ….

1. **Hiện trạng hệ thống các dự án hạ tầng tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:**

- Đất cây xanh trong đơn vị ở, đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong đơn vị ở đã được tính toán bố trí theo đồ án quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết các dự án lân cận.

- Dự án đang thi công kết nối Nguyễn An Ninh, đường Nguyễn Huệ, hiện tại đã được triển khai đầu tư đi ngang khu đất dự án. Khi dự án hình thành đây là tuyến đường chính để kết nối dự án với các khu vực khác của thành phố.

**6.** **Đánh giá chung:**

**\* Thuận lợi:**

- Khu đất quy hoạch nằm trong phạm vi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã phê duyệt vì vậy việc tổ chức không gian quy hoạch rất thuận lợi.

- Khu đất quy hoạch chủ yếu là đất ruộng, vườn, kênh, mương; dân cư thưa thớt. Do đó thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện dự án và không làm ảnh hưởng đến đời sống của người dân.

- Khu đất quy hoạch tiếp giáp với Khu Tái định cư - dân cư hành chính Tỉnh ủy, Đường Nguyễn Huệ, Nguyễn An Ninh đã đầu tư, là tuyến đường chính để kết nối dự án với các khu vực khác của phố Vị Thanh. Do đó thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng và khai thác khi dự án hình thành.

**\* Hạn chế:**

- Nền đất thấp, tốn nhiều chi phí để san nền đến cao độ thiết kế.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa có, vì vậy chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật cao.

# **PHẦN II**

# **CÁC NỘI DUNG QUY HOẠCH**

# **I. CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN:**

1. **Tên đồ án quy hoạch:**

Quy hoạch chi tiết Khu Đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, thành phố Vị Thanh.

1. **Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích khuđất nghiên cứu lập quy hoạch: 12,227ha.

- Diện tích đất hạ tầng đô thị (đường giao thông theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu) đường N2, đường D12, đường Nguyễn Thị Minh Khai: (469mx28/2m+470mx24m+248mx28)=24.790m2.

- Diện tích đất đơn vị ở: 97.485,39m2.

- Chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân: 28m2/người (theo quy chuẩn xây dựng chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở của toàn đô thị là 15÷28 m2/người)

- Tổng dân số dự kiến trung bình khoảng 3.500 người.

- Cây xanh: ≥ 2 m2/người.

- Đất cây xanh trong đơn vị ở, đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong đơn vị ở *(trường Mầm Non Vành Khuyên, tiểu học Lý Thường Kiệt, THCS Châu Văn Liêm, THCS Hoàng Diệu, Trạm y tế phường IV, …)*: được sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết, và các công trình hiện hữu cách vị trí khu đất quy hoạch khoảng 500m.

- Cao độ thiết kế san lấp toàn khu : ≥ +1.6m. (Hệ cao độ Hòn Dấu)

- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa : ≥ +1.75m. (Hệ cao độ Hòn Dấu)

- Chiều rộng mỗi làn xe: ≥ 3,5m;

- Đường nội bộ, khu nhà ở: ≥ 02 làn xe;

- Tiêu chuẩn cấp điện: cấp điện sinh hoạt 500W/người, cấp điện chiếu sáng đường 1W/m², cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa 0,5W/m².

- Tiêu chuẩn cấp nước: Sinh hoạt 120 lít/người.ngàyđêm.

- Hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt vận hành độc lập.

- Hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế, thông tin liên lạc đi ngầm.

- Tiêu chuẩn cấp nước cho tưới cây, rửa đường: 8% lượng nước sinh hoạt.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy là 15lít/s, với số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy liên tục trong 03 giờ.

- Tiêu chuẩn lượng nước dự phòng, rò rỉ: 15% tổng các chỉ tiêu về cấp nước.

- Chất thải rắn: 01kg/người/ngàyđêm. Thu gom và chuyển đến nơi xử lý.

1. **Cơ cấu quy hoạch:**

Khu đất lập quy hoạch được phân khu chức năng gồm:

- Đất xây dựng nhà ở (gồm ở liên kế; ở biệt thự; ở xã hội; ở tái định cư, nhà ở tự cải tạo);

- Đất công viên - cây xanh;

- Đất giao thông, hẻm kỹ thuật;

- Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi đậu xe, trạm xử lý nước thải).

# **II. NỘI DUNG QUY HOẠCH:**

**1. Ý tưởng phương án quy hoạch:**

- Trên cơ sở mạng lưới đường giao thông hiện hữu, hệ thống giao thông theo đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt. Định hướng tạo các trục giao thông liên kết với các trục giao thông này để kết nối hệ thống giao thông trục dọc và trục ngang của khu quy hoạch. Trên cơ sở đó bố trí sắp xếp các dãy nhà ở cho phù hợp.

- Cập nhật hệ thống đường giao thông theo quy hoạch chi tiết lân cận, các công trình hạ tầng xã hội xung quanh khu vực, kênh rạch tiếp giáp khu đất để định hướng phân chia hệ thống giao thông và bố trí các khu chức năng cho hợp lý.

- Theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết lân cận đã tính toán bố trí các công trình dịch vụ - công công (*trường Mầm Non, tiểu học, THCS, Trạm y tế, …)* và cây xanh công cộng trong đơn vị ở. Do đó, trong phương án quy hoạch này, không tính toán bố trí thêm quỹ đất để đầu tư xây dựng các công trình này.

- Trong phương án quy hoạch chỉ tính toán định hướng bố trí các công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật và công viên - cây xanh phục vụ cho khu ở.

**2. Nôi dung cập nhật điều chỉnh theo góp ý và Kết luận tại các cuộc họp thông qua quy hoạch*:***

- Cập nhật hồ sơ thiết kế khu Lia 3 thuộc dự án Mở rộng, nâng cấp đô thị Việt Nam - Tiểu dự án thành phố Vị Thanh để bố trí đường N2 cho phù hợp.

- Điều chỉnh một phần đất ở tự cải tạo để bố trí thêm block nền (kích thước khoảng 5mx17m) mặt tiền hướng về đường D8.

- Bố trí thêm hẽm kỹ thuật giữa các lô A1 và B1

- Điều chỉnh phương án tuyến đường D12, kết nối từ đường Nguyễn Huệ đến đường Nguyễn An Ninh.

- Điều chỉnh tuyến đường D12, kết nối từ đường Nguyễn Huệ đến đường Nguyễn An Ninh.

- Bổ sung thêm nội dung thuyết minh hệ thống hạ tầng xã hội (trường học, trạm y tế,…) dùng chung trong các khu vực.

- Điều chỉnh lại vị trí, diện tích bố trí nhà ở xã hội theo góp ý tại cuộc họp Ban Chấp hành Đảng bộ.

- Điều chỉnh kéo dài đường Nguyễn Thị Minh Khai đến đường D12, đồng thời bỏ bớt trục đường số 4, vị trí giao cắt giữa trục đường số 3 với đường Nguyễn An Ninh theo góp ý tại cuộc họp Ban Chấp hành Đảng bộ.

**3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **DIỆN TÍCH (m²)** | **TỶ LỆ (%)** |
| **1** | **ĐẤT Ở QUY HOẠCH MỚI** | **53.500,72** | **43,75** |
| - | NHÀ Ở LIỀN KẾ | 33.311,96 | 27,24 |
| - | NHÀ Ở LIÊN KẾ VƯỜN | 5.679,41 | 4,64 |
| - | NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ | 3.795,18 | 3,10 |
| - | NHÀ Ở XÃ HỘI | 10.714,17 | 8,76 |
| **2** | **NHÀ Ở TỰ CẢI TẠO** | **4.041,70** | **3,31** |
| **3** | **ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC** | **7.813,21** | **6,39** |
| **4** | **TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI** | **618,54** | **0,51** |
| **5** | **BÃI ĐỖ XE** | **789,36** | **0,65** |
| **6** | **ĐẤT GIAO THÔNG + HẺM KỸ THUẬT** | **55.511,86** | **45,40** |
| **TỔNG** | | **122.275,39** | **100** |

**4. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:**

1. **Công trình Nhà ở*:***

***\* Nhà ở liền kề***

- Bố trí tại các lô đất có ký hiệu A, tổng số là 327 nền nhà, tổng diện tích 33.311,96m2.

+ Kích thước lô nền: (5m÷8m) x (19m÷20m).

+ Mật độ xây dựng: ≤ 85% (theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất)

+ Tầng cao xây dựng: 1÷4 tầng (chiều cao tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m).

+ Khoảng lùi xây dựng: phía trước nhà 3m so với chỉ giới đường đỏ (theo bản đồ quy hoạch giao thông)

- Để tạo điểm nhấn kiến trúc, đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với quy định hiện hành khi triển khai thực hiện dự án cần đầu tư xây dựng hai dãy nhà dọc theo trục đường số 2 (theo bản vẽ thiết kế đô thị), có diện tích khoảng 9.165,58m2, chiếm tỷ lệ 23,51% tổng diện tích đất ở thương mại.

***\* Nhà ở biệt thự (liên kế vườn):***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu B, để xây dựng nhà ở biệt thự, tổng số là 26 nền nhà, tổng diện tích lô đất 5.679,41m2.

- Kích thước lô nền: (7m÷10,1m) x 30m.

- Mật độ xây dựng: ≤ 70%

- Tầng cao xây dựng: 2÷3 tầng (chiều cao tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m).

- Khoảng lùi xây dựng: phía trước nhà 5m so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn An Ninh*.*

***\* Nhà ở tái định cư:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TDC, để xây dựng nhà ở tái định cư, tổng số là 44 nền nhà, tổng diện tích lô đất 3.795,18m2.

- Kích thước lô nền: chiều ngang 5m x (16m÷18,5m).

- Mật độ xây dựng: ≤ 100%.

- Tầng cao xây dựng: 1÷4 tầng (chiều cao tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m).

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ*.*

***\* Nhà ở xã hội:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu XH, có diện tích 10.714,17m2, chiếm tỷ lệ 20,03% tổng diện tích đất ở quy hoạch mới và 8,76% diện tích đất toàn khu quy hoạch, để xây dựng các loại nhà ở liền kề và nhà ở chung cư.

- Đối với lô đất có ký hiệu XH1, XH2, XH3 có diện tích 8.772,70m2 được định hướng xây dựng nhà ở chung cư hoặc nhà ở liên kế, khi thực hiện dự án sẽ tính toán cụ thể phương thức đầu tư riêng.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 60% đối với nhà ở chung cư, đối với nhà ở liên kế thấp tầng theo quy định tại Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 4 tầng đối với nhà ở chung cư và ≤ 2 tầng đối với nhà ở liên kế thấp tầng.

- Đối với lô đất có ký hiệu XH4, XH5 có diện tích 1.941,47m2 được định hướng quy hoạch để xây dựng nhà ở liên kế thấp tầng.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 100%.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 2 tầng (chiều cao tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m).

+ Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ.

***\* Nhà ở tự cải tạo:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TCT, được giữ lại cho người dân tự chỉnh trang, tổng diện tích lô đất 4.041,70m2.

- Kích thước lô nền: theo lô đất hiện hữu người dân.

- Mật độ xây dựng: tùy theo diện tích lô đất theo Bảng 2.6 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tầng cao xây dựng: 1÷4 tầng (chiều cao tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m).

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ*.*

***\* Tất cả công trình nhà ở phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:***

- Kích thước mỗi nền nhà phải được phân chia như quy định trên bản vẽ.

- Hẽm kỹ thuật phía sau và bên hong nhà, là hành lang chung và để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, nên không được xây dựng các bộ phận kiến trúc trong phạm vi này, ngoại trừ ô văng và sê nô ở độ cao trên 3m 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%.

+ 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.

**b. Đất bãi xe:**

Bố trí tại lô đất có ký hiệu P, có diện tích đất là 789,36m2 được định hướng quy hoạch để xây dựng bãi đỗ xe phục vụ trong khu vực lập quy hoạch.

**c. Đất** **Trạm xử lý nước thải:**

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TXLNT, có diện tích đất là 618,54m2 được định hướng quy hoạch để xây dựng bể xử lý nước thải ngầm, để thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt của dự án trong giai đoạn hiện tại khi chưa có hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị.

**d. Đất Cây xanh – Mặt nước:**

Được định hướng quy hoạch có tổng diện tích đất là 7.813,21m2 để trồng cây xanh, xây dựng sân chơi, hồ nước, vườn hoa, tạo không gian thông thoáng, hài hòa giữa công trình xây dựng với không gian tự nhiên, cải thiện môi trường khí hậu tốt và phục vụ cho việc nghỉ ngơi, tập luyện TDTT hàng ngày của người dân.

- Mật độ xây dựng: ≤ 5%.

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

**BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **KÝ HIỆU LÔ** | **SỐ LÔ (Nền)** | **DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)** | **TẦNG CAO XD TỐI ĐA (tầng)** | **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m2)** |
| **1** | **ĐẤT Ở QUY HOẠCH MỚI** |  | **397** | **53.500,72** |  |  | **181.472,37** |
| ***A*** | ***NHÀ Ở LIỀN KẾ*** | ***A*** | ***327*** | ***33.311,96*** |  |  | ***113.261*** |
|  |  | A1 | 4 | 392,01 | 85 | 4 | 1.332,83 |
| A2 | 11 | 1142,01 | 85 | 4 | 3.882,83 |
| A3 | 4 | 392,01 | 85 | 4 | 1.332,83 |
| A4 | 4 | 392,01 | 85 | 4 | 1.332,83 |
| A5 | 11 | 1100,01 | 85 | 4 | 3.740,03 |
| A6 | 4 | 392,01 | 85 | 4 | 1.332,83 |
| A7 | 10 | 992,01 | 85 | 4 | 3.372,83 |
| A8 | 10 | 992,01 | 85 | 4 | 3.372,83 |
| A9 | 10 | 1000,01 | 85 | 4 | 3.400,03 |
| A10 | 10 | 1000,01 | 85 | 4 | 3.400,03 |
| A11 | 8 | 824,01 | 85 | 4 | 2.801,63 |
| A12 | 10 | 992,01 | 85 | 4 | 3.372,83 |
| A13 | 10 | 992,01 | 85 | 4 | 3.372,83 |
| A14 | 10 | 1000,01 | 85 | 4 | 3.400,03 |
| A15 | 10 | 1000,01 | 85 | 4 | 3.400,03 |
| A16 | 8 | 824,01 | 85 | 4 | 2.801,63 |
| A17 | 10 | 992,01 | 85 | 4 | 3.372,83 |
| A18 | 10 | 992,01 | 85 | 4 | 3.372,83 |
| A19 | 10 | 1000,01 | 85 | 4 | 3.400,03 |
| A20 | 10 | 1000,01 | 85 | 4 | 3.400,03 |
| A21 | 8 | 824,01 | 85 | 4 | 2.801,63 |
| A22 | 7 | 713,80 | 85 | 4 | 2.426,92 |
| A23 | 10 | 1034,12 | 85 | 4 | 3.516,01 |
| A24 | 7 | 695,04 | 85 | 4 | 2.363,14 |
| A25 | 10 | 1033,74 | 85 | 4 | 3.514,72 |
| A26 | 8 | 824,01 | 85 | 4 | 2.801,63 |
| A27 | 10 | 1065,21 | 85 | 4 | 3.621,71 |
| A28 | 10 | 1065,21 | 85 | 4 | 3.621,71 |
| A29 | 8 | 824,01 | 85 | 4 | 2.801,63 |
| A30 | 10 | 1065,21 | 85 | 4 | 3.621,71 |
| A31 | 10 | 1065,21 | 85 | 4 | 3.621,71 |
| A32 | 8 | 752,04 | 85 | 4 | 2.556,94 |
| A33 | 9 | 847,00 | 85 | 4 | 2.879,80 |
| A34 | 6 | 645,05 | 85 | 4 | 2.193,17 |
| A35 | 6 | 644,08 | 85 | 4 | 2.189,87 |
| A36 | 7 | 755,01 | 85 | 4 | 2.567,03 |
| A37 | 7 | 755,01 | 85 | 4 | 2.567,03 |
| A38 | 3 | 315,00 | 85 | 4 | 1.071,00 |
| A39 | 3 | 315,00 | 85 | 4 | 1.071,00 |
| A40 | 3 | 332,00 | 85 | 4 | 1.128,80 |
| A41 | 3 | 332,00 | 85 | 4 | 1.128,80 |
| ***B*** | ***NHÀ Ở LIỂN KẾ VƯỜN*** | ***B*** | ***26*** | ***5.679,41*** |  |  | ***11.926,76*** |
|  |  | B1 | 14 | 3.017,37 | 70 | *3* | 6.336,48 |
| B2 | 12 | 2.662,04 | 70 | *3* | 5.590,28 |
| ***C*** | ***NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ*** | **TDC** | **44** | **3795,18** |  |  | **15.180,72** |
|  |  | TĐC1 | 11 | 880,01 | 100 | *4* | 3.520,04 |
| TĐC2 | 11 | 880,01 | 100 | *4* | 3.520,04 |
| TĐC3 | 11 | 1017,58 | 100 | *4* | 4.070,32 |
| TĐC4 | 11 | 1.017,58 | 100 | *4* | 4.070,32 |
| ***D*** | ***NHÀ Ở XÃ HỘI*** | ***OXH*** |  | ***10.714,17*** |  |  | ***24.937,42*** |
|  |  | OXH1 |  | 703,23 | *60* | 4 | 1.687,75 |
| OXH2 |  | 1.954,27 | *60* | 4 | 4.690,25 |
| OXH3 |  | 6.115,20 | *60* | 4 | 14.676,48 |
| OXH4 |  | 1.006,40 | *100* | 2 | 2.012,80 |
| OXH5 |  | 935,07 | *100* | 2 | 1.870,14 |
| ***2*** | ***NHÀ Ở TỰ CẢI TẠO*** | TCT |  | **4.041,70** |  |  | **16.166,80** |
|  |  | TCT1 |  | 2.054,03 | *100* | 4 | 8.216,12 |
| TCT2 |  | 1.987,67 | *100* | 4 | 7.950,68 |
| **3** | **ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC** | **CX** |  | **7.813,21** |  |  | **320,15** |
|  | *Đất Công viên cây xanh 1* | *CX1* |  | 5.439,95 | 5 | 1 | 272,00 |
| *Đất Công viên cây xanh 2* | *CX2* |  | 693,33 | 5 | 1 | 34,67 |
| *Đất Công viên cây xanh 3* | *CX3* |  | 269,62 | 5 | 1 | 13,48 |
| *Mặt nước, sông kênh* | *MN1* |  | 712,64 |  |  |  |
| *Mặt nước, sông kênh* | *MN2* |  | 697,67 |  |  |  |
| **4** | **TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI** | **XLNT** |  | **618,54** |  |  |  |
| **5** | **BÃI ĐỖ XE** |  |  | **789,36** |  |  |  |
|  | *Đất bãi đỗ xe* | P1 |  | 292,00 |  |  |  |
| *Đất bãi đỗ xe* | P2 |  | 497,36 |  |  |  |
| **6** | **ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT** |  |  | **55.511,86** |  |  |  |
| **TỔNG** | |  | **397,0** | **122.275,39** |  |  | **181.792,51** |

**5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**5.1. Quy hoạch giao thông:**

- Đường D12 cập nhật theo quy hoạch phân khu đô thị, chiều rộng mặt cắt lộ giới 24m (5+14+5)m và đường N2 cập nhật theo quy hoạch phân khu lộ giới 28m (8-12-8)m.

- Đường Nguyễn Thị Minh Khai cập nhật theo quy hoạch phân khu có mặt cắt lộ giới 28m (8-12-8)m để kết nối với đồ án quy hoạch chi tiết liền kề được duyệt.

- Đối với các trục đường kết nối còn lại với đồ án quy hoạch chi tiết liền kề, cập nhật theo theo quy hoạch chi tiết được duyệt, chiều rộng mặt lộ giới từ 12m (3-6-3)m đến 15,5m (4+7,5+4)m.

- Đối với các trục đường định hướng quy hoạch mới, có chiều rộng mặt lộ giới từ 15m (4+7+4)m đến 22m (5+12+5)m.

- Bán kính bó vỉa tại các giao lộ: R=12m đối với đường Nguyễn Hệ và Đường Nguyễn An Ninh; R = 8m đối với các trục đường còn lại.

- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ 4m x 4m.

- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa: ≥1,75m (cao độ Hòn dấu).

- Độ dốc mặt đường là 2%, cấu tạo mặt đường bê tông nhựa.

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

**BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG**

| **STT** | **TÊN ĐƯỜNG** | **KÍCH THƯỚC (m)** | | | **LỘ GiỚI (m)** | **CHIỀU DÀI (m)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **VỈA HÈ TRÁI** | **LÒNG ĐƯỜNG** | **VỈA HÈ PHẢI** |
| 1 | Đường N2 (Theo QHPK) | 8,0 | 12,0 | 8,0 | 28,0 | 469,9 |
| 2 | Đường Nguyễn Thị Minh Khai (nối dài) | 8,0 | 12,0 | 8,0 | 28,0 | 248,1 |
| 3 | Đường D12 (Theo QHPK) | 5,0 | 14,0 | 5,0 | 24,0 | 470,2 |
| 4 | Đường Lê Thị Hồng Gấm | *3,75* | *7,5* | *3,75* | 15,0 | 124,0 |
| 5 | Đường số 1 | *4,0* | *7,0* | *4,0* | *15,0* | *145,6* |
| 6 | Đường số 2 | *5,0* | *12,0* | *5,0* | *22,0* | *498,1* |
| 7 | Đường số 3 | *4,0* | *7,0* | *4,0* | *15,0* | 241,2 |
| 8 | Đường số 4 | *4,0* | *7,0* | *4,0* | *15,0* | 248,1 |
| 9 | Đường số 5 | *3,0* | *6,0* | *3,0* | *12,0* | 248,1 |
| 10 | Đường số 6 | *3,0* | *6,0* | *3,0* | *12,0* | 248,1 |
| 11 | Đường số 7 | *4,0* | *7,5* | *4,0* | *15,5* | 248,1 |

**5.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

***a. Cơ sở thiết kế:***

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế tỉ lệ 1/500.

- Các tài liệu, số liệu về hiện trạng, điều kiện tự nhiên tại khu vực thiết kế.

- Quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của UBND thỉnh Hậu Giang v/v Ban hành Quy định cao độ san lấp tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Hậu Giang định hướng đến năm 2030.

***b. Phương án thiết kế:***

- Cao độ thiết kế san nền của khu vực là +1,6m (cao độ Quốc Gia)

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 122.275,39m2.

- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên : i≤ 0,1%.

- Cao độ trung bình mặt đất tự nhiên trong khu vực lập quy hoạch xây dựng là +0,42m (cao độ Hòn dấu).

- Chiều cao trung bình san lấp: 1,18m.

- Diện tích san lấp: 122.275,39m2.

- Khối lượng san lấp (chưa kể hệ số đầm nén 1,22) là: 144.764m³.

**BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG SAN LẤP**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **KÝ HIỆU** | **CAO ĐỘ  THIẾT KẾ (M)** | **CAO ĐỘ  TRUNG BÌNH (M)** | **CHIỀU CAO SAN LẤP (M)** | **DIỆN TÍCH SAN LẤP  (M2)** | **KHỐI LƯỢNG  (M3)** |
| 1 | 1,6 | 0,28 | 1,32 | 2.500,00 | 3.291 |
| 2 | 1,6 | 0,43 | 1,17 | 2.500,00 | 2.918 |
| 3 | 1,6 | 0,35 | 1,25 | 2.500,00 | 3.129 |
| 4 | 1,6 | 0,24 | 1,36 | 2.500,00 | 3.396 |
| 5 | 1,6 | 0,24 | 1,36 | 3.084,00 | 4.191 |
| 6 | 1,6 | 0,17 | 1,43 | 2.500,00 | 3.572 |
| 7 | 1,6 | -0,09 | 1,69 | 2.500,00 | 4.226 |
| 8 | 1,6 | 0,42 | 1,18 | 2.500,00 | 2.946 |
| 9 | 1,6 | 0,52 | 1,08 | 2.500,00 | 2.689 |
| 10 | 1,6 | 0,26 | 1,34 | 3.067,00 | 4.100 |
| 11 | 1,6 | 0,30 | 1,30 | 2.500,00 | 3.243 |
| 12 | 1,6 | 0,28 | 1,32 | 2.500,00 | 3.292 |
| 13 | 1,6 | 0,29 | 1,31 | 2.500,00 | 3.265 |
| 14 | 1,6 | 0,26 | 1,34 | 2.500,00 | 3.357 |
| 15 | 1,6 | 0,27 | 1,33 | 3.051,00 | 4.072 |
| 16 | 1,6 | 0,04 | 1,56 | 2.500,00 | 3.890 |
| 17 | 1,6 | 0,28 | 1,32 | 2.500,00 | 3.305 |
| 18 | 1,6 | 0,15 | 1,45 | 2.500,00 | 3.620 |
| 19 | 1,6 | 0,24 | 1,36 | 2.500,00 | 3.403 |
| 20 | 1,6 | 0,14 | 1,46 | 3.033,00 | 4.443 |
| 21 | 1,6 | 0,35 | 1,25 | 2.500,00 | 3.122 |
| 22 | 1,6 | -0,14 | 1,74 | 2.500,00 | 4.358 |
| 23 | 1,6 | 0,16 | 1,44 | 2.500,00 | 3.592 |
| 24 | 1,6 | 0,32 | 1,28 | 2.500,00 | 3.210 |
| 25 | 1,6 | 0,29 | 1,31 | 3.015,00 | 3.958 |
| 26 | 1,6 | 0,45 | 1,15 | 2.500,00 | 2.875 |
| 27 | 1,6 | 0,70 | 0,90 | 2.500,00 | 2.246 |
| 28 | 1,6 | 0,66 | 0,94 | 2.500,00 | 2.344 |
| 29 | 1,6 | 0,37 | 1,23 | 2.500,00 | 3.075 |
| 30 | 1,6 | 0,20 | 1,40 | 2.994,00 | 4.181 |
| 31 | 1,6 | 0,24 | 1,37 | 2.500,00 | 3.413 |
| 32 | 1,6 | 0,59 | 1,01 | 2.500,00 | 2.528 |
| 33 | 1,6 | 0,47 | 1,13 | 2.500,00 | 2.813 |
| 34 | 1,6 | 0,48 | 1,12 | 2.500,00 | 2.805 |
| 35 | 1,6 | 0,55 | 1,05 | 2.971,00 | 3.115 |
| 36 | 1,6 | 0,78 | 0,82 | 2.500,00 | 2.044 |
| 37 | 1,6 | 0,58 | 1,03 | 2.500,00 | 2.563 |
| 38 | 1,6 | 0,46 | 1,14 | 2.500,00 | 2.839 |
| 39 | 1,6 | 0,50 | 1,10 | 2.500,00 | 2.760 |
| 40 | 1,6 | 0,61 | 0,99 | 2.943,00 | 2.924 |
| 41 | 1,6 | 1,08 | 0,52 | 3.496,00 | 1.814 |
| 42 | 1,6 | 0,96 | 0,64 | 3.503,00 | 2.249 |
| 43 | 1,6 | 0,81 | 0,79 | 3.504,00 | 2.763 |
| 44 | 1,6 | 0,74 | 0,86 | 3.515,00 | 3.022 |
| 45 | 1,6 | 0,67 | 0,93 | 4.099,00 | 3.802 |
| **TỔNG** | | | **1,18** | **122.275** | **144.764** |

**5.3. Quy hoạch Cấp nước:**

***a. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu sử dụng nước:***

- Các đối tượng dùng nước gồm: Nước sinh hoạt cho người dân đô thị, nước dùng tưới cây xanh, rửa đường, nước thất thoát rò rỉ, dự phòng, nước dùng để chữa cháy.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 120 lít/người.ngàyđêm.

- Hệ số không điều hoà ngày lớn nhất Kmax = 1,2.

- Dân số: 3.500 người.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy là q=15lít/s, với số đám cháy xảy ra đồng thời là n= 02 đám cháy liên tục trong 03 giờ (10.800 giây).

**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU SỬ DỤNG NƯỚC**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Diễn giải** | **Lưu lượng** |
| **(m3/ng.đ)** |
| 1 | Nước cấp sinh hoạt (Qsh) | 3.500 x 0,12 x Kmax | 504,00 |
| 2 | Nước tưới cây, rửa đường (Qt) | 8% x Qsh | 40,32 |
| 3 | Nước dự phòng, rò rỉ (Qdp) | 15%x (Qsh+Qt) | 81,648 |
| 4 | Nước chữa cháy | 10,8 x q x n | 324 |
| 5 | **Tổng cộng** |  | **949,97** |

***b. Nguồn nước:***

Nguồn nước cung cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nhà máy nước thành phố Vị Thanh kéo đến và được đấu nối với tuyến ống cấp nước hiện hữu chạy dọc theo đường Nguyễn An Ninh và đường Nguyễn Huệ, tuyến ống chính này (theo quy hoạch phân khu) đã được tính toán đủ áp lực và chất lượng nước phục vụ cho toàn khu quy hoạch.

***c. Giải pháp cấp nước:***

- 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 cấp nước khép kín, để nước có thể cấp nước theo hai chiều

- 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 100-150m/Trụ.

**BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **TÊN VẬT TƯ** | **ĐƠN VỊ** | **K. LƯỢNG** |
|
| 1 | Ống cấp nước uPVC Ø60 | m | 2.391 |
| 2 | Ống cấp nước uPVC Ø114 | m | 2.104 |
| 3 | Trụ cứu hỏa | trụ | 12 |

**5.4. Thoát nước mưa:**

***a. Các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán:***

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

Q = ψ. q. F (l/s)

Trong đó : ψ = 0,9: Hệ số dòng chảy.

q = 450,4 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 m/s).

(có thể có trường hợp vận tốc của đoạn ống đầu tiên: V < (0,7 m/s).

+ Độ dốc đặt ống I = Imin = 1/D (D đường kính ống mm).

+ Độ dốc lớn nhất: Imax lấy theo độ dốc đường mà cống đi qua.

***b. Giải pháp thoát nước mưa:***

- Nước mưa được quy ước là loại nước thải sạch, nước mưa từ các công trình và mặt đường được thu vào hệ thống cống thoát nước mưa đô thị rồi xả thẳng ra các kênh Thống Nhất.

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và vận hành độc lập so với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. 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, bố trí dọc theo trục đường giao thông nằm dưới vỉa hè.

- Các tuyến cống thoát nước mưa thiết kế dưới vỉa hè dọc theo các trục đường giao thông sử dụng cống bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Trên từng tuyến cống có đặt những hố ga dùng để thu nước trong lưu vực tính toán, khoảng cách các hố ga 20m ÷ 40m.

**BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNGTHOÁT NƯỚC MƯA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **TÊN VẬT TƯ** | **ĐƠN VỊ** | **K. LƯỢNG** |
|
| 1 | Cống thoát nước mưa Ø600 | m | 3.825 |
| 2 | Cống thoát nước mưa Ø800 | m | 1.225 |
| 3 | Mương thoát nước B400 | m | 2.005 |
| 3 | Cửa xả | cái | 4 |

**5.5. Thoát nước sinh hoạt:**

**a*. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải sinh hoạt:***

* Lưu lượng cấp nước cho sinh hoạt 504 m3/ngày đêm
* Lưu lượng nước thải lấy bằng 100% lưu lượng nước cấp :
* Qth = 504m3/ngày.đêm
* Nước thải sinh hoạt trong khu quy hoạch gồm: nước thải tại khu thương mại dịch vụ đa chức năng và các hộ gia đình.
* Độ dốc đặt ống tối thiểu: ống 200 imin = 0,4%, 300 imin = 0,3%.
* Độ dốc lớn nhất: imax lấy theo độ dốc đường mà ống đi qua.
* Vận tốc chảy tối thiểu không lắng đọng trong ống: Vmin = 0,7m/s.
* Vận tốc lớn nhất: Vmax = 3 m/s (tránh ăn mòn ống dẫn nước thải).

***b. Phương án thiết kế:***

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế và vận hành độc lập so với hệ thống thoát nước mưa.

- Hiện nay, theo dự án xử lý nước thải chung của thành phố đang chuẩn bị đầu tư nhưng không có tuyến ống thu gom đi ngang khu vực quy hoạch. Dự án xử lý nước thải này chỉ được tính toán xử lý cho các khu vực dân cư hiện hữu.

- Do đó, để hạn chế việc ảnh hưởng đến môi trường và phù hợp theo quy định trong giai đoạn trước mắt, giải pháp xử lý nước thải sẽ được xử lý cục bộ tại trạm xử lý nước thải được bố trí trong khu quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý cục bộ qua trạm xử lý nước thải bố trí trong khu quy hoạch đạt tiêu chuẩn theo quy định, tạm thời xả thải ra kênh Thống Nhất, khi hệ thống thoát nước thải chung của thành phố được đầu tư đồng bộ, sẽ đấu nối trực tiếp nguồn thải từ trạm xử lý nước thải này sang hệ thống thoát nước chung của đô thị để dẫn về khu xử lý nước thải tập trung.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân và các công trình cần phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào hệ thống thu gom nước thải chung trong khu vực quy hoạch để dẫn về trạm xử lý nước thải cục bộ bố trí trong khu quy hoạch.

* Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cả hệ thống.
* Tuyến ống thoát nước được thiết kế nằm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường giao thông.
* Ống dẫn nước thải sinh hoạt sử dụng ống HDPE hoặc PVC 200, 300.
* Toàn bộ quy trình vận chuyển nước thải từ khu vệ sinh đến khu xử lý phải được vận chuyển trong hệ thống ống kín.
* Trên từng tuyến ống có đặt những hố thăm dùng để thu nước thải trong lưu vực tính toán, khoảng cách các hố thăm 20m ÷ 30m.

**BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC SINH HOẠT**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **TÊN VẬT TƯ** | **ĐƠN VỊ** | **K. LƯỢNG** |
|
| 1 | Ống thoát nước thải HDPE Ø200 | m | 1.833 |
| 2 | Cống thoát nước thải HDPE Ø300 | m | 515 |
| 3 | Trạm xử lý nước thải | Trạm | 01 |

**5.6. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

- Dọc theo các trục đường giao thông cần bố trí các thùng rác ở vị trí thích hợp để thu gom rác thải sinh hoạt từ hộ gia đình. Hàng ngày có xe chuyên dụng đến nhận rác và chuyển đến bãi rác tập trung của tỉnh để xử lý.

- Chôn cất: không được chôn cất người chết trong khu vực quy hoạch, người dân sau khi chết sẽ được chôn cất tại các nghĩa trang tập trung tại các khu vực lận cận.

- Khối lượng rác thải được tính toán theo dân số của toàn khu (3.500người).

- Lượng rác thải phát sinh: 1kg/người-ngày.

- Khối lượng rác thải cần phải thu gom hàng ngày 3,5tấn/ngày.

**5.7. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:**

***a. Chỉ tiêu cấp điện và nhu cầu sử dụng điện:***

**BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Hạng mục** | **Đơn vị** | **Chỉ tiêu** | **Số lượng** |
| ***1*** | ***Công suất dân dụng sinh hoạt*** | ***KW*** |  | 1.750,0 |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện dân dụng | W/người | 500 |  |
|  | - Dân số tính toán | Người | 3.500 |  |
| ***2*** | **Công suất điện CV-CX** | **kW** |  | 3,907 |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện | W/m² | 0,5 |  |
|  | - Diện tích Công viên - cây xanh | m² | 7.813,21 |  |
| ***3*** | ***Công suất chiếu sáng đường phố*** | ***kW*** |  | 63,5 |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường phố | W/m2 | 1 |  |
|  | - Diện tích đường phố + Vỉa hè | m2 | 63.530,5 |  |
| ***4*** | ***Tổng công suất tính toán (Ptt=Pđ\*kđt)*** | ***kW*** | 1.817 | 1.453,9 |
| ***(kđt=0,8).*** |
|  | ***\* Tổng công suất tính toán yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng*** | ***kW*** | 218 | 1.672,0 |
|  | **Stt = Ptt/cosj (cosj = 0,85)** | **kVA** |  | **1.967,1** |

***b. Nguồn điện:***

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua tuyến trung thế 22kV được bố trí đi dọc theo tuyến đường Nguyễn An Ninh.

***c. Lưới điện:***

***\* Tuyến trung thế 22kV:***

- Hiện tại có tuyến trung thế đi dọc đường Nguyên An Ninh đấu nối vào khu quy hoạch để cung cấp điện cho khu vực.

- Chiều dài tuyến trung thế đấu nối: 30m.

***\* Tuyến hạ thế 0,4kV:***

- Lưới điện hạ thế được thiết kế 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 - 0,8m so với mặt đường. Phía trên cáp cần có lớp bảo vệ cáp và báo hiệu cáp ngầm. Tại các vị trí đấu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp an toàn.

- Đối với tuyến điện hạ thế chạy dọc đường Nguyễn Huệ (đoạn đi qua khu vực dự án quy hoạch) khi triển khai thực hiện dự án sẽ được cải tạo ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với quy định về tiêu chí đô thị loại II.

- Chiều dài tuyến hạ thế 0,4kV đi ngầm: 4.053,93m.

***\* Lưới điện chiếu sáng:***

* Hệ thống chiếu sáng được xây mới để chiếu sáng cho đường phố và khu công viên trong khu vực quy hoạch. Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng các tủ điện riêng.
* 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). Khuyến khích đầu tư xây dựng hệ thống đèn Led có công suất 120-150W để chiếu sáng, nhằm đảm bảo tiết kiện điện năng và thân thiện với môi trường.
* Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm trong đất. Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 6m đến 9m.
* 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 tủ phân phối điện hạ thế của trạm biến áp gần nhất.
* Chiều dài tuyến chiếu sáng đi ngầm: 4.127,82m.

***\* Trạm biến áp:***

- Trạm biến áp được thiết kế theo kiểu trạm hợp bộ hoặc trạm giàn, được đặt trên vỉa hè. Khi triển khai thực hiện dự án, cần khảo sát chọn vị trí và đề xuất giải pháp thiết kế thích hợp để hạn chế việc ảnh hưởng giao thông và gây nguy hiểm cho người.

- Bảo vệ trạm phía trung thế bằng máy cắt hoặc aptomát, phía hạ thế bằng aptomát.

- Trạm phải được nối đất an toàn với điện trở nối đất ≤ 4Ω.

- Số lượng trạm biến áp cần lắp đặt cho khu quy hoạch là 01 trạm, có công suất 2.000kVA *(công suất điện yêu cầu là 1.967,1**kW).*

**5.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực.

- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là một mạng cáp quang đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu quy hoạch.

- Hiện hữu đã có hệ thống thông tin liên lạc chạy dọc đường Nguyễn Huệ khi triển khai thực hiện dự án, đối với đoạn đi qua khu vực dự án quy hoạch sẽ được cải tạo ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với quy định về tiêu chí đô thị loại II.

- Tuyến cáp nội bộ trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp, hộp cáp).

- Mạng lưới cáp thông tin liên lạc trong khu quy hoạch chủ yếu sử dụng loại cáp có dầu chống ẩm đặt trong ống PVC đi ngầm.

- Các tuyến ống chính được đi dưới vỉa hè trong khu vực thiết kế. Các tuyến cáp đồng từ hộp cáp đưa tới từng nhà và công trình sẽ được đi luồn trong ống PVC đặt dưới phần hoàn thiện của vỉa hè.

- Những vị trí lắp đặt ống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính thích hợp chôn sâu 1,2m trong đất. Căn cứ vào số thuê bao ở từng khu vực sẽ xác định dung lượng, vị trí tủ cáp ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

- Tổng chiều dài tuyến thông tin liên lạc đi ngầm là: 3.998,78m.

**6. Tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật:**

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 phải theo quy định (m) của bảng sau:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Loại đường ống** | **Đường ống cấp nước** | **Cống thoát nước thải** | **Cống thoát nước mưa** | **Cáp điện** | **Cáp thông tin** | **Kênh mương thoát nước, tuy-nen** |
|
| **Khoảng cách theo chiều ngang** | | | | | | |
| Đường ống cấp nước | 0,5 | 1,0 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1,5 |
| Cống thoát nước thải | 1 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,5 | 1,0 |
| Cống thoát nước mưa | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,5 | 1,0 |
| Cáp điện | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,5 | 2,0 |
| Cáp thông tin | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | - | 1,0 |
| Tuynel, hào kỹ thuật | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 1 | - |
| **Khoảng cách theo chiều ngang** | | | | | | |
| 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 |  |
| Cáp điện | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,5 |  |
| Cáp thông tin | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | - |  |

# **PHẦN III**

# **ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)**

**I. PHẦN MỞ ĐẦU:**

**1. Giới thiệu sự cần thiết phải lập báo cáo ĐMC:**

- “Môi trường có tầm quan trọng đặc biệt đối với đời sống của con người, sinh vật và sự phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của đất nước, dân tộc và nhân loại” điều này đã được khẳng định đầu tiên trong Luật Bảo vệ môi trường .

- Quan điểm môi trường trong lành và phát triển vền 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 những vấn đề được phân tích trên cho thấy việc lập báo cáo ĐMC đối với các dự án đầu tư là cần thiết.

**2. Mục đích:**

- Thực hiện bảo vệ Môi trường theo Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường, Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CPngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điềucủa các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trườngvà quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường.

- Thực hiện quy định đánh giá tác động môi trường theo yêu cầu tại Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh Hậu Giang Ban hành Quy định về bảo vệ môi trường trên đại bàn tỉnh Hậu Giang.

- 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.

**3. Các căn cứ lập báo cáo:**

- Luật bảo vệ Môi trường ngày 23 tháng 06 năm 2014;

- Luật Tài nguyên nước ngày 20 tháng 5 năm 2012;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch gày 20 tháng 11 năm 2018;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

- Nghị định số [18/2015/NĐ-CP](https://thukyluat.vn/vb/nghi-dinh-18-2015-nd-cp-bao-ve-danh-gia-moi-truong-chien-luoc-danh-gia-tac-dong-moi-truong-410a9.html" \o "Nghị định 18/2015/NĐ-CP" \t "_blank) ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

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

- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 04/2015/TT-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

- Thông tư số 25/2019/TT-BTNMT ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 40/2019/NĐ-CPngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điềucủa các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ môi trườngvà quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;

- Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh Hậu Giang Ban hành Quy định về bảo vệ môi trường trên đại bàn tỉnh Hậu Giang.

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành:

* QCVN 05:2013/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 trong môi trường không khí;
* QCVN 07:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại;
* QCVN 08:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;
* QCVN 09:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất;
* QCVN 14:2008/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;
* QCVN 19:2009/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về khí thải công nghiệp đối với bụi và các chất vô cơ;
* QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

**4. Phạm vi và giới hạn ĐMC:**

Phạm vi toàn khu đất quy hoạch.

**5. Phương pháp ĐMC:**

Phương pháp liệt kê.

**II. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG HIỆN TRẠNG:**

**1. Môi trường nền:**

- Các điều kiện tự nhiên trong khu quy hoạch mang tính chất chung của vùng Hậu Giang. Đây là vùng đất tương đối bằng phẳng, hiện tại khu đất chủ yếu là đất ruộng, vườn và một phần nhỏ dân cư sống dọc theo kênh rạch và dọc theo các trục đường hiện hứu.

- Ô nhiễm đất hiện trạng xảy ra chủ yếu do quá trình canh tác, nguồn nước đọng, ao tù và xả thải từ các hộ dân sống trong khu vực làm ô nhiễm đất và sẽ chảy theo nước mặt và làm ô nhiễm các mực thủy cấp, nông dược hữu cơ cũng có thể làm ô nhiễm đất và sinh khối. Nước thải, rác thải từ các hộ dân đang sinh sống trong các khu vực xung quanh dự án vứt bỏ bừa bải và chưa được xử lý.

**2. Các hệ sinh thái:**

* Không khí: mát mẽ, hiện tại phương tiện lưu thông với lưu lượng chưa cao nên ít gây ô nhiễm do khói bụi. Trong giai đoạn hiện tại các chỉ tiêu cơ bản về chất lương môi trường không khí như: tiếng ồn, nồng độ bụi, nồng độ dioxytnitơ (NO2), nồng độ dioxyt lưu huỳnh (SO2) còn trong giới hạn cho phép của tiêu chuẩn Việt Nam 5949,5937-1995.
* Nước mặt: hiện tại khu vực quy hoạch không tiếp cận trực tiếp với hệ thống sông rạch chính nên nguồn nước mặc chủ yếu là nước mưa và nước chảy theo các kênh nhánh vào khu vực quy hoạch.
* Nước ngầm: Mực nước ngầm mạch nông trung bình từ 1 - 1,5m, 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.
* Đời sống - xã hội: Trong khu đất quy hoạch hiện trạng chịu ảnh hưởng khoảng 138 căn nhà, do đó khi triển khai dự án cần giành quỹ đất và sớm đầu tư xây dựng khu tái định cư để ổn định đời sống vật chất và tinh thần người dân trong khu vực không bị ảnh hưởng nhiều.
* Cảnh quan và các di tích: trong khu vực dự án không có công trình tôn giáo, di tích hay công trình mang lại giá trị cảnh quan trong dự án.

**3. Tình hình ô nhiễm hiện trạng:**

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 đô thị, tiếng ồn giao thông.

**4. Thực trạng quản lý và kiểm soát môi trường:**

Do hiện trạng là vùng đô thị, nên đã có những chương trình cụ thể để quản lý và kiểm soát môi trường nhằm chống ô nhiễm và mất cân bằng sinh thái.

Hiện nay, khu vực quy hoạch chịu sự quản lý và kiểm soát chung của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản dưới luật có liên quan đến môi trường.

**III.** **DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG TRONG KHU QUY HOẠCH:**

Khu đất quy hoạch đa phần được chuyển từ đất nông nghiệp thành đất dân cư đô thị, có sức tập trung dân cư đông, do đó sẽ có nhiều tác động làm thay đổi cơ bản môi trường khu quy hoạch:

* Xây dựng các công trình nhà ở, công trình công cộng.
* Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, điện, nước.

**1. Các tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng trong dự án:**

* Một số công tác chính có thể tác động tiêu cực tới môi trường như sau:
* Lập lán 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, làm đường giao thông 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 lững 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 khoẻ 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.

**2. Các tác động sau khi thực hiện xong dự án:**

* Đường giao thông mở nhiều sẽ gây ô nhiễm môi trường trong quá trình xây dựng, tương lai không thể tránh khỏi ô nhiễm tiếng ồn và khói bụi.
* Vấn đề nước thải và chất thải sinh hoạt sẽ trở thành nan giải, đòi hỏi phải có biện pháp thu gom và xử lý hiệu quả nhất.
* Nhà ở liền kề sẽ làm giảm mật độ cây xanh trong khu ở, cần bố trí các mảng xanh mới để bù lắp lại các mảng xanh mất đi.
* Mật độ cây xanh trong khu quy hoạch đạt được yêu cầu cây xanh tối thiểu sẽ góp phần cân bằng sinh thái và tạo môi trường phát triển bền vững.

**3. Tổ chức thực hiện:**

Cần nghiên cứu và có giải pháp xử lý cụ thể đối với từng nguyên nhân gây ô nhiễm cho môi trường nước và không khí trong khu dân cư.

**IV. CÁC NGUYÊN TẮC CƠ BẢN GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG:**

* Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường thiên nhiên của khu vực khu dân cư thì cần phải nghiên cứu tiến hành các giải pháp sau:
* Khu vực xây dựng phải đảm bảo về mật độ cây xanh, các công trình phải thiết kế đảm bảo về chống ồn, chóng nóng.
* Bắt buộc các công trình xây dựng phải có bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trong nhà.
* Tất cả các công trình phải nối cống trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài, không cho tình trạng nước chảy tràn trên mặt hoặc tự thấm vì khu vực là khu dân cư đô thị tập trung.
* Tổ chức vị trí thu rác trên các tuyến đường trong khu nhà ở, công trình công cộng, tổ chức các đội thu gom rác và làm vệ sinh rác túc trực quét dọn vào các buổi sáng hoặc chiều, thu gom vận chuyển đến các điểm tập kết rác; đưa đến bãi rác tập trung của tỉnh để xử lý, khuyến khích việc phân loại rác tại nguồn.

**V. CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHI THI CÔNG.**

* 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 ốn và khói bụi.

**VI. CÔNG TÁC GIÁO DỤC, TUYÊN TRUYỀN VÀ CÁC ĐỊNH CHẾ PHÁP LUẬT.**

* Cần tổ chức công tác giáo dục, tuyên truyền để nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong cộng đồng 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 bảo vệ môi trường đã được Quốc hội thông qua và có định chế xử phạt nghiêm minh đối với người cố ý gây ô nhiễm môi trường cũng như hình thành tổ chức giám sát và xử phạt các vi phạm gây ô nhiễm môi trường.

# **PHẦN IV**

# **THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

**I. CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN:**

* Điểm nhấn kiến trúc:

+ Điểm nhấn kiến trúc thứ nhất: là dãy nhà vườn dọc theo trục đường Nguyễn An Ninh,với tầng cao xây dựng từ 02-03 tầng. Trong quá trình triển khai xây dựng, khuyến khích thực hiện theo các mẫu nhà trong hồ sơ thiết kế đô thị cho đồng bộ.

+ Điểm nhấn kiến trúc thứ hai là dãy nhà được bố trí dọc theo đường số 2 (theo bản vẽ thiết kế đô thị), khi triển khai thực hiện dự án, cần đầu tư xây dựng nhà để bán cho đồng bộ và phù hợp với quy định hiện hành, với tầng cao xây dựng 3-4 tầng.

- Điểm nhấn cảnh quan: là khu công viên cây xanh và dãy cây xanh, mặt nước dọc theo các kênh Thống Nhất. Tại những khu vực này sẽ được trồng cây xanh vườn hoa, bố trí đường đi dạo bộ, hồ cảnh quan, tiểu cảnh, các tiện ích công cộng như các sân thể thao, ghế đá nghỉ chân, dụng cụ thể dục và khu vực sân chơi cho trẻ nhỏ. Đối với khu vực dọc bờ kênh cần xây dựng hệ thống kè cảnh quan đô thị. Tại đây phục vụ cho việc sinh hoạt cho công đồng dân cư trong dự án, các hoạt động thể dục thể thao, vui chơi giải trí, qua đó góp phần giữ gìn và tăng giá trị công đồng cho khu dân cư.

**II. CHIỀU CAO XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH:**

Chiều cao công trình toàn khu dự án được quy định trong quy hoạch chi tiết, đề xuất tầng cao theo các khu chức năng cụ thể như sau:

+ Khu nhà ở liên kế: có mật độ xây dựng ≤ 85%, chiều cao xây dựng 01 - 04 tầng, tầng trệt cao 4,2m, các tầng lầu cao 3,6m.

+ Khu Nhà ở biệt thự: có mật độ xây dựng ≤ 70 %, chiều cao xây dựng 02 - 03 tầng, tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m.

+ Khu Nhà ở Tái định cư: có mật độ xây dựng ≤ 100 %, chiều cao xây dựng 01 - 04 tầng, tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m.

+ Khu Nhà ở xã hội: Đối với nhà ở chung cư: mật độ xây dựng ≤ 60%, chiều cao xây dựng: ≤ 4 tầng. Đối với nhà ở liên kế: mật độ xây dựng ≤ 100 %, chiều cao xây dựng 01 - 02 tầng, tầng trệt cao 4,2m, tầng lầu cao 3,6m.

+ Khu Nhà ở tự cải tạo: mật độ xây dựng theo QCVN 01:2021/BXD, chiều cao cao xây dựng 01 - 04 tầng, tầng trệt cao 4,2m, các tầng lầu cao 3,6m.

**III. KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH TRÊN CÁC TUYẾN PHỐ:**

- Khoảng lùi xây dựng bao gồm: khoảng lùi phía trước, phía sau, mặt bên nhà và được quy định cụ thể theo bản đồ quy hoạch giao thông.

+ Nhà ở liền kề: khoảng lùi xây dựng phía trước nhà 3m, phía sau và mặt bên nhà không bố trí khoảng lùi.

+ Nhà ở biệt thự phố: khoảng lùi xây dựng phía trước nhà 5m, phía sau và mặt bên nhà không quy định (tùy theo thiết kế cụ thể, sao cho phù hợp với mật độ xây dựng).

+ Nhà ở Tái đinh cư: không bố trí khoảng lùi.

+ Nhà ở tự cải tạo: không quy định (tùy theo diện tích lô đât, thiết kế cụ thể, sao cho phù hợp với mật độ xây dựng).

+ Nhà ở xã hội: Đối với nhà ở liên kế: không bố trí khoảng lùi. Đối với nhà ở chung cư: không quy định (tùy theo thiết kế cụ thể, sao cho phù hợp với mật độ xây dựng).

**IV. KHOẢNG ĐƯỢC PHÉP NHÔ RA CỦA CÔNG TRÌNH SO VỚI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG:**

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, trong khoảng không từ cao độ 3,5m so với cao độ vỉa hè.

**V. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC:**

* Hình thức kiến trúc: kiến trúc chủ đạo là dạng kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống.
* Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất lịch sử của đô thị, cảnh quan thiên nhiên của khu vực đô thị sông nước nên gam màu chủ đạo cho công trình chủ yếu là các gam màu lạnh, sáng, kết hợp với gam màu nóng chiếm tỷ lệ nhỏ để làm điểm nhấn cho một vài vị trí trong công trình.
* Vật liệu xây dựng sử dụng chủ yếu trong công trình là bê tông xi măng, gạch ốp lát, gỗ, nhôm, sắt và kính…

**VI. HỆ THỐNG CÂY XANH VỈA HÈ.**

* Đường Nguyễn An Ninh, đường D12, đường N2 và đường Nguyễn Huệ, đề xuất trồng cây Sao, Cây Dầu. Thảm cỏ dưới gốc cây trồng cỏ Chỉ, cỏ Đậu Phộng, cỏ Lá Gừng, cỏ Nhung Nhật, hoa Mười Giờ.
* Các tuyến đường còn lại trong dự án đề xuất trồng các loại cây có hoa như: Bằng Lăng, Phượng, Cẩm Lai, Sứ Ngọc Lan. Thảm cỏ dưới gốc cây trồng cỏ Chỉ, cỏ Đậu Phộng, cỏ Lá Gừng, cỏ Nhung Nhật, hoa Mười Giờ.

- Tại khu vực công viên cây xanh: đề xuất trồng các loại cây có hoa chen lẫn với các loại cây tạo bóng mát.

# **PHẦN V**

# **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

- Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nguyễn Huệ, phường IV, thành phố Vị Thanh nhằm mục đích hình thành khu dân cư đô thị mới, hài hòa với tổng thể chung của toàn khu vực đô thị, phát triển một cách khách quan, bền vững, khả thi, tạo ra bước chuyển biến mới cho thành phố Vị Thanh nói chung và Khu đô thị trung tâm hành chính tỉnh ủy nói riêng.

- Nội dung quy hoạch đã đề ra được các nội dung yêu cầu định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan và sự kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận. Đây là cơ sở quản lý đầu tư phát triển đô thị, tạo cảnh quan, góp phần tăng thêm vẻ mỹ quan đô thị; đồng thời nâng cao môi trường sống xanh, sạch, đẹp cho nhân dân.

- Qua các nội dung nêu trên, kính trình phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh, UBND thành phố Vị Thanh thẩm định, phê duyệt, làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo đặc biệt là việc triển khai đầu tư xây dựng./.

*Cần Thơ, ngày tháng năm 2022*

**Người viết thuyết minh**