

# THUYẾT MINH

## ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

### QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

### KHU ĐÔ THỊ BẮC LONG XUYÊN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG BÌNH ĐỨC – THÀNH PHỐ LONG XUYÊN  
TỈNH AN GIANG

----- ☆ ☆ ☆ -----

#### CHƯƠNG I.

#### LÝ DO VÀ CƠ SỞ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

##### **I. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch:**

UBND tỉnh An Giang đã chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư của dự án “Khu Đô thị Bắc Long Xuyên” tại Quyết định số: 63/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2022. Do khi triển khai thực tế đầu tư dự án Nhà đầu tư kết hợp Sở Tài Nguyên – Môi Trường xác nhận có một phần đất công nằm trong ranh dự án, nên chủ đầu tư xin điều chỉnh quy hoạch 1/500 tách phần đất nói trên khỏi ranh dự án cho nhà nước quản lý, khai thác. Để chủ đầu tư có cơ sở triển khai dự án cần phải đáp ứng các thủ tục pháp lý, đó là lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực đầu tư dự án.

##### **II. Căn cứ pháp lý lập quy hoạch:**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị

định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ, về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 31/12/2019;

Căn cứ Văn bản số 1835/SXD-QH ngày 15/5/2016 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 762/QĐ-UBND ngày 06/4/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa đầu tư dự án Khu đô thị Bắc Long Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 20/7/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Văn bản số 3492/SXD-QH ngày 16/10/2020 của Sở Xây dựng An Giang về việc thỏa thuận Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 1941/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Căn cứ Quyết định số 63/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa đầu tư dự án Khu đô thị Bắc Long Xuyên;

### **III. Mục tiêu lập điều chỉnh quy hoạch 1/500:**

- Làm chính xác và cụ thể hóa các chức năng bố trí trong khu quy hoạch.
- Xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật: qui mô, vị trí đầu nối đáp ứng cho phạm vi dự án và khu vực có liên quan.
- Làm cơ sở cấp đất, cấp phép xây dựng và quản lý kiến trúc cảnh quan.

### **IV. Tính chất:**

Là khu đô thị mới phía Bắc thành phố Long Xuyên, với hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ.

**CHƯƠNG II**  
**ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH**

----- ☆☆☆ -----

**I. VỊ TRÍ, ĐẶC ĐIỂM KHU ĐẤT:**

**1. Vị trí giới hạn và Qui mô:**

**1.1. Vị trí giới hạn:** Cặp đường vào bãi rác cũ thuộc phường Bình Đức, với tứ cận:

- Phía Bắc giáp: đường giao thông và đất công do nhà nước quản lý.
- Phía Nam giáp: giáp bãi rác Long Xuyên và đất dân.
- Phía Đông giáp: đất dân.
- Phía Tây giáp: công viên cây xanh và đường giao thông;

**2.2. Qui mô điều chỉnh cục bộ:**

- Diện tích điều chỉnh: 4.225 m<sup>2</sup> (Lô A, lô B, lô I)

**2. Đặc điểm tự nhiên khu vực lập quy hoạch:**

**2.1. Đặc điểm địa hình:** Khá bằng phẳng có vài hầm nuôi cá sâu, cao trình tự nhiên +1,0m; đất ao - 4,84m, đất thổ cư + 2,7m ÷ 3,3m.

**2.2. Đặc điểm địa chất:** Phần lớn là đất nông nghiệp, một ít thổ cư và ao hầm.

**2.3. Đặc điểm khí tượng thủy văn:** Chịu ảnh hưởng lũ, năm cao nhất + 3,0m (năm 2011), cần san nền vượt lũ.

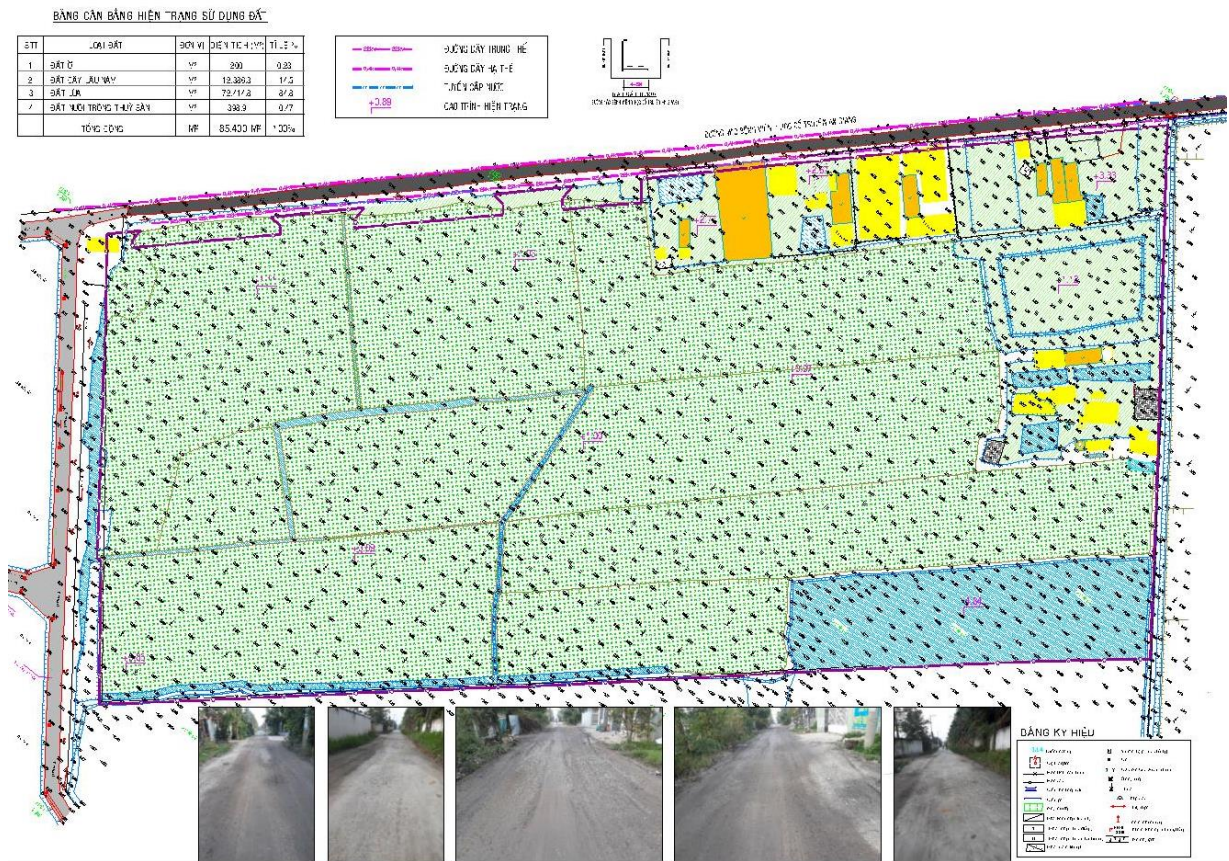
**II. HIỆN TRẠNG CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC:** Khu vực quy hoạch có 25 căn nhà

- Bán kiên cố : 8 căn
- Nhà tạm : 17 căn

**III. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT:**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở	200	0,23
2	Đất lâu năm	12.386,3	14,5
3	Đất lúa	72.414,8	84,8
4	Đất nuôi trồng thủy sản	398,9	0,47
<b>Tổng</b>		<b>85.400</b>	<b>100,0</b>

PHƯỜNG BÌNH ĐỨC - THÀNH PHỐ LONG XUYÊN - TỈNH AN GIANG  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 KHU ĐÔ THỊ BẮC LONG XUYÊN  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG KIẾN TRÚC CẢNH QUAN & HẠ TẦNG KỸ THUẬT**



### BẢNG ĐỒ HIỆN TRẠNG

#### IV. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

1. **San nền:** Đã san lấp mặt bằng đến cao trình +3.100 (CĐQG).
2. **Giao thông:** Có đường cấp phối vào bãi rác cũ rộng 4m - 5m.
3. **Cấp điện:** Điện lưới trung + hạ thế vào khu bãi rác cũ.
4. **Cấp nước:** Đường ống  $\Phi 60$  cấp đường vào khu bãi rác cũ.
5. **Rác thải:** Chưa thu gom (chưa có nhà ở và tiện ích đô thị).
6. **Thoát nước mưa:** Đang được đầu tư hệ thống thu gom.

#### V. PHÂN TÍCH - ĐÁNH GIÁ:

##### 1. Thuận lợi:

- Khu vực không có nhà kiên cố
- Bãi rác đóng cửa, Tỉnh đang đầu tư công trình cấp đô thị và làm đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền ngang khu vực.

##### 2. Khó khăn:

- Khu vực cấp bãi rác trước đây còn hoang sơ.

**CHƯƠNG III**  
**NỘI DUNG NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH**



**I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH:**

**1. Quy mô:**

- Tổng diện tích điều chỉnh : 4.225 m<sup>2</sup>. (Lô A, lô B, lô I)

**2. Mục tiêu lập quy hoạch:** Điều chỉnh cục bộ theo Quyết định số: 63/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2022.

**3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:** Tuân thủ theo các quy chuẩn, quy phạm Việt Nam hiện hành. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch được định hướng theo đô thị loại I.

**3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được xác định theo định hướng đô thị loại I:**

- Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội của đồ án: Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Được xem xét cụ thể trong quá trình triển khai lập quy hoạch để phù hợp với điều kiện thực tế và nhu cầu phát triển của từng khu vực, phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

**3.2. Một số chỉ tiêu cụ thể:**

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở:</b>		
	- Đất đơn vị ở bình quân	m <sup>2</sup> /người	15 ÷ 28
	- Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
	- Đất công trình công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 1,5
	- Đất công trình giáo dục (mầm non)	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,7
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị:</b>		
<b>2.1</b>	<b>Các tiêu chuẩn về giao thông</b>		
	- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt (Q cấp)	Lít/người/ngđ	≥ 80
	- Nước tiêu cây, rửa đường	% Q cấp	≥ 8
	- Nước thất thoát, rò rỉ	% tổng lượng nước	≤ 15
	- Nước chữa cháy: Theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD ban hành theo Thông tư số 01:2020/TT-BXD ngày 06/4/2020		
<b>2.3</b>	<b>Cấp điện</b>		
	- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwh/người/năm	1.100 ÷ 2.100
<b>2.4</b>	<b>Thoát nước và vệ sinh môi trường</b>		
	- Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% Q cấp	≥ 80
	- Lượng CTR phát sinh	Kg/người/ngày	1,3
	- Tỷ lệ thu gom CTR	%	100

## II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH:

### 1. Điều chỉnh các lô nền:

#### Trong đó:

► **LÔ A:** được bố trí với tứ cận tiếp giáp với các trục đường D6, D7, N3, Đường vào Bệnh viện Y học Cổ truyền An Giang.

- Diện tích : **1.302 m<sup>2</sup>**
- Ký hiệu : **A**
- Số nền : **13 nền**
- Mật độ xây dựng : **100%**
- Tầng cao tối đa : **5 tầng**

CHUNG LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC (M)
<b>LÔ A</b>		<b>1.302</b>	<b>13</b>	
<b>NHÀ PHỐ LIÊN KẾ</b>	A1 (nền góc)	268,97	1	33 x 9,6
	A2 - A3	180	2	5 x 18
	A4 (nền góc)	82	1	5 x 18
	A5	75,0	1	5 x 23
	A6	75,0	1	5 x 22.5
	A7	75,0	1	5 x 22.1
	A8	75,0	1	5 x 21.7
	A9	75,0	1	5 x 21.2
	A10	75,0	1	5 x 20.8
	A11	75,0	1	5 x 20.3
	A12 (nền góc)	97	1	5 x 19.9

► **LÔ B:** được bố trí tiếp giáp với các trục đường D6, N1, D5, Đường vào Bệnh viện Y học Cổ truyền An Giang.

- Diện tích : **1.777 m<sup>2</sup>**
- Ký hiệu : **B**
- Số nền : **16 nền**
- Mật độ xây dựng : **100%**
- Tầng cao tối đa : **5 tầng**

CHUNG LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC (M)
<b>LÔ B</b>		<b>1.777</b>	<b>16</b>	
<b>NHÀ PHỐ LIÊN KẾ</b>	B1 (nền góc)	188,74	1	7.5 x 30,5
	B2	177,5	1	5 x 30,5
	B3 - B5	270	3	5 x 18
	B6 (nền góc)	82	1	5 x 18
	B7	90,0	1	5 x 18

	B8	90,0	1	5 x 18
	B9	90,0	1	5 x 18
	B10	90,0	1	5 x 18
	B11	90,0	1	5 x 18
	B12 (nền góc)	77,0	1	5 x 18
	B13 - B15	255	3	5 x 17

➤ **LÔ I:** bố trí tiếp giáp đường vào Bệnh viện Y học cò truyền, đường N1, đường D5, cấp công trình thương mại – dịch vụ.

- Diện tích : **1.146m<sup>2</sup>**
- Ký hiệu : I
- Số nền : 10 nền
- Mật độ xây dựng : 80%
- Tầng cao tối đa : 5 tầng

CHUNG LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC (M)
<b>LÔ I</b>		<b>1146</b>	<b>10</b>	
<b>NHÀ PHỐ LIÊN KẾ</b>	I1	117,06	1	8,4 x 15
	I2	75	1	5 x 15
	I3 - I7	600	5	5 x 24
	I8 (nền góc)	160	1	6 x 24
	I9	85	1	5 x 17
	I10 (nền góc)	108,7	1	5,6 x 17



## 2. Bảng cân bằng sử dụng đất:

### BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
A/	ĐẤT NHÀ PHỐ LIÊN KẾ (435 NỀN)	37.181	43,54
B/	ĐẤT CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC (TRƯỜNG MẪU GIÁO)	5.000	5,85
C/	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	2.000	2,34
D/	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH	6.411	7,51
	- Công viên tập trung	5.540	
	- Cây xanh + Bể xử lý nước thải	871	
E/	ĐẤT GIAO THÔNG	34.808	40,76
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>85.400</b>	<b>100,00</b>



### BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHIA LÔ



# CHƯƠNG V

## ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

----- ☆☆☆ -----

### I. PHẦN MỞ ĐẦU:

#### 1. Phạm vi và nội dung nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược:

Phạm vi và giới hạn đánh giá môi trường chiến lược trong Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bao gồm các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch chi tiết như: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

#### 2. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện đánh giá môi trường chiến lược:

##### *2.1. Lý do và sự cần thiết phải lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược:*

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ 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 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 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. “Đánh giá môi trường chiến lược là một nội dung của đồ án quy hoạch xây dựng, được thực hiện đồng thời trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng”.

##### *2.2. Mục đích của báo cáo đánh giá môi trường chiến lược:*

- Nhằm xác định những ảnh hưởng tiềm năng đến môi trường, xã hội và sức khỏe của dự án và cung cấp cho những người làm quyết định sự tính toán về những mối quan hệ mật thiết của nó.

- Cho phép đưa ra một quyết định mang tính môi trường hơn.

- Đảm bảo cho sự phát triển bền vững của khu đô thị đang được quy hoạch nói riêng và thành phố nói chung.

##### *2.3. Các căn cứ lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược:*

- Bản đồ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng AB&C lập;

- Các bản đồ liên quan do Chủ đầu tư cung cấp;

- Các thông tin cần thiết về hiện trạng môi trường khu vực quy hoạch;

- Các văn bản quy phạm pháp luật của nhà nước:

+ Luật Bảo vệ môi trường được Quốc hội thông qua ngày 23/06/2014 và chính thức có hiệu lực từ ngày 01/01/2015;

+ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

+ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 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 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của 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 và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường;

+ Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

+ Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

+ Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 20/04/2015 của Chính phủ về việc quản lý chất thải và phế liệu;

+ Nghị định số 155/2016/NĐ-CP ngày 18/11/2016 của Chính phủ về xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

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

+ Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/05/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

+ Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc Quy định về quản lý chất thải nguy hại.

+ Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về quản lý chất thải rắn xây dựng;

+ Thông tư số 02/2018/TT-BXD ngày 06/02/2018 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và chế độ báo cáo công tác bảo vệ môi trường ngành xây dựng.

+ Quyết định số 57/2017/QĐ-UBND ngày 31/8/2017 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định quản lý hoạt động thoát nước và xử lý nước thải trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Các Quy chuẩn Việt Nam:

+ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng QCVN 01:2019/BXD;

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

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

+ QCVN 14:2008/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

+ QCVN 07:2009/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại.

+ QCVN 05:2013/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 hại trong không khí xung quanh.

+ QCVN 26:2010/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

### **3. Phương pháp đánh giá môi trường chiến lược:**

Các phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện đánh giá môi trường chiến lược và lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược, như sau:

- Phương pháp khảo sát hiện trường
- Phương pháp kế thừa và tổng hợp tài liệu
- Phương pháp phân tích hệ thống
- Phương pháp so sánh
- Phương pháp nhận dạng
- Phương pháp đánh giá nhanh

## **II. CÁC VẤN ĐỀ VÀ MỤC TIÊU MÔI TRƯỜNG CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN QUY HOẠCH:**

### **1. Các vấn đề môi trường chính:**

- Trên cơ sở nghiên cứu quan điểm, mục tiêu và phương hướng phát triển khu vực quy hoạch, các vấn đề môi trường cốt lõi được nhận diện là:

- + Chất lượng không khí, tiếng ồn;
- + Chất lượng nước (mặt, ngầm), cây xanh;
- + Thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn;
- + Tai biến địa chất (sạt lở đất, ngập úng);
- + Tác động của biến đổi khí hậu;

- Các vấn đề cần được đánh giá đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- + Tiêu chuẩn chất lượng nước;
- + Chỉ tiêu cây xanh, mặt nước;
- + Tiêu chuẩn chất lượng không khí, tiếng ồn;
- + Tỷ lệ thu gom chất thải rắn;
- + Tiện nghi môi trường;

## 2. Mục tiêu môi trường:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang cần đạt các mục tiêu môi trường đã được nêu trong các văn bản quy phạm pháp luật, định hướng, chiến lược, kế hoạch hành động, quy chuẩn và tiêu chuẩn liên quan đến môi trường, như một số chỉ tiêu chính ở bảng dưới đây:

*Các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu môi trường cần đạt*

TT	Các vấn đề môi trường chính	Xu hướng diễn biến môi trường	Mục tiêu môi trường
1	Chất lượng không khí	Ô nhiễm không khí	Đảm bảo chất lượng không khí đạt QCVN 05:2009/BTNMT
2	Tiếng ồn	Mức độ tiếng ồn trong khu vực quy hoạch	Đảm bảo mức độ tiếng ồn đạt QCVN 26:2010/BTNMT
3	Chất lượng nước	Ô nhiễm nước mặt	Đảm bảo chất lượng nước mặt đạt QCVN 08:2008/BTNMT
		Ô nhiễm nước ngầm	Đảm bảo chất lượng nước ngầm đạt QCVN 09:2008/ BTNMT
4	Phát triển cây xanh	Chỉ tiêu cây xanh	Đảm bảo diện tích cây xanh bình quân đạt QCXDVN 01/2019/BXD
5	Quản lý nước thải	Ô nhiễm nước thải	Đảm bảo 100% nước thải được xử lý đạt QCVN 14: 2008/BTNMT
6	Quản lý chất thải rắn (CTR)	Ô nhiễm môi trường do CTR	100% CTR sinh hoạt được thu gom và xử lý
7	Tai biến địa chất	Sạt lở sông rạch	Khu vực không tiếp cận sông rạch, không sạt lở.
		Ngập úng	San nền đến không còn tình trạng ngập úng trong khu vực quy hoạch
8	Thay đổi khí hậu	Thích ứng và giảm nhẹ các tác động do biến đổi khí hậu	Lồng ghép trong quy hoạch các giải pháp nhằm thích nghi và giảm nhẹ tác động do biến đổi khí hậu.
9	Chuyển đổi mục đích sử dụng đất	Ảnh hưởng đến phát triển nông nghiệp, đa dạng sinh học, ...	Lồng ghép trong quy hoạch sử dụng đất với định hướng sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.

Các vấn đề môi trường cốt lõi này sẽ được phân tích, đánh giá cụ thể khi phân tích hiện trạng, xu thế diễn biến trong hiện tại và dự báo diễn biến trong tương lai.

### **III. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG HIỆN TRẠNG:**

#### **1. Hiện trạng môi trường:**

Hiện trạng khu vực quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp (đất thổ cư, cây lâu năm, đất ruộng, ao hồ) chiếm khoảng 92,59% diện tích, nên môi trường không khí vẫn còn tốt, môi trường đất, môi trường nước trước đây do có bãi rác kề bên, hiện nay đã đóng cửa hơn 3 năm đây bậc lấp đất trồng cây xanh (cỏ) và có hệ thống thu gom nước quanh bãi chôn lấp đạt yêu cầu.

#### **2. Diễn biến môi trường hiện trạng:**

##### **2.1. Môi trường nước mặt:**

Hệ thống kênh rạch xung quanh khu vực quy hoạch hiện tại vẫn còn tương đối tốt. Trong khu quy hoạch có hệ thống thoát nước đang chuẩn bị đầu tư trên đường vào Bệnh viện Y học Cổ truyền thải nước mưa, nước thải qua bể xử lý nước thải, trong tương lai dân số tăng, xu hướng gia tăng sự ô nhiễm là không thể tránh khỏi.

##### **2.2. Môi trường không khí:**

- Môi trường không khí tại khu vực hiện tại vẫn còn tương đối tốt.
- Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại khu vực quy hoạch, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già.

##### **2.3. Tiếng ồn:**

Hiện tại, khu vực chưa có phát sinh tiếng ồn vượt mức cho phép. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng tuyến đường chính sẽ phát sinh tiếng ồn khá lớn.

##### **2.4. Quản lý nước thải:**

Tuy có thể chưa thực hiện quy hoạch nhưng nước thải từ bãi rác kề bên dù đã chôn lấp 3 năm cũng góp phần gây ô nhiễm môi trường nước ngầm. Lượng chất hữu cơ có trong nước thải làm cho lượng oxi hòa tan trong nguồn nước tiếp nhận bị tiêu thụ nhiều hơn. Chất thải rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại nguồn này xấu đi. Các chất dinh dưỡng như N, P có nhiều trong nước thải sinh hoạt chính là các yếu tố gây nên hiện tượng phú dưỡng hoá.

##### **2.5. Quản lý chất thải rắn:**

Rác thải hàng ngày của các hộ tự phát lân cận chưa được thu gom xử lý làm ô nhiễm cục bộ môi trường.

#### **3. Những vấn đề môi trường cần giải quyết:**



- Chất lượng môi trường nước.
- Vệ sinh môi trường: Nước thải, rác thải.
- Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn.

PHƯỜNG BÌNH ĐỨC - THÀNH PHỐ LONG XUYÊN - TỈNH AN GIANG  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ BẮC LONG XUYÊN  
**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG**



**BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG**

#### IV. ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ TÁC ĐỘNG VÀ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC MÔI TRƯỜNG CHO KHU QUY HOẠCH:

##### 1. Đánh giá mức độ tác động môi trường từ phương án quy hoạch:

Loại hình phát triển	Những công trình quy hoạch	Mức độ ảnh hưởng đến môi trường		Biện pháp khắc phục
		Có liên quan	Không liên quan	
Đầu tư cơ sở hạ tầng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng khu dân cư;</li> <li>- Trung tâm thương mại - dịch vụ;</li> <li>- Trường mẫu giáo;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bụi, tiếng ồn</li> <li>- Rác thải sinh hoạt</li> </ul>	Tai nạn giao thông	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng tuyến đường phù hợp với tiêu chuẩn giao thông.</li> <li>- Trong quá trình thi công cần có biện pháp bảo vệ, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.</li> </ul>
	Xây dựng hệ thống thoát	Bùn thải	Suy giảm	Áp dụng các biện pháp xử

	nước thải dẫn về khu xử lý nước thải của Khu đô thị	ra sau quá trình xử lý	môi trường đất	lý nước thải hiệu quả đạt tiêu chuẩn từ các khu dân cư, trường mẫu giáo, trung tâm thương mại - dịch vụ,...
Xử lý nước thải	Xây dựng trạm xử lý nước thải với công suất 872m <sup>2</sup> đặt ngầm ở khu cây xanh sau dãy nhà lô H nằm trên đường N7, xử lý đạt yêu cầu đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường D7	Bùn thải Nước thải Tiếng ồn	Suy giảm môi trường đất	Áp dụng giải pháp bề xử lý ngầm để giảm thiểu tiếng ồn và cảnh quan vườn hoa.
Phát triển đô thị	- Khu nhà phố liên kế (với 435 nền) - Trường mẫu giáo - Thương mại - Dịch vụ	Rác thải Nước thải Tiếng ồn	Cảnh quan thiên nhiên Nước thải Không khí	- Phân loại rác thải dễ phân hủy và khó phân hủy ngay tại nguồn. - Trồng nhiều loại cây xanh có chức năng xử lý môi trường. - Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong cộng đồng.

## 2. Các giải pháp cụ thể nhằm phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động môi trường:

Để phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện, nhóm chuyên gia môi trường đã cùng với các chuyên gia quy hoạch đưa ra một số giải pháp và được lồng ghép vào các giải pháp quy hoạch xây dựng cụ thể như sau:

- Quy hoạch sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai: Quy hoạch sử dụng đất thực hiện đúng mục đích, quy mô và tuân thủ chặt chẽ tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã quy định trong các quy hoạch chuyên ngành phù hợp với quy hoạch chung. Các khu chức năng trong đồ án được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và phân đợt xây dựng hợp lý, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng. Đặc biệt do vị trí dự án cạnh trục đường chính cận khu trung tâm, cần có sự lồng ghép quy hoạch sử dụng đất vào quy hoạch này; Tỷ lệ diện tích cây xanh, mặt nước chiếm 7,41% tổng diện tích quy hoạch, phù hợp với Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Tuân thủ quy định về chỉ giới bảo vệ, giao thông và khoảng cách an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: Đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải cục bộ các trục giao thông chính.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu và thực tế thoát nước của khu liên kề có liên quan đến khu quy hoạch (phải làm công hợp thu nước cho khu liên kề).

+ Hệ thống thu gom và xử lý nước thải, rác thải: thu gom và đưa về trạm xử lý rác khu xử lý rác Bình Hòa.

+ Giao thông: hệ thống giao thông nội bộ được kết nối với định hướng đường chính trong quy hoạch chung và đảm bảo qui mô đường đô thị loại 1.

+ Cấp nước: 100% hộ dân được cấp nước sạch từ Nhà máy cấp nước của Thành phố Long Xuyên.

### **3. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:**

Cần có các biện pháp quản lý chất thải phát sinh theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành:

- *Quản lý nước thải:* trong giai đoạn đầu, nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, được thu gom về trạm xử lý của khu quy hoạch qua hệ thống ống HDPE xử lý đạt QCVN 14:2008/ BTNMT ở trạm xử lý cục bộ trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố Long Xuyên.

- *Quản lý rác thải:* Tổ chức thu gom rác từ các thùng chứa rác tiêu chuẩn có nắp đậy rồi chuyển đến bãi rác thành phố Bình Hòa.

- *Kiểm soát ô nhiễm không khí:*

+ Tổ chức thực hiện trồng cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan bao quanh các tuyến đường nội bộ của khu vực quy hoạch;

+ Giáo dục ý thức người dân tuân thủ quy định trong tham gia giao thông;

+ Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án trong khu vực quy hoạch.

+ Áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 đối với các phương tiện tham gia giao thông đường bộ. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch (điện, xăng sinh học E5, Khí thiên nhiên nén CNG, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, ...); và Tuân thủ quy định về chỉ giới bảo vệ giao thông.

- *Kiểm soát ô nhiễm nước mặt:*

+ Quản lý việc xả thải vào nguồn tiếp nhận;

+ Quản lý việc thu gom rác từ các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác vào kênh rạch, hệ thống cống thoát nước.

+ Có kế hoạch cải tạo, làm sạch nạo vét định kỳ hồ ga và các miệng xả.

#### **4. Các giải pháp khắc phục cho khu vực xung quanh khu quy hoạch:**

- Xử lý triệt để các họng xả thải của Khu đô thị Bắc Long Xuyên và các tuyến thu nước của một phần khu vực liền kề đang xả vào khu quy hoạch.
- San nền đến cao trình +2.80m bằng cao độ san lấp của Khu dân cư liền kề để tương thích với toàn khu vực.

### **V. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ QUAN TRẮC MÔI TRƯỜNG:**

#### **1. Chương trình quản lý môi trường:**

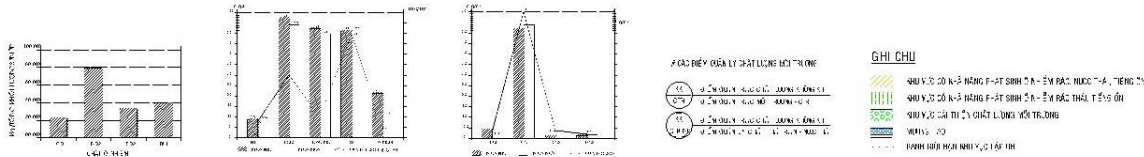
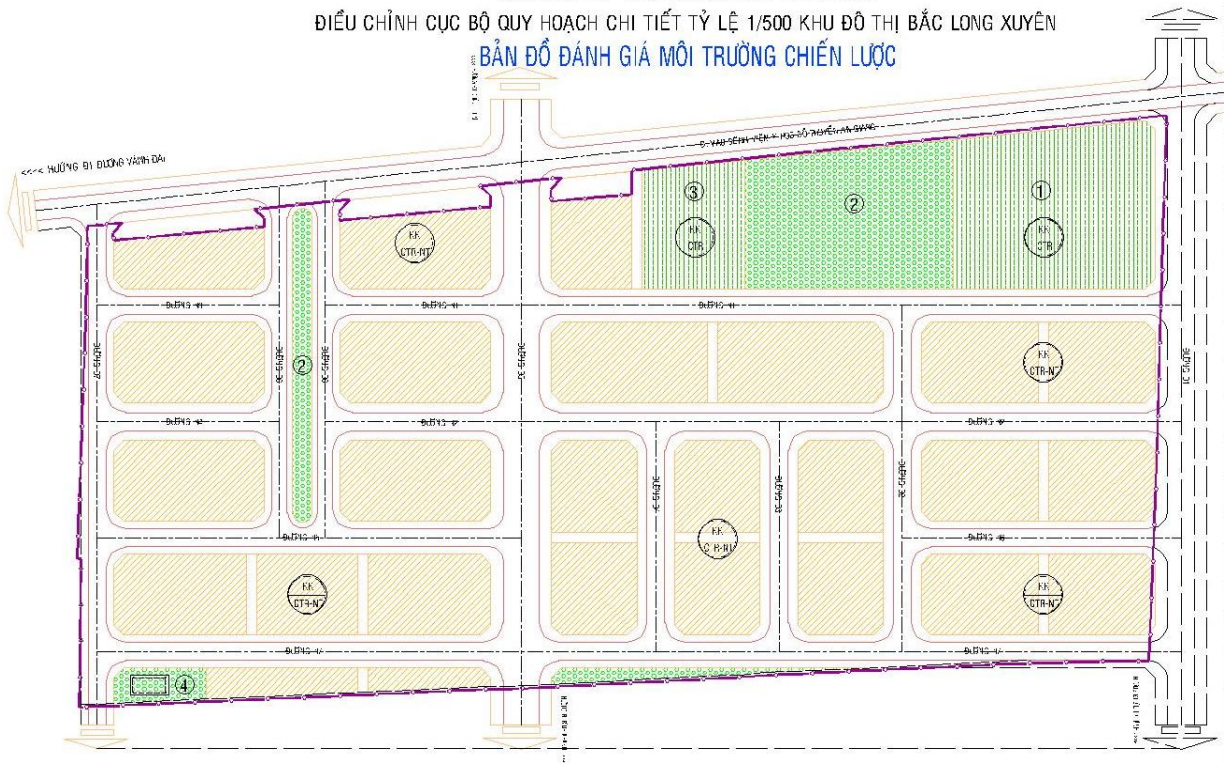
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang là đơn vị chủ trì công tác quản lý môi trường đối với các dự án trong khu quy hoạch. Đối với các dự án lập báo cáo đánh giá tác động môi trường sẽ do Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định.
- Các chủ dự án phải định kỳ lập báo cáo giám sát chất lượng môi trường gửi các cơ quan chức năng xem xét (Bộ TN&MT, Sở TN&MT, UBND thành phố Long Xuyên).
- Sở TN&MT có chức năng kiểm tra đột xuất sự tuân thủ quy định bảo vệ môi trường của các cơ sở và xử phạt khi có vi phạm.

#### **2. Chương trình quan trắc môi trường:**

- Chương trình quan trắc môi trường trong khu vực quy hoạch sẽ được thực hiện dưới hai cấp độ:
  - + Chương trình quan trắc do Sở TN&MT thực hiện nhằm phục vụ cho công tác quan trắc định kỳ và xây dựng báo cáo hiện trạng môi trường của Tỉnh.
  - + Chương trình quan trắc do Chủ dự án thực hiện đối với từng dự án dưới hình thức giám sát môi trường định kỳ trong suốt quá trình xây dựng và vận hành được quy định trong báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt. Báo cáo giám sát định kỳ phải gửi đến các cơ quan chức năng theo dõi (Bộ TN&MT, Sở TN&MT, Phòng TNMT Long Xuyên). Chương trình cụ thể (chỉ tiêu quan trắc, tần suất, thời gian địa điểm) sẽ tùy thuộc vào từng dự án.
- Một số định hướng chung cho chương trình quan trắc môi trường:
  - + Đối với chương trình quan trắc của các đô thị, Sở TN&MT Tỉnh cần lập đề án nghiên cứu xây dựng mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường Tỉnh nói chung.
  - + Mạng lưới quan trắc chất lượng không khí: cần bố trí đủ các trạm nền vùng, trạm nền đô thị, các trạm tại nguồn phát thải (ven đường giao thông,...).
  - + Mạng lưới quan trắc chất lượng nước mặt và nước ngầm: Cần bố trí các trạm đo tại các cửa xả khu đô thị, các vị trí đầu vào nhà máy cấp nước.
  - + Mạng lưới quan trắc chất lượng đất: đặt vị trí đo tại các khu đất có mục đích sử dụng khác nhau (đất ở đô thị, đất thương mại dịch vụ).



PHƯỜNG BÌNH ĐỨC - THÀNH PHỐ LONG XUYẾN - TỈNH AN GIANG  
 ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ BẮC LONG XUYẾN  
**BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**



**BẢN ĐỒ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC**



## **CHƯƠNG VI**

### **KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN**

----- ☆☆☆-----

Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được điều chỉnh trên cơ sở yêu cầu của nhiệm vụ quy hoạch được duyệt đã thông qua ban ngành và Thường trực UBND thành phố Long Xuyên theo Quyết định số: 63/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư ngày 12 tháng 01 năm 2022.

Đề nghị Phòng Quản lý đô thị xin ý kiến thỏa thuận Sở Xây dựng tổ chức thẩm định, trình UBND thành phố phê duyệt làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.