

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH CHI TIẾT

(Hồ sơ trình phê duyệt)

KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỜNG IV,
THÀNH PHỐ VỊ THANH

NĂM: 2024

THUYẾT MINH
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU TÁI ĐỊNH CƯ PHƯỜNG IV, THÀNH PHỐ VỊ THANH

- 1. Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh.
- 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: Kts Trần Kỳ Khoa
 - Chủ trì: Kts Nguyễn Trung Quân
 - Nhóm thiết kế: Kts Tào Nguyên Thịnh
Kts Lê Quang Duy
Ks Phan Huỳnh Tuân
Ks Dương Tấn Tài
Ks Trương Anh Tú
 - Thể hiện: Kts Tào Nguyên Thịnh
 - Quản lý kỹ thuật: Kts Trần Kỳ Khoa

CHỦ ĐẦU TƯ
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

Vị Thanh, ngày tháng 9 năm 2024
TRƯỞNG PHÒNG

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ
XÂY DỰNG THÁI THỊNH

Cần Thơ, ngày tháng 9 năm 2024
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trung Tính

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	5
I. LUẬN CHỨNG LẬP QUY HOẠCH:	5
1. Lý do sự cần thiết lập quy hoạch:	5
2. Các cơ sở pháp lý:.....	6
3. Nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:	8
4. Các nguồn tài liệu, số liệu:	8
PHẦN I	9
PHẠM VI, QUY MÔ, ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT	9
I. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI	9
II. ĐẶC ĐIỂM THIÊN NHIÊN:	9
1. Địa hình - địa mạo:	9
2. Thủy văn:	10
3. Địa chất công trình:	10
4. Khí hậu và cảnh quan thiên nhiên:	10
4.1. Khí hậu:	10
4.2. Cảnh quan thiên nhiên:	11
II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG:	11
1. Hiện trạng sử dụng đất:	11
2. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan:	13
3. Tình hình dân cư:	14
5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:	15
6. Hiện trạng môi trường:	17
III. NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ CỤ THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU:	18
1. Nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết:.....	18
2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cụ thể hóa quy hoạch phân khu:	18
IV. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT	19
1. Đánh giá tổng quan các tiềm năng và nguồn lực thực hiện:.....	19
2. Thế mạnh:	20
3. Điểm yếu:.....	20
4. Cơ hội:	20
5. Thách thức:	20
PHẦN II	21
MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH	21
I. Mục tiêu và quan điểm lập quy hoạch:	21
II. Tính chất khu vực lập quy hoạch:	22
III. Định hướng phát triển được xác định tại quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực lập quy hoạch:	23
1. Định hướng phát triển theo đồ án quy hoạch chung.....	23
2. Định hướng phát triển theo đồ án quy hoạch phân khu.....	24
PHẦN III	26
CÁC NỘI DUNG QUY HOẠCH	26
I. CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN:	26
1. Tên đồ án quy hoạch:.....	26
2. Các chỉ tiêu cơ bản áp dụng lập quy hoạch:	26
2.1. Dự báo quy mô dân số:.....	26
a. Dân số hiện trạng:	26
b. Dân số dự báo:.....	27

b.1 Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng:	27
b.2 Theo đồ án quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040:	27
b.3 Theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt:	27
2.2. Các chỉ tiêu chính của đồ án:	29
3. Cơ cấu quy hoạch:	32
II. NỘI DUNG QUY HOẠCH:	32
1. Ý tưởng phương án quy hoạch:	32
2. Nội dung cập nhật điều chỉnh theo góp ý và Kết luận tại các cuộc họp thông qua quy hoạch và họp Ban chấp hành Đảng bộ thành phố:	33
3. Quy hoạch sử dụng đất:	33
4. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:	34
5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:	40
5.1. Quy hoạch giao thông:	40
5.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:	42
5.3. Quy hoạch Cấp nước:	44
5.4. Thoát nước mưa:	45
5.5. Thoát nước sinh hoạt:	47
5.6. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:	49
5.7. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:	49
5.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:	53
PHẦN IV	56
ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC (ĐMC)	56
I. PHẦN MỞ ĐẦU:	56
1. Giới thiệu sự cần thiết phải lập báo cáo ĐMC:	56
2. Mục đích:	56
3. Các căn cứ lập báo cáo:	57
4. Phạm vi và giới hạn ĐMC:	58
II. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG HIỆN TRẠNG:	58
1. Môi trường nền:	58
2. Các hệ sinh thái:	58
3. Tình hình ô nhiễm hiện trạng:	59
4. Thực trạng quản lý và kiểm soát môi trường:	59
III. DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG TRONG KHU QUY HOẠCH:	59
IV. CÁC BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG KHI THI CÔNG.	
60	
VI. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ NHẪM PHÁT TRIỂN MÔI TRƯỜNG BỀN VỮNG	65
PHẦN V	71
THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	71
I. CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN:	71
1. Điểm nhấn kiến trúc:	71
2. Điểm nhấn cảnh quan:	72
II. CHIỀU CAO, KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRÊN CÁC TUYẾN PHỐ:	
73	
III. BỘ PHẬN CÔNG TRÌNH ĐƯỢC PHÉP NHÔ QUÁ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ:	75
IV. HÀNG RÀO, CÔNG	76
V. HÌNH KHỐI, MÀU SẮC, HÌNH THỨC KIẾN TRÚC CHỦ ĐẠO CỦA CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC:	76
VI. TRANG TRÍ ĐÔ THỊ :	78
PHẦN VI	80
SUẤT ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN	80
PHẦN VII	82

PHẦN MỞ ĐẦU

I. LUẬN CHỨNG LẬP QUY HOẠCH:

1. Lý do sự cần thiết lập quy hoạch:

Thành phố Vị Thanh trung tâm tỉnh lỵ của Hậu Giang, là đô thị loại II thuộc tỉnh Hậu Giang, là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội và an ninh - quốc phòng của tỉnh Hậu Giang. Vì vậy thành phố Vị Thanh giữ vai trò chủ đạo trong định hướng phát triển kinh tế - xã hội của toàn tỉnh.

Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường IV, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh) được phê duyệt từ năm 2005, từ đó đến nay đồ án này là cơ sở pháp lý để quản lý cấp giấy phép xây dựng, quản lý việc đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý nhận thấy còn tồn tại một số vấn đề chưa đáp ứng đầy đủ được yêu cầu phát triển bền vững của đô thị, chưa phù hợp với thực trạng phát triển của địa phương. Đặc biệt là khi đồ án Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 đã được UBND tỉnh Hậu Giang phê duyệt tại 908/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 đã xuất hiện thêm nhiều yếu tố mới, yêu cầu mới cần có sự thay đổi về cấu trúc các khu chức năng vị trí, quy mô sử dụng đất trong khu vực. Qua rà soát, có một số nội dung như: *Mặt cắt lộ giới đường 19 tháng 8, cao độ san lấp, trạm xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, cấp nước,...* chưa phù hợp so với các quy định hiện hành (do phê duyệt từ năm 2005 thời điểm chưa có Quy chuẩn XĐVN 01:2008 và QCXĐVN 01:2021) và cần bổ sung các bản đồ quy hoạch, đánh giá hiện trạng địa hình, hiện trạng sử dụng đất... do gặp rất nhiều khó khăn và trở ngại trong triển khai đầu tư dự án.

Hiện nay, thành phố Vị Thanh đã và đang được đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, đầu tư về hạ tầng xã hội và đang triển khai nhiều dự án phải thực hiện thu hồi đất, nhu cầu bố trí nền tái định cư như: Dự án Mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam - Tiểu dự án Thành phố Vị Thanh; Đường Hòa Bình nối dài; Nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Huệ; Mở rộng Cụm công nghiệp - Tiểu thủ công nghiệp; Trường THCS Châu Văn Liêm, phường IV; Kè gia cố và nâng cấp mặt đê Xà No đoạn từ cầu 6 Thước đến cầu Ba Voi và một số dự án khác. Trong thời gian gần đây, tốc độ phát triển kinh tế và đô thị hóa trên địa bàn thành phố Vị Thanh phát triển ngày càng tăng vọt, trong quá trình đầu tư và phát triển đô thị, phải di dời giải toả nhiều hộ dân, khoảng 413 nền chưa được bố trí, vì vậy việc quy hoạch khu tái định cư và dân cư phục vụ cho các hộ dân bị ảnh hưởng là cần thiết góp phần giải quyết vấn đề tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất do bị ảnh hưởng bởi các dự án trên địa bàn và hình thành khu dân cư văn minh hiện đại, đảm bảo cho người dân an cư lập nghiệp, ổn định sản xuất.

Vị trí dự án Khu tái định cư, phường IV, thành phố Vị Thanh cũng đã được

UBND tỉnh Hậu Giang thống nhất triển khai thực hiện dự án tại Công văn số 210/UBND-NCTH ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc giao chủ đầu tư các dự án để thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định.

Việc phải lập đồ án quy hoạch chi tiết (*trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường IV, thị xã Vị Thanh*) để đầu tư các công trình nhà ở, giáo dục, công cộng, công viên - cây xanh,... phục vụ Khu tái định cư phù hợp với mục tiêu, chỉ tiêu sử dụng đất và tính chất khu đô là rất cần thiết và cấp bách, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án.

Với mục tiêu xây dựng đồng bộ và hoàn chỉnh về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khai thác triệt để quỹ đất công hiện hữu, đáp ứng nhu cầu về đất ở phục vụ tái định cư cho các dự án đã và đang triển khai, góp phần tích cực vào Chương trình phát triển nhà ở của thành phố Vị Thanh nói riêng và tỉnh Hậu Giang nói chung được phê duyệt tại Kế hoạch số 195/KH-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Hậu Giang, điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang giai đoạn 2021- 2025.

Theo nội dung Thông báo số 31/TB-VP.HĐND&UBND ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố về Kết luận của Phó chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Việt Dũng tại cuộc họp xin ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV, thì việc điều chỉnh là hết sức cần thiết. Do đó, UBND thành phố Vị Thanh đã thống nhất chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV tại Quyết định số 898/UBND ngày 22 tháng 3 năm 2024.

Qua các nội dung nêu trên, nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong việc đầu tư thực hiện dự án Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh, việc phải lập đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh là phù hợp với mục tiêu, chỉ tiêu sử dụng đất và tính chất dự án là rất cần thiết, để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án.

2. 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 ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Thông tư 04/2022/TT- BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- 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 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD Ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD Ban hành kèm Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của UBND tỉnh Hậu Giang 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 12/6/2019 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 1134/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị phường IV - Vị Tân, thành phố Vị Thanh;

- Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc cho chủ trương điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh;

- Căn cứ Thông báo số 75/TB-VP.HĐND&UBND ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Phan Vĩnh Lộc tại cuộc họp đóng góp phương án quy hoạch chi tiết

Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh;

- Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2024 của UBND thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh;

- Quyết định số 20/QĐ-PQLĐT ngày 13 tháng 8 năm 2024 của phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh;

- Nội dung Hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố ngày 22 tháng 8 năm 2024 (Biên bản số 112-BB/TU ngày 22 tháng 8 năm 2024 về Hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố nhiệm kỳ 2020-2025);

- Kết quả lấy ý kiến cộng đồng ngày 23 tháng 8 năm 2024 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh (Báo cáo số 204/ BC.QLĐT ngày 6 tháng 9 năm 2024 của phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh);

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

3. Nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

- Bản đồ quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040;

- Bản đồ quy hoạch phân khu đô thị phường IV - Vị Tân, thành phố Vị Thanh;

- Bản đồ địa chính phường IV, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang;

- Bản đồ quy hoạch chi tiết các dự án lân cận;

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch.

- Một số tài liệu liên quan khác.

4. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Quy hoạch tỉnh Hậu Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040.

- Các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội do địa phương và các cơ quan liên quan cung cấp.

- Niên giám thống kê năm 2020, 2021, 2022, 2023.

- Số liệu điều tra, khảo sát hiện trạng;

- Tài liệu, số liệu quy hoạch ngành có liên quan;

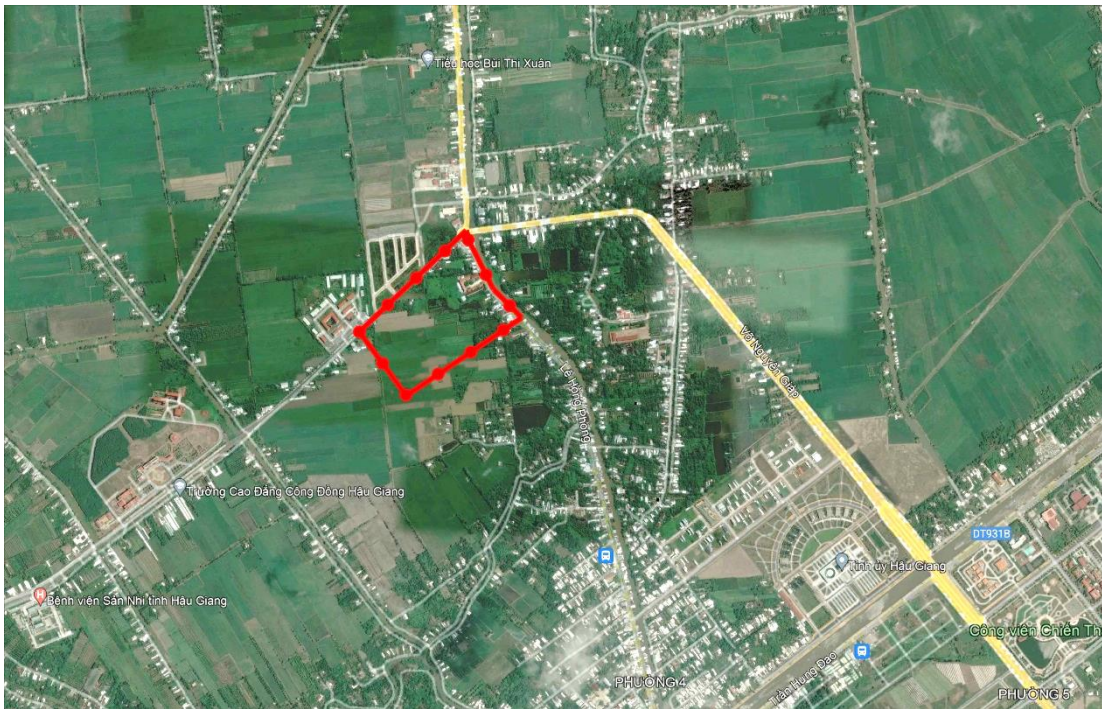
PHẦN I

PHẠM VI, QUY MÔ, ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT

I. VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI.

Khu vực quy hoạch có diện tích 18,06ha, nằm trên địa bàn khu vực 7, phường IV, thành phố Vị Thanh, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: giáp đường Lê Hồng Phong.
- Phía Tây Bắc: giáp đường 19 Tháng 8 (Khu thương mại và dân cư Vị Tân do Công ty Cổ phần Liên Minh làm chủ đầu tư).
- Phía Tây Nam: giáp đất dân (hết đường dự mở D10 theo quy hoạch phân khu).
- Phía Đông Nam: giáp đất dân (hết đường dự mở số 32 theo quy hoạch phân khu).



Sơ đồ vị trí khu đất lập quy hoạch trích từ bản đồ vệ tinh

II. ĐẶC ĐIỂM THIÊN NHIÊN:

1. Địa hình - địa mạo:

- Khu đất lập quy hoạch có địa hình khá bằng phẳng, bị chia cắt nhiều bởi kênh rạch, ao mương là điểm đặc trưng của đồng bằng sông Cửu Long. Địa hình khu đất quy hoạch đa phần là đất ruộng vườn, một phần nhỏ là đất ao mương, nhà ở, và đường nhựa 8m., địa hình tương đối bằng phẳng.

- Cao độ tự nhiên thay đổi từ -0,8m đến 1,60m, cao độ trung bình mặt đất tự nhiên +0,45m (so với cao độ Hòn Dấu).

2. Thủy văn:

- Thủy văn chịu ảnh hưởng trực tiếp điều kiện thủy văn của kênh xáng Xà No và hệ thống sông rạch vùng đồng bằng, bên cạnh đó chịu ảnh hưởng của triều cường và lũ nông.

- Chế độ dòng chảy chính trên sông, rạch: mùa kiệt bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, lưu lượng nước trên sông rạch thấp, tuy nhiên dưới tác động của thủy triều thì thông thường toàn bộ diện tích canh tác nông nghiệp vẫn được cung cấp đủ nước. Mùa lũ, bắt đầu khoảng tháng 8 và kết thúc vào tháng 11, chịu ảnh hưởng trực tiếp của dòng lũ từ Sông Xà No, Sông Cái Tur, cộng với chế độ thủy triều, lượng mưa gây ra tình trạng ngập úng cục bộ tại những khu vực trũng; mùa lũ mặt khác cung cấp nhiều nguồn lợi thủy sản, lượng phù sa dồi dào tạo nhiều thuận lợi cho việc phát triển nông nghiệp.

- Thủy triều biển Đông: chế độ bán nhật triều với 2 kỳ triều cường (ngày 1 và 15 âm lịch) và 2 kỳ triều kém (ngày 7 và 23 âm lịch) trong mỗi tháng, thời gian mỗi kỳ kéo dài 2-3 ngày. Biên độ triều chênh lệch khá lớn nên có tác dụng lớn trong việc tưới tiêu cho hầu hết diện tích đất đai trên địa bàn.

- Mực nước ngầm ở tầng sâu khoảng 300 - 400m không có nước ngọt hoặc có nhưng bị nhiễm phèn và mặn.

- 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 sông Xà No năm 2018 là + 0,75m.

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

3. 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.

4. Khí hậu và cảnh quan thiên nhiên:

4.1. Khí hậu:

- Thành phố Vị Thanh nằm trong vòng đai nội chí tuyến Bắc bán cầu, gần xích đạo; có khí hậu nhiệt đới gió mùa, chia thành hai mùa rõ rệt. Mùa mưa có gió Tây Nam từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô có gió Đông Nam từ tháng 12 đến tháng 4 hàng năm.

- Nhiệt Độ:

+ Nhiệt độ bình quân năm 26,7°C.

+ Nhiệt độ trung bình tháng thấp nhất 24,4°C.

+ Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất 28,4°C.

+ Nhiệt độ thấp tuyệt đối 19,7°C (tháng 12).

+ Nhiệt độ cao tuyệt đối 34,5°C (tháng 4).

- Mưa: Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 hàng năm, chiếm từ 92 - 97% lượng mưa cả năm. Lượng mưa ở Hậu Giang thuộc loại trung bình, khoảng 2.561,5mm/năm, lượng mưa cao nhất vào khoảng tháng 9.

- Độ ẩm: Ẩm độ tương đối trung bình trong năm phân hoá theo mùa một cách rõ rệt, chênh lệch độ ẩm trung bình giữa tháng ẩm nhất và tháng ít ẩm nhất khoảng 11%. Độ ẩm trung bình thấp nhất vào khoảng tháng 3 và 4 (77%) và giá trị độ ẩm trung bình trong năm là 82%.

- Tốc độ gió bình quân 1,8m/s.

4.2. Cảnh quan thiên nhiên:

Khu vực quy hoạch nằm ở vị trí trung tâm của Thành phố và các trục đường giao thông chính đi qua có cảnh quan thiên nhiên thông thoáng, giao thông rất thuận lợi.

II. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG:

1. Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu vực chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp... trên đất có trồng lúa và cây ăn quả như Chuối, Xoài; có một số nhà dân sinh sống dọc theo tuyến đường Lê Hồng Phong, đường 19 tháng 8.

- Địa hình: Địa hình khu vực chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp do đó khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, một số khu vực trũng, thấp tạo nên từ các kênh, rạch trong khu vực và ao Sen thuộc phần đất công.



Tổng thể hiện trạng dự án

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	CÔNG TRÌNH	ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
				XD (m ²)	(%)
1	Đất xây dựng Nhà ở (trong đó: 34 căn tạm)	74	căn	8.409,16	4,66
2	Đất Trường THCS Hoàng Diệu	1	C.trình	2.077,60	1,15
3	Đất TT giáo dục thường xuyên	1	C.trình	1.032,18	0,57
4	Đất xây dựng Nhà văn hóa	1	C.trình	84,10	0,05
5	Đất mồ mã	2	cái	17,08	0,01
6	Đất ao hồ	2	cái	14.764,54	8,17
7	Đất giao thông nội bộ			285,00	0,16
8	Đất kênh mương			12.613,59	6,98
9	Đất ruộng lúa, vườn tạp			141.322,79	78,25
	TỔNG			180.606,040	100,00

2. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan:

**** Về cấu trúc phát triển:***

Khu vực Tái định cư phường IV có thể nhận diện cấu trúc phát triển với mô hình sau:

Tại khu vực mô hình cấu trúc phát triển chủ đạo theo mô hình đô thị tập trung, mật độ cao tại khu vực trung tâm và giảm dần ở khu vực ngoại vi; đồng thời, phát triển theo mô hình tuyến trên cơ sở khai thác các trục đường Lê Hồng Phong và giao thông kẹp các tuyến kênh tự nhiên; được hình thành bởi các trục không gian quan trọng:

(1) Trục không gian Đông Nam – Tây Bắc: đây là trục không gian hiện hữu quan trọng nhất, chạy xuyên suốt dọc khu vực lập quy hoạch: Phát triển từ trung tâm thành phố Vị Thanh theo tuyến giao thông kẹp kênh 62, kết nối với phường IV và xã Vị Tân.

(2) Trục không gian Tây Bắc – Đông Nam: Phát triển từ trung tâm giáo dục đào tạo dọc theo tuyến đường 19 tháng 8, kết nối phường IV, xã Vị Tân với khu vực Trung tâm phường V.

**** Về phân vùng không gian cảnh quan:***

Toàn khu vực nghiên cứu quy hoạch có thể phân ra 02 vùng cảnh quan đặc trưng gắn kết chặt chẽ với các thềm địa hình tự nhiên, đó là:

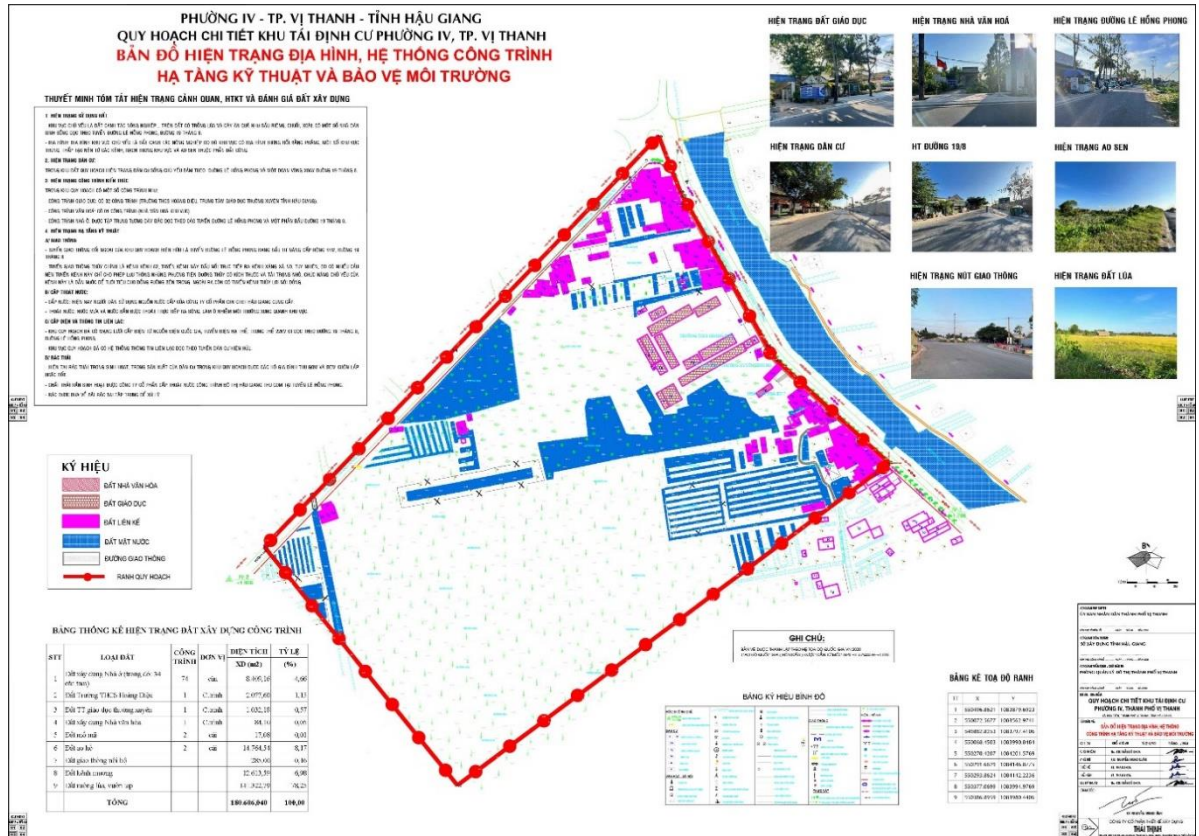
- Vùng không gian cảnh quan mặt nước: Bao gồm cảnh quan kênh 62 là vùng cảnh quan quan trọng có giá trị thoát nước, trữ nước, cải thiện vi khí hậu và tạo nét đặc trưng, riêng biệt cho đô thị >>> Cần bảo tồn, phát huy giá trị. Đồng thời gia tăng không gian mở, không gian xanh, công cộng và các trục không gian hướng ra vùng cảnh quan này để đưa không gian mặt nước hòa nhập, gắn bó chặt chẽ với đô thị.

- Vùng không gian cảnh quan khu vực xây dựng: Là các khu vực xây dựng các khu chức năng phát triển. Không gian cảnh quan của vùng có thể nhận diện rõ nét với 02 khu vực tương ứng với hình thái phát triển như sau:

+ Khu vực xây dựng phát triển dạng tập trung, mật độ cao ~ Khu nội thị

+ Khu vực xây dựng phát triển dạng phân tán, mật độ trung bình và thấp ~ Khu ngoại thị.

HỆ TRẠNG ĐỊA HÌNH VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT



3. Tình hình dân cư:

a. Hiện trạng nhà ở:

Trong khu đất quy hoạch hiện trạng dân cư sống chủ yếu bám theo đường Lê Hồng Phong và một đoạn vòng xoay đường 19 Tháng 8, với tổng số khoảng 74 căn nhà dân (trong đó có khoảng 34 căn nhà tạm).

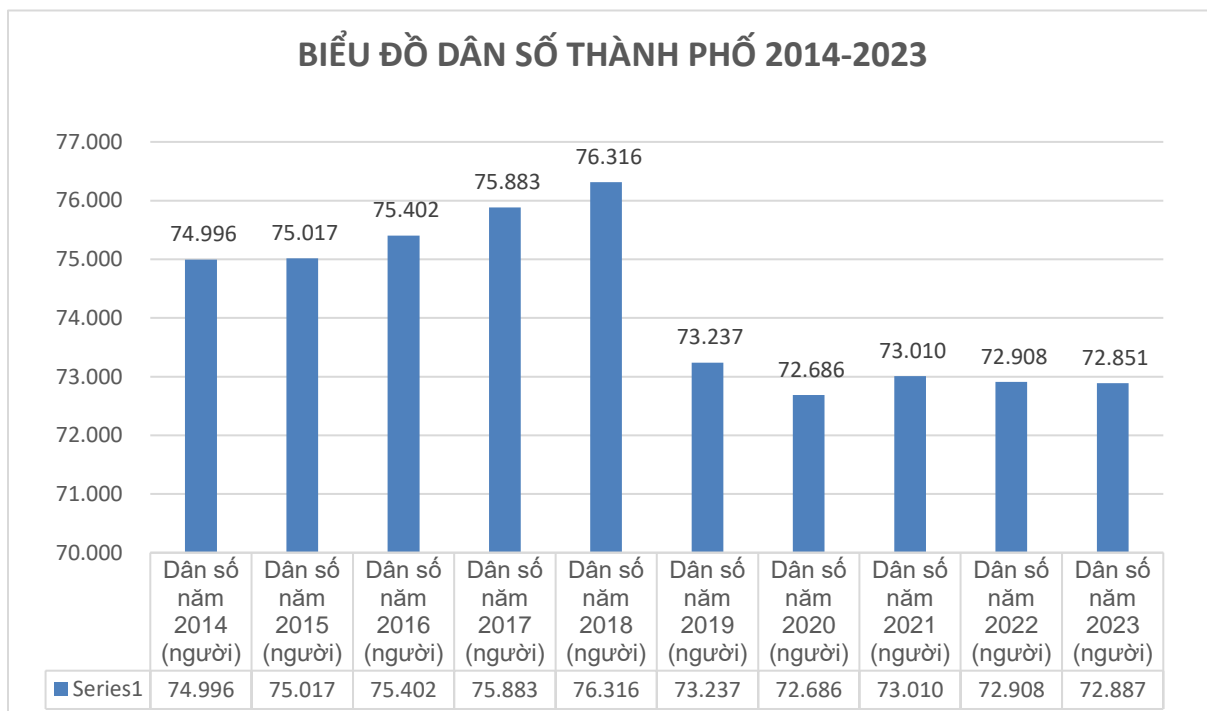


Hiện trạng các tuyến dân cư

b. Hiện trạng dân số:

- Theo Niên giám thống kê Thành phố Vị Thanh năm 2023: Quy mô dân số toàn thành phố 2023: 72.851 người. Dân số nội thị 44.001 người, dân số ngoại thị 28.886 người. Trong đó, dân số toàn Phường IV: 12.698 người, Mật số dân số 1.594 người/km².

- Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch: khoảng 300 người (*đánh giá sơ bộ theo mật độ dân số trung bình toàn phường và hiện trạng nhà dân*).



4. Hiện trạng công trình hạ tầng xã hội:

Trong khu quy hoạch có một số công trình như:

- Công trình giáo dục: có 02 công trình (Trường THCS Hoàng Diệu, Trung tâm giáo dục thường xuyên tỉnh Hậu Giang).

- Công trình văn hoá: có 01 công trình (Nhà văn hoá khu vực).

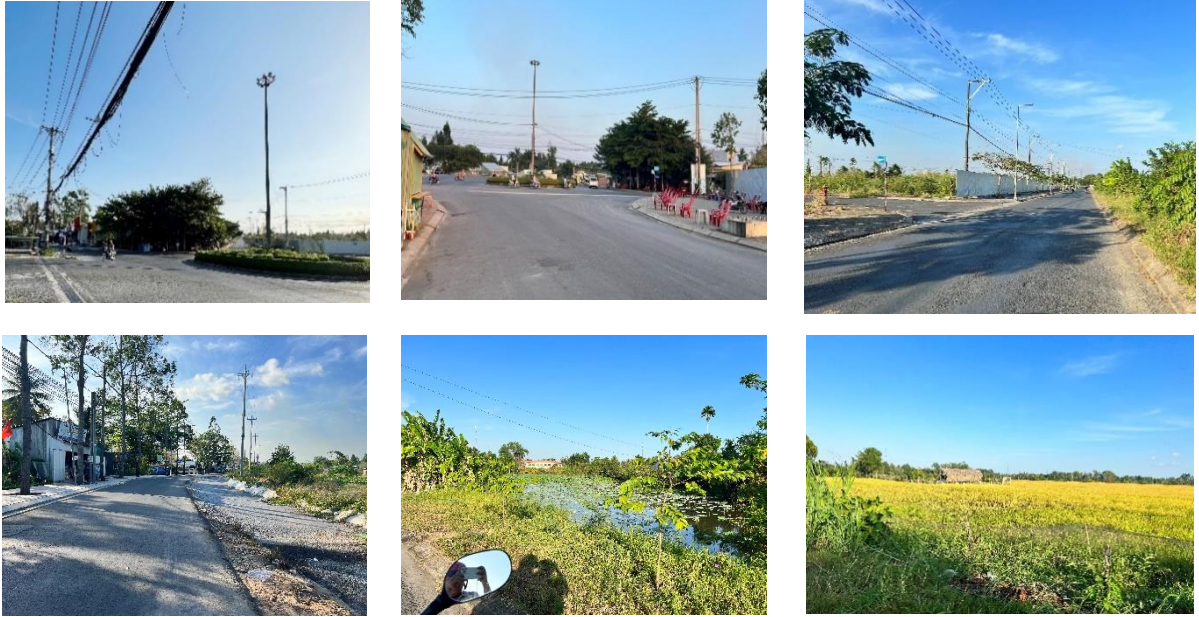
- Công trình nhà ở: được tập trung tương dày đặc dọc theo các tuyến đường Lê Hồng Phong và một phần đầu đường 19 tháng 8.

Các công trình công cộng và hạ tầng xã hội lân cận:

Hiện trạng trong phạm vi xung quanh khu quy hoạch (Cách khu quy hoạch bán kính 500m-1000m) có các công trình công cộng, hạ tầng xã hội đã được hình thành là cơ sở phục vụ tốt cho quá trình triển khai hình thành dự án như: Chợ xã Vị Tân (R150m), Trung tâm hành chính xã Vị Tân (R300m), Trường Cao đẳng Cộng đồng tỉnh Hậu Giang (R50m), Trường Mầm Non thực hành (1km), Trường Mầm Non Hoa Hồng (R300m), Trường Tiểu học Bùi Thị Xuân (R700m), Trường Tiểu học Him Lam (R750m), Trạm y tế xã Vị Tân,

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

a/ Giao thông:



Hiện trạng giao thông

- Tuyến giao thông đối ngoại của khu quy hoạch hiện hữu là tuyến đường Lê Hồng Phong đang đầu tư nâng cấp rộng 11m, đường 19 tháng 8.

- Tuyến giao thông thủy chính là kênh Kênh 62, tuyến kênh này đầu nối trực tiếp ra Kênh xáng Xà No. Tuy nhiên, do có nhiều cầu nên tuyến kênh này chỉ cho phép lưu thông những phương tiện đường thủy có kích thước và tải trọng nhỏ, chức năng chủ yếu của kênh này là dẫn nước để tưới tiêu cho đồng ruộng bên trong. Ngoài ra còn có tuyến kênh thủy lợi nội đồng.

b/ Cấp thoát nước:

- Cấp nước: Hiện nay người dân sử dụng nguồn nước cấp của Công ty Cổ phần CTN CTĐT Hậu Giang cung cấp.

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

c/ Cấp điện và thông tin liên lạc:

- Khu quy hoạch đã có mạng lưới cấp điện từ nguồn điện Quốc gia, tuyến điện hạ thế 0,4kv, trung thế 22kv đi dọc theo đường 19 tháng 8, đường Lê Hồng Phong.

- Khu vực quy hoạch đã có hệ thống thông tin liên lạc dọc theo tuyến dân cư hiện hữu.

d/ Rác thải:

- Hiện tại rác thải trong sinh hoạt, trong sản xuất của dân cư trong khu quy hoạch được các hộ gia đình thu gom và đem chôn lấp hoặc đốt.

- Chất thải rắn sinh hoạt được Công ty Cổ phần Cấp thoát nước Công trình đô thị Hậu Giang thu gom tại tuyến Lê Hồng Phong.

- Rác được đưa về bãi rác tại tập trung để xử lý.

6. Hiện trạng môi trường:

a. Chất lượng không khí

Chất lượng môi trường không khí tại các vị trí thuộc khu vực lập quy hoạch qua số liệu quan trắc các năm tương đối ổn định tốt, hầu như chưa vượt ngưỡng cho phép.

Kết quả quan trắc từ 2013 đến nay tại các khu vực quy hoạch cho thấy: Hàm lượng bụi tại các vị trí dao động từ 61,9 - 239,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ thấp hơn quy chuẩn cho phép. Hàm lượng bụi giữa các năm tại các vị trí không có sự chênh lệch nhiều và có xu hướng ngày càng giảm dần.

Mức độ ồn tại các vị trí quan trắc qua 5 năm gần nhất có giá trị xấp xỉ giới hạn cho phép, dao động từ 58,2 – 69,3 dBA, đạt QCVN 26:2010/BTNMT. Độ ồn không có sự chênh lệch nhiều qua các năm giữa các vị trí.

b. Chất lượng nước mặt

Chất lượng nước tại các điểm quan trắc tại Vị Thanh so sánh với QCVN 08:2008/BTNMT không phù hợp sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt, chỉ phù hợp dùng cho mục đích tưới tiêu hoặc mục đích khác với các thông số như BOD, COD, N-NH₄⁺, P-PO₄³⁻, TSS phần lớn ở các năm vượt giới hạn cột A2.

c. Ngập lụt

- Thời gian ngập từ 1- 2 tháng (khoảng tháng 9 đến 11 hàng năm). Thời gian ngập và mức độ ngập giữa các năm có sự biến đổi nhưng không lớn tuy ngập nhưng tiêu thoát nước nhanh do gần sông Xà No.

- Tuy nhiên lũ lụt cũng có mặt lợi là góp phần bồi đắp thêm phù sa cho diện tích sản xuất nông nghiệp, rửa phèn mặn và tàn dư của các loại thuốc hóa học sử dụng trong nông nghiệp và sản xuất khác như thuốc trừ sâu, bệnh,...

- Khu vực Trung tâm, trong quá trình xây dựng có tôn cao mặt bằng nên ít bị ngập, tuy nhiên những năm lũ lớn đầu nguồn kết hợp với mưa tại chỗ, cùng ảnh hưởng của thủy triều nên vẫn có nguy cơ ngập, cần chú ý cao trình nền trong xây dựng.

d. Xâm nhập mặn

Vào mùa khô từ tháng 3-4, nước mặn theo ngả sông Cái Lớn vào tới các xã Hỏa Tiến, Tân Tiến, Hỏa Lựu và xâm nhập sâu vào nội đồng theo các kênh rạch. Từ hơn 10 năm trở lại đây, do hệ thống đê và cống ngăn mặn khá hoàn chỉnh ở phía Tỉnh Kiên Giang, nên xâm nhập mặn đã giảm đáng kể. Hiện nay, vào những năm khô hạn kéo dài và kết hợp những đợt triều cường, xâm nhập mặn và tái xâm nhập mặn có thể tới xã Hỏa Tiến, Tân Tiến. Tình trạng xâm nhập mặn cũng tiến

sâu vào phường III, gây nên tình trạng nước nhiễm mặn trên các tuyến sông là nơi cung cấp nguồn nước ngọt cho sinh hoạt và đời sống của nhân dân...

7. Hiện trạng dự án đang triển khai:

Dự án Nâng cấp đô thị - Tiểu dự án thành phố Vị Thanh, đang thi công phân đường, kè kênh 62 trong phạm vi quy hoạch. Ngoài ra có dự án Khu thương mại và dân cư xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh do Công ty CP Liên Minh làm chủ đầu tư, kết nối vị trí khu đất lập quy hoạch. Khi dự án hình thành mở rộng đơn vị ở, để kết nối dự án với các khu vực khác của thành phố.

III. NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT VÀ CỤ THỂ QUY HOẠCH PHÂN KHU:

1. Nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết:

- Xác định ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết.
- Điều tra và đánh giá hiện trạng về tự nhiên, kỹ thuật, đất đai của khu đất quy hoạch.

- Lựa chọn các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp để thiết kế quy hoạch chi tiết kiến trúc, hạ tầng và công nghệ.

- Lập các phương án cơ cấu và quy hoạch chi tiết sử dụng đất có tính khả thi cao làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và thiết kế bản vẽ thi công các hạng mục công trình.

- Đưa ra các giải pháp cụ thể về quy hoạch không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật: Giao thông (hệ thống đường nội bộ, đường dạo, các mặt cắt đường, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ...) hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, san nền, vệ sinh môi trường...

- Xác định cụ thể các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất (tỷ lệ, thành phần các loại đất, các phân khu chức năng chủ yếu); các điều kiện kết nối đồng bộ với các đồ án quy hoạch chi tiết lân cận, giáp ranh đã được phê duyệt.

- Khu đô thị mới có không gian kiến trúc hài hòa, hiện đại, gắn với cảnh quan khu vực lân cận, với cơ sở hạ tầng và dịch vụ đồng bộ theo hướng phát triển bền vững và bảo vệ môi trường.

- Xác định hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và thực hiện việc xây dựng theo quy hoạch; đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt, làm cơ sở pháp lý cho Chính quyền địa phương và các đơn vị có chức năng quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cụ thể hóa quy hoạch phân khu:

- Trên cơ sở nghiên cứu hiện trạng và các công trình, dự án lân cận, tổ chức

không gian kiến trúc, cảnh quan đảm bảo sự khớp nối, gắn kết các khu chức năng và liên kết không gian khu vực theo diện - tuyến - điểm phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu của thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận phát triển đô thị theo quy hoạch chung được duyệt.

- Tổ chức không gian toàn khu là một tổng thể phối kết cảnh quan kiến trúc và cảnh quan tự nhiên của khu vực. Sử dụng lợi thế này để tổ chức các lô biệt thự, các khu nhà ở liền kề, khu shop house nhằm nâng cao giá trị của khu đô thị.

- Với tính chất là khu tái định cư nên không gian xây dựng cần tập trung, khối công trình lớn tạo điểm nhấn, ấn tượng thị giác, đặc biệt tại các vị trí trung tâm của khu đô thị.

- Khu vực lõi vào chính khu đô thị được nhấn mạnh bằng công chào mang tính biểu tượng. Phối kết hợp các đường dạo, cây xanh trong dự án để nổi bật khối tích công trình chính

- Hệ thống kênh nước cảnh quan kết nối các khu ở, ngắm cảnh, vui chơi thể thao... tạo không gian xanh cho dân cư đô thị. Trục cảnh quan được chú trọng thiết kế về cây xanh, mặt nước, kiến trúc công trình thân thiện, độc đáo với các họa tiết và hình khối có đặc trưng riêng cho khu vực. Hệ thống giao thông tổ chức mạch lạc và chặt chẽ với nhau qua các khu chức năng, tạo không gian xuyên suốt thành trục không gian liên kết các khu ở và công trình dịch vụ.

IV. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP CÁC VẤN ĐỀ CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT

1. Đánh giá tổng quan các tiềm năng và nguồn lực thực hiện:

- Có vị trí địa lý tiềm năng để tạo các động lực phát triển, thuận lợi về kết nối giao thông chính đô thị như đường Lê Hồng Phong, đường 19 tháng 8, tiếp giáp dự án Khu du lịch Hồ Đại Hàn, dự án Khu thương mại và dân cư xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh do Công ty CP Liên Minh đang thi công.

- 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, kết nối giữa các khu chức năng trong khu vực rất thuận lợi.

- Tính chất khu đất lập quy hoạch là một trong các tiêu chí tính toán đô thị loại II của Thành phố Vị Thanh, cần phải tập trung nguồn lực để xây dựng.

- Khu đất quy hoạch phần lớn là đất ruộng, vườn thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện dự án và không làm ảnh hưởng nhiều đến đời sống của người dân.

- Trong phạm vi khu quy hoạch và xung quanh khu quy hoạch (*Cách khu quy hoạch bán kính 500m-1000m*) có các công trình công cộng, hạ tầng xã hội đã được hình thành là cơ sở phục vụ tốt cho quá trình triển khai hình thành dự án như: Chợ xã Vị Tân (R150m), Trung tâm hành chính xã Vị Tân (R300m), Trường Cao đẳng Cộng Đồng tỉnh Hậu Giang (R950m), Trường Mầm Non Thực Hành (1km), Trường Mầm non Hoa Hồng (R300m), Trường Tiểu học Bùi Thị Xuân (R700m), Trường Tiểu học Him Lam (R750m), Trạm y tế xã Vị Tân.

- Khu đất quy hoạch tiếp giáp, kết nối dự án Khu thương mại và dân cư xã

Vị Tân. Do đó thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng và khai thác khi dự án hình thành.

- Nguồn lực phát triển:

+ Theo Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 26/11/2021 của Tỉnh ủy: thực hiện mục tiêu phát triển chung, tiếp tục nâng chất các tiêu chí đô thị loại II đối với thành phố Vị Thanh.

+ Nghị Quyết số 13/NQ-HĐND ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc thống nhất chủ trương đầu tư dự án Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh.

+ Dự án Khu tái định cư, phường IV, thành phố Vị Thanh cũng đã được UBND tỉnh Hậu Giang thống nhất triển khai thực hiện dự án tại Công văn số 210/UBND-NCTH ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc giao chủ đầu tư các dự án để thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định.

2. Thế mạnh:

- Vị trí địa lý thuận lợi: nằm tại cửa ngõ phía Bắc đô thị thuận lợi về kết nối giao thông chính đô thị.

- Khu đất quy hoạch nằm trong phạm vi quy hoạch chung, định hướng phát triển của tỉnh vì vậy việc tổ chức không gian quy hoạch, kết nối giữa các khu chức năng trong khu vực rất thuận lợi.

- Trong phạm vi khu quy hoạch và xung quanh khu quy hoạch có các điều kiện hạ tầng xã hội để đẩy mạnh đô thị hóa trong điều kiện hiện nay.

- Phạm vi dự án có phần đất công do nhà nước quản lý thuận tiện cho việc giải phóng mặt bằng.

3. Điểm yếu:

- Chịu tác động tiêu cực trực tiếp từ các yếu tố tự nhiên.

- Hạ tầng kỹ thuật còn hạn chế, chưa được đầu tư đồng bộ như đường Lê Hồng Phong, đường 19 tháng 8 chưa đầu tư đúng theo quy hoạch.

- Hiện nay trong khu quy hoạch đất dân cư tương đối đông đúc nên khó khăn trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng.

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

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn chỉnh. Do đó kinh phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật cao.

4. Cơ hội:

- Phát triển Khu tái định cư theo hướng hiện đại góp phần giải quyết vấn đề tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất do bị ảnh hưởng bởi các dự án trên địa bàn.

- Là đô thị thuộc trung tâm tỉnh lỵ của Hậu Giang nên cơ hội thu hút các nhà đầu tư vào xây dựng các dự án tiếp nối mang tính khả thi cao.

5. Thách thức:

- Nguồn vốn đầu tư lớn.

- Sự đồng bộ trong phát triển đô thị giữa các khu vực lân cận chưa được được tư.

- Công tác quản lý xây dựng, quản lý môi trường cần phải tập trung nhiều hơn khi quy hoạch được duyệt.

PHẦN II

MỤC TIÊU, QUAN ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH

I. Mục tiêu và quan điểm lập quy hoạch:

1 Mục tiêu của việc lập đồ án quy hoạch chi tiết:

- Nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040, làm cơ sở phục vụ công tác quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị, lập thủ tục đầu tư xây dựng; nhằm xác định cụ thể các chức năng của khu đất quy hoạch; đáp ứng nhu cầu xây dựng khu dân cư mới, tạo lập bộ mặt kiến trúc có trật tự, đạt mỹ quan với cơ sở hạ tầng đồng bộ, điều kiện sinh hoạt tối ưu, xử lý tốt những tác động của dân cư đến môi trường đô thị... phục vụ nhu cầu chỗ ở cho người dân đô thị, bị giải toả bởi các dự án trên địa bàn, giúp cho mọi đối tượng 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.

- Định hướng xây dựng khu tái định cư theo hướng hiện đại, hài hòa với tổng thể chung của toàn thành phố và phát triển một cách khách quan, bền vững, khả thi. Đồng thời làm cơ sở để quản lý sử dụng đất đai, quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Cụ thể hóa mục tiêu của tỉnh Hậu Giang về định hướng phát triển cơ sở hạ tầng đô thị và phát triển kinh tế xã hội.

- Cụ thể hóa định hướng của đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và quy hoạch phân khu Khu đô thị trung tâm hành chính thành phố Vị Thanh.

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển đô thị cho phù hợp với đô thị loại II.

2. Yêu cầu và quan điểm lập quy hoạch:

- Khi lập đồ án quy hoạch phải đáp ứng theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chung và phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của ngành xây dựng, 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;

- 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, hướng tới phát triển Vị Thanh theo các Tiêu chí đô thị loại II. 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.

- 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. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Xây dựng Khu tái định cư 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 bị bồi hoàn bởi các dự án, 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.

- Xây dựng một khu tái định cư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối với các dự án xung quanh đã và đang được triển khai và phát triển bền vững phù hợp với xu thế phát triển chung của xã hội.

II. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch được ban hành

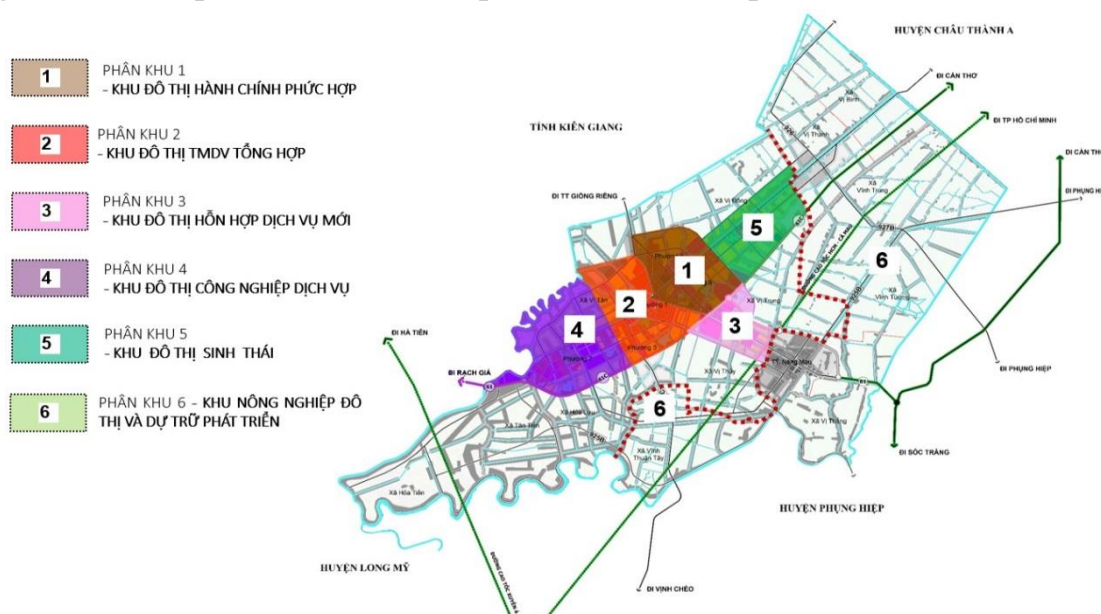
Đồ án lập phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của thành phố Vị Thanh; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của thành phố Vị Thanh, phù hợp với Nghị quyết số 04-NQ/TU ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh Hậu Giang, Kế hoạch số 213/KH-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Hậu Giang, Kế hoạch số 195/KH-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2023 của UBND tỉnh Hậu Giang, Điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hậu Giang giai đoạn 2021 - 2025, Công văn số 210/UBND-NCTH ngày 21 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc giao chủ đầu tư các dự án để thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định và Nghị Quyết số 13/NQ-HĐND ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc thống nhất chủ trương đầu tư dự án Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh. Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt chủ trương điều chỉnh đồ án quy hoạch xây

dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phường IV, thị xã Vị Thanh (nay là thành phố Vị Thanh).

III. Định hướng phát triển được xác định tại quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tại khu vực lập quy hoạch:

1. Định hướng phát triển theo đề án quy hoạch chung

Theo đề án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 được UBND tỉnh Hậu Giang phê duyệt tại Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12/6/2019. Trong phạm vi ranh giới đề án quy hoạch chung đô thị được phân chia thành 06 phân khu khu vực phát triển. Cụ thể như sau:



Hình. Sơ đồ phân khu các khu vực phát triển

Theo định hướng phân khu, khu vực phát triển, vị trí lập quy hoạch chi tiết thuộc phân khu 2 với chức năng “Khu Đô thị Thương mại dịch vụ Tổng hợp” có với quy mô phát triển và định hướng phát triển như sau:

- Quy mô phát triển:
 - + Diện tích phân khu: 2.087,79 ha.
 - + Diện tích đất đơn vị ở: 305,27ha.
 - + Dân số Hiện trạng: 40.615 người.
 - + Dân số Quy hoạch: 50.000 người.
- Định hướng phát triển:
 - + Phát triển trên cơ sở nền tảng của khu dân cư, hành chính, thương mại hiện hữu - Cải tạo chỉnh trang hướng tới đô thị dịch vụ tổng hợp.
 - + Nâng cấp chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, chiếu sáng đô thị,...) và hệ thống hạ tầng xã hội (tiện ích đô thị, cây xanh, vỉa

hệ,...) làm gia tăng chất lượng sống cho người dân đô thị và tạo lập hình ảnh mới hấp dẫn.



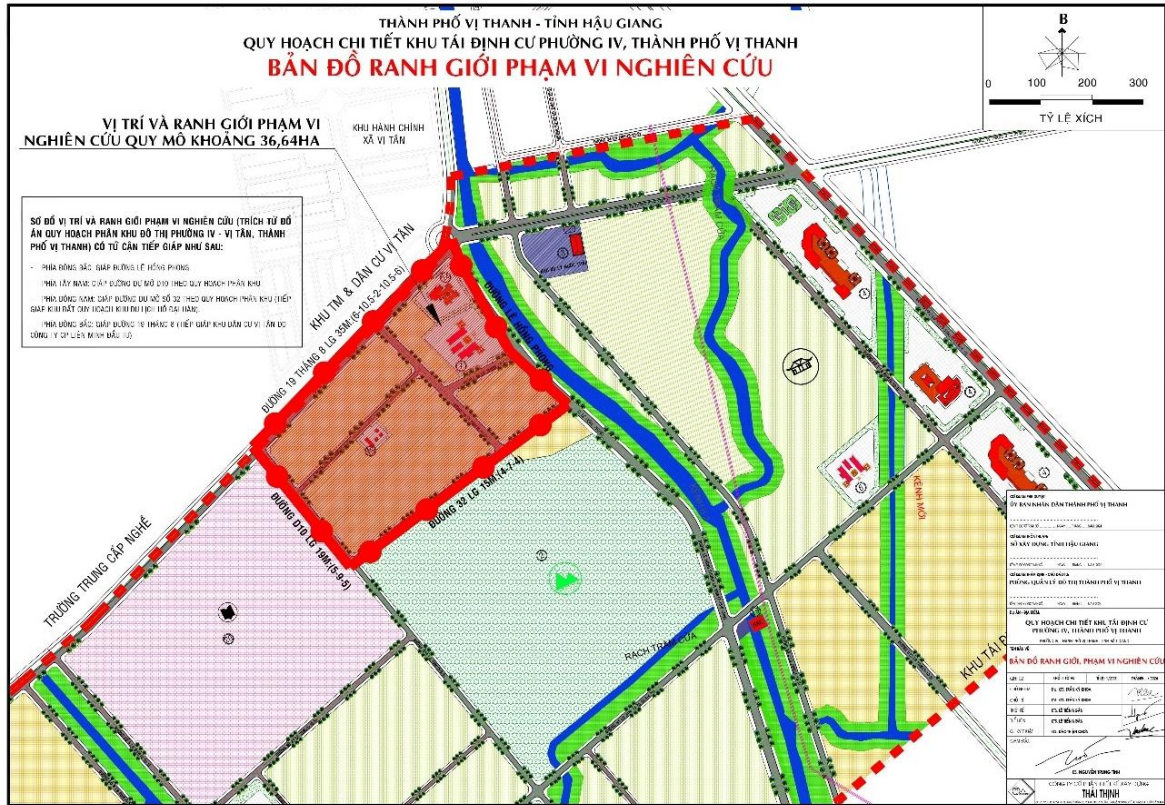
Hình. Sơ đồ tổ chức không gian Phân khu 2 - Đô thị thương mại dịch vụ tổng hợp

Về chức năng sử dụng đất theo đồ án quy hoạch chung đô thị, vị trí được nghiên cứu lập quy hoạch “Đất xây dựng nhà ở”. Do đó, việc triển lập đồ án quy hoạch chi tiết là phù hợp với định hướng theo đồ án quy hoạch chung, cũng như là phù hợp với các phân khu chức năng phát triển của toàn đô thị đã được phê duyệt.

Việc tổ chức lập đồ án quy hoạch chi tiết là cơ sở để cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040.

2. Định hướng phát triển theo đồ án quy hoạch phân khu

- Theo quy hoạch phân khu đô thị phường IV - Vị Tân, thành phố Vị Thanh, vị trí được nghiên cứu lập quy hoạch, có chức năng sử dụng đất “Đất nhà ở, đất giáo dục, đất công trình công cộng”. Do đó, việc triển lập đồ án quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể đồ án quy hoạch phân khu, phù hợp với định hướng đồ án quy hoạch, cũng như là phù hợp với các phân khu chức năng phát triển của toàn đô thị đã được phê duyệt.



Sơ đồ vị trí trích từ quy hoạch phân khu

3. Giải pháp chủ yếu để quản lý và đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch.

- Sau khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố và UBND phường, cùng các đơn vị có liên quan kịp thời công bố, công khai quy hoạch, tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa theo đúng quy định hiện hành.

- Cơ quan quản lý xây dựng các cấp có trách nhiệm cung cấp thông tin về địa điểm xây dựng, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng và các thông tin khác liên quan đến quy hoạch khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng do mình quản lý. Ủy ban nhân dân thành phố, phường có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp các thông tin khi có yêu cầu.

- Các ngành, các cấp cần có chính sách thống nhất, tăng cường công tác thông tin, tuyên truyền về nội dung quy hoạch, lý do sự cần thiết lập quy hoạch, tính chất, mục đích và tầm quan trọng của đồ án quy hoạch để nhân dân biết làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện dự án.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt, làm cơ sở pháp lý về lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và quản lý đất đai.

- Đồ án quy hoạch phải thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước, phải đủ điều kiện để làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị, công tác chuẩn bị kế hoạch và lập dự án đầu tư xây dựng.

- Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng được xác định cụ thể trong quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

PHẦN III CÁC NỘI DUNG QUY HOẠCH

I. CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN:

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Phường IV, thành phố Vị Thanh.

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

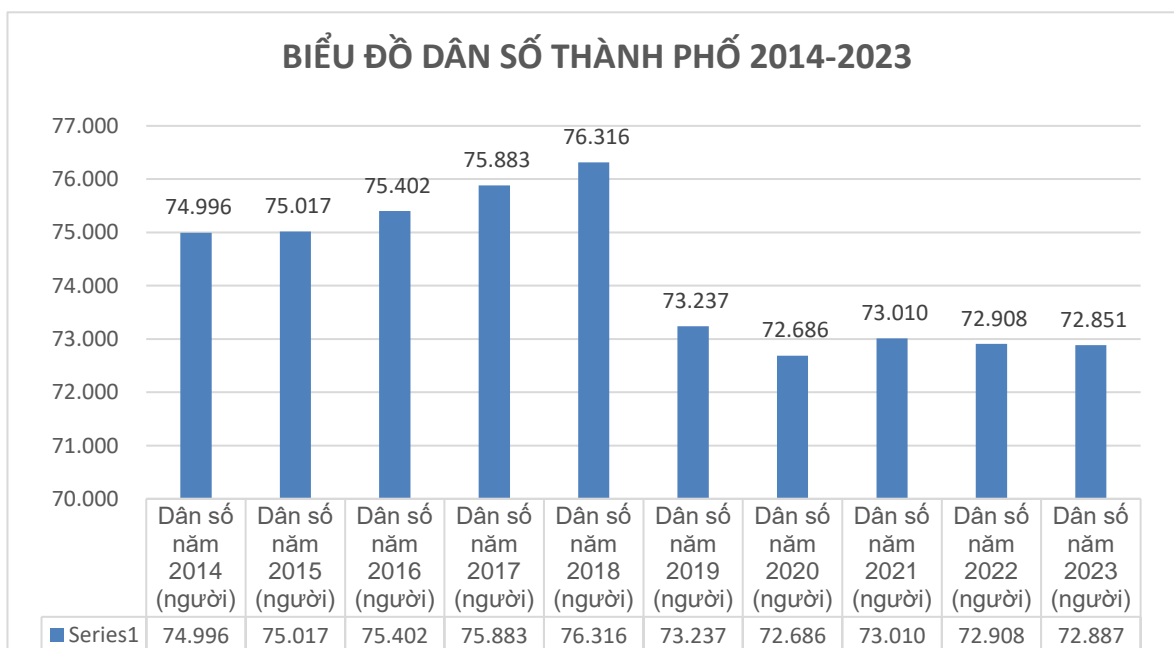
- Quy mô diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 18,06ha.

2.1. Dự báo quy mô dân số:

a. Dân số hiện trạng:

- Theo Niên giám thống kê Thành phố Vị Thanh năm 2023: Quy mô dân số toàn thành phố 2023: 72.851 người. Dân số nội thị 44.001 người, dân số ngoại thị 28.886 người. Trong đó, dân số toàn Phường IV: 12.698 người, Mật số dân số 1.594người/km².

- Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch: khoảng 300 người (đánh giá sơ bộ theo mật độ dân số trung bình toàn phường và hiện trạng nhà dân).



b. Dân số dự báo:

b.1 Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng:

- Quy mô diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 18,06ha. Trong đó:
 - + Diện tích đất đơn ở xác định trên bản đồ Quy hoạch chung là: 10,27ha.
 - + Diện tích đất giao thông, mặt nước theo quy hoạch chung: 7,79ha.
- Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng toàn đô thị: $45 \div 60 \text{ m}^2/\text{người}$ (tiêu chuẩn đô thị loại II).
- Chỉ tiêu đất ở bình quân: $15 \div 28 \text{ m}^2/\text{người}$ (tiêu chuẩn đô thị loại II).
- Dân số dự báo trong khu vực lập quy hoạch: theo bảng tính dự báo dân số.

b.2 Theo đề án quy hoạch chung Thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận tỉnh Hậu Giang đến năm 2040:

- Vị trí lập quy hoạch chi tiết thuộc khu vực nội thành – vùng đô thị hóa tập trung của thành phố, nằm trong phân khu 2 với chức năng “*Khu Đô thị Thương mại dịch vụ Tổng hợp*”:

- + Diện tích phân khu: 2.087,79 ha.
- + Diện tích đất đơn vị ở: 305,27ha
- + Dân số Quy hoạch: 50.000 người.
- Quy mô diện tích đất lập quy hoạch chi tiết 18,06 ha, trong đó:
 - + Diện tích đất đơn vị ở xác định trên bản đồ hoạch chung: 10,89ha.
 - + Diện tích đất giao thông, mặt nước theo quy hoạch chung: 7,17ha.
- Dân số dự báo thường trú trong khu vực lập quy hoạch chi tiết theo đề án quy hoạch chung theo bảng tính dự báo dân số.

b.3 Theo đề án quy hoạch phân khu được duyệt:

- Vị trí lập quy hoạch bao gồm các lô đất ở có ký hiệu và dân số tương ứng như sau:

STT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
1	A1	7.677
2	A2	16.314
3	A3	29.704
4	A6	57.132
Tổng cộng		110.827

- Dân số thường trú trong khu vực lập quy hoạch theo đề án quy hoạch phân khu theo bảng tính dự báo dân số.

BẢNG DỰ BÁO DÂN SỐ

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu sử dụng đất			Diện tích (m ²)
			Theo QCVN 01:2021/BXD	Chọn		
I	Diện tích đất toàn khu quy hoạch theo QCVN 01:2021/BXD					180.600
1	Đất bình quân toàn đô thị	m ² /người	45	60	50	
	Dân số dự kiến	người	4.013	3.010	3.612	
2	Mật độ dân số	người/ha	222	166	200	
	Dân số dự kiến	người	3.973	2.980	3.612	
II	Diện tích đất đơn vị ở theo QCVN 01:2021/BXD					10,27
	Diện tích đất hạ tầng đô thị					7,79
	Đất đơn vị ở	m ² /người	15	28	28	
	Dân số thường trú	người	7.260	3.889	3.889	
	Dự kiến dân số tạm trú, lưu trú, vắng lai	người			150	
	Dân số dự kiến	người			3.818	
III	Theo đồ án quy hoạch chung					
	Diện tích đất đơn vị ở theo QHC					10,27
	Diện tích đất đơn vị ở					305,27
	Dân số Quy hoạch					50.000
	Dân số dự kiến	người				1.784
IV	Diện tích đất đơn vị ở (theo quy hoạch phân khu)					11,08
	Diện tích đất hạ tầng đô thị					6,98
	Đất đơn vị ở	m ² /người	15	28	28	
	Dân số thường trú	người	7.388	3.958	3.958	
	Dự kiến dân số tạm trú, lưu trú, vắng lai	người			150	

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu sử dụng đất			Diện tích (m ²)
			Theo QCVN 01:2021/BXD		Chọn	
	Dân số dự kiến	người			4.108	
IV	Diện tích đất thống kê số lô nền					
	Số lô nền (696 nền)	696,00	Chỉ tiêu			
	Dân số hộ gia đình trung bình dự từ 4-6 người/hộ		4	6	5	
	Dân số dự kiến	người	2.784	4.176	3.480	
	Dự kiến dân số tạm trú, lưu trú, vắng lai (20% nền 696)	người			150	
	Dự số hiện hữu (25 căn)	người			125	
	Dân số dự kiến	người			3.755	

Qua tổng hợp các dự báo nêu trên, ta thấy rằng dân số dự báo theo đồ án quy hoạch chung đô thị Vị Thanh tương đối thấp so với dự báo theo quy hoạch phân khu và QCVN 01:2021/BXD. Đồng thời do tính chất đặc thù của đô thị Vị Thanh là đô thị sông nước, có mật độ dân cư thấp. Do đó đảm bảo chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo đô thị loại II.

Đề xuất chọn dân số dự kiến trung bình trong khu vực lập quy hoạch là khoảng **3.800 người** (Trong đó bao gồm cả dân số thường trú, tạm trú và khách vắng lai) để tính toán chỉ tiêu sử dụng đất trong quá trình nghiên cứu lập đồ án quy hoạch.

Quy mô dân số và diện tích cụ thể sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 theo hộ gia đình trung bình dự báo từ 4-6 người/hộ).

2.2. Các chỉ tiêu chính của đồ án:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 18,06 ha.
- Dân số dự kiến khoảng: 3.800 người.
- Chỉ tiêu sử dụng đất trung bình: $\leq 28\text{m}^2/\text{người}$.
- Cây xanh trong đơn vị ở: khoảng $\geq 1\text{ m}^2/\text{người}$ (hoặc được tính toán sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu và đồ án QH chi tiết như Khu du lịch sinh thái Hồ Đại Hàn liền kề đồ án quy hoạch quy mô 28,9ha).

- Đất xây dựng các công trình công cộng (nếu có): Trường Mầm non: $\geq 0,6\text{m}^2/\text{người}$; Trường Tiểu học: $\geq 0,65\text{m}^2/\text{người}$; Đất y tế $\geq 500\text{ m}^2/\text{trạm}$, Sân chơi $\geq 0,5\text{ m}^2/\text{người}$ và tuân thủ theo quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

- Đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong đơn vị ở như: Chợ xã Vị Tân (R150m), Trung tâm hành chính xã Vị Tân (R300m), Trường Cao đẳng Cộng Đồng tỉnh Hậu Giang (R950m), Trường Mầm non Thực Hành (1km), Trường Mầm non Hoa Hồng (R300m), Trường Tiểu học Bùi Thị Xuân (R700m), Trường Tiểu học Him Lam (R750m), Trạm y tế xã Vị Tân...) được tính toán sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết và các công trình hiện hữu. Trong quá trình tổ chức lập đồ án quy hoạch cần khảo sát, tính toán đánh giá lại khả năng đáp ứng của các công trình công cộng theo hiện trạng và quy hoạch xung quanh dự án để xem xét bố trí cho phù hợp theo quy định.

- Cao độ thiết kế san lấp toàn khu: $\geq 1,6\text{m}$. (Hệ cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa: $\geq +1,75\text{m}$.

- Chiều rộng mỗi làn xe: $\geq 3,5\text{m}$;

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

- Tiêu chuẩn cấp điện: cấp điện sinh hoạt 500W/người, cấp điện công cộng 35% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt; cấp điện chiếu sáng đường $1\text{W}/\text{m}^2$, cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa $0,5\text{W}/\text{m}^2$.

- Tiêu chuẩn cấp nước: sinh hoạt ≥ 125 lít/người.ngày đêm (Theo Tiêu chí đô thị loại II).

- 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 các công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt.

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

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy là 10lít/s, với số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 đám cháy liên tục trong 03 giờ. Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5\text{ m}$; Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m; Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải $\geq 100\text{ mm}$.

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

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

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc: Nhà ở liên kế, biệt thự (nếu có): 2 lines/căn, công trình dịch vụ - công cộng: 100 m²sàn/lines.

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc: Các dịch vụ thông tin liên lạc (điện thoại cố định, internet, truyền hình cáp...) do các doanh nghiệp chuyên ngành lắp đặt đáp ứng nhu cầu của cư dân trong khu vực.

- Công trình y tế cấp đô thị được sử dụng chung với Bệnh viện đa khoa tỉnh Hậu Giang.

- Sân chơi ngoài vị trí quy hoạch còn được bố trí nằm xen lẫn trong các khu đất quy hoạch Công viên cây xanh để phục vụ cho người dân trong các nhóm nhà ở, với bán kính phục vụ tối đa không quá 300m.

CHỈ TIÊU CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG

ST T	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu sử dụng đất			Diện tích Quy hoạch	Đánh giá
			QCV N 01:202 1/BX D	Chọn	Diện tích yêu cầu (m ²)		
A	Giáo dục						
1	Trường THCS Hoàng Diệu	m ² /ngườ i	≥ 0,55	0,55	2.145	13.821,66	Đạt
<p>- Công trình giáo dục tính toán theo tiêu chí trường loại I. Trường trung học cơ sở đạt loại 1 là 28 lớp trở lên, tối đa 45 lớp. 45 em/lớp (tính trung bình 37 lớp)</p> <p>- Trường Mần Non thực hành (1km), Trường Mần Non Hoa Hồng (R300m), Trường Tiểu học Bùi Thị Xuân (R700m), Trường Tiểu học Him Lam (R750m), được tính toán sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết và các công trình hiện hữu.</p> <p>- Nhu cầu diện tích để đạt trường loại 1 (Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT) diện tích 13.320m² – Đạt</p>							
B	Cây xanh						
1	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² /ngườ i	≥ 2		7.600	14.780,50	Đạt
	Đất cây xanh trong khu ở theo quy hoạch	m ²	≥ 1 m ² /ng			5.025,00	Đạt
	Diện tích đất cây xanh ven kênh 62 tính toán sử dụng chung	m ²				3.805,00	
	Đất mặt nước kênh 62 quy đổi	m ²				5.950,50	

<p>- Được tính toán sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu; đồ án QH chi tiết như Khu du lịch sinh thái Hồ Đại Hàn liên kế đồ án quy hoạch quy mô 28,9ha. - Diện tích đất cây xanh ven kênh 62 diện tích 3.805m², đất mặt nước kênh 62 diện tích 11.901m² (quy đổi 50% đất cây xanh) có bán kính <500m đảm bảo phục vụ người dân.</p>							
C	Đất nhà văn hoá						
	Nhà văn hóa	m ² /công trình	≥ 800			867,93	Đạt
Theo hướng dẫn 01/HD-SVHTTDL Sở Văn hóa ngày 24/3/2022							
D	Đất y tế và TDTT						Đạt
<p>- Công trình văn hóa - thể dục thể thao sử dụng kết hợp với đất công viên - cây xanh và khuôn viên nhà Văn hoá khu vực 7. - Công trình y tế sử dụng chung Trạm y tế xã Vị Tân tiếp giáp dự án, bán kính <500m</p>							

3. Cơ cấu quy hoạch:

Nhằm bố trí các khu chức năng thiết yếu, đảm bảo các chức năng về môi trường sống tiện nghi, hiện đại, đáp ứng các yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn, trong đồ án quy hoạch phân các khu chức năng sử dụng đất như sau:

- Đất ở tái định cư;
- Đất ở tự cải tạo;
- Đất nhà văn hoá;
- Đất giáo dục;
- Đất công viên - cây xanh;
- Đất bãi xe;
- Đất trạm xử lý nước thải;
- Đất giao thông, hẻm kỹ thuật;

II. NỘI DUNG QUY HOẠCH:

1. Ý tưởng phương án quy hoạch:

Trên cơ sở ý tưởng từ các phương án đã thông qua, điều chỉnh cập nhật lại những hạn chế của phương án so sánh để hình thành phương án mới mang lại hiệu quả và tối ưu hơn:

- Trên cơ sở mạng lưới các công trình đường giao thông hiện hữu, công trình giáo dục, văn hoá hiện hữu và đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Định hướng bố trí các khu chức năng theo hiện trạng thực tế sử dụng, chỉ chỉnh trang lại cho đồng bộ, hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến người dân.

- Cập nhật Trường THCS Hoàng Diệu theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đảm bảo đồng bộ mặt cắt lộ giới với các trục đường kết nối dự án Khu dân cư thương mại Vị Tân và hạn chế các điểm nút giao thông đâm vào cửa chính của các căn nhà nằm đối diện các ngã ba đường.

- Điều chỉnh lại diện tích đất cây xanh cho đảm bảo theo quy định.

- Điều chỉnh lại vị trí xây dựng Trạm xử lý nước thải, Bãi đậu xe đô thị cho phù hợp theo phân kỳ đầu tư.

- Định hướng quy hoạch tổng số lô nền tái định cư.

2. Nội dung cập nhật điều chỉnh theo góp ý và Kết luận tại các cuộc họp thông qua quy hoạch và họp Ban chấp hành Đảng bộ thành phố:

- Đồ án cần thể hiện rõ phạm vi thực hiện quy hoạch chia làm 2 giai đoạn: Giai đoạn 1 (tương đương 9,2ha) bố trí khoảng 356 nền tái định cư để thực hiện dự án theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 29/3/2024 của HĐND tỉnh Hậu Giang về chủ trương đầu tư dự án Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh.; Giai đoạn 2 (phần diện tích còn lại) để tiếp tục triển khai dự án trong tương lai khi có nhu cầu.

- Bổ sung đầy đủ các hạng mục đảm bảo theo nội dung của Nghị quyết số 13/NQ-HĐND ngày 29/3/2024 của HĐND tỉnh Hậu Giang.

- Nghiên cứu, bố trí các hạng mục trạm xử lý nước thải, công viên cây xanh vào khu vực trung tâm của đồ án; hạng mục bãi đỗ xe bố trí ở giai đoạn 2 của dự án.

- Cập nhật hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông bám sát theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị phường IV - Vị Tân. Riêng phần đất thương mại dịch vụ tại nút giao đường Lê Hồng Phong, đường 19 Tháng 8, nghiên cứu điều chỉnh thành đất ở tái định cư, đồng thời, tham mưu lập thủ tục điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu.

- Thuyết minh, đánh giá các nội dung về tác động môi trường đúng quy định hiện hành.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Từ cơ cấu được phân bố như trên, quy hoạch sử dụng đất đưa ra các chỉ tiêu cụ thể cho từng khu chức năng được thống kê như sau:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ	65.729,84	36,4
2	ĐẤT Ở TỰ CẢI TẠO	3.515,99	1,9
3	ĐẤT VĂN HÓA	867,93	0,5
4	ĐẤT GIÁO DỤC	13.821,66	7,7
5	ĐẤT CÔNG VIÊN - CÂY XANH	5.025,00	2,8
6	BÃI ĐẬU XE	715,00	0,4
7	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	832,00	0,5
8	ĐẤT GIAO THÔNG + HẸM KT	90.098,62	49,9
TỔNG		180.606,04	100,0

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

Đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong đơn vị ở như: Chợ xã Vị Tân (R150m), Trung tâm hành chính xã Vị Tân (R300m), Trường Cao đẳng Cộng Đồng tỉnh Hậu Giang (R950m), Trường Mầm non Thực Hành (1km), Trường Mầm non Hoa Hồng (R300m), Trường Tiểu học Bùi Thị Xuân (R700m), Trường Tiểu học Him Lam (R750m), Trạm y tế xã Vị Tân...) được tính toán sử dụng chung theo đồ án quy hoạch phân khu, đồ án quy hoạch chi tiết và các công trình hiện hữu.

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040 và quy hoạch phân khu, cảnh quan đô thị và thực trạng về tình hình quản lý đô thị và tình hình xây dựng của người dân địa phương, phương án quy hoạch mới được đề xuất trên cơ sở kế thừa, chọn lọc, bố trí các khu chức năng, các công trình công cộng, hệ thống giao thông và bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị phát huy được tính đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, mỹ quan đô thị,... bố trí hệ thống giao thông, cây xanh đảm bảo và đáp ứng yêu cầu theo quy định về các tiêu chuẩn đối với Khu đô thị trong phương án quy hoạch các khu chức năng được bố trí cụ thể như:

4.1 Nhà ở tái định cư:

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu A1÷ A18 để xây dựng nhà ở tái định cư, có tổng số lô nền là 696 nền, tổng diện tích 65.729,84m² nằm tiếp giáp đường số Lê Hồng Phong, đường 19 tháng 8 và các tuyến đường nội bộ.

- Kích thước lô nền: Kích thước cụ thể được xác định theo bản đồ quy

hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất.

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với lô đất A15, A16: $\leq 85\%$. Riêng đối với lô đất có mặt tiền nhà tiếp giáp đường số 33, mật độ xây dựng: $\leq 90\%$.

+ Đối với lô đất A1÷A7, A9÷A14, A17, A18: $\leq 100\%$. Riêng đối với lô đất có mặt tiền nhà tiếp giáp đường 19 tháng 8, đường số 33, số 35 và lô đất A8, mật độ xây dựng: $\leq 90\%$.

+ Chi tiết theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.8, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD.

- Tầng cao xây dựng: 01 ÷ 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa khoảng: 03 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình độ vươn ban công, tầng cao xây dựng cho phép, tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình là $\leq 13,5\text{m}$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Quốc Gia).

- Độ vươn ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Khoảng lùi phía sau nhà: $\geq 2\text{m}$ và $\geq 3,5\text{m}$ so với ranh đất tùy theo lô nền, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi trước và sau nhà theo bản đồ chỉ giới xây dựng.

4.5 Đất ở tự chỉnh trang:

- Bố trí tại các lô đất có ký hiệu TCT diện tích 3.515,99m². được giữ lại theo hiện trạng các dãy nhà dọc theo các trục đường Lê Hồng Phong hiện hữu.

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tuân thủ các quy định tại điểm 2.6.3, Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25\text{m}$ có diện tích lô đất $\leq 100\text{m}^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn đảm bảo các quy định về khoảng lùi.

- Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: ≤ 3 lần.

- Chiều cao tầng: Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình là $\leq 13,5\text{m}$ so với đỉnh gờ bó vỉa..

- Độ vươn ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Quốc Gia).
- Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ.
- Đối với hẻm hiện hữu thuộc các lô đất tự cải tạo do nhà nước quản lý giữ nguyên theo hiện trạng.

*** 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;
- Phần khoảng lùi phía sau nhà (hẻm kỹ thuật) không được xây dựng các bộ phận kiến trúc trong phạm vi này;
 - Không xây dựng kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia;
 - Trang thiết bị trên mái nhà như bồn chứa nước và các thiết bị khác phải đặt phía sau hay bên trong mái hoặc các loại mái giả tương tự. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy..) phải bố trí khuất vào khối tích công trình;
 - Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào, mái che cố định; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia;
 - Mặt ngoài nhà (Mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét màu và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật có độ phản quang không được lớn hơn 70%;
 - Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, tạo vẻ mỹ quan và tuân thủ các yêu cầu sau:

+ Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới (kể cả móng) chiều cao tối đa của tường rào 2,4m đối với nhà ở biệt thự, chiều cao tối đa của tường rào 1,8m đối với nhà ở liên kết;

+ Phần tường rào giáp với đường phố từ độ cao 0,8m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% mặt phẳng đứng của tường rào;

- + Công vào công trình: Không được phép mở cửa ra ngoài chỉ giới đường đỏ;
- Vật quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về quảng cáo. Nghiêm cấm việc đặt các bảng quảng cáo không được phép của cơ quan có thẩm quyền;

Các quy định chi tiết về quản lý xây dựng (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi...) được xác định cụ thể trong bản vẽ.

Việc quản lý xây dựng các công trình trong khu quy hoạch được căn cứ vào quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn quy phạm và các văn bản pháp quy khác có liên quan.

4.3. Đất nhà Văn hóa khu vực:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu VH, diện tích 867,93m², nằm tiếp giáp đường

Lê Hồng Phong phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho người dân trong khu vực.

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng: 1÷3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vượn ban công xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đường Lê Hồng Phòng $\geq 6m$, đường số 33: $\geq 3m$
- Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện $\geq +2,5m$ (cao độ Nhà nước). Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 13,5m$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

4.4. Đất Giáo dục:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu GD, có tổng diện tích 13.821,66 m², là công trình được cập nhật theo hiện trạng đang sử dụng, định hướng mở rộng để phục vụ người dân trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp cải tạo tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc phá đi xây lại phải tuân thủ như sau:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng: 1÷ 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,6 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vượn ban công tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$ đối với các trục đường tiếp giáp.
- Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện $\geq +2,5m$ (cao độ Nhà nước). Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 18m$ so với đỉnh gờ

4.5. Đất Công viên cây xanh:

- Bố trí tại lô đất có ký hiệu CV được định hướng quy hoạch có tổng diện tích đất 5.025,00m², là cây xanh công viên trong nhóm ở để xây dựng sân chơi, 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. (Đối với khu vực cây xanh ngoài phạm vi quy hoạch diện tích 3.805m² được tính toán sử dụng chung là tuyến kè

kênh 62 được xây dựng bờ kè kết hợp với công viên vườn hoa để đảm bảo mỹ quan đô thị và chống sạt lở hai bên bờ kênh là sân chơi, vườn hoa, tạo không gian thông thoáng, hài hòa phục vụ người dân).

- Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.
- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.
- Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,05 lần.

4.6. Bãi đỗ xe:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu BX, có diện tích đất là 715m², được định hướng quy hoạch để xây dựng bãi đỗ xe chung phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch. Ngoài ra tại khu nhà văn hóa, khu trường học khi triển khai dự án cần tính toán bố trí bãi đỗ xe riêng để phục vụ cho từng khu.

4.7. Trạm xử lý nước thải:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu XLNT, có diện tích đất là 832m², 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 người dân trong khu vực quy hoạch để xử lý trước khi xả thải vào hệ thống xử lý nước thải chung của đô thị. Phía trên bể ngầm kết hợp với trồng cây xanh, thảm cỏ để tạo cảnh quan cho đô thị.

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ (nền)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG G (%)	TẦNG CAO XD TỐI ĐA (tầng)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
I	ĐẤT Ở TÁI ĐỊNH CƯ	A	696	65.729,84	100	3	186.825,36	2,84
		A1	27	2.588,41				
				1.263,82	90	3	3.412,31	2,70
				1.324,59	100	3	3.973,77	3,00
		A2	38	3.608,00				
				1.804,00	90	3	4.870,80	2,70
				1.804,00	100	3	5.412,00	3,00
		A3	48	4.568,00				
				2.284,00	90	3	6.166,80	2,70
				2.284,00	100	3	6.852,00	3,00
		A4	66	6.385,99				
				3.267,08	90	3	8.821,12	2,70
				3.118,91	100	3	9.356,73	3,00

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ (nền)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO XĐ TỐI ĐA (tầng)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m2)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
		A5	32	2.736,43	100	3	8.209,29	3,00
		A6	40	3.426,00	100	3	10.278,00	3,00
		A7	50	4.338,00	100	3	13.014,00	3,00
		A8	19	1.946,28	90	3	5.254,96	2,70
		A9	33	3.091,44				
				1.613,78	90	3	4.357,21	2,70
				1.477,66	100	3	4.432,98	3,00
		A10	23	2.129,00				
				1.092,00	90	3	2.948,40	2,70
				1.037,00	100	3	3.111,00	3,00
		A11	29	2.748,68				
				707,18	90	3	1.909,39	2,70
				2.041,50	100	3	6.124,50	3,00
		A12	34	2.949,36				
				784,00	90	3	2.116,80	2,70
				2.165,36	100	3	6.496,08	3,00
		A13	38	3.277,30				
				784,00	90	3	2.116,80	2,70
				2.493,30	100	3	7.479,90	3,00
		A14	42	3.609,24				
				784,00	90	3	2.116,80	2,70
				2.825,24	100	3	8.475,72	3,00
		A15	49	5.300,16				
				1.024,00	90	3	2.764,80	2,70
				4.276,16	85	3	10.904,21	2,55
		A16	51	5.836,07				
				1.024,00	90	3	2.764,80	2,70

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU LÔ	SỐ LÔ (nên)	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	TẦNG CAO XĐ TỐI ĐA (tầng)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (m ²)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
				4.812,07	85	3	12.270,78	2,55
		A17	51	4.897,29				
				2.536,72	90	3	6.849,14	2,70
				2.360,57	100	3	7.081,71	3,00
		A18	26	2.294,19	100	3	6.882,57	3,00
II	ĐẤT Ở TỰ CẢI TẠO	TCT	-	3.515,99	100	3	10.547,97	3,00
III	ĐẤT VĂN HÓA	VH	-	867,93	40	3	1.041,52	1,20
IV	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	-	13.821,66	40	4	22.114,66	1,60
V	ĐẤT CÔNG VIÊN- CÂY XANH	CV	-	5.025,00	5	1	251,25	0,05
VI	BÃI ĐẠU XE	BX		715,00	-	-	-	-
VII	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI	XLNT	-	832,00	-	-	-	-
VIII	ĐẤT GIAO THÔNG + HẸM KT	-	-	90.098,62	-	-	-	-
TỔNG				180.606,04			187.076,6	

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Quy hoạch giao thông:

a. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng.

- TCXDVN 104:2007: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế.

- TCVN 4054:2005: Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế.

- QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng.

- QCVN 07-4:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông.

- QCVN 41:2016/BGTVT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ.

Cơ sở bản đồ:

- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế, tỷ lệ 1/500

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/500

Nguyên tắc thiết kế:

- Thiết kế quy hoạch giao thông trong khu vực đảm bảo liên hệ thuận tiện

giữa các khu chức năng, đảm bảo mỹ quan đô thị và các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.

- Tận dụng tối đa hiện trạng, đáp ứng nhu cầu du lịch sinh thái của du khách trong và ngoài nước.

b Giải pháp quy hoạch:

- Cập nhật các trục đường giao thông theo quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và quy hoạch phân khu để định hướng các trục đường giao thông nội bộ của khu vực quy hoạch:

+ Đường 19 tháng 8 (Theo QHC): Lộ giới 35M (6m-10,5m-2m-10,5m-6m).

+ Đường Lê Hồng Phong (Theo QHPK): Lộ giới 28M (7m-15m-6m).

+ Đường số D10 (Theo QHPK): Lộ giới 19m (5m-9m-5m).

+ Đường số 33 (Theo QHPK): Lộ giới 24m (5m+14m+5m).

+ Đường số 34 (Theo QHPK): Lộ giới 15m (4+7+4).

- Định hướng các tuyến mới có lộ giới 15m đến 17m kết nối với các trục đường chính.

**** Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:***

- Chiều rộng mặt đường thiết kế tối thiểu 2 làn xe, mỗi làn xe rộng 3,5m.

- Tên đường được tạm thời đặt tên theo bản vẽ giao thông.

- Cao độ gờ bó vỉa: +1,75m (Cao độ Nhà nước).

- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo Mục 12.7.3 của “TCXDVN 104: 2007 “Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế” phải đảm bảo tầm nhìn cho người lái đủ để phán đoán tình huống xảy ra và kịp xử lý.

- Bán kính bó vỉa trong phạm vi nút tối $R \geq 8m$. Bán kính bó vỉa tại các giao lộ $R \geq 12m$.

- Độ dốc mặt đường là 2%, Sử dụng mặt đường loại cấp cao A1 có mặt đường bê tông nhựa, trên nền cấp phối đá dăm.

- Vía hè trồng cây xanh, khoảng cách khoảng $8 \div 10m/cây$ và giữa ranh hai lô nền, kích thước cây xanh được trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu là 3m và đường kính thân cây $>6cm$, vỉa hè có độ dốc 1,5%, lát gạch bê tông tự chèn M200, bó vỉa bê tông đá 1x2 M250.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

ST T	TÊN ĐƯỜNG	MẶT CẮT	KÍCH THƯỚC (m)			LỘ GIỚI (m)	CHIỀU DÀI (m)	DIỆN TÍCH (m ²)
			VIA HỆ TRÁI	LÒNG ĐƯỜNG	VIA HỆ PHẢI			
1	Đường 19/8 (Theo QHC)	1-1	6	10,5+2+ 10,5	6	35	731,9	25.616,5
2	Đường Lê Hồng Phong (Theo QHC)	5-5	7	15	6	28	401,2	11.233,6
3	Đường D10 (Theo QHPK)	3A- 3A	5	9	5	19	291,5	5.538,5
4	Đường số 32 (Theo QHPK)	4-4	4	7	4	15	518,8	7.782,0
5	Đường số 33 (Theo QHPK)	6-6	5	14	5	24	511,1	12.266,4
6	Đường số 34 (Theo QHPK)	4-4	4	7	4	15	348,0	5.220,0
7	Đường số 35 (Theo QHPK)	2-2	6,5	11	6,5	24	342,0	8.208,0
15	Đường số 01	4-4	4	7	4	15	527,0	7.905,0
16	Đường số 02	4-4	4	7	4	15	151,5	2.272,5
17	Đường số 03	4-4	4	7	4	15	142,7	2.140,5
18	Đường số 04	3B- 3B	4	9	4	17	319,7	5.434,9
19	Đường số 05	4-4	4	7	4	15	121,8	1.827,0
20	Đường số 06	4-4	4	7	4	15	301,3	4.519,5
21	Đường số 07	4-4	4	7	4	15	103,6	1.554,0
	Tổng						4812,1	101.518,4

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 tỉnh 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.

- Quyết định số 1651/QĐ-UBND ngày 06 tháng 6 năm 2024 của UBND thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV, thành phố Vị Thanh;

b. Phương án thiết kế:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 16,08ha.
- Cao độ thiết kế san lấp toàn khu: 1,6m. (Hệ cao độ Hòn Dấu)
- Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên : $i \leq 0,1\%$.
- Cao độ trung bình mặt đất tự nhiên trong khu vực lập quy hoạch xây dựng là +0,49m (cao độ Hòn dẫu).
- Chiều cao trung bình san lấp: 1,11m.
- Diện tích san lấp: 180.606,04 m².
- Khối lượng san lấp (chưa kể hệ số đầm nén 1,22) là: 199.995 m³.

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 (M ²)	KHỐI LƯỢNG (M ³)
1	1,6	1,20	0,40	11.222,82	4.467
2	1,6	0,61	0,99	12.316,32	12.164
3	1,6	0,53	1,07	11.035,67	11.823
4	1,6	0,46	1,14	12.159,18	13.822
5	1,6	0,60	1,00	5.922,74	5.951
6	1,6	0,12	1,48	10.007,68	14.764
7	1,6	0,12	1,48	10.007,68	14.793
8	1,6	0,27	1,33	10.007,73	13.323
9	1,6	-0,11	1,71	4.273,69	7.298
10	1,6	0,27	1,33	10.007,68	13.274
11	1,6	0,44	1,16	10.007,68	11.565
12	1,6	0,52	1,08	10.007,72	10.772
13	1,6	0,96	0,64	3.583,35	2.296
14	1,6	0,50	1,10	10.007,68	11.055
15	1,6	0,53	1,07	10.007,68	10.703
16	1,6	0,56	1,04	10.007,68	10.449
17	1,6	0,51	1,09	10.007,68	10.912

18	1,6	0,55	1,05	10.007,68	10.460
19	1,6	0,59	1,01	10.007,70	10.105
TỔNG		0,49	1,11	180.606,040	199.995

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 cấp cho các công trình dịch vụ - công cộng, nước tưới cây xanh, rửa đường, nước thoát rò rỉ, dự phòng, nước dùng để chữa cháy.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 125 lít/người.ngàyđêm.

- Hệ số không điều hoà ngày lớn nhất $K_{max} = 1,2$.

- Dân số: 3.800người.

- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy là $q=15\text{lít/s}$, 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
			(m ³ /ng.đ)
1	Nước cấp sinh hoạt (Qsh)	$3.800 \times 0,125 \times K_{max}$	570,00
2	Nước cấp cho các công trình dịch vụ - công cộng	$10\% \times Q_{sh}$	57,00
3	Nước tưới cây, rửa đường (Qt)	$8\% \times Q_{sh}$	45,60
4	Nước dự phòng, rò rỉ (Qdp)	$15\% \times (Q_{sh} + Q_t)$	92,34
5	Nước chữa cháy	$10,8 \times q \times n$	324,00
	Tổng cộng		1.088,94

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 đầu nối với tuyến ống cấp nước Ø114 hiện hữu chạy dọc theo đường Lê Hồng Phong, tuyến ống chính này đã được tính toán đủ áp lực và chất lượng nước phục vụ cho toàn khu quy hoạch. Khi mở rộng lộ giới theo quy hoạch, tuyến ống cấp nước này sẽ được cải tạo di dời cho phù hợp.

- Nguồn nước cấp cho chữa cháy được lấy trực tiếp từ mạng lưới đường ống cấp nước sinh hoạt, qua các trụ cứu hỏa và nguồn nước mặt từ Kênh 62. Ngoài ra tại các công trình công cộng khi triển khai thực hiện dự án, cần tính toán thiết

kế bể chứa nước ngầm để phục vụ cho việc chữa cháy khi có sự cố xảy ra theo quy định.

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 uPVC theo quy hoạch mạng cấp nước vòng khép kín, để nước có thể cấp được theo hai chiều

- Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy. Khoảng cách bình quân khoảng 100-150m/Trụ.

- Hệ thống cấp nước là hệ thống kết hợp sinh hoạt và chữa cháy.

- Mạng lưới đường ống chính cấp nước cho khu là dạng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt để đảm bảo cấp nước an toàn cho sinh hoạt và chữa cháy.

- Đường ống cấp nước được đặt bên dưới vỉa hè, bố trí các van xả khí tại đầu mạng lưới, bố trí các van xả cặn tại cuối đường đường ống cụt.

- Vật liệu ống cấp nước ống HDPE hoặc uPVC đường kính D200, D114, D60.

- Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách trụ không quá 150m theo khoảng cách đường đi, đặt trên các đoạn ống mạng vòng. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các kênh gần nhất.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP NƯỚC

STT	TÊN VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	K. LƯỢNG
1	Ống cấp nước uPVC Ø200	m	550
2	Ống cấp nước uPVC Ø114	m	2.525
3	Ống cấp nước uPVC Ø60	m	2.960
4	Trụ cứu hỏa	trụ	19

5.4. Thoát nước mưa:

a. Các chỉ tiêu và phương pháp tính toán:

- Tính toán thủy lực thoát nước lựa chọn đường kính cống thoát nước Theo phương pháp cường độ mưa giới hạn (Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước mưa TCVN7957-2008).

- Lưu lượng thoát nước mưa tính theo công thức: $Q = q.C.F$ (l/s).

Trong đó: Q. Lưu lượng nước mưa tính toán của cống, mương (l/s).

q - Cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

C - Hệ số dòng chảy

F - Diện tích lưu vực mà tuyến công phục vụ (ha)

Hệ số dòng chảy C phụ thuộc vào loại mặt phủ và chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán P

q: cường độ mưa, đơn vị (l/s.ha),

$$q = \frac{A.(1 + C \lg P_c)}{(t + B)^n}$$

Trong đó:

t - Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm)

A,C,B,n- Tham số xác định theo điều kiện mưa của địa phương

A=5950;C=0.55;B= 21;n=0.82 (trị số được xác định cho thành phố

Vị Thanh)

P: Chu kỳ tính toán, P = 5 năm

t: thời gian tính toán, phút; t = t₀ + t₁ + t₂

Trong đó:

t₀ : Thời gian nước mưa chảy trên bề mặt đến rãnh đường, có thể chọn từ 5 đến 10 phút.

t₁ : Thời gian nước chảy theo rãnh đường đến giếng thu

$$t_1 = 0,021(L_1/V_1)$$

Trong đó :

L₁ - Chiều dài rãnh đường (m)

V₁ - Tốc độ chảy ở cuối rãnh đường (m/s)

t₂- Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán

$$t_2 = 0.017 \sum(L_2/V_2)$$

Trong đó :

L₂ - Chiều dài mỗi đoạn cống tính toán (m)

V₁ - tốc độ chảy trong mỗi đoạn cống tương đương (m/s).

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

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

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 chung của đô thị rồi xả thẳng ra các Kênh 62.

- 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 LƯỢNG THOÁT NƯỚC MƯA

STT	TÊN VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	K. LƯỢNG
1	Cống thoát nước mưa Ø1200	m	620
1	Cống thoát nước mưa Ø1000	m	852
1	Cống thoát nước mưa Ø800	m	1.586
2	Cống thoát nước mưa Ø600	m	4.430
3	Mương thoát nước B400	m	3.066
4	Cửa xả	cái	02

5.5. Thoát nước sinh hoạt:

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

- Nước thải sinh hoạt trong khu quy hoạch gồm: nước thải tại khu công trình công cộng, khu thương mại dịch vụ và các hộ gia đình.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt là 125 lít/người.ngàyđêm.

- Hệ số không điều hoà ngày lớn nhất $K_{max} = 1,2$.

- Dân số: 3.800 người.

- Độ dốc đặt ống tối thiểu: ống Ø250 imin = 0,4%, Ø315 imin = 0,3%, Ø400 imin = 0,25%.

- Độ dốc lớn nhất: imax lấy theo độ dốc đường mà ống đi qua.

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

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

BẢNG TÍNH TOÁN KHỐI LƯỢNG NƯỚC THẢI

STT	Hạng mục	Diễn giải	Lưu lượng
			(m³/ng.đ)
1	Nước cấp sinh hoạt (Qsh)	$3.800 \times 0,125 \times K_{max}$	570,00
2	Nước cấp cho các công trình dịch vụ - công cộng	$10\% \times Q_{sh}$	57,00

Tổng cộng	627,00
------------------	---------------

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 tại, khu vực quy hoạch chưa đầu tư hệ thống thu gom và xử lý nước thải chung của thành phố. 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 62, qua đường ống xả thải Ø400. Khi hệ thống thoát nước thải chung của thành phố được đầu tư đồng bộ (theo quy hoạch chung thành phố được duyệt), sẽ đấu nối trực tiếp nguồn xả thải từ các 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 của thành phố.

- 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 được 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 và đặt trong hẻm kỹ thuật phía sau 2 dãy nhà.

- Ống dẫn nước thải sinh hoạt sử dụng ống HDPE Ø250, Ø315 và Ø400

- 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.

- Đường ống thoát nước thải được đặt dưới vỉa hè. Độ sâu chôn ống ban đầu là $\geq 0,7(m)$. Vận tốc nước thải chảy trong cống phải đạt $\geq 0,7 (m/s)$.

- Trạm xử lý nước thải được bố trí tại 01 vị trí, có công suất khoảng $627m^3/ngày.đêm$.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG THOÁT NƯỚC SINH HOẠT

STT	TÊN VẬT TƯ	ĐƠN VỊ	K. LƯỢNG
------------	-------------------	---------------	-----------------

1	Ống thoát nước thải Ø250	m	2.037
2	Cống thoát nước thải Ø315	m	527
3	Cống xả nước thải Ø400	m	281
	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 và vận chuyển rác thải sinh hoạt của hộ gia đình, hàng ngày sẽ có xe chuyên dụng đến thu gom rác thải về trạm trung chuyển rác để phân loại rác và vận chuyển rác đến bãi rác tập trung của tỉnh để xử lý.

- 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. Hàng ngày có xe chuyên dụng đến nhận rác và chuyển đến bãi rác tập trung của tỉnh để xử lý. Khi dân cư tập trung đông có thể 02lần/ngày tăng cường thu gom nhận rác để chuyển về nơi tập trung.

- 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 lân cận.

- Khối lượng rác thải được tính toán theo dân số của toàn khu (8.364 người).

- Lượng rác thải: 1kg/người-ngày.

- Khối lượng rác thải cần phải thu gom hàng ngày 3,8tấn/ngày.

5.7. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng:

a. Cơ sở quy hoạch

Quy chuẩn – tiêu chuẩn:

- QCVN 07:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 07-5:2023/BXD – Công trình cấp Điện.

- QCVN 07-7:2023/BXD – Công trình chiếu sáng.

- QCVN 07-8:2023/BXD – Công trình viễn thông.

- QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- QCVN QTĐ-8:2010/BTC – Tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện.

- Quy phạm trang bị điện. Bộ Công Nghiệp, 2006

Cơ sở bản đồ

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

- Bản đồ quy sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500.

b. Chỉ tiêu cấp điện và nhu cầu sử dụng điện:

- Các loại phụ tải điện.

- + Nhu cầu dùng điện cho sinh hoạt.
- + Nhu cầu dùng điện cho công trình công cộng.
- + Nhu cầu dùng điện cho chiếu sáng giao thông.
- Điện sinh hoạt.

Áp dụng công thức sau: $P(tt) = P_0 \times N$

Trong đó:

- + Ptt là công suất tiêu thụ điện của khu đất.
- + P0 là chỉ tiêu cấp điện. lấy theo QCXDVN 01/2021, quy hoạch dài hạn.
 $P_0 = 500W/người = 0.5kW/người.$
- + N là số dân trong mỗi lô (người).

Công suất tiêu thụ phải tính đến tổn hao và dự phòng. Vì thế:

$$P_{tt} = P(tt) + PTH + PDP$$

Trong đó:

- + Ptt là tổng công suất tiêu thụ (đã tính tổn hao và dự phòng).
- + P(tt) là tổng công suất tiêu thụ (chưa tính dự phòng và tổn hao).
- + PTH là công suất tổn hao trên lưới. Để đảm bảo nhu cầu phụ tải chọn
 $PTH = 10\% P(tt).$
- + PDP là công suất dự phòng. $PDP = 5\% P(tt).$
- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Căn hộ lưu trú: 500W/người.
 - + Công trình công cộng: 30W/m² sàn.
 - + Thương mại dịch vụ (nếu có): 30W/m².
 - + Giao thông: 1W/m².
 - + Cây xanh: 0,5W/m².
 - + Giáo dục: 0,15kw/cháu.
- Phía hộ tiêu thụ điện có công suất sử dụng từ 80kW hoặc máy biến áp có dung lượng từ 100kVA trở lên phải đảm bảo $\cos\varphi \geq 0.85$. Chọn $\cos\varphi = 0.85$: $S_{tt} = \frac{P_{tt}}{\cos\varphi}$

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		1.900,00
	- Chỉ tiêu cấp điện dân dụng	W/người	500	

	- Dân số tính toán	Người	3.800	
2	Công suất công trình giáo dục	KW		270,00
	- Chỉ tiêu cấp điện	Kw/cháu	0,15	Thông tư Số: 13/2020/TT- BGDDT
	- Đất trường Trung học (40 lớp. 45 em/lớp, chuẩn loại 1)	hs	1.800,00	
5	Công suất công trình VH-TT	KW		20,83
	- Chỉ tiêu cấp điện	m2/sàn	20	
	- Diện tích sàn xây dựng (bảng chỉ tiêu SDD)	m2	1.041,52	
6	Công suất điện công viên, cây xanh	kW		2,51
	- Chỉ tiêu cấp điện	W/m ²	0,5	
	- Diện tích Công viên - cây xanh (bảng chỉ tiêu SDD)	m ²	5.025,00	
7	Công suất chiếu sáng đường phố	kW		101,52
	- Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường phố	W/m2	1	
	- Diện tích đường phố + Vĩa hè (bảng chỉ tiêu GT)	m2	101.518,4	
8	Tổng công suất tính toán ($P_{tt}=P_d \cdot k_{dt}$)	kW	2.294,86	1.835,9
	($k_{dt}=0,8$).			
	* Tổng công suất tính toán yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng	kW	275	2.111,3
	Stt = Ptt/cosj (cosj = 0,85)	kVA		2.483,85

c. Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua tuyến trung thế 22kV được đi dọc theo tuyến đường Lê Hồng Phong và đường 19 tháng 8.

d. Lưới điện:

* Tuyến trung thế 22kV:

- Hiện tại có tuyến trung thế 22kV đi dọc đường Lê Hồng Phong và đường 19 tháng 8, thoả thuận đấu nối vào khu quy hoạch để cung cấp điện cho khu vực.

- Trong phạm vi khu quy hoạch, xây mới tuyến trung thế đi ngầm, được đấu nối với tuyến trung thế hiện hữu. Tuyến cáp ngầm 22KV sử dụng cáp 3 lõi đồng tiết diện theo quy định, có đặc tính chống thấm dọc và giáp kim loại bảo vệ bên ngoài. Cáp được bọc cách điện XLPE, vỏ bọc PVC luồn trong ống nhựa HDPE và chôn trực tiếp trong đất.

Thỏa thuận điện lực từng bước cải tạo lưới điện trung thế 22kv đường Lê Hồng Phong đoạn ngang dự án để đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với quy

định về tiêu chí đô thị loại II. Do nguồn vốn đầu tư ban đầu chưa đủ, các tuyến dây trung thế hiện hữu này có thể được sử dụng lại để tiếp tục cấp điện cho khu quy hoạch, về sau khi cải tạo các tuyến trung thế hiện hữu tỉnh không này về toàn bộ là tuyến cáp ngầm.

- Chiều dài tuyến trung thế 22kV đi ngầm xây mới: 411km.

*** 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 đầu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp an toàn.

- Mạng hạ thế: tuyến hạ thế kéo tới cấp cho các hộ dân qua các tủ điện hạ thế. Mạng lưới theo dạng mạng vòng kết hợp mạng hình tia.

- Tủ điện: Đối với tủ điện xây mới và lắp đặt theo tiêu chuẩn điện lực.

- Dẫn dẫn: sử dụng cáp đồng, cách điện XLPE, tiết diện phục vụ vào nhu cầu phụ tải sao cho đảm bảo được sụt áp cho phép.

- Do nguồn vốn đầu tư ban đầu chưa đủ, các tuyến dây hạ thế 0,4kV hiện hữu dọc theo tuyến đường Lê Hồng Phong đoạn khu dân cư tự cải tạo, Trường học có thể được sử dụng lại để tiếp tục cấp điện cho khu vực này, về sau khi cải tạo các tuyến hạ thế hiện hữu tỉnh không này về toàn bộ là tuyến cáp ngầm.

- Chiều dài tuyến hạ thế 0,4kV đi ngầm xây mới: 4.673m.

*** Mạng lưới 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 kiệm điện năng và thân thiện với môi trường.

- Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống uPVC đi ngầm trong đất. Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 6m đến 8m.

- 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.

- Phân bố đầy đủ các đèn chiếu sáng tại vị trí các ngã giao để đảm bảo độ sáng và tầm nhìn cho các phương tiện tham gia giao thông. Mỗi tuyến đường được bố trí 1 tuyến chiếu sáng xuyên suốt để tránh tình trạng mất điện 1 phần trên cùng 1 tuyến đường.

- 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.

- Tính toán tiết diện dây dẫn:

+ Tiết diện dây dẫn theo điều kiện phát nóng.

- + Chọn tiết diện dây theo công thức: $I_{lv} \leq K_n \times I_{cp}$ Trong đó:
- + I_{lv} : Cường độ dòng điện làm việc. hay cường độ dòng định mức trong dây pha.
- + I_{cp} : Cường độ dòng điện cực đại cho phép đi qua dây lâu dài trong dây pha.
- + K_n : Hệ số điều chỉnh nhiệt độ theo thời tiết lấy theo nhiệt độ bình thường đối với cáp chôn ngầm trong đất : $K_n = K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$ (lấy theo phụ lục 3.21 về hệ số hiệu chỉnh nhiệt độ theo thời tiết K_n Giao trình cung cấp điện).

- Chiều dài tuyến chiếu sáng đi ngầm: 5.761m.

*** Trạm biến áp:**

- Trạm biến áp được thiết kế theo kiểu trạm hợp bộ hoặc trạm giàn, được đặt trên vỉa hè hoặc công viên. Khi triển khai thực hiện dự án, cần tính toán, 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. Vị trí đặt trạm biến áp được chọn đặt tại các khu cây xanh ở trung tâm của phụ tải điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt.

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

- Trạm biến áp: là trạm hạ thế 22/0.4 KV là loại trạm hợp bộ. Dung lượng và vị trí các trạm có thể điều chỉnh theo phụ tải điện sử dụng thực tế.

- Trạm phải được nối đất an toàn với điện trở nối đất $\leq 4\Omega$.

- Số lượng trạm biến áp cần lắp đặt cho khu quy hoạch là 03 trạm, có tổng công suất 2.500kVA (công suất điện yêu cầu là 2.484 kW).

- Khi triển khai thực hiện dự án cần tính toán lựa chọn số lượng, vị trí lắp đặt, công suất trạm biến áp cho phù hợp theo phụ tải điện sử dụng thực tế của từng giai đoạn đầu tư, tỷ lệ lấp đầy khu dân cư, nhằm tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng và được sự thống nhất từ ngành điện.

- Trạm biến áp dự kiến 380Kva được tính toán bố trí phục vụ đoạn khu dân cư tự cải tạo và Trường THCS Hoàng Diệu. Do nguồn vốn đầu tư ban đầu còn hạn chế, nhu cầu sử dụng điện chưa nhiều, nên sẽ được đầu tư khi nâng, cải tạo mở rộng phạm vi Trường đạt chuẩn loại I.

5.8. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a. Cơ sở quy hoạch

- QCVN 07:2023/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- QCVN 33:2011/BTTTT: Lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8700:2011: Công. bẽ. hàm. hó. rãnh kỹ thuật và tủ đầu cáp viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật

- TCN 68 - 178:1999: Quy phạm xây dựng công trình thông tin cáp quang.

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8665:2011 : Sợi quang dùng cho mạng viễn thông – yêu cầu kỹ thuật chung.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8699 : 2011 : Mạng viễn thông - Ống nhựa dùng cho tuyến cáp ngầm – Yêu cầu kỹ thuật.
- TCN 68 - 254:2006: Công trình ngoại vi mạng viễn thông – quy định kỹ thuật.
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8071:2009: Công trình viễn thông – quy tắc thực hành chống sét và tiếp đất.

b. Tính toán nhu cầu thông tin

Chỉ tiêu thuê bao dự kiến như sau:

- Đất công cộng, thương mại, dịch vụ: 100m²sàn/lines.
- Khu nhà ở liên kế, biệt thự (nếu có) : 2 lines/căn.

Trên cơ sở chỉ tiêu cấp thông tin liên lạc và bố trí mật bằng đặt các tủ cáp trung tâm có tổng công suất là lines phục vụ cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

BẢNG TỔNG HỢP NHU CẦU THUÊ BAO

STT	HẠNG MỤC	CHỈ TIÊU		NHU CẦU (lines)		
		Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	Tổng
1	Cấp sinh hoạt dân cư	696	căn	2	Lines/ căn	1392
2	Cấp sinh hoạt dân cư tự cải tạo	25	căn	2	lines /căn	50
3	Đất công trình công cộng	23.156,17	m2.sàn	1	lines/100m ² sàn	232

- Tùy theo chức năng sử dụng của từng ô đất sẽ có các chỉ tiêu tính toán cụ thể. Tất cả các chỉ tiêu này đều dựa trên cơ sở phục vụ với nhu cầu tối đa số máy điện thoại thuê bao cần thiết. Ngoài ra mỗi khu vực công cộng nếu lượng thuê bao lớn sẽ được phục vụ thêm bằng các tổng đài nội bộ.

- Các số liệu tính toán nhu cầu thông tin liên lạc chỉ là sơ bộ, cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư và có ý kiến thỏa thuận với cơ quan quản lý chuyên ngành.

c. Quy hoạch mạng lưới 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 Lê Hồng Phong đầu nối vào dự án, tuyến thông tin liên lạc 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 đầu 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 uPVC chịu lực có đường kính thích hợp chôn sâu 0,5m 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: 4.704m.

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, tuynel
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 dọc						
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 IV

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 bền vững trở thành quan điểm cơ bản trong chiến lược phát triển của nhiều nước trên thế giới.

- Để đạt được sự phát triển bền vững, kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường cần phải đánh giá và dự báo một cách chính xác các tác động gây ảnh hưởng đến môi trường sinh thái.

- Với 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-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.

- 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 số 72/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 17/11/2020 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2022;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 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 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;

- Nghị định số 53/2020/NĐ-CP ngày 5/5/2020 của Chính phủ về phí bảo vệ môi trường đối với nước thải;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/7/2022 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

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

- Quyết định số 1216/QĐ-TTg ngày 05/09/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc “Phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030”;

- 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;

- 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:

- Về mặt không gian: Phạm vi đề án quy hoạch.
- Về mặt thời gian: Được xác định theo thời gian quy hoạch của đề án.
- Các thành phần môi trường được nghiên cứu:
 - + Môi trường không khí
 - + Môi trường đất
 - + Môi trường nước

5. Phương pháp ĐMC:

- Phương pháp liệt kê.
- Việc đánh giá mức độ tác động và giải pháp giảm thiểu dựa trên kinh nghiệm và các tiêu chuẩn về môi trường có liên quan.

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 hữu.

- 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 dục 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 bãi và chưa được xử lý.

2. Các hệ sinh thái:

- Không khí: mát mẻ, 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 lượng môi trường không khí như: tiếng ồn, nồng độ bụi, nồng độ dioxytinito

(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 mặt 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 141 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 lửng tràn vào lòng mương rạch.

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

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

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

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

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

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 đắp 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 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 ồn và khói bụi.

- Áp dụng biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác và quá trình thi công để đảm bảo an toàn lao động và hạn chế tối đa gây ô nhiễm môi trường.

- Tránh sử dụng các máy móc thi công cũ, phát sinh nhiều khí thải và tiếng ồn lớn.

- Có biện pháp san nền phù hợp đảm bảo nguyên tắc san lấp từng khu vực, tránh gây úng ngập.

- Lập hàng rào cách ly các khu vực nguy hiểm. Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để rửa đường.

- Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân viên công trường xây dựng, có những biện pháp chống gây ô nhiễm với môi trường xung quanh.

- Việc vận chuyển chất thải phải sử dụng các hộp gen, thùng chứa có nắp đậy kín và phải được vận chuyển đi ngay trong ngày, tránh ùn tắc, tồn đọng trên công trường làm rơi vãi vào mương gô gây tắc nghẽn dòng chảy.

- Các chất thải sinh hoạt: do cán bộ và công nhân xây dựng thải ra, các chất thải rắn trong quá trình thi công xây dựng cần được tập trung tại bãi chứa quy định, sau đó sẽ được thu gom, xử lý theo quy định.

+ Khống chế lượng nước thải bằng việc tăng cường tuyển dụng nhân công trong khu vực xây dựng, có điều kiện tự túc ăn ở đi lại, tổ chức hợp lý nhân lực trong các giai đoạn thi công. Trong khu vực công trường, sẽ xây dựng nhà vệ sinh công cộng với bể tự hoại. Nhà vệ sinh công cộng phải cách xa dân cư, xa nguồn nước sử dụng, không ở chỗ có khả năng úng ngập, cục bộ và công trình vệ sinh được xây dựng theo đúng tiêu chuẩn, quy phạm cũng như quy định vệ sinh của Bộ y tế và Bộ xây dựng (TCVN - 7957) Trong quá trình xây dựng các công trình, khi các công trình vệ sinh kèm theo được hoàn tất sẽ được sử dụng thay thế dần các nhà vệ sinh tạm thời, các nhà vệ sinh khi tháo dỡ sẽ hợp đồng với các đơn vị có chức năng hút hết bùn cặn trong bể tự hoại và phá bỏ chôn lấp bằng vật liệu dùng cho các công tác san nền thường xuyên kiểm tra, nạo vét, không để bùn đất, rác xâm nhập vào đường thoát nước thải sinh hoạt tạm thời sẽ được đưa vào ao hồ chứa san lấp gần nhất trong khu vực hoặc đưa vào tuyến quy hoạch hay hệ thống thoát nước kèm theo từng giai đoạn thực hiện Dự án. Phải đảm bảo nguyên tắc không gây trở ngại, làm mất vệ sinh cho các hoạt động xây dựng của Dự án, cũng như không ảnh hưởng đến hệ thống mương tưới tiêu nông nghiệp, các hoạt

động dân sinh bên ngoài khu vực Dự án. Đối với nước mưa và nước thải thi công sẽ có biện pháp thu gom xử lý.

+ Để bảo vệ tránh ách tắc các công thoát nước trong khu vực Dự án giai đoạn thi công, Dự án sẽ thực hiện đồng bộ một số giải pháp quản lý kỹ thuật sau:

- Đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu $>5\text{m}$ dọc theo các tuyến công rãnh và khống chế độ dốc theo phương thoát nước của vùng cách ly trong các giai đoạn thi công $i < 0,0025$ trước khi đạt đến độ dốc thiết kế nhằm giảm vận tốc rửa trôi của dòng chảy bề mặt.

- Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động thi công (đào bới, san lấp, tập kết các vật liệu) gần các tuyến công rãnh tiêu thoát chính cũng như các tuyến phân vùng thoát nước mưa, nước thi công. Không để đất cát, gạch đá, chất thải xây dựng xói lở, rơi vãi vào hệ thống thoát nước. Bên cạnh đó cần thiết nhanh chóng có biện pháp kỹ thuật chống sạt lở, nạo vét, khơi thông dòng chảy khi có hiện tượng tắc nghẽn, giảm vận tốc tiêu thoát nước của hệ thống công rãnh. Hạn chế tối đa các hoạt động thi công nền móng trong mùa mưa bão.

- Phân vùng thoát nước theo từng giai đoạn thi công, hoạt động san lấp nền móng cần được hợp lý hoá theo hình thức “cuốn chiếu” không tạo nên những thay đổi cục Bộ, đột ngột về hướng và độ dốc san nền ($i = 0,005$), đặc biệt là các khu gần mương tiêu thoát, nhằm tránh úng ngập, đảm bảo tiêu thoát nước tốt bề mặt và không gây hiện tượng rửa trôi. Xây dựng hệ thống thi công và vạch tuyến phân vùng thoát nước mưa. Các tuyến thoát nước đảm bảo tiêu thoát triệt để, không gây úng ngập trong suốt quá trình xây dựng và không gây ảnh hưởng đến khả năng thoát thải của các khu vực bên ngoài Dự án.

- Không tập kết nguyên vật liệu, bãi đổ phế liệu xây dựng tại những hướng thoát nước chính, các khu vực tập trung tiêu thoát nước của Dự án. Các bãi nguyên vật liệu và phế thải xây dựng được che chắn, chống rửa trôi, và nhanh chóng được giải phóng mặt bằng phù hợp với tiến độ thi công.

- Các tuyến nước thi công và phân vùng thoát nước mưa được thiết kế tuân thủ theo quy phạm kỹ thuật và đảm bảo các điều kiện chống xói lở, chống tắc nghẽn. Thường xuyên kiểm tra, nạo vét định kỳ tuyến tiêu thoát nước trong suốt giai đoạn thi công, đặc biệt là vào mùa mưa.

- Dự án cam kết khi thực hiện thoát nước mưa, nước thải thi công, nước thải sinh hoạt vào mương tưới tiêu nông nghiệp, hệ thống thoát nước khu dân cư lân cận, vào hệ thống thoát nước bên ngoài phải được sự đồng ý của địa phương, của các cấp quản lý có chức năng và tuân thủ các quy định đặt ra. Đồng thời cũng cam kết trong quá trình triển khai thi công xây dựng không gây ảnh hưởng bất lợi đến

khả năng tiêu thoát nước nông nghiệp và hệ thống thoát nước sinh hoạt của khu vực dân cư địa phận dự án.

- Trong quá trình triển khai thi công xây dựng không gây ảnh hưởng bất lợi đến khả năng cấp nước, tiêu thoát nước nông nghiệp và hệ thống thoát nước sinh hoạt của khu vực dân cư.

- Hạn chế triển khai thi công thoát nước đặc biệt là các hạng mục công trình ngầm vào mùa mưa bão. Tổ chức hợp lý các tuyến thi công trên cơ sở tận dụng độ dốc địa hình và phân vùng thoát nước.

- Quản lý chất thải rắn phát sinh trong khu vực

- + Đối với chất thải xây dựng và nguy hại: Thực hiện tốt việc phân loại chất thải rắn và vệ sinh công nghiệp trong suốt giai đoạn xây dựng. Hạn chế các phế thải phát sinh trong thi công. Tận dụng triệt để các loại phế liệu xây dựng phục vụ cho chính hoạt động xây dựng của Dự án. Các phế liệu xây dựng và chất thải nguy hại (dầu, mỡ...) sẽ được tập trung riêng biệt tại các bãi chứa quy định cách xa các nguồn nước đang sử dụng và định kỳ để các đơn vị có chức năng chuyên đến nơi quy định. Riêng phế thải xây dựng phải được chuyển sớm trong ngày để tránh hiện tượng ùn tắc và chiếm chỗ trên công trường. Sau khi hoàn tất việc thi công các hạng mục, đơn vị thi công sẽ dọn sạch và trả lại nguyên hiện trạng mặt bằng khu vực, hạn chế các tác động xấu đến dân cư môi trường và cảnh quan khu vực.

- + Đối với chất thải sinh hoạt: Xây dựng lán trại tạm cùng với nhà vệ sinh di động, hệ thống cấp thoát nước kịp thời, tránh tình trạng nước tù đọng đảm bảo vệ sinh môi trường cho công nhân. Lập nội quy về trật tự, vệ sinh tại các lán trại, giáo dục công dân có ý thức giữ gìn vệ sinh và tập huấn cho họ trước khi thi công, các nội quy quy định của công trường. Có thùng đựng rác sinh hoạt cho từng lán trại và ký hợp đồng với xí nghiệp Môi trường huyện chuyên chở định kỳ.

V. 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, chống 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 tức 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.

Tuyên truyền, vận động và khuyến khích người dân tham gia vào các dự án cải thiện môi trường. Lòng ghép các mục tiêu bảo vệ môi trường vào nội quy, quy chế hoạt động chung.

Bố trí và lắp đặt đầy đủ hệ thống thùng rác công cộng và nhà vệ sinh di động cho các khu vực công cộng, tập chung đông người.

- Khi lập dự án đầu tư cần có ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Đối với từng chức năng sử dụng đất, từng công trình xây dựng, ngoài việc thực hiện theo đúng các quy định trong quy hoạch này còn phải thực hiện đầy đủ, đúng các nội dung của báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt. khi lập dự án đầu tư, thiết kế, xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong khu vực này phải có các giải pháp thiết kế cụ thể đảm bảo giảm thiểu ô nhiễm môi trường và bảo vệ môi trường theo đúng quy định hiện hành.

- Có chính sách và chế tài cụ thể đối với việc quản lý, giám sát tác động môi trường đồng thời đề ra chương trình và kế hoạch quản lý các hoạt động liên quan đến môi trường.

- Có chính sách hỗ trợ các hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường trong khu vực.

- Có chính sách quản lý triệt để nguồn nước thải phát sinh trong khu vực

- + Nước bẩn sinh hoạt được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả vào hệ thống thoát nước bẩn chung. Nước bẩn của toàn khu cần được xử lý đạt các tiêu chuẩn về môi trường tại trạm xử lý nước bẩn tập trung trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- + Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường, đặc biệt tại các khu vực nhạy cảm, như sau các điểm nhập lưu, tại thượng lưu và hạ lưu du lịch sinh thái, tại các điểm lấy nước, để giám sát tình hình ô nhiễm môi trường từ đó có biện pháp khắc phục kịp thời.

- + Đối với nước thải sinh hoạt: quản lý tốt các nguồn phát sinh khối lượng nước thải lớn từ khu vệ sinh tập trung, nước thải các trung tâm phức hợp thương mại, thu gom, tận dụng nước thải sau khi xử lý để tưới cây.

- + Mục đích quá trình quản lý nguồn nước thải nhằm đảm bảo tất cả các loại nước thải được xử lý tốt trước khi thải vào môi trường nước mặt xung quanh. Tái sử dụng nước xám đã qua xử lý để vệ sinh sàn nhà, sử dụng cho toa lét và tưới vườn cho thảm thực vật khu vực.

- Quản lý chất thải rắn phát sinh trong khu vực

+ Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh rác thải, các phần tử độc hại trong rác thải. Phân loại rác thải ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được sao cho không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.

+ Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.

Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Điều này có nghĩa là rác thải được phân loại ở các hộ gia đình và các khu công cộng và cho vào các thùng chứa khác nhau theo loại rác. Có thể tiến hành phân loại thành hai loại rác là vô cơ và hữu cơ.

+ Bố trí và lắp đặt đầy đủ hệ thống các thùng rác công cộng và nhà vệ sinh di động cho các khu vực tập trung lượng lớn người.

- Trong các khu dịch vụ công cộng, nên lắp đặt các thùng rác giống như gốc cây sẽ tạo ra cảm giác thoải mái với khách du lịch đến thăm quan.

- Tại các khu công cộng, khu vui chơi giải trí, ngoài việc treo pano, áp phích có nội dung bảo vệ môi trường còn phải đặt các thùng rác có kích thước vừa phải, hình thức đẹp khuyến khích người dân bảo vệ môi trường

Có chương trình giám sát và quan trắc môi trường trong khu vực của dự án.

VI. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ NHẪM PHÁT TRIỂN MÔI TRƯỜNG BỀN VỮNG

a) Bảo vệ môi trường nước mặt:

- Quan trắc, giám sát chất lượng nước mặt, kiểm soát lưu lượng và chất lượng nước thải tại các nguồn phát thải lớn (khu biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng, nhà ở hiện trạng...) đảm bảo xử lý đạt QCVN 14/2008/BTNMT.

- Thực hiện xử lý nước thải phát sinh theo từng khu chức năng. Sau khi xử lý sơ bộ tại mỗi khu, nước thải đưa ra hệ thống cống thoát nước thải chung và đưa về trạm xử lý tập trung trong khu vực.

b) Bảo vệ môi trường không khí:

- Hoạt động giao thông: Định hướng xây dựng khoảng cách ly môi trường (trồng cây xanh, kênh thoát nước...) giữa khu vực phát sinh nguồn ô nhiễm do hoạt động giao thông đến khu dân cư.

- Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than dầu trong khu dân cư.

- Quan trắc môi trường không khí định kỳ (02 lần/năm tại nút giao thông chính, khu vực tập trung dân cư).

- Trồng cây xanh cách ly tại các công trình nhạy cảm môi trường: Cây xanh, mặt nước trong khu vực có tác dụng điều hòa vi khí hậu, hấp thụ các chất ô nhiễm

trong môi trường không khí (giảm bụi, ồn). Đặc biệt vùng đệm tại các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm.

c) Bảo vệ môi trường do tiếng ồn:

- Nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn trong khu vực chủ yếu từ hoạt động giao thông.
- Những tác động của tiếng ồn đối với sức khỏe con người thường khó đánh giá. Tuy nhiên một số có thể xác định do ô nhiễm âm thanh song có các biểu hiện khác nhau: nhức đầu, rối loạn tiêu hóa, rối loạn giấc ngủ, các tình trạng trầm cảm, rối loạn tính cách...vv .

d) Bảo vệ môi trường đất:

- Điều tra theo dõi khảo sát bảo vệ hệ sinh thái bản địa, trồng cây cải tạo phục hồi hệ sinh thái, tận dụng giống cây trồng có trong khu vực.
- Thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh gây ô nhiễm môi trường đất tại khu dân cư và khu vui chơi trong khu vực.

e) Biện pháp quản lý chất thải rắn:

- Để nâng cao công tác quản lý chất thải rắn, chất thải rắn các khu chức năng phải được phân loại ngay tại nguồn phát sinh, cụ thể chất thải rắn sinh hoạt phân thành 3 loại: chất thải rắn hữu cơ, chất thải rắn có thể tái chế và chất thải rắn vô cơ.
- Khu vực trạm biến áp: cùng với việc xây dựng hàng rào xung quanh công trình thực hiện trồng cây với chiều rộng 2m bao quanh công trình để không gây ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

VII. CHƯƠNG TRÌNH QUAN TRẮC, GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG.

a. Môi trường không khí

+ Bụi: Việc san lấp mặt bằng đòi hỏi một số lượng lớn xe, máy thi công và xe chở nguyên liệu, vật tư, nhiên liệu từ ngoài vào do đó nguồn bụi phát sinh:

- San ủi mặt bằng
- Các phương tiện xe, máy
- Vật liệu rơi vãi từ các xe chuyên chở

+ Không khí: Ô nhiễm môi trường không khí do các tác động trong khi vận hành các phương tiện, máy móc xây dựng, giao thông vận tải hàng hóa, trên các tuyến giao thông và các sinh hoạt thường ngày của con người như bếp đun than, củi, dầu, ga...thải ra khí CO, CO₂, NO_x, SO_x, X_xH_y và bụi cát, đất đá rơi vãi phát sinh do các hoạt động của các phương tiện giao thông. Lượng khí thải và bụi phụ thuộc vào các loại xe, máy hoạt động trong khu vực hoặc do các hoạt động dân dụng khác.

+ Tiếng ồn: Ô nhiễm tiếng ồn do hoạt động của các phương tiện cơ giới, máy xây dựng (búa máy, trộn bê tông), từ các phương tiện vận tải chuyên chở ảnh hưởng tới dân cư. Độ ồn phụ thuộc vào loại xe, máy móc và tình trạng kỹ thuật của chúng. Trong khuôn khổ báo cáo này mức ồn cụ thể của từng loại máy móc không nêu ra nhưng thông thường độ ồn của các xe, máy hạng nặng khoảng 100 dB.

+ Nhiệt: Nguồn nhiệt gây ô nhiễm do các hoạt động của các loại máy móc, đốt nhiên liệu, nguồn nóng của máy điều hoà.

Các nguồn ô nhiễm trên tùy theo mức độ đều gây tác động không tốt tới sức khoẻ con người, động thực vật xung quanh.

Các chất khí SO₂, CO₂, NO_x khi có nồng độ cao đều gây tác động xấu tới hệ hô hấp, hệ thần kinh và tim mạch của con người và động thực vật.

Khói, bụi phát sinh làm ảnh hưởng xấu tới sự hô hấp quang hợp của động thực vật nói chung.

Các chất thải như SO_x, CO_x, NO_x khi gặp khí ẩm, gặp nước tạo nên các loại axit có khả năng xâm hại kết cấu công trình và máy móc.

* Các giải pháp bảo vệ:

Quan trắc chất lượng môi trường nền. Quan trắc ô nhiễm môi trường không khí, quan trắc ô nhiễm môi trường không khí tại các nút giao thông đô thị và trên các tuyến giao thông chính. Quan trắc môi trường khí ở các khu dân cư tập trung. Nhận biết sớm sự gia tăng lượng thải các chất ô nhiễm không khí từ các nguồn thải để có những biện pháp giảm thiểu và để đảm bảo sự phát triển bền vững.

Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường không khí như: Bụi (Tổng bụi, bụi lắng, bụi lơ lửng, PM10), khí độc hại (CxHy, NO₂, SO₂, O₃, CO), tiếng ồn (LAeq, LAmax, LA50..) và vi khí hậu (Nhiệt độ, độ ẩm, áp suất, tốc độ gió, hướng gió).

Để giảm lượng bụi, khí độc và tiếng ồn khi triển khai các dự án theo quy hoạch chi tiết được duyệt, cần thực hiện các giải pháp sau:

- Sử dụng xe, máy thi công có tiêu chuẩn kỹ thuật đảm bảo.
- Xây dựng các hệ thống thoát nước kín, chất thải rắn, hữu cơ cần được thu gom bằng thùng, túi nilông kín gom về các điểm thu gom xử lý, hạn chế mùi hôi, khí độc thải vào không khí.
- Có biện pháp che chắn phủ bạt đối với các loại xe chuyên chở nguyên vật liệu, nhiên liệu, che chắn cách ly giữa khu vực san ủi đối với khu vực xung quanh bằng các hàng rào bạt. Trồng cây xanh để hạn chế sự lan toả của bụi, khí thải và tiếng ồn. Các công viên, vườn hoa góp phần cải tạo không khí.
- Bố trí các nhà vệ sinh công cộng tạm thời trên các công trường tại các vị trí hợp lý.

- Phun nước làm ẩm mặt đất khi san ủi để giảm lượng bụi cuốn theo gió và phân tán trong khu vực.

b. Môi trường nước:

- Nước ngầm trong khu vực được khai thác thiếu hợp lý sẽ có nhiều khả năng làm suy giảm nguồn nước ngầm tại chỗ.

- Nước thải từ khu vực gồm nước mưa, nước thải sinh hoạt có thể tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh như:

+ Nước mưa: chảy tràn từ khu vực đang xây dựng mang theo một khối lượng bùn đất, ngoài ra còn có lẫn dầu mỡ rơi vãi từ các phương tiện cơ giới và các tạp chất khác.

+ Nước thải: Trong nước thải sinh hoạt từ khu dân cư có chứa một số chất bẩn chủ yếu sau: Chất lơ lửng (SS) khoảng 40-55g người/ngày, NOS_5 của nước đã lắng khoảng 25-30g/ngày – người, NOS_{ht} của nước đã lắng khoảng 30-35g/người - ngày, các chất Nitrogen tổng cộng P- PO_4 , Clo...trong nước thải còn kèm theo các chất rắn, rắn vô cơ, dầu mỡ, kiềm, nitơ, photpho, một số vi khuẩn như Coliform, gaecal. Vì vậy nước thải sinh hoạt có thể gây ô nhiễm nguồn nước bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn.

Nước thải không được xử lý kịp thời sẽ gây ô nhiễm đến nguồn nước, môi trường xung quanh. Nếu nước thải xả bừa bãi, rác không chôn lấp và không được xử lý và kịp thời có thể gây ô nhiễm nguồn nước ngầm, do vậy có thể là nguồn phát sinh các dịch bệnh do vi trùng, vi rút... ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe con người và cảnh quan khu vực.

- *Giải pháp giảm ô nhiễm tới nguồn nước có thể thực hiện như sau:*

Tiến hành quan trắc ngay tại các khu vực ao hồ xung quanh khu vực nghiên cứu quy hoạch và các nguồn gây ô nhiễm khác là điều cần thiết phải tiến hành thường xuyên. Thông số chọn lọc để giám sát chất lượng môi trường nước: Nhiệt độ, pH, DO, BOD5, COD, SS, Σ N, Σ P, Nitrit, vi sinh vật và kim loại nặng.

Nước thải sinh hoạt trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý đảm bảo đáp ứng mọi chỉ tiêu bảo vệ môi trường theo yêu cầu của luật pháp Việt Nam như: Nhiệt độ < 40°C, PH: 5 - 9%, BOD5: 50mg/l, COD: 100 mg/l, Coliform: 10.000/100l, chất lơ lửng: 100 mg/l.

Thiết kế và sử dụng các hố xí, bể phốt hợp vệ sinh sẽ làm giảm các chất ô nhiễm nói trên trong nước thải sinh hoạt.

c. Môi trường đất và cảnh quan:

Môi trường đất trong khu vực quy hoạch hiện nay khá sạch, hầu hết các chỉ tiêu lý hoá, sinh học của đất đều nằm trong ngưỡng cho phép theo tiêu chuẩn Việt Nam. Tuy nhiên sự phát triển mạnh kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh

tế - xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.

Sự chuyển đổi diện tích đất với các mục đích khác nhau như: sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất xây dựng đô thị nên đã dẫn tới sự suy giảm diện tích đất nông nghiệp tạo nên sức ép lớn về đáp ứng nhu cầu lương thực, thực phẩm, dẫn đến thâm canh cây trồng mạnh mẽ và dễ xảy ra việc lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân bón hoá học trên khoảng diện tích canh tác có giới hạn.

Việc san ủi các khu vực địa hình cao và san lấp các khu vực có địa hình thấp hơn để tạo mặt bằng xây dựng cho đô thị thì quá trình xây dựng hệ thống nhà ở, đường xá, cầu cống, cần hết sức quan tâm đến nguy cơ sạt lở và sụt lún đất. Sự đề phòng các sự cố này đặc biệt cần thiết đối với các khu đất lấp nhân tạo trên nhiều diện tích hồ ao, đầm và ven sông thường có thành phần là cát sông và các phế thải sinh hoạt, phế thải xây dựng với thành phần đa dạng với độ dày khoảng 1-5m.

Tuy nhiên, diện tích đất nông nghiệp hiện tại trong diện chuyển đổi mục đích sử dụng có giá trị kinh tế và môi trường không lớn và các tác động được dự báo đều có thể

chủ động khắc phục được bằng các biện pháp thích hợp nên việc thay đổi mục đích sử dụng đất theo đồ án là hợp lý.

Việc thực hiện các dự án trong khu vực sẽ làm thay đổi diện mạo cảnh quan theo hướng tích cực. Các loại hình công viên, cây xanh tập trung sẽ góp phần tôn tạo và tô điểm thêm cho cảnh quan khu vực. Tuy nhiên trong quá trình thi công cần tìm ra các giải pháp thích hợp để hạn chế việc đào xới, san lấp địa hình.

Trong quá trình hoạt động sẽ có phát sinh các nguồn rác phải có biện pháp giải quyết triệt để cả về ý thức văn hoá, các chế tài quản lý và biện pháp thu gom xử lý kịp thời triệt để.

d. Môi trường kinh tế - xã hội:

Theo quy hoạch, chủ trương phát triển khu vực dự án sẽ đẩy mạnh sức hút về nhà ở dân cư đô thị, theo đó khu vực quy hoạch hiện tại trong những năm tới sẽ là các cơ hội về khu đô thị mới, đồng bộ và tiện nghi.

Những tác động tích cực về phương diện kinh tế - xã hội là mục tiêu đặt ra của đồ án đã được xác định rõ. Tuy nhiên, các tác động tiêu cực có thể xảy ra đối với môi trường sau đây cũng cần được quan tâm đúng mức:

Việc có nhiều đối tượng dân cư từ các vùng khác nhau đến sinh sống sẽ nảy sinh xung đột xã hội về văn hoá, lối sống. Thay đổi cơ cấu nghề nghiệp trong một bộ phận dân cư sẽ gây khó khăn nhất định cho người dân cần phải dự kiến trước tình huống này và đề ra biện pháp giải quyết tích cực.

Trong một góc độ khác, nhóm thu nhập cao trong đô thị sẽ có cơ hội phát triển mạnh về kinh tế nhờ sự phát triển mạnh của du lịch, dịch vụ. Sự giàu mạnh về kinh tế trong một đô thị có sự giao lưu văn hoá mạnh với bên ngoài thông qua các hoạt động du lịch, thương mại một mặt sẽ làm cho người dân trở nên năng động hơn mặt khác, người dân cũng có cơ hội giao du với “phong cách sống phương tây” và “sự hoà tan” phong cách và lối sống lạ không có tính chọn lọc, tệ nạn xã hội như ma tuý và mại dâm sẽ có thể xảy ra ở một bộ phận dân cư nhất định. Tuy nhiên, điều này có thể ngăn chặn thông qua phát triển hệ thống giáo dục phổ thông, chuyên nghiệp cũng như các trung tâm thể dục, thể thao lành mạnh và chế tài về an ninh xã hội.

Bên cạnh đó, sự pha trộn văn hoá các vùng miền bởi du khách cũng có thể là nguyên nhân của sự đảo lộn các mối quan hệ truyền thống trong gia đình và xã hội nên cần có giải pháp truyền thông để giáo dục cộng đồng, đặc biệt là tầng lớp thanh thiếu niên trong việc bảo tồn và phát triển các truyền thống văn hoá - lịch sử tốt đẹp của dân tộc.

Thực hiện đúng theo đồ án quy hoạch sẽ giải quyết nhiều vấn đề cơ bản như: chỗ ở, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện cho bước đột phá mạnh mẽ về kinh tế - xã hội của khu vực trong các giai đoạn tiếp theo.

Việc quy hoạch sử dụng đất hiệu quả, hợp lý mang lại môi trường sống đô thị hiện đại, tiện nghi, tăng nguồn đóng góp cho ngân sách địa phương. Tạo thêm nhiều khả năng, cơ hội việc làm cho dân cư địa phương.

f. Phòng ngừa tai biến và rủi ro môi trường:

Các tai biến, rủi ro môi trường có thể xảy ra:

- Nắng nóng, hạn hán, bão do biến động khí hậu
- Lũ lớn, cường triều
- Sụt lún đất, nứt đất
- Sự cố trong xử lý nước thải, khí thải và chất thải rắn
- Sự cố trong quá trình sử dụng thuốc bảo vệ thực vật
- Rủi ro do sự xâm nhập của sinh vật lạ hoặc dịch bệnh nguy hiểm .

Như vậy, để kiểm soát hiệu quả các tai biến, rủi ro này cần đến sự kết hợp của các giải pháp sẽ được đề cập chi tiết trong phần tiếp theo.

*** Đánh giá chung**

Nhìn chung, đồ án điều quy hoạch chi tiết lựa chọn đã phát huy được các tiềm năng về kinh tế, xã hội và môi trường. Khi triển khai các dự án cụ thể phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội cần cân nhắc đến các vấn đề về môi trường như đã được phân tích để đảm bảo sự phát triển bền vững.

Một mặt đồ án quy hoạch mang lại các tác động tích cực đến môi trường cần được phát huy như: tăng tính đa dạng cảnh quan đô thị, tạo cơ hội phát triển kinh tế là cơ sở để phát triển ý thức bảo vệ môi trường,... Mặt khác, nó cũng gây ra khá nhiều tác động tiêu cực đến môi trường tuy nhiên các tác động này đều có thể kiểm soát bằng sự kết hợp của một số giải pháp về quy hoạch, công nghệ, kỹ thuật, quan trắc và giám sát, quản lý như đã được phân tích ở các phần trước.

Đồ án quy hoạch là một định hướng phát triển tầm chiến lược nên nhiều tác động môi trường đã được dự báo định tính. Các dự báo về tác động tiêu cực có thể xảy ra là cơ sở cho các đánh giá định lượng chi tiết hơn sẽ cần được tiến hành khi triển khai các dự án phát triển đề xuất trong đồ án để có những giải pháp thực tế và khả thi nhằm ngăn chặn các tác động từ mỗi nguồn phát sinh.

Đồ án quy hoạch qua những đánh giá và dự báo có thể thấy được những tác động tích cực và tiêu cực, các tác động này ở các mức độ khác nhau. Các tác động tích cực nhất đó là làm thay đổi diện mạo của khu vực và các khu vực phụ cận, đem lại cho người dân một điều kiện sống tốt hơn, như cơ sở hạ tầng hoàn thiện, đường giao thông thuận tiện và cảnh quan môi trường sống mang tính bền vững.

VII. 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 V THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

I. CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN:

1. Điểm nhấn kiến trúc:

- Điểm nhấn đầu tuyến: khối công trình Trường học nằm tại góc giao giữa đường Lê Hồng Phong và đường số 33. Công trình giáo dục này được xây dựng theo hình thức gộp khối lớn với kiến trúc hiện đại, hài hòa cảnh quan chung quanh và sẽ trở thành điểm nhấn kiến trúc theo cụm cho dự án.

- Điểm nhấn cảnh quan chính gồm khu công viên vui chơi giải trí nằm trực tiếp đường số 33, đường số 04, đường số 34, kết hợp với công viên cây xanh và công viên vườn hoa. Tại những khu vực này sẽ được trồng cây xanh vườn hoa, bên trong bố trí đường đi dạo bộ, các tiểu cảnh quan, các tiện ích công cộng như: sân khấu biểu diễn ngoài trời, các sân thể thao cơ bản, ghế đá, chòi nghỉ chân, dụng cụ thể dục công cộng và các khu sân chơi cho trẻ em, các khu dịch vụ... Tại đây tạo điều kiện cho việc gặp gỡ, giao lưu sinh hoạt cộng đồng dân cư trong khu vực, các hoạt động nghỉ ngơi thư giãn, thể dục thể thao, vui chơi giải trí,...qua đó góp phần gìn giữ được các giá trị cộng đồng "tình làng nghĩa xóm" cho cộng đồng dân cư khu vực này.,

- Ngoài ra còn có các khu cây xanh phân bố theo các công trình cũng sẽ là những điểm nhấn cảnh quan, phục vụ sinh hoạt cộng đồng và mang lại giá trị cảnh quan, điều hòa vi khí hậu trong khu vực.

- Dây liên kết tự chỉnh trang xây nhà dọc theo đường Lê Hồng Phong với tầng cao xây dựng từ 01- 04 tầng được giữ lại tự chỉnh trang.



Phối cảnh minh họa tuyến phố chính bố trí nhà ở

2. Điểm nhấn cảnh quan:

- Khu Công viên bố trí giữa các trục đường số 33, đường số 04, đường số 34 được xác định là điểm nhấn trong không gian quy hoạch theo hướng tầm nhìn chính dọc theo đường số 33 vào khu Trung tâm dự án. với 4 làn đường giao thông kết hợp Công viên và kênh xáng 62 đây sẽ là điểm tập trung đông người cũng như tàn suất sử dụng lớn trong sinh hoạt thường ngày.

- Không gian các khu ở được hình thành từng cụm với các cấu trúc đặc trưng sau: tuyến chính chạy dọc theo trục đường Lê Hồng Phong và đường 19/8. Các đường nhánh bám theo các trục chính mang tính kết nối rõ ràng và mạch lạc.

- Điểm nhấn tại các góc ngã ba giao lộ: Vòng xoay đường 19 tháng 8, khi triển khai xây dựng cần chú trọng đến các công trình tại các góc giao này, vị trí nút giao nghiên cứu bố trí thêm công trình biểu tượng thành phố.

- Khu cây xanh tập trung dọc theo bờ kênh 62 cũng tạo lập bố cục không gian của đồ án. Do vậy, cần đảm bảo các yêu cầu về không gian, kiến trúc, cảnh quan như sau: tổ chức dạng công viên mở, tạo không gian nghỉ ngơi, thư giãn, đồng thời kết hợp với các tiện ích để người dân có thể luyện tập thể thao, đi dạo, picnic... trong các khu cây xanh sinh thái, yên tĩnh.



Hình ảnh minh họa Công viên

II. CHIỀU CAO, KHOẢNG LÙI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TRÊN CÁC TUYẾN PHỐ:

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

1. Nhà ở tái định cư:

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với lô đất A15, A16: $\leq 85\%$. Riêng đối với lô đất có mặt tiền nhà tiếp giáp đường số 33, mật độ xây dựng: $\leq 90\%$.

+ Đối với lô đất A1÷A7, A9÷A14, A17, A18: $\leq 100\%$. Riêng đối với lô đất có mặt tiền nhà tiếp giáp đường 19 tháng 8, đường số 33, số 35 và lô đất A8, mật độ xây dựng: $\leq 90\%$.

+ Chi tiết theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Các lô vị trí nền góc đường mật độ xây dựng theo Bảng 2.8, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021.

- Tầng cao xây dựng: 01 ÷ 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa khoảng: 3 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình độ vươn ban công, tầng cao xây dựng cho phép, tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình là $\leq 13,5\text{m}$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Quốc Gia).

- Độ vưon ban công so với chỉ giới xây dựng 1,2m.
- Khoảng lùi xây dựng:
 - + Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Trùng chỉ giới đường đỏ.
 - + Khoảng lùi phía sau nhà: $\geq 2\text{m}$ và $\geq 3,5\text{m}$ so với ranh đất tùy theo lô nền, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng. Chi tiết khoảng lùi trước và sau nhà theo bản đồ chỉ giới xây dựng.

2. Đất ở tự chỉnh trang:

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tuân thủ các quy định tại điểm 2.6.3, Quy chuẩn QCVN 01:2021. Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25\text{ m}$ có diện tích lô đất $\leq 100\text{m}^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn đảm bảo các quy định về khoảng lùi.
 - Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 3 tầng.
 - Hệ số sử dụng đất khoảng: ≤ 3 lần.
 - Chiều cao tầng: Chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Chiều cao tối đa của công trình là $\leq 13,5\text{m}$ so với đỉnh gờ bó vỉa..
 - Độ vưon ban công so với chỉ xây dựng 1,2m.
 - Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện +2,15m (cao độ Quốc Gia).
 - Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ.
 - Đối với hẻm hiện hữu thuộc các lô đất tự cải tạo do nhà nước quản lý giữ nguyên theo hiện trạng.

3. Đất nhà Văn hóa khu vực:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vưon ban công xây dựng tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
 - Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đường Lê Hồng Phòng $\geq 6\text{m}$, đường số 33: $\geq 3\text{m}$
 - Chiều cao tầng trệt 3,9m ÷ 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện $\geq +2,5\text{m}$ (cao độ Nhà nước). Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 13,5\text{m}$ so với đỉnh gờ bó vỉa.

4. Đất Giáo dục:

- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao xây dựng: 1 ÷ 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,6 lần. (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6\text{m}$ đối với các trục đường tiếp giáp.

- Chiều cao tầng trệt $3,9\text{m} \div 4,2\text{m}$, các tầng còn lại cao $3,6\text{m}$. Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện $\geq +2,5\text{m}$ (cao độ Nhà nước). Tùy theo kiến trúc công trình chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình xem xét cho phù hợp với kiến trúc dự án đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa của công trình $\leq 18\text{m}$ so với đỉnh gờ

5. Đất Công viên cây xanh:

- Mật độ xây dựng: $\leq 5\%$.

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,05 lần.



Hình ảnh minh họa các công trình: giáo dục, văn hóa

III. BỘ PHẬN CÔNG TRÌNH ĐƯỢC PHÉP NHÔ QUÁ CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ:

1. Các công trình nhà ở có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

a) Các bộ phận cố định của công trình.

- Các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá $0,2\text{m}$.

- Mọi bộ phận ngầm của công trình dưới mặt đất không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Phần ban công vươn ra cho phép che chắn (diện tích che chắn đối với mặt đứng chính không lớn hơn 60% diện tích ban công; đối với nhà ở các góc giao lộ ban công hướng ra mặt bên diện tích che chắn không lớn hơn 30% diện tích ban công. Trong phần diện tích che chắn không được làm phòng vệ sinh).

b) Các bộ phận nhô ra không cố định.

Cửa đi và cửa sổ: Trong quá trình đóng, mở không có vị trí nào vượt quá chỉ giới đường đỏ.

2. Các công trình nhà ở có chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ.

a) Không có bộ phận nào của công trình vượt quá chỉ giới đường đỏ.

b) Các bộ phận của công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: Bậc thềm, vệt đất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, móng.

IV. HÀNG RÀO, CÔNG.

- Tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, tạo vẻ mỹ quan và tuân thủ các yêu cầu sau:
- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới (kể cả móng) chiều cao tối đa của tường rào 1,8m đối với nhà ở liên kế (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng, chiều cao, kiến trúc tường rào phải đồng bộ).
- Phần tường rào giáp với đường phố từ độ cao 0,8m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% mặt phẳng đứng của tường rào.
- Cổng vào công trình: Không được phép mở cửa ra ngoài chỉ giới đường đỏ

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

Quy định về hình khối, chi tiết kiến trúc, màu sắc và yêu cầu với vật liệu xây dựng công trình: Tìm đến sự giản đơn trong hình khối, màu sắc, sự linh hoạt trong công năng không gian gắn liền công trình kiến trúc với bối cảnh xung quanh. Đi sâu vào những đặc điểm khí hậu nhiệt đới.

1. Hình thức kiến trúc:

- Kiến trúc chủ đạo là dạng kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống. Công trình xây dựng dạng mái bằng, cửa kính khung nhôm hoặc sắt có bố trí ban công và lô gia theo các tầng.
- Không xây dựng kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.
- Trang thiết bị trên mái nhà như bồn chứa nước và các thiết bị khác phải đặt phía sau hay bên trong mái hoặc các loại mái giả tương tự.
- Không được xây thêm các kiến trúc chập vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào; mái che cố định; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.
- Các mặt đứng công trình kết hợp giữa kiến trúc truyền thống và kiến trúc hiện đại đảm bảo hài hòa với không gian chung của khu vực.

2. Trang trí mặt ngoài nhà:

- Màu sắc chủ đạo của công trình kiến trúc phải phù hợp với tính chất và lịch sử của đô thị, cảnh quan thiên nhiên khu vực thành phố Vị Thanh mang đặc trưng vùng 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.
- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không được sơn quét màu và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật có độ phản quang không được lớn hơn 70%.
- Mặt chính và mặt bên công trình không được bố trí sân phơi quần áo.
- Màu sắc toàn bộ khu vực cần sử dụng màu tươi sáng, nhẹ nhàng, hiện đại, tại tầng một có thể dùng gam màu trầm ấm, tạo cảm giác vững chãi, tránh hấp thụ ánh sáng. Cấm dùng các vật liệu và màu sắc sau đây: gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng, các màu quá nổi bật (tím hoa cà, xanh da trời, xanh lá cây, đỏ,...).
- Các phần chòi lên (bể chứa nước, ăng ten chảo, khung thang máy,...) phải bố trí khuất vào thể tích công trình.
- Các biển quảng cáo không được bố trí trên mái.
- Các loại mái được phép sử dụng: mái hai sườn dốc hoặc nhiều sườn dốc và cũng có thể là mái chóp theo kiểu tháp mái. Mái lợp ngói hoặc tôn.

3. Vật liệu xây dựng:

- Công trình xây dựng sử dụng vật liệu có độ bền cao và khả năng chịu lực, chịu lửa tốt. Kết cấu chịu lực khung bê tông cốt thép, xây tường bao che.
- Vật liệu xây dựng sử dụng chủ yếu trong công trình là bê tông xi măng, gạch ốp lát, gỗ, nhôm, sắt và kính.

4. Quan hệ với nhà bên cạnh:

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới lô đất nhà bên cạnh.
- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

5. Biển quảng cáo và chỉ dẫn:

- Biển quảng cáo:

- + Thông tin về văn hoá, xã hội, lịch sử, môi trường, thông tin về quảng cáo, thông tin đặc biệt, triển lãm đặc biệt..., thường được đặt ở những nơi ra vào chính, hướng chính
- + Biển hiệu phải được thiết kế có chất lượng, màu sắc kiểu dáng phải thống nhất theo quy định chi tiết từng tuyến và tạo đặc trưng cho các tuyến phố. Biển hiệu đặt theo phân vị dọc các công trình không được cao hơn chiều cao tầng cao nhất của công trình thấp tầng. Biển hiệu bố trí theo phân vị

ngang của các toà nhà cũng phải tạo tính liên tục của tuyến phố, các biển hiệu đứng dọc theo các tuyến phố phải có khối tích kiểu dáng phù hợp không che chắn tầm nhìn các phương tiện, khách bộ hành và người đi bộ.

- Biển chỉ dẫn.

- + Thiết kế thống nhất và phối hợp hệ thống biển hiệu trên một phạm vi lớn.
- + Thiết kế không gian mạch lạc, sẽ giảm sự cần thiết các biển hiệu - đặc biệt là những biển hướng dẫn đường đi và hướng giao thông
- + Có thể dẫn hướng người đi bộ thông qua kiểu cách lát đường, đặt các biểu tượng nghệ thuật trên mặt đường, vỉa hè; và sử dụng các cách sáng tạo khác để giúp mọi người dễ dàng tìm hướng.

- Biển tên đường.

- + Hình chữ nhật 75cm x 40cm.
- + Đối với đô thị loại nhỏ, kích thước biển có thể nhỏ hơn, nhưng phải đảm bảo thống nhất kích thước biển trong cùng một đô thị
- + Màu sắc biển tên đường phố: Xanh lam sẫm; đường viền trắng rộng 0,5cm cách mép ngoài của biển từ 3cm đến 3,5cm, bốn góc đường viền uốn cong đều vào bên trong
- + Vị trí gắn biển tên đường phố: Biển được gắn ở đầu, ở cuối đường, phố và ở các điểm giao nhau với đường, phố khác.

VI. TRANG TRÍ ĐÔ THỊ :

1. Vỉa hè đặc trưng:

- Sự tương phản trong vật liệu, chất cảm bề mặt của cảnh quan cứng là những dấu hiệu quan trọng cho thấy chuyển tiếp từ các khu vực sử dụng công cộng, sự phân chia xe cộ và người đi bộ hoặc nhằm định hướng cho người dùng trong một vị trí nhất định.

- Thuận tiện cho các hoạt động mua sắm, điểm nhấn về cảnh quan của khu đô thị.

- Giao thông thuận tiện, không có sự giao cắt giao thông giữa người đi mua sắm và người tham gia giao thông khác.

2. Chiếu sáng:

- Đèn chiếu sáng được đặt trong vị trí hợp lý và các không gian công cộng tạo nên tính năng thẩm mỹ cao khi chiếu sáng vào ban đêm, tuy nhiên không bị lạc lõng với không gian xung quanh vào ban ngày, thiết kế hiện đại theo cách phù hợp với tòa nhà gần đó và tiết kiệm năng lượng.

3. Biểu tượng khu đô thị:

Ấn tượng, độc đáo, hiện đại và nghệ thuật là những cảm nhận đầu tiên khi đến với khu đô thị.

4. Ghé ngồi, hè rãnh:

- Sẽ có rất nhiều lựa chọn chỗ ngồi trên toàn khu vực đô thị, bao gồm nhưng không giới hạn ở các bậc tường và các bậc thềm, cạnh của bề cảnh và dọc theo các bức tường.

- Tất cả sẽ được tích hợp liền mạch với các tiện nghi và thiết kế cảnh quan khác của khu đô thị.

- Liên kết chặt chẽ với các chỉ dẫn để tạo ra khu vực vỉa hè đặc trưng, rào cây và rãnh thoát nước là một phần quan trọng của thiết kế hạ tầng đô thị.

- Nhiều chức năng mà chúng thực hiện chủ yếu là thẩm lạng nhưng quan trọng, chẳng hạn như thoát nước khi mưa lớn, bảo trì kỹ thuật và bảo vệ cây cối.



Hình ảnh tiện ích đô thị

VII. HỆ THỐNG CÂY XANH VỈA HÈ.

- Cây xanh của khu dự án bao gồm cây trồng trên hè phố, các mảng cây xanh tập trung.

- Do địa hình và tính chất của khu dự án, chọn cây trồng gồm các loại cây bóng mát và các cây bụi có khả năng chịu hạn, ưa sáng, ít chăm sóc.

- Cây trồng trên hè phố lựa chọn loại cây bóng mát có hoa đẹp và tán lá rộng, thân thẳng.

- Cây trên hè trồng trong các ô có kích thước 1m x 1m với khoảng cách các ô khoảng 10m và không nằm chính giữa nhà liền kề.

- Giải phân cách trồng các loại cây bụi và cây lá màu.

- Thời gian mới trồng phải có cột chống để neo giữ cây khỏi đổ do gió bão và giữ cây đứng thẳng

- Đường Lê Hồng Phong, đường 19 tháng 8, đường số 35, 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 Chi, 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.



Hình ảnh cây xanh tuyến phố

PHẦN VI

SUẤT ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN

I. Cơ sở tính toán:

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 16/8/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc Hội Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng quy định về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

- Căn cứ suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng ban hành kèm theo số Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22 tháng 8 năm 2024 Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình;

II. Suất đầu tư dự kiến:

- Suất vốn đầu tư bao gồm các chi phí: xây dựng (Gxd), thiết bị (Gtb), quản lý dự án đầu tư xây dựng (Gqlđ), tư vấn đầu tư xây dựng (Gtv) và các khoản chi phí khác (Gk). Suất vốn đầu tư tính toán đã bao gồm thuế giá trị gia tăng cho các chi phí nêu trên.

- Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng như hệ thống thoát nước (tuyến ống thoát nước, hồ ga, trạm bơm, trạm xử lý); hệ thống cấp nước (tuyến ống cấp nước, bể chứa, trạm bơm); hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế, điện chiếu sáng, sinh hoạt, trạm biến thế, điện sản xuất (đối với khu công nghiệp) và các công tác khác như chi phí đào bóc lớp đất yếu; san nền; hệ thống giao thông nội bộ (kết cấu mặt đường bê tông nhựa, móng cấp phối đá dăm), vỉa hè, cây xanh,...

- Quy mô diện tích quy hoạch: 18,06ha.

STT	CÁC HẠNG MỤC	Diễn giải	Đơn giá	Hệ số vùng	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị	Theo Bảng 58. Quyết định số 816/QĐ-BXD	9.162	1,072	177.379.251.840
2	Chi phí giải phóng mặt bằng	Tạm tính Theo đơn giá bồi hoàn công trình lân cận 1.050.000đ/m ²	1.050.000		189.630.000.000
3	Chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư	Theo Thông tư 09/2019/TT-BXD	10%		36.700.925.184
	TỔNG CỘNG				403.710.177.024

III. Nguồn vốn đầu tư dự án, khả năng cân đối nguồn vốn đầu tư công và việc huy động các nguồn vốn, nguồn lực khác để thực hiện dự án.

Nguồn kinh phí để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình được sử dụng từ ngân sách nhà nước và Nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

PHẦN VII KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư phường IV thành phố Vị Thanh nhằm mục đích bố trí, sắp xếp lại các công trình cho 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 vực và thành khu dân cư đô thị 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 phường IV, thành phố Vị Thanh nói chung và tỉnh Hậu Giang nói riêng.

- Đồ án quy hoạch đã đề ra được các nội dung yêu cầu định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan, cơ sở để lập dự án nhằm phục vụ nhu cầu chỗ ở cho người dân đô thị, bị giải toả bởi các dự án trên địa bàn, dân cư sinh sống xung quanh vùng và những đối tượng chính sách khác có được nơi ở ổn định, giúp cho mọi đối tượng 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, phù hợp với xu hướng, đẩy nhanh tiến trình phát triển đô thị, tạo cảnh quan kiến trúc, môi trường sống, góp phần tăng thêm vẻ mỹ quan đô thị, hình thành đô thị văn minh, hiện đại 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 xem xét thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo làm động lực phát triển./.

Cần Thơ, ngày tháng 9 năm 2024

Người viết Thuyết minh



Ths. KTS. Trần Kỳ Khoa