# **PHẦN MỞ ĐẦU**

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

Đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang đến năm 2020 (theo mô hình Nông thôn mới của Chính phủ)” đã được phê duyệt năm 2016 có hiệu lực đến năm 2020. Trong thời gian qua xã Hỏa Lựu đã phấn đấu đạt được những thành tựu quan trọng. Nông nghiệp tiếp tục phát triển với tốc độ khá cao theo hướng sản xuất hàng hóa, nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả; đảm bảo vững chắc an ninh lương thực. Kinh tế chuyển dịch theo hướng tăng công nghiệp, dịch vụ, ngành nghề. Kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội được tăng cường. Đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân ngày càng được nâng cao, an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội được giữ vững.

Xây dựng xã Hỏa Lựu theo mô hình “nông thôn mới nâng cao” và mô hình “nông thông kiểu mẫu” vào năm 2023, nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân nông thôn, xây dựng hạ tầng kinh tế - xã hội nông thôn đồng bộ và hiện đại, gắn với quá trình đô thị hóa, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và thích ứng với biến đổi khí hậu; đảm bảo môi trường, cảnh quan nông thôn sáng, xanh, sạch, đẹp, an toàn; đời sống nông thôn giàu bản sắc văn hóa truyền thống; đưa nông thôn trở thành nơi đáng sống.

Tiếp tục triển khai, thực hiện toàn diện các nội dung của Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn thành phố; cụ thể hóa cơ bản mục tiêu của Quyết định số 864/QĐ-UBND 864/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang; Kế hoạch số 100/KH-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang; Kế hoạch số 142/KH-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh;

Thực hiện theo tinh thần nội dung cuộc họp báo cáo công tác rà soát, điều chỉnh các đồ án quy hoạch trên địa bàn thành phố, thì việc điều chỉnh đồ án: “Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang đến năm 2020 (theo mô hình Nông thôn mới của Chính phủ)” là hết sức cần thiết. Do đó, UBND thành phố Vị Thanh đã thống nhất chủ trương điều chỉnh đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang đến năm 2020 (theo mô hình Nông thôn mới của Chính phủ) tại Công văn số 1667/UBND ngày 04 tháng 10 năm 2022.

Qua các nội dung nêu trên, việc triển khai lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh (trên cơ sở điều chỉnh đồ án “Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang đến năm 2020 (theo mô hình Nông thôn mới của Chính phủ”) để cải tạo, chỉnh trang, sắp xếp lại các công trình cho phù hợp với định hướng phát triển lâu dài cũng như mời gọi đầu tư làm động lực phát triển kinh tế và tạo cảnh quan kiến trúc, góp phần tăng thêm vẻ mỹ quan, phục vụ tốt công tác quản lý nhà nước về quy hoạch là hết sức cần thiết.

**2. Các căn cứ pháp lý lập quy hoạch:**

* Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
* Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
* Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;
* Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
* Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
* Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
* Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
* Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc;
* Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính Sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
* Thông tư số 03/2020/TT-BXD ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ thiết kế kiến trúc và mẫu chứng chỉ hành nghề kiến trúc;
* Thông tư số 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;
* Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;
* Quy chuẩn Việt Nam 07:2023/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2013 của Bộ Xây dựng;
* Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc ban hành Quy định cao độ san lấp tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Hậu Giang định hướng đến năm 2030;
* Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 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;
* Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;
* Căn cứ Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ Quy định xã nông thôn mới kiểu mẫu giai đoạn 2021-2025;
* Căn cứ Quyết định số 320/QĐ-TTg ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về huyện nông thôn mới; quy định thị xã, thành phố trực thuộc cấp tỉnh hoàn thành nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về huyện nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;
* Căn cứ Công văn số 1680/QĐ-BNN-VPĐP ngày 11/05/2022 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn ban hành hướng dẫn thực hiện một số tiêu chí, chỉ tiêu thuộc bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới/xã nông thôn mới nâng cao và huyện nông thôn mới/huyện nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025.
* Căn cứ Công văn hướng dẫn số 1037/BXD-QHKT ngày 30 tháng 3 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc tiếp tục thực hiện và đánh giá quy hoạch nông thôn mới trong năm 2021;
* Căn cứ Quyết định số 932/QĐ-BGTVT ngày 18/7/2022 của Bộ trưởng Bộ GTVT về việc Hướng dẫn thực hiện tiêu chí về giao thông thuộc bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới/xã nông thôn mới nâng cao và huyện nông thôn mới/huyện nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025”;
* Căn cứ Quyết định 2016/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Hậu Giang về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố Vị Thanh;
* Căn cứ Quyết định 864/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Chủ tịch UBND tỉnh Hậu Giang về việc ban hành bộ tiêu chí Nông thôn mới, Bộ tiêu chí NTM nâng cao và Bộ tiêu chí NTM kiểu mẫu trên địa bàn tỉnh Hậu Giang giai đoạn 2021-2025;
* Căn cứ Kế hoạch số 100/KH-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới tỉnh Hậu Giang, giai đoạn 2021- 2025;
* Căn cứ Kế hoạch số 142/KH-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2022 của  
  UBND thành phố Vị Thanh về việc triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới thành phố Vị Thanh, giai đoạn 2021-2025;
* Căn cứ Công văn số 1082/SXD-QH&ĐT ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc hướng dẫn thực hiện tiêu chí nông thôn mới, nông thôn mới nâng cao do Sở Xây dựng phụ trách;
* Căn cứ Quyết định số 2596/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt tổng mặt bằng dự án: **Khu dân cư nông thôn mới và chợ xã Hỏa Lựu;**
* Quyết định số 1372/QĐ-UBND ngày 03/05/2018 của UBND thành phố Vị Thanhđiều chỉnh Khoản 4, Khoản 5 và Điểm b, Khoản 6, Điều 1 Quyết định số 2596/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2017;
* Căn cứ Công văn số 1667/UBND ngày 04 tháng 10 năm 2022 của UBND thành phố Vị Thanh về việc cho chủ trương lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh;
* Quyết định số 2262/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh;
* Thông báo số 83/TB-VP.HĐND&UBND ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Văn phòng HĐND&UBND thành phố về Kết luận của phó Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Việt Dũng tại cuộc họp đóng góp phương án Quy hoạch chung xây dựng xã Hỏa Lựu đên năm 2030 và Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã Hỏa Lựu;
* Quyết định số 4058/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2023 của UBND thành phố Vị Thanh về việc chỉ định đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh;
* Kết quả lấy ý kiến cộng đồng ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh (Báo cáo số 35/PQLĐT ngày 26 tháng 2 năm 2024 của phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh);
* Nội dung Hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố ngày 05 tháng 6 năm 2023 (Biên bản số 100-BB/TU ngày 11 tháng 6 năm 2024 về hội nghị Ban chấp hành Đảng bộ thành phố nhiệm kỳ 2020-2025);
* Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng VN hiện hành.

3. Nguồn tài liệu, số liệu và bản đồ:

* Quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Hỏa Lựu được phê duyệt;
* Bản đồ địa chính xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang;
* 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 tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang đến năm 2020.
* Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Vị Thanh;
* 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; Sử dụng các số liệu hiện trạng theo niên giám thống kê năm 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022.
* Niêm giám thống kê năm 2020, 2021, 2022.
* Số liệu điều tra, khảo sát hiện trạng;
* Tài liệu, số liệu, bản đồ về hiện trạng sử dụng đất xã Hỏa Lựu năm 2020;
* Báo cáo Kết quả công tác xây dựng nông thôn mới, nông thôn mới nâng cao tháng 9 và phương hướng thực hiện tháng 10 năm 2022;
* Tài liệu, số liệu làm việc với các phòng chuyên môn trực thuộc UBND thành phố và Ủy ban nhân dân các xã;
* 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, QUY MÔ.**

1. Vị trí, phạm vi ranh giới.

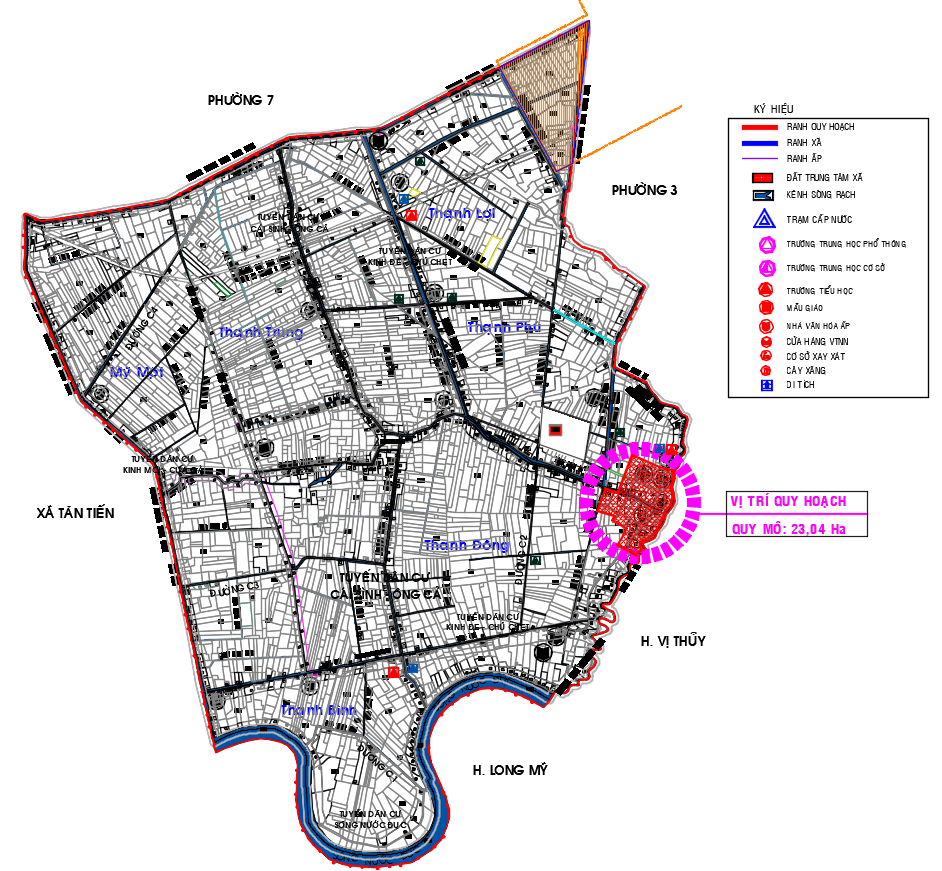
Trung tâm xã Hỏa Lựu có quy mô khoảng 23,04 ha nằm trên địa bàn ấp Thạnh Đông và ấp Thạnh Phú xã Hỏa Lựu, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc giáp kênh Cái Su và đất dân.

- Phía Đông Nam giáp kênh Cái Su.

- Phía Tây Bắc giáp kênh thủy lợi và đất dân.

- Phía Tây Nam giáp đất dân.



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

**2. Quy mô lập quy hoạch:**

- Quy mô diện tích: Khoảng 23,04 ha.

- Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch: khoảng 550 người (đánh giá theo mật độ dân số trung bình toàn xã năm 2023; hiện trạng dân cư sinh sống và dân cư vãng lai).

# **II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN**

**1. Địa hình - địa mạo:**

- Địa hình khu đất quy hoạch đa phần là đất ruộng vườn, một phần nhỏ là đất ao mương, nhà ở và đường xi măng 2m,.. địa hình tương đối bằng phẳng.

- Cao độ tự nhiên thay đổi từ +0,13 m đến +1,04 m, cao độ trung bình mặt đất tự nhiên +0,41m *(so với cao độ Hòn Dấu)*.

**2. Thủy văn:**

**Chế độ thủy văn:** Chế độ thủy văn của hệ thống kênh rạch ở thành phố Vị Thanh nói chung và của xã Hỏa Lựu nói riêng, chịu tác động của 4 yếu tố chính là: chế độ dòng chảy chính của sông rạch, chế độ mưa tại chỗ, chế độ triều biển Đông và chế độ triều biển Tây.

**Tình trạng ngập lũ:** So với các tỉnh khác thuộc ĐBSCL, Hậu Giang nói chung, địa bàn xã và thành phố Vị Thanh nói riêng nằm ở vùng ngập nông nên lũ thường đến muộn, rút chậm và cường suất nhỏ hơn. Tuy nhiên, do Hậu Giang chịu ảnh hưởng của 2 chế độ thuỷ triều là triều biển Đông qua sông Hậu và triều biển Tây qua sông Cái Lớn nên khả năng tiêu thoát chậm, nhất là khu vực phía Tây - Nam của tỉnh (Long Mỹ, Phụng Hiệp, Vị Thanh), làm cho quá trình tiêu thoát nước ở thành phố Vị Thanh bị chậm lại.

**Thủy triều:** Dưới tác động của thủy triều, địa hình, chế độ mưa, khu vực giữa thành phố (trong đó có xã Hỏa Lựu) nằm trong vùng giáp nước nên khả năng tiêu thoát nước của khu vực này khá khó khăn, đặc biệt là các tháng mưa lũ, mức ngập bình quân trên 60-90cm, thời gian ngập bắt đầu từ 1- 15/8, kết thúc 1-15/11). Cơ cấu cây trồng chủ yếu là 2 vụ lúa, lúa – mía, cây ăn quả.

**Về tình hình xâm nhập mặn:** do thành phố có địa hình trũng, chịu ảnh hưởng thủy triều biển Tây, nên nước mặn xâm nhập vào địa bàn qua sông Cái Lớn, ảnh hưởng trực tiếp đến các xã Hỏa Lựu. Khi xảy ra tình trạng hạn mặn hay triều cường xâm nhập, hầu như toàn bộ diện tích thành phố đều bị ảnh hưởng thời gian lưu lại rất lâu, làm ảnh hưởng lớn đến đời sống và sản xuất của người dân.

Trước đây, xâm nhập mặn trên 4g/l thường lên tới địa bàn phía Tây xã Vị Tân. Vào mùa khô từ tháng 3-4, nước mặn theo sông Cái Lớn vào tới các xã Hỏa Tiến, Tân Tiến, Hỏa Lựu và xâm nhập sâu vào nội đồng theo các kênh rạch. Tuy nhiên do quá trình biến đổi khí hậu, tình hình nhiễm mặn vào Vị Thanh có những biến đổi khó lường, riêng năm 2008 (20/4/-28/4) do ảnh hưởng của gió Tây Nam kết hợp triều cường, đưa nước mặn lấn sâu đến xã Vị Đông (Vị Thủy), ngưỡng mặn vào khoảng 7,4 g/l (tại các kênh nội đồng xã Hỏa Tiến), trung tâm thành phố (cầu 2/9) khoảng 4,4 g/l. Bản chất nước nhiễm mặn của thành phố Vị Thanh phần lớn từ Bạc Liêu lên gặp triều cường biển Tây nên tạo thành một vùng giao thoa mặn rộng lớn tại Long Mỹ và Vị Thanh.

Vùng Hỏa Tiến, Tân Tiến, Hỏa Lựu có độ mặn cao nhất vào khoảng 7,4 g/l, mặn xâm nhập từ biển Tây theo Sông Cái Lớn và biển Đông từ Bạc Liêu truyền qua.

**Chế độ dòng chảy trên sông rạch:** chế độ dòng chảy trên sông rạch của xã được chia thành hai mùa rõ rệt, bao gồm:

- Mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, mặc dù lưu lượng nước trên sông rạch thấp, nhưng do tác động của thủy triều và do xã nằm gần với sông Hậu nên toàn bộ diện tích của xã có thể tưới tiêu tự động.

- Mùa lũ bắt đầu từ trung tuần tháng 8 và kết thúc vào đầu tháng 11, lũ từ sông Hậu theo kênh rạch chảy vào đồng ruộng, cộng với tác động của thủy triều, địa hình, hệ thống cơ sở hạ tầng và chế độ mưa tại chỗ, gây tình trạng ngập úng trên đồng ruộng với mức ngập bình quân trên 60 – 90 cm, nhưng do toàn bộ đồng ruộng của xã đã có hệ thống đê bao khá hoàn chỉnh, nên có thể sản xuất 2 vụ lúa, 2 vụ lúa – màu và trồng cây ăn quả chủ động.

**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.

Khu vực Trung tâm xã Hỏa Lựu hiện tại chưa có khoan thăm dò địa chất công trình, địa chất thủy văn trên phạm vi địa bàn xã. Qua thăm dò các hố đào và hố móng một số công trình cho thấy:

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.

+ Nền đất rất yếu, cường độ chịu tải nền vào khoảng 0,2 ÷ 0,4kg/cm2, mực nước ngầm xuất hiện ở độ sâu 1÷1,5m.

+ Khi xây dựng công trình lớn cần khoan thăm dò địa chất công trình, địa chất thủy văn cụ thể để có phương án xử lý nền móng.

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

Tỉnh Hậu Giang nói chung và xã Hỏa Lựu nói riêng nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo với những đặc trưng chủ yếu sau:

- Nhiệt độ cao đều trong năm (trung bình 26,8oC), tháng 4 nóng nhất (nhiệt độ trung bình 28,3oC) và tháng 1 thấp nhất (nhiệt độ trung bình 25,5oC). Nắng nhiều (trung bình 2.445 giờ/năm, 6,7 giờ/ngày), khá thuận để cây trồng sinh trưởng - phát triển tốt, cho năng suất và chất lượng sản phẩm cao.

- Lượng mưa bình quân cả năm đạt 1.635 mm và phân bố theo mùa, trong đó: mùa mưa bắt đầu từ tháng 4 đến tháng 11 với lượng mưa chiếm 90% tổng lượng mưa năm, đặc biệt trong các tháng mưa nhiều thường gây tình trạng ngập cục bộ ở các khu vực trũng; mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến đầu tháng 4 (năm sau) với lượng mưa chỉ chiếm 10% tổng lượng mưa năm nên thường thiếu nước cho cây trồng, nhất là các khu vực có địa hình cao.

**III. ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG:**

**1. Hiện trạng và biến động sử dụng đất theo từng loại đất:**

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch đa phần là đất trống, vườn khóm, cây tạp chiếm 41,11%, đất xây dựng công trình công cộng (Trụ sở UBND xã + Công an+ Quân sự +TT Văn hóa …) chiếm 2,24%, Đất trồng lúa, đất ở nông thôn, đất giao thông, một phần nhỏ là đất ao mương và đường hiện hữu…

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

| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **CÔNG TRÌNH** | **ĐƠN VỊ** | **DIỆN TÍCH XD (m2)** | **TỶ LỆ (%)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Đất xây dựng Nhà ở (trong đó: 14 căn tạm) | 171 | căn | 19.669,00 | 8,54 |
| 2 | Đất Chợ | 1 | C.trình | 4.223,90 | 1,83 |
| 3 | Đất hành chính công cộng (Trụ sở UBND xã + Công an+TT Văn hóa+ Bưu điện) | 9 | C.trình | 5.171,30 | 2,24 |
| 4 | Trường THCS Nguyễn Viết Xuân | 1 | C.trình | 5.443,00 | 2,36 |
| 5 | Đất công trình y tế | 1 | C.trình | 633,13 | 0,27 |
| 6 | Quân sự | 1 | C.trình | 313,94 | 0,14 |
| 7 | Đất mồ mả | 17 | cái | 68,00 | 0,03 |
| 8 | Đất giao thông |  |  | 12.023,00 | 5,22 |
| 9 | Đất mặt nước (kênh, mương nhỏ và kênh Cầu Lẫm) |  |  | 31.859,00 | 13,83 |
| 10 | Đất trồng lúa |  |  | 56.279,00 | 24,43 |
| 11 | Đất trống, vườn khóm, cây tạp |  |  | 94.719,73 | 41,11 |
|  | **TỔNG** |  |  | **230.403,00** | **100** |

**2. Hiện trạng kiến trúc, cảnh quan:**

***\* Về cấu trúc phát triển:***

Khu vực Trung tâm xã Hỏa Lựu có thể nhận diện cấu trúc phát triển với mô hình sau:

Tại khu vực Trung tâm xã Hỏa Lựu mô hình cấu trúc phát triển chủ đạo theo mô hình đô thị tập trung và giảm dần ở khu vực ngoại vi; đồng thời, phát triển theo mô hình tuyến trên cơ sở khai thác trục đường Giải Phóng, đường Đồng Khởi:

(1) Trục không gian Đông Bắc – Tây Nam: đây là trục không gian hiện hữu quan trọng nhất, chạy xuyên suốt từ hướng đường Giải Phóng, qua chợ Hỏa Lựu đến trung tâm xã: Phát triển từ trung tâm theo tuyến giao thông, kết nối với xã Tân Tiến, Đường huyện 05 và tuyến Đường tỉnh 925D dự mở.

(2) Trục không gian Tây Bắc – Đông Nam: Phát triển từ trung tâm theo tuyến đường Đồng Khởi ra Quốc lộ 61C đi về Vị Thủy, Kiêng Giang và kết nối với điểm cuối Đường huyện 09 dự mở.

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

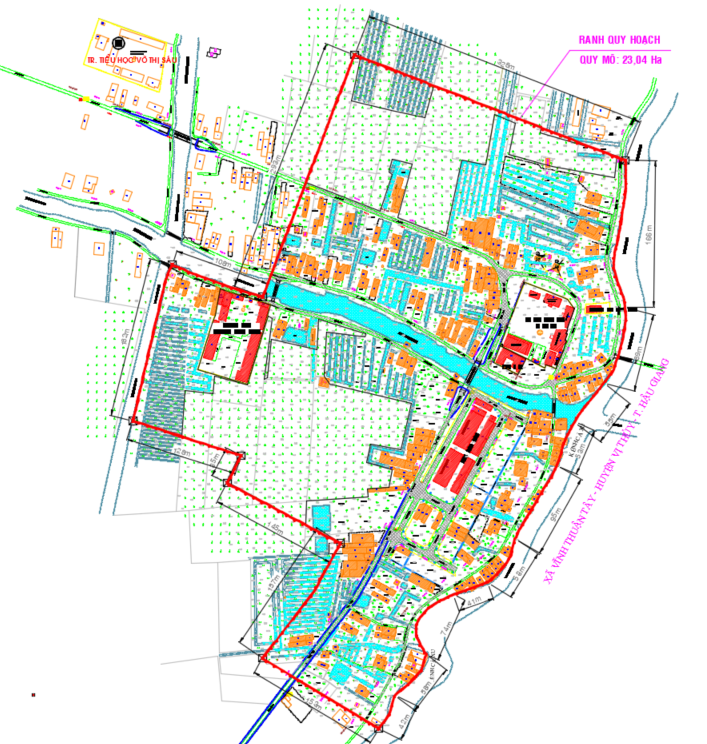
Toàn khu vực nghiên cứu quy hoạch có thể phân ra 02 vùng cảnh quan đặc trưng gắn kết chặt chẽ với các thềm địa hình tự nhiên, đó là:

- Vùng không gian cảnh quan mặt nước: Bao gồm cảnh quan Kênh Cái Su và Kênh Cầu Lẫm - 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 vực xây dựng phát triển dạng phân tán, mật độ trung bình và thấp.



**HỆN TRẠNG ĐỊA HÌNH VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

**3. Tình hình xây dựng các công trình công cộng cấp xã.**

***a . Công trình giáo dục:***

- Khu vực Trung tâm xã:

Trường Trung học cơ sở Nguyễn Viết Xuân: đã được đầu tư xây dựng cạnh kênh Cầu Lẫm. Diện tích đất: 5.442 m2 cần mở rộng để đạt tiêu chuẩn diện tích đất.

Cần đầu tư xây dựng 1 trường Mầm Non đạt chuẩn trường Loại 1 trong khu vực trung tâm xã.

- Khu vực ngoài trung tâm xã:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Loại đất** | **Địa điểm** | **Diện tích  hiện hữu (m2)** | **Ghi chú** |
| 1 | Trường Mầm non Hương Sen | Ấp Thạnh Bình | 2.525,90 | Chưa đạt đạt chuẩn trường Loại 1, cần mở rộng diện tích thêm 5.847 m2 để đạt chuẩn Dt: 8.400 m2 |
| 2 | Trường tiểu học Võ Thị Sáu | Ấp Thạnh Phú | 5.664,70 | Chưa đạt đạt chuẩn trường Loại 1, cần mở rộng diện tích thêm 4.835 m2 để đạt chuẩn Dt: 10.500 m2 |
|  | **Tổng cộng** |  | **8.190,60** |  |

***b. Công trình hành chính công cộng diện tích đất: 7.460m2, gồm các khối công trình sau:***

Công trình hành chính UBND xã: diện tích đất 5.171,30 m2 bao gồm các công trình đã và đang được đầu tư xây dựng:

+ Trụ sở UBND xã: đã được đầu tư xây dựng khang trong khu hành chính xã. Quy mô 1 trệt 1 lầu. Diện tích xây dựng: 341m2.

+ Trụ sở công an xã: đã được đầu tư xây dựng khang trang cạnh UBND xã. Quy mô 1 trệt. Diện tích xây dựng: 217m2.

+ Hội trường UBND xã: đã được đầu tư xây dựng khang trang trong khu hành chính xã. Quy mô 1 trệt. Diện tích xây dựng: 312m2.

+ Trung tâm văn hóa xã: đã được đầu tư xây dựng khang trang bên cạnh Trụ sở công an xã. Diện tích xây dựng 175m2.

+ Khán đài: Diện tích xây dựng 75m2.

**c.Trạm y tế xã:** Trạm y tế xã đã được đầu tư xây dựng. Quy mô 1 trệt. Diện tích đất: 633 m2. Diện tích xây dựng: 371 m2.

**d.Ban chỉ huy quân sự xã:** Ban chỉ huy quân sự xã đã được đầu tư xây dựng khá lâu lối vào phía sau trụ sở UBND xã. Diện tích đất: 313 m2. Diện tích xây dựng: 135 m2.

**e. Trường Trung học cơ sở:** Trường Trung học cơ sở Nguyễn Viết Xuân đã được đầu tư xây dựng cạnh kênh Cầu Lẫm. Diện tích đất: 5.442 m2 cần mở rộng diện tích đất.

**f.Chợ xã:** Chợ xã Hỏa Lựu đã được đầu tư xây dựng 4 nhà lồng chợ, Diện tích đất chợ: 4224 m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| z4094945698039_68c01dc4709ba1b5315a2ad9d6959e77 | z4094945691606_fea41f0c180b4c0f26bedf3861317c8e | z4094945686871_a9d4246f5777227173b0bc3673d9d5fb |
| **HIỆN TRẠNG CÁC TUYẾN ĐƯỜNG** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| z4094945671555_ba726853e867decb934826c848a83db4 | z4094945690817_03e8e7ef74e832094c47b34832afcb96 | z4094945662034_49600f3cfe08fef5b62edbe466c958cf |
| **HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG** | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| z4094945657107_b8117eea8d2cf00e7663c4fd2b930ee7 | z4094945698039_68c01dc4709ba1b5315a2ad9d6959e77 | z4094945674104_6be4d84db5274e7de10788c5bcf0c7a5 |
| **HIỆN TRẠNG NHÀ DÂN** | | |

**4. Hiện trạng công trình công cộng thuộc ấp, khu vực:**

- Toàn xã có 06 nhà Văn hóa ấp, thể dục thể thao là món ăn đời sống tin thần, góp phần ổn định trật tự xã hội, nâng cao đời sống văn hóa-tinh thần cho nhân dân. Công tác thông tin tuyên truyền tập trung cho các ngày lễ hội và nhiệm vụ chính trị trên địa bàn xã, đẩy lùi văn hóa độc hại, tạo môi trường văn hóa lành mạnh cho nhân dân.

- Hiện tại xã đã có nhà văn hóa, nhưng diện tích xây dựng chưa đạt chuẩn của bộ VH-TT-DL. Tỷ lệ ấp có nhà văn hóa là 6/6 ấp. Xã chưa có Trung tâm thể thao xã, định hướng quy hoạch trong khu vực trung tâm xã.

**BẢNG HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH VĂN HÓA, KHU THỂ THAO ẤP**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TT** | **Loại đất** | **Địa điểm** | **Tổng diện tích đất (m2)** | **Diện tích xd nhà văn hóa >300m2** | **Diện tích Khu TT >500m2** | **Trang thiết bị** | **Đánh giá** |
| 1 | Nhà văn hóa - Khu TT ấp Thạnh Phú | ấp Thạnh Phú | 700 | 127,8m2. CHƯA ĐẠT | 400m2. CHƯA ĐẠT | Chưa đạt | Diện tích đất NVH chưa Đạt. Diện tích Khu TT chưa Đạt. |
| 2 | Nhà văn hóa - Khu TT ấp Thạnh Đông | ấp Thạnh Đông | 750 | 127,8m2. CHƯA ĐẠT | 400m2. CHƯA ĐẠT | Chưa đạt | Diện tích đất NVH chưa Đạt. Diện tích Khu TT chưa Đạt. |
| 3 | Nhà văn hóa - Khu TT ấp Thạnh Trung | ấp Thạnh Trung | 1.000 | 127,8m2. CHƯA ĐẠT | 400m2. CHƯA ĐẠT | Chưa đạt | Diện tích đất NVH chưa Đạt. Diện tích Khu TT chưa Đạt. |
| 4 | Nhà văn hóa - Khu TT ấp Thạnh Bình | ấp Thạnh Bình | 1.000 | 127,8m2. CHƯA ĐẠT | 400m2. CHƯA ĐẠT | Chưa đạt | Diện tích đất NVH chưa Đạt. Diện tích Khu TT chưa Đạt. |
| 5 | Nhà văn hóa - Khu TT ấp Thạnh Lợi | ấp Thạnh Lợi | 1.000 | 127,8m2. CHƯA ĐẠT | 400m2. CHƯA ĐẠT | Chưa đạt | Diện tích đất NVH chưa Đạt. Diện tích Khu TT chưa Đạt. |
| 6 | Nhà văn hóa - Khu TT ấp Mỹ 1 | ấp Mỹ 1 | 1.000 | 127,8m2. CHƯA ĐẠT | 400m2. CHƯA ĐẠT | Chưa đạt | Diện tích đất NVH chưa Đạt. Diện tích Khu TT chưa Đạt. |
|  | **Tổng cộng** |  | **5.450** |  |  |  |  |

*Theo Hướng dẫn 01/HD-SVHTTDL ngày 24/3/2022; Nhà văn hóa ấp>300m2; Khu thể thao ấp>500m2*

**5. Tình hình, đặt điểm xây dựng nhà ở.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| z4094945657107_b8117eea8d2cf00e7663c4fd2b930ee7 | z4094945698039_68c01dc4709ba1b5315a2ad9d6959e77 | z4094945674104_6be4d84db5274e7de10788c5bcf0c7a5 |

**HIỆN TRẠNG NHÀ DÂN**

- Trong khu quy hoạch có khoảng ... hộ gia đình đang sinh sống dọc theo khu vực Chợ Hỏa Lựu, dọc theo tuyến đường Đồng Khởi, đường Giải Phóng và kênh Cầu Lẫm, kênh Cái Su. Kết cấu nhà phần lớn dạng bán kiên cố và nhà tạm.

- Trong khu đất quy hoạch hiện trạng ảnh hưởng khoảng 171 căn nhà, chủ yếu là nhà cấp 4 trong đó có 14 căn nhà tạm. Các căn nhà hiện trạng chủ yếu phân bổ khu vực Chợ Hỏa Lựu, dọc theo tuyến đường Đồng Khởi, đường Giải Phóng và kênh Cầu Lẫm, kênh Cái Su. Người dân đã đầu tư xây dựng nhà theo quy hoạch khu vực Đồ án Khu dân cư NTM và chợ xã Hỏa Lựu.

- Thành phần dân cư chủ yếu là nông dân lao động, các hộ mua bán nhỏ và có mức sống còn rất thấp.

**6. Tình hình xây dựng các công trình dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn và mô hình phục vụ sản xuất.**

a. Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn:

Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn định hướng quy hoạch tập trung đặt trên tuyến đường Đồng Khởi cạnh trạm bơm kênh Bà Tư, vị trí Khu chức năng thuận tiện trong việc tiếp cận thủy bộ.

Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn này dự kiến phát triển thành nơi tập trung thu mua, nhà máy chế biến, kho bảo quản nông sản cho xã.

Tăng cường công tác tuyên truyền quảng bá thượng hiệu sản phẩm nông sản địa phương qua các kênh truyền hình, quảng cáo và các phương tiện truyền thông, hội chợ.

b. Mô hình phục vụ sản xuất

Tăng cường thực hiện các mô hình chăn nuôi, trồng trọt và sản xuất có hiệu quả bằng việc chú trọng hình thành các câu lạc bộ, tổ hợp tác và hợp tác xã.

Đồng thời cử nông dân đi học, đi tập huấn và tổ chức hội thảo chuyên đề nhằm nâng cao trình độ người dân, tăng tỷ lệ lao động có chuyên môn phục vụ tốt mô mình sản xuất tập trung, tiên tiến phát triển bền vững.

Hình thành mô hình:

+ Hợp tác xã khóm, lúa,..

+ Tổ hợp tác trồng cây ăn trái.

**7. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

**a/ Giao thông:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| z4094945698039_68c01dc4709ba1b5315a2ad9d6959e77 | z4094945691606_fea41f0c180b4c0f26bedf3861317c8e | z4094945686871_a9d4246f5777227173b0bc3673d9d5fb |
| **HIỆN TRẠNG CÁC TUYẾN ĐƯỜNG** | | |

- Tuyến giao thông đối ngoại của khu quy hoạch hiện hữu là tuyến đường đường Đồng Khởi cùng tuyến đường Giải Phóng tạo liên kết từ trung tâm xã ra tuyến Quốc Lộ 61C và qua xã Tân Tiến. Hiện tại 2 tuyến đường này đã được đầu tư mặt đường 3,5m hoàn chỉnh phần lòng đường.

- Tuyến giao thông đối nội của khu quy hoạch gồm các tuyến đường 2 bên sông Cầu Lẫm, đường dọc Kênh Cái Su. Hiện tại các tuyến đường này đã được đầu tư đường nhựa 3,0m, hệ thống thoát nước mưa và vỉa hè chưa đầu tư hoàn chỉnh.

- Tuyến giao thông thủy chính là tuyến Kênh Cái Su giao thông thủy tương đối tốt nối liền các tỉnh lân cận như huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang ... và kênh Cầu Lẫm chủ yếu chỉ phục vụ tưới tiêu cho nông nghiệp, lưu thông, vận chuyển không tốt.

**b/ Cấp thoát nước:**

**-** Cấp nước: Hiện nay người dân sử dụng nguồn nước cấp của Trung tâm nước sạch và vệ sinh môi trường nông thôn 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 trung thế 22kv dọc theo đường Đồng Khởi, đường Giải Phóng và các tuyến hạ thế 0,4kv chạy dọc theo các tuyến kênh Cầu Lẫm, đường dọc kênh Cái Su hiện hữu, tuy nhiên khi đầu tư mới cần phải xây dựng hệ thống cấp điện mới để phù hợp với phát triển đô thị.

Khu vực quy hoạch đã có hệ thống thông tin liên lạc dọc theo tuyến nhà 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.

- Hiện tại chất thải rắn sinh hoạt được Công ty cổ phần Cấp thoát nước-Công trình đô thị thu gom với. Còn lượng CTR sinh hoạt phát sinh còn lại tại các khu vực xa trung tâm chưa bố trí được xe thu gom mà do các hộ dân tự thu gom và xử lý.

*-* Rác được đưa về bãi rác tại xã Tân Tiến để xử lý. Quy mô bãi rác 1,05 ha (hiện đã quá tải).

**8. 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 µg/m3 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 Trung tâm phường VII 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…

**9. Hiện trạng dự án đang triển khai:**

Trong khu vực lập quy hoạch Trung tâm xã Hỏa Lựu hiện có 1 dự án triển khai, hiện nay đang quản lý xây dựng theo điều lệ quản lý khu vực này. Định hướng quy hoạch giữ lại và quản lý theo đồ án đã được duyệt. Các chỉ tiêu sẽ được tính chung đồ án Quy hoạch trung tâm xã.

**\* Khu dân cư Nông thôn mới và chợ xã Hỏa Lựu**

Quy mô diện tích: 2,7 ha. Giai đoạn 1 của dự án có quy mô 1,672ha.

Vị trí dự án: Khu vực chợ xã Hỏa Lựu (chợ Vườn Cò).

Cơ cấu các loại đất của dự án:

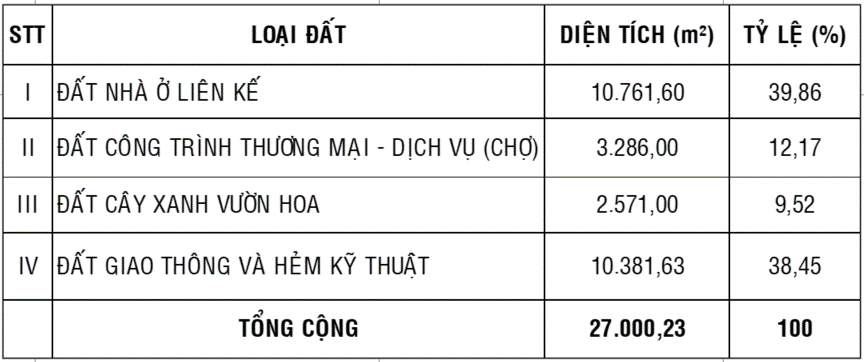
+ Đất nhà ở liên kế.

+ Đất công trình thương mại- dịch vụ ( chợ)

+ Đất cây xanh vườn hoa.

+ Đất giao thông và hẻm kỹ thuật.

**BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT DỰ ÁN**



**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:**

***a. Các tiềm năng:***

- Có vị trí địa lí tiềm năng để tạo các động lực phát triển, thuận lợi về kết nối giao thông thủy.

- Xây dựng xã Hỏa Lựu theo bộ tiêu chí xã nông thôn mới kiểu mẫu nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân nông thôn, xây  
dựng hạ tầng kinh tế - xã hội nông thôn đồng bộ và hiện đại, gắn với quá trình  
đô thị hóa, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và thích ứng với biến đổi  
khí hậu; đảm bảo môi trường, cảnh quan nông thôn sáng, xanh, sạch, đẹp, an  
toàn; đời sống nông thôn giàu bản sắc văn hóa truyền thống; đưa nông thôn  
trở thành nơi đáng sống.

- Khu đất quy hoạch nằm trong phạm vi quy hoạch chung vì vậy việc tổ chức không gian quy hoạch rất thuận lợi.

- Vị trí khu đất nằm ngay Trung tâm xã nên rất thuận lợi cho quá trình phát triển.

- Phần lớn đất dân cư đang sinh sống chủ yếu theo tuyến, nên khi nghiên cứu lập quy hoạch, mở rộng các tuyến đường giao thông sẽ không ảnh hưởng lớn đến việc di dời, giải tỏa dân cư trong khu vực.

- Khu đất quy hoạch cơ bản hình thành khá ổn định khu vực dự án chợ xã Hỏa Lựu, một số khu phố hiện hữu đất đai chủ yếu đất ở, vườn, kênh, mương và phần đất công chưa khai thác; dân cư tập trung cập đường Đồng Khởi, đường Giải Phòng, thưa thớt về phía sau. Do đó, thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện dự án và không làm ảnh hưởng đến đời sống của người dân.

***b. Nguồn lực phát triển:***

- Theo Kế hoạch số 100/KH-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới tỉnh Hậu Giang, giai đoạn 2021- 2025.

- Theo Kế hoạch số 142/KH-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới thành phố Vị Thanh, giai đoạn 2021-2025: Tập trung nguồn lực đầu tư các tuyến đường giao thông trọng yếu tại các đô thị thu hút đầu tư, khai thác quỹ đất hai bên đường, gia tăng các nguồn lực tài chính để đầu tư các cơ sở hạ tầng đô thị.

**2. Thế mạnh:**

- Vị trí địa lý thuận lợi: nằm trong khu vực Trung tâm xã thuận lợi về kết nối giao thông thủy, giao thông bộ.

- Khu đất quy hoạch chủ yếu là đất trống, đất công, không ảnh hưởng đến nhiều đến nhà dân, thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

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

- Trong khu vực trung tâm xã đã hình thành tương đối hoàn chỉnh Dự án chợ xã Hỏa Lựu.

- Trong phạm vi khu quy hoạch và xung quanh khu quy hoạch có các điều kiện hạ tầng xã hội (như UBND xã, trạm cấp nước, cấp điện, cấp nước..) để đẩy mạnh đô thị hóa trong điều kiện hiện nay.

**3. Điểm yếu:**

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

- Cao độ hiện trạng các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch thấp, do đó khi đầu tư xây dựng đường giao thông theo cao độ tính toán tại thời điểm hiện tại ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân và tốn một khoảng chi phí để nâng cao độ nhà ở cho phù hợp theo cao độ đường tại thời điểm hiện tại

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

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

- Hạ tầng kỹ thuật còn hạn chế, chưa được đầu tư.

- Chưa có kế hoạch đầu tư cụ thể, thiếu chiến lược phát triển chung mang tính định hướng và đồng bộ.

- Các giá trị bản sắc chưa rõ ràng và ít được phát huy.

- Tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ có quy mô sản xuất nhỏ, thiếu tập trung và mang tính tự phát, trang thiết bị và kỹ thuật còn lạc hậu.

- Mật độ dân cư trên địa bàn xã còn thấp, thu nhập và đời sống tuy có được cải thiện, khả năng tích lũy đầu tư mở rộng sản xuất không cao.

**4. Cơ hội:**

- Là đô thị thuộc Trung tâm xã nên cơ hội thu hút các nhà đầu tư vào xây dựng các dự án mang tính khả thi cao.

- Trung xã Hỏa Lựu nói riêng và xã Hỏa Lựu nói chung nằm phía Đông Nam thành phố Vị Thanh tiếp giáp với Huyện Long Mỹ nên ưu tiên phát triển khu vực này để tạo thế cân bằng cho toàn khu vực thành phố.

**5. Thách thức:**

- Nguồn vốn đầu tư lớn.

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

- Phát triển các khu chức năng, các cơ sở hạ tầng đô thị chưa cân bằng với phát triển đô thị

- 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 VÀ QUAN ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH**

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

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

Xây dựng xã Hỏa Lựu theo bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao và kiểu mẫu nhằm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân nông thôn, xây dựng hạ tầng kinh tế - xã hội nông thôn đồng bộ và hiện đại, gắn với quá trình đô thị hóa, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và thích ứng với biến đổi khí hậu; đảm bảo môi trường, cảnh quan nông thôn sáng, xanh, sạch, đẹp, an toàn; đời sống nông thôn giàu bản sắc văn hóa truyền thống; đưa nông thôn trở thành nơi đáng sống.

***2. Yêu cầu và quan điểm lập quy hoạch:***

Quy hoạch xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu phải nghiên cứu tính toán tổ chức lại không gian mạng lưới trung tâm xã, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và trên cơ sở điều chỉnh Quy hoạch xây dựng xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang đến năm 2020 (Theo mô hình Nông thôn mới), làm cơ sở phục vụ công tác quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, lập thủ tục kêu gọi đầu tư xây dựng; 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.

Cụ thể hóa định hướng phát triển kinh tế xã hội của xã trong việc phát triển xây dựng trên địa bàn xã đến năm 2030.

Khi lập đồ án quy hoạch phải đáp ứng theo quy hoạch chung, bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao và phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, phù hợp với Thông tư, nghị định hiện hành về việc quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xã nông thôn mới và Kế hoạch số 142/KH-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới thành phố Vị Thanh, giai đoạn 2021-2025, 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;

Xây dựng và phát triển không gian xã phải phù hợp với đặc điểm sinh thái, tập quán sinh hoạt, sản xuất của dân cư trong vùng và đáp ứng được các tiêu chí về nông thôn mới.

Yêu cầu của đồ án là định hướng xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu thành khu dân cư mới tập trung, hiện đại, hài hòa với tổng thể chung, phát triển một cách khách quan, bền vững. 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.

Quan điểm của việc lập quy hoạch là tận dụng và phát huy tối đa tiềm năng sẵn có trong khu vực để phân khu chức năng và định hướng phát triển.

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

Khu vực quy hoạch mang tính chất xây dựng Khu Trung tâm hành chính xã với nhiều chức năng như: Đất ở, đất Thương mại dịch vụ, đất giáo dục, đất Y tế, đất hành chính công cộng, Công viên cây xanh - mặt nước..., Khi được hình thành đây sẽ là động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương 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 thành khu Trung tâm đô thị của xã 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 định hướng của đồ án quy hoạch chung thành phố Vị Thanh và vùng phụ cận, tỉnh Hậu Giang đến năm 2040.

**III. 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 thành phố như: Kế hoạch số 100/KH-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới tỉnh Hậu Giang, giai đoạn 2021- 2025; Kế hoạch số 142/KH-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2022 của UBND thành phố Vị Thanh về việc triển khai thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới thành phố Vị Thanh, giai đoạn 2021-2025; Công văn số 1082/SXD-QH&ĐT ngày 25 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang về việc hướng dẫn thực hiện tiêu chí nông thôn mới, nông thôn mới nâng cao do Sở Xây dựng phụ trách;

# **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 xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh.

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

***2.1. Dự báo quy mô dân số:***

***a. Dân số hiện trạng:***

Quy mô dân số xã: 6.791 người (Niên giám thống kê Thành phố Vị Thanh năm 2021), Số hộ dân trên địa bàn xã khoảng: 1700 hộ

Dân số hiện trạng khu vực lập quy hoạch khoảng 550 người (đánh giá theo mật độ dân số hiện trạng dân cư sinh sống và dân cư vãng lai).

***b. Dân số dự báo:***

- Quy mô diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch: 230.403 m2.

- Diện tích đất xây dựng nhà ở: 73.308 m2.

- Chỉ tiêu đất xây dựng công trình nhà ở: 30m2/người *(Theo QCVN 01:2021/BXD ≥ 25m2/người, Theo Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2045, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực nông thôn đến năm 2030 ≥ 28m2/người).*

- Dân số dự báo: 2.300 người. (Trong đó có xem xét đến nhu cầu của khách vãng lai và dân số hộ gia đình trung bình dự báo từ 4-6người/hộ)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG DỰ BÁO DÂN SỐ** | | | | | | | | | |
|  |  |  |  | | *Quy mô(ha)* | | | | *23,04* |
| **STT** | **Hạng mục** | **Đơn vị tính** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | | | | | | **Diện tích (m2)** |
| **Theo QCVN 01:2021/BXD** | | | | **Chọn** | |
| **I** | **Diện tích đất toàn khu quy hoạch** | | | | | | | | **230.403** |
| 1 | Đất bình quân toàn đô thị | m2/người | 70 | | 100 | | 100 | |  |
| **Dân số dự kiến** | **người** | **3.291** | | **2.304** | | **2.300** | |  |
| 2 | Mật độ dân số | người/ha | 145 | | 100 | | 200 | |  |
| **Dân số dự kiến** | **người** | **3.341** | | **2.304** | | **2.300** | |  |
| **II** | **Theo đồ án dự báo đồ án cũ** | | |  | |  | |  |  |
|  | **Dân số đã dự báo tại *(Quyết định số 4260/QĐ-UB19/10/2011)*** | | | | | | | **2.000** |  |
| **III** | **Diện tích đất điểm dân cư nông thôn (dự kiến dùng số liệu 2.300 người để kiểm tra)** | | | | | | | |  |
|  | +Diện tích đất hạ tầng đô thị (GT, trạm nước, XLNT, trạm điện, TTLL,..) | | | | | | | | 72.325 |
|  | +Đất Trụ sở cơ quan xã, Bưu điện, công an, trụ sở quân sự, trạm y tế,… | | | | | | |  | 3.150 |
|  | +Đất giáo dục (Trường mầm non, tiểu học, THCS (nếu có),…) | | | | | | |  | 15.400 |
|  | +Đất Trung tâm Văn hóa, Trung tâm thể thao xã | | | | |  | |  | 12.500 |
|  | +Đất thương mại, dịch vụ, đất chợ,… | | |  | |  | |  | 6.100 |
|  | +Các công trình khác ( công trình cấp Tỉnh, TP, đền chùa, di tích,…) | | | | | | | | 0 |
|  | +Đất cây xanh, kênh, rạch, sông | | |  | |  | |  | 12.419 |
|  | Tổng các loại đất chưa bao gồm đất ở | | |  | |  | |  | 121.894 |
|  | **Đất ở** |  |  | |  | |  | | **108.509** |
|  | Đất đơn vị ở | m2/người | >25 | | | | 47 | |  |
|  | **Dân số dự kiến (Phương án chọn)** |  |  | |  | | **2.300** | | PHUØ HÔÏP |

Qua tổng hợp các dự báo nêu trên, ta thấy rằng xã Hỏa Lựu có tính đặc thù về sông nước, mật độ dân cư thấp, tốc đô đô thị hóa thấp. Đồng thời, xét thấy dân số theo dự báo của Quy hoạch đã phê duyệt trước đó cũng gần sát với thực tế phát triển đô thị tại khu vực và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội. Do đó đề xuất Tổng dân số dự kiến trung bình khoảng 2.300 người. Trong đó có xem xét đến nhu cầu của khách vãng lai và khu vực lân cận đảm bảo chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị theo đô thị loại II. Dân số hộ gia đình trung bình dự báo từ 4-6người/hộ).

***2.2. Các chi tiêu kinh tế - kỹ thuật, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:***

- Chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng công trình nhà ở: ≥25m2/người.

- Cây xanh công cộng theo Quy chuẩn 01/2021/BXD: ≥ 2 m2/người và theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08/03/2022 của Thủ tướng Chính phủ quy định: ≥ 4m2/người đối với NTM nâng cao.

- Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 5 m2/người.

- Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật: ≥ 5m2/người.

- Đất trụ sở cơ quan xã: ≥1 000 m2.

- Đất giáo dục: Mầm non ≥ 12 m2/chỗ, Tiểu học ≥ 10 m2/chỗ, Trung học ≥ 10 m2/chỗ.

- Đất y tế: 01 trạm/xã, không có vườn thuốc ≥500 m2/trạm, có vườn thuốc ≥1.000 m2/trạm.

- Đất Trung tâm văn hoá- thể thao: Nhà văn hóa ≥ 1000 m2/công trình + phòng truyền thống ≥ 200 m2/công trình+ Thư viện ≥ 200 m2/công trình+Hội trường ≥100 chỗ/công trình + Cụm công trình, sân bãi thể thao ≥ 5 000 m2/cụm.

- Đất Chợ, cửa hàng dịch vụ:Chợ ≥ 1.500m2/chợ /*xã (Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã)*. Cửa hàng dịch vụ ≥ 300m2 công trình/khu trung tâm trung tâm.

- Điểm phục vụ bưu chính viễn thông: ≥ 150 m2/điểm/xã.

- Cao độ thiết kế san lấp toàn khu: ≥1,6m. (Hệ cao độ Hòn Dấu).

- Cao độ đỉnh gờ bó vỉa: ≥+1,75m.

- Chiều rộng mỗi làn xe: ≥ 3,5m.

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

* Kết cấu mặt đường thảm nhựa (hoặc láng nhựa) trên móng đá dăm cấp phối;
* Tiêu chuẩn cấp điện: Cấp điện sinh hoạt 500W/người, cấp điện công dịch vụ - công cộng: 30W/m² sàn; cấp điện chiếu sáng đường 1W/m², cấp điện chiếu sáng công viên, vườn hoa 0,5W/m².
* Tiêu chuẩn cấp nước: sinh hoạt **≥** 80 lít/người.ngày đêm.

- 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: ≥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; 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 150m.; Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải ≥ 100 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.
* 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.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÁC CHỈ TIÊU ĐẤT Ở VÀ CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ CÔNG CỘNG** | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  | *2.300người* |
| **STT** | **Hạng mục** | **Đơn vị tính** | **Chỉ tiêu sử dụng đất** | |  | **Diễn giải** |
| **QCVN 01:2021/BXD** | **Diện tích (m2)** | **Chọn (m2)** |  |
| **A** | **Chỉ tiêu tính toán dân số** | |  |  |  |  |
| 1 | Đất xây dựng nhà ở | m2/người | ≥ 25 |  | 30 | Theo chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2030, đạt ≥ 28 m2/người |
| 2 | Diện tích đất ở theo quy hoạch | m2 |  | 73.308,00 |  |  |
| 3 | Dân số dự kiến | người |  | 2.444 | 2300 | Đạt |
| **B** | **Công sở cấp xã** |  |  |  |  |  |
| 1 | Trụ sở UBND xã | m2 | ≥ 1.000m2 |  | 6.786,00 | Đạt |
|  | *Diện tích đất xây dựng: ≥ 1.000m2; Diện tích XD : ≤ 500 m2* | | | |  |  |
| **C** | **Văn hóa - TDTT** |  |  |  |  |  |
| 1 | Khu Hội trường TT Văn hóa | m2/công trình | ≥ 2.500 |  | Đạt |
| 2 | Nhà văn hóa | m2/công trình | ≥ 800 |  | Đạt |
| 3 | Sân luyện tập thể dục thể thao (sân bóng loại 2 và các công trình phụ trợ) | Sân 60m x 90m (không tính diện tích các sân khác) | ≥ 5.400 |  | 8.993,60 | Đạt |
|  | *Theo hướng dẫn 01/HD-SVHTTDLSở Văn hóa ngày 24/3/2022* | | | | |  |
| **D** | **Giáo dục** |  |  |  |  |  |
| 1 | Trường mầm non | m2/người | ≥ 0,6 | 1.380 | 6.558,00 | Đạt |
| 2 | Trường THCS | m2/người | ≥ 0,55 | 1.265 | 13.999,50 | Đạt |
| **E** | **Y tế** |  |  |  |  |  |
| 1 | Trạm y tế | m2/trạm | ≥ 1.000 |  | 1.211,30 |  |
| **F** | **Thương mại** |  |  |  |  |  |
| 1 | Thương mại (có 01 chợ/ xã) | m2/công trình | ≥ 1.500 |  | 3.286,00 | Đạt |
| 2 | Cửa hàng dịch vụ trung tâm (01 công trình/khu trung tâm) | m2/công trình | ≥ 300 |  | 714,80 |  |
| **F** | **Cây xanh** |  |  |  |  |  |
| 1 | Đất cây xanh công cộng | m2/người | ≥ 4 | 9.774 | 18.778,30 | Đạt |
| **G** | **Nhà ở xã hội** |  |  |  |  |  |
| 1 | Nhà ở xã hội | ≥ 20% đất ở mới | ≥ 20% | 14.661,60 | 15.746,70 | Đạt |
| **H** | **Điểm phục vụ bưu chính viễn thông** |  |  |  |  |  |
| 1 | Dịch vụ bưu chính, viễn thông | m2/điểm/xã | ≥150 |  | 909,10 | Đạt |

1. **Cơ cấu quy hoạch:**

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

* Đất công trình hành chính.
* Đất công trình công cộng.
* Đất công trình kỹ thuật (trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, đất trung chuyển rác, đất bãi để xe).
* Đất thương mại dịch vụ, chợ.
* Đất ở dân cư (liên kế, tái định cư, đất nhà ở xã hội, đất ở liên kế vườn).
* Đất công viên văn hóa TDTT - cây xanh bờ kè, mặt nước.
* Đất thống giao thông và hẻm kỹ thuật;

Vị trí và quy mô các khu chức năng sẽ được bố trí hợp lý để tạo sự liên kết chặt chẽ giữa các khu chức năng với nhau, đảm bảo mỹ quan, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho đời sống hàng ngày của người dân một cách tối ưu nhất. Phù hợp với các đặc điểm, tập quán định cư, tập quán sản xuất và khả năng phát triển kinh tế tại địa phương...

# **II. NỘI DUNG QUY HOẠCH:**

**1. Ý tưởng phương án quy hoạch:**

- Cập nhật lại hệ thống giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Hỏa Lựu đến năm 2020 đã được phê duyệt, cập nhật lại Dự án chợ xã Hỏa Lựu đã cơ bản hình thành, điều chỉnh lại cơ cấu mặt cắt lộ giới, bổ sung thêm một số tuyến đường cho phù hợp và phân chia lại các các khu chức năng cho vuông vắn.

- Cập nhật lại 2 tuyến giao thông chính : tuyến đường Đồng Khởi và tuyến đường Giải Phóng, cập nhật cầu Vườn Cò và quy hoạch nút giao thông 2 bên đầu cầu. Không phát triển giao thông bộ nối với Huyện Vị Thủy , tỉnh Hậu Giang.

- Điều chỉnh quy hoạch bổ sung tuyến đường nhánh hạn chế tối đa việc điều chỉnh hệ thống giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Hỏa Lựu đến năm 2020 đã được phê duyệt.

- Tính toán cập nhật lại vị trí các công trình hiện hữu như: Trụ sở UBND xã, chợ xã, Trung tâm văn hóa, Trường THCS Nguyễn Viết Xuân, Trạm y tế,…. đã được đầu tư, chỉ định hướng mở rộng hoặc chỉnh trang lại cho đồng bộ.

- Cập nhật lại vị trí quy hoạch các công trình Trường Mẫu Giáo, Trung tâm thể thao xã, Bưu điện, thương mại dịch vụ theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng xã Hỏa Lựu đến năm 2020 đã được phê duyệt phân chia lại cho vuông vắn.

- Quy hoạch mới các công trình hạ tầng kỹ thuật: Trạm xử lý nước thải, trạm cấp nước, trạm trung chuyển rác,…theo quy định hiện hành. Mở rộng và điều chỉnh vị trí các công trình: Trụ sở quân sự xã mở rộng đất, Công an xã quy hoạch di dời về cạnh Trụ sở quân sự xã với quy mô tối thiểu 1.000m2.

- Tính toán lại cơ cấu sử dụng đất, bổ sung các hạng mục công trình còn thiếu theo quy định hiện hành.

**2. Nội dung cập nhật điều chỉnh theo ý kiến góp ý tại cuộc họp ngày 11/6/2024 tại UBND thành phố Vị Thanh:**

- Quy hoạch lại quy mô diện tích Trường THCS Nguyễn Viết Xuân để diện tích đạt Trường chuẩn loại 1.

- Quy hoạch Mở rộng đất Trụ sở quân sự xã đạt chuẩn diện tích.

- Quy hoạch di đời trụ sở Công an xã ra ngoài đất hành chính UBND xã. Quy hoạch cạnh Trụ sở quân sự xã với quy mô diện tích đạt chuẩn.

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **DIỆN TÍCH (m²)** | **TỶ LỆ (%)** |
| **1** | **ĐẤT Ở** | **73.308,00** | **31,8** |
| - | NHÀ Ở LIÊN KẾ | 36.960,60 | 16,0 |
| - | NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ | 2.841,90 | 1,2 |
| - | NHÀ Ở LIÊN KẾ VƯỜN | 14.980,50 | 6,5 |
| - | NHÀ Ở XÃ HỘI | 15.746,70 | 6,8 |
| - | NHÀ Ở TỰ CẢI TẠO | 2.778,30 | 1,2 |
| **2** | **ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ** | **4.000,80** | **1,7** |
| - | THƯƠNG MẠI | 3.286,00 | 1,4 |
| - | CỬA HÀNG DỊCH VỤ TT | 714,80 | 0,3 |
| **3** | **ĐẤT GIÁO DỤC** | **20.557,50** | **8,9** |
| - | TRƯỜNG MẦM NON | 6.558,00 | 2,8 |
| - | TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ | 13.999,50 | 6,1 |
| **4** | **ĐẤT HÀNH CHÍNH - CÔNG CỘNG  (TRỤ SỞ UBND XÃ, TRỤ SỞ QUÂN SỰ, CÔNG AN, TT VĂN HÓA, …)** | **9.729,60** | **4,2** |
| - | TRỤ SỞ UBND XÃ, TT VĂN HÓA, HỘI TRƯỜNG,… | 6.786,00 | 2,9 |
| - | BCH QUÂN SỰ XÃ | 1.024,50 | 0,4 |
| - | TS CÔNG AN XÃ | 1.010,00 | 0,4 |
| - | BƯU ĐIỆN XÃ | 909,10 | 0,4 |
| **5** | **ĐẤT Y TẾ** | **1.211,30** | **0,5** |
| **6** | **ĐẤT XÂY DỰNG CÁC KHU CHỨC NĂNG KHÁC (ĐẤT TMDV, CƠ SỞ KD, DV XÃ HỘI KHÁC, …)** | **1.782,80** | **0,8** |
| **7** | **ĐẤT CÂY XANH - THỂ DỤC THỂ THAO** | **27.771,90** | **12,1** |
| **8** | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT** | **4.548,00** | **2,0** |
| - | TRẠM CẤP NƯỚC | 3.218,10 | 1,4 |
| - | TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI | 808,70 | 0,4 |
| - | ĐIỂM TẬP KẾT RÁC | 521,20 | 0,2 |
| **9** | **ĐẤT BẾN - BÃI** | **1.067,90** | **0,5** |
| **10** | **ĐẤT MẶT NƯỚC** | **8.038,00** | **3,5** |
| **11** | **ĐẤT GIAO THÔNG + HẺM KỸ THUẬT** | **78.387,20** | **34,0** |
|  | **TỔNG** | **230.403,00** | **100,0** |

Trong đó: Tổng mặt bằng dự án Khu dân cư nông thôn mới và chợ xã Hỏa Lựu, quy mô 2,7ha, gồm đất ở diện tích khoảng 10.761,6m2, gồm 98 nền với kích thước mặt tiền 4,5m÷5,9m, chiều dài 16m÷29m, được bố trí tại các lô đất ký hiệu số A1, A2, …, A8. Đất Chợ (đã đầy tư xong) bố trí tại lô đất ký hiệu TM diện tích 3.286m2.

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

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung xã Hỏa Lựu, 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 có 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 điểm dân cư nông thông trong phương án quy hoạch các khu chức năng được bố trí cụ thể như:

4.1. Công trình nhà ở:

a) Nhà ở liên kế.

Bố trí tại các lô đất có ký hiệu A1 ÷ A8; LK01 ÷ LK06, tổng diện tích 36.960,6m2, nằm tiếp giáp các trục đường Đồng Khởi, đường Giải Phóng, đường số 1,2,3,4… các đường nội bộ trong dự án.

- Mật độ xây dựng: tại lô đất ký hiệu A2, A4 ≤ 75%; LK1, LK2, LK3, A1, A3, A5, A6 ≤80%; LK5≤ 78%; LK6 ≤ 85%, A7 ≤ 95%, A8 ≤ 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: 1÷3 tầng.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện : +2,15m (theo cao độ Hòn Dấu), chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, chiều cao tối đa của công trình là ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 2,25 ÷ 2,7 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).

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

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi xây dựng phía sau nhà: ≥2m và ≥4m so với ranh đất, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

- Riêng đối với các lô đất ký hiệu A1 ÷ A8 các chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ, chiều cao, khoảng lùi…) thuộc tổng mặt bằng dự án: Khu dân cư nông thôn mới và chợ xã Hỏa Lựu do đó vẫn quản lý theo Quyết định số 1372/QĐ-UBND ngày 03 tháng 5 năm 2018 của UBND thành phố Vị Thanh.

b) Nhà ở tái định cư.

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TDC để xây dựng nhà ở tái định cư, tổng diện tích lô đất 2.841,9m2, nằm tiếp giáp đường Đồng Khởi, đường số 4, đường số 13, đường số 14.

- Mật độ xây dựng: ≤ 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.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện : +2,15m (theo cao độ Hòn Dấu), chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, chiều cao tối đa của công trình là ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 2,7 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).

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

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi xây dựng phía sau nhà: ≥2m so với ranh đất, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

c) Nhà ở liền kế vườn (dạng nhà ở biệt thự).

Bố trí tại lô đất có ký hiệu BT-01, BT-02, BT-03, để xây dựng dạng nhà vườn (nhà biệt thự), tổng diện tích đất 14.980,5 m2, nằm tiếp giáp đường Giải Phóng, đường số 8, đường số 15, đường Đồng Khởi, đường số 12.

- Mật độ xây dựng: tại lô đất ký hiệu BT01 ≤ 60%; tại lô đất ký hiệu BT02 ≤ 55%; tại lô đất ký hiệu BT03 ≤ 62%; (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: 1÷2 tầng.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥ +2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, Chiều cao tối đa của công trình ≤ 10m so với đỉnh gờ bó vỉa.

* Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 ÷1,3 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Cách chỉ giới đường đỏ 5m đối với các lô đất có ký hiệu BT-01, BT-02, BT-03.

- Khoảng lùi phía sau nhà: ≥2m so với ranh đất, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

d) Nhà ở xã hội.

Bố trí tại lô đất có ký hiệu XH-01, XH-02, XH-03 có diện tích 15.746,7m2, chiếm tỷ lệ 21,48% tổng diện tích đất ở, được định hướng xây dựng nhà ở chung cư hoặc nhà ở liên kế thấp tầng. Khi đi vào dự án sẽ tính toán cụ thể phương thức đầu tư (theo Nghị định 100/2015 ngày 20/10/2015 của Chính Phủ và Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021).

- Mật độ xây dựng: ≤ 70% đối với nhà ở chung cư, đối với nhà ở liên kế theo quy định tại Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Tầng cao xây dựng: ≤ 2 tầng đối với nhà ở liên kế; đối với nhà ở chung cư tầng cao: 3-5 tầng.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: Đối với nhà ở liên kế: +2,15m (theo cao độ Hòn Dấu) và +2,5m (theo cao độ Hòn Dấu) đối với nhà ở chung cư; chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, Chiều cao tối đa của công trình ≤ 10m so với đỉnh gờ bó vỉa đối với nhà ở liền kề và ≤ 22m đối với nhà ở chung cư.

- Độ vươn ban công so với chỉ giới xây dựng đối với nhà ở liên kế 1,2m.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,4 lần đối với nhà ở liên kế thấp tầng; đối với nhà ở chung cư được xác định theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Khoảng lùi xây dựng: đối với nhà chung cư lùi ≥ 5m so với chỉ giới đường đỏ, đối với nhà ở liên kế chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

e) Nhà ở tái tự cải tạo.

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TCT để xây dựng nhà ở tái định cư, tổng diện tích lô đất 2.778,3m2, nằm tiếp giáp đường số 4.

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần 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 ≤25 m có diện tích lô đất ≤100m2 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: 01 ÷ 03 tầng.

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: +2,15m (theo cao độ Hòn Dấu), chiều cao tầng trệt 4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m, chiều cao tối đa của công trình là ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 3 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).

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

- Khoảng lùi xây dựng phía trước nhà: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi xây dựng phía sau nhà: ≥2m so với ranh đất, đồng thời đảm bảo đúng theo mật độ xây dựng (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

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

- 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 kế;

+ 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;

- 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.

4.2. Đất Thương mại – dịch vụ:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TM và TM-01 có tổng diện tích 4.000,80m2 tiếp giáp đường Đồng Khởi và đường Giải Phóng định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng, các công trình hỗn hợp phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận như: Trung tâm thương mại, nhà hàng, văn phòng làm việc, văn phòng cho thuê, siêu thị…

- Mật độ xây dựng: ≤ 40%. Tầng cao xây dựng: đối với lô đất ký hiệu TM: 1 ÷ 2 tầng, đối với lô đất ký hiệu TM-01: 1 ÷ 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,8 và 1,6 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,15m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa. Khoảng lùi xây dựng: Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng.

4.3. Đất Giáo dục:

Bố trí tại lô đất có ký hiệu GD1 và GD2, có tổng diện tích 20.557,5 m2, là công trình được định hướng quy hoạch Trường Mầm non, Trường Trường trung học cơ sở, phục vụ cho người dân trong khu vực Trung tâm xã và khu vực lân cận. (Trường tiểu học Võ Thị Sáu đã được đầu tư xây dựng đạt chuẩn cạnh đất QH Trung tâm xã bán kín 250m nên trong đồ án này không tính toán bố trí đất tiểu học).

- Mật độ xây dựng: ≤ 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 vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa. Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 5m. Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng.

***4.4. Đất hành chính - công cộng:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu CC-01 có tổng diện tích 6.786,0 m2, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng và định hướng mở rộng thêm diện tích về phía sau khu đất Hành chính, di dời Trụ sở Công an xã về cạnh Trụ sở Quân sự xã.

Khu Đất sau quy hoạch gồm các công trình như: Trụ Sở UBND xã, Hội Trường, Trung tâm văn hóa, Sân khấu, .. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ, tầng cao xây dựng thì giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp khi cải tạo tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc đập phá đi để xây lại, thì phải tuân thủ theo quy định sau:

- Mật độ xây dựng: ≤ 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, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
* Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 18m so với đỉnh gờ bó vỉa.
* Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 5m và lùi 2m so ranh đất các cạnh còn lại (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

***4.5. Đất trụ sở Ban chỉ huy quân sự xã:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu CC-02, có diện tích 1.024,5m2, là công trình được định hướng quy hoạch trên cơ sở mở rộng diện tích đất về phía nam cho đạt chuẩn về diện tích. Trụ sở Ban chỉ huy quân sự xã phục vụ cho người dân trong khu vực Trung tâm xã và khu vực lân cận.

- Mật độ xây dựng: ≤ 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, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
* Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 18m so với đỉnh gờ bó vỉa.
* Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 5m và lùi 2m so ranh đất các cạnh còn lại (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

***4.6. Đất Trụ sở Công an xã:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu CC-03, có diện tích 1.010,0 m2, là công trình được định hướng quy hoạch xây dựng mới trên cơ sở di dời từ trong khu đất UBND xã ra ngoài. Trụ sở Công an xã phục vụ cho người dân trong khu vực Trung tâm xã và khu vực lân cận.

- Mật độ xây dựng: ≤ 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, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
* Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 18m so với đỉnh gờ bó vỉa.
* Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 5m và lùi 2m so ranh đất các cạnh còn lại (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

***4.7. Đất Bưu điện:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu CC-04, có diện tích 909,1m2, là công trình được định hướng quy hoạch làm Bưu điện xã phục vụ cho người dân trong khu vực Trung tâm xã và khu vực lân cận.

- Mật độ xây dựng: ≤ 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 vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
* Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 15m so với đỉnh gờ bó vỉa.
* Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 5m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng) và lùi 2m so ranh đất các cạnh còn lại.

***4.8. Đất y tế:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu YT, diện tích 1.211,3m2, được cập nhật trên cơ sở hiện trạng đang sử dụng nằm tiếp giáp đường số 4, Trung tâm y tế là cơ sở khám chữa bệnh… phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và trên địa bàn xã. Trường hợp cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao thì giữ nguyên theo hiện trạng, trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao hoặc đập phá đi để xây lại, thì phải tuân thủ theo quy định sau::

- Mật độ xây dựng: ≤ 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, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
* Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 18m so với đỉnh gờ bó vỉa.
* Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ ≥ 5m.

***4.9. Đất xây dựng các khu chức năng khác:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu DVK, có diện tích 1.782,8 m2, được định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình các công trình hổn hợp phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và khu vực lân cận như: Sân đa năng, các tiểu cảnh trang trí, Kios bán hàng, Công viên biểu tượng đặt trưng xã, Khu vực trưng bày sản phẩm, các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ xã hội khác…

- Mật độ xây dựng: ≤ 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, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).

* Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 18m so với đỉnh gờ bó vỉa.
* Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường Đồng Khởi, đường số 14, đường số 15 là ≥ 5m, cách đường nội bộ hẻm kỹ thuật tối thiểu 2m.(Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

***4.10. Đất Cây xanh - Thể dục thể thao:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TT-01, CV-01÷CV-07, CX1, CX2 có tổng diện tích 27.771,90 m2, nằm tiếp giáp đường số 3, đường số 15, đường số 4, đường số 5, đường số 7, đường số 11...

***a) Đối với công trình thể dục thể thao:***

Diện tích 8.993,6 m2, định hướng quy hoạch để xây dựng các công trình thể dục thể thao, sân tập luyện tập phục vụ, Công viên cây xanh cho người dân trong khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Ngoài ra sân chơi thể dục thể thao 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 khu nhà ở.

- Mật độ xây dựng: ≤ 10%.

- Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

* Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
* Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.
* Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 5m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

***b) Đối với cây xanh:***

Diện tích đất 18.778,3 m2, gồm cây xanh công viên trung tâm, cây xanh công viên dọc bờ kênh tạo, góp phần chống sạt lở đất và tạo cảnh quan cho khu vực quy hoạch, trồng cây xanh kết hợp mặt nước tự nhiên tạo sân chơi, vườn hoa kết hợp với một số mô hình dịch vụ, vui chơi giải trí, 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, vui chơi, giải trí hàng ngày của người dân.

- Mật độ xây dựng: ≤ 5%.

- Tầng cao xây dựng: 01 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,05 lần.

***4.11. Đất hạ tầng kỹ thuật:***

***a) Trạm cấp nước***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu TCN, diện tích 3.218,1m2, được quy hoạch nằm tiếp giáp đường 18B, là trạm cấp nước sạch phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch và trên địa bàn xã. tuân thủ các quy định di như sau:

- Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

- Tầng cao xây dựng: 1÷2 tầng.

* Hệ số sử dụng đất khoảng: 1,2 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn ban công, mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp).
* Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥+2,5m (theo cao độ Hòn Dấu), Chiều cao tầng trệt 3,9m÷4,2m, các tầng còn lại cao 3,6m. Tùy theo kiến trúc và công năng sử dụng công trình, chiều cao và cao độ nền xây dựng công trình có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp nhưng phải đảm bảo chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 12m so với đỉnh gờ bó vỉa.
* Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 5m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

***b) Trạm xử lý nước thải:***

- Trạm xử lý nước thải: Bố trí tại lô đất có ký hiệu XLN, có diện tích đất là 808,7 m2, 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 kênh rạch. Phía trên bể ngầm kết hợp với trồng cây xanh, thảm cỏ để tạo cảnh quan cho đô thị.

- Mật độ xây dựng: ≤ 25%.

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,25 lần .

Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ đối với trục đường tiếp giáp và cách bờ Kênh Cái Xu ≥ 10m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng)

***c) Điểm tập kết rác:***

- Điểm tập kết rác: Bố trí tại lô đất có ký hiệu TCR, có diện tích đất là 521,2 m2, được định hướng xây dựng điểm trung chuyển rác thải sinh hoạt. Tập kết rác tạm thời sau đó vận chuyển về bãi rác công cộng theo quy định hiện hành.

- Mật độ xây dựng: ≤ 25%.

- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

Hệ số sử dụng đất khoảng: 0,25 lần .

Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ đối với trục đường tiếp giáp số 11 và cách đường số 18B ≥ 5m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

***4.12. Đất Bến - bãi:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu BX, có diện tích đất là 1.067,9 m2, được định hướng quy hoạch để xây dựng bãi đỗ xe và bãi lên xuống, tập kết hàng hóa phục vụ cho người dân trong khu vực quy hoạch. Ngoài ra tại khu thương mại, khu văn hóa thể thao, khu trường học, Trụ sở khi triển khai dự án cần tính toán bô trí bãi đỗ xe riêng để phục vụ cho từng khu.

- Mật độ xây dựng: ≤ 40% .

- Tầng cao xây dựng: 1tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 0,4 lần (Khi thiết kế chi tiết tùy theo kiến trúc công trình, độ vươn mái đón tính toán hệ số sử dụng đất cho phù hợp) .

- Cao độ nền tầng trệt hoàn thiện: ≥ +1,95m (theo cao độ Hòn Dấu), chiều cao xây dựng tối đa công trình ≤ 9m so với đỉnh gờ bó vỉa.

* Khoảng lùi xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đối với các trục đường tiếp giáp ≥ 5m (Chi tiết khoảng lùi xây dựng theo bản đồ chỉ giới xây dựng).

***4.13. Đất mặt nước:***

Bố trí tại lô đất có ký hiệu MN, có tổng diện tích đất là 8.038,0m2, được cập nhật hiện trạng diện tích đất mặt nước tự nhiên, khi đầu tư xây dựng cần xây dựng bờ kè dọc theo kênh, kết hợp với dãy cây xanh để tạo cảnh quan cho khu vực.

***4.14. Đất giao thông – hẽm kỹ thuật:***

Có tổng diện tích là 78.387,20m2 , được định hướng quy hoạch để xây dựng các trục đường giao thông công cộng, hẻm kỹ thuật phục vụ cho thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy. Trong khu vực giao thông công cộng, trên vỉa hè cần kết hợp trồng cây xanh, thảm cỏ, bố trí các tiện ích công cộng để phục vụ cho người dân và tạo cảnh quan cho khu vực.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG THỐNG KÊ CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT** | | | | | | | | |
| **STT** | **LOẠI ĐẤT** | **KÝ HIỆU LÔ** | **SỐ LÔ  (Nền)** | **DIỆN TÍCH ĐẤT  (m2)** | **MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)** | **TẦNG CAO XD TỐI ĐA  (tầng)** | **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN  (m2)** | **HỆ SỐ SỬ  DỤNG ĐẤT** |
| **1** | **ĐẤT Ở** |  | **378,00** | **73.308,00** | **-** | **-** | **155.696,98** | 2,1 |
| ***A*** | ***NHÀ Ở LIÊN KẾ*** |  | ***296*** | ***36.960,60*** | ***-*** | ***-*** | ***89.716,03*** | ***2,4*** |
|  |  | LK-01 | 42 | 5.557,20 | 80 | 3 | 13.337,28 | 2,4 |
| LK-02 | 42 | 5.557,30 | 80 | 3 | 13.337,52 | 2,4 |
| LK-03 | 35 | 4.828,00 | 80 | 3 | 11.587,20 | 2,4 |
| LK-04 | 22 | 2.456,90 | 88 | 3 | 6.486,22 | 2,64 |
| LK-05 | 13 | 2.102,40 | 78 | 3 | 4.919,62 | 2,34 |
| LK-06 | 44 | 5.697,20 | 85 | 3 | 14.527,86 | 2,55 |
| A1 | 17 | 1.670,00 | 80 | 3 | 4.008,00 | 2,4 |
| A2 | 17 | 2.453,00 | 75 | 3 | 5.519,25 | 2,25 |
| A3 | 17 | 1.670,00 | 80 | 3 | 4.008,00 | 2,4 |
| A4 | 17 | 2.453,00 | 75 | 3 | 5.519,25 | 2,25 |
| A5 | 6 | 613,80 | 80 | 3 | 1.473,12 | 2,4 |
| A6 | 6 | 613,80 | 80 | 3 | 1.473,12 | 2,4 |
| A7 | 4 | 280,00 | 95 | 3 | 798,00 | 2,85 |
| A8 | 14 | 1.008,00 | 90 | 3 | 2.721,60 | 2,7 |
| ***B*** | ***NHÀ Ở TÁI ĐỊNH CƯ*** | ***TDC*** | ***36*** | ***2.841,90*** | ***90*** | ***3*** | ***7.673,13*** | ***2,7*** |
| ***C*** | ***NHÀ Ở LIÊN VƯỜN*** |  | ***46*** | ***14.980,50*** | ***-*** | ***-*** | ***26.261,83*** | ***1,8*** |
|  |  | BT-01 | 13 | 4.112,20 | 60 | 3 | 7.401,96 | 1,8 |
| BT-02 | 17 | 6.453,20 | 55 | *3* | 10.647,78 | 1,65 |
| BT-03 | 16 | 4.415,10 | 62 | 3 | 8.212,09 | 1,86 |
| ***D*** | ***NHÀ Ở XÃ HỘI*** |  |  | ***15.746,70*** | ***-*** | ***-*** | ***32.045,99*** | ***2,0*** |
|  |  | XH-01 |  | 1.958,40 | 77 | 3 | 4.523,90 | 2,31 |
| XH-02 |  | 8.225,70 | 76 | 2 | 12.503,06 | 1,52 |
| XH-03 |  | 5.562,60 | 90 | 3 | 15.019,02 | 2,7 |
| ***E*** | ***NHÀ Ở TỰ CẢI TẠO*** |  |  | ***2.778,30*** | ***-*** | ***-*** | ***0,00*** | ***0,0*** |
|  |  | TCT-01 |  | 703,40 |  |  | 0,00 | 0 |
| TCT-02 |  | 992,00 |  |  | 0,00 | 0 |
| TCT-03 |  | 1.082,90 |  |  | 0,00 | 0 |
| **2** | **ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ** |  | **-** | **4.000,80** | **60** |  | **3.772,48** | ***0,9*** |
|  |  | TM |  | 3.286,00 | 40 | 2 | 2.628,80 | 0,8 |
|  |  | TM-01 |  | 714,80 | 40 | 4 | 1.143,68 | 1,6 |
| **3** | **ĐẤT GIÁO DỤC** |  | **-** | **20.557,50** |  |  | **32.892,00** | ***1,6*** |
|  | - TRƯỜNG MẦM NON | GD-01 | - | 6.558,00 | 40 | 4 | 10.492,80 | 1,6 |
| - TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ | GD-02 | - | 13.999,50 | 40 | 4 | 22.399,20 | 1,6 |
| **4** | **ĐẤT HÀNH CHÍNH - CÔNG CỘNG** |  | **-** | **9.729,60** |  |  | **14.840,08** | **1,5** |
|  | - UBND XÃ + TRUNG TÂM VĂN HÓA + HỘI TRƯỜNG | CC-01 | - | 6.786,00 | 40 | 4 | 10.857,60 | 1,6 |
|  | - BCH QUÂN SỰ XÃ | CC-02 | - | 1.024,50 | 40 | 4 | 1.639,20 | 1,6 |
|  | - TS CÔNG AN XÃ | CC-03 | - | 1.010,00 | 40 | 4 | 1.616,00 | 1,6 |
|  | - BƯU ĐIỆN | CC-04 | - | 909,10 | 40 | 2 | 727,28 | 0,8 |
| **5** | **ĐẤT Y TẾ** | **YT** | **-** | **1.211,30** | **40** | **4** | **1.938,08** | **1,6** |
| **6** | **ĐẤT XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG KHÁC** | **DVK** |  | **1.782,80** | **40** | **4** | **2.852,48** | **1,6** |
| **7** | **ĐẤT CÂY XANH - THỂ DỤC THỂ THAO** | **-** |  | **27.771,90** |  |  | **2.866,19** | **0,10** |
|  | - TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO | TT-01 | - | 8.993,60 | 10 | 2 | 1.798,72 | 0,2 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CV-01 | - | 1.614,60 | 5 | 1 | 80,73 | 0,05 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CV-02 | - | 1.804,70 | 5 | 1 | 90,24 | 0,05 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CV-03 | - | 3.037,30 | 5 | 1 | 151,87 | 0,05 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CV-04 | - | 616,80 | 5 | 1 | 30,84 | 0,05 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CV-05 |  | 2.399,70 | 5 | 1 | 119,99 | 0,05 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CV-06 |  | 5.272,30 | 5 | 1 | 263,62 | 0,05 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CV-07 |  | 1.461,90 | 5 | 1 | 73,10 | 0,05 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CX-01 |  | 371,00 | 10 | 1 | 37,10 | 0,1 |
| - CÔNG VIÊN - CÂY XANH | CX-02 | - | 2.200,00 | 10 | 1 | 220,00 | 0,1 |
| **8** | **ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT** | **-** |  | **4.548,00** | - | - | **2.985,14** | **0,7** |
|  | - TRẠM CẤP NƯỚC | TCN | **-** | 3.218,10 | 40 | 2 | 2.574,48 | 0,8 |
| - TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI | XLN | **-** | 808,70 | 25 | 1 | 202,18 | 0,25 |
| - ĐIỂM TẬP KẾT RÁC | TCR | - | 521,20 | 40 | 1 | 208,48 | 0,4 |
| **9** | **ĐẤT BẾN - BÃI** | **BX** | **-** | **1.067,90** | **5** | **1** | **53,40** | **0,05** |
| **10** | **ĐẤT MẶT NƯỚC** | **MN** |  | **8.038,00** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **11** | **ĐẤT GIAO THÔNG + HẺM KT** |  |  | **78.387,20** | - | - | - | - |
| **TỔNG** | |  |  | **230.403,00** |  |  | **217.896,81** |  |

5. Quy hoạchhệ thống hạ tầng kỹ thuật:

***5.1. Quy hoạch giao thông:***

***a. Cơ sở và nguyên tắc thiết kế:***

- QCVN 07-4:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình giao thông.

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

- Thông tư số 04/2022/TT- BXD ngày 24/10/2022 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

- 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.

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

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

- 22TCN 211-06: Áo đường mềm – Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế.

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

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

***b. Giải pháp quy hoạch:***

- Cập nhật lại hệ thống giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Hỏa Lựu đến năm 2020 đã được phê duyệt, cập nhật lại hệ thống giao thông trong Dự án chợ xã Hỏa Lựu đã cơ bản hình thành, điều chỉnh lại cơ cấu mặt cắt lộ giới, bổ sung thêm một số tuyến đường cho phù hợp và phân chia lại các các khu chức năng cho vuông vắn.

- Cập nhật lại 2 tuyến giao thông chính đường Đồng Khởi và tuyến đường Giải Phóng, cập nhật cầu Vườn Cò và quy hoạch nút giao thông 2 bên đầu cầu. Không phát triển giao thông bộ nối với Huyện Vị Thủy , tỉnh Hậu Giang.

- Điều chỉnh quy hoạch bổ sung tuyến đường nhánh hạn chế tối đa việc điều chỉnh hệ thống giao thông theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã Hỏa Lựu đến năm 2020 đã được phê duyệt.

- Tính toán điều chỉnh lại cơ cấu mặt cắt lộ giới một số trục đường theo quy hoạch được duyệt cho phù hợp, đảm bảo bề rộng lòng đường ≥ 02 làn xe, chiều rộng mỗi làn xe ≥ 3,5m.

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

- Bán kính bó vỉa tại các giao lộ R = 8m đối với các trục đường .

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

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

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

- Vỉa hè trồng cây xanh, khoảng cách khoảng 10÷15m/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 lát gạch bê tông tự chèn M200 có độ dốc 1,5%, bó vỉa đổ bê tông đá 1x2 M250.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG** | | | | | | | | |
| **STT** | **TÊN ĐƯỜNG** | **MẶT CẮT** | **KÍCH THƯỚC (m)** | | | **LỘ GiỚI (m)** | **CHIỀU DÀI (m)** | **DIỆN TÍCH (m2)** |
| **VỈA HÈ TRÁI** | **LÒNG ĐƯỜNG** | **VỈA HÈ PHẢI** |
| 1 | Đường Đồng Khởi | 1-1 | 6,0 | 11,0 | 6,0 | 23,0 | 229,70 | 4.986,42 |
| 2 | Đường Giải Phóng | 1-1 | 6,0 | 11,0 | 6,0 | 23,0 | 636,00 | 14.331,32 |
| 3 | Đường số 01 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 324,00 | 5.211,32 |
| 4 | Đường số 02 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 128,40 | 1.886,12 |
| 5 | Đường số 03 | 9-9 | 6,0 | 10,5 | 6,0 | 22,5 | 100,00 | 1.953,32 |
| 6 | Đường số 04 | 4'-4' | 5,0 | 7,0 | 0 | 12,0 | 650,00 | 7.503,32 |
| 7 | Đường số 05 | 4'-4' | 5,0 | 7,0 | 0 | 12,0 | 351,60 | 3.922,52 |
| 8 | Đường số 06 | 6-6 | 3,0 | 6,0 | 3,0 | 12,0 | 119,60 | 1.138,52 |
| 9 | Đường số 07 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 135,50 | 2.006,82 |
| 10 | Đường số 08 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 329,30 | 5.301,42 |
| 11 | Đường số 09 | 5-5 | 3,0 | 9,0 | 3,0 | 15,0 | 52,80 | 495,32 |
| 12 | Đường số 10 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 144,20 | 2.154,72 |
| 13 | Đường số 11 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 158,40 | 2.396,12 |
| 14 | Đường số 12 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 256,70 | 4.067,22 |
| 15 | Đường số 13 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 93,60 | 1.294,52 |
| 16 | Đường số 14 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 249,50 | 3.944,82 |
| 17 | Đường số 15 | 2-2 | 5,0 | 7,0 | 5,0 | 17,0 | 135,60 | 2.008,52 |
| 18 | Đường số 16 | 3-3 | 3,0 | 7,0 | 3,0 | 13,0 | 193,50 | 2.218,82 |
| 19 | Đường số 17 | 6-6 | 3,0 | 6,0 | 3,0 | 12,0 | 276,00 | 3.015,32 |
| 20 | Đường dẫn vào cầu 18A | 7-7 | 3,0 | 6,0 | 3,0 | 12,0 | 122,40 | 1.468,80 |
| 21 | Đường dẫn vào cầu 18B | 7-7 | 3,0 | 6,0 | 3,0 | 12,0 | 296,50 | 3.558,00 |
| 22 | Đường dẫn vào cầu 18C | 8-8 | 5,0 | 4,0 | 2,5 | 11,5 | 66,20 | 761,30 |
| 23 | Đường dẫn vào cầu 18D | 8-8 | 3,0 | 4,0 | 2,5 | 9,5 | 71,90 | 683,05 |
|  | **Tổng** |  |  |  |  |  | **5.121,4** | **76.307** |

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

***a. Cơ sở thiết kế:***

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

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

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

- Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2012 của UBND thỉnh Hậu Giang về viêc 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 2262/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Hỏa Lựu, thành phố Vị Thanh.

***b. Phương án thiết kế:***

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

- Diện tích san lấp (diện tích sau khi trừ đất dự án đã thực hiện và diện tích mặt nước tự nhiên): 205.717 m2.

- Cao độ tự nhiên trung bình: +0,41m

- Chiều cao san lấp trung bình: 1,19m

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

- Khối lượng san lấp: 243.962 m3 (trừ diện tích mặt nước tự nhiên).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG SAN LẤP** | | | | | | | | |
| **Stt** | **KÍ HIỆU** | **CAO ĐỘ THIẾT KẾ  (M)** | **CAO ĐỘ  TRUNG BÌNH  (M)** | **CHIỀU CAO  SAN LẤP  (M)** | **DIỆN TÍCH SAN LẤP (M²)** | | **KHỐI LƯỢNG SAN LẤP (M³)** | |
| 1 | Ô số 01 | 1,6 | 0,21 | 1,39 | 2.255 | | 3.132 | |
| 2 | Ô số 02 | 1,6 | 0,26 | 1,34 | 7.823 | | 10.464 | |
| 3 | Ô số 03 | 1,6 | 0,76 | 0,84 | 3.572 | | 2.986 | |
| 4 | Ô số 04 | 1,6 | 0,09 | 1,51 | 3.098 | | 4.678 | |
| 5 | Ô số 05 | 1,6 | 0,32 | 1,28 | 10.000 | | 12.766 | |
| 6 | Ô số 06 | 1,6 | 0,21 | 1,39 | 6.160 | | 8.539 | |
| 7 | Ô số 07 | 1,6 | 0,50 | 1,10 | 12.805 | | 14.114 | |
| 8 | Ô số 08 | 1,6 | 0,30 | 1,30 | 13.057 | | 16.914 | |
| 9 | Ô số 09 | 1,6 | 0,24 | 1,36 | 7.140 | | 9.683 | |
| 10 | Ô số 10 | 1,6 | 0,09 | 1,51 | 4.762 | | 7.174 | |
| 11 | Ô số 11 | 1,6 | 0,13 | 1,47 | 10.000 | | 14.684 | |
| 12 | Ô số 12 | 1,6 | 0,21 | 1,39 | 8.276 | | 11.533 | |
| 13 | Ô số 13 | 1,6 | 0,15 | 1,45 | 9.630 | | 13.941 | |
| 14 | Ô số 14 | 1,6 | 0,44 | 1,16 | 10.000 | | 11.620 | |
| 15 | Ô số 15 | 1,6 | 0,24 | 1,36 | 7.098 | | 9.656 | |
| 16 | Ô số 16 | 1,6 | 0,30 | 1,30 | 7.715 | | 10.044 | |
| 17 | Ô số 17 | 1,6 | 0,57 | 1,03 | 7.722 | | 7.920 | |
| 18 | Ô số 18 | 1,6 | 0,61 | 0,99 | 6.913 | | 6.825 | |
| 19 | Ô số 19 | 1,6 | 0,76 | 0,84 | 5.515 | | 4.611 | |
| 20 | Ô số 20 | 1,6 | 1,04 | 0,56 | 9.408 | | 5.241 | |
| 21 | Ô số 21 | 1,6 | 0,49 | 1,11 | 10.000 | | 11.102 | |
| 22 | Ô số 22 | 1,6 | 0,35 | 1,25 | 8.897 | | 11.121 | |
| 23 | Ô số 23 | 1,6 | 0,31 | 1,29 | 7.243 | | 9.330 | |
| 24 | Ô số 24 | 1,6 | 0,34 | 1,26 | 4.185 | | 5.289 | |
| 25 | Ô số 25 | 1,6 | 0,42 | 1,18 | 4.860 | | 5.723 | |
| 26 | Ô số 26 | 1,6 | 0,47 | 1,13 | 5.086 | | 5.748 | |
| 27 | Ô số 27 | 1,6 | 0,89 | 0,71 | 6.780 | | 4.829 | |
| 28 | Ô số 28 | 1,6 | 0,85 | 0,75 | 5.717 | | 4.294 | |
|  | **TỔNG:** | | **0,41** | **1,19** | **205.717** | | **243.962** | |
|  | **DIỆN TÍCH KHÔNG SAN LẤP:** | | | | | **16.645** | |  | |
|  | **DIỆN TÍCH KÊNH CẦU LẪM KHÔNG SAN LẤP:** | | | | | **8.038** | |  | |
|  | **TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH:** | | | | | **230.400** | |  | |

# ***5.3. Quy hoạch cấp nước:***

**5.3.1 Những căn cứ thiết kế:**

- Bản vẽ quy hoạch tổng thể công trình.

- Tiêu chuẩn TCVN 13606:2023 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế.

- Tiêu chuẩn dùng nước: Qtc = 100 (lít/người.ngàyđêm)

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

- Quy chuẩn QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước.

**5.3.2 Nguồn nước cung cấp cho công trình:**

- Nguồn nước phục vụ cho khu quy hoạch được cung cấp từ Trạm cấp nước trong khu quy hoạch, vị trí kết nối vào tuyến ống cấp nước tại trạm cấp nước, nước cung cấp phải đảm bảo tiêu chuẩn, đủ lưu lượng, đủ áp lực theo yêu cầu.

**5.3.3 Giải pháp kỹ thuật:**

**a. Quy mô hệ thống cấp nước**

- Hệ thống cấp nước được thiết kế phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống ống uPVC có đường kính từ D60 đến D150 đặt ngầm cung cấp nước đến toàn công trình trong khu vực quy hoạch.

**b. Tính toán lưu lượng:**

\*Nhu cầu sinh hoạt:



- Tiêu chuẩn dùng nước:

Qtc = 100 (lít/người.ngàyđêm)

- Hệ số sử dụng nước không điều hòa ngày:

Kng = 1.54

- Hệ số sử dụng nước không điều hòa giờ:

Kg = 2.3

- Tổng số dân trong khu quy hoạch: N

\* Nhu cầu cấp nước cho dịch vụ:

Qdv = 10% Qsh

\* Nhu cầu cấp nước cho công cộng: (tưới cây, tưới đường…)

Qcc = 10% Qsh

\* Nhu cầu cấp nước cho phòng cháy chữa cháy: (trường hợp 2 đám cháy sảy ra đồng thời, lưu lượng phục vụ cho mỗi đám cháy Q = 15 l/s)

Qpccc = 15 x 2 = 30 (l/s)

\* Lượng nước thất thoát trên mạng lưới phân phối:

Qtt = 10% (Qsh + Qdv + Qcc)

\* Lượng nước dự phòng phát triển:

Qdp = 10% (Qsh + Qdv + Qcc + Qtt)

=> Tổng lượng nước:

Q = (Qsh + Qdv + Qcc + Qpccc + Qtt + Qdp)

=> Dự báo Q = 1.000 (m3/ngày.đêm)

Tính toán thủy lực hệ thống:

**Tổ hợp tính toán:** Hệ thống cấp nước được tính toán với tổ hợp như sau: Vào thời điểm sử dụng nước nhiều nhất trong ngày và sảy ra 2 đám cháy đồng thời, lưu lượng phục vụ cho mỗi đám cháy Q = 15 l/s).

Các thông số cơ sở tính toán:

- Hệ số sử dụng nước không điều hoà theo Giờ Kg = 2,3 với Vmax = 1.5.

- Xác định chế độ tiêu thụ nước trong ngày.

- Xác định lưu lượng nước tiêu thụ ngoài mạng lớn nhất trong giờ.

- Xác định tổng chiều dài mạng lưới ống đưa vào tính toán thủy lực.

- Xác định lưu lượng đơn vị dọc đường.

- Tính toán lưu lượng dọc đường, lưu lượng tại nút

- Với yêu cầu thiết kế mạng lưới vận hành an toàn do đó chỉ chọn tổ hợp là trong giờ cao điểm sử dụng nước.

Tổn thất thuỷ lực:

Tổn thất thủy lực được tính tốn dựa theo công thức HaZen – Williams rất thông dụng hiện nay dùng để tính toán mạng lưới cấp nước:

Hl = a x qb

Trong đó:

Hl: Tổn thất cột p.

q: Lưu lượng nước chảy trong ống.

b: Hệ số mũ lưu lượng b=1,85.

A: Hệ số trợ lực.

A = 4,72 x C-1,85 x d-4,87 x L

với:

d: Đường kính ống tính toán.

L: Chiều di đoạn ống tính toán.

C: Hệ số HaZen – Williams

C = 140 - ống PVC D<=300 (mới lắp đặt).

Vận tốc: Vận tốc nước chảy trong ống đảm bảo vận tốc kinh tế.

**5.4 Giải pháp phòng cháy chữa cháy:**

- Bố trí các trụ nước cứu hỏa trên mạng lưới với khoảng cách tối đa là 150m. Khu dân cư được lắp đặt trụ chữa cháy đặt dọc theo lề đường, các trụ kết nối trực tiếp với hệ thống cấp nước trong khu vực đồ án sẽ cung cấp nước cho xe chữa cháy khi cần thiết, mỗi trụ chữa cháy ngoài trời có 02 họng ra. Khoảng cách từ tâm của họng chữa cháy đến mặt nền hoàn thiện là: 1,25 m.

- Giao thông đảm bảo đường cho xe chữa cháy tới nơi lấy nước chữa cháy (trụ nước chữa cháy, bể dự trữ nước chữa cháy, hồ, ao, sông).

**5.5 Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:**

**5.5.1 Những căn cứ thiết kế:**

- Bản vẽ quy hoạch tổng thể công trình.

- Tiêu chuẩn dùng nước: Qtc = 100 (lít/người.ngàyđêm)

- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế.

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

- Quy chuẩn QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước.

**5.5.2 Hướng thoát của hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:**

- Dựa vào mặt bằng tổng thể bố trí độ dốc nền, bố trí hố ga sao cho thu được nước thải sinh hoạt của các hộ dân.

- Bố trí các tuyến cống thoát nhánh có độ dốc và dẫn nước vào các tuyến cống chính.

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt được tập trung vào tuyến cống chính và thu gom về trạm xử lý nước thải, bảo đảm chất lượng nước sau khi xử lý có thể xả trực tiếp ra Kênh Cầu Lẫm với các chỉ tiêu môi trường đạt Cột A, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT, theo bảng 1.2.

**5.5.3 Giải pháp kỹ thuật:**

- Hệ thống thoát nước được thiết kế thu nước thải sinh hoạt của các hộ dân trên các tuyến đường và các công trình trong khu vực quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống ống PVC có đường kính từ D.250 đến D.500 đặt ngầm để tổ chức thu nước thải triệt để vào các hố thu nước bê tông cốt thép để thu gom lượng nước thải sinh hoạt.

- Nước thải sẽ được xử lý triệt để tại từng căn nhà bằng bể tự hoại vi sinh 4 ngăn gồm: Ngăn chứa, ngăn lắng, ngăn lọc và hố ga.

- Lưu lượng nước thải sinh hoạt được xác định theo:

+ Tiêu chuẩn thoát nước = 100 lít (người/ng.đ)

+ Hệ số không điều hoà ngày đêm =1,54.

=> Dự báo lưu lượng 1.000 (m3/ngày.đêm)

- Độ dốc thiết kế dựa vào độ dốc tối thiểu và độ dốc tiêu chuẩn:

+ Cống D.250 PVC độ dốc i = 0,40%.

+ Cống D.300 PVC độ dốc i = 0,35%.

+ Cống D.400 PVC độ dốc i = 0,25%.

+ Cống D.500 PVC độ dốc i = 0,20%.

- Độ sâu chôn cống ban đầu:

+ Cống D.250 PVC độ sâu ban đầu 0,7m.

**5.6. Hệ thống thoát nước mưa:**

**5.6.1 Những căn cứ thiết kế:**

- Bản vẽ quy hoạch tổng thể công trình.

- Lưu lượng mưa lớn nhất trong năm và địa chất thủy văn khu vực;

- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Yêu cầu thiết kế.

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

- Quy chuẩn QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước.

**5.6.2 Hướng thoát của hệ thống thoát nước mưa:**

- Dựa vào mặt bằng tổng thể bố trí độ dốc nền, bố trí hố ga sau cho mặt bằng dốc về hố ga thu nước mặt.

- Bố trí các tuyến cống thoát nhánh có độ dốc và dẫn nước vào các tuyến cống chính.

- Lưu lượng nước mưa được tập trung vào tuyến cống chính và thoát ra Kênh Cầu Lẫm tại cửa xả số CX1, CX2, CX3 & CX4.

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

**5.6.3 Giải pháp kỹ thuật:**

- Hệ thống thoát nước được thiết kế thu nước mưa và nước mặt trên các tuyến đường và các công trình trong khu vực quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống cống bê tông ly tâm có đường kính từ D.400 đến D.1000 đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để vào các hố thu nước bê tông cốt thép để thu gom lượng nước mưa.

- Lưu lượng thoát nước mưa được xác định theo phương pháp cường độ giới hạn được tính theo công thức :

Lưu lượng nước tính toán: Q = µ x ν x q x kE x F (l/s)

\* Trong đó:

+ µ: hệ số phân bố mưa rào (hằng số khí hậu)

Hệ số phân bố mưa rào được xác định theo công thức :

 hoặc 

(H : lưu lượng mưa trung bình năm)

+ ν : hệ số dòng chảy (là tỉ số giữa lưu lượng nước mưa chảy vào mạng lưới thoát nước từ 1ha và lưu lượng nước mưa rơi trên diện tích 1ha ấy)



+ qc: lượng nước mưa chảy vào mạng lưới thoát nước từ 1 ha

+ qr: lượng nước mưa rơi trên diện tích 1 ha ấy

+ q: là cường độ mưa

Cường độ mưa được xác định theo công thức:



\* Trong đó:

- C: hệ số tính đến đặc trưng riêng của từng vùng lấy bằng = 0,2291

- n: hệ số mũ phụ thuộc vào vùng địa lý lấy = 0,9281

- q20: cường độ mưa tính toán với thời gian 20 phút lấy = 261,9

- Chu kỳ tràn cống: P = 1 (năm) (do khu dân cư có diện tích nhỏ)

- t: thời gian mưa tính toán (thời gian được tính từ điểm xa nhất tới tiết diện cống dẫn, tại thời điểm đó lưu lượng nước mưa đạt tới giá trị giới hạn lớn nhất).

Thời gian mưa tính toán được xác định theo công thức:

t = tc + tđ + tr (phút)

\* Với các thông số

Thời gian nước chảy được xác định theo công thức :



\* Hệ số phụ thuộc vào vùng địa lý do khu đất xây dựng có địa hình bằng phẳng ta chọn: r = 2

\* Thời gian nước chảy từ rãnh thu nước đến tiết diện cống là : tRãnh = 3 (phút)

+ kE : hệ số giảm lưu lượng

|  |  |
| --- | --- |
| kE = (1,04 -1,07) x n |  |

+ F: diện tích lưu vực thoát nước

- Mực nước Max trong năm thiết kế tại Hậu Giang:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Hmax = +1,520 |  |  |  |  | Hmin = +1,500 |

- Mực nước Min:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Hmin = -0,930 |

- Lưu lượng mưa lớn nhất trong năm: 368,0 mm

- Độ dốc thiết kế dựa vào độ dốc tối thiểu và độ dốc tiêu chuẩn:

+ Cống D.400 BTLT độ dốc i = 0.25%.

+ Cống D.600 BTLT độ dốc i = 0.17%.

+ Cống D.800 BTLT độ dốc i = 0.13%.

- Độ sâu chôn cống ban đầu:

+ Cống D.400 BTLT độ sâu ban đầu 1.0m.

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

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

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

- Khối lượng rác thải được tính toán theo dân số của toàn khu: 2.300 người.

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

- Khối lượng rác thải cần phải thu gom hàng ngày 2,3tấn/ngày.

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

***a. Cơ sở quy hoạch***

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

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

- 11TCN 18-2006: Quy phạm trang bị điện.

- Bộ tiêu chuẩn lưới điện phân phối do Tổng công ty Điên lực Việt Nam ban hành năm 2015.

- 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) = P­­­­­­­­­­­­0 x 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. P0 = 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:

Ptt = 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: 30W/m², Giao thông: 1W/m², Cây xanh: 0,5W/m², Giáo dục: 0,2kw/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 cosφ ≥ 0.85. Chọn cosφ = 0.85:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN** | | | | |
| **STT** | **Hạng mục** | **Đơn vị** | **Chỉ tiêu** | **Số lượng** |
| ***1*** | ***Công suất dân dụng sinh hoạt*** | ***KW*** |  | ***1.150,00*** |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện dân dụng | W/người | 500 |  |
|  | - Dân số tính toán | Người | *2.300* |  |
| ***2*** | ***Công suất công trình thương mại - dịch vụ*** | ***KW*** |  | ***317,72*** |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện | m2/sàn | 30 |  |
|  | - Diện tích sàn xây dựng TMDV (bảng chỉ tiêu SDĐ) | m2 | *4.000,80* |  |
|  | - Diện tích sàn XD Khu chức năng khác (bảng chỉ tiêu SDĐ) | m2 | *1.782,80* |  |
|  | - Diện tích sàn xây dựng Trạm cấp nước (bảng chỉ tiêu SDĐ) | m2 | *3.218,10* |  |
|  | - Diện tích sàn XD bãi đậu xe (bảng chỉ tiêu SDĐ) | m2 | *1.067,90* |  |
|  | - Diện tích sàn xd bãi tập kết rác (bảng chỉ tiêu SDĐ) | m2 | *521,20* |  |
| ***3*** | ***Công suất công trình giáo dục (Mầm Non, THCS)*** | ***KW*** |  | ***389,40*** |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện | Kw/cháu | 0,2 |  |
|  | - Đất trường Mầm non (12m2/cháu) | Cháu | *547* |  |
|  |  |  |  |  |
|  | - Đất trường Trung học (10m2/học sinh) | học sinh | *1.400* |  |
| ***4*** | ***Công suất công trình công cộng (bảng chỉ tiêu SDĐ)*** | ***KW*** |  | ***291,89*** |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện | m2/sàn | 30 |  |
|  | - Diện tích sàn xây dựng hành chính công cộng | m2 | *9.729,60* |  |
| ***5*** | ***Công suất công trình TT thể thao*** | ***KW*** |  | ***269,81*** |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện | m2/sàn | 30 |  |
|  | - Diện tích sàn xây dựng (bảng chỉ tiêu SDĐ) | m2 | *8.993,60* |  |
| ***6*** | **Công suất điện công viên - cây xanh** | **kW** |  | ***9,39*** |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện | W/m² | 1 |  |
|  | - Diện tích Công viên - cây xanh | m² | *18.778,00* |  |
| ***7*** | ***Công suất chiếu sáng đường phố*** | ***kW*** |  | ***91,65*** |
|  | - Chỉ tiêu cấp điện chiếu sáng đường phố | W/m2 | 1 |  |
|  | - Diện tích đường phố + Vỉa hè | m2 | *91.650,00* |  |
| ***8*** | ***Tổng công suất tính toán (Ptt=Pđ\*kđt)*** | ***kW*** | *2.519,86* | ***2.015,9*** |
| ***(kđt=0,8).*** |
|  | ***\* Tổng công suất tính toán yêu cầu có tính đến 10% tổn hao và 5 % dự phòng*** | ***kW*** | *302* | ***2.318,3*** |
|  | **Stt = Ptt/cosj (cosj = 0,85)** | **kVA** |  | **2.727,38** |

***c. Nguồn điện:***

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là nguồn điện lưới quốc gia, qua tuyến trung thế 22kV đi dọc theo đường kinh Cả Xu.

***d. Lưới điện:***

***\* Tuyến trung thế 22kV:***

- Hiện tại có tuyến trung thế 22kV đi dọc đường kinh Cả Xu, đấu nối vào khu quy hoạch để cung cấp điện cho khu vực.

- Trong phạm vi khu quy hoạch thỏa thuận điện lực, cải tạo di dời tuyến trung thế hiện hữu đi nổi dọc theo trục đường quy hoạch để đảm bảo mỹ quan đô thị. Tuyến trung thế 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.

***\* Tuyến hạ thế 0,4kV:***

- Lưới điện hạ thế được thiết kế đi ngầm, sử dụng dây cáp lõi đồng có lớp cách điện phù hợp với điều kiện đặt ngầm. Dây được đặt nằm dưới vỉa hè dọc theo các trục đường trong các ống bảo vệ hoặc đặt trong các hào cáp, được chôn sâu trong đất từ 0,7 - 0,8m so với mặt đường. Phía trên cáp cần có lớp bảo vệ cáp và báo hiệu cáp ngầm. Tại các vị trí đấu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp an toàn.

- 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.

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

***\* Lưới điện chiếu sáng:***

- Hệ thống chiếu sáng được xây mới để chiếu sáng cho các trục đường và khu công viên trong khu vực quy hoạch. Mạng điện chiếu sáng được thiết kế riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng các tủ điện riêng.

- Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi tối thiểu trên mặt đường lớn hơn hoặc bằng 5(lux) và độ rọi trên vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 3(lux). Khuyến khích đầu tư xây dựng hệ thống đèn Led có công suất 120-150W để chiếu sáng, nhằm đảm bảo tiết kiện điện năng và thân thiện với môi trường.

- Toàn bộ các đường cáp chiếu sáng được luồn trong ống PVC đi ngầm trong đất. Trụ đèn chiếu sáng sử dụng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 6m đến 9m.

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

- 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: Ilv ≤ Kn × Icp Trong đó:

+ Ilv: Cường độ dòng điện làm việc. hay cường độ dòng định mức trong dây pha.

+ Icp: Cường độ dòng điện cực đại cho phép đi qua dây lâu dài trong dây pha.

+ Kn: Hệ số điều chỉnh nhiệt độ theo thời tiết lấy theo nhiệt độ bình thường đối với cáp chôn ngầm trong đất : Kn = K4 × K5 × K6 × K7 (lấy theo phụ lục 3.21 về hệ số hiệu chỉnh nhiệt độ theo thời tiết Kn Giao trình cung cấp điện).

***\* 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 hay các công trình công cộng. Khi triển khai thực hiện dự án, cần khảo sát chọn vị trí và đề xuất giải pháp thiết kế thích hợp để hạn chế việc ảnh hưởng giao thông và gây nguy hiểm cho người. 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 aptomát, phía hạ thế bằng aptomát.

- 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 ≤ 4Ω.

- Số lượng trạm biến áp cần lắp đặt cho khu quy hoạch là 02 trạm, có tổng công suất 3.000VA (công suất điện yêu cầu là 2.727 kW).

**BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG CẤP ĐIỆN**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **TÊN VẬT TƯ** | **ĐƠN VỊ** | **K. LƯỢNG** |
|
| 1 | Tuyến hạ thế 0,4kv đi ngầm xây mới | m | 9.300 |
| 2 | Tuyến chiếu sáng đi ngầm xây mới | m | 9.700 |
| 3 | Tuyến trung thế 22kv đi nổi (cải tạo) | m | 150 |
| 4 | Trạm biến áp | Trạm | 02 |

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

***a.*** ***Cơ sở quy hoạch***

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

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

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 8700:2011: Cống. bể. hầm. hố. rãnh kỹ thuật và tủ đấu 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: 100 m2 sàn/Line

- Khu nhà ở liên kế, biệt thự : 2 thuê bao/căn

- Trên cơ sở chỉ tiêu cấp thông tin liên lạc và bố trí mặt 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 | 378 | căn | 2 | lines căn | 756 |
| 2 | Đất công trình hành chính, Dịch vụ - công cộng | 66.099,46 | m2/sàn | 1 | 100m2 sàn | 661 |
|
|  | **Tổng cộng** |  |  |  |  | **1.417** |

- Tuỳ 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 Thanh Niên đấu nối vào dự án, tuyến thông tin liên lạch ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với quy định về tiêu chí đô thị loại II.

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

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

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

- Những vị trí lắp đặt ống cáp qua đường thì lắp ống nhựa PVC chịu lực có đường kính thích hợp chôn sâu 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: 5.5346m.

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

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

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

# **PHẦN 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 vền vững trở thành quan điểm cơ bản trong chiến lược phát triển của nhiều nước trên thế giới.

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

- Với những vấn đề được phân tích trên cho thấy việc lập báo cáo ĐMC đối với các dự án đầu tư là cần thiết.

# **2. Mục đích:**

- Thực hiện bảo vệ Môi trường theo quy định tại 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, 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;

- 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 hoà 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 gày 20 tháng 11 năm 2018;

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

- Nghị định số 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 địa 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 đồ án quy hoạch.
* Về mặt thời gian: Được xác định theo thời gian quy hoạch của đồ 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 hứu.

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

# **2. Các hệ sinh thái:**

* Không khí: mát mẽ, hiện tại phương tiện lưu thông với lưu lượng chưa cao nên ít gây ô nhiễm do khói bụi. Trong giai đoạn hiện tại các chỉ tiêu cơ bản về chất lương môi trường không khí như: tiếng ồn, nồng độ bụi, nồng độ dioxytnitơ (NO2), nồng độ dioxyt lưu huỳnh (SO2) còn trong giới hạn cho phép của tiêu chuẩn Việt Nam 5949,5937-1995.
* Nước mặt: hiện tại khu vực quy hoạch không tiếp cận trực tiếp với hệ thống sông rạch chính nên nguồn nước mặc chủ yếu là nước mưa và nước chảy theo các kênh nhánh vào khu vực quy hoạch.
* Nước ngầm: Mực nước ngầm mạch nông trung bình từ 1 - 1,5m, nước nhiễm phèn không phù hợp cho sử dụng trong sinh hoạt. Nước ngầm ở tầng sâu sạch, độ cứng thấp có thể khai thác sử dụng cho sinh hoạt.
* Đời sống - xã hội: Trong khu đất quy hoạch hiện trạng chịu ảnh hưởng khoảng 68 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 ngoại thành của thành phố, nên chưa 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:

* Giải tỏa nhà ở của các hộ dân cư hiện hữu, thu hồi đất sản xuất nông nghiệp của một số hộ dân.
* Xây dựng các công trình nhà ở, công trình công cộng.
* Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, điện, nước.

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

* Một số công tác chính có thể tác động tiêu cực tới môi trường như sau:
* Lập lán trại, tập kết công nhân, vật tư, thiết bị đến công trường.
* Vận chuyển vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng.
* Đào mương đặt ống, đắp nền, san lấp mặt bằng, làm đường giao thông gia cố nền móng.
* Xây dựng công trình, gia công chế tạo thiết bị cấu kiện tại chỗ
* Lắp đặt thiết bị cấu kiện
* Dọn dẹp vệ sinh công trường.

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

* Đối với môi trường nước: không làm thay đổi đáng kể hiện trạng, trong quá trình thi công sẽ có một số chất vô cơ lơ lững tràn vào lòng mương rạch.
* Đối với môi trường không khí: Làm tăng hàm lượng bụi, khí thải, tiếng ồn, mùi trong không khí của khu vực và dọc theo các tuyến đường giao thông liên quan. Các yếu tố này có thể gây hại đến sức khoẻ của công nhân trên công trường và người dân sinh sống, công tác đi lại trong khu vực và xung quanh công trường.
* Đối với môi trường đất: gây ra chấn động xung quanh do quá trình điều khiển máy thi công xây lắp. Công tác san lấp và dọn dẹp mặt bằng sẽ xuất hiện các chất thải rắn đòi hỏi phải tìm giải pháp xử lý.
* Có thể làm cản trở giao thông do công tác thi công hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, điện...
* Trên công trường có thể xảy ra tai nạn lao động, cháy nổ. Con người chịu tác động nhiều nhất và trực tiếp là lực lượng lao động tại công trường...
* Làm ảnh hưởng tới môi trường tự nhiên, giảm mật độ cây xanh tự nhiên.

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

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

# **3. Tổ chức thực hiện:**

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

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

* Đảm bảo phân luồng giao thông khi thi công trên các tuyến đường, đặt biển báo công trường theo quy định.
* Giảm lượng bụi phát tán bằng cách tưới, rửa các tuyến đường xung quanh khu vực thi công và các tuyến vận chuyển vật liệu. Sử dụng phương tiện vận chuyển phù hợp, có biện pháp che chắn thích hợp khi vận chuyển đất thừa và vật liệu xây dựng.
* Đảm bảo chiếu sáng, hành lang che chắn bảo vệ đối với các khu vực thi công, đảm bảo an toàn cho người qua lại.
* Hoàn trả nguyên trạng mặt bằng ngay sau khi hoàn thành việc xây dựng. Sử dụng các thiết bị thi công phù hợp không vượt quá các chỉ tiêu về tiếng ốn và khói bụi.

- 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 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 vơi 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 chưa 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 cống 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 >5m dọc theo các tuyến cống 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 cống 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 cống 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 qúa 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 chuyển 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, chóng nóng.
* Bắt buộc các công trình xây dựng phải có bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trong nhà.
* Tất cả các công trình phải nối cống trong nhà với mạng lưới thoát nước bên ngoài, không cho tình trạng nước chảy tràn trên mặt hoặc tự thấm vì khu vực là khu dân cư đô thị tập trung.
* Tổ chức vị trí thu rác trên các tuyến đường trong khu nhà ở, công trình công cộng, tổ chức các đội thu gom rác và làm vệ sinh rác túc trực quét dọn vào các buổi sáng hoặc chiều, thu gom vận chuyển đến các điểm tập kết rác; đưa đến bãi rác tập trung của tỉnh để xử lý, khuyến khích việc phân loại rác tại nguồn.

- Tuyên truyền, vận động và khuyến khích người dân tham gia vào các dự án cải thiện môi trường. Lồng 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 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 sám 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 xử 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 NHẰM PHÁT TRIỂN MÔI TRƯỜNG BỀN VỮNG**

# **1. 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.

# **2. 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 đụng 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.

# **3. 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 lọa tiêu hóa, rối loạn giác ngủ, các tình trạng trầm cảm, rối loạn tính cách...vv .

# **4. 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.

# **5. 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.**

# **1. 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, NOx, SOx, XxH­­y 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 tuỳ theo mức độ đều gây tác động không tốt tới sức khoẻ con người, động thực vật xung quanh.

- Các chất khí SO2, CO2, NOx khi có nông 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 SOx, COx, NO.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 lở 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.

# **2. 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, NOS5 của nước đã lắng khoảng 25-30g/ngày – người, NOSht của nước đã lắng khoảng 30-35g/ người - ngày, các chất Nitrogen tổng cộng P-PO4, Clo...trong nước thải còn kèm theo các chất rắn, rắn vô cơ, dầu mỡ, kiềm, nitơ, phốtpho, một số vi khuẩn như Colirm, 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 < 400C, PH: 5 - 9%, BOD5: 50mg/l, COD: 100 mg/l, Colirm: 10.000/1001, 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.

# **3. 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.

# **4. 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 thế 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 phân 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.

# **5. 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.

# **VIII. 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 kiến trúc là các công trình xung quanh vòng xoay trung tâm xã. Công trình trụ sở UBND xã là công trình chính bề thế, nghiêm trang phù hợp công trình Trụ sở cấp xã, xung quanh là các công trình Trụ sở Ban chỉ huy quân sự, Công trình thương mại, Bưu điện, cửa hàng và khu thể Thao xã. Vòng xoay trung tâm có thể đặt biểu tượng đặc trưng xã hoặc đài phun nước tạo cảnh quan.



- Dãy liên kế dự kiến xây nhà dọc theo trục đường Đồng Khởi và đường Thanh Niên với tầng cao xây dựng từ 01- 03 tầng. Trong quá trình triển khai xây dựng, khuyến khích đầu tư hoàn thiện mặt ngoài cho đồng bộ.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Phối cảnh minh họa tuyến phố chính bố trí nhà ở

**2. Điểm nhấn cảnh quan:**

- Điểm nhấn cảnh quan chính gồm các Khu công viên vui chơi giải trí nằm cạnh đối diện Chợ Hỏa Lựu và Khu Trung tâm thể thao xã cạnh UBND và dọc các kênh chính là công viên bờ kênh với cảnh quan cây xanh kết hợp mặt nước. Tại những khu vực này sẽ được trồng cây xanh vườn hoa, bên trong bố trí đường đi dạo bộ, hồ cảnh quan, các tiểu cảnh quan, các tiện ích công cộng như: sân khấu biểu diễn ngoài trời, khu dịch vụ, kiot, 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.

- Khu cây xanh tập trung dọc theo bờ kênh Cầu Lẫm 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 trung tâm và Trung tâm thể thao xã*

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

Chiều cao, khoảng lùi xây công trình dự án theo Mục 4, Phần III CÁC NỘI DUNG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH *“4. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan” và* theo Quy định quản lý kiến trúc kèm theo đồ án.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

*Hình ảnh minh họa các công trình: giáo dục, thương mại, văn hóa, trụ sở công an xã*

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 0,2m.

- 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 chen 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 chen chắn không lớn hơn 30% diện tích ban công. Trong phần diện tích chen 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 dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, móng.

IV. HÀNG RÀO, CỔNG.

- 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, mầu sắc và yêu cầu với vật liệu xây dựng công trình: Tìm đến sự giản đơn trong hình khối, mầu 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 điển 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 chấp 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 mày 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 chồi 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 truờng, 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 gốc 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 hoạn 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.Thương hiệu của chủ đầu tư cũng như của khu đô thị.

**4. Ghế 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 bậu tường và các bậc thềm, cạnh của bể 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 thầm lặng nhưng quan trọng, chẳng hạn như thoát nước khi mưa lớn, bảo trì ký 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 Thanh Niên đề xuất trồng cây Sao, Cây Dầu. Thảm cỏ dưới gốc cây trồng cỏ Chỉ, cỏ Đậu Phộng, cỏ Lá Gừng, cỏ Nhung Nhật, hoa Mười Giờ.
* Các tuyến đường còn lại trong dự án đề xuất trồng các loại cây có hoa như: Bằng Lăng, Phượng, Cẩm Lai, Sứ Ngọc Lan. Thảm cỏ dưới gốc cây trồng cỏ Chỉ, cỏ Đậu Phộng, cỏ Lá Gừng, cỏ Nhung Nhật, hoa Mười Giờ.

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

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

*Hình ảnh cây xanh tuyến phố*

# **PHẦN VI**

# **DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

I. DANH MỤC DỰ ÁN CÔNG TRÌNH CẦN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ:

- Nâng cấp, cải tạo, mở rộng đất các công trình hành chính – công cộng: UBND xã, Hội trường, Trung tâm văn hóa xã, Sân khấu, Trường THCS, trạm y tế xã, Trụ sở Quân sự xã, …

- Xây dựng mới các công trình Trung tâm thể thao xã, Trụ sở Công an xã, Bưu điện, Khu thương mại dịch vụ- chợ phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vưc.

- Tập trung đầu tư Khu tái định cư, kêu gọi đầu tư Dự án nhà ở Thương mại và Nhà ở Xã hội.

- Kêu gọi đầu tư dự án khu chức năng khác (Đất xây dựng trụ sở cơ quan, kinh doanh văn hóa, dịch vụ xã hội, khoa học công nghệ, các công trình sự nghiệp khác, đất thương mại dich vụ…);

- Tập trung đầu tư hệ thống hạ tầng giao thông trục chính trong khu vực quy hoạch như: đường Đồng Khởi, đường Giải Phóng và các tuyến đường trục chính trong đồ án QH.

- Xây dựng mới Trạm xử lý nước thải, nhà máy cấp nước, điểm tập kết rác, bãi xe để phục vụ theo lộ trình đầu tư thực hiện quy hoạch.

II. SƠ BỘ VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:

# **1. Cơ sở tính toán:**

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 16/8/2014;

- 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 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình;

# **2. Tổng mức đầu tư của dự án:**

- Suất vốn đầu tư bao gồm các chi phí: xây dựng (Gxd), thiết bị (Gtb), quản lý dự án đầu tư xây dựng (Gqlda), 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.

- Quy mô diện tích đất quy hoạch: 230.403 m2.

- Diện tích đất mặt nước (Kênh lầu): 8.038 m2.

- Diện tích đất đã xây dựng các công trình hiện hữu: 16.720m2.

- Diện tích đất cần đầu tư xây dựng mới: 205.717 m2.

**BẢNG TÍNH SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **HẠNG MỤC** | **DIỄN GIẢI** | **KHỐI LƯỢNG** | **ĐƠN VỊ** | **ĐƠN GIÁ (1.000 đồng)** | **HỆ SỐ** | **THÀNH TIỀN (1.000 đồng)** |
| **1** | **Giải phóng mặt bằng** | Tạm tính đơn giá bồi thường công trình lân cận | **205.717** | **m2** | **300,00** |  | **61.715.100** |
| **2** | **Xây dựng mới công trình hạ tầng kỹ thuật** | Theo Bảng 56 Quyết định số 510/QĐ-BXD | **20,57** | **ha** | **8.961.000** | **1,094** | **201.671.246** |
| **3** | **Cải tạo công trình hạ tầng hiện hữu** | Tạm tính bằng 70% chi phí xây dựng mới | **1,66** | **ha** | **6.272.700** | **1,094** | **11.391.474** |
| **4** | **Xây dựng khu thương mại - dịch vụ (TM-01)** | Theo Bảng 25 Quyết định số 510/QĐ-BXD | **1.144** | **m2 sàn** | **7.560** | **1,025** | **8.862.376** |
| **5** | **Xây dựng công trình giáo dục** |  |  |  |  |  | **92.629.641** |
|  | Trường Mầm non | Theo Bảng 7 Quyết định số 510/QĐ-BXD | 547 | Cháu | 48.285 | 1,065 | 28.102.956 |
| Trường Trung học cơ sở | Theo Bảng 9 Quyết định số 510/QĐ-BXD | 1.400 | học sinh | 43.279 | 1,065 | 64.526.684 |
| **6** | **Khu hành chính - Công cộng** |  |  |  |  |  | **16.500.000** |
|  | - UBND xã + Hội trường+ TT VH +Sân khấu | Đơn giá Tạm tính sửa chữa |  |  |  |  | 1.500.000 |
| - Trụ sở BCH QS xã | Đơn giá mở rộng Tạm tính |  |  |  |  | 2.000.000 |
| - Trụ sở Công an xã | Đơn giá XDM Tạm tính |  |  |  |  | 10.000.000 |
| - Bưu điện xã | Đơn giá XDM Tạm tính |  |  |  |  | 3.000.000 |
| **7** | **Cải tạo mở rộng trạm y tế** | Đơn giá mở rộng Tạm tính |  |  |  |  | **1.200.000** |
| **8** | **Xây dựng các khu chức năng khác** |  |  |  |  |  | **16.108.267** |
|  | - Khu biểu tượng + Trưng bày sản phẩm | Theo Bảng 25 Quyết định số 510/QĐ-BXD | 594 | m2 sàn | 8.815 | 1,025 | 5.369.422 |
| - Khu Dịch vụ + Sân đa năng | 594 | m2 sàn | 8.815 | 1,025 | 5.369.422 |
| - Khu hổn hợp dịch vụ khác | 594 | m2 sàn | 8.815 | 1,025 | 5.369.422 |
| **9** | **Xây dựng công viên - Trung tâm TDTT** |  |  |  |  |  | **28.861.225** |
|  | - Trung tâm thể dục thể thao | Theo Bảng 17 Quyết định số 510/QĐ-BXD | 8.994 | m2 | 1.032 | 1,007 | 9.346.365 |
| - Công viên - Cây xanh | 18.778 | m2 | 1.032 | 1,007 | 19.514.860 |
| **10** | **Xây dựng bến xe** | Tạm tính Theo Bảng 25 Quyết định số 510/QĐ-BXD | **427** | **m2** | **8.815** | **1,025** | **3.859.551** |
| **11** | **Xây dựng hệ thống kè cặp kênh** | Đơn giá tạm tính | **1.450** | **m** | **15.000** |  | **21.750.000** |
|  | **TỔNG** |  |  |  |  |  | **464.548.880** |

III. GIẢI PHÁP HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC THỰC HIỆN:

- Thứ nhất, huy động tổng hợp các nguồn vốn để triển khai thực hiện như

+ Sử dụng lồng ghép các nguồn vốn huy động phục vụ Chương trình xây dựng nông hôn mới;

+ Huy động tối đa nguồn lực của địa phương (của tỉnh, thành phố, xã) để tổ chức triển khai thực hiện.

+ Huy động nguồn đầu tư của doanh nghiệp đối với các công trình có khả năng thu hồi vốn trực tiếp

+ Tăng cường thu hút các khoản đóng góp theo nguyên tắc tự nguyện của người dân theo từng dự án cụ thể;

+ Sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn tín dụng; tăng cường huy động các nguồn tài chính hợp pháp khác.

- Thứ hai, xây dựng cơ chế huy động nguồn lực, hỗ trợ đầu tư thực hiện:

+ Huy động vốn ngân sách hỗ trợ;

+ Huy động nguồn vốn tín dụng theo các cơ chế, chính sách

+ Huy động vốn doanh nghiệp, hợp tác xã và các loại hình kinh tế khác;

+ Huy động đóng góp của cộng đồng dân cư.

- Thứ ba, hoàn thiện môi trường đầu tư và tăng cường thu hút đầu tư:

+ Có chính sách vận động, thu hút các đối tác, nhà đầu tư trọng điểm, phù hợp với định hướng thu hút đầu tư của tỉnh.

+ Tổ chức tốt công tác quy hoạch, xây dựng cơ chế, chính sách để thu hút và sử dụng có hiệu quả nguồn lực.

- Thứ tư, nâng cao chất lượng công tác quản lý để sử dụng có hiệu quả nguồn lực đầu tư:

+ Nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch, chuẩn bị đầu tư và chính sách phát triển đồng bộ với quản lý

+ Khắc phục tình trạng quá nhiều dự án vượt quá khả năng cân đối vốn của địa phương;

+ Tăng cường kiểm tra đôn đốc báo cáo tiến độ trong điều hành xây dựng cơ bản và các dự án đầu tư trong chương trình xây dựng nông thôn mới.

- Thứ năm, cùng với các giải pháp trên, cần tăng cường tuyên truyền, quán triệt, phổ biến về quan điểm, mục tiêu đầu tư của từng dự án cụ thể, rõ ràng để tạo sự đồng thuận trong hệ thống chính trị, sự nhiệt tình ủng hộ của các tổ chức, doanh nghiệp và cộng đồng dân cư.

**PHẦN** **VII**

**KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

- Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã Hỏa Lựu thành phố Vị Thanh nhằm mục đích sắp xếp chỉnh trang lại khu Trung tâm xã hiện hữu, tính toán cân đối lại các chỉ tiêu sử dụng đất, hệ thống các công trình công cộng, dịch vụ, công viên cây xanh, để hình thành khu dân cư mới, với đầy đủ tiện nghi, văn minh, hiện đại, hài hòa với tổng thể chung của toàn khu vực, khai thác sử dụng hiệu quả quỹ đất, phát triển một cách khách quan, bền vững, khả thi, tạo ra bước chuyển biến mới góp phần rút ngắn khoảng cách giữa đô thị và nông thôn.

- Đồ án quy hoạch đã đề ra được các nội dung yêu cầu định hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đủ cơ sở để lập dự án, triển khai đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật.

- Qua các nội dung nêu trên, kính trình phòng Quản lý đô thị thành phố Vị Thanh xem xét thẩm định và trình UBND thành phố Vị Thanh phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm xã Hỏa Lựu thành phố Vị Thanh làm cơ sở để lập dự án đầu tư, mời gọi đầu tư, cải tạo chỉnh trang khu trung tâm xã, góp phần nâng cao cuộc sống của người dân trong khu vực ./.

*Cần Thơ, ngày tháng năm 2024*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Người viết Thuyết minh** |
|  | **Ths. KTS. Trần Kỳ Khoa** |