

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THĂNG BÌNH
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ CÔNG NGHIỆP- DỊCH VỤ
🏡🏢🏡

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

**DỰ ÁN: KHAI THÁC QUỸ ĐẤT THÔN 3 BÌNH TRIỀU
ĐỊA ĐIỂM: XÃ BÌNH TRIỀU, HUYỆN THĂNG BÌNH.**



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG ĐÀ RỒNG
ĐỊA CHỈ: SỐ 45 ĐƯỜNG CAO SON PHÁO, P. HÒA AN,
QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
Điện thoại: 0236.3767231 Email: darongjsc@gmail.com

Đà Nẵng, năm 2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500

Dự án: Khai thác quỹ đất thôn 3 Bình Triều
Địa điểm: xã Bình Triều, huyện Thăng Bình.

CHỦ ĐẦU TƯ
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ
CÔNG NGHIỆP- DV HUYỆN THĂNG BÌNH

Đà Nẵng, ngày ... tháng ... năm 2024
ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ
XÂY DỰNG ĐÀ RẰNG

MỤC LỤC

Chương I: Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch, căn cứ lập quy hoạch.....	1
1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.....	1
2. Các căn cứ lập quy hoạch.....	1
2.1. Các căn cứ pháp lý.....	1
2.2. Các tài liệu cơ sở khác.....	3
Chương II: Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch, quy mô dân số.....	3
1. Vị trí, phạm vi ranh giới.....	3
2. Quy mô lập quy hoạch, quy mô dân số.....	3
3. Cơ sở xác định quy mô diện tích lập quy hoạch.....	3
Chương III: Nội dung lập quy hoạch.....	4
1. Đánh giá điều kiện tự nhiên.....	4
2. Đánh giá hiện trạng khu vực.....	4
2.1. Hiện trạng dân số, lao động và nhà ở.....	4
2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	5
2.3. Hiện trạng không gian, kiến trúc, cảnh quan.....	5
2.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội.....	5
2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	5
3. Định hướng Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình khu lập quy hoạch.....	6
4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	6
5. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.....	7
5.1. Mục tiêu môi trường:.....	7
5.2. Dự báo tác động của đồ án quy hoạch đến môi trường:.....	7
5.3. Đề xuất các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường chính liên quan đến định hướng quy hoạch:.....	9
6. Hồ sơ, sản phẩm của đồ án.....	11
6.1. Các căn cứ thực hiện:.....	11
6.2. Phần bản vẽ.....	11
6.3. Thuyết minh:.....	11
6.4. Yêu cầu nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn:.....	12
7. Tổ chức thực hiện, kế hoạch triển khai.....	13
7.1. Tổ chức thực hiện.....	13
7.2. Kế hoạch tiến độ:.....	13
8. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch.....	13
9. Dự thảo tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.....	13

Chương I: Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch, căn cứ lập quy hoạch

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Bình Triều là xã vùng đồng bằng về phía Đông huyện Thăng Bình, cách trung tâm huyện Thăng Bình 5km về phía đông. Ranh giới hành chính được xác định: Là xã nằm dọc đường Hà Lam – Bình Đào chạy qua, nằm gần huyện Thăng Bình nên có nhiều thuận lợi trong giao lưu phát triển kinh tế, văn hoá - xã hội; nhu cầu đất đai, đặc biệt là đất ở luôn có xu hướng tăng cao.

Với điều kiện địa hình địa phương tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho bố trí sản xuất, bố trí dân cư và các công trình hạ tầng cơ sở.

Dự án quy hoạch Khai thác quỹ đất thôn 3 Bình Triều hình thành sẽ tạo ra diện mạo mới cho huyện Thăng Bình, góp phần đẩy nhanh thực hiện đô thị hoá khu vực nông thôn.

Xây dựng khu dân cư gắn với các khu dân cư trong khu vực tạo thành khu dân cư tập trung ổn định, sử dụng hiệu quả cơ sở hạ tầng có sẵn.

Tạo nguồn thu từ đất nhằm tập trung đầu tư xây dựng một số công trình hạ tầng cơ sở trọng điểm của huyện.

Giải quyết nhu cầu đất ở cho dân, hạn chế sử dụng đất sai mục đích, tranh chấp, lấn chiếm đất đai.

Do đó, việc lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án với đầy đủ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật là việc làm rất cần thiết và cấp bách nhằm góp phần phát triển kinh tế - xã hội, đời sống của người dân trong khu vực, là cơ sở pháp lý trong việc quản lý xây dựng, lập các dự án đầu tư, cấp phép xây dựng, cải tạo nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; cải thiện chất lượng và môi trường sống đô thị,... cho phạm vi dự án và khu vực lân cận, tạo dựng bộ mặt đô thị ngày càng khang trang, sạch, đẹp.

2. Các căn cứ lập quy hoạch

2.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch, ngày 20/11/2018;

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

- Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch

- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng - Thông tư 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ v/v 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;

- Quyết định số 319/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ v/v quy định xã nông thôn mới kiểu mẫu giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 11/08/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Quảng Nam giai đoạn 2021-2030;

- Công văn số 307/BXD-QHKT ngày 27/6/2022 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới các cấp giai đoạn 2022-2025;

- Công văn số 3094/BXD-QHKT ngày 09/8/2022 của Bộ Xây dựng về việc thực hiện một số nội dung thuộc Chương trình MTQG xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2022-2025;

- Quyết định số 2072/QĐ-UBND ngày 09/08/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới giai đoạn 2022-2025 thực hiện trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Ban hành Bộ tiêu chí về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2022-2025 thực hiện trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Nghị quyết số 40/NQ-HĐND ngày 05/12/2023 của Hội đồng nhân dân xã Bình Triều về Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Triều, huyện Thăng Bình, giai đoạn đến năm 2030;

- Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 09/08/2023 của UBND huyện Thăng Bình về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Triều, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam, giai đoạn đến năm 2030;

- Quyết định số 15/QĐ-HĐND ngày 11/10/2019 của HĐND huyện về việc phê duyệt chủ trương đầu tư công trình: Dự án khai thác quỹ đất thôn 3, xã Bình Triều; hạng mục: San nền và kè chắn đất;

Dự án: Khai thác quỹ đất thôn 3 Bình Triều

2.2. Các tài liệu cơ sở khác

- Hồ sơ quy hoạch kèm theo Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 09/08/2023 của UBND huyện Thăng Bình về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Triều, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam, giai đoạn đến năm 2030;

- Các dự án liên quan của khu vực lân cận;
- Thực trạng phát triển kinh tế xã hội của xã Bình Phước.
- Các tài liệu, số liệu khác liên quan.

Chương II: Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch, quy mô dân số.

1. Vị trí, phạm vi ranh giới

- Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Bình Triều, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

- Phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch có tứ cận như sau:

- + Phía Đông Bắc : Giáp mương thoát nước và khu dân cư hiện trạng
- + Phía Tây Nam : Giáp khu dân cư hiện trạng
- + Phía Đông Nam : Giáp đất nông nghiệp và kênh thủy lợi
- + Phía Tây Bắc : Giáp đường QL14E cũ

2. Quy mô lập quy hoạch, quy mô dân số

- Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: 0,49 ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 70 người

(Quy mô đất đai và quy mô dân số sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch)

3. Cơ sở xác định quy mô diện tích lập quy hoạch

- Vị trí và quy mô lập quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở vị trí đã được quy hoạch điểm dân cư thuộc đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Bình Triều đã được UBND huyện Thăng Bình phê duyệt tại Quyết định số 1653/QĐ-UBND ngày 09/08/2023.

Commented [NT2]: Diện tích này ở đâu ra? Theo bình đồ đo được là 4.917,2 m2 ???

Chương III: Các yêu cầu trong quá trình lập đồ án

1. Đánh giá điều kiện tự nhiên

a. Địa hình

Địa hình khu vực nghiên cứu có cao độ thay đổi không lớn từ 7,2 – 9,4m, chủ yếu đất trồng lúa và đất giao thông hiện trạng.

b. Khí hậu

- Thăng Bình có khí hậu nhiệt đới gió mùa, với độ ẩm trung bình năm vượt quá 80%, lượng mưa trung bình năm đạt 2.000 mm. Khí hậu chia thành 2 mùa rõ rệt trong năm.

+ Mùa mưa bắt đầu từ tháng 9 năm trước đến tháng 2 năm sau với những trận mưa có cường suất lớn, thời lượng mưa kéo dài gây úng ngập trên diện rộng các xã phía Đông của huyện.

+ Mùa khô bắt đầu từ tháng 2 và kết thúc vào tháng 8 với nắng nóng, độ ẩm thấp gây khô hạn. Thời tiết các xã vùng cát như Bình Sa, Bình Nam, Bình Hải, Bình Dương trở nên ngột ngạt vào mùa này.

- + Nhiệt độ trung bình hằng năm : 26,0°C
- + Lượng mưa trung bình hằng năm : 287,4mm
- + Số giờ nắng các tháng trong năm : 158 giờ
- + Độ ẩm không khí trung bình : 88%

c. Địa chất thủy văn

Khu vực tuyến nghiên cứu đi qua chủ yếu là các gò đất cát trồng hoa màu hoặc bị bỏ hoang, một số ít trồng cây lâu năm, xem kẽ có các mương đất thoát nước mặt, chế độ chảy tự do. Hướng thoát nước chủ yếu từ Nam ra Bắc.

Thủy văn khu vực dự án qua theo kết quả điều tra thủy văn tại địa phương và kết hợp thăm dò thực tế người dân sống lâu năm, khu vực dự án, khu vực xây dựng dự án chưa bao giờ bị ngập. Lượng nước chảy tập trung về hướng Bắc, một phần thấm nhanh xuống đất.

d. Địa chất công trình

Theo kết quả khảo sát đánh giá hiện trạng và tham khảo các dự án lân cận, địa chất khu vực xây dựng dự án khá đồng nhất và tương đối ổn định. Các lớp đất có nguồn gốc sùen tính, bùn tích. Sức chịu tải các lớp đất vào loại trung bình 1 đến 1,5 kg/cm².

2. Đánh giá hiện trạng khu vực

2.1. Hiện trạng dân số, lao động và nhà ở

- Hiện trạng trong khu vực lập dự án hầu hết là trồng hoa màu hoặc bỏ hoang và đất giao thông hiện trạng, không có dân cư sinh sống.

- Tiếp giáp khu vực phía Bắc và Đông dự án có một số hộ dân cư sinh sống mật độ thưa thớt.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng khu vực lập dự án có các thành phần sử dụng đất như sau:

- Đất sản xuất nông nghiệp 0,46 ha, chiếm tỷ lệ khoảng 93,88%.
- Đất kênh mương thủy lợi 0,03ha, chiếm tỷ lệ khoảng 6,12%
- Đất giao thông có diện tích khoảng 1197,03 m², chiếm tỉ lệ khoảng 14,77%.

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất nông nghiệp	0,46	93,88
2	Đất kênh mương	0,03	6,12
	Tổng	0,49	100,00

2.3. Hiện trạng không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Trong ranh giới khu vực quy hoạch không có công trình kiến trúc nào.

2.4. Hiện trạng hạ tầng xã hội

Khu vực dự án gần phạm vi trung tâm xã nên số hộ dân cư sinh sống mật độ khá đông.

2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a. Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông

* Giao thông đối ngoại

- Phía Tây dự án có đường liên thôn bằng bê tông xi măng rộng khoảng 3,0m kết nối từ trục đường Quốc lộ 14E vào.

* Giao thông đối nội

Hiện tại trong khu vực quy hoạch có đường bê tông xi măng rộng khoảng 3,0m và đường đất bao quanh.

* Nhận xét: Khu vực nghiên cứu có vị trí kết nối giao thông thuận tiện với các trục đối ngoại.

b. Hiện trạng nền xây dựng, thoát nước mưa

* San nền

- Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ trung bình từ 7,2m – 9,4m rất thuận lợi cho việc chuẩn bị mặt bằng xây dựng dự án.

* Thoát nước mưa hiện trạng

- Khu vực dự án chưa có hệ thống thoát nước mưa. Nước mưa chủ yếu tự chảy, một phần tự thấm xuống đất, phần còn lại chảy theo hệ thống kênh mương hiện trạng.

- Phía Đông dự án có một tuyến kênh hiện trạng (nằm ngoài phạm vi dự án).

* Nhận xét: Khu vực nghiên cứu địa hình tương đối bằng phẳng thuận lợi cho việc san nền và đấu nối hệ thống thoát nước mưa của dự án.

Commented [NT3]: Xem lại diện tích

c. Hiện trạng cấp nước

- Hiện nay trong khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước sạch.

d. Hiện trạng cấp điện

- Hiện nay trong khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện.

- Nguồn điện được lấy từ trạm biến áp hiện trạng có trong khu vực.

e. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường

✓ **Hiện trạng thoát nước thải**

Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước bản.

✓ **Hiện trạng thu gom rác thải**

Chất thải rắn sinh hoạt được tập trung tại các thùng rác đặt trên các trục đường và được xe chuyên dụng thu gom hàng ngày.

3. Định hướng Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan công trình khu lập quy hoạch

Phương án đề xuất phải tuân theo các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam, đúng chức năng sử dụng, không gây lãng phí cho việc đầu tư.

- Các giải pháp quy hoạch phải dựa trên thực tế hiện trạng tại khu vực nghiên cứu về điều kiện tự nhiên và xã hội.

- Bố cục không gian kiến trúc phải đảm bảo được các chức năng sử dụng, chỉ giới, khoảng cách giữa hai công trình.v.v.. theo qui định. Ngoài ra phải tổ chức không gian công viên cây xanh hợp lý đảm bảo mật độ theo qui định và bố trí các chủng loại cây xanh phù hợp.

- Bố cục không gian kiến trúc phải đảm bảo các góc nhìn, tầm nhìn và trường nhìn cho các điểm nhấn không gian chung.

- Bố cục không gian kiến trúc phải đảm bảo tính kết nối về không gian cũng như hạ tầng - kỹ thuật với khu vực lân cận.

- Bố cục không gian kiến trúc tốt mang lại hiệu quả sử dụng lâu dài, góp phần làm tăng giá trị thẩm mỹ cho khu vực nói chung và công trình nói riêng. Bố cục không gian kiến trúc phải tuân thủ các giá trị mỹ học và tính lịch sử đảm bảo phát triển bền vững và lâu dài

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

Bảng dự kiến các chỉ tiêu cơ bản áp dụng ch dự án

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Yêu cầu (QCVN 01/2021/BXD)	Chỉ tiêu quy hoạch
I	Dân số	Người		70
II	Sử dụng đất			
1	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥ 25	≥ 25
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥ 5	≥ 5

Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Yêu cầu (QCVN 01/ 2021/BXD)	Chỉ tiêu quy hoạch
III	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Cấp điện			
	- Sinh hoạt	W/người	≥ 150	200
2	Cấp nước			
	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥ 60	100
3	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 80	80
4	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đ	100%	0,8
		Tỉ lệ thu gom	≥ 80	100%

- Đất cây xanh công cộng được sử dụng chung diện tích đất cây xanh công cộng trong khu vực tiếp giáp lân cận ranh giới dự án thuộc vệt cây xanh thuộc sân vận động xã trong bán kính < 300m với diện tích 1,01ha. Do đó, chỉ tiêu diện tích cây xanh dùng chung đảm bảo > 4m²/người (tương đương yêu cầu khoảng 280m²), đảm bảo yêu cầu chỉ tiêu nông thôn mới quy định tại Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Ban hành Bộ tiêu chí về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2022-2025 thực hiện trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

- Phạm vi diện tích lập quy hoạch dự kiến đất ở chiếm khoảng 51,3% tương ứng hình thành khoảng 17 lô đất ở mới. Trung bình mỗi hộ gia đình tính cho 4 nhân khẩu, do đó, dự kiến quy mô dân số đối với khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết khoảng 70 người. Quy mô dân số sẽ được chuẩn xác trong đồ án quy hoạch khi triển khai chi tiết.

5. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

5.1. Mục tiêu môi trường:

Việc thực hiện giải pháp bảo vệ môi trường trong đồ án “Khai thác quỹ đất thôn 3 Bình Triều” nhằm thực hiện các mục tiêu sau:

- Xác định những tác động tốt và xấu của việc quy hoạch xây dựng đối với môi trường khu vực.

- Đưa ra các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu các tác động xấu, phát huy các tác động tốt của quy hoạch đối với môi trường.

- Việc thực hiện giải pháp bảo vệ môi trường đồ án nhằm định hướng phát triển lâu dài và bền vững toàn bộ môi trường đất, nước, không khí, hệ sinh thái và cuộc sống con người khu vực quy hoạch và vùng lân cận. Kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường.

5.2. Dự báo tác động của đồ án quy hoạch đến môi trường:

5.2.1. Phân tích, dự báo tác động chính của đồ án quy hoạch đến môi trường:

a. Tác động đến môi trường không khí:

- Tác động trực tiếp và rõ rệt nhất đến môi trường không khí khu vực quy hoạch trong tương lai là nguồn phát thải và tiếng ồn từ hoạt động giao thông, đầu tư xây dựng và hoạt động sinh hoạt.

- Tuy nhiên, mạng lưới giao thông trong khu vực quy hoạch đã được nghiên cứu bố trí hợp lý, hầu hết là tuyến đường xây dựng mới, do đó ô nhiễm môi trường không khí do giao thông gây ra sẽ không đáng kể.

- Bên cạnh đó, hệ thống cây xanh cảnh quan dọc các tuyến đường nếu được xây dựng như quy hoạch sẽ góp phần làm giảm ô nhiễm không khí, giảm lượng bụi và ô nhiễm tiếng ồn.

- Ngoài ra trong thời gian thi công các công trình xây dựng, ô nhiễm không khí và tiếng ồn sẽ tăng mạnh do hoạt động san lấp mặt bằng, hoạt động của các phương tiện vận chuyển vật liệu, máy móc thi công. Tuy nhiên, tác động này chỉ có tính ngắn hạn và có thể ngăn chặn.

- Tiếng ồn phát sinh từ hoạt động sinh hoạt chỉ xảy ra cục bộ vào giờ cao điểm, do đó tác động này không đáng kể.

5.2.2. Tác động đến môi trường nước :

- Trong thời gian tới, lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của khu vực. Tuy nhiên nếu hệ thống thu gom và xử lý nước thải, nước mặt được thực hiện đúng như quy hoạch thì sẽ giảm thiểu nguy cơ ô nhiễm, xu hướng biến đổi môi trường nước sẽ tiến triển theo hướng tích cực, đảm bảo tiêu chuẩn cho phép về môi trường.

- Lưu lượng nước thải được dự báo và tính toán trong mục quy hoạch hệ thống thoát nước của khu vực. Qua đó nhận thấy lượng nước thải này không đáng kể và được thu gom bằng hệ thống cống hợp lý và có trạm xử lý đảm bảo nguồn nước được xử lý triệt để trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

- Bên cạnh đó, các hoạt động trong quá trình xây dựng khu dân cư cũng có thể ảnh hưởng tiêu cực đến chất lượng nước mặt, tuy nhiên đây chỉ là tác động tạm thời và sẽ kết thúc khi đi vào hoạt động.

5.2.3. Tác động đến môi trường đất :

- Khu vực quy hoạch có địa hình khá thấp trũng do đó việc san lấp các khu vực có địa hình thấp hơn để tạo mặt bằng xây dựng cần hết sức quan tâm đến nguy cơ sụt lún đất, đặc biệt cần thiết đối với các khu vực có nền địa chất yếu.

- Môi trường đất trong khu vực dự án bị tác động làm thay đổi cấu trúc, chất lượng lớp đất bề mặt do việc san ủi, đào đắp tạo mặt bằng xây dựng đường giao thông, khu dân cư, công trình công cộng, dịch vụ. Việc xây dựng các công trình mới, phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật sẽ làm tăng độ xói mòn đất do làm mất độ che phủ thực vật trên mặt đất.

- Các công trình nhà ở và công cộng, dịch vụ trong khu vực cũng sẽ tạo ra lượng chất thải rắn ước tính gấp nhiều lần so với hiện nay là một nguồn gây nhiễm bẩn đất tiềm ẩn nếu không có những biện pháp xử lý hữu hiệu. Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc (xianua, asen, thủy ngân, muối đồng), các chất gây mùi, chất cặn, chất rắn, ... nên khả năng gây ô nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải ngấm vào đất sẽ làm thoái hóa, ô nhiễm đất.

5.2.4. Phân tích dự báo sự cố, tai biến môi trường :

- Dự báo tai biến môi trường lớn nhất đối với khu vực quy hoạch chính là tình trạng biến đổi khí hậu. Theo kịch bản biến đổi khí hậu ở Việt Nam do Bộ TN_MT công bố năm 2016 thì khu vực vùng miền sẽ chịu tác động của của ngập úng cục bộ, tình hình mưa bão diễn biến bất thường, nhiệt độ tăng, khô hạn trong mùa khô nếu như không có các giải pháp quy hoạch nhằm thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

5.2.5. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội :

- **Tác động tích cực:**

- Khu dân cư sau khi hoàn thành sẽ thu hút một phần lớn là dân cư từ các nơi khác sẽ chuyển tới sinh sống và làm việc, làm thay đổi môi trường kinh tế xã hội của khu vực.

- Làm thay đổi bộ mặt cảnh quan của khu vực.

- Góp phần cải tạo điều kiện sinh hoạt của nhân dân trong vùng, nâng cao đời sống kinh tế, văn hóa, tăng mức dân trí và ý thức văn minh đô thị cho nhân dân trong khu vực.

- **Tác động tiêu cực:**

- Dự án được triển khai đi kèm với việc đất đai cho cây xanh và cảnh quan thiên nhiên bị thu hẹp, phát sinh thêm ô nhiễm môi trường gây ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng môi trường xung quanh

- Việc tập trung một lực lượng lao động không nhỏ trong thời gian xây dựng sẽ tạo ra các xáo trộn nhất định trong đời sống xã hội khu vực dự án và vùng lân cận.

- Việc thu hồi đất nông nghiệp cho dự án sẽ ảnh hưởng đến đời sống của một số người dân trong khu vực trong thời gian đầu.

5.3. Đề xuất các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường chính liên quan đến định hướng quy hoạch:

5.3.1. Các giải pháp quy hoạch xây dựng:

- Các giải pháp quy hoạch đều đã khá hợp lý về mặt môi trường và sinh thái.

- Nghiên cứu, bố trí hợp lý các hạng mục công trình.

- Các khu chức năng và dân cư được bố trí thông thoáng với mật độ xây dựng quy định, cây xanh ở dọc các tuyến đường góp phần điều hòa khí hậu, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm do vấn đề đô thị hoá gây ra.

5.3.2. Định hướng đánh giá tác động môi trường cho giai đoạn lập dự án (các dự án thuộc vùng quy hoạch):

Trong giai đoạn triển khai thực hiện quy hoạch, các dự án đều phải lập báo cáo ĐTM chi tiết để trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trong đó đặc biệt chú ý đến khu vực dân cư, cơ sở hạ tầng chính (giao thông, cấp thoát nước, ...).

5.3.3. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật :

a. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí :

- *Giảm thiểu ô nhiễm do xây dựng đô thị, cơ sở hạ tầng :*

- Chủ đầu tư các dự án đầu tư phải thực hiện đúng các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí trong giai đoạn xây dựng như :

- Việc giảm lượng bụi, tiếng ồn trong khi thi công san ủi mặt bằng có thể thực hiện bằng các giải pháp sau:

- Sử dụng xe máy thi công có lượng thải khí, bụi và độ ồn thấp hơn giới hạn cho phép.

- Có biện pháp che chắn các xe chuyên chở vật liệu để hạn chế sự lan toả của bụi.

- Làm ẩm bề mặt của lớp san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi cuốn theo gió.

- *Giảm thiểu ô nhiễm do hoạt động giao thông :*

- Dọc theo các tuyến đường giao thông tổ chức trồng các dải cây xanh hai bên đường, giúp giảm mức độ nhiễm bụi và giảm tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.

b. Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước:

- Xây dựng mới 2 hệ thống thoát nước riêng: nước mưa chảy vào cống ngầm hiện trạng và nước thải bản chảy về trạm xử lý.

c. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn :

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

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

- Đầu tư nhân lực quét dọn hàng ngày và có lực lượng đi thu rác.

d. Giảm thiểu tác động do biến đổi khí hậu:

Đồ án quy hoạch đã đề xuất các giải pháp nhằm giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu như sau :

- Cao độ nền xây dựng của dự án sẽ được tôn nền đảm bảo không bị ngập bởi mực nước lũ .

6. Hồ sơ, sản phẩm của đồ án

6.1. Các căn cứ thực hiện:

- Thành phần hồ sơ và chất lượng hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết yêu cầu đơn vị tư vấn lập theo quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng

+ Thuyết minh tổng hợp kèm các phụ lục tính toán (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch và dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

- Địa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

6.2. Phần bản vẽ

Nội dung sản phẩm phần bản vẽ của quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư NTM tại thôn Ngọc Sơn Đông, xã Bình Phục:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Số lượng
1	Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch	1/2000	7
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp	1/500	7
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500	7
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan	1/500	7
5	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ HTKT	1/500	7
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình HTKT	1/500	7
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	7

6.3. Thuyết minh:

Thuyết minh bao gồm các nội dung:

- Nêu lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch.

- Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; quy mô dân số (nếu có).

- Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất theo từng loại đất, tình hình xây dựng các công trình công cộng cấp xã theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí xây dựng nông thôn mới, xác định quy mô xây dựng, đất đai, yêu cầu và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình công cộng, công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng cấp xã; tình hình, đặc điểm xây dựng nhà ở, dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho từng điểm dân cư; tình hình xây dựng các công trình dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí xây dựng nông thôn mới, xác định quy mô xây dựng, đất đai, yêu cầu và

Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch

các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình dịch vụ thương mại nông nghiệp, các cụm công nghiệp, làng nghề, các khu vực kinh doanh du lịch nông thôn...

- Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất các công trình công cộng, các công trình thuộc khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn, nhà ở nông thôn (bao gồm xây dựng mới và cải tạo).

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Các dự án ưu tiên, tính toán số bộ tổng mức đầu tư và giải pháp huy động nguồn lực.

- Kết luận và kiến nghị.

- Các phụ lục tính toán kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

6.4. Yêu cầu nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung xã có liên quan đến điểm dân cư nông thôn.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho điểm dân cư nông thôn.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất.

d) Xác định hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; xác định các công trình cần bảo tồn, tôn tạo trong khu vực.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến lô đất, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe, điểm quay đầu xe;

Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn của điểm dân cư nông thôn.

e) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

g) Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

7. Tổ chức thực hiện, kế hoạch triển khai

7.1. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập QH : Trung tâm phát triển quỹ đất và Công nghiệp - Dịch vụ huyện Thăng Bình.

- Cơ quan thẩm định : Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Thăng Bình

- Cơ quan phê duyệt : UBND huyện Thăng Bình.

7.2. Kế hoạch tiến độ:

- Thời gian triển khai lập đồ án quy hoạch: Tối đa 03 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

8. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch

STT	Hạng mục	Kinh phí (đồng)
A	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH	186.758.000
1	Lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế	23.078.000
1	Lập đồ án quy hoạch chi tiết sau thuế	163.680.000
B	CHI PHÍ MỘT SỐ CÔNG VIỆC LIÊN QUAN	48.271.200
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	4.196.000
2	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	18.302.400
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	15.772.800
4	Chi phí công bố quy hoạch	5.000.000
5	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	5.000.000
	TỔNG CỘNG	235.029.200
	LÀM TRÒN	235.029.000

Chi tiết dự toán chi phí lập quy hoạch như phụ lục kèm theo.

9. Dự thảo tờ trình và quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

**CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ
XÂY DỰNG ĐÀ RẰNG**