

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THĂNG LONG

24/156 HỒNG MAI – PHƯỜNG BẠCH MAI – QUẬN HAI BÀ TRƯNG – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TEL/FAX: (+84).466.75.01.01 – EMAIL: THANGLONGSC552@GMAIL.COM

THUYẾT MINH

**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU CHỨC NĂNG DỊCH
VỤ HỖ TRỢ SẢN XUẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN THỌ XUÂN**

THANH HÓA: 2023

PHẦN I: MỞ ĐẦU

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Những năm qua Huyện Thọ Xuân nói riêng và tỉnh Thanh Hoá nói chung đã thực hiện xây dựng nông thôn mới theo chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng Nông thôn mới giai đoạn 2011-2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 800/QĐ-TTG ngày 04/06/2010. Đời sống vật chất và tinh thần của khu vực nông thôn đã được cải thiện, bộ mặt nông thôn có nhiều khởi sắc theo hướng văn minh, hiện đại, hệ thống kết cấu hạ tầng ngày càng phát triển. Ngày 22/02/2022, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 263/QĐ-TTg phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025; với mục tiêu tiếp tục triển khai Chương trình gắn với thực hiện có hiệu quả cơ cấu lại ngành nông nghiệp, sản xuất, quá trình đô thị hoá, đi vào chiều sâu, hiệu quả, bền vững; thực hiện xây dựng nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu và nông thôn mới cấp thôn, bản. Nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân nông thôn, thúc đẩy bình đẳng giới. Xây dựng hạ tầng kinh tế - xã hội nông thôn đồng bộ và từng bước hiện đại, bảo đảm môi trường, cảnh quan nông thôn sáng, xanh, sạch, đẹp, an toàn, giàu bản sắc văn hóa truyền thống, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

Xác định sản xuất là mục tiêu quan trọng trong chương trình mục tiêu Quốc gia xây dựng nông thôn mới, huyện Thọ Xuân đã tăng cường công tác lãnh, chỉ đạo và phê duyệt quy hoạch chung xây dựng các xã đến năm 2030, đáp ứng tiêu chí số 1 theo Bộ tiêu chí Quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025 đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 08/3/2022. Trong đó, tập trung nguồn lực xây dựng các khu chức năng dịch vụ hỗ trợ sản xuất tại các địa phương nhằm hỗ trợ phát triển nông nghiệp, nông thôn một cách có hiệu quả nhất.

Để cụ thể hoá mục tiêu nói trên, việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển sản xuất trên địa bàn huyện Thọ Xuân là cần thiết và cấp bách, đáp ứng nhu cầu phát triển, góp phần quản lý, thực hiện đầu tư theo quy hoạch.

2. Mục tiêu và yêu cầu phát triển dân cư đối với khu vực quy hoạch

2.1. Mục tiêu

- Hình thành khu chức năng tổng hợp, hỗ trợ cho phát triển nông nghiệp, nông thôn: chế tạo nông cụ, cơ khí nông nghiệp, mô hình sản xuất thí điểm, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, các khu bảo quản, chế biến sản phẩm nông nghiệp gắn với các khu vực sản xuất chuyên canh, thương mại, cung ứng vật tư phục vụ sản xuất nông nghiệp;

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

2.2. Yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực

- Hình thành khu chức năng tổng hợp, hỗ trợ cho phát triển nông nghiệp, nông thôn: chế tạo nông cụ, cơ khí nông nghiệp, mô hình sản xuất thí điểm, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, các khu bảo quản, chế biến sản phẩm nông nghiệp gắn với các khu vực sản xuất chuyên canh, thương mại, cung ứng vật tư phục vụ sản xuất nông nghiệp; đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch đã được phê duyệt.

- Hình thành khu vực có không gian kiến trúc hiện đại, hài hòa giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện có.

- Khớp nối các quy hoạch chi tiết và các dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo hài hòa, đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật.

3. Cơ sở thiết kế quy hoạch

3.1. Các văn bản pháp lý

Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 16/8/2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ 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;

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

Căn cứ 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 và các quy định của pháp luật có liên quan;

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

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 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 2021-2015;

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc ban hành bộ tiêu chí huyện nông thôn mới nâng cao tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2022-2025;

Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc ban hành bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao tỉnh Thanh Hoá giai đoạn 2022-2025;

Căn cứ Quyết định số 2539/QĐ-UBND ngày 26/06/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070;

Căn cứ Quyết định số 3258/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Thọ Xuân;

Căn cứ Quyết định số/QĐ-UBND ngày ...tháng ...năm 2023 của UBND huyện Thọ XUÂN về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4211/QĐ-UBND ngày 03/8/2023 của Chủ tịch UBND huyện Thọ Xuân về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ sản xuất trên địa bàn huyện Thọ Xuân;

3.2. Các nguồn tài liệu số liệu, cơ sở bản đồ

- Các nguồn số liệu, tài liệu điều tra về kinh tế, xã hội, tự nhiên trong khu vực lập quy hoạch;
- Bản đồ quy hoạch chung xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân đến năm 2030;
- Bản đồ địa chính xã Phú Xuân;
- Bản đồ đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch;
- Các dự án đã và đang triển khai trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;

PHẦN II

ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

1. Đặc điểm tự nhiên

1.1. Vị trí, giới hạn và quy mô khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu chức năng dịch vụ hỗ trợ sản xuất thuộc địa giới hành chính xã Phú Xuân, huyện Thọ Xuân.

Ranh giới cụ thể được xác định như sau:

- + Phía Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Nam: giáp đường tỉnh 506B cải dịch;
- + Phía Đông: giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- + Phía Tây: giáp đất sản xuất nông nghiệp;
- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: **30,0 ha.**

(Có sơ đồ vị trí kèm theo)

1.2. Địa hình, địa chất

Địa hình tương đối bằng phẳng, địa hình đất đai khu vực là địa hình đồng bằng bán sơn địa, có độ cao trung bình vùng đồng bằng là +9,3m đến +12,4m, chủ yếu là đất trồng màu, lúa nước và ao nuôi thủy sản của các hộ gia đình trong khu vực. Trong khu vực có hệ thống kênh Nam (Kênh Chính Nam) phục vụ sản xuất nông nghiệp.

- Địa chất công trình:

Theo số liệu tham khảo một số công trình đã xây dựng quanh khu vực thì địa tầng khu vực tương đối ổn định. Với các công trình quy mô 2-5 tầng không cần có giải pháp xử lý nền đặc biệt. Với các công trình có quy mô lớn hơn thì phải xử lý móng bằng phương pháp cọc ép trước.

- Địa chất thủy văn:

Hiện trạng chưa có tài liệu điều tra về mực nước ngầm tại khu vực nghiên cứu.

1.2. Đặc điểm khí hậu

Huyện Thọ Xuân nằm trong vùng miền núi phía Tây Bắc của Tỉnh Thanh Hoá cùng chung với khí hậu 2 vùng Bắc Bộ và Bắc Trung Bộ. Thời tiết trong năm chia thành 2 mùa rõ rệt: Mùa Đông lạnh mưa ít và mùa Hạ nóng ẩm mưa nhiều, có đặc trưng sau:

a) Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình tháng 7 khoảng (29-29,5)0C, nhiệt độ cao tuyệt đối chưa quá 420C.

- Có 4 tháng (từ tháng 12 đến tháng 3 năm sau) nhiệt độ trung bình nhỏ hơn 200C.

- Có 5 tháng (từ tháng 5 đến tháng 9) nhiệt độ trung bình lớn hơn 250C.

b) Mưa: Lượng mưa trung bình năm từ (1600-1900)mm. Mùa mưa kéo dài từ đầu tháng 5 đến tháng 10 nhưng tập trung vào các tháng 6, 7, 8, 9. Lượng mưa phân bố ở các tháng không đều. Tháng 8 và tháng 9 có lượng mưa lớn nhất, mỗi tháng xấp xỉ 460mm, tháng 1 có lượng mưa ít nhất khoảng (18-22)mm.

c) Độ ẩm không khí: Trung bình năm (85-86)% các tháng có độ ẩm không khí cao nhất là tháng 2, 3 và tháng 4 xấp xỉ 90%.

d) Gió: Chịu ảnh hưởng của 2 hướng gió chính. Gió mùa Đông Bắc vào mùa Đông và gió Đông Nam vào mùa hè. Tốc độ gió mạnh, trung bình từ (1,8-2,2)m/s.

e) Ánh sáng: Tổng số giờ nắng trung bình 1736 giờ/năm. Số ngày nắng trong năm khoảng 275 ngày.

1.3. Hiện trạng sử dụng đất và công trình kiến trúc

Trong khu vực nghiên cứu không có dân cư sinh sống.

Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực chủ yếu là đất nông nghiệp và đất ao nuôi thủy sản của các hộ dân, có hệ thống kênh Nam, đường giao thông nội đồng chạy qua.

1.4. Hiện trạng các công hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Hiện trạng khu vực chủ yếu là đường bê tông, đường đất nội đồng kết nối ra tuyến đường chính của xã;

- Hiện trạng nền: Khu vực lập Quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, cao độ nền trung bình từ +9,3m đến +12,4m;

- Hiện trạng thoát nước mưa: Khu vực lập Quy hoạch chưa được đầu tư hệ thống thoát nước mưa. Nước thoát qua hệ thống kênh mương thủy lợi có trong khu vực;

- Hiện trạng cấp nước: Khu vực lập Quy hoạch chưa có nguồn cung cấp nước sạch tập trung;

- Hiện trạng cấp điện: Lưới điện hạ thế và chiếu sáng: Khu vực lập quy hoạch sử dụng chung lưới điện của hệ thống dân cư trong xã;

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Khu vực nghiên cứu chưa có hệ thống thoát nước thải.

1.5. Hiện trạng sử dụng đất

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là (30,ha) trong đó chủ yếu là đất nông nghiệp với diện tích 25,65ha chiếm 84.02%; đất hồ, ao nước có diện tích 1,97ha chiếm 6,48%; đất giao thông, bờ thửa bờ đất có diện tích 2,11ha chiếm 6,91%;

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	Nhà tạm hiện trạng	215.90	0.07
2	Đất đường giao thông	21104.98	6.91
2.1	Đường bê tông nội đồng	5653.46	1.85
2.2	Đường nội đồng, bờ thửa bờ đất	15451.52	5.06
3	Đất nông nghiệp và đất khác	283982.96	93.02
3.1	Đất sản xuất nông nghiệp	256520.05	84.02
3.2	Hồ, ao nước	19783.78	6.48
3.3	Kênh, mương nước	7679.13	2.52
TỔNG		305303.84	100.00

1.6. Hiện trạng dân cư và các công trình kiến trúc

Trong khu vực nghiên cứu không có dân cư sinh sống, các công trình hiện có là nhà tạm, lều tạm trông coi hồ ao đầm.

1.7. Đánh giá chung

Quy hoạch khu chức năng dịch vụ hỗ trợ sản xuất trên địa bàn huyện Thọ Xuân có những yếu tố, điều kiện thuận lợi cho quá trình lập Quy hoạch và triển khai dự án vì khu đất hiện tại là đất nông nghiệp, rất thuận lợi trong quá trình giải phóng mặt bằng, hướng tiếp cận đến khu quy hoạch qua các tuyến giao thông rất thuận lợi, mặt khác hệ thống cấp điện quanh khu vực đã được đầu tư cơ bản, rất thuận lợi cho việc đầu nối khi triển khai xây dựng.

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đề án

2.1. Tính chất, chức năng khu vực nghiên cứu

Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ sản xuất bao gồm các chức năng: sản xuất công nghiệp (chủ yếu là chế tạo nông cụ, công nghiệp chế biến gắn với các vùng sản xuất chuyên canh,...); thương mại (chuyên doanh bán buôn nông sản, vật tư nông nghiệp, chế biến bảo quản, kho bãi,...); dịch vụ sản xuất nông nghiệp (khuyến nông, bảo vệ thực vật,...); dịch vụ thị trường (phân tích, dự báo thị trường, thông tin thị trường, xúc tiến thương mại...); nghiên cứu, chuyển giao ứng dụng nông nghiệp công nghệ cao; khai thác du lịch, thương mại kết hợp sản xuất nông nghiệp. Ưu tiên hỗ trợ nhóm sản phẩm chủ lực của tỉnh theo Quyết định số 1638/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc ban hành Danh mục sản phẩm nông nghiệp chủ lực tỉnh Thanh Hóa.

2.2. Dự báo và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất HTKT: tối thiểu 1% diện tích đất toàn khu;
- Đất giao thông: tối thiểu 10 % diện tích đất toàn khu;

- Đất cây xanh: tối thiểu 10% diện tích đất toàn khu;
- b) Các chỉ tiêu xây dựng:
 - Mật độ xây dựng gộp: tối đa 70%;
 - Tầng cao xây dựng: Công trình nhà điều hành, nhà xưởng sản xuất, nhà phụ trợ sản xuất: tối đa 5 tầng;
- c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:
 - * Cấp nước:
 - Cấp nước sinh hoạt: 120L/người/ngày.đêm;
 - Cấp nước dịch vụ công cộng: tối thiểu 10% nước sinh hoạt;
 - Cấp nước cho các khu sản xuất: tối thiểu 20m³/ha/ngày đêm;
 - Cấp nước tưới cây, rửa đường: 3,4L/m²/ngày đêm;
 - Cấp nước cứu hỏa: tính cho 2 đám cháy liên tục trong 3h;
 - Nước dự phòng thất thoát, rò rỉ: 15% tổng lượng nước.
 - * Cấp điện:
 - Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 1.000kWh/người.năm;
 - Phụ tải: 330W/người;
 - Điện cấp cho khu dịch vụ, công cộng: 30% cấp điện sinh hoạt;
 - Cấp điện cho các khu sản xuất: tối thiểu 120 kW/ha;
 - Cấp điện chiếu sáng đường, vườn hoa: 1,5W/m².
 - * Thoát nước:
 - Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt;
 - Nhu cầu thoát nước thải tối thiểu bằng 80% nhu cầu cấp nước.
 - * Rác thải:
 - Chỉ tiêu: 0,9kg/người/ngđ;
 - Thu gom và xử lý 100%.

PHẦN III

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Cơ cấu tổ chức không gian

1.1. Nguyên tắc tổ chức

Tận dụng điều kiện địa hình; tổ chức không gian kiến trúc hợp lý phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Tạo quỹ đất được khai thác tối đa, tăng hiệu quả đầu tư cũng như góp phần tăng vốn ngân sách.

1.2. Ý tưởng thiết kế

- Khu quy hoạch được hình thành bởi hệ thống giao thông nội bộ theo mạng lưới ô bàn cờ, tổ chức các lô đất các khu chức năng được quy hoạch theo hướng nhóm với không gian được kết nối với hạ tầng kỹ thuật;

- Trục chính của khu đất theo hướng Bắc – Nam đi qua chính giữa khu đất kết nối với đường gom, đầu nối vào đường tỉnh 506B, các tuyến giao thông nhánh theo trục Đông – Tây phân chia các lô đất chức năng. Các khu đất thương mại, trung tâm hành chính được tiếp cận trực tiếp với đường tỉnh 506B và đường trục chính của khu vực lập quy hoạch. Khu cây xanh cảnh quan và hồ điều hòa nằm ở trung tâm khu đất, tạo cảnh quan và điều tiết môi trường cho toàn khu vực. Các khu vực còn lại: khu sản xuất công nghiệp; khu nghiên cứu ươm tạo, sản xuất giống nông nghiệp; Khu thu hút đầu tư sản xuất sản phẩm nông nghiệp;... được tổ chức vào các lô đất còn lại, đảm bảo việc kết nối hài hòa với các khu vực xung quanh, và kết nối hạ tầng kỹ thuật với toàn khu;

- Tổng thể khu quy hoạch chủ yếu là công trình thấp tầng, các công trình điều hành, thương mại,... tổ chức thành nhóm nhà ở tại vị trí trung tâm của từng khu đất, các khu ở được quy hoạch theo hướng nhóm với không gian được kết nối với hạ tầng trong quy hoạch chung xây dựng xã; khu vực kết hợp hạ tầng khu trung tâm, kết nối với các đường hiện trạng về phía Đông và phía Tây với đường quy hoạch về phía Nam và đường trung tâm khu đất quy hoạch đảm bảo việc chỉnh trang và kết nối hài hòa giữa khu quy hoạch mới và các khu vực xung quanh hiện trạng;

- Về xây dựng trong mỗi lô đất: theo mặt bằng quy hoạch phê duyệt. Các công trình phải được thiết kế tương đồng về ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc, hình khối...để tạo thành một khu vực có tính thẩm mỹ, đồng nhất.

2. Quy hoạch sử dụng đất

CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT					
TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Theo QCVN 01:2021/BXD
1	Khu TT hành chính - hội trợ, triển lãm	HC	26484.86	8.67	
2	Khu sản xuất công nghiệp	CN	30134.62	9.87	
3	Khu Dịch vụ thương mại	TM	22619.16	7.41	
3.1	Dịch vụ thương mại 1	TM.1	12768.80	4.18	
3.2	Dịch vụ thương mại 2	TM.2	9850.36	3.23	
4	Khu nghiên cứu, ương tạo, sản xuất giống nông nghiệp	CNC	78405.56	25.68	
4.1	Khu sau nuôi cấy mô	CNC-01	5040.00	1.65	
4.2	Khu SX giống cây ăn quả	CNC-02	19281.40	6.32	
4.3	Khu SX các loại nấm UD CNC	CNC-03	5035.50	1.65	
4.4	Khu SX nhân giống hoa, cây cảnh UD CNC	CNC-04	19293.39	6.32	
4.5	Khu SX cây rau, cây hàng năm UD CNC	CNC-05	10415.87	3.41	
4.6	Khu SX giống vật nuôi	CNC-06	19339.40	6.33	
5	Khu thu hút đầu tư SX sản phẩm NN UD CNC	SX	46093.27	15.10	
6	Đất công trình đầu mối HTKT	HTKT	3220.49	1.05	1%
7	Đất cây xanh, hồ cảnh quan		31152.64	10.20	10%
8	Đất đường giao thông		67193.24	22.01	10%
Tổng diện tích đất lập quy hoạch			305303.84	100.00	

3. Phân khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất:

Căn cứ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu theo quy chuẩn quy hoạch tổ chức không gian các khu chức năng chính của khu vực như bảng sau:

* Khu TT hành chính – hội trợ, triển lãm:

- Khu TT hành chính, điều hành, triển lãm có ký hiệu HC.01 với tổng diện tích là 23.379,97m², tầng cao tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%;

- Khu nhà kho chứa hàng có ký hiệu HC.02 với tổng diện tích là 3.104,89m², tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%;

* Khu sản xuất công nghiệp: tổ chức thành 4 lô đất, có ký hiệu CN, với tổng diện tích 30.134,62m², tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%;

* Khu dịch vụ thương mại: tổ chức thành 9 lô đất, có ký hiệu TM, với tổng diện tích 22.619,16m², tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%;

* Khu nghiên cứu, ương tạo, sản xuất giống nông nghiệp: tổ chức thành 6 khu chức năng riêng biệt, có ký hiệu CNC, tổng diện tích 78.405,56m², tầng cao tối đa 1, mật độ xây dựng tối đa 70%;

* Khu thu hút đầu tư sản xuất sản phẩm nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao: ký hiệu SX, tổng diện tích 46.093,27m²;

* Đất cây xanh, cảnh quan: tổng diện tích 31.152,64m²

* Đất trạm xử lý nước thải có ký hiệu HTKT có diện tích 3.220,49m²:

* Đất đường giao thông có diện tích 67.193,24m².

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT								
STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tổng Diện tích sàn (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SDD tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Khu TT hành chính - hội trợ, triển lãm	HC	26484.86	5	46503.75	60	3.0	8.67
<i>a</i>	<i>TT hành chính, điều hành, triển lãm</i>	<i>HC.01</i>	<i>23379.97</i>	<i>5</i>	<i>40914.95</i>	<i>35</i>	<i>1.75</i>	<i>7.66</i>
<i>b</i>	<i>Nhà kho chứa hàng</i>	<i>HC.02</i>	<i>3104.89</i>	<i>3</i>	<i>5588.80</i>	<i>60</i>	<i>0.45</i>	<i>1.02</i>
2	Khu sản xuất công nghiệp	CN	30134.62	3	54242.32	60	1.8	9.87
<i>a</i>	<i>Khu sản xuất công nghiệp 01</i>	<i>CN.01</i>	<i>7722.67</i>	<i>3</i>	<i>13900.81</i>	<i>60</i>	<i>1.8</i>	<i>2.53</i>
<i>b</i>	<i>Khu sản xuất công nghiệp 02</i>	<i>CN.02</i>	<i>7375.59</i>	<i>3</i>	<i>13276.06</i>	<i>60</i>	<i>0.45</i>	<i>2.42</i>
<i>c</i>	<i>Khu sản xuất công nghiệp 03</i>	<i>CN.03</i>	<i>7780.26</i>	<i>3</i>	<i>14004.47</i>	<i>60</i>	<i>0.45</i>	<i>2.55</i>
<i>d</i>	<i>Khu sản xuất công nghiệp 04</i>	<i>CN.04</i>	<i>7256.1</i>	<i>3</i>	<i>13060.98</i>	<i>60</i>	<i>0.45</i>	<i>2.38</i>
3	Khu Dịch vụ thương mại	TM	22619.16	3	40714.49	60	1.8	7.41
3.1	Dịch vụ thương mại 1	TM.1	12768.80	3	22983.84	60	1.8	4.18
<i>a</i>		<i>TM.1-01</i>	<i>2359.55</i>	<i>5</i>	<i>7078.65</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.77</i>
<i>b</i>		<i>TM.1-02</i>	<i>2462.20</i>	<i>5</i>	<i>7386.60</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.81</i>
<i>c</i>		<i>TM.1-03</i>	<i>2974.07</i>	<i>5</i>	<i>8922.21</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.97</i>
<i>d</i>		<i>TM.1-04</i>	<i>2509.59</i>	<i>5</i>	<i>7528.77</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.82</i>
<i>e</i>		<i>TM.1-05</i>	<i>2463.39</i>	<i>5</i>	<i>7390.17</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.81</i>
3.2	Dịch vụ thương mại 2	TM.2	9850.36	3	17730.65	60	1.8	3.23
<i>a</i>		<i>TM.2-01</i>	<i>2224.50</i>	<i>5</i>	<i>6673.50</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.73</i>
<i>b</i>		<i>TM.2-02</i>	<i>2627.60</i>	<i>5</i>	<i>7882.80</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.86</i>
<i>c</i>		<i>TM.2-03</i>	<i>2567.03</i>	<i>5</i>	<i>7701.09</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.84</i>
<i>d</i>		<i>TM.2-04</i>	<i>2431.23</i>	<i>5</i>	<i>7293.69</i>	<i>60</i>	<i>3.0</i>	<i>0.80</i>
4	Khu nghiên cứu, ươm tạo, sản xuất giống nông nghiệp	CNC	78405.56					25.68
4.1	Khu sau nuôi cấy mô	CNC-01	5040.00	1		70	0.7	1.65
4.2	Khu SX giống cây ăn quả	CNC-02	19281.40	1		10	0.1	6.32
4.3	Khu SX các loại nấm ƯD CNC	CNC-03	5035.50	1		70	0.7	1.65
4.4	Khu SX nhân giống hoa, cây cảnh ƯD CNC	CNC-04	19293.39	1		60	0.6	6.32

4.5	Khu SX cây rau, cây hàng năm UD CNC	CNC-05	10415.87	1		10	0.1	3.41
4.6	Khu SX giống vật nuôi	CNC-06	19339.40	1		40	0.4	6.33
5	Khu thu hút đầu tư SX sản phẩm NN UD CNC	SX	46093.27	1		10	0.1	15.10
6	Đất công trình đầu môi HTKT	HTKT	3220.49	1		10	0.1	1.05
7	Đất cây xanh, hồ cảnh quan		31152.64					10.20
7.1	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	9162.69	1		5	0.05	3.00
7.3	Hồ cảnh quan	HCQ	12142.43					3.98
7.4	Cây xanh cách ly 01	CX-01	1687.58					0.55
7.5	Cây xanh cách ly 02	CX-02	8159.94					2.67
8	Đất đường giao thông		67193.24					22.01
Tổng diện tích đất lập quy hoạch			305303.84					100.00

4. Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng HTKT, VSMT và quản lý xây dựng

4.1. Đối với các lô đất ở chia lô

- Quy định về kiến trúc:

Đối với công trình nhà công cộng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp: áp dụng các hình thức kiến trúc mang tính chất hiện đại, kết hợp với sân vườn, cảnh quan thiên nhiên hài hòa, tạo điều kiện cho dân cư sử dụng.

- Quy định về chuẩn bị đất đai và sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Chuẩn bị đất đai các khu ở mới đảm bảo không úng lụt và phù hợp với quy hoạch tổng thể.

Xây dựng hệ thống thoát cho nước mưa và nước sinh hoạt.

Đối với cốt sân nhà, tầng cao nhà, mặt đứng nhà khi xây dựng sẽ tuân thủ theo hồ sơ được phê duyệt và các quy định thiết kế điểm dân cư mới kèm theo đồ án.

- Quy định về vệ sinh môi trường:

Các công trình có hệ thống thu gom rác và có điểm tập trung rác theo quy hoạch chi tiết được duyệt, thiết kế sân chơi, vườn hoa, khuôn viên cho từng khu.

- Quy định quản lý xây dựng:

Việc xây dựng công trình kiến trúc phải tuân thủ theo đúng quy hoạch về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao nhà, độ đua ra của ban công, ô văng ... được quy định phù hợp với từng đường phố. Trước khi xây dựng phải có đầy đủ hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng (trừ những trường hợp được miễn cấp giấy phép theo luật định) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.2. Đối với các khu cây xanh, cảnh quan thiên nhiên

- Đối với cây xanh sẽ tổ chức làm đường dạo bộ, kết hợp trồng cây xanh tạo mỹ quan cho khu vực;

- Quy định về vệ sinh môi trường:

Hệ thống thu gom rác phải được quy hoạch cụ thể, cấm thoát nước bẩn (chưa qua xử lý) vào khu cây xanh.

- Quy định về quản lý - bảo vệ:

+ Các công viên cây xanh được đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch chi tiết điểm dân cư mới;

+ Nghiêm cấm việc chặt, phá cây xanh, san lấp mặt bằng bừa bãi trong khu vực dự kiến xây dựng công viên gây tác động xấu ảnh hưởng địa hình khu đất và cảnh quan thiên nhiên.

PHẦN IV

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quy hoạch giao thông

* Đường chính khu vực:

- Tuyến đường tỉnh 506B là 42,0m:

* Đường nội bộ:

Xây dựng mạng lưới đường khu vực dạng ô bàn cờ khu đất theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam với quy mô mặt cắt ngang:

- Tuyến D1 có mặt cắt ngang (MCN 1-1) là 21,5m:

+ Mặt đường: 11,5m;

+ Hè: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

- Tuyến D2, D3, D4, D5, D6, D7 có mặt cắt ngang (MCN 2-2) là 17,5m:

+ Mặt đường: 7,5m;

+ Hè: $5,0 \times 2 = 10,0\text{m}$;

- Tuyến D8 (MCN 3-3) là 12,5m:

+ Mặt đường: 7,5m;

+ Hè: 5,0m;

Các tuyến đường trong khu thiết kế mặt cắt ngang đường 2 mái dốc, độ dốc ngang mặt đường 2% hướng về hệ thống thoát nước mưa 2 bên đường, độ dốc ngang vỉa hè 2% hướng về phía lòng đường.

2. Quy hoạch san nền

- Do địa hình hiện trạng chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, cao độ thấp nên biện pháp san nền chính là đắp. Hướng dốc và lưu vực thoát nước không thay đổi so với hiện trạng. Cao độ khống chế về cơ bản là tuân thủ theo hiện trạng.

- Tại các khu vực tiếp giáp các khu vực hiện trạng, các cao độ khống chế xây dựng cơ bản phù hợp với cao độ nền xây dựng tại khu vực dân cư hiện trạng.

- Nền chủ yếu là nền đắp, hướng dốc san nền phù hợp với hướng tiêu thoát nước mưa, độ dốc san nền tối thiểu 0,4%.

+ Cao độ san nền cao nhất : 13,6m;

+ Cao độ san nền thấp nhất : 10,00m.

3. Quy hoạch Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa tách riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Nước mưa khu vực được thu gom vào các cống tròn (D600-D1200) đặt trên vỉa hè các tuyến đường giao thông quy hoạch. Hướng thoát chính: Theo đó

hướng thoát nước chính của khu vực là hướng Nam lên Bắc

4. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

Nước thải được thu gom thông qua mạng hệ thống công tròn BTCT D300. Toàn bộ nước thải khu vực được thu gom sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải đặt tại phía Bắc. Nước thải sau khi xử lý được tận dụng tưới cây rửa đường hoặc thoát trực tiếp ra hệ thống thoát nước mưa

- Chỉ tiêu xử lý thải chất thải: 0,9kg/người/ngđ.
- Rác thải được thu gom 100% chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải.

5. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Đầu nối từ đường dây 35kv theo quy hoạch chung tại đường quy hoạch phía Nam.
- Xây dựng mới 05 trạm biến áp tổng công suất 8250KVA cấp điện cho dự án.

6. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước cấp được lấy từ đường ống D110 theo Quy hoạch chung tại đường Quy hoạch ở phía Nam khu đất;

7. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc

- Nguồn viễn thông thụ động cấp cho Khu vực được đầu nối từ đường dây trên tuyến đường phía Nam khu vực lập quy hoạch

8. Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật

a, Mục đích yêu cầu:

- Bố trí tổng hợp đường dây đường ống nhằm bảo đảm sự hợp lý về mặt bằng và mặt đứng giữa các loại đường ống với nhau, tránh chồng chéo không bảo đảm kỹ thuật khi thi công, mặt khác dùng làm tài liệu tổng hợp để theo dõi và quản lý. Thiết kế tuân theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam do Bộ Xây dựng lập năm 1997, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật, thi công thuận tiện, tiết kiệm đất xây dựng cho các loại đường dây đường ống và dành đất dự trữ cho việc xây dựng các đường ống sau này.

b. Nguyên tắc thiết kế:

- Ưu tiên bố trí các loại đường ống tự chảy, ống có kích thước lớn và các đường ống thi công khó khăn;
- Bảo đảm khoảng cách tối thiểu theo quy phạm giữa các đường ống với nhau và với công trình xây dựng cả về chiều ngang và chiều đứng;
- Các công trình cố gắng bố trí song song với nhau và với tim đường quy hoạch, hạn chế giao cắt nhau;
- Các đường ống bố trí trên hè đường, hoặc các dải phân cách, không bố trí dưới lòng đường khi không cần thiết.

c, Chỉ giới đường đỏ - định vị tim đường:

- Khi triển khai yêu cầu thực hiện theo đúng bản vẽ quy hoạch đó xác định trong bản quy hoạch chỉ giới đường đỏ
- Chỉ giới xây dựng quy hoạch trùng với chỉ giới đường đỏ, đối với khu vực nhà liền kề
- Chỉ giới xây dựng từ 3m đối với các khu vực công cộng.

PHẦN V: DỰ KIẾN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN

5.1 Căn cứ lập dự toán

- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về hướng dẫn một số nội dung chi tiết về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán sử dụng vốn đầu tư công.

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình; Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

- Quyết định 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

5.2 Tổng mức đầu tư dự kiến:

5.3 Nguồn vốn

Nguồn kinh phí để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ sản xuất trên địa bàn huyện Thọ Xuân được sử dụng từ nguồn vốn ngân sách huyện và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

PHẦN VI

ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

1. Đánh giá về môi trường chiến lược

1.1. Cơ sở, phạm vi đánh giá môi trường

Khu vực thực hiện dự án quy hoạch chủ yếu là đất canh tác nông nghiệp, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trên một diện tích đất khoảng 30,0ha thì đây cũng là một khối lượng lớn công việc có tác động lớn đến đời sống dân cư và môi trường của khu vực và vùng xung quanh. Vì những lý do trên, báo cáo đánh giá tác động môi trường được lập bao gồm những nội dung cơ bản sau:

1.2. Nội dung

- Vị trí khu đất trong quy hoạch:

Khu vực nghiên cứu có vị trí thuận lợi để xây dựng điểm khu chức năng dịch vụ hỗ trợ sản xuất với không gian cảnh quan và môi trường tốt cho khu vực.

- Dự báo tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng dự án

Trong quá trình xây dựng, cả công trình kiến trúc và công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ ít nhiều có tác động ảnh hưởng tới môi trường khu vực. Tuy nhiên ảnh hưởng do các hoạt động này chỉ ở mức độ nhẹ, có thể giảm thiểu được. Trong quá trình xây dựng phát triển điểm dân cư mới sẽ diễn ra các hoạt động chủ yếu sau :

* Thu hồi đất, đền bù và giải phóng mặt bằng

* Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như điện, đường, cấp thoát nước và các công trình kiến trúc trên đất.

- Ô nhiễm không khí:

+ Nguồn gây ra ô nhiễm không khí chủ yếu từ các nguồn sau:

Hoạt động của các phương tiện giao thông thải ra khí độc hại từ việc đốt cháy nhiên liệu, nguyên liệu như xăng, dầu, than, các chất thải gây ô nhiễm không khí chủ yếu là CO₂, NO₂, XxHy. Bụi cát, đất đá rơi vãi và phát sinh do xe cộ vận động cũng là nguồn ô nhiễm xấu.

Từ lượng xăng dầu tiêu thụ của phương tiện giao thông người ta cũng có thể tính ra được các chất ô nhiễm trong khói thải ra dựa vào chỉ số ô nhiễm.

Nguồn ô nhiễm gây ra trong không khí do sinh hoạt của con người chủ yếu là từ các công trường đang thi công, sinh hoạt thường ngày của con người như bếp đun than, củi, ga dầu... gây ra các chất thải chủ yếu như SO₂, CO₂, CO, H₂S... Tuy nhiên, các nguồn ô nhiễm này cũng không lớn và chủ yếu là gây ra ô nhiễm cục bộ do công tác xây dựng rải rác trong toàn khu điểm dân cư mới.

- Ô nhiễm do tiếng ồn:

Tiếng ồn do hoạt động của động cơ xe, của ống khói, tiếng phanh xe, đóng mở xe, do va chạm hoặc hoạt động của xe đi lại. Tiếng ồn thuộc loại này có mức ồn từ 75 đến 95 dB.

Tiếng ồn trong quá trình thi công xây dựng thường gây ra nhiều và có tác động xấu hơn các so với các loại tiếng búa máy hoạt động, máy trộn bê tông.

Nguồn nhiệt gây ô nhiễm do các hoạt động của các loại máy móc, đốt nhiên liệu, ăn uống sinh hoạt của con người.

- Dự báo tác động của ô nhiễm không khí, tiếng ồn và nhiệt:

Các nguồn ô nhiễm trên tùy mức độ nhiều hay ít đều gây ra những tác động không tốt đối với sức khỏe con người, động thực vật xung quanh.

- Các chất khí SO₂, CO₂, NO₂ khi có nồng độ cao đều có tác động xấu đến hệ hô hấp, hệ tiêu hoá, hệ thần kinh, tim mạch cho con người và cả các loại động thực vật nuôi.

Các chất độc trên cũng có tác động xấu đến phát triển của các loài cây trồng. Bụi bẩn bám trên bề mặt lá làm giảm khả năng hô hấp và quang hợp của cây.

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

Những tác động do ô nhiễm nhiệt, tiếng ồn, độ rung cũng có những tác động xấu đến con người, động thực vật.

Tuy nhiên, đối với khu tái định cư, quá trình xây dựng có gây nên ô nhiễm nhưng những tác hại cũng ở mức có thể chấp nhận được.

- Môi trường đất :

Môi trường đất sẽ được cải thiện đáng kể do được san lấp những khu vực trũng thấp, tạo môi trường bề mặt tốt cho toàn khu vực.

Tác động tới môi trường xã hội:

Vấn đề di dân và tái định cư là một vấn đề quan trọng cần được xem xét, phân tích, tuy chỉ ở mức độ khái quát nhưng có thể đưa ra những nhận xét :

- Cần phải tuyên truyền và giải thích cho nhân dân nhận thức được sự cần thiết phải lập, thực hiện và quản lý xây dựng theo quy hoạch nhằm thúc đẩy quá trình điểm dân cư mới hoá, tạo tiền đề cho sự phát triển điểm dân cư mới, nâng cao đời sống của đại bộ phận dân cư.

- Nhà nước phải có chính sách đền bù thiệt hại phù hợp, xây dựng các khu tái định cư mới cho nhân dân.

- Cần cung cấp cho người dân các thông tin cơ bản về khu vực phải di chuyển, vị trí dự kiến tái định cư, các chính sách đền bù và hỗ trợ di chuyển,...

- Dự báo TĐMT khi khu điểm dân cư mới đi vào hoạt động

Khi dự án xây dựng hoàn thành sẽ đảm bảo các điều kiện HT kỹ thuật và hạ tầng xã hội tốt đảm bảo cuộc sống tiện nghi của người dân. Môi trường sống và chất lượng sống của người dân được cải thiện và ngày càng hoàn thiện.

- Các biện pháp khống chế, bảo vệ giảm thiểu những tác động xấu ảnh hưởng đến môi trường :

Việc chuyển đổi đất canh tác thành đất xây dựng khu dân cư có tác động trực tiếp đến đời sống của người dân. Các biện pháp được thực hiện:

- Có chính sách ưu tiên và đền bù thỏa đáng, hợp lý đất đai được chuyển đổi mục đích sử dụng.

- Hỗ trợ kinh phí và tạo điều kiện thuận lợi cho người phải di chuyển có chỗ ở mới ổn định cuộc sống.

- Các chính sách ưu đãi trong việc định hướng đào tạo nghề nghiệp, chuyển đổi nghề nghiệp cho những người khó khăn không có đất canh tác.

- Lập quy hoạch và phân đợt xây dựng cùng với việc bố trí nhân lực hợp lý, giải phóng mặt bằng đến đâu, thi công xây dựng đến đó, làm đâu gọn đó, thi công xây dựng gắn liền với hoàn thiện công trình, sớm đưa công trình vào sử dụng, hạn chế ảnh hưởng xấu đến môi trường.

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các quá trình thi công, xây lắp đến mức tối đa.

- Sử dụng các phương tiện vận tải, cơ giới có chỉ số kỹ thuật cao, đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường.

- Tổ chức thi công hợp lý, có các biện pháp bảo vệ, an toàn lao động, bảo vệ sức khỏe con người và vệ sinh môi trường.

- Thi công theo đúng trình tự xây dựng, công trình ngầm làm trước, phần nổi làm sau, công trình hạ tầng kỹ thuật chính làm trước, công trình kiến trúc làm sau.

- Bố trí các nhà vệ sinh lưu động tạm thời ở các vị trí thích hợp trong các công trường ngay từ khi bắt đầu thực hiện dự án nhằm bảo đảm các yêu cầu tối thiểu cho công nhân, hạn chế sự xâm nhập các chất thải hữu cơ vào môi trường nước mặt và nước ngầm gây ô nhiễm.

- Quy định về lán trại, nhà vệ sinh cho cán bộ và công nhân trên công trường ở vị trí hợp lý, nghiêm cấm đổ chất thải bừa bãi trên công trường. Giáo dục công nhân có ý thức giữ gìn VSMT, đặt các thùng rác đúng nơi quy định.

- Giai đoạn vào hoạt động

Nước thải phải được xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra hệ thống cống chung của khu vực.

Chất thải rắn được thu gom, chuyển đi bằng các xe chuyên dụng đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh, chuyển đến bãi rác chung của điểm dân cư mới để xử lý và chôn lấp.

Cần xây dựng những quy định, các chương trình quản lý và bảo vệ môi trường, có thể kiểm soát quan trắc, phòng chống các nguy cơ ô nhiễm và làm suy thoái môi trường, có kế hoạch đào tạo và nâng cao nhận thức của người dân đối với công tác bảo vệ môi trường.

- Giải pháp quy hoạch không gian và cảnh quan:

Với cách bố cục được tổ chức và xây dựng với nhiều khoảng trống và diện tích trồng cây xanh, thậm chí lại có các khu cây xanh mặt nước xen kẽ thì đây sẽ là một khu vực khá đẹp và hạn chế ô nhiễm, lọc sạch không khí, hạn chế bụi, tạo môi trường vui chơi giải trí trong lành, hiện đại, tiện nghi. Hi vọng đây sẽ là khu hiện đại xanh, sạch, đẹp, một khu điển hình về sự trong lành môi trường điểm dân cư mới.

Đánh giá chung

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 một khu dân cư thuần nông và 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 sinh thái, đây là một điểm mà các điểm dân cư mới khác đang mong đợi, tuy nhiên không phải đâu cũng có thể thực hiện được.

Việc xây dựng dự án đầu tư cho khu vực nhất thiết phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường cụ thể. Đánh giá công tác xã hội giải phóng đền bù cho các hộ dân cư, cũng như diện tích nông nghiệp trong khu vực.

Trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch cần khuyến cáo và hướng dẫn người dân thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường cũng như phổ biến các kiến thức về môi trường đặc biệt là việc tái tạo tài nguyên thiên nhiên (sử dụng nước mưa tưới cây và rửa đường; xử lý CTR hữu cơ làm phân vi sinh...)

Các biện pháp giảm nhẹ tác động

Xây dựng phát triển điểm dân cư mới theo đúng quy hoạch phê duyệt. Đảm bảo các khoảng cách ly về giao thông để hạn chế tối đa ô nhiễm bụi và tiếng ồn.

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải hoàn thiện tính toán cho cả điểm dân cư mới và xử lý nước thải cho các khu tái định cư lân cận nhằm đảm bảo chất lượng nước đạt tiêu chuẩn trước khi xả vào tự nhiên.

Một trong những biện pháp môi trường khuyến cáo sử dụng trong khu vực là việc sử dụng nước mưa trong các khu tái định cư, việc tái sử dụng nước

mưa trong để rửa đường hoặc tưới cây trong các khu biệt thự sinh thái sẽ hạn chế được lượng nước.

Đối với công tác thu gom chất thải rắn cần nâng cao ý thức của cộng đồng cũng như sự tham gia của cộng đồng trong công tác quy hoạch. Khuyến khích các mô hình xử lý chất thải rắn tại nguồn

2. Tác động tới chất lượng môi trường

Việc xây dựng hệ thống thoát nước thải xuống hồ điều hòa nếu không kiểm soát chất lượng nước trước khi xả sẽ là nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường nước của khu vực.

Với khối lượng chất thải rắn lớn trong khi hạ tầng ngoài điểm dân cư chưa hoàn thiện, việc thu gom sẽ khó khăn do đó cần khuyến cáo và huy động sự tham gia xã hội hóa công tác xử lý thu gom CTR. Đặc biệt việc thu gom CTR trong điểm dân cư phụ thuộc nhiều vào tiến độ xây dựng mạng lưới thu gom và xử lý CTR của toàn bộ trung tâm xã Phú Xuân.

Trong quá trình thực hiện quy hoạch và triển khai xây dựng điểm dân cư mới sẽ ảnh hưởng đến hệ sinh thái do việc thi công xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà ở dẫn đến việc tác động mức độ đến hệ sinh thái khu vực. Tuy nhiên, khu vực chỉ là khu rộng nên việc thi công không ảnh hưởng nhiều đến đa dạng sinh thái khu vực,

- Môi trường kinh tế - xã hội

Việc thực hiện dự án có tác động tích cực đến kinh tế - xã hội như sau:

- Khu vực nghiên cứu trong quá trình thực hiện cũng như khi hình thành sẽ giải quyết nhiều vấn đề cơ bản của trung tâm xã Phú Xuân như: chỗ ở, việc làm, môi trường sinh thái tạo điều kiện cho bước đột phá mạnh mẽ về kinh tế - xã hội của thị trấn trong các giai đoạn tiếp theo.

- Tận dụng tài nguyên, sức lao động của địa phương.

- Tăng nguồn đóng góp cho ngân sách địa phương.

- Tạo thêm nhiều khả năng, cơ hội việc làm cho dân cư địa phương.

Về tổng quan dự án triển khai sẽ mang lại lợi ích lớn về kinh tế xã hội cho người dân lân cận thông qua việc bổ sung hệ thống hạ tầng cơ sở chất lượng cao. Điểm dân cư mới phát triển cũng khiến người dân chuyển đổi cơ cấu lao động một cách tích cực theo hướng từ nông nghiệp sang dịch vụ. Tuy nhiên khi bắt đầu thực hiện xây dựng điểm dân cư một số hộ dân sẽ bị mất đất canh tác và chưa thể nhanh chóng hòa nhập với môi trường sống mới.

- Môi trường sinh thái

Trong quá trình thực hiện dự án, cần theo đúng yêu cầu quy hoạch để tránh làm ảnh hưởng tới cấu trúc của khu vực.

Các dự kiến quy hoạch thiết kế cây xanh cảnh quan, các công viên... ngoài mục đích phục vụ dân chúng nghỉ ngơi, giải trí còn làm phong phú đa dạng thêm hệ sinh thái của khu vực.

PHẦN VII

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

1. Kết luận:

Việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ sản xuất trên địa bàn huyện Thọ Xuân. là cần thiết và cấp bách. Đồ án được nghiên cứu quy hoạch đồng bộ sẽ góp phần thúc đẩy mạnh mẽ tới quá trình phát triển, quản lý và đầu tư xây dựng của khu vực trung tâm xã Phú Xuân.

Quá trình nghiên cứu và hoàn thiện đồ án đã có sự hợp tác chặt chẽ giữa đơn vị tư vấn, chủ đầu tư và các cấp các ngành, đặc biệt là sự đóng góp ý kiến của Đảng ủy, UBND xã Phú Xuân và các thôn trong giới hạn quy hoạch để cùng đạt được những giải pháp hợp lý và có chất lượng.

Quy hoạch đáp ứng nhiệm vụ và yêu cầu đề ra, là cơ sở cho công tác quản lý, triển khai dự án đầu tư.

2. Kiến nghị:

Quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai không để tư nhân, cơ quan và các doanh nghiệp tự do lấn chiếm.

Cắm mốc chỉ giới các tuyến đường theo quy hoạch thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.

Kính đề nghị các cấp, các ngành có liên quan xem xét phê duyệt, làm cơ sở cho công tác quản lý dân cư khu vực quy hoạch, có cơ sở tiến hành giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng, xác lập các quy chế quản lý, sử dụng đất có hiệu quả, phục vụ tốt mục tiêu CNH - HĐH của Đảng và Nhà nước./.