**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

--- ---

# THUYẾT MINH

**<u>CÔNG TRÌNH:</u> ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ VÙNG ĐỒNG CÁT**

**<u>ĐỊA ĐIỂM:</u> THÔN NAM PHÚ, XÃ TRUNG NAM HUYỆN VĨNH LINH TỈNH QUẢNG TRỊ**

**NĂM 2021**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---------- ☪ ----------

# THUYẾT MINH

## CÔNG TRÌNH: ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ VÙNG ĐỒNG CÁT

## ĐỊA ĐIỂM: THÔN NAM PHÚ, XÃ TRUNG NAM HUYỆN VĨNH LINH TỈNH QUẢNG TRỊ

*Vĩnh Linh, ngày tháng năm 2021*

CHỦ ĐẦU TƯ

**UỶ BAN NHÂN DÂN**

**XÃ TRUNG NAM**

**CHỦ TỊCH**

**Hoàng Đức Quang**

ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH

**CÔNG TY CP KIẾN TRÚC VÀ XD LONG TIẾN**

**GIÁM ĐỐC**

**Trần Minh Tiến**

# PHẦN THỨ NHẤT
# MỞ ĐẦU

## I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH

### 1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Trung Nam là một xã phía Đông của huyện Vĩnh Linh, cách trung tâm huyện khoảng 1,5 km về phía Đông. Là một xã có vị trí thuận lợi trong phát triển kinh tế xã hội, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 1,5km có các tuyến giao thông liên xã Hồ Xá – Vĩnh Trung, Hồ Xá – Cáp Lài và một số tuyến giao thông nối liền với thị trấn Hồ Xá. Nhìn chung, xã Trung Nam có vị trí địa lý tương đối thuận lợi trong lưu thông và phát triển kinh tế - xã hội. Trong những năm qua, dưới sự lãnh đạo của Đảng ủy, chính quyền địa phương, cùng sự đồng tình, thống nhất cao từ cán bộ đến nhân dân, đặc biệt là được sự quan tâm hỗ trợ của các cấp nên xã Trung Nam đã và đang thực hiện tốt nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội. Xã Trung Nam đã hoàn thành tốt các mục tiêu, chỉ tiêu Nghị quyết của Đảng ủy đề ra, đạt được nhiều thành tích đáng phấn khởi, đời sống của người dân từng bước được nâng cao, văn hóa - xã hội ngày càng phát triển, quốc phòng - an ninh được giữ vững.

Xã Trung Nam phát triển kinh tế chủ yếu là nông nghiệp, trồng cây hoa màu, chăn nuôi và một số ngành nghề khác .....Nhìn chung kinh tế của vùng còn gặp nhiều khó khăn phụ thuộc chủ yếu vào nông nghiệp trong điều kiện chịu ảnh hưởng của thiên tai do đó trong những năm qua cùng với sự phát triển chung của toàn huyện, xã Trung Nam đã có nhiều chính sách đầu tư nhằm ưu tiên nhằm đẩy nhanh tốc độ phát triển KT –XH, từng bước hoàn thiện và đầu tư phát triển cơ sở vật chất, cơ sở hạ tầng nhằm đáp ứng quá trình đô thị hóa ngày càng cao của xã hội. Tuy nhiên trong quá trình đầu tư phát triển xã Trung Nam vẫn còn gặp nhiều khó khăn nhất định, một phần là cơ sở vật chất và hạ tầng chưa đồng bộ, nguồn vốn đầu tư hạn hẹp. Đến nay, nhiều diện tích đất trên địa bàn mặc dù đã được quy hoạch tổng thể trong quy hoạch nông thôn mới của địa phương nhưng do chưa quy hoạch chi tiết và một số khu vực đã có quy hoạch phân lô nhưng không còn phù hợp với tình hình hiện tại nên chưa có cơ sở để quản lý, đầu tư phát triển một cách đồng bộ và bền vững.

Hiện nay, trên địa bàn xã có nhiều khu vực có tiềm năng chưa được đầu tư và khai thác hiệu quả trong khi nhu cầu về đất ở cho người dân ngày càng cần thiết. Hơn nữa, quá trình đô thị hóa phát triển nhanh đòi hỏi quỹ đất ở tương đối lớn để đáp ứng nhu cầu về đất ở của người dân địa phương, hình thành các điểm dân cư văn minh, hiện đại, tạo động lực quan trọng phát triển kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, khai thác tiềm năng thế mạnh của địa phương cũng như phát

triển kinh tế xã hội của khu vực. Do đó, chủ trương lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư vùng Đồng Cát, thôn Nam Phú, xã Trung Nam, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị là phù hợp, nhằm khai thác tối đa thế mạnh của khu vực và phát triển kinh tế - xã hội của xã Trung Nam nói riêng và của huyện Vĩnh Linh nói chung.

### 1.2. Mục tiêu

- Quy hoạch phân lô đấu giá QSD đất nhằm khai thác quỹ đất trống trên địa bàn đáp ứng nhu cầu đất ở cho người dân trên địa bàn xã và các khu vực xung quanh.

- Cụ thể hóa nội dung quy hoạch tổng thể của quy hoạch chung xây dựng Nông thôn mới của xã.

- Xác lập quy hoạch, cải tạo phát triển bền vững cho khu vực nghiên cứu phù hợp với nhu cầu xây dựng trước mắt và lâu dài.

- Đáp ứng nhu cầu sử dụng đất ở trên địa bàn, đảm bảo ổn định môi trường sống cho người dân, làm cơ sở để các cơ quan quản lý và xây dựng theo quy hoạch.

- Góp phần khai thác sử dụng có hiệu quả về tiềm năng đất đai để phát triển kinh tế phù hợp với nhu cầu hiện tại cũng như định hướng phát triển lâu dài trong tương lai.

- Từng bước mở rộng và phát triển quỹ đất hợp lý nhằm thu hút đầu tư.

- Hạn chế tình trạng lấn chiếm đất công và sử dụng có hiệu quả các vùng đất nhỏ lẻ trên các thôn.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng, quản lý quỹ đất theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Phấn đấu tăng nguồn thu cho địa phương nhằm đầu tư CSHT phấn đấu đạt mức tăng trưởng kinh tế theo mục tiêu đề ra.

## II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

### 2.1. Các cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Xây dựng số: 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc Hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Căn cứ QCXDVN01:2008/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng";

- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 10/03/2017 hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

- Căn cứ Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/03/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 39/2017/QĐ-UNND ngày 26/12/2017 của UNND tỉnh Quảng Trị về quy định hạn mức giao đất ở, đất trồng cây, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, các nhân; công nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất có vườn, ao; diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và các trường hợp không được tách thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

- Căn cứ Quyết định số 4320/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND huyện Vĩnh Linh vê việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, dự toán và lập đồ án quy hoạch Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư vùng Đồng Cát, thôn Nam Phú, xã Trung Nam, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

**2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu**

- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Vĩnh Linh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030-2035.

- Các tài liệu liên quan khác.

**2.3. Các cơ sở bản đồ**

- Bản đồ địa chính xã Trung Nam.

# PHẦN THỨ HAI

# ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

## I. VỊ TRÍ VÀ ĐẶC ĐIỂM ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

**1.1.Ranh giới và phạm vi nghiên cứu**

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có diện tích S = 35.124,0m$^2$ Vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp trồng cây hàng năm.

+ Phía Tây: Giáp đất trồng cây hàng năm

+ Phía Nam: Giáp đất trồng cây hàng năm.

+ Phía Bắc: Giáp đất trồng cây hàng năm.

- Loại đất hiện trạng: Đất trồng cây hàng năm.

**1.2. Địa hình, địa mạo**

Khu vực nghiên cứu quy hoạch chi tiết có địa hình tương đối bằng phẳng, tuy nhiên thấp hơn đường về UBND xã Trung Nam khoảng 1-1,3m. Cấu trúc địa hình khá đồng nhất.

**1.3. Khí hậu, thuỷ văn**

Xã Trung Nam nằm trong vùng miền khí hậu nhiệt đới gió mùa, mùa hè có

gió Tây Nam khô nóng, gió mùa Đông Bắc ẩm ướt về mùa đông. Nền nhiệt tương đối cao, tổng nhiệt lượng cả năm trên dưới 9000 độ C.Nhiệt độ trung bình hàng năm hầu hết các vùng trong huyện khoảng 24 - 25 độ C,nhiệt độ cao nhất khoảng 35 độ C, có lúc lên đến 40 độ C, nhiệt độ thấp nhất khoảng 18 độ C.

### *1.3.1. Nhiệt độ*

Nền nhiệt bình quân cả năm tương đối cao (24,5$^0$C), nhiệt độ thấp nhất vào tháng 1 (16 - 19$^0$C); nhiệt độ cao nhất vào tháng 7 (33 - 36$^0$C), tổng lượng nhiệt cả năm khoảng 8.500 - 9.000$^0$C. Ngoài 2 mùa nóng lạnh, có thời kỳ nhiệt độ trung bình khoảng 20 - 26$^0$C, đó là thời kỳ chuyển tiếp mùa khí hậu. Trong thời gian chuyển tiếp từ nóng sang lạnh và ngược lại có hoạt động của gió chuyển mùa từ Bắc bán cầu gây ra mưa và mưa phùn. Sự giảm thấp nhiệt độ trong mùa lạnh do ảnh hưởng thâm nhập của gió mùa Đông Bắc gây nên những đợt lạnh có những ngày nhiệt độ xuống dưới 15$^0$C. Trong mùa nóng do ảnh hưởng của gió Tây khô nóng, nhiệt độ cao tuyệt đối của vùng có thể lên đến 40,4 - 41,4$^0$C.

Bảng 1: Phân bố nhiệt độ theo mùa

| Chỉ tiêu | Mùa lạnh | Mùa nóng |
|---|---|---|
| - Tháng theo mùa | XI - III | IV - X |
| - Nhiệt độ trung bình ($^0$C) | 19,2 - 22,5 | 25,1 - 28,8 |
| - Nhiệt độ trung bình tối thấp ($^0$C) | 16,8 - 17,7 | 22,4 - 25,9 |
| - Nhiệt độ trung bình tối cao ($^0$C) | 22,4 - 27,3 | 28,7 - 34,8 |
| - Biên độ nhiệt ngày đêm ($^0$C) | 5,2 - 7,3 | 6,0 - 9,1 |
| - Số ngày có nhiệt độ TB dưới 20$^0$C | 58 - 60 | |
| - Số ngày có nhiệt độ TB trên 25$^0$C | | 177 - 180 |
| - Nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối ($^0$C) | 9,8 | |
| - Nhiệt độ cao nhất tuyệt đối ($^0$C) | | 43,1 |

### *1.3.2. Chế độ mưa*

Hàng năm khu vực này nhận được một lượng mưa khá lớn, lượng mưa trung bình khoảng 2.600 – 2.700mm. Phân bố mưa quan hệ với chế độ hoàn lưu, có một mùa mưa tập trung và một mùa ít mưa. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 và chiếm khoảng 86% tổng lượng mưa hàng năm. Từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau là thời kỳ ít mưa, tổng lượng mưa thời kỳ này chiếm khoảng 14% tổng lượng mưa hàng năm.

Số ngày mưa trung bình năm là 150 ngày. Trong mùa mưa số ngày mưa càng nhiều (từ 50 - 70% số ngày trong tháng), có những cơn mưa có cường độ rất lớn, lượng mưa lớn nhất trong 24 giờ đạt đến 447mm.

### *1.3.3. Độ ẩm không khí*

Độ ẩm các tháng trong năm như sau:

Bảng 2: Độ ẩm không khí tương đối trung bình

| Tháng | 1 | 4 | 7 | 10 | Cả năm |
|---|---|---|---|---|---|
| Độ ẩm(%) | 87 | 83 | 74 | 84 | 82 |

Thời kỳ ẩm ướt nhất là từ tháng 1 đến tháng 3. Không khí ở trạng thái bảo hoà hơi nước và trời thường mưa nhỏ hay mưa phùn. Trong các tháng mùa hạ độ ẩm tương đối trung bình từ 78- 85% nhưng có thời điểm xuống đến 45% (từ tháng 4 đến tháng 8).

Trong một ngày đêm độ ẩm không khí tương đối giảm đột ngột vào lúc mặt trời mọc, đạt trị số thấp nhất vào lúc quá trưa, sau tăng dần. Về đêm độ ẩm không khí ít thay đổi và duy trì ở mức cao, thường đạt cực đại lúc 4 giờ sáng cho đến trước lúc mặt trời mọc.

Trong những tháng mùa nóng, vào những ngày ảnh hưởng của gió Tây Nam khô nóng, độ ẩm tương đối thấp nhất giảm xuống 28 - 32%.

Bảng 3: Độ ẩm không khí tương đối thấp nhất

| Tháng | 1 | 4 | 7 | 10 | Thời gian xảy ra cực trị |
|---|---|---|---|---|---|
| Độ ẩm(%) | 38 | 28 | 36 | 46 | (28%) tháng 4 |

Trong những tháng mùa Đông, tuy độ ẩm không khí trung bình lớn nhưng độ ẩm thấp nhất trong ngày có thể giảm xuống rất thấp do những đợt không khí cực đới khô tràn xuống phía Nam hoặc do chịu tác động của gió Tây Nam khô nóng hoạt động sớm.

Tại các vùng quy hoạch, tổng lượng bốc hơi trung bình năm vào khoảng 1.200-1.500mm, lượng bay hơi lớn nhất trong 24 giờ khoảng 24mm và thường xảy ra vào mùa hạ, vào những ngày có gió Tây Nam khô nóng mạnh. Trong các tháng mùa Đông lượng bay hơi thường nhỏ. Ngược lại mùa hè (tháng 5-9) lượng bay hơi chiếm 70-75% tổng lượng bay hơi cả năm.

Bảng 4: Khả năng bay hơi trung bình

| Thời gian (Tháng) | 1 | 4 | 7 | 10 | 1-7 | 8-12 | Cả năm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lượng bốc hơi (mm) | 51 | 73 | 136 | 51 | 628 | 464 | 1.092 |

Khu vực là nơi khô hạn, thời gian khô hạn trong năm là 6 tháng, khả năng khô hạn kéo dài từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, mạnh nhất vào tháng 6 tháng 7. Đây là vùng có chỉ số khô hạn lớn.

Bảng 5: Chỉ số ẩm ướt K và chỉ số khô hạn K’

| Thời gian | Cả năm | | Tháng 1 - 7 | | Tháng 8 - 12 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Các chỉ số | K | K’ | K | K’ | K | K’ |
| Đông Hà | 2,2 | 0,5 | 0,7 | 1,5 | 4,2 | 0,2 |

* Chỉ số khô hạn là tỷ số giữa khả năng bay hơi và lượng mưa.

* Chỉ số ẩm ướt là tỷ số giữa lượng mưa và khả năng bay hơi.

***1. 1.3.4. Bức xạ mặt trời - nắng - mây***

Nằm trong vành đai nhiệt đới Bắc bán cầu, cũng như cả nước, khu vực nghiên cứu được thừa hưởng một chế độ bức xạ dồi dào do độ cao mặt trời lớn và độ dài ngày thay đổi không nhiều.

- Lượng bức xạ thực tế bình quân năm: 126,17 Kcal/$cm^2$/tháng
- Cán cân bức xạ bình quân năm : 78,831 Kcal/$cm^2$/tháng
- Số giờ nắng trung bình năm : 1.840 giờ
- Tỷ suất nắng bình quân năm : 41%
- Lượng mây tổng quan bình quân (Tính theo 1/10 bầu trời): 8,0
- Lượng mây dưới trung bình (tính theo 1/10 bầu trời): 5,7

***1.3.5. Chế độ gió***

Vùng dự án chịu ảnh hưởng của gió Tây Nam khô nóng từ tháng 4 đến tháng 8 hàng năm. Gió Tây Nam khô nắng đã làm tăng đáng kể tính khắc nghiệt của thời kỳ khô hạn, làm tăng lượng bốc hơi, giảm độ ẩm không khí, góp phần gây cạn kiệt nguồn nước mặt, hạ thấp mặt nước ngầm và hạn chế lớn sự sinh trưởng của cây trồng, vật nuôi và cuộc sống của con người.

Số ngày trung bình có gió Tây Nam khô nóng: 51 ngày; Tốc độ gió Tây Nam mạnh nhất đã quan sát trong vòng 12 năm là 21 m/s; Nhiệt độ không khí cao nhất 43,1$^0$C; Độ ẩm không khí thấp nhất 28%.

Vào mùa Đông khoảng từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau hướng gió thịnh hành chủ yếu là hướng Đông và Đông Bắc gây ra mưa và lụt.

***1.3.6. Bão và lũ lụt***

Sự khắc nghiệt của chế độ khí hậu ở Quảng Trị nói riêng và khu vực Miền Trung nói chung càng trở nên khắc nghiệt hơn khi bên cạnh thời kỳ khô hạn gay gắt lại đến thời kỳ chịu ảnh hưởng của bão lụt nặng nề. Bão lụt thường xảy ra từ tháng 7 đến tháng 11 (chủ yếu tập trung từ tháng 8 đến tháng 10). Mùa bão lụt thường là mùa mưa, khi có bão thì mưa càng lớn gây xói mòn đất và sạt lở mạnh các công trình, đường sá.

## II. HIỆN TRẠNG KHU VỰC QUY HOẠCH

### 2.1. Hiện trạng dân cư

Hiện trạng trên khu đất nghiên cứu quy hoạch chủ yếu là đất hàng năm.

## 2.2. Hiện trạng sử dụng đất

Khu đất nghiên cứu khảo sát, lập quy hoạch có tổng diện tích là 3,73 ha tại vùng Đồng cát, thôn Nam Phú của xã Trung Nam. Khu vực nghiên cứu giáp đường giao thông liên thôn, liên xã. Hiện trạng sử dụng đất như sau:

Bảng hiện trạng sử dụng đất

| Stt | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | Tỷ lệ(%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Đất trồng cây hàng năm | BHK | 32745,00 | 93,23 |
| 2 | Đất giao thông | DGT | 2379,00 | 6,77 |
| | **Tổng** | | **35124,00** | **100,00** |

## 2.3. Hiện trạng quy hoạch - kiến trúc

Trong khu vực nghiên cứu hiện tại không có các công trình kiến trúc đặc biệt. Xung quanh là đất khu dân cư đã có, đường giao thông liên thôn mặt cắt trung bình 3-5m.

## 2.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

### *2.4.1. Hệ thống giao thông*

Trong các khu vực lập quy hoạch có tuyến đường liên thôn đi về UBND xã Trung Nam, mặt đường rộng trung bình 5m. Mặt đường chủ yếu là đường cấp phối.

### *2.4.2. Hệ thống cấp điện.*

Hiện trạng trong khu vực quy hoạch phân lô có tuyến điện 110kVA đi qua.

### *2.4.3. Hệ thống cấp nước.*

Trong khu vực nghiên cứu quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước.

### *2.4.4. Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường.*

- Trong các khu vực nghiên cứu quy hoạch hầu hết chưa có hệ thống thoát nước. Nước mặt chủ yếu thấm vào đất.

# III. ĐÁNH GIÁ CHUNG.

Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc UBND xã quản lý, tuy nhiên do điah hình thấp hơn tuyến đường liên xã nên san lấp mặt bằng nhiều.

Khu vực quy hoạch phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên các khu vực quy hoạch có đường giao thông nhỏ nên khi thực hiện xây dựng sẽ gặp khó khăn trong công tác thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

# PHẦN THỨ BA
# NỘI DUNG QUY HOẠCH CHI TIẾT

## I. TÍNH CHẤT VÀ QUY MÔ

### 1.1. Tính chất

Là khu dân cư mới được đầu tư cở hạ tầng đồng bộ.

### 1.2. Quy mô

- Quy mô dân số:

+ Khu dân cư  quy hoạch với quy mô 64 lô. Dân số khoảng 260 – 400 người.

- Quy mô đất đai:

+ Khu dân cư  quy hoạch có tổng diện tích phân lô 13.786,6$m^2$.

- Diện tích trung bình mỗi lô: 300m2/lô.

## II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dung QCVN:01-2021 về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Đất nhà ở có diện tích trung bình 25$m^2$/ người.

+ Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 5m2/ người.

+ Đất cây xanh công cộng: 2m2/ người.

+ Đất công cộng, dịch vụ: 5$m^2$/ người.

+ Tiêu chuẩn cấp nước: 100 lít/người/ngày đêm

+ Tiêu chuẩn cấp điện: 200 W/người.

## III. ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH

### 3.1. Nguyên tắc thiết kế:

Để đảm bảo tính chất, quy mô sử dụng đất phù hợp với địa hình, quy hoạch phải tuân thủ những nguyên tắc sau:

- Tôn trọng và phát huy những điểm mạnh của quy hoạch đã có và các khu dân cư hiện hữu, bên cạnh đó cần phải điều chỉnh những nhược điểm của những quy hoạch trước.

- Tuân thủ những vấn đề cơ bản trong quy hoạch như: Hướng tuyến, mặt cắt lộ giới của trục đường chính, đường khu vực liên quan đến khu vực dân cư.

- Kết hợp hiệu quả việc tổ chức không gian kiến trúc phù hợp với quy hoạch chung, điều kiện tự nhiên vốn có của khu vực, nhằm góp phần tạo lập một môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Giải pháp thiết kế và ý đồ quy hoạch phải đảm bảo sử dụng đất hợp lý các lô đất có diện tích phù hợp chức năng và tính chất của một công trình, tạo điều kiện để các công trình kiến trúc có khoảng lùi nhằm tổ chức giao thông thuận tiện.

### 3.2. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng quy hoạch sử dụng đất

| Stt | Loại đất | Ký hiệu | Diện tích (m2) | Tỷ lệ(%) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Đất phân lô đất ở mới | ONT | 13786,60 | 39,25 |
| 2 | Đất hành lang an toàn lưới điện | HLLĐ | 1908,00 | 5,43 |
| 3 | Đất giao thông | DGT | 19429,40 | 55,32 |
| | **Tổng** | | **35124,00** | **100,00** |

### 3.3. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc cảnh quan.

Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc và cảnh quan trong khu vực nhằm tạo một không gian sinh động, bộ mặt kiến trúc cảnh quan đẹp, thuận tiện, phù hợp với văn hoá địa phương, gắn liền với thiên nhiên, góp phân nâng cao đời sống văn hoá, tinh thần cho dân cư.

Với mục đích như trên, phương án thiết kế không gian quy hoạch, kiến trúc và cảnh quan như sau:

- Điểm nhấn chính của khu vực là các tuyến đường liên xã của khu vực quy hoạch, mặt chính các nhà chủ yếu hướng ra đường giao thông quy hoạch.

- Đối với khu nhà ở nông thôn khuyến khích thiết kế theo kiểu nhà ở hiện đại, phù hợp với không gian xung quanh, được thiết kế theo mẫu có hình thức kiến trúc bên ngoài thống nhất và được cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

### 3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

#### *3.4.1. Hệ thống giao thông*

Hệ thống giao thông trong khu vực quy hoạch được thiết kế trên nguyên tắc bảo đảm an toàn, hợp lý, liên hệ với bên ngoài thuận tiện. Kết cấu mặt đường là đường BTXM, chiều rộng đường quy hoạch bao gồm các mặt cắt rộng 23m, 15m và 13m. Cụ thể:

- Tuyến giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường liên xã nối từ thị trấn Hồ Xá đi về UBND xã Trung Nam.

+ Mặt cắt 1 – 1: Mặt cắt quy hoạch rộng 15m(4+7+4), chiều dài 318m, mặt đường 7m, vỉa hè 4,0mx2.

- Tuyến giao thông đối nội:

+ Tuyến đường phía sau khu dân cư quy hoạch.

+ Mặt cắt 1 – 1: Mặt cắt quy hoạch rộng 15m(4+7+4), chiều dài 318m, mặt đường 7m, vỉa hè 4,0mx2.

+ Mặt cắt 2 – 2: Gồm 3 tuyến nối từ đường liên xã đến tuyến đường quy hoạch rộng 15m. Mặt cắt quy hoạch rộng 13m(3+7+3), chiều dài mỗi tuyến 81m.

### *3.4.2. San nền*

Địa hình các khu vực quy hoạch thấp hơn tuyến đường liên xã khoảng 1-1,3m. Trên cơ sở tận dụng tối đa địa hình để hạn chế khối lượng đào đắp đồng thời đảm bảo hài hòa cos đường giao thông đã có và khu vực quy hoạch. Cụ thể:

Hướng dốc san nền từ phía Đông Bắc xuống phía Tây Nam khu vực. Cos cao độ thiết kế cao nhất tại phía Đông Bắc là 13,70 và cos thấp nhất tại phía Tây Nam là 11,76. Khối lượng đất đắp khoảng 51.800,0$m^3$.

Trước khi thực hiện công tác san nền phải đào bóc lớp đất phong hóa dày khoảng 20cm.

### *3.4.3. Hệ thống cấp nước.*

Nguồn nước cấp cho sinh hoạt chủ yếu là dùng nước giếng khoan.

### *3.4.4. Quy hoạch cấp điện*

Tại khu vực quy hoạch, xây dựng mới tuyến đường dây 0,4kV với tổng chiều dài L = 590m. Tuyến điện được bố trí dọc theo vỉa hè tuyến đường 15m. Nguồn cấp điện cho các khu vực dân cư mới được đấu nối từ TBA thị trấn Hồ Xá.

### *3.4.5. Hệ thống thoát nước chung.*

Thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch chủ yếu theo tự nhiên, toàn bộ nước mưa thoát ra khu vực ruộng xung quanh.

## 3.5. Đánh giá môi trường chiến lược

Trong đồ án này có thể xác định được một số nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường, để phân tích, đánh giá và xác định các vấn đề về môi trường đã hoặc chưa được giải quyết trong đồ án, làm cơ sở kiến nghị các giải pháp, biện pháp hạn chế giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực. Cụ thể các nguồn là:

- Các hoạt động xây dựng trong quá trình thực hiện dự án là một trong những nguồn gây ô nhiễm môi trường với cường độ và quy mô lớn .

- Các hoạt động trong quá trình dự án đi vào hoạt động nếu không được kiểm soát cũng là nguồn gây ô nhiễm môi trường và có thời gian kéo dài.

### *3.5.1. Trong quá trình thi công xây dựng:*

a) Đánh giá tác động:

- Nguồn gây ô nhiễm: có thể liệt kê các nguồn gây ô nhiễm chính trong quá trình thi công xây dựng như sau:

Các hoạt động và nguồn gây tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng có liên quan đến chất thải.

| TT | Các hoạt động | Nguồn gây tác động |
|---|---|---|
| | San lấp mặt bằng, gia cố nền | Xe ủi san lấp mặt bằng; Xe tải vận chuyển VLXD, phế |

| TT | Các hoạt động | Nguồn gây tác động |
|---|---|---|
| 1 | | thải xây dựng,… |
| 2 | Xây dựng nền, nhà ở, hệ thống giao thông, các hạng mục công trình của dự án | Xe tải vận chuyển VLXD, phế thải xây dựng,…<br>Quá trình thi công có gia nhiệt: cắt, hàn, đốt nóng chảy. |
| 3 | Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật | Xe tải vận chuyển VLXD, đất, cát, đá,…<br>Quá trình thi công có gia nhiệt: cắt, hàn, đốt nóng chảy. |
| 4 | Vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị phục vụ dự án. | Xe tải vận chuyển vật liệu XD, đất, cát, đá,… |
| 5 | Hoạt động dự trữ, bảo quản nhiên nguyên vật liệu phục vụ công trình | Các thùng chứa xăng dầu. |
| 6 | Sinh hoạt của công nhân | Sinh hoạt của công nhân trên công trường |

Các nguồn gây tác động môi trường không liên quan đến chất thải

| TT | Nguồn gây tác động |
|---|---|
| 1 | Quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng |
| 2 | Xói mòn, rửa trôi đất, cát khi mưa lớn |
| 3 | Biến đổi vi khí hậu |
| 4 | Sự tập trung lượng lớn công nhân gây ra xáo trộn đời sống xã hội địa phương |

- Đánh giá tác động: Các tác động môi trường chủ yếu và mức độ tác động của các hoạt động xây dựng đối với các thành phần môi trường ở khu vực trong ma trận sau:

| STT | Hoạt động của dự án | Các thành phần môi trường | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Đất | Nước mặt | Nước ngầm | Không khí | Tiếng ồn | Chất thải rắn | Sinh thái | Kinh tế-xã hội |
| Giai đoạn chuẩn bị mặt bằng và thi công xây dựng | | | | | | | | | |
| 1 | Thay đổi sử dụng đất | –– | –– | – | | | | – | –– |
| 2 | San nền, chuẩn bị mặt bằng | –– | –– | –– | –– | –– | –– | –– | |
| 3 | Xây dựng hệ thống cấp nước | – | | | | | – | | |
| 4 | Xây dựng hệ | – | | | | | – | | |

| STT | Hoạt động của dự án | Các thành phần môi trường | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Đất | Nước mặt | Nước ngầm | Không khí | Tiếng ồn | Chất thải rắn | Sinh thái | Kinh tế-xã hội |
| | thống xử lý và thoát nước | | | | | | | | |
| 5 | Phát triển hệ thống điện | | | | | | – | | ++ |
| 6 | Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở | + | + | | | + | | ++ | + |
| 7 | Quá trình vận chuyển nguyên vật liệu | –– | – | | –– | –– | –– | –– | –– |
| 8 | Quá trình thi công các hạng mục công trình | – | –– | – | –– | –– | – | - | |
| 9 | Sự nhập cư của công nhân xây dựng | – | – | | | | – | | – |

––: tác động tiêu cực lớn ++: tác động tích cực lớn

– : tác động tiêu cực trung bình + : tác động tích cực trung bình

Như vậy, trong quá trình thi công xây dựng, các tác động đến môi trường chủ yếu là tác động tiêu cực, đặc biệt là quá trình san nền chuẩn bị mặt bằng và vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng. Trong đó, môi trường đất, nước mặt, không khí là bị ảnh hưởng lớn nhất. Ngoài ra, giai đoạn này cũng phát sinh nhiều chất thải rắn.

b) Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm:

- 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 đã cũ, phát sinh nhiều khí thải và tiếng ồn lớn.

- Có biện pháp san nền 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 chở đi xử lý theo quy định.

***3.5.2. Trong quá trình sử dụng:***

a) Đánh giá tác động:

Các tác động môi trường chủ yếu và mức độ tác động trong quá trình sử dụng đối với các thành phần môi trường ở khu vực trong ma trận sau:

| STT | Hoạt động của dự án | Các thành phần môi trường | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Đất | Nước mặt | Nước ngầm | Không khí | Tiếng ồn | Chất thải rắn | Sinh thái | Kinh tế - xã hội |
| 1 | Sự gia tăng dân số | | | | | – | –– | | |
| 2 | Sự sử dụng các công trình mới | | ++ | + | ++ | + | | ++ | ++ |
| 3 | Hoạt động thương mại, sinh hoạt của nhân dân | | | | | | –– | | ++ |
| 4 | Hoạt động giao thông | | | | –– | –– | | | ++ |

Trong giai đoạn vận hành, các tác động đến môi trường chủ yếu là tích cực. Sự hoạt động của các công trình mới được xây dựng đem lại nhiều hiệu quả về môi trường và kinh tế - xã hội. Các công trình về cấp thoát nước sẽ cung cấp được nước sạch cho 100% hộ gia đình.

b) Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm:

Khi dự án đi vào hoạt động, các tác động đến môi trường chủ yếu là các tác động tích cực. Tuy nhiên cần có các biện pháp để hạn chế các tác động tiêu cực có thể phát sinh, ảnh hưởng đến môi trường:

- Rác thải được thu gom phân loại tại nguồn, tập kết tại các thùng rác quy định,

thu gom và mang đi hàng ngày bằng hệ thống thu gom rác thải của khu vực.

- Cần có giải pháp kiến trúc bên ngoài và bên trong công trình đối với những khu nhà gần đường giao thông chính để giảm tiếng ồn và khói bụi do phương tiện giao thông gây ra.

- Nghiêm cấm các phương tiện tham gia giao thông bấm còi bừa bãi trong khu vực, tránh làm ảnh hưởng đến cuộc sống người dân.

- Có giải pháp kĩ thuật kết hợp mỹ quan để làm giảm mức độ ô nhiễm của trạm bơm nước thải.

- Đối với các hộ sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất, sẽ có chính sách bồi thường giải phóng mặt bằng giải quyết hỗ trợ chuyển đổi nghề, tạo công ăn việc làm mới, ổn định đời sống.

***3.5.3 Các biện pháp khác:***

- Tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức và trách nhiệm về bảo vệ môi trường của người dân, người lao động trong khu vực dự án và lân cận dự án.

- Kiểm soát chất thải (nước thải, khí thải, tiếng ồn), đảm bảo tuân theo các QCVN về môi trường bằng cách bố trí các điểm quan trắc môi trường. Để có biện pháp xử lý kịp thời.

# PHẦN THỨ TƯ
# KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Việc lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư vùng Đồng Cát, thôn Nam Phú, xã Trung Nam, huyện Vĩnh Linh làm rõ việc phân bố đất đai, tạo dựng được không gian kiến trúc cảnh quan, phân bố hợp lý các khu chức năng, tổ chức hệ thống giao thông thuận tiện phù hợp và khai thác triệt để quỹ đất.

Đề nghị UBND huyện Vĩnh Linh sớm phê duyệt quy hoạch này để có cơ sở pháp lý thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch và thực hiện các bước lập dự án đầu tư xây dựng.

Nhiều vấn đề được đưa ra từ quy hoạch này dựa trên cơ sở thực tế phân tích khả thi. Nếu trong quá trình thực hiện xét thấy có vấn đề gì bất hợp lý tồn tại và nảy sinh để điều chỉnh cho phù hợp với thực tế ./.