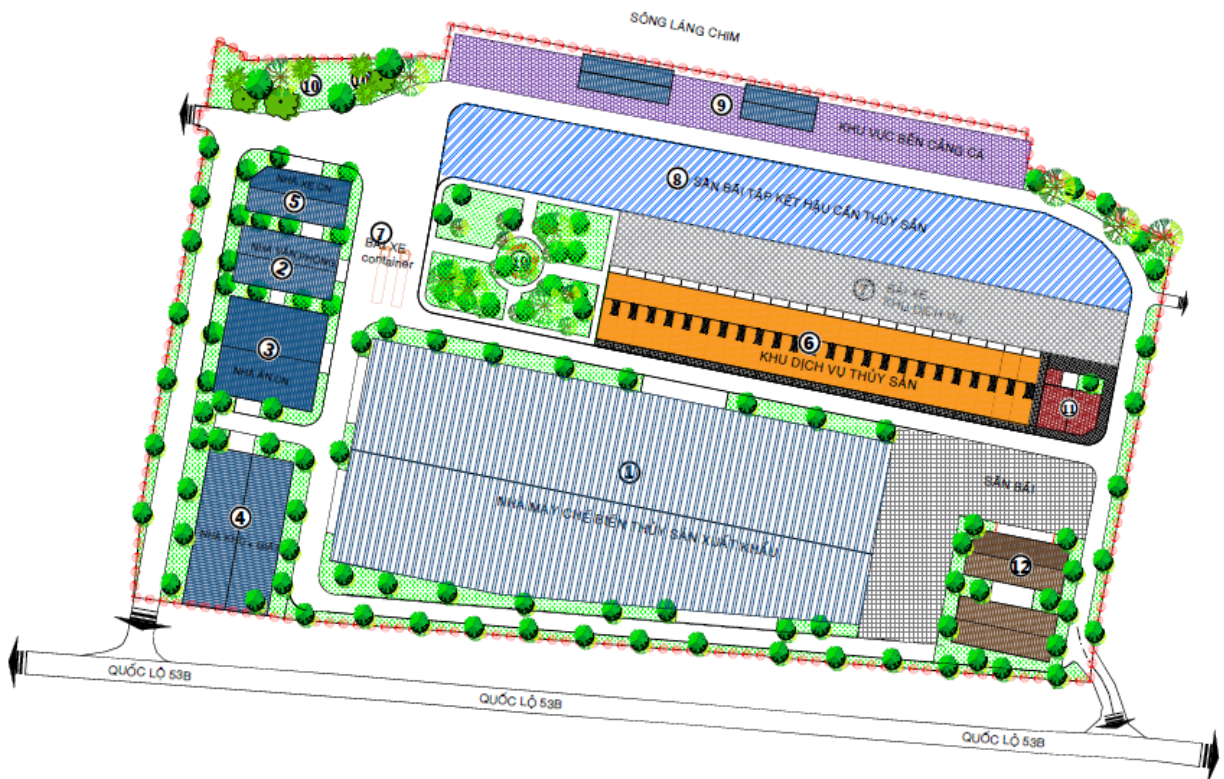


CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG**  
**KHU CẢNG CÁ LẮNG CHIM TL 1/500**  
(Phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá)

**ĐỊA ĐIỂM: KHÓM 30/4, PHƯỜNG 2, THỊ XÃ DUYÊN HẢI**  
**TỈNH TRÀ VINH**  
**QUY MÔ: 39.192M<sup>2</sup>**



**NĂM 2020**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP ĐỒ ÁN**  
**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG**  
**KHU CẢNG CÁ LÁNG CHIM TL 1/500**  
**(Phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá)**

**ĐỊA ĐIỂM: KHÓM 30/4, PHƯỜNG 2,**  
**THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH**

<b>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</b>	<b>UBND THỊ XÃ DUYÊN HẢI</b>
<b>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</b>	<b>PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THỊ XÃ DUYÊN HẢI</b>
<b>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP</b>	<b>BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ TRÀ VINH</b>
<b>Đơn vị tư vấn</b>	<b>C.TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XD ÂU LẠC</b>
<b>Chủ nhiệm thiết kế</b>	<b>Giám Đốc</b>
<b>KTS LÊ VĂN TẠ</b>	<b>PHẠM THỊ NHƯ Ý</b>

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG**  
**KHU CẢNG CÁ LÁNG CHIM TL 1/500**  
**(Phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá)**

**ĐỊA ĐIỂM: KHÓM 30/4, PHƯỜNG 2, THỊ XÃ DUYÊN HẢI**  
**TỈNH TRÀ VINH**

**CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN**

KTS. LÊ VĂN TẠI

**QUẢN LÝ KỸ THUẬT**

- QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC: Ths.KTS. NGUYỄN PHÚ NHUẬN  
KTS LÊ VĂN TẠI
- KỸ THUẬT HẠ TẦNG : Ths. KỸ MINH HÙNG

**CHỦ TRÌ BỘ MÔN**

- QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC : KTS. LÊ VĂN TẠI;  
KTS NGUYỄN PHÚ NHUẬN
- KỸ THUẬT HẠ TẦNG : Ths. KỸ MINH HÙNG
- ĐIỆN : Ks. TRẦN THỊ THANH THÚY

## MỤC LỤC

### **CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU CHUNG .....05**

- I. Lý do và sự cần thiết phải lập quy hoạch
- II. Vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch
- III. Tính chất, chức năng, mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án

### **CHƯƠNG II: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG .....9**

- I. Điều kiện tự nhiên
- II. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu vực lập quy hoạch
- III. Xác định các vấn đề liên quan cần được giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết

### **CHƯƠNG III: CƠ SỞ LẬP ĐỒ ÁN .....14**

- I. Các căn cứ lập quy hoạch
- II. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo NVQH đã phê duyệt

### **CHƯƠNG IV: GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KIẾN TRÚC .....18**

- I. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án
- II. Yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan
- III. Yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất
- IV. Quy hoạch sử dụng đất
- V. Xác định vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát.
- VI. Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể
- VII. Các yêu cầu về quản lý xây dựng
- VIII. Những hạng mục ưu tiên đầu tư, các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch

### **CHƯƠNG V: GIẢI PHÁP QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT....31**

- I. Quy hoạch giao thông
- II. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng
- III. Quy hoạch cấp nước
- IV. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
- V. Quy hoạch cấp điện
- VI. Quy hoạch thông tin liên lạc
- VII. Khái toán kinh phí đầu tư hệ thống HTKT và đề xuất giải pháp nguời vốn đầu tư
- VII. Đánh giá tác động môi trường chiến lược
- IX. Tổ chức thực hiện danh mục đồ án
- X. Kết luận, kiến nghị

### **PHẦN PHỤ LỤC:**

- Phụ lục 1: Các văn bản pháp lý liên quan,
- Phụ lục 2: Các bản vẽ A3 (thu nhỏ) kèm theo.

# CHƯƠNG I: GIỚI THIỆU CHUNG

- I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI LẬP QUY HOẠCH
- II. VỊ TRÍ, RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- III. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG, MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA  
ĐỒ ÁN

## **I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT PHẢI LẬP QUY HOẠCH:**

Cảng Cá Láng Chim tọa lạc tại khóm 30/4 phường 2 thị xã Duyên Hải, hiện tại Cảng cá Láng Chim do Ban quản lý Cảng cá thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn quản lý. Ngày 17/05/2019 Ủy ban Nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định số: 853/QĐ-UBND Về việc phê duyệt Đề án số 04/ĐA-BQLCC ngày 13/05/2019 của Ban Quản lý Cảng cá thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản (Cảng cá Láng Chim) Nhằm khai thác có hiệu quả hơn Cảng cá Láng Chim, theo định hướng của lãnh đạo UBND tỉnh hướng tới sẽ chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác có thời hạn tài sản (Cảng cá Láng chim) cho đơn vị mới quản lý, khai thác sử dụng.

Trong khu vực Cảng cá phần đất trong hàng rào với diện tích 39.192m<sup>2</sup> trước đây đã được đầu tư xây dựng nhiều hạng mục công trình như đường giao thông, hệ thống cấp điện; cấp thoát nước; nhà điều hành quản lý và các hạng mục phụ ... nhưng trong khu vực này chưa có lập quy hoạch chi tiết nên hướng tới để giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế tiến hành kêu gọi đầu tư tìm một đơn vị khác thực hiện việc quản lý, khai thác sử dụng thì việc xác định diện tích của từng loại đất cụ thể trong khu vực Cảng cá; xác định giá trị tài sản trên đất để làm cơ sở cho việc lập các thủ tục đấu giá quyền khai thác cơ sở hạ tầng cảng cá Láng Chim đúng theo quy định thì việc tiến hành lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Cảng cá Láng Chim là thật cần thiết.

## **II. VỊ TRÍ, RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:**

Khu đất lập quy hoạch nằm trong hàng rào khu Cảng cá Láng Chim thuộc khóm 30/4 phường 2 thị xã Duyên Hải, khu đất dự kiến lập quy hoạch có diện tích 39.192m<sup>2</sup>. Khu đất có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp: Sông Láng Chim ;
- +Phía Nam giáp : Phần đất ở của các hộ dân cặp Quốc lộ 53B
- +Phía Đông giáp: Phần đất nuôi trồng thủy hải sản của dân cặp sông Láng Chim.
- +Phía Tây giáp: Nhà máy sản xuất nước đá của dân

## **III. TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG, MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA ĐỀ ÁN:**

### **1. Tính chất - chức năng:**

- Là Khu cảng cá kết hợp với việc chế biến thủy hải sản xuất khẩu.

### **2. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:**

#### **2.1 Mục tiêu:**

- Xác định diện tích của từng loại đất cụ thể trong khu vực Cảng cá để làm cơ sở cho việc lập các thủ tục đấu giá quyền khai thác cơ sở hạ tầng Cảng cá Láng Chim đúng theo quy định.

- Chuẩn bị đất phục vụ nhu cầu đầu tư xây dựng các công trình trong khu Cảng cá Láng Chim.

- Chuẩn bị hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo cho nhu cầu hoạt động của Khu Cảng cá Láng Chim.

- Tăng hiệu quả sử dụng đất trên quan điểm bảo vệ môi trường sinh thái góp phần vào việc bổ sung hạ tầng xã hội; hạ tầng kỹ thuật, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

- Là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư xây dựng.

## **2.2. Nhiệm vụ:**

Để thực hiện được các mục tiêu trên, các nhiệm vụ chính của đồ án như sau:

- Nghiên cứu phương hướng và giải pháp về sử dụng đất đai, giải pháp bố trí các công trình dịch vụ cảng, các công trình nhà xưởng chế biến thủy hải sản xuất khẩu, giải pháp quy hoạch kiến trúc, giải pháp không gian cụ thể cho khu vực chức năng, đưa ra các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu cần đạt được.

- Nghiên cứu đề xuất giải pháp quy hoạch xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với quá trình xây dựng các công trình kiến trúc trong khu quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật làm căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch, xác định diện tích của từng loại đất cụ thể trong khu vực Cảng cá, để làm cơ sở cho việc lập các thủ tục đấu giá quyền khai thác cơ sở hạ tầng Cảng cá Láng Chim đúng theo quy định.

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

## **3. Các căn cứ pháp lý:**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

- 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;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

- Quy chuẩn Việt Nam số: 01/2019/BXD về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn Việt Nam số 07/2016/BXD của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia – các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Quyết định số 1336/QĐ-UBND ngày 15/8/2014 của UBND tỉnh Trà Vinh V/v phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Trà Vinh đến năm 2030;

- Quyết định số 1513/QĐ-TTg ngày 05/09/2011 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế định An tỉnh Trà Vinh đến năm 2030.

- Quyết định 15/2018/QĐ-UBND ngày 08/05/2018 quyết định của UBND tỉnh Trà Vinh V/v ban hành Quy định phân cấp thực hiện công tác quản lý nhà nước ngành xây dựng trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

- Công văn số 3745/UBND-CNXD ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh V/v lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu Cảng cá Láng Chim (phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá) Tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số: 853/QĐ-UBND, ngày 17/05/2019 Quyết định của UBND tỉnh Trà Vinh Về việc phê duyệt Đề án số 04/ĐA-BQLCC ngày 13/05/2019 của Ban Quản lý Cảng cá thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản có thời hạn (cảng cá Láng Chim).

- Quyết định số: 1095/QĐ-UBND, ngày 15/06/2020 Quyết định của UBND thị xã Duyên hải Về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Cảng cá Láng Chim (phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá) tỷ lệ 1/500.

- Các văn bản liên quan khác.

#### **4. Các nguồn tài liệu, số liệu:**

- Quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2020 thị xã Duyên Hải đã phê duyệt;
- Và các nguồn tài liệu số liệu khác có liên quan đến công tác lập quy hoạch.

#### **5. Các cơ sở bản đồ:**

- Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình, do cơ quan chuyên môn lập;
- Các bản đồ quy hoạch chung Khu Kinh tế Định An;
- Đồ án quy hoạch chung thị xã Duyên Hải lên đô thị loại IV.
- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường 2 thị xã Duyên Hải.



# CHƯƠNG II: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

- I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN
- II. PHÂN TÍCH VÀ ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH
- III. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN CẦN ĐƯỢC GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN

## **I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:**

### **1. Địa hình – địa mạo:**

- Khu đất quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, là Khu cảng cá Láng Chim hiện hữu, trong khu đất hiện tại có một số công trình như: bến cảng; đường nội bộ và đường giao thông tỉnh lộ 913 cũ đi qua khu vực; nhà quản lý; trạm Biên phòng; nhà ở của các hộ dân .... phần lớn phần đất còn lại là đất trống chưa sử dụng, cỏ dại và cây bụi rậm mọc um tùm.

- Hiện trạng cao độ trung bình trong khu vực từ +1,81 đến +2.25m cao độ tim đường Quốc lộ 53B mới xây dựng đi gần khu vực quy hoạch là +2,50m.

### **2. Khí hậu:**

- Khu vực lập quy hoạch thuộc phường 2 thị xã Duyên Hải nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, có nền nhiệt độ cao đều quanh năm, ít gió bão và không có mùa đông lạnh. Khí hậu tỉnh Trà Vinh nói chung và khu vực cảng cá Láng Chim thuộc phường 2 thị xã Duyên Hải nói riêng mang đặc thù khí hậu nhiệt đới gió mùa không đồng nhất với các đặc điểm sau:

- Có cấu trúc đa dạng về mùa.

- Nhiệt độ: Cao và tương đối ổn định, dao động nhiệt giữa các ngày và các tháng không lớn.

+ Nhiệt độ trung bình : 27<sup>0</sup>C

+ Tháng có nhiệt độ cao nhất là tháng 4 : 28<sup>0</sup>C

+ Tháng có nhiệt độ thấp nhất là tháng 1: 25,4<sup>0</sup>C

+ Nhiệt độ cao nhất : 38<sup>0</sup>C

+ Nhiệt độ thấp nhất : 15<sup>0</sup>C

- Lượng mưa: Khu vực quy hoạch nằm trong vùng khí hậu khô nhưng chịu ảnh hưởng gió thổi từ biển vào nên độ ẩm không khí ở mức trung bình.

+ Ẩm độ bình quân : 82%.

+ Cao nhất vào tháng 8, 9,10 : 92%.

+ Thấp nhất vào tháng 3, 4, 5 : 75%.

- Lượng bốc hơi: lượng bốc hơi khá lớn, cả năm là 1.350 mm, trung bình khoảng 3,7 mm/ngày.

### **3. Thủy văn:**

Khu vực lập quy hoạch nằm cặp sông sông Láng Chim. Về thủy văn khu đất chịu ảnh hưởng trực tiếp của thủy triều lên xuống từ sông Láng Chim.

### **4. Địa chất thủy văn, địa chất công trình:**

- Khu quy hoạch có cấu tạo nền đất là phù sa; thành phần chủ yếu là thịt; đất sét pha; sức chịu nén của nền đất thay đổi từ 1,2 đến 1,4 kg/cm<sup>2</sup>.

- Mực nước ngầm cách mặt đất từ 0,5m đến 1.2m.

### **5. Cảnh quan thiên nhiên:**

- Khu vực lập quy hoạch là khu cảng cá Láng Chim hiện tại khu đất này do Ban Quản lý Cảng cá thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn quản lý và khai thác, như đã trình bày ở trên trong quy hoạch ngoài các công trình như nhà quản lý, trạm biên phòng, các nhà ở của dân...phần lớn đất còn lại là đất trống chưa sử dụng, cây bụi rậm và cỏ dại mọc kín, khu vực lập quy hoạch không có giá trị gì về cảnh quan thiên nhiên.

## **II. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ CÁC ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:**

### **1. Hiện trạng kiến trúc:**

- Công trình công cộng: Trong khu vực lập quy hoạch hiện tại có nhà làm việc của Ban Quản lý Cảng cá; Trạm Biên phòng với nhà trệt, chất lượng kiến trúc đã xuống cấp.

- Nhà ở: Trong khu vực lập quy hoạch có 15 căn nhà ở của dân, được biết các căn nhà này do Ban Quản lý cảng cá cho người dân xây dựng để kinh doanh các dịch vụ có liên quan đến hậu cần Cảng cá. Ngoài ra trong khu vực còn có một cơ sở sản xuất nước mắm, một đài nước dùng để chứa nước bơm từ giếng khoan tại khu vực lên để sử dụng.

Nhìn chung các công trình công cộng cũng như công trình nhà ở trong khu vực đều là nhà trệt, nhà tạm phần lớn đã xuống cấp.

### **2. Hiện trạng sử dụng đất:**

- Toàn bộ khu vực lập quy hoạch là Khu cảng cá Láng Chim hiện tại do Ban Quản lý Cảng cá thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn quản lý sử dụng.

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

<b>STT</b>	<b>LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TỶ LỆ (%)</b>
1	Đất xây dựng cảng cá	1.944,00	4,96%
2	Đất xây dựng nhà ở	2.297,00	5,86%
3	Đất xây dựng công trình công cộng	1.896,00	4,83%
4	Đất giao thông	11.735,00	29,94%
5	Đất sân bãi	2.505,00	6,39%
6	Đất trống chưa sử dụng	18.815,00	48,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>39.192,00</b>	<b>100%</b>

### **3. Hiện trạng giao thông:**

- Tỉnh lộ 913 cũ đi qua khu vực quy hoạch đến phà Láng Chim, nay đã xây dựng tuyến mới Quốc lộ 53B đi qua Cầu Láng Chim cách khu đất quy hoạch khoảng 16m, ngoài khu vực quy hoạch sau này sẽ là tuyến giao thông đối ngoại của khu đất quy hoạch. Tỉnh lộ 913 cũ trở thành đường nội bộ trong khu vực mặt đường hiện tại bằng đá dăm.

- Các tuyến giao thông nội bộ trong khu vực mặt đường bê tông nhựa nguội rộng từ 7m đến 8m.

### **4. Hiện trạng cấp thoát nước:**

- Hiện trạng cấp nước: Trong khu vực lập quy hoạch đã có hệ thống cấp nước sinh hoạt của trạm cấp nước sinh hoạt nông thôn cung cấp cho khu vực quy hoạch. Ngoài ra trong khu vực quy hoạch còn có đài nước khoảng 60m<sup>3</sup> sử dụng nguồn nước từ giếng khoan trong khu vực bơm lên đài để sử dụng.

- Hiện trạng thoát nước: Địa hình khu đất tương đối bằng phẳng, trong khu vực chưa có hệ thống thoát nước mưa; nước thải. Nước mưa, nước thải trong khu vực chủ yếu tự thấm, thoát tự nhiên xuống sông Láng Chim

### **5. Hiện trạng cấp điện; thông tin liên lạc:**

- Đã có đường dây trung thế 22KV đi qua khu vực lập quy hoạch, Ban quản lý Cảng cá đã có trạm hạ thế để sử dụng cho khu vực.

- Hiện trạng khu vực lập quy hoạch đã có hệ thống thông tin liên lạc cố định cũng như mạng Internet.

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

Rác thải sinh hoạt, rác thải do ngư dân thải ra trong phân loại thủy sản... trong khu vực lập quy hoạch được tập kết trong các thùng rác, xe thu gom rác của thị xã sẽ thu gom rác đem về khu xử rác.

Môi trường không khí bị ô nhiễm do bà con ngư dân và các hộ trong khu vực phơi tôm cá.

#### **\* Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên và hiện trạng khu đất lập quy hoạch:**

Với điều kiện tự nhiên; hiện trạng sử dụng đất cũng như hiện trạng hạ tầng kỹ thuật của khu đất như đã nêu trên, khu đất lập quy hoạch phù hợp cho việc đầu tư xây dựng thành Khu Cảng cá phục vụ nhu cầu buôn bán các nguồn thủy hải sản mà bà con ngư dân đánh bắt được; phục vụ nhu cầu hậu cần cho bà con ngư dân ra khơi đánh bắt, khu đất lập quy hoạch cũng phù hợp cho việc đầu tư xây dựng nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu với nguồn nguyên liệu đầu vào được cung cấp từ ngư dân đánh bắt; nuôi trồng tại khu vực.

### **III. XÁC ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN CẦN ĐƯỢC GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT:**

Theo định hướng của nhà đầu tư sẽ đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục công trình trong khu Cảng cá Láng Chim, đảm bảo đủ điều kiện để đơn vị được giao

quản lý cảng tổ chức quản lý và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của một Cảng cá. Đồng thời theo dự kiến của nhà đầu tư sẽ xây dựng Nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu trong khu vực để thu mua và chế biến nguồn nguyên liệu thủy hải sản của bà con ngư dân đánh bắt và nuôi trồng trong khu vực để chế biến phục vụ tiêu dùng và xuất khẩu.

Để thực hiện tốt các chức năng nêu trên đồ án cần giải quyết các vấn đề như sau:

- Cần nghiên cứu đề xuất các giải pháp quy hoạch, kiến trúc; các giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu hoạt động của một Cảng cá cũng như đảm bảo nhu cầu hoạt động của Nhà máy chế biến thủy hải sản xuất khẩu.

- Đề xuất được các giải pháp tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan trên mặt đất và không gian xây dựng ngầm.

- Xác định được tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực lập quy hoạch.

- Đề xuất được các nội dung về quy hoạch sử dụng đất, bao gồm: xác định diện tích, mật độ xây dựng và chiều cao công trình cho từng lô đất; xác định quy mô các công trình ngầm.

- Đề xuất được các giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm giao thông; cấp điện; cấp thoát nước; thông tin liên lạc; đánh giá tác động môi trường...

# CHƯƠNG III: CƠ SỞ LẬP ĐỒ ÁN

I. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.

II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT THEO NHIỆM VỤ QUY HOẠCH ĐÃ  
PHÊ DUYỆT

## **I. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:**

### **1. Các căn cứ pháp lý:**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- 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;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
- Quy chuẩn Việt Nam số: 01/2008/BXD về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn Việt Nam số 07/2016/BXD của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia – các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Quyết định số 1336/QĐ-UBND ngày 15/8/2014 của UBND tỉnh Trà Vinh V/v phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Trà Vinh đến năm 2030;
- Quyết định số 1513/QĐ-TTg ngày 05/09/2011 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế định An tỉnh Trà Vinh đến năm 2030.
- Quyết định 15/2018/QĐ-UBND ngày 08/05/2018 Quyết định của UBND tỉnh Trà Vinh V/v ban hành Quy định phân cấp thực hiện công tác quản lý nhà nước ngành xây dựng trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.
- Công văn số 3745/UBND-CNXD ngày 04/10/2019 của UBND tỉnh Trà Vinh V/v lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu Cảng cá Láng Chim (phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá) Tỷ lệ 1/500.
- Quyết định số: 853/QĐ-UBND, ngày 17/05/2019 Quyết định của UBND tỉnh Trà Vinh Về việc phê duyệt Đề án số 04/ĐA-BQLCC ngày 13/05/2019 của Ban Quản lý Cảng cá thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản có thời hạn (cảng cá Láng Chim)
- **Quyết định số: 1095/QĐ-UBND, ngày 15/06/2020 Quyết định của UBND thị xã Duyên Hải Về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Cảng cá Láng Chim (phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá) tỷ lệ 1/500**
- Các văn bản liên quan khác.

### **2. Các nguồn tài liệu, số liệu:**

- Quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm 2020 thị xã Duyên Hải đã phê duyệt;
- Và các nguồn tài liệu số liệu khác có liên quan đến công tác lập quy hoạch.

### **3. Các cơ sở bản đồ:**

- Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình, do cơ quan chuyên môn lập;
- Các bản đồ quy hoạch chung Khu Kinh tế Định An;
- Đồ án quy hoạch chung thị xã Duyên Hải lên đô thị loại IV.

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường 2 thị xã Duyên Hải

## II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT THEO NHIỆM VỤ QUY HOẠCH ĐÃ PHÊ DUYỆT:

Theo nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số: 1095/QĐ-UBND, ngày 15/06/2020 Quyết định của UBND thị xã Duyên hải Về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Cảng cá Láng Chim (phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá) tỷ lệ 1/500, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu cảng cá Láng Chim như sau:

### 1. Cơ cấu sử dụng đất:

**Tổng diện tích khu đất: khoảng 39.192 m<sup>2</sup> trong đó:**

#### BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Tên lô đất	Loại đất	Quy mô (m <sup>2</sup> ) (bố trí trong đồ án)	Tỷ lệ (% trong đồ án)
1	NX	Đất nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu	11.717	29,896%
2	VP	Đất xây dựng văn phòng	688	1,755%
3	NACN	Đất xây dựng nhà ăn công nhân	1.204	3,072%
4	KG	Đất xây dựng nhà kho + giặt	1.623	4,414%
5	NXCN	Đất khu nhà xe công nhân	678	1,730%
6	DV	Đất khu dịch vụ thủy sản	2.694	6,874%
7	GT	Đất giao thông + bãi xe Container; bãi xe khu dịch vụ	6.496	16,575%
8	SB	Sân bãi tập kết hậu cần HS	3.871	9,877%
9	CC	Đất khu bến cảng	2.398	6,119%
10	CX	Đất cây xanh	4.021	10,260%
11	QL	Đất xây dựng nhà quản lý cảng cá, Biên phòng...	409	1,044%
12	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.317	3,360%
13	BX	Đất bãi đậu xe khu DV thủy sản	2.076	5,297%
<b>Tổng</b>			<b>39.192</b>	<b>100,000%</b>

### 2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng toàn khu: Tối đa 60% (Theo quy hoạch quy hoạch phân khu phường 2 thị xã Duyên Hải tỷ lệ 1/2.000) các khu chức năng xây dựng công trình công cộng, công trình dịch vụ mật độ xây dựng tối đa 80%; Khu đất bến cảng mật độ



xây dựng tối đa 30%; các công trình nhà xưởng mật độ xây dựng thuần tối đa 70%;  
khu công viên cây xanh tối đa 5%;

- Hệ số sử dụng đất toàn khu : 0,6 – 2,5
- Tầng cao : 1 - 3 tầng.
- Số người dự kiến : 1.500 người.

### **3. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật dự kiến:**

Tuân thủ theo QCVN 07:2016/BXD về “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. (Có tham khảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD). Cụ thể:

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.000 – 1.500 kWh/người.năm;  
: Nhà xưởng sản xuất 200kw/ha
- Chỉ tiêu cấp nước : 80 - 100 L/người.ngđ;  
: Cấp nước cho nhà xưởng sản xuất: 20m<sup>3</sup>/ha.
- Chỉ tiêu thoát nước : >80% chỉ tiêu cấp nước;
- Thông tin liên lạc : Đảm bảo hệ thống thông tin liên lạc hữu tuyến, vô tuyến cũng như mạng Internet cho toàn khu vực lập quy hoạch.
- Rác thải sinh hoạt : 0,8 – 0,9 kg/người.ngđ.
- Rác thải xưởng sản xuất: 3tấn/ha

# CHƯƠNG IV: GIẢI PHÁP QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

- I. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN
- II. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN
- III. YÊU CẦU VỀ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT.
- IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT
- V. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ VÀ QUY ĐỊNH CÁC KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT.
- VI. QUY ĐỊNH HOẶC ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH CỤ THỂ.
- VII. CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG
- VIII. NHỮNG HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, CÁC VẤN ĐỀ VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THEO QUY HOẠCH.

## I. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN:

Các chỉ tiêu áp dụng cho đồ án được xác định trên cơ sở tuân thủ theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu cảng cá Láng Chim đã được phê duyệt tại Quyết định số: 1095/QĐ-UBND, ngày 15/06/2020 Quyết định của UBND thị xã Duyên Hải Về việc phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Cảng cá Láng Chim (phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá) tỷ lệ 1/500 và các quy phạm, quy chuẩn hiện hành. Theo đó, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu cảng cá Láng Chim dự kiến như sau:

### 1. Cơ cấu sử dụng đất áp dụng trong đồ án quy hoạch:

**Tổng diện tích khu đất: khoảng 39.192 m<sup>2</sup> trong đó:**

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Tên lô đất	Loại đất	Quy mô (m <sup>2</sup> ) (bố trí trong đồ án)	Tỷ lệ (% trong đồ án)
1	NX	Đất nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu	11.717	29,896%
2	VP	Đất xây dựng văn phòng	688	1,755%
3	NACN	Đất xây dựng nhà ăn công nhân	1.204	3,072%
4	KG	Đất xây dựng nhà kho + giặt	1.623	4,414%
5	NXCN	Đất khu nhà xe công nhân	678	1,730%
6	DV	Đất khu dịch vụ thủy sản	2.694	6,874%
7	GT	Đất giao thông + bãi xe Container; bãi xe khu dịch vụ	6.496	16,575%
8	SB	Sân bãi tập kết hậu cần HS	3.871	9,877%
9	CC	Đất khu bến cảng	2.398	6,119%
10	CX	Đất cây xanh	4.021	10,260%
11	QL	Đất xây dựng nhà quản lý Cảng cá, Biên phòng...	409	1,044%
12	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.317	3,360%
13	BX	Đất bãi đậu xe khu DV thủy sản	2.076	5,297%
<b>Tổng</b>			<b>39.192</b>	<b>100,000%</b>

### 2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng toàn khu: Tối đa 60% (Theo quy hoạch phân khu phường 2 thị xã Duyên Hải tỷ lệ 1/2.000) các khu chức năng xây dựng công trình công cộng, công trình dịch vụ mật độ xây dựng tối đa 80%; Khu đất bến cảng mật độ xây dựng tối đa 30%; các công trình nhà xưởng mật độ xây dựng thuần tối đa 70%; khu công viên cây xanh tối đa 5%;

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 0,6 – 2,5
- Tầng cao : 1 - 3 tầng.
- Số người dự kiến : 1.500 người.

### 3. Các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật từng khu:

**- Khu đất xây dựng Nhà xưởng sản xuất thủy sản xuất khẩu ký hiệu : NX**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 70%;
- + Chiều cao tối đa: 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,7
- + Dân số dự kiến : 1.000 người.
- + Diện tích khu đất 11.717m<sup>2</sup>.

**- Đất xây dựng Nhà văn phòng xưởng sản xuất ký hiệu: VP**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 80%;
- + Chiều cao tối đa: 1 đến 3 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4
- + Dân số dự kiến : 50 người.
- + Diện tích khu đất : 688m<sup>2</sup>

**- Đất xây dựng Nhà ăn công nhân ký hiệu: NACN**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 80%;
- + Chiều cao tối đa: 1 đến 2 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6
- + Dân số dự kiến : 300 người.
- + Diện tích khu đất: 1.204m<sup>2</sup>

**- Đất xây dựng Nhà kho + giặt ký hiệu: KG**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 80%;
- + Chiều cao tối đa: 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8
- + Dân số dự kiến : 50 người.
- + Diện tích khu đất: 1.623m<sup>2</sup>.

**- Đất xây dựng Nhà xe công nhân ký hiệu: NXCN**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 80%;
- + Chiều cao tối đa: 1 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0.8
- + Diện tích khu đất: 678m<sup>2</sup>.

**- Đất xây dựng Khu dịch vụ ký hiệu: DV**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 80%;
- + Chiều cao tối đa: 1-3 tầng
- + Dân số dự kiến 100 người.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8-2,4
- + Diện tích khu đất: 2.694m<sup>2</sup>.

**- Đất xây dựng Bãi xe Khu dịch vụ ký hiệu: BX**

- + Mật độ xây dựng: 0%;
- + Chiều cao tối đa: không xây dựng trên phần đất này.
- + Diện tích khu đất: 2.076m<sup>2</sup>.

**- Đất xây dựng Sân bãi tập kết hậu cần ký hiệu: SB**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 0%;
- + Diện tích khu đất: 3.871m<sup>2</sup>.

**- Đất xây dựng Cảng cá ký hiệu: CC**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 30%;
- + Chiều cao tối đa: 1 tầng.
- + Dân số dự kiến 100 người.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,3
- + Diện tích khu đất: 2.398m<sup>2</sup>.

**- Đất cây xanh công viên ký hiệu: CX**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 5%;
- + Chiều cao tối đa: 01 tầng dạng Kiost.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05
- + Diện tích đất cây xanh: 4.021m<sup>2</sup>

**- Đất xây dựng Nhà Quản lý Cảng cá ký hiệu: QL**

- + Mật độ xây dựng: tối đa 80%;
- + Chiều cao tối đa: 1-3 tầng.
- + Dân số dự kiến 10 người.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8-2,4
- + Diện tích khu đất: 409m<sup>2</sup>.

**- Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật ký hiệu: KT**

- + Mật độ xây dựng: xây dựng các công trình hạ tầng theo nhu cầu sử dụng;
- + Chiều cao tối đa: Công trình hạ tầng kỹ thuật.

+ Diện tích khu đất: 1.317m<sup>2</sup>.

#### **4. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật dự kiến:**

Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN số 01:2019/BXD; QCVN 07:2016/BXD về “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia - Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cụ thể:

Chỉ tiêu cấp điện : 1.000 – 1.500 kWh/người.năm;

: Nhà xưởng sản xuất 200kw/ha

Chỉ tiêu cấp nước : 80 - 100 L/người.ngđ;

: Cấp nước cho nhà xưởng sản xuất: 20m<sup>3</sup>/ha.

Chỉ tiêu thoát nước : >80% chỉ tiêu cấp nước;

Thông tin liên lạc : Đảm bảo hệ thống thông tin liên lạc hữu tuyến, vô tuyến cũng như mạng internet cho toàn khu vực lập quy hoạch.

Rác thải sinh hoạt : 0,8 – 0,9 kg/người.ngđ.

Rác thải xưởng sản xuất: 3tấn/ha

*Ngoài ra các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật khu quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, quy định hiện hành của nhà nước.*

*(Nhìn chung các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đề án tuân thủ theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã được phê duyệt trong nhiệm vụ quy hoạch theo Quyết định số: 1095/QĐ-UBND, ngày 15/06/2020 Quyết định của UBND thị xã Duyên hải Về việc phê duyệt Nhiệm vụ đề án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Cảng cá Láng Chim (phần diện tích đất trong hàng rào Cảng cá) tỷ lệ 1/500.)*

## **II. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:**

- Đảm bảo quy chuẩn quy phạm của Nhà nước về thiết kế Quy hoạch.

- Tổ chức không gian phù hợp với từng khu chức năng như khu Cảng; khu dịch vụ hậu cần; khu nhà xưởng sản xuất chế biến thủy sản xuất khẩu... Tận dụng địa hình tự nhiên, tận dụng hiện trạng bến Cảng để tổ chức không gian cho phù hợp với chức năng là một Cảng cá kết hợp sản xuất, chế biến mặt hàng thủy sản phục vụ tiêu dùng và xuất khẩu.

- Các công trình xây dựng về hình thức kiến trúc cũng như sử dụng vật liệu, màu sắc phải hòa hợp cùng cảnh quan thiên nhiên chung của khu vực; hình thức kiến trúc phù hợp với kiến trúc cảng, bến cảng; kiến trúc nhà xưởng sản xuất ... Bố trí hệ thống kỹ thuật đạt hiệu quả sử dụng thẩm mỹ.

- Xác định được các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch các hướng, tầm nhìn chính.

- Xác định được chiều cao xây dựng, khoảng lùi công trình mật độ xây dựng...trên từng lô đất một cách hợp lý nhằm tạo hiệu quả mặt đứng.

### **1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:**

Là Khu cảng cá kết hợp chức năng sản xuất, chế biến thủy sản phục vụ tiêu dùng và xuất khẩu; bố cục không gian kiến trúc được chia làm ba khu chức năng chính như sau:

- Khu chức năng Cảng cá được giới hạn từ đường nội bộ nằm giữa khu đất theo hướng Đông - Tây trở ra bên cảng bố trí các công trình như: Bến cảng; sân bãi tập kết hậu cần thủy sản; bãi đậu xe khu dịch vụ thủy sản; khu dịch vụ thủy sản; nhà quản lý cảng; cây xanh...

- Khu chức năng Nhà xưởng sản xuất: Giới hạn từ đường nội bộ nằm giữa khu đất đến hàng rào phía Nam, bố trí Nhà xưởng sản xuất thủy sản xuất khẩu, đất hạ tầng kỹ thuật.

- Khu chức năng Văn phòng và hậu cần sản xuất: Nằm cặp hàng rào phía Tây khu đất. Khu này bố trí các công trình nhà xe công nhân; nhà văn phòng; nhà ăn công nhân; nhà kho, nhà giặt.

## **2. Trục không gian chủ đạo:**

- Trục không gian chủ đạo được xác định là trục giao thông từ Quốc lộ 53B vào cổng chính đi vào nối với tỉnh lộ 913 cũ đi qua khu vực quy hoạch. Trên trục này tập trung các công trình chính của khu quy hoạch như: Nhà Văn phòng; nhà ăn; nhà kho giặt; khu Dịch vụ thủy sản; nhà Quản lý và khu Bến cảng. Các công trình này sẽ tạo nên trục cảnh quan chính của khu đất lập quy hoạch.

## **3. Các công trình điểm nhấn:**

- Cổng chính; Nhà Xưởng sản xuất; nhà Quản lý; nhà Văn phòng... là những công trình điểm nhấn của khu quy hoạch. Các công trình này cần có hình dáng kiến trúc đặc sắc, phù hợp với công năng; phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, hòa hợp với thiên nhiên.

- Tất cả những công trình công cộng trên tạo thành các điểm thu hút về cảnh quan kiến trúc và không gian kiến trúc của khu vực quy hoạch.

## **4. Các không gian mở, công viên cây xanh, vườn hoa:**

- Không gian trồng nằm giữa bến cảng và Khu dịch vụ Cảng kết hợp với khu cây xanh liền kề với khu Dịch vụ là không gian mở của khu vực, tạo tầm nhìn cho khu Bến cảng; khu Dịch vụ ...

- Các công trình nằm trên trục không gian chủ đạo theo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu có mật độ xây dựng, chiều cao xây dựng theo quy định, dành diện tích cho trồng cây xanh; vườn hoa, công viên nhiều không gian trồng để bố trí vườn hoa, công viên, trồng cây xanh tạo không gian mở cho khu vực. Hệ thống không gian mở bao gồm:

- Tại các công trình công cộng, công trình Nhà xưởng sản xuất cần tuân thủ mật độ xây dựng, phần đất còn lại bố trí những khoảng không gian mở trước mỗi công trình, tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, góp phần làm tăng mỹ quan cho khu vực.

- Đối với các công trình nằm trên các tuyến đường còn lại trong khu quy hoạch

đều có khoảng lùi phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho khu vực, các công trình cần tuân thủ mật độ xây dựng, để dành đất cho giao thông nội bộ công trình và để trồng cây xanh, góp phần làm đẹp cho khu vực và tạo môi trường sống trong lành.

#### **5. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:**

- Trồng cây xanh chung quanh hàng rào tạo cảnh quan khu vực vừa là cây xanh cách ly với khu vực xung quanh.

- Trồng cây xanh tại các khu đất công viên, cây xanh, lựa chọn chủng loại cây xanh, màu sắc cây, hoa... để tạo thẩm mỹ khu vực.

- Đảm bảo tuân thủ mật độ xây dựng dành quỹ đất để trồng cây xanh tạo bóng mát và thẩm mỹ cho từng khu chức năng.

#### **6. Các yêu cầu về khu vực cấm và hạn chế xây dựng:**

- Khu vực cấm xây dựng: khu vực trong hành lang an toàn Bến cảng và hành lang an toàn bảo vệ bờ sông Láng Chim.

- Các khu vực khác không xây dựng vượt quá mật độ xây dựng đã được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu phường 2 thị xã Duyên Hải cũng như đồ án quy hoạch chi tiết này.

- Khu vực hạn chế xây dựng: Các khu công viên cây xanh, tại khu vực này chỉ cho phép xây dựng công trình 1 tầng với mật độ không quá 5%.

### **III. YÊU CẦU VỀ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT:**

Để quá trình triển khai xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu, đồng thời đảm bảo các tiêu chí tiện nghi, hiện đại, đạt yêu cầu về tổ chức và bố cục không gian của khu theo đúng thiết kế đã được phê duyệt thì yêu cầu về kiến trúc công trình trên từng lô đất tại khu vực cần tuân thủ theo một số các yêu cầu sau:

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất, từng công trình theo đúng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án.

- Các công trình kiến trúc cần có hình dáng kiến trúc hiện đại, phù hợp với công năng; phù hợp với cảnh quan thiên nhiên.

- Về các công trình kỹ thuật phải có giải pháp thiết kế phù hợp ngoài việc đảm bảo công năng sử dụng còn cần phải đảm bảo tính thẩm mỹ, đảm bảo được thực hiện theo đúng hồ sơ thiết kế của đồ án về quy mô, khối lượng, công suất, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc.

- Tiềm ích công cộng cần được đầu tư xây dựng và quản lý hiệu quả.

### **IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:**

Tổng diện tích khu đất: 39.192m<sup>2</sup>, lối vào chính; cổng chính, từ Quốc lộ 53B vào. Hai lối vào phụ là hai đầu của đoạn đường tỉnh lộ 913 cũ. Khu vực quy hoạch được quy hoạch thành ba khu chức năng chính: Khu chức năng Cảng cá; Khu chức năng Nhà xưởng sản xuất chế biến thủy sản xuất khẩu và Khu chức năng văn phòng,



các công trình phục vụ sản xuất, cụ thể như sau:

+ **Khu chức năng Cảng cá:** được giới hạn từ đường nội bộ nằm giữa khu đất theo hướng Đông - Tây trở ra bến cảng bố trí các công trình như:

- Bến cảng: Bố trí tại vị trí Bến cảng hiện hữu, diện tích khu đất 2.398m<sup>2</sup>. Bến cảng dài khoảng 160m cặp theo sông Láng Chim, nơi đây phục vụ cho bà con ngư dân cặp bến mua bán trao đổi hàng hóa sau đánh bắt thủy sản ngoài biển.

- Sân bãi tập kết hậu cần thủy sản: Bố trí tiếp giáp với Cảng diện tích 3.871m<sup>2</sup>, nơi đây dùng làm nơi tập kết hậu cần thủy sản.

- Bãi đậu xe khu dịch vụ thủy sản: Tiếp giáp với Sân bãi tập kết hậu cần thủy sản là bãi đậu xe khu Dịch vụ thủy sản, khu đất có diện tích 2.076m<sup>2</sup>

- Khu dịch vụ thủy sản: Tiếp giáp với bãi đỗ xe khu Dịch vụ thủy sản là Khu Dịch vụ thủy sản, khu đất có diện tích 2.694m<sup>2</sup> nơi đây dự kiến sẽ đầu tư xây dựng các công trình có liên quan đến Dịch vụ thủy sản.

- Nhà quản lý cảng: Tiếp nối với khu đất Dịch vụ thủy sản về hướng Đông bố trí khu đất xây dựng Nhà Quản lý cảng, khu đất có diện tích 409m<sup>2</sup>

- Cây xanh CX1: Tiếp giáp với khu đất xây dựng Nhà Quản lý cảng là khu đất dành để trồng cây xanh CX1. Diện tích khu cây xanh 1.834m<sup>2</sup>, cây xanh CX2 bố trí chung quanh khu vực tường rào diện tích 2.187m<sup>2</sup>.

+ **Khu chức năng Nhà xưởng sản xuất:** giới hạn từ đường nội bộ nằm giữa khu đất đến hàng rào phía Nam, bố trí Nhà xưởng sản xuất thủy sản xuất khẩu, đất hạ tầng kỹ thuật cụ thể:

- Khu đất xây dựng Nhà xưởng: Nằm tiếp giáp với đường nội bộ giữa khu đất, khu đất xây dựng Nhà xưởng có diện tích 11.717m<sup>2</sup>

- Khu đất xây dựng các công trình kỹ thuật bố trí cặp khu đất xây dựng Nhà xưởng về hướng Đông, diện tích đất hạ tầng kỹ thuật 1.317m<sup>2</sup>,

+ **Khu chức năng Văn phòng và các công trình phục vụ sản xuất:** Nằm cặp hàng rào phía Tây khu đất. Khu này bố trí các công trình nhà xe công nhân; nhà văn phòng; nhà ăn công nhân; nhà kho, nhà giặt cụ thể như sau:

- Nhà xe công nhân: Bố trí Nhà xe công nhân tại vị trí cổng phụ 1 (tại vị trí cổng cũ của cảng cá về hướng Tây khu đất) diện tích nhà xe công nhân 678m<sup>2</sup>

- Nhà văn phòng: tiếp giáp với nhà xe công nhân bố trí nhà văn phòng, diện tích khu đất nhà văn phòng 688m<sup>2</sup>

- Nhà ăn công nhân: Tiếp giáp với nhà văn phòng là nhà ăn công nhân, khu đất dành để xây dựng nhà ăn công nhân có diện tích 1.204m<sup>2</sup>

- Nhà kho, nhà giặt: Tiếp giáp với nhà ăn công nhân, bố trí Nhà giặt, nhà kho diện tích khu đất xây dựng nhà kho, nhà giặt là 1.623m<sup>2</sup>

**BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT**

STT	Tên lô đất	Loại đất	Quy mô (m <sup>2</sup> ) (bô trí trong đồ án)	Tỷ lệ (% trong đồ án)
1	NX	Đất nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu	11.717	29,896%
2	VP	Đất xây dựng văn phòng	688	1,755%
3	NACN	Đất xây dựng nhà ăn công nhân	1.204	3,072%
4	KG	Đất xây dựng nhà kho + giặt	1.623	4,414%
5	NXCN	Đất khu nhà xe công nhân	678	1,730%
6	DV	Đất khu dịch vụ thủy sản	2.694	6,874%
7	GT	Đất giao thông + bãi xe Container;	6.496	16,575%
8	SB	Sân bãi tập kết hậu cần HS	3.871	9,877%
9	CC	Đất khu bến cảng	2.398	6,119%
10	CX	Đất cây xanh	4.021	10,260%
11	QL	Đất xây dựng nhà quản lý Cảng cá, Biên phòng...	409	1,044%
12	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.317	3,360%
13	BX	Đất bãi đậu xe khu DV thủy sản	2.076	5,297%
<b>Tổng</b>			<b>39.192</b>	<b>100,000%</b>

**BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT CÁC CHỈ TIÊU KTKT TỪNG LÔ ĐẤT.**

S TT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG LÔ ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MĐX D (%)	TẦNG CAO (Min, Max)	DTXD (m <sup>2</sup> )	DT SÀN (m <sup>2</sup> )	HSSD Đ (Lần)
1	Đất xây dựng		18.335,00	31,97		12.533,19	21.445,50	0,54
	NX	Đất nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu	11.717,00	70	1	8.201,90	8.201,90	0,70
	VP	Đất xây dựng văn phòng	688,00	80	1 - 3	550,40	1.651,20	2,4
	QL	Đất xây dựng nhà quản lý cảng cá, Biên phòng...	409,00	80	1-3	327,20	981,60	2.4
	DV	Đất khu dịch vụ thủy	2.694,00	80	1-3	2.155,20	6.465,60	2.4
	NACN	Đất xây dựng	1.204,00	80	1-2	963,20	1.926,40	0,8-1,6

		nhà ăn công nhân						
	KG	Đất xây dựng nhà kho + giặt	1.623,00	80	1	1.298,40	1.298,40	0,8
2	CC	Đất khu bến cảng	2.398,00	30	1	719,40	719,40	0,3
3	CX	Đất cây xanh	4.021,00	5	1	201,00	201,00	0,05
4	GT	Đất giao thông đất bãi xe Container;	6.496,00	0	0	0	0	0
5	SB	Sân bãi tập kết hậu cần HS	3.871,00	0	0	0	0	0
	BX	Đất bãi đậu xe khu DV thủy sản	2.076,00	0	0	0	0	0
6	KT	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.317,00	0	0	0	0	0

## V. XÁC ĐỊNH VỊ TRÍ, QUY MÔ VÀ QUY ĐỊNH CÁC KHU ĐẶC TRƯNG CẦN KIỂM SOÁT:

Vị trí, quy mô và quy định các khu đặc trưng cần kiểm soát như sau:

### + Khu chức năng Cảng cá:

- Bến cảng: Bố trí tại vị trí Bến cảng hiện hữu, diện tích khu đất 2.398m<sup>2</sup>. Bến cảng dài khoảng 160m cặp theo sông Láng Chim, mật độ xây dựng tối đa 30%, xây dựng nhà dạng không có tường bao quanh chỉ có mái che, tầng cao xây dựng một tầng; cao độ san nền +2.50; hệ số sử dụng đất 0.3.

- Sân bãi tập kết hậu cần thủy sản: Bố trí tiếp giáp với Cảng diện tích 3.871m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 0%; cao độ san nền +2.50m

- Bãi đậu xe khu dịch vụ thủy sản: nằm tiếp giáp với bãi tập kết hậu cần thủy sản có diện tích 2.076 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 0%; cao độ san nền +2.50m;

- Khu dịch vụ thủy sản: Tiếp giáp với bãi đỗ xe khu Dịch vụ thủy sản là Khu Dịch vụ thủy sản, khu đất có diện tích 2.694m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; cao độ san nền +2.50m; tầng cao xây dựng 1- 3 tầng; hệ số sử dụng đất từ 0.8-2,4.

- Nhà quản lý cảng: Tiếp nối với khu đất Dịch vụ thủy sản về hướng Tây bố trí khu đất xây dựng Nhà Quản lý cảng, khu đất có diện tích 409m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 80%; tầng cao xây dựng 1-3 tầng; hệ số sử dụng đất 0.8 đến 2,4

- Cây xanh CX1: Tiếp giáp với khu đất xây dựng Nhà Quản lý cảng là khu đất dành để trồng cây xanh CX1. Diện tích khu cây xanh 1.834m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 5% ; tầng cao xây dựng 01 tầng; cao độ san nền +2.50m; hệ số sử dụng đất 0.05

- Đất cây xanh CX2: Bố trí chung quanh hàng rào, diện tích đất cây xanh CX2 2.187m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng 01 tầng; cao độ san nền +2.50m

**+ Khu chức năng Nhà xưởng sản xuất:**

- Khu đất xây dựng Nhà xưởng: Nằm tiếp giáp với đường nội bộ giữa khu đất, khu đất xây dựng Nhà xưởng có diện tích 11.717m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 70%; tầng cao xây dựng 01 tầng; hệ số sử dụng đất 0.7; cao độ san nền +2.50m.

- Khu đất xây dựng các công trình kỹ thuật: tích 1.317m<sup>2</sup>; cao độ san nền +2.50m.

**+ Khu chức năng Văn phòng và các công trình phục vụ sản xuất:**

- Nhà xe công nhân: Bố trí Nhà xe công nhân tại vị trí công phụ 1 diện tích nhà xe công nhân 678m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao xây dựng 01 tầng; hệ số sử dụng đất 0.8; cao độ san nền +2.50m.

- Nhà văn phòng: Tiếp giáp với nhà xe công nhân bố trí nhà văn phòng, diện tích khu đất nhà văn phòng 688m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao xây dựng 03 tầng; hệ số sử dụng đất 2.4; cao độ san nền +2.50m.

- Nhà ăn công nhân: Tiếp giáp với nhà văn phòng là nhà ăn công nhân, khu đất dành để xây dựng nhà ăn công nhân có diện tích 1.024m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao xây dựng 1-2 tầng; hệ số sử dụng đất 0.8-2,4; cao độ san nền +2.50m.

- Nhà kho, nhà giặt: Tiếp giáp với nhà ăn công nhân, bố trí Nhà giặt, nhà kho diện tích khu đất xây dựng nhà kho, nhà giặt là 1.623m<sup>2</sup> ; mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao xây dựng 01 tầng; hệ số sử dụng đất 0.8; cao độ san nền +2.50m.

## **VI. QUY ĐỊNH HOẶC ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH CỤ THỂ:**

### **1. Hình khối công trình:**

- Tùy theo chức năng công trình mà thiết kế hình dáng kiến trúc cho phù hợp với công năng sử dụng, hình khối công trình phải phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, khi chọn lựa hình thức kiến trúc cho công trình ngoài việc đảm bảo thẩm mỹ còn phải đảm bảo công năng sử dụng.

- Công trình Nhà văn phòng, nhà Quản lý hình dáng kiến trúc nghiêm chỉnh, hình khối khối kiến trúc dạng hình hộp chữ nhật.

- Công trình nhà xưởng sản xuất, hình dáng kiến trúc theo hình thức kiến trúc công nghiệp, chú ý yếu tố thẩm mỹ để tạo mỹ quan chung cho khu vực.

- Các công trình trong khu dịch vụ thủy sản xây dựng theo lối kiến trúc nhà ở kết hợp với kinh doanh ở tầng trệt, hình thức kiến trúc hiện đại.

- Các công trình dịch vụ phụ trợ, bán hàng đặc sản... xây dựng trong khu cây xanh tổ chức dạng tròn phù hợp với cảnh quan thiên nhiên.

### **2. Màu sắc:**

- Đối với ngoại thất, sơn màu hoàn thiện ngoại thất của các công trình dịch vụ trong khu quy hoạch phải sử dụng màu sáng nhưng không có độ chói cao. Đối với công trình thương mại – dịch vụ được sử dụng các màu sắc tươi sáng, nổi bật, phù hợp với chức năng, đồng thời góp phần tăng điểm nhấn khu vực.

- Màu sắc vật liệu các bảng quảng cáo trong các công trình thương mại không được phép tổ chức biển quảng cáo màu sắc chói với độ chói cao trong diện tích lớn. Các biển quảng cáo màu sắc hài hòa với công trình, không được đặt trên cao quá tầng 2 của công trình.

- Đối với ngoại thất, sơn màu hoàn thiện hoặc ốp lát ngoại thất của các công trình trong khu quy hoạch phải sử dụng màu sắc nhẹ nhàng, phù hợp với cảnh quan khu vực, không sử dụng các màu sáng chói; các màu tương phản với gam màu lạnh.

### **3. Sử dụng vật liệu xây dựng:**

- Sử dụng vật liệu xây dựng thông thường như gạch, cát đá xi-măng, nhôm gỗ, kính...

- Vật liệu hoàn thiện tường ngoài được sử dụng các vật liệu như sơn nước; ốp gạch trang trí, đá trang trí, tấm Aluminium. Sử dụng hệ thống lam bằng kim loại che ngoài vừa có tác dụng trang trí, vừa che nắng. Chi tiết góc cạnh hoặc chi tiết trang trí của công trình không vượt quá 5% diện tích bề mặt của công trình. Cửa sổ dùng các loại vật liệu như gỗ đánh vec-ni màu nhạt hoặc vữa hoặc sơn hoặc sắt hoặc nhôm.

## **VII. CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG:**

- Để quá trình triển khai xây dựng các hạng mục công trình của đồ án đảm bảo được các mục tiêu ban đầu, đảm bảo công năng của từng công trình, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cũng như tuân thủ bố cục không gian của từng khu chức năng, của toàn khu quy hoạch khu theo đúng thiết kế đã được phê duyệt thì quá trình quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực cần tuân thủ theo một số các yêu cầu sau:

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng lô đất, từng công trình theo đúng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án.

- Các công trình kiến trúc có tầng cao, mật độ và hình thức công trình đúng theo quy định.

- Về các công trình kỹ thuật đảm bảo được thực hiện theo đúng hồ sơ thiết kế kỹ thuật của đồ án về quy mô, khối lượng, công suất, đồng thời đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc.

- Tiềm ích công cộng cần được đầu tư xây dựng và quản lý hiệu quả.

## **VIII. NHỮNG HẠNG MỤC ƯU TIÊN ĐẦU TƯ, CÁC VẤN ĐỀ VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THEO QUY HOẠCH:**

### **1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:**

Do khu đất lập quy hoạch có quy mô nhỏ, các khu chức năng ít công trình và quy mô cũng nhỏ, nên các hạng mục ưu tiên có thể theo thứ tự như sau:

- San lấp mặt bằng cho bằng với cao độ đường tỉnh 913 qua khu vực.

- Xây dựng cải tạo lại bến Cảng.
- Xây dựng Nhà xưởng sản xuất
- Xây dựng các công trình công cộng: Công trình dịch vụ thương mại, sân bãi.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch như: sân, đường, cấp điện, cấp nước, thoát nước.
- Xây dựng công viên cây xanh....

## **2. Các vấn đề về tổ chức thực hiện quy hoạch:**

Để tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết Khu Cảng cá Láng Chim đạt yêu cầu theo những nội dung mà đồ án quy hoạch đã đề ra thì các bên liên quan cần thực hiện tốt một số nội dung như sau:

- Sau khi đồ án đã được phê duyệt tiến hành công bố công khai theo quy định; tổ chức cắm mốc giới quy hoạch.
- Nhà đầu tư xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch.
- Tiến hành lập dự án đầu tư và triển khai thực hiện dự án.
- Trong quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư cần tuân thủ nghiêm ngặt các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được quy định trong đồ án, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan trong lĩnh vực đầu tư xây dựng... đồng thời cơ quan chuyên môn về quản lý xây dựng cũng cần kiểm tra tiến độ, sự tuân thủ các quy định của nhà đầu tư.

# **CHƯƠNG V:**

## **GIẢI PHÁP QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

- I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG
- II. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG
- III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC
- IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN.
- V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN
- VI. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC
- VII. KHÁI TOÁN KINH PHÍ ĐẦU TƯ HỆ THỐNG HTKT VÀ ĐỀ XUẤT  
GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ
- VIII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC
- IX. TỔ CHỨC THỰC HIỆN DANH MỤC ĐỒ ÁN
- X. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

## I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG:

### ❖ Cơ sở thiết kế

- Hiện trạng khu vực thiết kế
- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành
- + Đường đô thị - yêu cầu thiết kế TCXDVN 104-2007.
- + Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN01:2019/BXD.
- + Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD.

#### a) Đường bộ :

- Khu đất lập quy hoạch được đấu nối với Quốc lộ 53B bởi tuyến giao thông N1 cặp hàng rào phía Tây khu đất, tuyến giao thông N1 có mặt cắt ngang với lòng đường rộng 7m, thủ tục đấu nối với Quốc lộ 53B nhà đầu tư sẽ thực hiện theo quy định.

- Quốc lộ 53B là tuyến giao thông đối ngoại nằm cặp khu đất lập quy hoạch; tỉnh lộ 913 cũ đi qua khu vực lập quy hoạch trở thành đường nội bộ trong khu vực quy hoạch.

- Trục đường N2; N4 là các tuyến giao thông nội bộ theo hướng Bắc Nam các tuyến giao thông này có lộ giới rộng 5m, mặt cắt 1-1, chỉ giới xây dựng của các tuyến này là 7,4m. Tuyến N1 nối dài là tuyến giao thông kết nối khu đất lập quy hoạch với Quốc lộ 53B lộ giới 7m, mặt cắt 3-3, chỉ giới xây dựng 9,4m.

- Đường N3 là nơi đỗ của xe Container mặt cắt ngang 20m, mặt cắt 2-2.

- Trục đường D1, D2, D3 là những đường nội bộ theo hướng Đông Tây, các tuyến giao thông này có lộ giới rộng 5m, mặt cắt 1-1, tuyến đường D3 là tuyến giao thông đường tỉnh lộ 913 cũ, tuyến giao thông này kết nối khu đất lập quy hoạch với khu dân cư chung quanh theo hướng Đông và hướng Tây.

- Bố trí bãi đỗ xe cho khu vực dịch vụ thủy sản trước khu nhà dịch vụ thủy sản.

#### b) Đường thủy:

- Sông Láng Chim là tuyến giao thông đường thủy kết nối với Khu cảng cá, là nơi tàu bè của ngư dân cặp bến để mua bán thủy sản sau đánh bắt và cũng là nơi để bà con ngư dân tránh trú bão.

<b>BẢNG KHAI TOÁN XÂY DỰNG GIAO THÔNG</b>				
<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>DIỆN TÍCH (M<sup>2</sup>)</b>	<b>ĐƠN GIÁ (TẠM TÍNH)</b>	<b>THÀNH TIỀN (ĐỒNG)</b>
1	Đường D1	900	400.000	360.000.000
2	Đường D2	1.100	400.000	440.000.000
3	Đường D3	1.300	400.000	520.000.000



4	Đường N4	530	400.000	212.000.000
5	Đường N1	910	400.000	364.000.000
6	Đường N2	390	400.000	156.000.000
7	Đường N3	1.300	400.000	520.000.000
8	Bến xe khu DV thủy sản	2.076	400.000	828.000.000
<b>TỔNG</b>				<b>3.400.000.000</b>

(Bảng chữ: Ba tỷ, bốn trăm triệu đồng chẵn.)

## II. CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG:

### \* Cơ sở thiết kế:

- QCXDVN 01:2019/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy chuẩn xây dựng.
- TCXDVN 7957:2008 thoát nước – mạng lưới thoát nước và công trình bên trong – Tiêu chuẩn xây dựng.
- Các văn bản hiện hành có liên quan đến khu quy hoạch.
- Bản đồ đo đạc hiện trạng tỉ lệ 1/500

### \* Nguyên tắc thiết kế::

- Cao độ nền thiết kế phải đảm bảo cao hơn đỉnh lũ tối thiểu là 0,3m
- Đảm bảo không bị ngập nước; ứ đọng nước.
- Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m, độ dốc tối thiểu là 1/D, chu kỳ trả cống từ 2 đến 3 năm.

### 1. San nền:

#### \* Quy mô khu vực thiết kế:

- Diện tích cần san lấp: Khoảng 39.192m<sup>2</sup>
- Khu quy hoạch thuộc phường 2 thị xã Duyên Hải, địa hình bằng phẳng, có cao độ nền thấp hơn cao độ tĩnh lộ 913 trung bình khoảng 0.4m.

#### \* Định hướng quy hoạch cao độ nền:

- Đảm bảo cốt không chế xây dựng  $H \geq 2,50m$ .
- Cao độ tự nhiên: 1,90 đến 2,25m
- Cao độ thiết kế: 2,50m. (bằng cao độ tim đường Quốc lộ 53B)
- Chiều cao đắp trung bình: 0,398m.
- Tổng khối lượng đào khoảng: 0m<sup>3</sup>
- Khối lượng đắp khoảng: 16.991m<sup>3</sup>
- Khối lượng cân bằng sau đào đắp: 16.991m<sup>3</sup>

## 2. Thoát nước mưa:

### \* Định hướng quy hoạch thoát nước mưa:

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa riêng với nước thải.
- Toàn bộ khu quy hoạch được chia thành nhiều lưu vực. Nguồn tiếp nhận thoát nước mưa là sông Láng Chim.
- Sử dụng cống D600 – D800mm. Độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,7m tính đến đỉnh cống.

### Khái toán kinh phí xây dựng:

SỐ TT	KÍCH THƯỚC	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN VỊ	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Cống BTCT d = 600 - 800	1.037	md	580.000	601.460.000
2	Hố ga	26	cái	6.500.000	169.000.000
3	Khối lượng cát san lấp	16.991	m <sup>3</sup>	110.000	1.869.010.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>2.639.470.000</b>

(Bảng chữ: Hai tỷ, sáu trăm ba mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn đồng)

## III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC:

### ❖ Cơ sở thiết kế:

- Hiện trạng hệ thống cấp nước khu vực.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (TL: 1/500).
- Tiêu chuẩn quy phạm TCVN 33-2006.
- Tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy TCVN 2622 – 1995.

### ❖ Nhu cầu dùng nước:

- Tiêu chuẩn cấp nước công cộng tưới cây, rửa đường tính bằng 10% nước sinh hoạt.
- Hệ số dùng nước không điều hòa:  $K_{ng} = 1,2$ .
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 100 (lít/người/ngày).
- Tiêu chuẩn cấp nước rò rỉ thất thoát 10% lưu lượng chung
- Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây, rửa đường: 0,5 (lít/m<sup>2</sup>/ngày).
- Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy:  $q_{cc} = 15(l/s)$  cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là hai đám cháy, tối thiểu là 3 giờ.
- Tổng nhu cầu dùng nước:  $Q = 600 (m^3/ngày/đ)$ .

### ❖ Nguồn nước cấp:

- Nguồn nước cấp cho khu vực lấy từ đường ống cấp nước của trạm cấp nước thị xã Duyên Hải đi trên Quốc lộ 53B loại ống HDPE D=160mm ngang qua khu vực

lập quy hoạch. Với đường kính ống như trên sẽ đảm bảo cung cấp nước sạch cho khu vực quy hoạch.

**❖ Mạng lưới cấp nước:**

- Do khu vực được thiết kế là khu vực riêng biệt nên mạng lưới cấp nước của khu vực được thiết kế theo mạng lưới vòng và mạng lưới cụt kết hợp.
- Xây dựng các tuyến ống cấp nước có đường kính từ 90-110mm cấp vào công trình.
- Sử dụng mạng lưới vòng kết hợp với cụt để cấp nước cho toàn khu quy hoạch
- Ống cấp nước dùng ống HDPE.
- Bố trí các trụ chữa cháy D = 100 dọc các tuyến đường. Khoảng cách tối đa giữa các họng cứu hỏa là 150m.

**❖ Bảng kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng công tác cấp nước:**

SỐ TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Ống HDPE 110	m	320	315.425	100.936.000
2	Ống HDPE 90	m	440	212.850	93.654.000
2	Trụ cứu hỏa	Trụ	03	50.000.000	150.000.000
<b>TỔNG</b>					<b>334.590.000</b>

**Bảng chữ: Ba trăm ba mươi bốn triệu, năm trăm chín mươi ngàn đồng chẵn).**

#### IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN:

**❖ Chỉ tiêu thiết kế:**

- Tiêu chuẩn thu gom nước thải bằng 80% lượng nước cấp.
- Tiêu chuẩn thu gom rác thải: 1kg/ng.ngđ

**❖ Lưu lượng nước thải và lượng rác thải:**

- Tổng lưu lượng nước thải: 480 m<sup>3</sup>/ngày.
- Tổng lượng rác thải: khoảng 1,7 tấn/ngày

Nguồn tiếp nhận nước thải: Hiện thị xã Duyên Hải chưa có hệ thống thoát nước thải chung đi qua khu vực lập quy hoạch nên trong khu vực lập quy hoạch sẽ xây dựng 02 trạm xử lý nước thải ngầm, một trạm xử lý nước thải cho sinh hoạt có công suất 100m<sup>3</sup>/ngđ và một trạm xử lý nước cho nhà máy sản xuất thủy sản xuất khẩu có công suất 600m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sau khi xử lý đạt giá trị cột C, cột B QCVN 14:2008/BTNMT sẽ xả ra sông Láng Chim.

**❖ Giải pháp thoát nước thải:**

- Hệ thống công thoát nước thải được xây dựng riêng với hệ thống công thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải từ các công trình được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn. Sau đó thoát ra đường cống riêng đưa về khu xử lý tập trung.

- Nguồn tiếp nhận nước thải: Hiện thị xã Duyên Hải chưa có hệ thống thoát nước thải chung đi qua khu vực lập quy hoạch nên trong khu vực lập quy hoạch sẽ xây dựng 02 trạm xử lý nước thải ngầm, một trạm xử lý nước thải cho sinh hoạt có công suất 100m<sup>3</sup>/ngđ và một trạm xử lý nước cho nhà máy sản xuất thủy sản xuất khẩu có công suất 600m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý tập trung sau khi xử lý đạt giá trị cột C, cột B QCVN 14:2008/ BTNMT sẽ xả ra sông Láng Chim.

**❖ Mạng lưới thoát nước thải:**

- Xây dựng hệ thống cống thu gom nước thải tách riêng với nước mưa.
- Các tuyến cống sẽ thu gom nước thải trực tiếp từ các công trình và chuyển về bể xử lý nước thải
- Cống thoát nước thải loại tự chảy dùng cống BTCT chịu lực D = 300; 400, 600 cống đi trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường.
- Độ sâu chôn cống ban đầu 0,7m, độ dốc dọc cống nhỏ nhất theo tiêu chuẩn lớn hơn 1/D .
- Bố trí hố ga thu nước trên toàn tuyến với khoảng cách 30m/hố, hố ga xây dựng bằng BTCT với kích thước 800\*800 có giải pháp bề mặt quét bi tum chống xâm thực.

***Bảng kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng công tác thoát nước thải:***

SỐ TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Cống D = 300 thoát nước thải	m	495	328.000	162.000.000
2	Cống D = 400 thoát nước thải	m	50	400.000	20.000.000
3	Cống D = 600 thoát nước thải		365	600.000	219.000.000
4	Bể xử lý 100m <sup>3</sup>	Cái	1	600.000.000	600.000.000
4	Bể xử lý 600m <sup>3</sup>	Cái	1	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG</b>					<b>1.002.000.000</b>

***Bảng chữ: Một tỷ, không trăm lẻ hai triệu đồng chẵn.***

**❖ Quản lý chất thải rắn:**

Chất thải rắn được phân loại tại nguồn và được thu gom về điểm tập kết chất

thải rắn công suất  $Q = 1,7$  tấn/ngđ, được đặt khu vực cây xanh cặp sông Láng Chim

Chất thải rắn được thu gom và đưa đến Nhà máy xử lý rác Long Hữu thị xã Duyên Hải.

## **V. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN:**

### **❖ Cơ sở thiết kế:**

Đồ án được thiết kế dựa trên các cơ sở sau:

- Quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2019/BXD.
- Tiêu chuẩn ngành 11TCN:2006 Quy phạm trang bị điện.
- Nghị định 14/2014/NĐ-CP Ngày 26/02/2014, Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.
- TCVN 9206:2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9207:2012: Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.
- Quyết định 08/2-005/QĐ-BXD về việc ban hành TCXD 333:2005 “Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị – Tiêu chuẩn thiết kế”.
- Và một số tiêu chuẩn Việt Nam khác.

### **❖ Hiện trạng cấp điện:**

Hiện khu vực lập quy hoạch đã có hệ thống điện, tuyến trung thế 22kv đi qua khu vực quy hoạch.

Đã có trạm biến áp hạ thế cho khu vực quy hoạch.

### **❖ Chỉ tiêu cấp điện:**

- Điện cung cấp cho nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu: 200KW/ha.
- Điện cung cấp cho sinh hoạt: 1.500KWh/người năm
- Điện dự phòng tính bằng 30%.

### **\* Tổng phụ tải 639KW**

### **❖ Giải pháp quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn điện được đầu nối vào trạm biến áp đặt tại gần khu vực nhà xe công nhân.
- Hạ thế: Xây dựng mới 03 tuyến dây hạ thế đi nổi trên trụ bê tông lưới thép 12m.
  - + Tuyến 1: Cấp nguồn cho nhà máy chế biến sử dụng cáp đồng có tiết diện 240mm<sup>2</sup>.
  - + Tuyến 2: Cấp nguồn cho các công trình dân dụng sử dụng cáp đồng có tiết diện 120mm<sup>2</sup>.
  - + Tuyến 3: Cấp nguồn cho các công trình công cộng sử dụng cáp đồng có tiết diện 120 mm<sup>2</sup>.

+ Chiều sáng: Xây dựng mới đường dây chiều sáng đi nổi trên trụ bê tông lưới thép sử dụng cáp đồng có tiết diện 25m<sup>2</sup>.

**Bảng kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng công tác cấp điện:**

SỐ TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Hạ thế	km	0.9	3.150.000.000	2.835.000.000
2	Đường dây chiều sáng	km	1,2	950.000.000	1.140.000.000
<b>TỔNG</b>					<b>3.975.000.000</b>

**Bảng chữ: Ba tỷ, chín trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn.**

**VI. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC:**

- Hiện trạng: Hiện khu vực đã có mạng lưới thông tin liên lạc đi trên tuyến Quốc lộ 53B.

- Chi tiêu:

+ Công trình công cộng: 5 đến 30 máy/khu

+ Dự phòng : 5%

- Nhu cầu: 90 máy

- Giải pháp quy hoạch:

+ Xây dựng mới một tuyến thông tin liên lạc chính đi nổi theo trụ BTLT cấp điện đấu nối vào tuyến thông tin liên lạc của bưu cục Duyên Hải đi trên Quốc lộ 53B.

+ Xây dựng mới một tủ TTLL (tủ chính) phân phối dung lượng 100 số đấu nối vào tuyến TTLL chính trên cung cấp dịch vụ TTLL cho khu quy hoạch.

+ Xây dựng mới một tủ thông tin liên lạc phân phối (tủ nhánh) dung lượng 30-50 số đấu nối vào tủ TTLL phân phối (tủ chính)

**Bảng kê khối lượng và khái toán kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc:**

SỐ TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ (ĐỒNG)	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Tuyến TTLL từ QL 53B đến	m	150	1.800	270.000
2	Tuyến TTLL chính	m	300	1.800	540.000
3	Tủ TTLL chính	cái	1	1.350.000	1.350.000
4	Hộp tủ phân phối	cái	1	1.000.000	1.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>3.160.000</b>

**Bảng chữ: Ba triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn.**

## VII. KHÁI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG HỆ THỐNG HTKT VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ:

### 1. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

STT	HẠNG MỤC	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Giao thông	<b>3.400.000.000</b>
2	Chuẩn bị kỹ thuật	<b>2.639.470.000</b>
3	Cấp nước	<b>334.590.000</b>
4	Thoát nước bản	<b>1.002.000.000</b>
5	Cấp điện	<b>3.975.000.000</b>
6	Thông tin liên lạc	<b>3.160.000</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>11.354.220.000</b>

*Bảng chữ: Mười một tỷ, ba trăm năm mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng chẵn.*

### 2. Đề xuất và giải pháp về nguồn vốn đầu tư: Vốn của nhà đầu tư tự cân đối

## VIII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC:

### 1. Cơ sở pháp lý để lập báo cáo:

- Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/06/2014;
- Nghị định số 117/2009/NĐ-CP ngày 31/12/2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm pháp luật trong lĩnh vực Bảo vệ Môi trường;
- Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 04 năm 2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường;
- Thông tư 26/2011/TT-BTNMT ngày 18/7/2011 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 27 tháng 01 năm 2011 hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 10/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 11 tháng 8 năm 2010 Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 16/2009/TT-BTNMT ban hành ngày 07/10/2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;
- Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT ban hành ngày 16/11/2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;

- Thông tư 39/2010/TT – BTNMT ngày 16/12/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quy định quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường;

\* Các tiêu chuẩn môi trường áp dụng:

- QCVN 03:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn cho phép của kim loại nặng trong đất.

- QCVN 05:2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

- QCVN 06 : 2009/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh.

- QCVN 08:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

- QCVN 09:2008/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm.

- QCVN 14: 2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

- QCVN 26: 2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn

- QCVN 27:2010/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung

## **2. Hiện trạng môi trường khu vực lập quy hoạch:**

### **2.1 Hiện trạng môi trường nước:**

- Môi trường nước: Khu vực quy hoạch với diện tích chủ yếu là đất bằng phẳng, không có ao ruộng, kênh rạch qua khu đất. Khu đất có một mặt tiếp giáp với sông Láng Chim. Qua khảo sát thực tế thì môi trường nước trong khu vực chưa có dấu hiệu ô nhiễm.

### **2.2 Hiện trạng môi trường không khí:**

Chất lượng môi trường không khí: Khu vực lập quy hoạch là Cảng cá Láng Chim hiện hữu đang hoạt động. Qua khảo sát thực tế tại khu vực, môi trường không khí tại khu vực này đã bị ô nhiễm do hoạt động phân loại và mua bán thủy hải sản của bà con ngư dân và do một số hộ đang cư ngụ trong khu vực phơi khô thủy hải sản.

### **2.3. Hiện trạng tiếng ồn:**

Ô nhiễm môi trường tiếng ồn: Qua khảo sát thực tế môi trường tiếng ồn tại khu vực lập quy hoạch cũng đã bị ô nhiễm do tiếng ồn từ các phương tiện giao thông đường bộ lưu thông trên tỉnh lộ 913 cũ; tiếng ồn do tàu thuyền của ngư dân ra vào Cảng; tiếng ồn từ việc mua bán trao đổi sản phẩm thủy hải sản của bà con ngư dân và thương lái.... Do vậy, môi trường tiếng ồn trong khu vực lập quy hoạch đã bị ô nhiễm nhẹ.

### **2.4. Hiện trạng quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

\* Qua khảo sát hiện trạng chất thải rắn và vệ sinh môi trường trong khu vực lập quy hoạch đã được Ban quản lý Cảng cá Láng Chim tổ chức quản lý tương đối tốt.



Rác thải từ sinh hoạt của các hộ dân và từ công tác phân loại của bà con ngư dân trong khu vực lập quy hoạch đã được thu gom vận chuyển về bãi rác tập trung tại xã Long Hữu thị xã Duyên Hải.

### **3. Dự báo và đánh giá tác động môi trường do ảnh hưởng của quy hoạch:**

#### **3.1. Trong giai đoạn quy hoạch và xây dựng:**

- Hoạt động đào đường và san lấp mặt bằng.
- Sự tập trung và sinh hoạt của công nhân trong quá trình thực hiện xây dựng dự án.
- Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu, vật liệu đào hoàn trả mặt bằng sau thi công.
- Trong đó, nguồn gây tác động chủ yếu bao gồm:
  - + Bụi, Khí thải
  - + Tiếng ồn và rung
  - + Nước thải
  - + Ngập lụt cục bộ
  - + Chất thải rắn
  - + Công trình thi công cản trở giao thông
  - + Thiếu các biện pháp an toàn lao động

#### **3.2. Đối tượng và quy mô tác động:**

- Người dân sống bên ngoài ranh giới khu quy hoạch và các phương tiện giao thông đi trên Quốc lộ 53B qua khu vực quy hoạch.
- Giao thông trong và xung quanh khu vực thi công.
- Công nhân thi công.
- Hệ sinh thái khu vực thực hiện dự án.
- Kênh rạch xung quanh dự án.
- Quy mô tác động từ khi chuẩn bị Đồ án quy hoạch đến lúc hoàn thành các hoạt động xây dựng dự án.

#### **3.3. Khi các nội dung trong đồ án quy hoạch được xây dựng:**

##### **a. Tác động tích cực:**

- Khi Đồ án quy hoạch được hình thành theo quy hoạch có thể đem lại những tác động tích cực sau:
  - + Khi Đồ án quy hoạch hoàn thành đưa vào sử dụng ổn định thì khu vực sẽ là một Khu Cảng cá, trong đó Nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu, khu vực có bộ mặt kiến trúc khang trang hiện đại, khu vực sẽ tạo điều kiện việc làm cho một bộ phận dân cư trong khu vực cũng như là nguồn phát triển thương mại, dịch vụ và du lịch,

- + Tạo thêm nguồn thủy sản xuất khẩu.
- + Tạo mối liên hệ mật thiết giữa dân cư xung quanh và khu vực.
- + Cộng đồng dân cư xung quanh cũng được hưởng lợi do hệ thống cơ sở hạ tầng được xây dựng mới đồng bộ.
- + Nâng cao điều kiện sống và giảm nghèo cho người dân ở trong khu vực.

**b. Tác động tiêu cực:**

**\* Tác động tới môi trường nước:**

- Một lượng nước thải trong sinh hoạt và trong sản xuất trong khu quy hoạch sẽ mang theo một lượng lớn các chất hữu cơ trong nước, kéo theo một lượng các loại vi khuẩn gây bệnh. Ngoài ra, nước thải rò rỉ ra khỏi hệ thống dẫn nước thải hoặc các bể chứa nước thải bị vỡ cũng là một nguồn gây ô nhiễm cần quan tâm.

- Các hoạt động dịch vụ nghề cá, các hoạt động thương mại...: Là các tác nhân làm tăng thêm nguy cơ gây ô nhiễm nước. Việc phát triển các hoạt động dịch vụ, thương mại nếu không theo đúng quy hoạch và chịu sự quản lý, giám sát chặt chẽ thì sẽ có khả năng gây ô nhiễm mặt nước do các nguồn thải trực tiếp đổ ra.

- Các chất phế thải sinh hoạt: Các chất phế thải không được thu gom có nhiều khả năng sẽ bị nước mưa cuốn trôi xuống sông Láng Chim.

**\* Tác động của việc xả thải vào nguồn nước mặt tiếp nhận:**

- Nước thải sinh hoạt và nước thải trong sản xuất thủy sản của khu vực quy hoạch sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định sẽ được thải trực tiếp ra môi trường xung quanh khu dân cư, tuy nhiên trong đồ án đã thiết kế trạm xử lý nước thải cục bộ do vậy vấn đề môi trường nguồn nước đã được giải quyết.

- Nước thải sau khi được xử lý thì nồng độ Coliform luôn luôn đảm bảo < 5000MNP/mg trên mọi vị trí cho việc xả thải.

**\* Tác động tới môi trường đất và cảnh quan:**

- Việc đầu tư xây dựng mới khu vực quy hoạch cũng không thể tránh khỏi những tác động tới môi trường đất và cảnh quan của khu vực. Môi trường đất sẽ phải chịu tác động của cả 3 nguồn thải: Nước thải, khí thải, chất thải rắn. Nếu nguồn nước bị ô nhiễm thì vùng đất nơi nguồn nước đi qua cũng bị ô nhiễm theo.

- Tầng đất có tác dụng như một lớp vật liệu lọc. Nó sẽ giữ lại hầu hết các cặn lơ lửng lơ nước thải và một phần các chất hoà tan. Các bụi khí thải, bụi sẽ phát tán trong không khí, hấp thụ vào hơi nước và trở nên nặng hơn không khí, rơi trở lại mặt đất, phủ lên bề mặt cỏ cây, ao, sông,... gây tác hại con người và cho động thực vật.

- Các ảnh hưởng có thể của Đồ án quy hoạch chi tiết Cảng cá Láng Chim tới môi trường đất và cảnh quan:

- + Làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của khu vực.
- + Các hoạt động đào đắp, san lấp xói mòn, ảnh hưởng tới cấu trúc tầng mặt đất.

+ Các chất thải rắn từ quá trình xây dựng, sinh hoạt, vận hành máy móc,... làm ô nhiễm đất.

+ Cảnh quan thiên nhiên bị thay đổi do các công trình mới được xây dựng đồng loạt.

**\* Tác động tới môi trường không khí:**

- Môi trường không khí của khu vực dự án, theo đánh giá sơ bộ là đã bị ô nhiễm, sự ô nhiễm hiện chủ yếu là do các nguồn từ việc lưu thông của các phương tiện giao thông đi trên sông Láng Chim; nguồn từ công tác phân loại thủy sản; phơi thủy sản... gây ra. Các nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí này vẫn tiếp tục gây ô nhiễm môi trường không khí thực hiện quy hoạch vì sau khi quy hoạch nơi này tiếp tục thực hiện chức năng là cảng cá.

- Môi trường không khí sẽ bị ảnh hưởng do quá trình sản xuất, chế biến thủy sản xuất khẩu nếu không có giải pháp.

- Quá trình sinh hoạt của công nhân nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu có thể sẽ làm phát sinh mùi hôi từ rác thải và khu vực vệ sinh... Tuy nhiên, với thiết kế hiện đại cùng với các dịch vụ vệ sinh tốt thì các tác động này sẽ không đáng kể.

**\* Quản lý thảm thực vật ven đường:**

Thảm thực vật ven đường là cần thiết trong quá trình giảm thiểu ô nhiễm không khí, tiếng ồn, rung cũng như giảm lượng bức xạ nhiệt từ con đường đến những công trình lân cận. Tuy nhiên, việc phát triển này phải tính đến sự che khuất tầm nhìn của tài xế, che khuất biển báo hay hiện tượng ngã đổ cây do gió gây ách tắc giao thông.

**\* Chất thải rắn:**

- Sự hình thành và phát triển của khu vực sẽ phát sinh một lượng lớn chất thải rắn, nếu không có biện pháp thu gom và vận chuyển và xử lý.

- Chất thải rắn do hoạt động sinh hoạt của con người, do hoạt động chế biến thủy sản xuất khẩu trong khu quy hoạch.

- Rác thải trên đường, nhất là bao ni-lông thải ra từ công nhân, người dân trong khu vực cũng sẽ gia tăng nếu không có giải pháp quản lý.

- Xác thực vật phát sinh từ hoạt động bảo dưỡng cây xanh trong khu vực.

- Chất thải rắn nếu không được thu gom và xử lý tốt sẽ có tác động đến môi trường trên các phương diện sau:

+ Làm mất mỹ quan và ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường khu vực.

+ Làm ô nhiễm các nguồn nước trong khu vực.

+ Là nguồn tiềm tàng gây ô nhiễm môi trường đất.

+ Là các nguồn gây bệnh tiềm tàng cho người và động vật.

**\* Ô nhiễm không khí do giao thông:**

- Nguồn gây ô nhiễm không khí trong giai đoạn này chủ yếu là do các phương tiện giao thông tham gia giao thông trong khu vực; các phương tiện tàu bè đánh bắt

thủy sản của ngư dân. Nguồn khí thải chủ yếu là  $C_xH_y$ ,  $NO_2$ ,  $CO$ ,  $CO_2$ , ... ngoài ra một lượng bụi phát sinh do ma sát giữa lốp xe và mặt đường, bụi đất đá trên mặt đường do xe chạy cuốn lên và bụi từ ống xả thải của ô tô gây ra. Tác động này chủ yếu ảnh hưởng đến chất lượng không khí ven đường và mức độ ảnh hưởng đến chất lượng không khí tùy thuộc tải lượng và chất lượng phương tiện tham gia giao thông.

- Một trong những mục đích được ưu tiên hàng đầu của công tác quy hoạch xây dựng là tạo ra một môi trường sống, môi trường làm việc, của cư dân trong khu vực quy hoạch và công nhân đến nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu làm việc.

- Nếu môi trường sống bị ô nhiễm ở bất kỳ thành phần nào: nước, đất, không khí, ... hay có nguy cơ bị xâm hại dưới bất kỳ hình thức nào thì điều đó cũng có nghĩa là cuộc sống, sức khỏe của người dân chưa được đảm bảo, mục đích quan trọng của đồ án chưa thể hoàn thành.

#### **4. Các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình thực hiện đồ án quy hoạch:**

- Thiết kế thi công hệ thống hạ tầng khu vực quy hoạch phải đồng bộ, tuân theo các Quy chuẩn Việt Nam và Tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng.

- Tổ chức thu gom và xử lý chất thải hợp lý, tránh phát tán ra môi trường xung quanh.

- Thiết kế và xây dựng hệ thống xử lý nước thải của nhà máy sản xuất thủy sản xuất khẩu đạt yêu cầu theo quy định.

##### **4.1. Giảm thiểu ô nhiễm bụi:**

Bụi phát sinh chủ yếu do hoạt động của các phương tiện, thiết bị thi công, hoạt động đào đắp, san lấp mặt bằng, tồn trữ vật liệu cần được kiểm soát chặt chẽ bằng các biện pháp sau:

- Dùng xe quét rửa đường thay cho máy thổi bụi, để không gây ô nhiễm xung quanh.

- Tất cả các xe chở vật liệu như cát, đá 1 x 2, đá 3 x 4, đá 4 x 6 ... đều phải phun ướt và phủ bạt khi vận chuyển đến công trường.

- Xe bồn nước có mặt ở công trường thường xuyên tưới nước chống bụi.

- Các phương tiện vận chuyển phải được rửa sạch các bánh xe trước khi ra khỏi công trường để tránh ô nhiễm không khí và làm mất mỹ quan đô thị.

- Sử dụng trang thiết bị bảo hộ lao động cho công nhân công trường.

- Tưới nước tại khu vực phát sinh bụi (khu vực san lấp, thi công đường ...) khi thời tiết nắng nóng, gió mạnh.

- Làm hàng rào bằng tôn xung quanh khu vực thi công để cách ly và chống bụi theo quy định.

- Thực hiện Tiêu chuẩn so sánh QCVN 05:2009/BTNMT, TCVN 6438:2001

##### **4.2. Giảm thiểu ô nhiễm không khí:**

Để hạn chế ô nhiễm không khí, áp dụng các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận tải và các thiết bị thi công cơ giới phải đạt tiêu chuẩn vận hành của Cục Đăng Kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật, an toàn lưu thông và an toàn môi trường mới được phép hoạt động.

- Thực hiện định kỳ bảo trì, kiểm tra thiết bị máy móc hoạt động thi công.

- Áp dụng các biện pháp an toàn phòng chống sự cố và cháy nổ.

- Tránh đốt chất thải rắn ngoài trời tại công trình.

- Không vận chuyển nguyên vật liệu vào giờ cao điểm.

- Có giải pháp giảm thiểu mùi hôi từ hoạt động nạo vét, thu gom chất thải tránh để lâu và phát tán vào môi trường xung quanh.

- Khi vận chuyển bùn, các loại xà bần, thùng xe phải phủ bạt kín, bánh xe phải được rửa sạch để bùn không vương vãi ra đường.

- Khi tưới nhựa dính bám nếu gặp gió to thì ngưng ngay.

- Dùng bạt che các đồ vật và vỉa hè để các hạt nhựa khi tưới không dính vào.

**\* Mức độ khả thi:**

- Các hoạt động này sẽ do nhà thầu thi công thực hiện, chi phí được đưa vào hợp đồng thi công.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2008/BTNMT, QCVN 06:2008/BTNMT.

#### **4.3. Giảm thiểu ô nhiễm do tiếng ồn và rung:**

- Không sử dụng các phương tiện truyền thanh có dung lượng vượt mức cần thiết.

- Các công nhân xây dựng phải sử dụng thiết bị bảo hộ lao động đúng quy định, bịt nút tai khi cần thiết.

- Các phương tiện gây ồn chỉ tiến hành thi công xây dựng vào thời gian cho phép, không thi công sau 22 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.

- Sử dụng tường bằng tôn cao 2-3 m để che chắn công trình, giảm tiếng ồn đến môi trường xung quanh, tường cao 2– 3 m có tác dụng giảm cường độ ồn đến khoảng 15 – 22 dBA.

- Sử dụng còi, kèn khi lưu thông theo biển báo.

**\* Mức độ khả thi:**

- Các hoạt động này sẽ do nhà thầu thi công thực hiện, chi phí được đưa vào hợp đồng thi công.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2008/BTNMT, QCVN 27:2008/BTNMT, TCVN 6962:2001.

#### **4.4. Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải:**

**\* Nước mưa chảy tràn:**

- Thường xuyên kiểm tra các mương thoát nước để tránh lắng đọng nước thải quá lâu.

- Lắng mặt đường trong điều kiện thời tiết khô ráo để ngăn chặn nước mưa lôi cuốn vật liệu đi.

- Che chắn cống thoát nước và miệng hố ga để tránh rác và vật liệu xây dựng làm tắt nghẽn cống.

**\* Nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng:**

Ở địa điểm chật hẹp đơn vị thi công không được tổ chức lắng trại cho công nhân mà thuê trọ trong nhà dân để thi công công trình nhằm hạn chế phát sinh nước thải, rác thải.

**4.5. Hạn chế ô nhiễm do chất thải rắn**

- Yêu cầu công trường và công nhân không xả rác bừa bãi trong khu vực dự án.
- Không chôn lấp chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Không đốt chất thải sinh hoạt tại khu vực dự án.
- Đơn vị thi công trang bị thùng thu gom chứa rác tại công trường. Hợp đồng với Đội thu gom rác sinh hoạt của địa phương đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

**4.6. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải xây dựng:**

- Chất thải xây dựng sẽ được thu gom, phân loại và tập kết tạm thời trong khu vực dự án. Chất thải tái sinh, tái chế như bao bì giấy, plastic, sắt, thép ... sẽ được bán cho các vựa thu mua phế liệu.

- Đối với các chất thải còn lại, chủ đầu tư hoặc nhà thầu thi công ký hợp đồng với Công ty Môi trường Đô thị đến thu gom và vận chuyển đi xử lý.

**4.7. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải nguy hại:**

- Thực hiện việc phân loại chất thải nguy hại để tránh trộn lẫn chất thải không nguy hại.

- Nâng cao nhận thức cho công nhân về các chất độc hại và chiến lược giảm thiểu rủi ro do chất thải nguy hại sinh ra trong quá trình xây dựng.

- Đào tạo cho công nhân về quản lý, thu gom, bảo quản, vận chuyển, phòng độc nhiên liệu, hóa chất, biện pháp chống phát tán ra môi trường và cách xử lý các sự cố khẩn cấp.

- Không chôn lấp, đốt dầu mỡ thải tại khu vực dự án.

- Hạn chế việc duy trì bảo dưỡng, sửa chữa xe, máy móc thiết bị công trình tại khu vực dự án.

- Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại.

**4.8. Giảm thiểu các tác động khác:**

- Khi mở công trường, chủ đầu tư phải liên hệ với các cơ quan chức năng: cảnh

sát giao thông, chính quyền sở tại để có sự hướng dẫn, hỗ trợ cụ thể về an toàn giao thông, an toàn môi sinh.

- Phải mắc đèn sáng báo hiệu công trường đang thi công tại địa điểm có khoảng cách an toàn để tránh tai nạn giao thông.

### **5. Các biện pháp giảm thiểu tác động trong giai đoạn đồ án quy hoạch đi vào hoạt động:**

#### **\* Giảm thiểu tác động từ môi trường nước:**

- Nước thải sinh hoạt phải được xử lý từ các hầm tự hoại đạt yêu cầu so với quy định mới được thoát ra hệ thống thoát nước công cộng.

- Phải thiết kế và xây dựng trạm xử lý nước thải cho nhà máy chế biến thủy sản xuất khẩu đạt tiêu chuẩn quy định mới được thoát ra hệ thống thoát nước công cộng.

#### **\* Giảm chất thải rắn:**

- Rác thải sẽ được phân loại và thu gom vào túi bịch hoặc thùng rác, không để lẫn lộn rác sinh hoạt và rác thải nguy hại, quá trình phân loại này được tiến hành ngay tại các công trình.

- Lập sơ đồ vận chuyển hợp lý để thu gom hết lượng rác trong ngày để giảm phát tán mùi hôi.

#### **\* Ô nhiễm không khí:**

- Trồng cây xanh để ngăn cản gió bụi và điều hoà nhiệt độ không khí, làm sạch đẹp khu vực hai bên đường và trong toàn bộ khu vực.

- Tưới nước giảm bụi lúc trời nắng nóng và gió mạnh.

#### **\* Sự cố cháy nổ:**

- Các hạng mục công trình được xây dựng, bố trí đảm bảo được khoảng cách an toàn giao thông, an toàn phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường.

- Xây dựng nội quy phòng cháy chữa cháy, tuyên truyền nâng cao ý thức nhân viên, công nhân trong công tác phòng cháy chữa cháy.

- Trang bị hệ thống chống sét đánh thẳng cho các công trình trong khu vực dự án.

- Trang bị đầy đủ thiết bị phòng cháy chữa cháy theo quy định.

#### **\* Tiến ồn và chấn động:**

- Trồng cây xanh bên đường để giảm tiếng ồn và chấn động đến khu vực dự án.

#### **\* Sức khỏe và an toàn giao thông:**

Lắp đặt các biển báo an toàn giao thông, lắp đèn phản quang và lắp đặt hệ thống đèn chiếu sáng để đảm bảo an toàn cho người tham gia lưu thông.

### **6. Chương trình quản lý giám sát môi trường**

#### **\* Nội dung giám sát:**

- Giám sát tiến độ thực hiện của các dự án do chủ đầu tư chịu trách nhiệm, với sự tham vấn của tư vấn giám sát.

- Giám sát các biện pháp giảm thiểu tác động của nhà thầu: Do tư vấn độc lập giám sát.

- Cộng đồng sẽ giám sát đồ án quy hoạch trong suốt tiến trình thực hiện, nhằm đảm bảo các nguyên tắc an toàn môi trường.

- Giám sát chung của dự án: Các cơ quan đơn vị có chức năng phối hợp kiểm tra định kỳ và lập báo cáo gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường và UBND thị xã Duyên Hải để xử lý các phát sinh trong công tác bảo vệ môi trường.

**\* Giám sát môi trường không khí:**

- Thực hiện theo quy định hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 26:2009/BTNMT, QCVN 05:2009/BTNMT, QCVN 06:2009/BTNMT.

**\* Giám sát chất lượng nước thải:**

- Thực hiện theo quy định hoặc đột xuất khi có sự cố trong thi công và vận hành.

- Tiêu chuẩn so sánh: Giá trị C cột A của QCVN 14:2009/BTNMT

**\* Giám sát chất thải rắn (trong giai đoạn vận hành):**

- Kiểm tra định kỳ vị trí đặt các thùng chứa rác, công tác thu gom rác, phân loại rác và vận chuyển đến nơi xử lý.

- Tần suất giám sát: 02 lần/năm.

**\* Giám sát các hệ thống thoát nước và xử lý nước thải:**

- Thực hiện chương trình quan trắc, bảo dưỡng thường xuyên và định kỳ đối với hệ thống thoát nước, nạo vét bùn thải lắng đọng để thông khai dòng chảy.

- Thông số giám sát: Cr, As, Cd, Ni, Pb và Hg.

- Tần suất giám sát: Trong khi thi công: 1 tháng/lần, vận hành: 3 tháng/lần.

**IX. TỔ CHỨC THỰC HIỆN; DANH MỤC HỒ SƠ ĐỒ ÁN:**

**1. Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế Trà Vinh.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý Đô thị thị xã Duyên Hải.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Âu Lạc.

- Tiến độ: Hoàn thành đồ án quy hoạch trong tháng 08 năm 2020.



## 2. Hồ sơ sản phẩm:

STT	Tên sản phẩm theo Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016	Tỷ lệ bản đồ
<b>A. NHIỆM VỤ QUY HOẠCH :</b>		
Thành phần bản vẽ		
1.	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000 -1/5.000
2.	Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết	1/500
3.	Thuyết minh nhiệm vụ	
4.	Dự thảo tờ trình	
5.	Dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch	
6.	Đĩa CD lưu trữ	
<b>B. ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT :</b>		
Thành phần bản vẽ		
1.	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000
2.	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3.	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4.	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5.	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6.	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT	1/500
7.	Các bản đồ hệ thống hạ tầng kỹ thuật & môi trường	1/500
8.	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
9.	Bản đồ đánh giá tác động môi trường chiến lược	1/500
10.	Thuyết minh tổng hợp	
11.	Dự thảo tờ trình	
12.	Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch	
13.	Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết	
14.	Đĩa CD lưu trữ	

## X. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:

### 1. Kết luận:

Để Ban Quản lý Khu kinh tế tiến hành kêu gọi đầu tư tìm một đơn vị thực hiện việc quản lý, khai thác sử dụng Cảng cá Láng Chim có hiệu quả hơn, thì việc xác định diện tích của từng loại đất cụ thể trong khu vực Cảng cá; xác định giá trị tài sản trên đất để làm cơ sở cho việc lập các thủ tục đấu giá quyền khai thác cơ sở hạ tầng cảng cá Láng Chim đúng theo quy định thì việc tiến hành lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu Cảng cá Láng Chim là thật cần thiết.

Quy hoạch chi tiết Khu cảng cá Láng Chim được triển khai thực hiện sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho bà con ngư dân đánh bắt thủy sản ngoài biển cặp bến mua bán trao đổi hàng hóa; tạo điều kiện cho thị xã Duyên Hải nói riêng, tỉnh Trà Vinh nói chung có thêm mặt hàng thủy sản xuất khẩu; tạo công ăn việc làm cho trên một ngàn lao động tại địa phương.

## **2. Kiến nghị:**

Chủ đầu tư kính trình các cơ quan chức năng xem xét thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu cảng cá Láng Chim để chủ đầu tư sớm hoàn chỉnh cơ sở pháp lý và triển khai các công việc tiếp theo./.