

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú và quy định quản lý đồ án kèm theo

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH LONG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội khoá XIV có hiệu lực thi hành ngày 01 tháng 01 năm 2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và Quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 3143/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 của UBND thị xã Bình Long về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Thanh Phú, thị xã Bình Long;

Căn cứ Công văn số 2278/UBND-KT ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã Bình Long về việc thuận chủ trương thực hiện dự án khảo sát lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 01/11/2023 của UBND thị xã Bình Long về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Công văn số 4509/BCH-TM ngày 01/12/2023 của Bộ Chỉ Huy Quân Sự tỉnh Bình Phước về việc góp ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Công văn số 1871/S.GTVT-HTGT ngày 11/12/2023 của Sở Giao thông Vận tải về việc góp ý hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Công văn số 3257/STNMT-CCQLĐĐ ngày 11/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại, dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Công văn số 3930/SXD-QHKT ngày 11/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại, dịch vụ xã Thanh Phú, thị xã Bình Long;

Căn cứ Công văn số 1786/SCT-TM ngày 11/12/2023 Sở Công thương tỉnh Bình Phước về việc lấy ý kiến hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại, dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Công văn số 721/PC07-Đ1 ngày 05/12/2023 Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Bình Phước về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại, dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Báo cáo số 330/BC-MTTQ-BTT ngày 09/10/2023 của Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận TQVN thị xã Bình Long về việc Báo cáo kết quả tổ chức phản biện xã hội đối với dự thảo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Báo cáo số 281/BC-UBND ngày 12/12/2023 của UBND xã Thanh Phú về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư đối với hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Căn cứ Công văn số 4111/SXD-QHKT ngày 27/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước về việc góp ý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại, dịch vụ xã Thanh Phú, thị xã Bình Long;

Căn cứ Thông báo số 696/TB-UBND ngày 19/12/2023 của UBND thị xã về việc thông báo Kết luận của Chủ tịch thị xã – Hoàng Thị Hồng Vân tại cuộc họp thành viên UBND thị xã thông qua các đồ án quy hoạch, nhiệm vụ quy hoạch, miễn tiền đất và tiền xây kim tinh tại nghĩa trang Nhân dân Bình Long và công trình chào mừng Đại hội Đảng bộ thị xã;

Căn cứ Thông báo số 525-TB/TU ngày 27/12/2023 của Ban Thường vụ Thị ủy phiên thứ 32/2023;

Căn cứ Kết luận số 242-KL/TU ngày 28/12/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ thị xã nhiệm kỳ 2020-2025 (phiên họp chuyên đề ngày 28/12/2023);

Căn cứ Kết quả thẩm định số 93/KQTD-QLĐT ngày 28/12/2023 của Phòng Quản lý đô thị về việc thông báo kết quả thẩm định hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú;

Xét Tờ trình số 351/TTr-QLĐT ngày 28/12/2023 của Phòng Quản lý đô thị về việc trình phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú, với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú.

2. Phạm vi, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Vị trí: Khu đất thuộc ấp Phú Long, xã Thanh Phú, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

- Ranh giới có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường TPT30;

+ Phía Nam: Giáp đất của các hộ dân;

+ Phía Đông: Giáp đường Quốc lộ 13;

+ Phía Tây: Giáp đất của các hộ dân.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: **65.455,1 m²**

3. Tính chất mục tiêu lập quy hoạch:

3.1 Tính chất:

Là khu phức hợp đa chức năng gồm các công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗ trợ các ngành công, nông nghiệp.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 3143/QĐ-UBND ngày 15/12/2021, Quy hoạch nông thôn mới xã Thanh Phú đã được UBND thị xã Bình Long phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 12/10/2023.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý đất đai, xây dựng; triển khai dự án đầu tư theo trình tự đầu tư xây dựng hiện hành.

- Lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, giải pháp đấu nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tạo điểm nhấn về quy hoạch kiến trúc không gian, phù hợp với khu vực, đồng thời kết nối đồng bộ các dự án đã và đang triển khai cũng như cơ sở hạ tầng hiện có.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1. Giải pháp phân bổ quỹ đất theo chức năng

Là khu phức hợp đa chức năng gồm các công trình thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗ trợ, công viên cây xanh:

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất thương mại	TM	8.277,5	12,65
II	Đất công trình dịch vụ		27.096,7	41,40
1	Đất dịch vụ hỗ trợ (Hội nghị, Văn phòng, Khách sạn)	DV1	7.915,4	12,09
2	Đất dịch vụ phát triển nông nghiệp	DV2	4.025,9	6,15
3	Đất dịch vụ vận tải (Cây xăng, Sữa chữa, Bảo trì)	DV3	6.063,2	9,26
4	Đất dịch vụ hỗ trợ phát triển nông nghiệp	DV4	7.403,0	11,31
5	Đất dịch vụ kho hàng, bến bãi	DV5	1.689,2	2,59
III	Đất cây xanh		3.289,3	5,03
1	Đất cây xanh hoa viên	CX	2.990,4	4,57
2	Đất cây xanh cách ly	CL	298,9	0,46
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật		597,8	0,91
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	597,8	0,91
V	Đất giao thông		26.193,8	40,01
1	Đất bãi đỗ xe	BX	1.711,2	2,61
2	Đất đường giao thông		24.482,6	37,40
Tổng cộng			65.455,1	100,00

4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố:

Bảng thống kê chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đất công trình

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa	Tầng hầm (tầng)	Khoảng lùi (m)
I	Đất thương mại	TM	8.277,5	55	1-10	5,5	0-2	6
II	Đất công trình dịch vụ		27.096,7					
1	Đất dịch vụ hỗ trợ (Hội nghị, Văn phòng, Khách sạn)	DV1	7.915,4	57	1-10	5,7	0-2	6
2	Đất dịch vụ phát triển nông nghiệp	DV2	4.025,9	74	1-5	3,7	-	6
3	Đất dịch vụ vận tải	DV3	6.063,2	66	1-5	3,3	-	6

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa	Tầng hầm (tầng)	Khoảng lùi (m)
	(Cây xăng, sữa chữa, bảo trì)							
4	Đất dịch vụ hỗ trợ phát triển nông nghiệp	DV4	7.403,0	66	1-5	3,3	-	6
5	Đất dịch vụ kho hàng, bến bãi	DV5	1.689,2	70	1-5	3,5	-	6
III	Đất cây xanh		3.289,3					
1	Đất cây xanh hoa viên	CX	2.990,4	5	0-1	0,05	-	-
2	Đất cây xanh cách ly	CL	298,9	-	-	-	-	-
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật		597,8					
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	597,8	40	1	0,40		-
V	Đất giao thông		26.193,8					
1	Đất bãi đỗ xe	BX	1.711,2	5	0-1	0,05	-	-
2	Đất đường giao thông		24.482,6	-	-	-	-	-
	Tổng cộng		65.455,1					

(Mật độ xây dựng của các lô đất phụ thuộc vào tầng cao thực tế xây dựng của công trình và đảm bảo phù hợp QCVN 01:2021).

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị:

5.1 Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức các tuyến giao thông và các khu chức năng phù hợp tạo thành một khu thương mại dịch vụ hoàn chỉnh về không gian, mặt bằng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng.
- Các tuyến giao thông được thiết kế dựa vào địa hình khu đất sao cho bảo đảm phục vụ tới từng lô đất và tạo khu quy hoạch những lô đất vuông vức dễ xây dựng, cũng như an toàn phòng cháy chữa cháy.
- Việc tổ chức khu công viên cây xanh tập trung kết hợp cây xanh cách xanh cách ly nhằm cải thiện vệ sinh môi trường, cũng như đóng góp vào cảnh quan chung cho khu thương mại dịch vụ.
- Bố trí trục đường đôi trong khu quy hoạch, là trục giao thông chính, đồng thời là trục cảnh quan của khu vực quy hoạch.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật bố trí ở vị trí hợp lý, đảm bảo nhu cầu phục vụ cho khu quy hoạch.
- Trong thiết kế quy hoạch quan tâm nhiều đến bố cục không gian tổng thể

mặt bằng và môi trường khí hậu. Nên chọn hướng chính các công trình phù hợp, bố trí vườn hoa cây xanh tạo vi khí hậu.

- Căn cứ vào vị trí địa lý và diện tích khu đất, xây dựng tuân thủ theo quy định về quy hoạch chung của khu vực. Hình thức kiến trúc hài hòa, phù hợp với chức năng của công trình và môi trường;

- Hệ thống giao thông trong công trình luôn luôn được đảm bảo tránh sự xung đột trong và ngoài khu vực, đảm bảo hệ thống phòng cháy chữa cháy.

5.2 Thiết kế đô thị:

- Màu sắc, vật liệu công trình: Mặt ngoài công trình không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, vật liệu thân thiện với môi trường.

- Cổng, tường rào: Cổng và hàng rào công trình được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của khu thương mại dịch vụ. Hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, khuyến khích xây dựng tường rào bằng cây xanh cắt tỉa gọn gàng.

- Hình thức kiến trúc chung cho các công trình: Thiết kế kiến trúc công trình đảm bảo phù hợp với không gian hiện có của khu vực, đường nét kiến trúc hiện đại, đảm bảo mỹ quan, hài hoà phù hợp với chức năng, tính chất sử dụng của công trình.

6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Quy hoạch hệ thống giao thông

Kết nối hạ tầng đồng bộ theo Quy hoạch chung thị xã Bình Long, Quy hoạch nông thôn mới xã Thanh Phú.

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong phạm vi dự án được thiết kế với quy mô cụ thể:

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)		
				Vĩa hè trái	Lòng đường	Vĩa hè phải
I	Giao thông đối ngoại (Ngoài ranh quy hoạch)					
1	Quốc lộ 13	3-3	57			
2	Đường TPT30	5-5	18			
		6-6	22			
II	Giao thông trong khu vực quy hoạch					
1	Đường D1	1-1	29	6	17	6
2	Đường D2	2-2	21	6	9	6
3	Đường D3	1-1	29	6	17	6
4	Đường gom	4-4	15	6	9	

6.2 Quy hoạch san nền

Dựa theo quy hoạch san nền trong đồ án Quy hoạch chung giữ nguyên hướng không chế san nền, đảm bảo thoát nước đồng bộ cho khu Quy hoạch.

Bám sát hiện trạng tự nhiên và cao độ khống chế theo cao độ hiện hữu kết nối các trục đường, tổ chức san nền đảm bảo độ dốc cho phép đối với đường và tiểu khu. Các khu dân cư hiện trạng chỉ san nền cục bộ, bám sát hiện trạng.

Hướng san nền chủ đạo nghiêng dần từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây, với cao độ điểm cao nhất là 106,80 m, điểm thấp nhất 98,58 m.

6.3 Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

Bố trí công thoát nước mưa D600 - D1200 kết hợp các giếng thu nước mưa, giếng thăm dọc theo các trục giao thông.

Toàn bộ nước mưa được tự chảy theo độ dốc san nền và độ dốc của đường giao thông, thu vào các giếng thu bố trí dọc hai bên đường và tự chảy trong hệ thống mạng lưới đường công thoát nước mưa đi ngầm, sau đó đổ vào cửa xả.

6.4 Quy hoạch hệ thống cấp nước, PCCC

- Nguồn: Được lấy từ mạng lưới đường ống cấp nước sạch của thị xã trên tuyến đường Quốc lộ 13.

- Xây dựng mới hệ thống tuyến ống cấp nước cho khu vực quy hoạch bằng tuyến ống HDPE. Đường ống chính bố trí theo kiểu mạch vòng với đường kính D100-D150.

- Bố trí các trụ cứu hỏa ở những nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy và phù hợp với quy định hiện hành. Bố trí một bể chứa nước dung tích 162m³ và trạm bơm ở khu đất hạ tầng kỹ thuật để phục vụ cho công tác chữa cháy.

6.5 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, chất thải rắn:

- Thoát nước thải: Hệ thống nước thải được bố trí riêng biệt so với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống thoát nước thải từng công trình được xử lý cục bộ trong công trình bằng các bể tự hoại, đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung bằng ống HDPE D300 đến trạm xử lý thoát nước thải tập trung của dự án, công suất 410 m³/ngày đêm. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn loại A theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường.

- Thu gom chất thải rắn: Các công trình phải có thiết bị, phương tiện thu gom, tập trung chất thải rắn sinh hoạt phù hợp với khối lượng, chủng loại chất thải và đủ khả năng tiếp nhận chất thải đã được phân loại tại nguồn từ các công trình trong khu thương mại dịch vụ, sau đó được thu gom theo giờ quy định cụ thể trong ngày và sẽ được xe chuyên dùng chở đi xử lý.

6.6 Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Về nguồn điện: Nguồn điện trung thế cấp cho khu vực quy hoạch lấy từ tuyến điện trung thế 22KV hiện hữu chạy dọc trên đường quốc lộ 13.

- Hệ thống đường dây điện trung thế 22KV đi ngầm. Xây dựng mới các trạm biến áp cấp điện cho khu vực quy hoạch. Từ trạm biến áp xây dựng các đường dây hạ thế 0,4kv đi ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

- Điện chiếu sáng sử dụng đèn led 220V-150W, lắp trên trụ thép mạ kẽm. Đường dây chiếu sáng đi ngầm.

6.7 Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Tín hiệu cáp quang được lấy từ đường dây thông tin khu vực trên đường quốc lộ 13, kết hợp đi ngầm dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch.

7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Quá trình thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch, đưa vào khai thác vận hành phải đảm bảo tuân thủ các trình tự, thủ tục và nội dung quy định của Luật bảo vệ môi trường và các quy định có liên quan.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai kế hoạch quản lý, giám sát và bảo vệ môi trường theo quy định; đảm bảo an toàn cho môi trường không khí, đất, hệ động - thực vật, nước thải, nước mặt, nguồn nước sông và nước ngầm.

7.1 Nguyên tắc đánh giá

Trong quá trình thực hiện đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ xã Thanh Phú, môi trường khu vực sẽ chịu tác động tiêu cực của các yếu tố quy hoạch mới. Các hoạt động xây dựng và vận hành công trình làm ảnh hưởng xấu đến môi trường nước, đất, không khí và đời sống kinh tế xã hội khu vực dự án. Vì vậy, việc đánh giá tác động của đồ án tới môi trường khu vực là hết sức cần thiết để xác định phạm vi và mức độ tác động của đồ án để từ đó đưa ra những biện pháp giảm thiểu.

7.2. Dự báo đánh giá tác động môi trường

a. Tác động đến môi trường đất:

Trong quá trình thi công dự án đặc biệt việc đào đắp xây dựng tuyến đường làm thay đổi điều kiện tự nhiên trong môi trường đất.

b. Tác động đến chất lượng không khí:

- Các tác nhân gây ô nhiễm không khí có nguồn gốc chủ yếu từ các bụi bẩn phát sinh trong quá trình xây dựng công trình: Vận chuyển đất cát đến và đi khi thi công, số lượng xe thi công lớn mang theo bùn - bụi từ các nơi khác đến. Bụi phát sinh trong quá trình xây dựng, khí thải do các xe có động cơ thải ra.

- Khi đường đưa vào sử dụng lượng khí thải của xe ô tô thải ra, bụi do xe chạy trên đường. Lượng khí thải của ô tô đóng góp một phần gây nên hiện tượng nhà kính.

c. Tác động đến chất lượng nước:

Quá trình xây dựng của Dự án sử dụng rất ít nước và hầu như không có nước thải tuy nhiên có thể có một số khả năng gây ô nhiễm như sau:

- Nước thải sinh hoạt: Chủ yếu thải ra từ công tác vệ sinh cá nhân, vệ sinh ăn uống.

- Nước thải công nghiệp: Chủ yếu xuất hiện khi vệ sinh các cấu kiện xây dựng và xe thi công khi cần thiết, nguồn nước thải này chủ yếu là bụi bẩn.

- Nước xối tràn bề mặt trong khuôn viên, rửa trôi bụi bẩn trên các tuyến đường nội bộ khi mưa, nguồn nước này thường mang theo các loại đất bụi và các chất rắn khác.

d. Tác động do tiếng ồn và rung:

Tiếng ồn do các thiết bị thi công gây ra: Tiếng ồn do các máy thi công như máy đầm, máy trộn bê tông, xe ô tô chở vật liệu và thiết bị xây dựng ra vào, máy hàn xì, ... Loại tiếng ồn này sẽ được ngăn bởi hệ thống tường bao quanh và tránh thi công vào ban đêm. Toàn bộ khu vực xây dựng sau khi giải tỏa sẽ cách xa khu dân cư, do đó tác động của tiếng ồn trong quá trình thi công là không đáng kể.

e. Tác động đến chất thải rắn:

Chất thải của dự án bao gồm:

- Chất thải rắn của quá trình mua bán đóng gói sản phẩm thương mại dịch vụ. Rác thải phát sinh từ các hoạt động của Dự án chủ yếu là chất hữu cơ, dễ xử lý và ít độc hại đến môi trường.

- Tất cả nguồn thải rắn này sau khi thu gom sẽ được tập trung trong thùng rác có nắp đậy trong buồng kín và được đơn vị vệ sinh môi trường thu gom hàng ngày chuyển đến nơi tập trung và thuê Công ty vệ sinh môi trường địa phương chuyển đến nơi xử lý rác thải chung của khu vực không gây ô nhiễm môi trường.

f. Tác động đến hệ sinh thái

Xuất phát từ vị trí của khu vực dự án và các đặc tính hoạt động của dự án ta thấy các tác động có hại đến hệ sinh thái và khu vực là ít có. Yếu tố tác động đến hệ sinh thái chỉ có thể là bụi do gió cuốn trong quá trình thi công nhưng bụi xuất hiện với nồng độ thấp do đã có các biện pháp phòng tránh như trên. Lượng bụi sinh ra trong quá trình hoạt động của dự án do ô tô chỉ xuất hiện với hàm lượng rất nhỏ nên tác động không đáng kể đến hệ sinh thái chung. Đặc biệt, xung quang khu đất xây dựng công trình và bãi đậu xe trồng các hàng cây cao thấp xen kẽ làm đẹp cảnh quan đồng thời có tác dụng cải tạo môi trường sinh thái.

7.3. Các phương án bảo vệ môi trường

a. Khống chế đến môi trường đất sỏi lở:

Các biện pháp phòng ngừa – giảm thiểu:

- Phải phủ xanh vùng đất bị bóc lớp đất trên cùng.
- Trong mùa mưa hạn chế thi công các vùng đất dốc kém ổn định sẽ gây ra trượt.

b. Khống chế đến chất lượng không khí:

- Hoạt động của dự án có một số khâu xuất hiện bụi như: Khu vực tập kết vật liệu với cát và xi măng, khu vực thi công, tại đây sẽ sử dụng các vách và tường che chắn thích hợp, kết hợp với phủ bạt.

- Các loại xe chở vật liệu, thiết bị đều có bạt che phủ tránh bụi và rơi vãi.

- Việc chống lại ô nhiễm môi trường do quá trình xây dựng sinh ra sẽ được xử lý một cách nghiêm ngặt bằng các biện pháp an toàn và vệ sinh ngay trong quá trình đấu thầu, xây dựng và hoàn thiện công trình. Mọi vận chuyển đất - cát vào ra phục vụ công trình bắt buộc phải có phủ bạt che kín.

- Với các biện pháp xử lý kỹ thuật như trên, ô nhiễm không khí sẽ được xử lý ở mức tối đa trong điều kiện môi trường cho phép.

- Trong quá trình vận hành của Dự án, việc thu gom và xử lý mọi loại rác thải và bụi bẩn được thực hiện liên tục trong ngày.

- Song song với các biện pháp trên, chế độ vệ sinh công nghiệp sẽ được tăng cường và kiểm soát nghiêm túc, đây cũng là một trong những biện pháp quan trọng để khắc phục tác nhân gây ô nhiễm nói trên.

c. Không chế tiếng ồn và rung:

- Lựa chọn phương án thi công ít gây tiếng động môi trường nhất như: Không đóng cọc, gia công các cấu kiện và chi tiết ở công trường xa đô thị để đưa vào phục vụ công trình.

- Không thi công ban đêm với các phần việc có thể tạo nên tiếng ồn.

- Trong quá trình thi công nên sử dụng các máy móc, phương tiện đủ tiêu chuẩn về giảm thiểu tiếng ồn.

d. Không chế đến chất thải rắn:

Trong quá trình xây dựng dự án, có thể thải ra các loại chất thải rắn bao gồm xà bần, gỗ cốppha phế thải, nylon, sắt thép, rác sinh hoạt. Các loại chất thải này được xử lý như sau:

- Tái sử dụng làm nguyên liệu cho các ngành sản xuất khác đối với chất thải rắn là kim loại và nhựa, giấy, sắt thép, nhựa, gỗ.

- Phải thu gom rác hàng ngày hoặc hàng tuần, tập trung vào một chỗ tránh để bừa bãi sau đó tiêu huỷ hoặc chôn lấp tại khu vực.

e. Không chế ô nhiễm nước mặt và nước sinh hoạt:

- Để xử lý nước thải khi mưa: Trong dự án sẽ đầu tư xây dựng hệ thống mương dọc hai bên đường, hố ga có lưới thép chắn rác đảm bảo lưu lượng nước thoát, thu nước đảm bảo loại được các cặn lắng và chất bẩn ra khỏi nước. Đảm bảo để nước thải không làm ô nhiễm đất đai và rò rỉ ra khu vực xung quanh.

- Để xử lý nước sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom và vận chuyển riêng về trạm xử lý chung của dự án.

7.4. Giải pháp khắc phục và hạn chế

- Quản lý chặt chẽ từ giai đoạn quy hoạch chi tiết, thiết kế về quy mô và vị trí của các công trình để đảm bảo hạn chế tối đa việc phá vỡ hiện trạng. Các biện pháp chống xói mòn nếu có.

- Tác động trong quá trình thi công xây dựng: Tiếng ồn do các loại máy móc thi công xây dựng. Trong trường hợp phải vận chuyển vật liệu từ khu vực khác tới cần phải quy định rõ loại phương tiện vận chuyển và thời gian được phép vận chuyển. Các biện pháp hạn chế rơi vãi vật liệu trong quá trình vận chuyển.

- Quản lý chặt chẽ trong công tác lập tiến độ thi công, quy định các biện pháp thi công hạn chế tối đa các tác nhân tiêu cực về tiếng ồn, bụi và có biện pháp bảo đảm các chất thải xây dựng không ảnh hưởng đến môi trường sinh thái.

8. Hạng mục ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để phục vụ thi công các bước ban đầu như: giao thông, san nền, cấp điện, cấp nước

- Đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ vận tải, dịch vụ phát triển nông nghiệp và công trình thương mại dịch vụ.

9. Nguồn vốn thực hiện:

- Lập quy hoạch chi tiết: Ngân sách thị xã.
- Thực hiện dự án: Kêu gọi nhà đầu tư theo các quy định hiện hành.

10. Tổ chức thực hiện :

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH kiến trúc đầu tư xây dựng Phú Thịnh.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị.
- Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Bình Long.

11. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: Đính kèm Quy định cụ thể.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao Phòng Quản lý đô thị phối hợp với UBND xã Thanh Phú triển khai công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt; thời gian và nội dung công bố công khai thực hiện theo quy định; Hướng dẫn, quản lý và giám sát việc thực hiện theo quy hoạch và các quy định hiện hành của pháp luật.

Giao Phòng Tài Nguyên và Môi Trường cập nhật bản đồ quy hoạch làm căn cứ để quản lý khu đất đúng quy định.

Giao Trung tâm phát triển quỹ đất lập báo cáo đề xuất dự án đầu tư theo đúng quy định.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh văn phòng UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên - Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Trung tâm phát triển quỹ đất; đơn vị lập quy hoạch; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT. UBND thị xã;
- LĐVP, CV (SX);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Thị Hồng Vân