

**Cty TNHH Tư vấn thiết kế Quy hoạch và Xây dựng Đại Hùng**

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000  
KHU DÂN CƯ BẮC RẠCH TRÀ ÔN  
PHƯỜNG BÌNH ĐỨC – THÀNH PHỐ LONG XUYÊN**

<b><u>Chủ nhiệm đồ án</u></b>	ThS.KTS	Lữ Khánh Cường
<b><u>Thiết kế kiến trúc - kinh tế đô thị:</u></b>	KTS	Mã Hoài Lượng
	KTS	Nguyễn Hữu Nghĩa
<b><u>Thiết kế hạ tầng kỹ thuật:</u></b>		
Giao thông	ThS.KS	Hồ Phú Khánh
Chuẩn bị kỹ thuật	ThS.KS	Hồ Phú Khánh
Cấp nước	ThS.KS	Nguyễn Bình Minh
Thoát nước bản và VSMT	ThS.KS	Nguyễn Bình Minh
Cấp điện	KS	Lê Ngọc Anh
Thông tin liên lạc	KS	Lê Ngọc Anh
<b><u>Đánh giá môi trường chiến lược</u></b>	ThS.KS	Nguyễn Bình Minh
<b><u>Quản lý kỹ thuật:</u></b>	ThS.KTS	Nguyễn Quang Vinh

TP. Hồ Chí Minh. Ngày 28 tháng 03 năm 2016.

**CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ  
QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG  
GIÁM ĐỐC**

**ThS.KTS. LỮ KHÁNH CƯỜNG**

# MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU .....</b>	<b>5</b>
<b>I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu .....</b>	<b>5</b>
<b>I.2. Mục tiêu của đồ án.....</b>	<b>5</b>
<b>I.3. Nhiệm vụ.....</b>	<b>5</b>
<b>I.4. Cơ sở thiết kế quy hoạch.....</b>	<b>5</b>
<b>CHƯƠNG II.....</b>	<b>7</b>
<b>ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG.....</b>	<b>7</b>
<b>II.1. Các điều kiện tự nhiên.....</b>	<b>7</b>
II.1.1. Vị trí và giới hạn khu đất.....	7
II.1.2. Địa hình, địa mạo.....	8
II.1.3. Khí hậu và thủy văn.....	8
II.1.4. Cảnh quan .....	9
<b>II.2. Hiện trạng.....</b>	<b>9</b>
II.2.1. Hiện trạng kinh tế - xã hội.....	9
II.2.2. Hiện trạng dân cư.....	9
II.2.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	9
II.2.4. Hiện trạng các công trình kiến trúc .....	10
II.2.5. Các quy hoạch và dự án đang triển khai.....	10
II.2.1. Hiện trạng mạng lưới giao thông.....	13
II.2.2. Hiện trạng nền xây dựng và thoát nước mưa.....	13
II.2.3. Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước.....	13
II.2.4. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng đô thị.....	13
II.2.5. Hiện trạng thông tin liên lạc .....	13
II.2.6. Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang .....	14
II.2.7. Hiện trạng cây xanh .....	14
<b>II.3. Đánh giá chung .....</b>	<b>14</b>
III.3.1. Điểm mạnh.....	14
III.3.2. Nhược điểm .....	14
III.3.3. Cơ hội .....	14
III.3.4. Thách thức .....	14
<b>CHƯƠNG III .....</b>	<b>15</b>
<b>CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN .....</b>	<b>15</b>
<b>III.1. Tính chất.....</b>	<b>15</b>
<b>III.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....</b>	<b>15</b>
III.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất.....	15

III.2.2. Chỉ tiêu kiến trúc .....	15
III.2.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.....	16
<b>CHƯƠNG IV.....</b>	<b>17</b>
<b>ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH .....</b>	<b>17</b>
<b>IV.1. Cơ cấu tổ chức không gian.....</b>	<b>17</b>
IV.1.1. Quan điểm và nguyên tắc .....	17
IV.1.2. Tâm nhìn.....	17
IV.1.3. Quy mô thiết kế .....	17
IV.1.4. Phân khu chức năng khu vực quy hoạch .....	17
<b>IV.2. Quy hoạch sử dụng đất.....</b>	<b>20</b>
IV.2.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất.....	20
IV.2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố .....	20
IV.2.3. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục dự án ưu tiên đầu tư .....	26
<b>IV.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan .....</b>	<b>26</b>
IV.3.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu .....	26
IV.3.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các trục chính, các điểm nhấn, không gian mở .....	27
<b>IV.4. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật .....</b>	<b>30</b>
IV.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.....	30
IV.4.2. Quy hoạch giao thông.....	33
IV.4.3. Quy hoạch cấp nước .....	38
IV.4.4. Quy hoạch cấp điện .....	41
IV.4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải - VSMT .....	44
IV.4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc .....	46
IV.4.7. Đánh giá môi trường chiến lược.....	50
<b>IV.5. Tổng hợp kinh phí đầu tư .....</b>	<b>57</b>
IV.5.1. Tổng nhu cầu vốn đầu tư .....	57
IV.5.2. Suất đầu tư trung bình .....	57
<b>CHƯƠNG V .....</b>	<b>58</b>
<b>THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>58</b>
<b>V.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng .....</b>	<b>58</b>
V.1.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ .....	58
V.1.2. Quy định về chỉ giới xây dựng .....	58
<b>V.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan .....</b>	<b>58</b>
V.2.1. Nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang.....	58
V.2.2. Nhà ở liên kế.....	58
V.2.3. Nhà vườn .....	58
V.2.4. Thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở .....	59

V.2.5. Nhà ở xã hội.....	59
V.2.6. Công viên cây xanh - TDTT.....	59
V.2.7. Cơ quan hành chính, công trình công cộng – dịch vụ .....	59
V.2.8. Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh.....	60
<b>V.3. Quy định về các tiện ích trong đô thị.....</b>	<b>60</b>
<b>CHƯƠNG VI.....</b>	<b>64</b>
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>64</b>



# CHƯƠNG I: PHẦN MỞ ĐẦU

## I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu

- Đồ án quy hoạch phân khu khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn đã được triển khai lập nhiệm vụ thiết kế và phê duyệt năm 2003 với mục tiêu xây dựng một khu dân cư mới, hiện đại nằm ở phía Bắc rạch Trà Ôn. Tuy nhiên từ đó đến nay, việc lập quy hoạch chưa được triển khai và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dẫn đến mục tiêu chính chưa được thực hiện. Trên thực tế, khu vực này đã có những tiểu dự án do các chủ đầu tư trên địa bàn tỉnh đầu tư và kèm theo là sự phát triển tự phát làm khó khăn cho công tác quản lý đô thị và thực hiện các dự án liên quan. Nhận thấy được những thách thức trên, Ủy Ban Nhân Dân chủ trương lập quy hoạch phân khu khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn vì đây là một khu vực phát triển nhanh và có tầm quan trọng trong phát triển không gian kiến trúc cảnh quan thành phố Long Xuyên về phía Bắc. Hơn nữa, đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên đã được phê duyệt năm 2012 và đang triển khai thực hiện với mục tiêu đưa thành phố Long Xuyên trở thành đô thị loại I đến năm 2020 làm cơ sở để triển khai các quy hoạch trên địa bàn thành phố, cùng với mục tiêu hoàn chỉnh đô thị loại II đến năm 2012, cần thiết phải rà soát và quy hoạch lại các khu vực quan trọng trong địa bàn thành phố. Do vậy, việc lập quy hoạch phân khu khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn là cần thiết và quan trọng nhằm từng bước xây dựng bộ mặt thành phố ở phía Bắc của thành phố và quản lý phát triển đô thị.

## I.2. Mục tiêu của đồ án

- Cụ thể hóa chiến lược quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội thành phố Long Xuyên
- Xác định tiềm năng và định hướng phát triển của đô thị
- Tạo quỹ đất ở, ổn định đời sống cho người dân trong khu vực
- Cụ thể hoá quy định quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng như quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan....
- Làm cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cấp đất và cấp phép xây dựng
- Làm cơ sở để xác định các dự án ĐTXD trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết
- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai đền bù giải tỏa

## I.3. Nhiệm vụ.

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan. Xác định khả năng sử dụng đất hiện có, những khu cần giữ lại cải tạo, khu xây dựng mới.
- Xác định 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 thiết kế.
- Xây dựng bờ kè, kết hợp công viên cây xanh, đường giao thông để chống xói lở và tạo cảnh quan cho khu quy hoạch.
- Quy hoạch hệ thống cấp nước, cấp điện, TTL, thoát nước thải và vệ sinh môi trường.
- Thiết kế đô thị.
- Xây dựng quy chế quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## I.4. Cơ sở thiết kế quy hoạch

- Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội khóa XI.
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc Hội khóa XII.
- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính Phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị.
- Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính Phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 17/2010/TT-BXD ngày 30/9/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng ngày 03/4/2008;
- Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh An Giang và TP. Long Xuyên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
- Quy hoạch sử dụng đất TP.Long Xuyên đến 2010, 2020;
- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2025 và các quy hoạch chuyên ngành khác.
- Quyết định số 1913/ QĐ – UBND tỉnh An Giang ngày 27/10/2011 về việc phê duyệt NVTK và tổng dự toán kinh phí lập đồ án QHPK tỉ lệ 1/2000 KDC.BRTO, Phường Bình Đức, TPLX, tỉnh An Giang.
- Biên bản ngày 13/05/2012 V/v lấy ý kiến đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.
- Biên bản số 05/2013/BB.HĐKTQH ngày 22/05/2013 của Hội đồng kiến trúc quy hoạch V/v thông qua đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.
- Biên bản số 08/2013/BB.HĐKTQH ngày 25/09/2013 của Hội đồng kiến trúc quy hoạch V/v thông qua đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (lần 2).
- Văn bản số 108/TB-VPUBND ngày 10/01/2014 của UBND tỉnh An Giang V/v thông báo kết luận của Phó Chủ Tịch UBND tỉnh Võ Anh Kiệt tại buổi họp thông qua quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn.
- Biên bản làm việc ngày 20/01/2015 giữa đại diện Sở xây dựng, phòng Quản lý đô thị và đơn vị tư vấn V/v điều chỉnh hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên.
- Văn bản số 515/SXD-KTQH ngày 08/04/2015 của Sở Xây Dựng V/v ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên.
- Niên giám thống kê năm 2013, 2014 của TP. Long Xuyên
- Bản đồ đo đạc hiện trạng địa hình khu đất quy hoạch tỷ lệ 1/2000
- Các số liệu điều tra cơ bản, các dự án đầu tư, các văn bản pháp lý có liên quan

## CHƯƠNG II

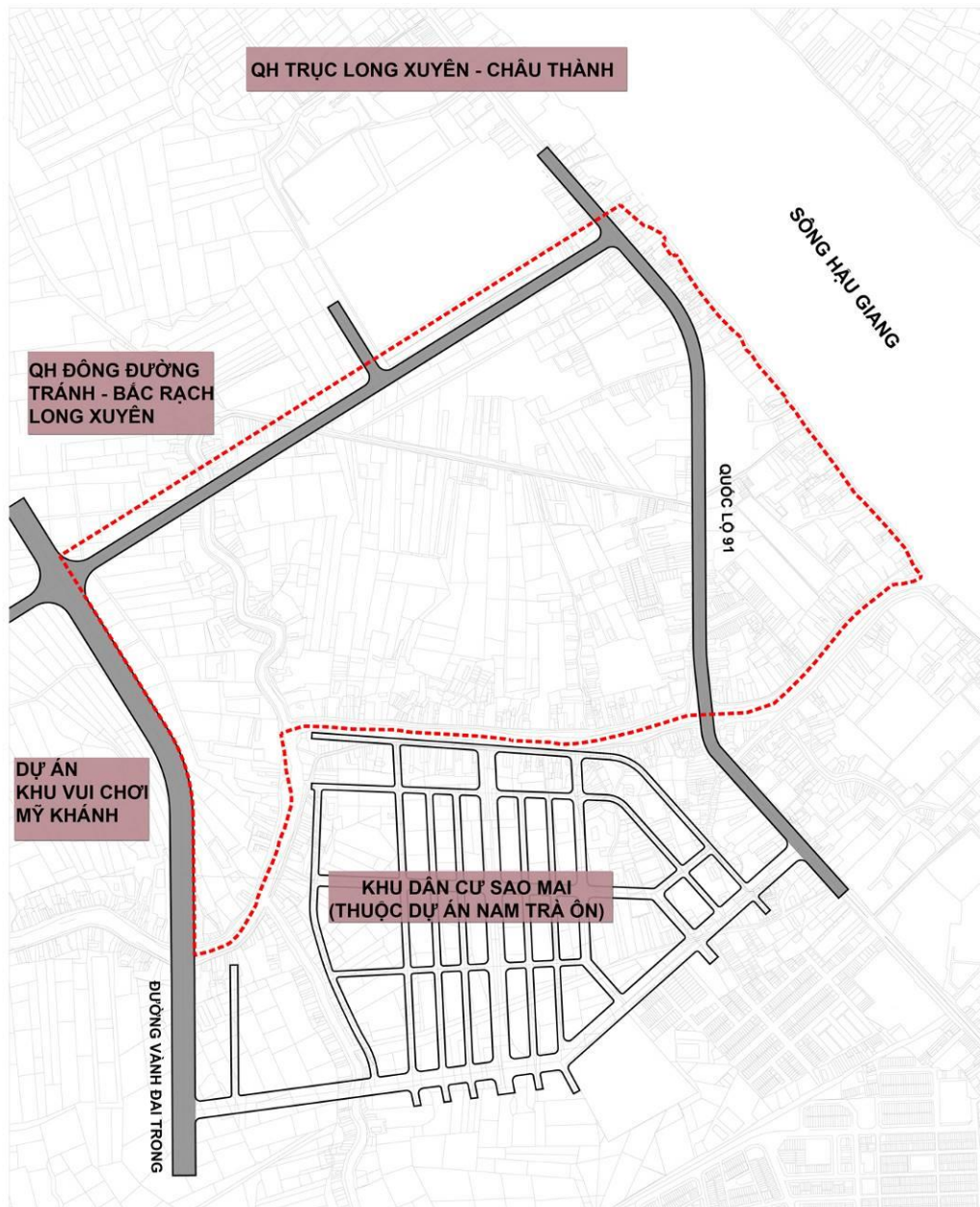
### ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

#### II.1. Các điều kiện tự nhiên

##### II.1.1. Vị trí và giới hạn khu đất

Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên. Quy mô 118,20 ha. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu Lữ đoàn và đường nối Vành đai trong – Quốc lộ 91.
- Phía Đông và Đông Bắc giáp sông Hậu Giang
- Phía Tây và Tây Bắc giáp với đường Vành đai trong (đang triển khai)
- Phía Nam giáp rạch Trà Ôn.



**Hình 2.1: Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất**

### II.1.2. Địa hình, địa mạo

- Cao độ địa hình nằm trong khoảng +1.2m đến +2.8m, chênh cao khoảng 1.6m. Khu vực cao chủ yếu là các khu vực được san lấp nền cao để xây dựng công trình kiến trúc như trụ sở cơ quan, công trình nhà ở, xí nghiệp, nhà máy,... chủ yếu bám theo Quốc lộ 91, hai bên rạch Trà Ôn và Rạch Dầu. Các khu vực thấp hiện tại là ruộng lúa và đất trống, các khu vực này phân bố ở phía Bắc và phía Nam Rạch Dầu. Nhìn chung địa hình khu vực nghiên cứu tương đối bằng phẳng, độ chênh cao tổng thể không quá lớn như vậy sẽ thuận lợi cho việc san lấp mặt bằng và xử lý thoát nước mặt.

### II.1.3. Khí hậu và thủy văn

#### a. Khí hậu

Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa chung của vùng đồng bằng sông Cửu Long, với đặc điểm nền nhiệt cao và ổn định quanh năm, ít bão, thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, du lịch.

##### ➤ **Nhiệt độ:**

- Nhiệt độ trung bình 26,7°C
- Tháng có nhiệt độ trung bình cao nhất 28,8°C (tháng 4)
- Tháng có nhiệt độ trung bình thấp nhất 24,9°C (tháng 1)

##### ➤ **Mưa:**

- Lượng mưa trung bình năm 83,44 mm
- Lượng mưa trung bình tháng cao nhất 183mm (tháng 10)
- Lượng mưa trung bình tháng thấp nhất 0 mm (tháng 2)

##### ➤ **Nắng:**

- Tổng số giờ nắng trong năm đạt 2504 giờ. Mùa khô chiếm 50-60% số giờ nắng năm
- Giờ nắng trung bình cao nhất ngày 9,2 giờ
- Giờ nắng trung bình thấp nhất 5 giờ

##### ➤ **Lượng bốc hơi:**

- Mùa khô lượng bốc hơi rất lớn thường chiếm 2/3 lượng bốc hơi cả năm.
- Lượng bốc hơi cao nhất vào tháng 02, 03, 04 (120mm – 160mm), nhỏ nhất vào tháng 09 và tháng 10 là tháng có mưa nhiều và độ ẩm lớn (50mm – 90mm)
- Lượng bốc hơi cả năm tại Long Xuyên nói chung vào khoảng 1.300mm.

##### ➤ **Độ ẩm không khí:**

- Độ ẩm trung bình năm 79,3%
- Độ ẩm trung bình tháng cao nhất 84% (tháng 8)
- Độ ẩm trung bình tháng thấp nhất 74% (tháng 11)

##### ➤ **Gió:**

- Mỗi năm có 2 mùa gió chính:
- Mùa khô: gió Tây-Nam hoặc Tây-Tây-Nam
- Mùa mưa: gió Đông-Bắc
- Tốc độ gió trung bình 8m/s, lớn nhất 25m/s.

##### ➤ **Bão:**

- Rất ít xảy ra, thường chỉ ảnh hưởng bão từ xa, gây mưa nhiều và kéo dài vài ngày.
- **Địa chất:**
- Nền đất yếu, khả năng chịu tải thấp.
- Địa chất công trình tương tự các khu vực lân cận đã thăm dò, chủ yếu là thành phần đất sét nên sức chịu tải thấp, dễ gây sụt lún bờ rạch và mương. Nhìn chung, điều kiện về thổ nhưỡng không thích hợp cho việc xây dựng, khi xây dựng sẽ tốn nhiều kinh phí cho việc xử lý nền móng, đặc biệt là các khu vực xây dựng công trình có tải trọng lớn

#### **b. Thủy văn**

- Khu vực có hệ thống kênh rạch gần như bao bọc hai phía Đông (Sông Hậu Giang), Nam ( Rạch Trà Ôn) và một phần phía Tây (Rạch Dầu) quanh co sâu vào bên trong bên trong gây nên các vùng trũng thấp. Hệ thống sông rạch mang nhiều tiềm năng về cảnh quan đô thị. Tuy nhiên cần có những biện pháp chống sụt lún, bảo vệ nguồn nước, bảo vệ môi trường ở các khu vực ven sông rạch.
- **Nhận xét chung:**
- Điều kiện khí hậu khá thuận lợi với đặc điểm nền nhiệt cao và ổn định quanh năm.
- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nền đất thấp so với đỉnh lũ năm 2011

#### **II.1.4. Cảnh quan**

- Cảnh quan thiên nhiên trong khu vực quy hoạch gồm đất sản xuất nông nghiệp, vườn tạp, các ao, mương kết nối với rạch Dầu, rạch Trà Ôn.
- Cảnh quan các khu dân cư chưa có nét đặc trưng riêng. Vì vậy việc định hướng phát triển sẽ phải đưa ra những giải pháp kiểm soát về quy hoạch xây dựng nhằm hạn chế các tác động tiêu cực từ quá trình phát triển đô thị tự phát làm ảnh hưởng đến bộ mặt kiến trúc của đô thị.

### **II.2. Hiện trạng**

#### **II.2.1. Hiện trạng kinh tế - xã hội**

- Dân số hiện trạng khoảng 7.000 người, phân bố tập trung chủ yếu dọc theo các con đường chính và các khu nhà hiện hữu, chủ yếu là quanh khu vực chợ Trà Ôn và Quốc lộ 91. Phần thừa thớt bám theo phía Bắc rạch Trà ôn và hai bên rạch Dầu. Tồn tại trong khu vực này là một số tiểu dự án đang triển khai hoặc đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng, đường xá ngăn nắp, nhà cửa khang trang. Các khu vực còn lại, dân cư phát triển tự phát, lộn xộn cần được cải tạo chỉnh trang.
- Thành phần dân tộc : chủ yếu dân cư là dân tộc Kinh, Phật giáo và Hòa Hảo.

#### **II.2.2. Hiện trạng dân cư**

- Dân cư phân bố không đều, sống tập trung theo tuyến giao thông chính QL 91, các tuyến giao thông nội bộ và các tuyến ven rạch Trà Ôn, rạch Dầu.

#### **II.2.3. Hiện trạng sử dụng đất**

- Khu vực quy hoạch có quy mô 118,20ha. Trong đó đất sản xuất nông nghiệp chiếm khoảng 47,45%. Đất ở kết hợp đất vườn chiếm khoảng 30,82%

**Bảng 2.1: Thông kê hiện trạng sử dụng đất**

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Cơ quan hành chính	0,42	0,36
2	Đất thương mại dịch vụ	0,39	0,33
3	Đất sản xuất kinh doanh	8,24	6,97
4	Đất giáo dục	0,60	0,51
5	Đất ở	36,43	30,82
6	Đất nông nghiệp	56,09	47,45
7	Đất nghĩa trang	0,78	0,66
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,34	0,29
9	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,13	0,11
10	Đất chưa sử dụng	1,88	1,59
11	Mặt nước	8,62	7,29
12	Giao thông	4,28	3,62
	<b>Tổng cộng</b>	<b>118,20</b>	<b>100</b>

**II.2.4. Hiện trạng các công trình kiến trúc**

- Khu vực quy hoạch có 1988 căn nhà, phần lớn tập trung theo các trục và tuyến giao thông.
- Nhìn chung các công trình kiến trúc trong khu vực nghiên cứu đều có quy mô nhỏ, xây dựng bán kiên cố và tạm.

**Bảng 2.2: Thông kê hiện trạng công trình**

Stt	Loại nhà	Số lượng (căn)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà kiên cố	249	12,53
2	Nhà bán kiên cố	770	38,73
3	Nhà tạm	969	48,74
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.988</b>	<b>100</b>

**II.2.5. Các quy hoạch và dự án đang triển khai**

- Các quy hoạch bên ngoài ranh khu vực nghiên cứu ảnh hưởng đến cấu trúc không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị và kết nối hệ thống hạ tầng của cả khu vực gồm Quy hoạch trục Long xuyên - Châu thành (phía Bắc), Quy hoạch Đông đường tránh - Bắc rạch Long xuyên, Quy hoạch Khu vui chơi giải trí Mỹ Khánh (phía Tây) và Quy hoạch Nam Trà ôn trong đó có dự án Khu dân cư Sao Mai (phía Nam rạch Trà ôn) đang triển khai. Khu dân cư Sao mai đang triển khai xây dựng có vị trí quan trọng trong việc kết nối về không gian kiến trúc và hạ tầng với trung tâm TPLX và không gian kiến trúc cảnh quan hai bên rạch Trà ôn.
- Trong ranh nghiên cứu quy hoạch có 4 khu dân cư đang triển khai quy hoạch là Khu dân cư Bình Đức 2.18ha, Khu tái định cư sạt lở, Khu dân cư Tỉnh đội 1,12ha, Khu dân cư Tài nguyên môi trường, Khu dân cư chợ Trà ôn (doanh nghiệp Thiện Tâm đã phê duyệt nhưng chưa triển khai thực hiện). Ngoài ra, các dự án về hạ tầng như đường Vành đai trong (lộ giới 45m) và dự án nâng cấp Quốc lộ 91 (24m) đã phê duyệt và đang triển khai thực hiện.











### **II.2.1. Hiện trạng mạng lưới giao thông**

- Giao thông bộ hiện hữu chỉ có một tuyến giao thông đối ngoại đi qua là Quốc lộ 91, mặt đường bê tông nhựa rộng 12m, vỉa hè rộng từ 5-12m. Còn lại là các tuyến giao thông nội bộ (cấp phối) như đường dọc rạch Trà Ôn rộng 5m, đường nối từ Quốc lộ 91 ra đường Vành đai trong rộng 3m (đường láng nhựa) và một số tuyến đường đất. Đặc biệt trong khu vực có tuyến giao thông thủy rạch Trà Ôn nối với sông Hậu, ghe tàu nhỏ có thể đi lại được

#### **❖ Nhận xét:**

- Hệ thống giao thông còn hạn chế, thiếu liên kết. Cần nâng cấp, mở rộng và kết nối với không gian xung quanh.

### **II.2.2. Hiện trạng nền xây dựng và thoát nước mưa**

#### **a. Hiện trạng nền xây dựng**

- Theo phân tích sơ bộ phần địa hình thì cao trình san nền hiện hữu từ 1.2 đến 2.8m, như vậy chưa đạt yêu cầu chống lũ (để chống lũ triệt để thì cao trình san lấp phải từ 3.3m so với hệ cao độ quốc gia)

#### **b. Hiện trạng thoát nước mưa**

- Trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống công thoát nước (trừ QL 91). Nước mưa chủ yếu thoát tự nhiên và tự thấm xuống đất.
- Nước mưa chảy tự nhiên xuống các mương thoát ra rạch Dầu, rạch Trà Ôn và sông Hậu.

#### **❖ Nhận xét:**

- Cần xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch đấu nối với hệ thống thoát nước mưa của toàn thành phố một cách đồng bộ.
- Đề xuất xây dựng hệ thống thu gom nước mưa và tái sử dụng lại nguồn tài nguyên này.

### **II.2.3. Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước**

- Hệ thống cấp nước được lấy từ nhà máy nước Bình Đức. Ngoài ra người dân cũng tự khoan giếng để lấy nước sinh hoạt và sản xuất.

#### **❖ Nhận xét:**

- Cần cải tạo tăng công suất nhà máy để phục vụ nhu cầu cấp nước trong tương lai.

### **II.2.4. Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng đô thị**

- Nguồn điện cấp từ tuyến trung thế trên đường QL 91 nối vào cấp cho các hộ dân và cơ sở sản xuất trong khu vực quy hoạch
- Chưa có hệ thống chiếu sáng đô thị (trừ trục QL 91).

#### **❖ Nhận xét:**

- Cần đầu tư hệ thống chiếu sáng đô thị đảm bảo an ninh trật tự và mỹ quan đô thị

### **II.2.5. Hiện trạng thông tin liên lạc**

- Sử dụng đường dây thông tin hiện hữu từ tổng đài thành phố Long Xuyên chạy dọc QL 91 nối vào cung cấp cho khu vực quy hoạch
- Hệ thống thông tin liên lạc còn rất hạn chế.

#### **❖ Nhận xét:**

- Thiếu về số lượng và chất lượng

## **II.2.6. Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang**

- Hiện tại trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước cũng như hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn. Một số công trình nước thải được tự thấm xuống đất hoặc xử lý tại chỗ qua bể thấm tự hoại.
- Có các điểm thu gom rác để đưa về khu xử lý.
- Trong khu vực còn phần đất nghĩa trang. Người dân tự chôn cất rải rác trong vườn nhà.

### **❖ Nhận xét:**

- Cần xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.

## **II.2.7. Hiện trạng cây xanh**

- Chưa có các khu cây xanh tập trung và cây xanh đường phố

## **II.3. Đánh giá chung**

### **III.3.1. Điểm mạnh**

- Khu vực quy hoạch có điều kiện tốt về cảnh quan như kênh rạch, tiếp cận tốt và nhanh với các tiện ích công cộng trong TPLX qua tuyến giao thông Quốc Lộ 91 và còn quỹ đất trống.

### **III.3.2. Nhược điểm**

- Là khu vực dân cư sinh sống từ lâu nên vấn đề đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng cần có sự cân nhắc tính toán để giảm thiểu xáo trộn đến đời sống sinh hoạt của dân cư. Khu vực này còn có một số xí nghiệp, các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, cần xem xét và đề xuất phương án di dời ra khỏi khu vực đông dân cư (ô nhiễm môi trường), dành quỹ đất cho tái bố trí dân cư.
- Cơ sở hạ tầng còn thiếu, khả năng đầu nối hạ tầng khu vực quy hoạch với các khu xung quanh còn nhiều hạn chế.

### **III.3.3. Cơ hội**

- Tạo ra không gian sống có chất lượng.
- Khai thác và nâng cao giá trị quỹ đất.
- Góp phần thay đổi bộ mặt kiến trúc cảnh quan ở phía Bắc TPLX.

### **III.3.4. Thách thức**

- Khu vực có nền đất yếu, cao độ thấp, khu vực tiếp giáp với sông Hậu và rạch Trà Ôn có nguy cơ sạt lở cao do đó chi phí đầu tư cho san lấp, cho nền móng, xây dựng kè khá cao.
- Công tác quản lý đô thị, quản lý kiến trúc cảnh quan.
- Vấn đề bảo vệ môi trường.

# CHƯƠNG III

## CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

### III.1. Tính chất

- Là khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ mới kết hợp chỉnh trang đô thị.
- Là trung tâm khu vực của ngõ phía Tây Bắc của thành phố Long Xuyên.

### III.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Căn cứ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Long Xuyên - đô thị loại II và trong tương lai sẽ là đô thị loại I. Theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch Xây dựng”

#### III.2.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- |                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| - Đất đơn vị ở:             | 25 ÷ 28 m <sup>2</sup> /người |
| - Đất công trình công cộng: | 4 ÷ 5 m <sup>2</sup> /người   |
| - Đất cây xanh:             | 6 ÷ 7 m <sup>2</sup> /người   |
| - Đất giao thông:           | 19 ÷ 21 m <sup>2</sup> /người |

#### III.2.2. Chỉ tiêu kiến trúc

##### a. Nhà ở vườn:

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| - Mật độ xây dựng tối đa: | 60%    |
| - Tầng cao tối đa:        | 3 tầng |

##### b. Nhà phố liên kết:

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| - Mật độ xây dựng tối đa: | 80%    |
| - Tầng cao tối đa:        | 6 tầng |

##### c. Nhà ở hiện hữu:

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| - Mật độ xây dựng tối đa: | 90%    |
| - Tầng cao tối đa:        | 4 tầng |

##### d. Thương mại – dịch vụ hỗn hợp:

- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| - Mật độ xây dựng tối đa: | 60%    |
| - Tầng cao tối đa:        | 6 tầng |

##### e. Công trình giáo dục:

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| - Nhà trẻ, mẫu giáo:      | 15 m <sup>2</sup> /hs  |
|                           | 50 ÷ 60 cháu/1000 dân, |
| - Trường tiểu học:        | 15 m <sup>2</sup> /hs  |
|                           | 65 ÷ 100 hs/1000 dân   |
| - Trường trung học cơ sở: | 15 m <sup>2</sup> /hs  |
|                           | 55 ÷ 80 hs/1000 dân    |
| - Mật độ xây dựng tối đa: | 40%                    |
| - Tầng cao tối đa:        | 3 tầng                 |
| - Cây xanh tối thiểu:     | 30%                    |

##### f. Công trình công cộng, y tế, văn hóa, chợ:

- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| - Mật độ xây dựng tối đa: | 40% |
|---------------------------|-----|

- Tầng cao tối đa: 3 tầng
- Cây xanh tối thiểu: 30%

### **III.2.3. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật**

- San nền: +3.3m
- Tỷ lệ đất giao thông: 20 ÷ 25%
- Cấp điện sinh hoạt: 750 ÷ 1500 kwh/ng/năm
- Cấp nước sinh hoạt: 120 ÷ 150 lít/ng-ngđ
- Thoát nước bản sinh hoạt: > 80% nước cấp sinh hoạt
- Rác thải sinh hoạt: 1 ÷ 1,3 kg/ng-ngđ

## **CHƯƠNG IV**

### **ĐỀ XUẤT QUY HOẠCH**

#### **IV.1. Cơ cấu tổ chức không gian**

##### **IV.1.1. Quan điểm và nguyên tắc**

###### **a. Quan điểm**

- Là khu ở cải tạo chỉnh trang, khu ở xây dựng mới kết hợp thương mại dịch vụ.
- Khai thác cảnh quan tự nhiên.
- Phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Tính khả thi và tính hiệu quả về kinh tế - xã hội.

###### **b. Nguyên tắc chung**

- Tránh phá vỡ, di chuyển, đặc biệt là hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Bảo vệ môi trường cảnh quan.
- Bố cục quy hoạch các khu chức năng hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ.
- Cải tạo kết hợp chặt chẽ với xây dựng mới.

##### **IV.1.2. Tầm nhìn**

- Là khu ở có chất lượng cuộc sống cao, phát triển cân bằng hài hòa với thiên nhiên.

##### **IV.1.3. Quy mô thiết kế**

- Quy mô đất đai: 118,20 ha.
- Quy mô dân số đến năm 2025: 14.000 người.

##### **IV.1.4. Phân khu chức năng khu vực quy hoạch**

###### **a. Phương án 1 (phương án so sánh)**

###### **a.1. Ưu điểm:**

- Đây là phương án quy hoạch theo nguyên tắc tái cấu trúc toàn bộ khu vực quy hoạch, các dự án đã phê duyệt nhưng chưa triển khai cần có sự thay đổi cần thiết nội dung cơ bản hoặc phải thay đổi toàn bộ nếu việc thay đổi đó tạo nên một diện mạo mới cho đô thị.
- Bố cục tổng thể khu vực quy hoạch sẽ phân thành 3 khu vực cơ bản : phía Đông, phía Tây và khu Trung tâm tập trung. Phân khu đảm bảo khu vực phía Đông (Quốc Lộ 91) sẽ không bị tác động mạnh vì cơ bản sự phát triển đã lấp đầy và chỉ cần tái cấu trúc cục bộ như xây chen và định hình ra các cụm nhà ở, chỉnh trang cục bộ. Phía Tây sẽ là một khu vực phát triển mới toàn diện với cấu trúc theo dạng nhà vườn, mật độ xây dựng thấp. Khu vực trung tâm đô thị tập trung tại vị trí trung tâm làm điểm nhấn, tại đây sẽ bố trí tập trung các khu chức năng như công cộng, hành chính, công viên trung tâm.
- Các nối kết cơ bản vẫn tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch thành phố Long Xuyên được duyệt. Các trục chính tối thiểu 30m (dạng Boulevard) sẽ gắn kết các khu vực trong dự án và theo cấu trúc hướng tâm (hình sao) về phía trung tâm. Các kết nối sẽ phân các khu vực thành các cụm nhà ở thứ cấp.
- Trong phương án này có sự thay đổi toàn diện Khu dân cư sạt lở, tác động đến dự án này lại là một thách thức về quản lý đô thị. Các dự án còn lại điều bị tác động nhỏ nhưng không đáng kể.

- Ưu điểm của phương án 1 là trả lại được một cấu trúc đô thị cho khu vực phía Bắc phù hợp với điều chỉnh quy hoạch thành phố Long Xuyên khi hoạch định đây là một khu trung tâm phía Bắc của thành phố. Diện mạo của thành phố hấp dẫn hơn.

### a.2. Nhược điểm:

- Một số dự án bị tác động một cách tích cực đòi hỏi thách thức trong quá trình quản lý, nếu như theo phương án này thì cần phải chọn một vị trí khác cho dự án Khu tái định cư sạt lở.
- Việc phân tán và chia nhỏ các lô đất công trình công cộng (hình tam giác) tại các góc giao, hạn chế khả năng tổ chức và bố trí công trình kiến trúc
- Mở rộng 1 số tuyến giao thông có lộ giới lớn và điều chỉnh hướng tuyến, ảnh hưởng đến việc đền bù giải tỏa và tính khả thi của đồ án. Chưa xem xét đến khả năng kết nối tuyến giao thông ven sông Hậu với khu vực xung quanh
- Chưa khai thác và tận dụng hết quỹ đất 2 bên trục cảnh quan Bắc - Nam



**Hình 4.1: Sơ đồ cơ cấu phương án 1 (Phương án so sánh)**

### b. Phương án 2 (phương án chọn)

#### b.1. Ưu điểm

- Các tuyến giao thông chính được xác định tuân thủ theo quy hoạch chung và đảm bảo khoảng cách hợp lý giữa các tuyến chính, phụ
- Phát triển mạng lưới khung giao thông bộ trên cơ sở kế thừa hệ thống giao thông chính hiện hữu, tiết kiệm kinh phí đầu tư và chuẩn bị nền hạ tầng.

- Phát triển đơn vị ở với đầy đủ các chức năng: Dịch vụ công cộng, trường học, công viên cây xanh vườn hoa....
- Giữ lại các rạch Trà Ôn, rạch Dầu kết hợp công viên cây xanh tập trung, cây xanh cảnh quan ven kênh rạch tạo thành hệ thống các không gian mở nhằm cải thiện vi khí hậu và môi trường cho khu vực quy hoạch và đô thị.
- Các không gian chức năng được kết nối thuận lợi xuyên suốt trong toàn khu quy hoạch và khu vực xung quanh.
- Hình thành các ô phố có kích thước ổn định mang tính mở, phù hợp phát triển các khu chức năng khác nhau và khả năng thích ứng linh hoạt. Phát triển hài hòa giữa các khu chức năng ở - thương mại dịch vụ,... là tiền đề đảm bảo cuộc sống người dân và an sinh xã hội.
- Khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn tồn tại phần lớn khu dân cư hiện hữu, ổn định và các dự án đã phê duyệt (hoặc đang trình duyệt) nên phương án tổ chức không gian đô thị cần xem xét các yếu tố hiện trạng. Hạn chế tối đa việc di dời, giải tỏa làm ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân. Đây là điều kiện tiên quyết đảm bảo tính khả thi của đề án quy hoạch
- Giữ lại các dự án đã phê duyệt (hoặc đang triển khai), có sự điều chỉnh nhất định nhưng không làm ảnh hưởng đến tính chất pháp lý và những nội dung cơ bản của các dự án đó, việc điều chỉnh đảm bảo sự kết nối trong một tổng thể thống nhất Khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn
- Cấu trúc đô thị hình thành và phát triển trên cơ sở các trục chính được quy hoạch (trục vành đai trong, trục nối từ dự án Nam Trà Ôn, trục Quốc Lộ 91, trục nối Quốc Lộ 91-Vành đai trong và trục Đông Tây hiện hữu được mở rộng).
- Điểm nhấn về không gian là hai bên trục chính nối từ dự án Nam Trà Ôn sang, hai bên này sẽ tạo nên diện mạo là khu trung tâm đô thị với hình thức giao thông, các không gian, công trình các công trình mang tính hỗn hợp có quy mô lớn.
- So sánh với phương án 1 thì phương án 2 rõ ràng tạo ra được sự hợp lý về chỉnh trang đô thị và không tạo nên áp lực thách thức cho quản lý đô thị như đòi hỏi phải thay đổi, di dời dự án đã phê duyệt. Việc phân thành các khu vực phát triển sẽ hợp lý hơn và tổ chức cảnh quan cũng ít tác động mạnh đến sự ổn định của khu vực này.

## **b.2. Nhược điểm**

- Xây dựng cơ chế chính sách về quản lý đất đai sau quy hoạch, nhằm kêu gọi các thành phần doanh nghiệp, nhà nước tham gia đầu tư đồng bộ và tập trung.





**Hình 4.2: Sơ đồ cơ cấu phương án 2 (Phương án chọn)**

❖ **Lựa chọn phương án:**

- Qua đánh giá nhận xét hai phương án, đề xuất Phương án 2 làm phương án chọn

**IV.2. Quy hoạch sử dụng đất**

**IV.2.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất**

**Bảng 4.1: Cơ cấu quỹ đất**

Stt	Hạng mục	Quy mô Ha	Tỷ lệ %
	<b>Tổng cộng</b>	<b>118,20</b>	<b>100</b>
1	Đất ở	70,39	59,55
2	Cơ quan hành chính - CTCC- dịch vụ	7,02	5,94
3	Công viên cây xanh	5,64	4,77
4	Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh	6,64	5,62
5	Mặt nước	1,00	0,85
6	Giao thông	27,51	23,27

**IV.2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố**

**a. Khu ở**

- Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là 70,39 ha, dự kiến khoảng 14.000 người. Có bốn loại hình nhà ở:



- **Nhà ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang:** Tổng diện tích đất là 42,81 ha, chiếm khoảng 60,82% trong tổng diện tích đất ở, diện tích từ 80 - 160m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 50,94% dân số trong khu vực quy hoạch.
- **Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ:** Tổng diện tích đất là 13,01 ha, chiếm khoảng 18,48% trong tổng diện tích đất ở, diện tích từ 100 – 160 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 15,48% dân số trong khu vực quy hoạch.
- **Nhà ở xây dựng mới:** Tổng diện tích đất là 7,86 ha, chiếm khoảng 11,17% trong tổng diện tích đất ở, diện tích khoảng 100-160 m<sup>2</sup>, chiếm khoảng 9,62% dân số trong khu vực quy hoạch.
- **Nhà ở xã hội:** Tổng diện tích đất là 6,71 ha, chiếm khoảng 9,53% trong tổng diện tích đất ở, chiếm khoảng 23,95% dân số trong khu vực quy hoạch.

**Bảng 4.2: Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhà ở**

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD		Tầng cao		HSSDD
		Ha	%		Tầng		
	<b>Tổng</b>	<b>70.39</b>					
<b>A1</b>	<b>Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang</b>	<b>42.81</b>					
A1-1	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.15	80	90	1	4	4.0
A1-2	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.75	80	90	1	4	4.0
A1-3	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.29	80	90	1	4	4.0
A1-4	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.70	80	90	1	4	4.0
A1-5	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.93	80	90	1	4	4.0
A1-6	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	3.09	80	90	1	4	4.0
A1-7	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.83	80	90	1	4	4.0
A1-8	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.38	80	90	1	4	4.0
A1-9	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	2.23	80	90	1	4	4.0
A1-10	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.76	80	90	1	4	4.0
A1-11	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.38	80	90	1	4	4.0
A1-12	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	2.34	80	90	1	4	4.0
A1-13	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.70	80	90	1	4	4.0
A1-14	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.00	80	90	1	4	4.0
A1-15	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.79	80	90	1	4	4.0
A1-16	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.99	80	90	1	4	4.0
A1-17	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.72	80	90	1	4	4.0
A1-18	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.02	80	90	1	4	4.0
A1-19	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.52	80	90	1	4	4.0
A1-20	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.63	80	90	1	4	4.0
A1-21	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.31	80	90	1	4	4.0
A1-22	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.45	80	90	1	4	4.0
A1-23	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.38	80	90	1	4	4.0
A1-24	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.31	80	90	1	4	4.0
A1-25	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.00	80	90	1	4	4.0
A1-26	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.39	80	90	1	4	4.0
A1-27	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.27	80	90	1	4	4.0
A1-28	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.32	80	90	1	4	4.0
A1-29	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.53	80	90	1	4	4.0
A1-30	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	2.20	80	90	1	4	4.0

A1-31	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.35	80	90	1	4	4.0
A1-32	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	0.88	80	90	1	4	4.0
A1-33	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.25	80	90	1	4	4.0
A1-34	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	2.40	80	90	1	4	4.0
A1-35	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	1.57	80	90	1	4	4.0
<b>A2</b>	<b>Thương mại dịch vụ kết hợp Ở</b>	<b>13.01</b>					
A2-1	TMDV - Ở	3.08	60	80	3	6	4.8
A2-2	TMDV - Ở	2.60	60	80	3	6	4.8
A2-3	TMDV - Ở	3.00	60	80	3	6	4.8
A2-4	TMDV - Ở	0.90	60	80	3	6	4.8
A2-5	TMDV - Ở	0.94	60	80	3	6	4.8
A2-6	TMDV - Ở	1.07	60	80	3	6	4.8
A2-7	TMDV - Ở	1.42	60	80	3	6	4.8
<b>A3</b>	<b>Ở xây dựng mới</b>	<b>7.86</b>					
A3-1	Ở xây dựng mới	1.96	60	80	3	6	4.8
A3-2	Ở xây dựng mới	0.55	60	80	3	6	4.8
A3-3	Ở xây dựng mới	0.73	60	80	3	6	4.8
A3-4	Ở xây dựng mới	0.59	60	80	3	6	4.8
A3-5	Ở xây dựng mới	0.56	60	80	3	6	4.8
A3-6	Ở xây dựng mới	0.34	80	90	1	4	3.6
A3-7	Ở xây dựng mới	0.95	80	90	1	4	3.6
A3-8	Ở xây dựng mới	0.40	80	90	1	4	3.6
A3-9	Ở xây dựng mới	0.57	80	90	1	4	3.6
A3-10	Ở xây dựng mới	0.16	80	90	1	4	3.6
A3-11	Ở xây dựng mới	1.05	60	80	3	6	4.8
<b>A4</b>	<b>Nhà ở xã hội</b>	<b>6.71</b>					
A4-1	Nhà ở xã hội	4.05	40	50	3	6	3
A4-2	Nhà ở xã hội	2.66	40	50	3	6	3

**Bảng 4.3: Các chỉ tiêu sử dụng đất các loại hình nhà ở**

Stt	Hạng mục	Diện tích		Số hộ	Dân số	
		Ha	%		Người	%
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>70,39</b>	<b>100</b>	<b>4389</b>	<b>14006</b>	<b>100</b>
1	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	42,81	60,82	2378	7135	50,94
2	Thương mại dịch vụ kết hợp ở	13,01	18,48	723	2168	15,48
3	Ở xây dựng mới	7,86	11,17	449	1347	9,62
4	Nhà ở xã hội	6,71	9,53	839	3355	23,95

**b. Cơ quan hành chính - Công trình công cộng - dịch vụ**

- Tổng diện tích đất công trình công cộng – dịch vụ là 7,02 ha, bao gồm: đất công trình hành chính, công cộng, dịch vụ, chợ, trường học...

**Bảng 4.4: Các chỉ tiêu sử dụng đất hành chính - công trình công cộng – dịch vụ**

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích		Mật độ XD		Tầng cao		HSSDD
		Ha	%		%	Tầng		
<b>B</b>	<b>Cơ quan hành chính - CTCC - dịch vụ</b>	<b>7.02</b>						
B-1	Ủy ban nhân dân phường Bình Đức	0.29	50	60	2	4	2.4	

B-2	Công an phường Bình Đức	0.03	60	80	2	4	3.2
B-3	Trạm y tế	0.04	80	90	1	3	2.7
B-4	Chợ Trà Ôn (hiện hữu)	0.13	80	90	1	3	2.7
B-5	Chợ (XD mới)	1.31	30	40	1	3	1.2
B-6	Công trình công cộng - DV (XD mới)	1.23	30	40	2	3	1.2
B-7	Cty Cấp nước (hiện hữu)	1.55	30	40	2	3	1.2
B-8	Trạm bơm	0.06	70	80	1	2	1.6
B-9	Giáo dục (XD mới)	0.32	30	40	2	4	1.6
B-10	Giáo dục (Trường tiểu học hiện hữu)	0.46	30	40	1	3	1.2
B-11	Giáo dục (Trường MG Mai Vàng)	0.09	30	40	1	3	1.2
B-12	Giáo dục (XD mới)	0.75	30	40	2	4	1.6
B-13	Giáo dục (Trường mầm non hiện hữu)	0.02	30	40	1	3	1.2
B-14	Giáo dục (XD mới)	0.60	30	40	2	4	1.6
B-15	Tổ y tế	0.14	30	40	1	3	1.2

**c. Công viên cây xanh**

- Tổng diện tích đất công viên cây xanh: 5,64 ha. Là nơi giải trí, thư giãn, chăm sóc sức khỏe, giao lưu cộng đồng của người dân trong khu vực

**Bảng 4.5: Các chỉ tiêu sử dụng đất công viên cây xanh**

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD		Tầng cao		HSSDD
		Ha	%		Tầng		
<b>C</b>	<b>Công viên cây xanh</b>	<b>5.64</b>					
C-1	Cây xanh vườn hoa	2.72	0	5	0	1	0.05
C-2	Cây xanh vườn hoa	1.37	0	5	0	1	0.05
C-3	Cây xanh vườn hoa	0.78	0	5	0	1	0.05
C-4	Cây xanh cảnh quan	0.08	0	0	0	0	0
C-5	Cây xanh cảnh quan	0.36	0	0	0	0	0
C-6	Cây xanh cảnh quan	0.33	0	0	0	0	0

**d. Nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất**

- Tổng diện tích: 6,64 ha. Bao gồm nhà máy và các cơ sở sản xuất kinh doanh

**Bảng 4.6: Các chỉ tiêu sử dụng đất nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất**

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích	Mật độ XD		Tầng cao		HSSDD
		Ha	%		Tầng		
<b>D</b>	<b>Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh</b>	<b>6.64</b>					
D-1	Nhà máy (AGfish)	3.24	40	50	1	5	2.5
D-2	Nhà máy (AGfish)	2.42	40	50	1	5	2.5
D-3	Cơ sở sản xuất kinh doanh (Cty Ngọc Phát)	0.48	40	50	1	5	2.5
D-4	Cơ sở sản xuất kinh doanh (Cty may xuất khẩu)	0.26	40	50	1	5	2.5
D-5	Kho xí nghiệp cấp nước	0.24	40	50	1	5	2.5

**Bảng 4.7: Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Hạng mục	Kí hiệu	Quy mô	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Mật độ XD		Tầng cao		HSSDD
			Ha	%	m2/người	%		Tầng		
	<b>Tổng cộng</b>		<b>118,20</b>	<b>100</b>						
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>A</b>	<b>70,39</b>	<b>59,55</b>	<b>50,28</b>					
	Ở hiện hữu, cải tạo chính trang	A1	42,81	36,22		80	90	1	5	4,50
	Thương mại dịch vụ kết hợp ở	A2	13,01	11,01		60	80	3	6	4,80
	Ở xây dựng mới	A3	7,86	6,65		60	90	1	6	4,80
	Nhà ở xã hội	A4	6,71	5,68		40	50	3	6	3,00
<b>2</b>	<b>Cơ quan hành chính - CTCC- dịch vụ</b>	<b>B</b>	<b>7,02</b>	<b>5,94</b>	<b>5,01</b>	30	90	1	3	1,20
<b>3</b>	<b>Công viên cây xanh</b>	<b>C</b>	<b>5,64</b>	<b>4,77</b>	<b>4,03</b>	0	5	0	1	0,05
<b>4</b>	<b>Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh</b>	<b>D</b>	<b>6,64</b>	<b>5,62</b>	<b>4,74</b>	40	50	1	5	2,50
<b>5</b>	<b>Mặt nước</b>		<b>1,00</b>	<b>0,85</b>	<b>0,71</b>					
<b>6</b>	<b>Giao thông</b>		<b>27,51</b>	<b>23,27</b>	<b>19,65</b>					







### **IV.2.3. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục dự án ưu tiên đầu tư**

❖ *Phân kỳ đầu tư: Chia làm 2 giai đoạn:*

\* Giai đoạn 1 (2015 – 2020)

- Xây dựng hệ thống kè ven sông Hậu và rạch Trà Ôn
- Đầu tư xây dựng các trục đường chính như D6, D5, N3, đường nối QL91 – vành đai.
- Triển khai xây dựng các công trình công cộng – dịch vụ, trường học. Nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của người dân.

\* Giai đoạn 2 (2020 - 2025)

- Xây dựng khu công viên cây xanh vườn hoa, cây xanh cảnh quan ven rạch Trà Ôn, rạch Dầu
- Cải tạo chỉnh trang nhà ở hiện trạng, xây dựng mới các khu nhà ở
- Mời gọi đầu tư, xã hội hóa giáo dục và các công trình dịch vụ công cộng

❖ *Các dự án ưu tiên đầu tư:*

- Xây dựng hệ thống kè ven sông Hậu và trục đường D6, D5
- Triển khai xây dựng các công trình công cộng – dịch vụ, trường học
- Xây dựng mới một phần các dãy nhà liên kế phố trên các trục chính, các trục tạo cảnh quan

❖ *Nguồn vốn:*

- Để đáp ứng được nhu cầu vốn đầu tư như trên cần phải có hệ thống các cơ chế chính sách, biện pháp huy động vốn một cách tích cực và cụ thể, trong đó nguồn nội lực là chủ yếu, huy động tối đa nguồn vốn từ quỹ đất để phát triển đô thị, chú trọng thu hút vốn từ các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục, dịch vụ công cộng...

### **IV.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

#### **IV.3.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu**

- Trục QL 91 vừa là trục đối ngoại của đô thị, vừa là trục dọc chính của khu vực quy hoạch. Vì vậy, việc kiến tạo không gian dọc trục này phải được chú trọng nhằm tạo dựng hình ảnh cho đô thị
- Các khu vực cải tạo đã được xác định trong phương án chủ yếu chỉnh trang mặt tiền tạo bộ mặt tương đối đồng bộ cả về màu sắc, khoảng lùi, xen cài thêm các dịch vụ hàng ngày như nhà trẻ, trường cấp 1, các khu vườn hoa công viên nhỏ,... tạo ra các không gian sinh hoạt cộng đồng, đồng thời cải tạo lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phục vụ đời sống.
- Các khu vực xây dựng mới với các loại hình ở mang tính chất hỗn hợp. Trong đó, không gian dọc tuyến giao thông chính là loại nhà ở tầng cao trung bình và kiểu nhà phố thương mại, tạo bộ mặt vách phố đồng bộ, các khu vực dân cư còn lại có thể tổ chức các loại hình nhà liên kế. Trong đó, các loại dịch vụ công cộng hàng ngày, cây xanh vườn hoa đơn vị ở,... được xây dựng khá hoàn chỉnh nhằm hỗ trợ cho các khu vực dân cư cải tạo hiện hữu.
- Hình thành các mảng xanh ven rạch Trà Ôn, rạch Dầu. Các không gian mở rất cần thiết cho đời sống dân cư đô thị.

### **IV.3.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các trục chính, các điểm nhấn, không gian mở**

#### **a. Không gian cảnh quan đường vành đai trong và trục QL91**

- Trục cảnh quan đường vành đai trong và trục QL91 là trục cảnh quan đi qua khu đất quy hoạch và là trục xuyên suốt kết nối các trung tâm đô thị. Vì vậy, việc kiến tạo không gian dọc trục này phải được chú trọng nhằm tạo dựng hình ảnh cho đô thị.
- Tuy nhiên, hiện nay trên tuyến QL 91 chủ yếu là nhà ở hiện hữu, các nhà máy, xí nghiệp và các cơ sở sản xuất. Nên tương lai đề xuất các giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan cho tất cả công trình xây mới xen cài cũng như các công trình cải tạo (trừ các công trình hiện hữu đã xây dựng) trong khu vực này như sau:
  - Toàn bộ công trình kiến trúc sẽ chỉnh trang theo hướng quản lý về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng,...
  - Đề xuất một số hình thức kiến trúc chung như các quy định về mái, mái hiên, cửa đi, cửa sổ, hàng rào,...
  - Quản lý về màu sắc, vật liệu,...
  - Từ đó sẽ dần có được bộ mặt một khu đô thị khang trang hơn trong tương lai.

#### **b. Không gian cảnh quan trục D6**

- Đây là trục cảnh quan chính của khu quy hoạch nên được xem là trục quan trọng nhất trong việc tạo lập bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho toàn khu. Nên tương lai đề xuất hai bên trục này là các công trình công cộng, thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở và khu nhà ở xã hội:
  - Các công trình kiến trúc xây dựng theo hướng đồng bộ hình thành các dãy công trình có kiểu dáng kiến trúc thống nhất, đồng bộ về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng...
  - Quản lý về màu sắc, vật liệu

- Kết thúc trục D6 phía Bắc là quảng trường với công trình mang tính biểu tượng kết hợp với công viên cây xanh hình thành không gian mở của đô thị.

#### **c. Không gian cảnh quan trục N3 và đường nối QL91 – vành đai**

- Trục N3 và đường nối QL91 – vành đai được xem là trục ngang chính của khu quy hoạch kết nối đường vành đai trong với QL 91. Dọc trục này sẽ bố trí các công trình công cộng, thương mại dịch vụ kết hợp ở, một phần nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và nhà ở xây dựng mới tạo các vách phố, diện mạo, hình ảnh cho khu vực quy hoạch với hình thức kiến trúc kết hợp nét hiện đại, màu sắc trang nhã, tạo sự khang trang và đồng bộ trên toàn tuyến.

#### **d. Không gian mở**

- Không gian mở tự nhiên: chủ yếu là dọc theo các tuyến sông rạch hiện hữu trong khu vực quy hoạch. Gần như sông rạch bao bọc 2 mặt Đông và Nam của khu vực quy hoạch. Hiện tại chưa có một khai thác cụ thể nào yếu tố mở tự nhiên này trong quá trình phát triển đô thị, ngay cả không gian mặt nước sông Hậu cũng bị lấn chiếm để xây dựng nhà ở và một số công trình phụ trợ và khoảng lùi cần thiết gần như chưa được quan tâm, rạch Trà Ôn thì ít bị lấn chiếm để xây dựng nhưng khoảng lùi cho bờ sông cũng không được tôn trọng một cách nghiêm túc. Do vậy, trong quá trình cải tạo sẽ phải định hướng một cách nghiêm túc các yếu tố tự nhiên này. Phương án quy hoạch là hạn chế việc phát triển dọc theo các yếu tố tự nhiên và đưa ra các biện pháp

kiểm soát khoảng lùi so với bờ sông, các không gian mở cần thiết cho bờ sông, rạch.

- Các không gian mở thứ cấp đều được tổ chức tại vị trí quan trọng như các điểm ra vào khu dân cư hay tại các khu vực tập trung đông dân cư, cách tổ chức như vậy đảm bảo giá trị về cảnh quan và chức năng đô thị của các không gian mở. Ngoài ra cũng cần thiết xác lập các dải cây xanh nhỏ trong khu dân cư, các không gian này tuy nhỏ nhưng tham gia một cách tích cực giải quyết nhu cầu thể thao thường kì và giải quyết được vấn đề vi khí hậu.

**e. Các công trình điểm nhấn**

- Hình thành quảng trường thương mại tại khu vực chợ và trung tâm thương mại, quảng trường khu công viên cây xanh tập trung.
- Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và nhà ở phải được bố trí hài hòa với không gian cảnh quan chung quanh. Hình thái kiến trúc phù hợp với không gian xung quanh.
- Vị trí và hình dáng kiến trúc, không gian cảnh quan các khu quảng trường, điểm nhấn trong đô thị sẽ được đề xuất trong các bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.





CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG			
KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2014			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH SỐ XÂY DỰNG TỈNH AN GIANG			
KÈM CÔNG VẤN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2014			
CƠ QUAN THẨM TRA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYẾN			
KÈM CÔNG VẤN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2014			
CHỖ BẮP SỬ PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LONG XUYẾN			
KÈM THEO YẾU MÃNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2014			
CÔNG TRÌNH - NỘI DUNG: QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DÂN CƯ BẮC RẠCH TRÀ ÔN PHƯỜNG BÌNH ĐỨC, TP. LONG XUYẾN			
TÊN BẢN VẼ: SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN			
BẢN VẼ GR.08/12	SỐ A0: 841x1188	TỶ LỆ: 1/2.000	NGÀY: 28/05/2014
THẺ HIỆN	KTS. NGUYỄN HỮU HỒNG		
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HỮU HỒNG		
CHỌI THIẾT	THS.KTS. LÊ THẠCH CƯỜNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	THS.KTS. NGUYỄN BÌNH MINH		
QUẢN ĐỐC:			
THS.KTS. LÊ KHÁNH CƯỜNG			
<b>CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG</b> 89/17 BÀNG PHÚ, P. QUẬN 5, TP. HỒ CHÍ MINH - TEL: 08.39386711 - FAX: 08.39386221			



## **IV.4. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

### **IV.4.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng**

#### **a. Cơ sở thiết kế**

- Bản đồ hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/2000.
- Tài liệu khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực thiết kế.
- Tổng mặt bằng khu vực thiết kế.
- Các bản vẽ quy hoạch của khu vực thiết kế.
- Bản đồ QHC Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng thành phố Long Xuyên đã được duyệt.
- QCVN 07:2010/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật
- QCXDVN 01:2008 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng.
- TCVN 7957:2008 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế và các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác hiện hành.

#### **b. Nguyên tắc chung**

- Triệt để tận dụng địa hình tự nhiên, khối lượng đào đắp ít, bảo đảm tính kinh tế.
- Đảm bảo các khu đất nằm trong quy hoạch không bị ngập lụt, thoát nước nhanh.
- Thuận lợi cho việc bố trí các công trình xây dựng.

#### **c. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng**

- Khu vực quy hoạch chịu sự ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn sông Hậu, mực nước lũ hàng năm thường dâng cao. Theo số liệu thống kê của Trung tâm khí tượng thủy văn An Giang ghi nhận tại khu vực trạm Long Xuyên, mực nước đỉnh lũ các năm lũ lịch sử như sau:

+ Đỉnh lũ năm 2000: + 2,63m.

+ Đỉnh lũ năm 2011 là +2,78m.

- Chọn cao độ nền không chế xây dựng của khu vực là:  $2,78 + 0,50 = 3,28\text{m}$  (lấy tròn 3,30m).
- Cao độ nền xây dựng được chọn :  $H_{xd} \geq 3,30\text{m}$ .
- Ngoài khu vực dân cư hiện hữu dọc QL 91 có nền địa hình lớn hơn 3,30m, các khu vực còn lại đều có cao độ thấp, đặc biệt là ruộng ở phía Bắc và phía Tây có cao độ dưới 1,50m. Vì vậy khi xây dựng hầu hết phải tôn nền. Tại khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo san lấp cục bộ đến cao độ không chế 3,30m, tại khu vực xây dựng mới tiến hành san lấp tập trung tới cao độ 3,30m.
- Giữ lại hầu hết các rạch lớn như rạch Dầu, rạch Trà Ôn để giải quyết tốt việc thoát nước và tạo cảnh quan.
- Tính toán khối lượng nền theo phương pháp trừ bề mặt, khối lượng đất đắp bằng thể tích bề mặt thiết kế trừ bề mặt tự nhiên. Tổng khối lượng đất đắp nền : 984.800 m<sup>3</sup>.

#### **d. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa**

- Trong khu quy hoạch hiện tại đã có một số cống thoát nước D400 dọc tuyến đường trong khu dân cư gần UBND Phường Bình Đức, các khu vực còn lại chưa có hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh

hoạt, nước mưa thu về các cống chạy dọc theo đường giao thông đổ ra rạch rạch Dầu, rạch Trà Ôn và ra sông Hậu.

- Chia toàn bộ ranh giới thành 4 lưu vực thoát nước chính:
  - + Lưu vực phía Đông QL 91 thoát trực tiếp ra sông Hậu theo hướng Đông và một phần thoát ra rạch Trà Ôn theo hướng Nam.
  - + Lưu vực phía Đông đường D14 đến QL 91 thoát ra rạch Trà Ôn theo hướng Nam.
  - + Lưu vực phía Tây đường D14 đến rạch Dầu thoát ra rạch Dầu theo hướng Tây.
  - + Lưu vực còn lại một phần thoát nước ra rạch Dầu theo hướng Đông và một phần thoát ra rạch Trà Ôn theo hướng Đông Nam.
- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn BTCT và mương nắp đan BTCT, được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh, có tiết diện D400-D600-D800-D1000-D1200-D1500 và mương BxH(400x600).
- Tính toán thủy văn hệ thống thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn:  
Công thức tính toán :  $Q = \Psi \times q \times F$  (l/s).

Trong đó:  $\Psi$ : Hệ số mặt phủ trung bình

$q$  : Cường độ mưa tính toán (ls/ha)

$F$  : Diện tích lưu vực (ha), (chọn P = 2 -5 năm)

#### e. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

**Bảng 4.7: Khối lượng và kinh phí xây dựng**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ/m)	Thành tiền (VNĐ)
<b>I</b>	<b>San lấp</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	984.800	70	<b>68.936.000</b>
<b>II</b>	<b>Thoát nước mưa</b>				<b>22.840.400</b>
1	D400	m	3.796	700	2.657.200
2	D600	m	6.908	1.200	8.289.600
3	D800	m	3.663	1.500	5.494.500
4	D1000	m	1.319	2.000	2.638.000
5	D1200	m	799	3.000	2.397.000
6	D1500	m	723	1.500	1.084.500
7	BxH(400x600)	m	466	600	279.600
<b>Tổng</b>					<b>91.776.400</b>

- Tổng kinh phí dự kiến: 91,8 tỷ đồng.







#### **IV.4.2. Quy hoạch giao thông**

##### **a. Cơ sở thiết kế**

- Bản đồ hiện trạng khu vực thiết kế.
- Các bản vẽ quy hoạch của khu vực thiết kế.
- Đồ án điều chỉnh QHC thành phố Long Xuyên – Tỉnh An Giang đến năm 2025 đã được phê duyệt.
- TCXDVN 104: 2007 "Đường đô thị – Yêu cầu thiết kế" theo QĐ Số 22 /2007/QĐ-BXD ngày 30 tháng 05 năm 2007 của BXD.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng: QCXDVN 01:2008/BXD.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

##### **b. Nguyên tắc thiết kế**

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân đô thị.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.
- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý. Kết nối mạng lưới giao thông các khu vực lân cận và bám sát mạng lưới giao thông của Đồ án điều chỉnh QHC thành phố Long Xuyên đã được phê duyệt.
- Tận dụng mạng đường, nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

##### **c. Xác định quy mô và phân cấp các tuyến đường**

###### **c.1. Đường vành đai và các đường cấp đô thị**

- Đường Vành Đai trong: Tuyến bắt đầu từ khu đô thị công nghiệp Vàm Cống, song song với tuyến vành đai nối dài đi Huyện Châu Thành (mặt cắt A-A):
  - + Mặt đường: 5m+14m+5m.
  - + Vĩa hè: 6mx2.
  - + Dải phân cách: 3m+3m.
  - + Lộ giới: 42m.
- Đường Quốc lộ 91: là trục đường phố huyết mạch của thành phố Long Xuyên, đi Châu Thành theo hướng Tây Bắc và đi TP Cần Thơ theo hướng Nam (mặt cắt 2-2).
  - + Mặt đường: 14m.
  - + Vĩa hè: 5mx2.
  - + Lộ giới: 24m.

###### **c.2. Đường chính khu vực, đường khu vực**

- Đường nối QL 91 – Vành đai: là đường ngang chính khu vực của thành phố Long Xuyên kết nối quốc lộ 91 đi ra đường Vành đai (mặt cắt 2-2):
  - + Mặt đường: 14m.
  - + Vĩa hè: 5mx2.
  - + Lộ giới: 24m.

- Đường N3: là đường khu vực chạy song song với QL91 kết nối khu quy hoạch với TT An Châu ở phía Tây Bắc (mặt cắt 2-2):
  - + Mặt đường: 14m.
  - + Vía hè: 5mx2.
  - + Lộ giới: 24m.
- Đường D6: là trục đường cảnh quan chính của khu quy hoạch (mặt cắt 1-1):
  - + Mặt đường: 10,5mx2.
  - + Phân cách giữa 21m.
  - + Vía hè: 6mx2.
  - + Lộ giới: 54m.
- c.3. Đường phân khu vực:**
- Đường D2, D14, N8: là các đường phân khu vực (mặt cắt 3-3):
  - + Mặt đường: 7m.
  - + Vía hè: 5mx2.
  - + Lộ giới: 17m.
- Đường kè sông Hậu, đường N15: là các đường phân khu vực (mặt cắt 7-7):
  - + Mặt đường: 7m.
  - + Vía hè: phía sông 1,9m, phía dân cư 4m.
  - + Lộ giới: 12,9m.
- c.4. Đường nội bộ: Là đường giao thông nội bộ trong từng khu chức năng, gồm:**
- Đường D1, D10, D16, D17, D20, N1, N2, N4, N5, N7, N9, N12, N13, N14 (mặt cắt 4-4):
  - + Mặt đường: 7m.
  - + Vía hè: 3mx2.
  - + Lộ giới: 13m.
- Đường N6 (mặt cắt 4A-4A):
  - + Mặt đường: 7m.
  - + Vía hè: 4mx2.
  - + Lộ giới: 15m.
- Đường D3, D4, D7, D11, D12, D13 (mặt cắt 5-5):
  - + Mặt đường: 6m.
  - + Vía hè: 1,5mx2.
  - + Lộ giới: 9m.
- Đường D8, D9, D15, N10, N11 (mặt cắt 6-6):
  - + Mặt đường: 4,5m.

- + Vĩa hè: 1,25mx2.
- + Lộ giới: 7m.
- Đường ven kênh rạch D18, D19, N16 (mặt cắt 8-8):
  - + Mặt đường: 5m.
  - + Vĩa hè: 2mx2.
  - + Lộ giới: 9m.

**d. Bảng thống kê mặt cắt đường và các chỉ tiêu kỹ thuật**

**Bảng 4.8: Thống kê mặt cắt đường và các chỉ tiêu kỹ thuật**

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )
					Mặt đường	Vĩa hè	Dải phân cách	
<b>A</b>	<b>Đường vành đai và đường cấp đô thị</b>		<b>1.916</b>					<b>30.732</b>
1	Đường vành đai trong *	A - A	860	42	24	6 x 2	6	18060
2	Đường Quốc lộ 91	2 - 2	1056	24	14	5 x 2		12672
<b>B</b>	<b>Đường khu vực, phân khu vực</b>		<b>5.788</b>					<b>131.414</b>
1	Đường nối QL 91 – Vành đai	2 - 2	1.270	24	14	5 x 2		30.480
2	Đường N3	2 - 2	877	24	14	5 x 2		21.048
3	Đường D6	1 - 1	638	54	21	6 x 2	21	34.452
4	Đường D2	3 - 3	345	17	7	5 x 2		5.865
5	Đường D14,	3 - 3	572	17	7	5 x 2		9.724
6	Đường N8	3 - 3	716	17	7	5 x 2		12.172
7	Đường N15	7 - 7	494	12,9	7	4+1,9		6.373
8	Đường kè sông Hậu	7 - 7	876	12,9	7	4+1,9		11.300
<b>C</b>	<b>Đường nội bộ</b>		<b>10.654</b>					<b>109.119</b>
1	Đường D1, D10, D16, D17, D20, N1, N2, N4, N5, N7, N9, N12, N13, N14	4 - 4	4.987	13	7	3 x 2		59.844
	Đường N6	4A - 4A		15	7	4 x 2		
2	Đường D3, D4, D7, D11, D12, D13	5 - 5	1.293	9	6	1,5 x 2		11.637
3	Đường D3, D4, D7, D11, D12, D13	6 - 6	864	7	4,5	1,25 x 2		6.048
4	Đường ven kênh rạch N6, N7, N8, N9, N20, N21, D7, D8, D9, D10, D11	6 - 6	3.510	9	5	2 x 2		31.590
<b>D</b>	<b>Bãi xe</b>							
	Bù trừ giao lộ							-2.605
	<b>Tổng</b>		<b>18.358</b>					<b>250.600</b>

Ghi chú: (\*) là các đường nằm ngoài ranh, không tính vào tổng diện tích giao thông.

**e. Các chỉ tiêu KT-KT đạt được:**

- Tổng diện tích đất giao thông đường đô thị : 20,06ha.

- Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường nội bộ là 21,20 %.
- Tổng chiều dài đường là 18,36 km.
- Mật độ đường tính đến đường nội bộ là 15,53 km/km<sup>2</sup>.

**f. Các công trình phục vụ giao thông:**

- Khi triển khai từng dự án cụ thể phải xây dựng các bãi đỗ xe riêng tại các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, phát triển hỗn hợp, công viên,... phù hợp với quy mô và tính chất các công trình.

**g. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng**

**Bảng 4.9: Khối lượng và kinh phí xây dựng**

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(VNĐ)	(VNĐ)
1	Mặt đường	m <sup>2</sup>	123.595	600	74.157.000
2	Via hè	m <sup>2</sup>	42.474	300	12.742.200
	<b>Tổng cộng</b>		<b>131.414</b>		<b>86.899.200</b>

- (Kinh phí này không tính các đường vành đai và đường cấp đô thị)
- Tổng kinh phí dự kiến: 86,9 tỷ VNĐ.







#### IV.4.3. Quy hoạch cấp nước

##### a. Nguồn nước

Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế tiếp tục lấy từ nhà máy nước Bình Đức. Công suất nhà máy nước Bình Đức sẽ được nâng cấp lên công suất 60.000 - 65.000 m<sup>3</sup>/ngày.

##### b. Tiêu chuẩn dùng nước

- Nước cấp cho sinh hoạt: 150 l/người.ngày.
- Nước cấp cho công trình công cộng, thương mại dịch vụ: 10% lượng nước sinh hoạt.
- Nước tưới cây, rửa đường: 8% lượng nước sinh hoạt.
- Nhu cầu dự phòng, rò rỉ: 20% lượng nước cung cấp.
- Hệ số không điều hòa ngày lớn nhất  $K_{ngày\ max} = 1,3$ .

##### c. Nhu cầu dùng nước

###### c.1. Nhu cầu cấp nước sinh hoạt, sản xuất và tưới cây rửa đường

**Bảng 4.10: Nhu cầu cấp nước**

STT	Nhu cầu dùng nước	Quy mô	Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngày)
			Giá trị	Đơn vị	
1	Sinh hoạt (Q <sub>sh</sub> )	14000 người	1,3×150	l/người.ngày	2.730
2	Công cộng, dịch vụ		10% Q <sub>sh</sub>	m <sup>3</sup> /ngày	273
3	Tưới cây, rửa đường		8% Q <sub>sh</sub>	m <sup>3</sup> /ha.ngày	218
4	Dự phòng và rò rỉ		20% □Q	m <sup>3</sup> /ngày	644
	<b>Tổng cộng</b>				<b>3.866</b>

Tổng nhu cầu tiêu thụ nước:  $Q_{cấp} \approx 3.870 \text{ m}^3/\text{ngày}$

###### c.2. Nhu cầu cấp nước chữa cháy

Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q = 15 \text{ l/s}$  cho 1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám cháy (theo TCVN 2622:1995). Lưu lượng nước chữa cháy dự trữ trong bể nước sạch tại trạm cấp nước là:

$$Q_{cc} = \frac{10 \times 3600 \times 3}{1000} = 108 \text{ m}^3$$

##### d. Quy hoạch mạng lưới cấp nước

- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 1m (tính đến đáy ống). Vật liệu đường ống: ống nhựa uPVC.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế là hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp, áp lực nước tối thiểu tại trụ chữa cháy là 10m. Việc chữa cháy sẽ do xe chữa cháy của đội chữa cháy của thành phố thực hiện. Nước cấp cho xe chữa cháy được lấy từ các trụ chữa cháy dọc đường. Các trụ chữa cháy kiểu nổi được bố trí tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150m.

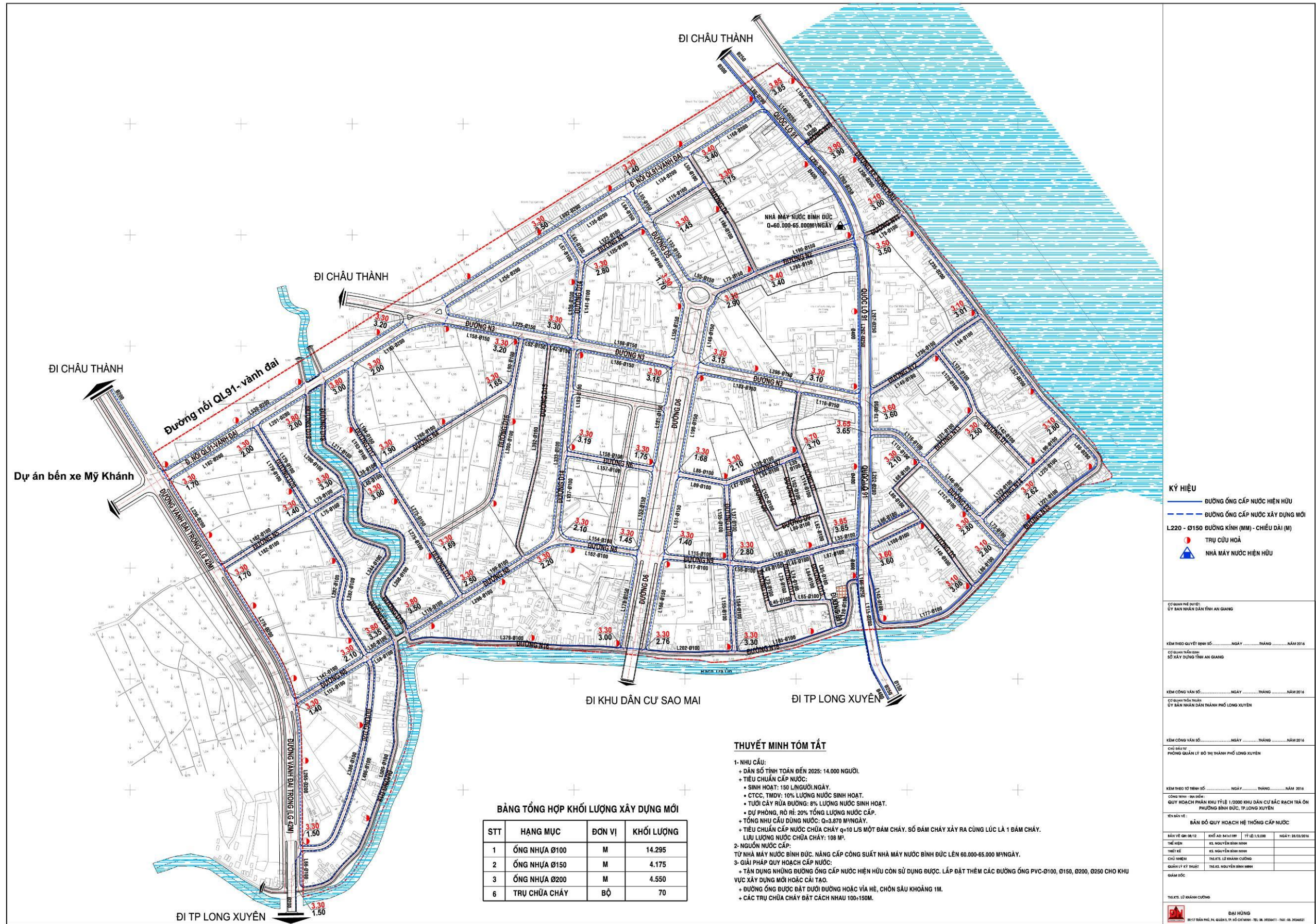
##### e. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

**Bảng 4.11: Khối lượng và kinh phí xây dựng**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Ống Ø100	m	14.295	150.000	2.144.250.000
2	Ống Ø150	m	4.175	300.000	1.252.500.000
3	Ống Ø200	m	4.550	500.000	2.275.000.000
4	Trụ chữa cháy	bộ	70	15.000.000	1.050.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>6.721.750.000</b>

- Tổng kinh phí dự kiến: 6,72 tỷ VNĐ.





**KÝ HIỆU**

- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC XÂY DỰNG MỚI
- L220 - Ø150 ĐƯỜNG KÍNH (MM) - CHIỀU DÀI (M)
- TRỤ CỨU HỎA
- ▲ NHÀ MÁY NƯỚC HIỆN HỮU

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:  
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ AN GIANG

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2016

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
SỞ XÂY DỰNG THỊ AN GIANG

KÈM CÔNG VĂN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2016

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:  
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYẾN

KÈM CÔNG VĂN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2016

CHỦ ĐẦU TƯ:  
PHÒNG QUẢN LÝ BỘ THỊ TRẤN PHỐ LONG XUYẾN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2016

CÔNG TRÌNH - HẠ SẠCH:  
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỰ LẬP 1:2000 KHU DÂN CƯ BẮC RẠCH TRÀ ÔN  
PHƯỜNG BÌNH ĐỨC, TP. LONG XUYẾN

TÊN BẢN VẼ:  
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC

BẢN VẼ: GH/06/12

THẺ HIỆN: K.S. NGUYỄN BÌNH MINH

THẺ KẾ: K.S. NGUYỄN BÌNH MINH

CHỦ NHIỆM: TH.S. LÊ ANH CƯỜNG

QUẢN LÝ KỸ THUẬT: TH.S. NGUYỄN BÌNH MINH

GIÁM ĐỐC:

TH.S. LÊ ANH CƯỜNG

ĐẠI HỒNG

39/17 BÀNG PHÚ, P. QUẬN 5, TP. HỒ CHÍ MINH - TEL: 39.323411 - FAX: 39.323421

**BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG XÂY DỰNG MỚI**

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	ỐNG NHỰA Ø100	M	14.295
2	ỐNG NHỰA Ø150	M	4.175
3	ỐNG NHỰA Ø200	M	4.550
6	TRỤ CHỮA CHÁY	BỘ	70

**THUYẾT MINH TÓM TẮT**

- 1- NHU CẦU:  
+ DÂN SỐ TÍNH TOÁN ĐẾN 2025: 14.000 NGƯỜI.  
+ TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC:  
• SINH HOẠT: 150 L/NGƯỜI/NGÀY.  
• CTCC, TMDV: 10% LƯỢNG NƯỚC SINH HOẠT.  
• TƯỚC CÂY RỪA ĐƯỜNG: 8% LƯỢNG NƯỚC SINH HOẠT.  
• DỰ PHÒNG, RÔ RÍ: 20% TỔNG LƯỢNG NƯỚC CẤP.  
+ TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC: Q=3.870 M<sup>3</sup>/NGÀY.  
+ TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC CHỮA CHÁY q=10 L/S MỘT ĐÁM CHÁY. SỐ ĐÁM CHÁY XẢY RA CÙNG LÚC LÀ 1 ĐÁM CHÁY.  
LƯU LƯỢNG NƯỚC CHỮA CHÁY: 108 M<sup>3</sup>.
- 2- NGUỒN NƯỚC CẤP:  
TỪ NHÀ MÁY NƯỚC BÌNH ĐỨC. NÀNG CẤP CÔNG SUẤT NHÀ MÁY NƯỚC BÌNH ĐỨC LÊN 60.000-65.000 M<sup>3</sup>/NGÀY.
- 3- GIẢI PHÁP QUY HOẠCH CẤP NƯỚC:  
+ TÂN DUNG NHỮNG ĐƯỜNG ỐNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU CÒN SỬ DỤNG ĐƯỢC. LẮP ĐẶT THÊM CÁC ĐƯỜNG ỐNG PVC-Ø100, Ø150, Ø200, Ø250 CHO KHU VỰC XÂY DỰNG MỚI HOẶC CẢI TẠO.  
+ ĐƯỜNG ỐNG ĐƯỢC BẮT DƯỚI ĐƯỜNG HOẶC VÍA HÈ, CHỖN SÂU KHOẢNG 1M.  
+ CÁC TRỤ CHỮA CHÁY ĐẶT CÁCH NHAU 100+150M.



#### IV.4.4. Quy hoạch cấp điện

##### a. Cơ sở thiết kế

Phân quy hoạch cấp điện dựa trên các cơ sở sau

- Bản đồ hiện trạng và quy hoạch sử dụng đất tại khu vực thiết kế.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành năm 2008.
- 11 TCN-18-2006: Quy phạm trang bị điện: “Quy định chung”.
- 11 TCN-19-2006: Quy phạm trang bị điện: “Hệ thống đường dẫn điện”.
- 11 TCN-20-2006: Quy phạm trang bị điện: “Trang bị phân phối và trạm biến áp”.
- 11 TCN-20-2006: Quy phạm trang bị điện: “Bảo vệ và tự động”.
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

##### b. Phụ tải điện

Căn cứ theo “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam năm 2008” và đồ án QHC thành phố Long Xuyên đã được phê duyệt:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt dân dụng của khu vực trong giai đoạn dài hạn là 1.500 kWh/người/năm (500W/người).
- Chỉ tiêu cấp điện cho công cộng và dịch vụ lấy bằng 35% điện sinh hoạt dân dụng.

**Bảng 4.12: Tổng hợp số liệu phụ tải điện như sau**

TT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
<b>I/.</b>	<b>Dân dụng</b>		
1	Dân số	Người	14.000
2	Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/ng/năm	1.500
3	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
4	Phụ tải bình quân	W/người	500
5	Điện năng	kWh/năm	22.500.000
6	Công suất điện	kW	7.500
<b>II/.</b>	<b>Công trình công cộng và dịch vụ</b>		
7	Thời gian sử dụng công suất cực đại		3.000
8	Điện năng (35% dân dụng)	kWh/ng/năm	7.875.000
9	Công suất điện (35% dân dụng)	kW	2.625
<b>III/.</b>	<b>Tổng cộng</b>		
10	Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng và hệ số sử dụng 0,8	kW	9.315
11	Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng	kWh/năm	34.931.250

- Tổng điện năng yêu cầu 34.931.250 kWh/năm.

- Tổng công suất điện yêu cầu 9.315 KW.

##### c. Quy hoạch mạng lưới cấp điện

###### c1. Nguồn điện

- Từ trạm 110/22kV-2x40MVA Long Xuyên đi theo tuyến cáp 22kV trên không hiện hữu chạy dọc theo Quốc lộ 91 dẫn đến khu quy hoạch

## c2. Lưới điện

- Trạm biến áp
- Đối với các trạm hiện hữu, tiến hành tháo gỡ và thay thế dần các loại trạm treo trên giàn bằng loại trạm compact để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.
- Các trạm xây dựng mới dùng loại trạm trong nhà tại các khu vực tập trung dân cư đông đúc, tmdv; loại trạm compact đặt ở nơi diện tích hẹp, yêu cầu mỹ quan.
  - Đường dây trung thế 22kV
- Cải tạo đường dây 22kV hiện có, đồng thời di dời theo lộ giới quy hoạch mới. Cấp điện đi nổi trên cột BTLT cao 12m. Theo dài hạn, lưới điện hiện hữu sẽ được thay thế dần bằng cáp ngầm đồng bộ với việc cải tạo mở rộng đường giao thông và chỉnh trang đô thị.
- Phần lớn sẽ tiến hành xây dựng mới các tuyến cáp nổi 22kV để cấp điện cho các trạm biến áp được xây mới theo quy hoạch, và phù hợp ngân sách của thành phố. Trong dài hạn các tuyến này sẽ được ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Các tuyến 22kV được quy hoạch dọc theo trục đường giao thông tạo thành một mạng lưới vòng vận hành hở đảm bảo cấp điện liên tục cho khu vực
  - Đường dây hạ thế 0,4kV
- Cải tạo, di dời đường dây 0,4kV hiện hữu phù hợp với quy hoạch chỉnh trang mở rộng đường, đi nổi trên các trụ btlc cao 12m. Trong dài hạn sẽ ngầm hóa các tuyến này để đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV cấp điện sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng đường phố, các tuyến cáp này sử dụng cáp đồng, đi âm trong đất có cách điện bảo vệ XLPE/DSTA và đặt trong ống hdpe
  - Đèn đường
- Trang bị hệ thống neon chiếu sáng đường giao thông, lắp đặt trên cột bê tông hoặc cột trụ thép hình côn bố trí với khoảng cách 25-30 m, dùng đèn cao áp sodium 220V công suất 150 – 250W.

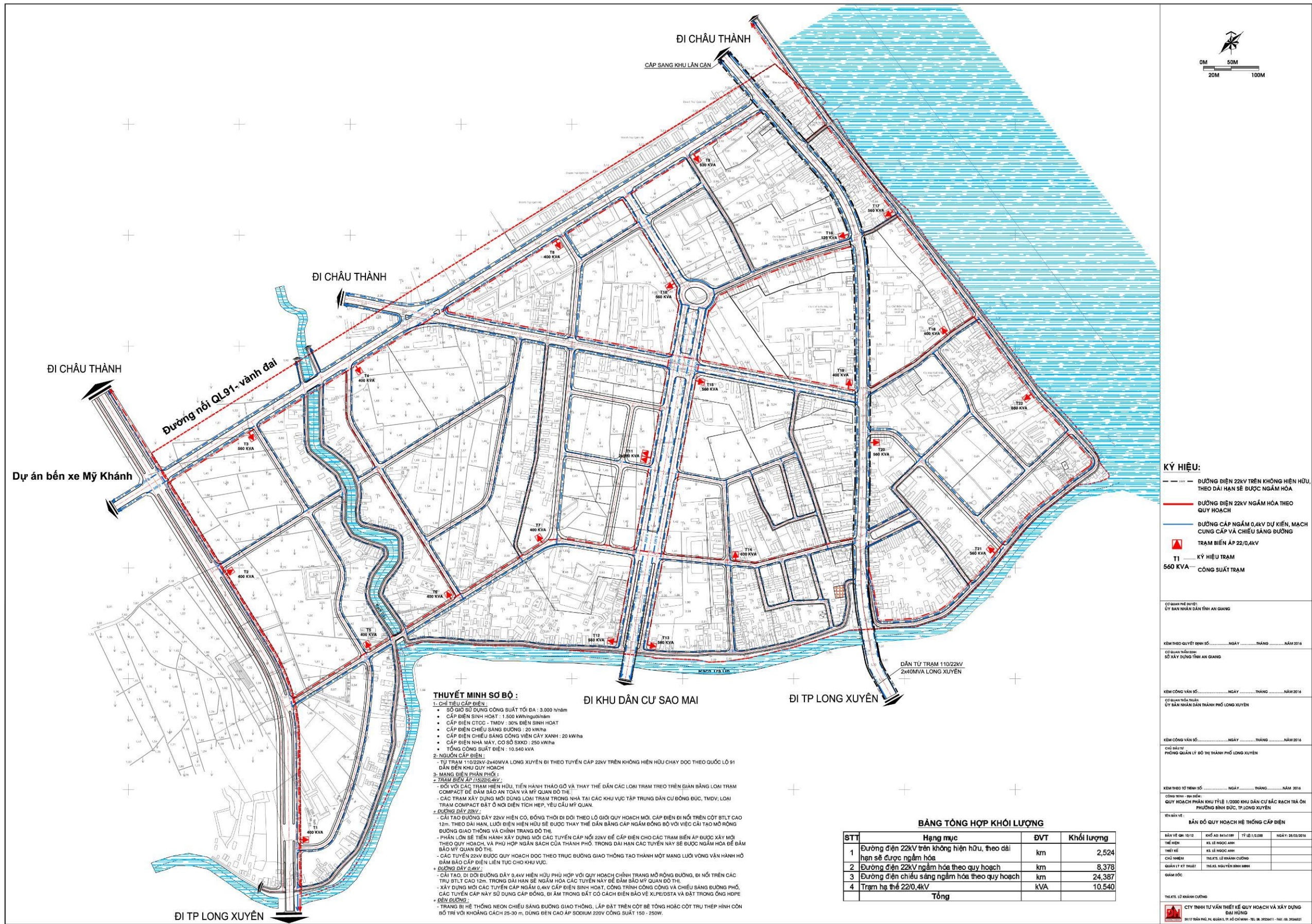
## d. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

**Bảng 4.13: Khối lượng và kinh phí xây dựng**

STT	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá (triệu đồng/đơn vị)	Thành tiền (triệu đồng)
1	Đường điện 22kV trên không hiện hữu, theo dài hạn sẽ được ngầm hóa	km	2,524	2200	5.553
2	Đường điện 22kV ngầm hóa theo quy hoạch	km	8,378	2200	18.432
3	Đường điện chiếu sáng ngầm hóa theo quy hoạch	km	24,387	1200	29.264
4	Trạm hạ thế 22/0,4kV	kVA	10.540	1,2	12.648
	<b>Tổng</b>				<b>65.897</b>

- Tổng kinh phí dự kiến: 65,90 tỷ đồng.





**THUYẾT MINH SƠ BỘ :**

1- CHỈ TIÊU CẤP ĐIỆN:

- SỐ GIỜ SỬ DỤNG CÔNG SUẤT TỐI ĐA: 3.000 giờ/năm
- CẤP ĐIỆN SINH HOẠT: 1.500 kWh/người/năm
- CẤP ĐIỆN CTCC - TMDV: 30% ĐIỆN SINH HOẠT
- CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG: 20 kWh/a
- CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG CÔNG VIÊN CÂY XANH: 20 kWh/a
- CẤP ĐIỆN NHÀ MÁY, CƠ SỞ SXKD: 250 kWh/a
- TỔNG CÔNG SUẤT ĐIỆN: 10.540 kVA

2- NGUỒN CẤP ĐIỆN:

- TỪ TRẠM 110/22KV 2x40MVA LONG XUYẾN BI THEO TUYẾN CẤP 22KV TRÊN KHÔNG HIỆN HỮU CHAY ĐỌC THEO QUỐC LỘ 91 ĐẾN ĐẾN KHU QUY HOẠCH

3- MẠNG ĐIỆN PHÂN PHỐI:

- TRẠM ĐIỆN ÁP 110/22KV 4KV
- ĐỐI VỚI CÁC TRẠM HIỆN HỮU, TIẾN HÀNH THẢO GIỎ VÀ THAY THẾ DẪN CÁP LOẠI TRẠM THEO TRÌNH ĐỘ BẢNG LOẠI TRẠM COMPACT ĐỂ ĐẢM BẢO AN TOÀN VÀ MỸ QUAN ĐỒ THỊ
- CÁC TRẠM XÂY DỰNG MỚI DÙNG LOẠI TRẠM TRONG NHÀ TẠI CÁC KHU VỰC TẬP TRUNG DÂN CƯ ĐỒNG ĐỨC, TMDV; LOẠI TRẠM COMPACT ĐẶT Ở NƠI ĐIỆN TÍCH HEP, YẾU CẦU MỸ QUAN.
- ĐƯỜNG DÂY 22KV:

  - CÀI TẠO ĐƯỜNG DÂY 22KV HIỆN CÓ, ĐỒNG THỜI ĐI ĐỐI THEO LỘ GIỚI QUY HOẠCH MỚI. CẤP ĐIỆN ĐI NỔI TRÊN CỘT BT LƯ CAO 12m. THEO DÀI HẠN, LƯỚI ĐIỆN HIỆN HỮU SẼ ĐƯỢC THAY THẾ DẪN BẢNG CÁP NGẮM ĐỒNG BỘ VỚI VIỆC CÀI TẠO MÔ HỒNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG VÀ CHỈNH TRẠNG ĐỒ THỊ
  - PHẦN LỚN SẼ TIẾN HÀNH XÂY DỰNG MỚI CÁC TUYẾN CẤP NỔI 22KV ĐỂ CẤP ĐIỆN CHO CÁC TRẠM ĐIỆN ÁP ĐƯỢC XÂY MỚI THEO QUY HOẠCH, VÀ PHÙ HỢP NGẮN SẠCH CỦA THÀNH PHỐ. TRONG DÀI HẠN CÁC TUYẾN NÀY SẼ ĐƯỢC NGẮM HÓA ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐỒ THỊ
  - CÁC TUYẾN 22KV ĐƯỢC QUY HOẠCH ĐỌC THEO TRỤC ĐƯỜNG GIAO THÔNG TẠO THÀNH MỘT MẠNG LƯỚI VÒNG VẠN HẠNH HỒ ĐẢM BẢO CẤP ĐIỆN LIÊN TỤC CHO KHU VỰC.

- ĐƯỜNG DÂY 0,4KV:

  - CÀI TẠO, ĐI ĐỐI ĐƯỜNG DÂY 0,4KV HIỆN HỮU PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH CHỈNH TRẠNG MÔ HỒNG ĐƯỜNG, ĐI NỔI TRÊN CÁC TRỤ BT LƯ CAO 12m. TRONG DÀI HẠN SẼ NGẮM HÓA CÁC TUYẾN NÀY ĐỂ ĐẢM BẢO MỸ QUAN ĐỒ THỊ.
  - XÂY DỰNG MỚI CÁC TUYẾN CẤP NGẮM 0,4KV CẤP ĐIỆN SINH HOẠT, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG VÀ CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG PHỐ, CÁC TUYẾN CẤP NÀY SỬ DỤNG CÁP ĐỒNG, ĐI ẨM TRONG ĐẤT CÓ CÁCH ĐIỆN BẢO VỆ XLPE/DSTA VÀ ĐẶT TRONG ỐNG HỢP DẪN ĐƯỜNG.
  - TRANG BỊ HỆ THỐNG NEON CHIẾU SÁNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG, LẮP ĐẶT TRÊN CỘT BÊ TÔNG HOẶC CỘT TRỤ THÉP HÌNH CÓN BỐ THÌ VỚI KHOẢNG CÁCH 25-30 m, DÙNG ĐẾN CÁP ÁP SODIUM 220V CÔNG SUẤT 150 - 250W.

**BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG**

STT	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng
1	Đường điện 22kV trên không hiện hữu, theo dài hạn sẽ được ngầm hóa	km	2,524
2	Đường điện 22kV ngầm hóa theo quy hoạch	km	8,378
3	Đường điện chiếu sáng ngầm hóa theo quy hoạch	km	24,387
4	Trạm hạ thế 22/0,4kV	kVA	10,540
<b>Tổng</b>			



#### IV.4.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải - VSMT

##### a. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải

- Chọn tiêu chuẩn thải nước bằng 80% tiêu chuẩn cấp nước, nhân thêm hệ số 1,1 (hệ số kể đến lượng nước ngấm thấm vào cống).

##### b. Tính toán lưu lượng nước thải

**Bảng 4.14: Lưu lượng nước thải**

STT	Loại nước thải	Quy mô	Tiêu chuẩn		Nhu cầu (m <sup>3</sup> /ngày)
			Giá trị	Đơn vị	
1	Sinh hoạt (Q <sub>sh</sub> )	14.000 người	0,8×150	l/người.ngày	2.184
2	Công cộng, dịch vụ		80% Q <sub>c</sub>	m <sup>3</sup> /ngày	218
	<b>Tổng cộng</b>				<b>2.402</b>

Tổng lưu lượng nước thải ngày trung bình:  $Q_{\text{thải}} = 2.402 \times 1,1 \approx 2.650 \text{ m}^3/\text{ngày}$

##### c. Quy hoạch mạng lưới

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào cống gom. Theo định hướng chung, toàn bộ nước thải từ khu vực thiết kế được tập trung vào tuyến cống chính trên đường Vành đai trong rồi chảy về trạm xử lý ở phường Bình Đức. Nước thải sau khi được xử lý đạt các giá trị cột A của QCVN 14:2008/BTNMT sẽ xả ra rạch Minh Châu.
- Các tuyến cống được bố trí trên vỉa hè, dọc các tuyến đường. Cống làm bằng vật liệu bê tông cốt thép.
- Các hố ga có độ sâu nhỏ hơn 2m sẽ xây gạch, đậy nắp đan bê tông cốt thép. Các hố ga có độ sâu lớn hơn 2m thì kết cấu phần đáy sâu từ 1,5m trở xuống là bê tông cốt thép, bên trên xây bằng gạch, đậy nắp đan bê tông cốt thép.

##### d. Giải pháp về vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn thải rác: 0,8-1 kg/người.ngày
- Tổng lượng rác thải khu dân cư khoảng 12-15 tấn/ngày. Cần tăng cường đội thu gom rác (gồm nhân lực và phương tiện) để giải quyết được 100% lượng rác hàng ngày, vì đây là khu trung tâm thành phố. Tất cả tập trung về bãi rác của thành phố.

##### e. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng

**Bảng 4.15: Khối lượng và kinh phí xây dựng**

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Cống BTCT D300	m	21.475	700.000	15.032.500.000
2	Cống BTCT D400	m	1.330	850.000	1.130.500.000
3	Cống BTCT D500	m	1.365	1.000.000	1.365.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>17.528.000.000</b>

- Tổng kinh phí dự kiến: 17,53 tỷ VNĐ.







#### IV.4.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

##### a. Tiêu chuẩn

- TCN 68-254: 2006 "Công trình ngoại vi viễn thông - Qui định kỹ thuật"
- TCN 68-139: 1995 "Hệ thống thông tin cáp sợi quang - Tiêu chuẩn kỹ thuật"
- CN 68-170: 1998 "Chất lượng mạng viễn thông - Yêu cầu kỹ thuật".
- TCN 68-132: 1998 "Cáp thông tin kim loại dùng cho mạng nội hạt - Qui định kỹ thuật".
- 68 QP-01:04-VNPT "Quy phạm mạng ngoại vi"
- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T)

##### b. Dự kiến nhu cầu

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực sẽ là 1 hệ thống được ghép nối với một trong các nhà cung cấp viễn thông như Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam (VNPT), Viettel, EVN Telecom,...
- Nhu cầu đường truyền viễn thông được dự báo dựa trên các nguyên tắc sau:
  - + Số lượng thuê bao dự kiến trên diện tích khu đất, số hộ và chỉ tiêu viễn thông.
  - + Chỉ tiêu viễn thông (điện thoại, điện thoại di động, Internet, truyền hình).
- Hệ thống nội bộ ở đây sẽ là hệ thống điện thoại, truyền dữ liệu truyền hình đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về viễn thông cho khu vực. Dự kiến quy hoạch phân khu như sau:

**Bảng 4.16: Dự kiến nhu cầu thông tin liên lạc**

STT	Hạng mục	Tiêu chuẩn	Quy mô	Số lượng thuê bao
1	KDC Bắc rạch Trà Ôn	65 thuê bao/100 dân	14.000 người	9.100
	<b>Tổng cộng</b>			<b>9.100</b>

##### c. Nguồn và cơ sở thiết kế

- Nguồn cấp cho mạng lưới thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kéo từ Bưu điện Long Xuyên, phường Mỹ Bình, Tp. Long Xuyên, tỉnh An Giang.
- Từ dàn phối tuyến MDF trong tổng đài của nhà cung cấp viễn thông dẫn các tuyến cáp quang đưa tới khu vực thiết kế và được đấu nối với Bưu điện Long Xuyên có lắp đặt trạm viễn thông. Từ đây kéo các tuyến cáp quang tới khu vực thiết kế theo yêu cầu.

##### d. Giải pháp quy hoạch

- Chọn cáp quang sử dụng cho mạng lưới viễn thông toàn khu để đảm bảo nhu cầu sử dụng đường truyền băng thông lớn bao gồm internet, truyền hình cáp, điện thoại; đảm bảo yêu cầu mở rộng quy hoạch sau này theo định hướng chung phát triển hạ tầng viễn thông của nhà nước.
- Mạng lưới quy hoạch : phối tuyến theo mạng hình bus với hình thức phối cáp 1 cấp.
- Tuyến cáp chính : cáp chính sử dụng cáp quang loại singlemode dung lượng 48 sợi, được đặt trong ống HDPE chôn ngầm dưới mặt đất để đảm bảo mỹ quan đô thị. Bố trí các hầm cáp trên tuyến cáp chính, phục vụ cho công tác kéo cáp và rẽ nhánh cáp. Hầm cáp sử dụng loại đúc sẵn bằng vật liệu nhựa HDPE hoặc nhựa nhiệt dẻo hoặc Polyme bê tông, với ưu điểm tăng cường khả năng chịu lực, hạn chế được biến dạng vách hầm trong điều kiện chôn trong đất cát, đồng thời giữ cho bể, hầm, hố cáp nằm vững trong đất cát, dễ khoan lỗ để đưa đường cáp vào từ bên hông hoặc có thể đưa



đường cáp vào từ dưới đáy, độ bền vững trên 20 năm. Khoảng cách giữa các hầm cáp từ 500m.

- Bố trí các tủ phối quang trên tuyến cáp chính đảm bảo bán kính phục vụ mỗi tủ 500m, dung lượng 200-600 đôi.
- Tuyến cáp phối : sử dụng cáp quang singlemode và được thực hiện ngầm hóa tới vị trí hộp phối quang.
- Tuyến cáp thuê bao : sử dụng cáp quang singlemode dẫn tới từng hộ thuê bao

**d.1. Mục tiêu:**

- Tạo điều kiện thuận lợi về mặt viễn thông cho các nhà đầu tư vào.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác.
- Đáp ứng các nhu cầu viễn thông như: dịch vụ điện thoại công cộng, điện thoại IP, họp thoại hội nghị, các dịch vụ truyền dữ liệu, dịch vụ fax, internet, truyền hình và truyền hình theo yêu cầu, kênh thuê bao số xDSL, GSM, 3G, Wifi, truyền hình cáp, truyền hình mạch kín (CCTV), cáp quang, kênh thuê bao riêng ...
- Hạ tầng viễn thông phải đảm bảo cung cấp các dịch vụ ổn định và có khả năng phát triển mở rộng trong tương lai.

**d.2. Hình thức**

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia và quốc tế.
- Các tuyến cáp đồng sẽ được đi ngầm trong tuyến cống bê tông để đưa đến chân các công trình.

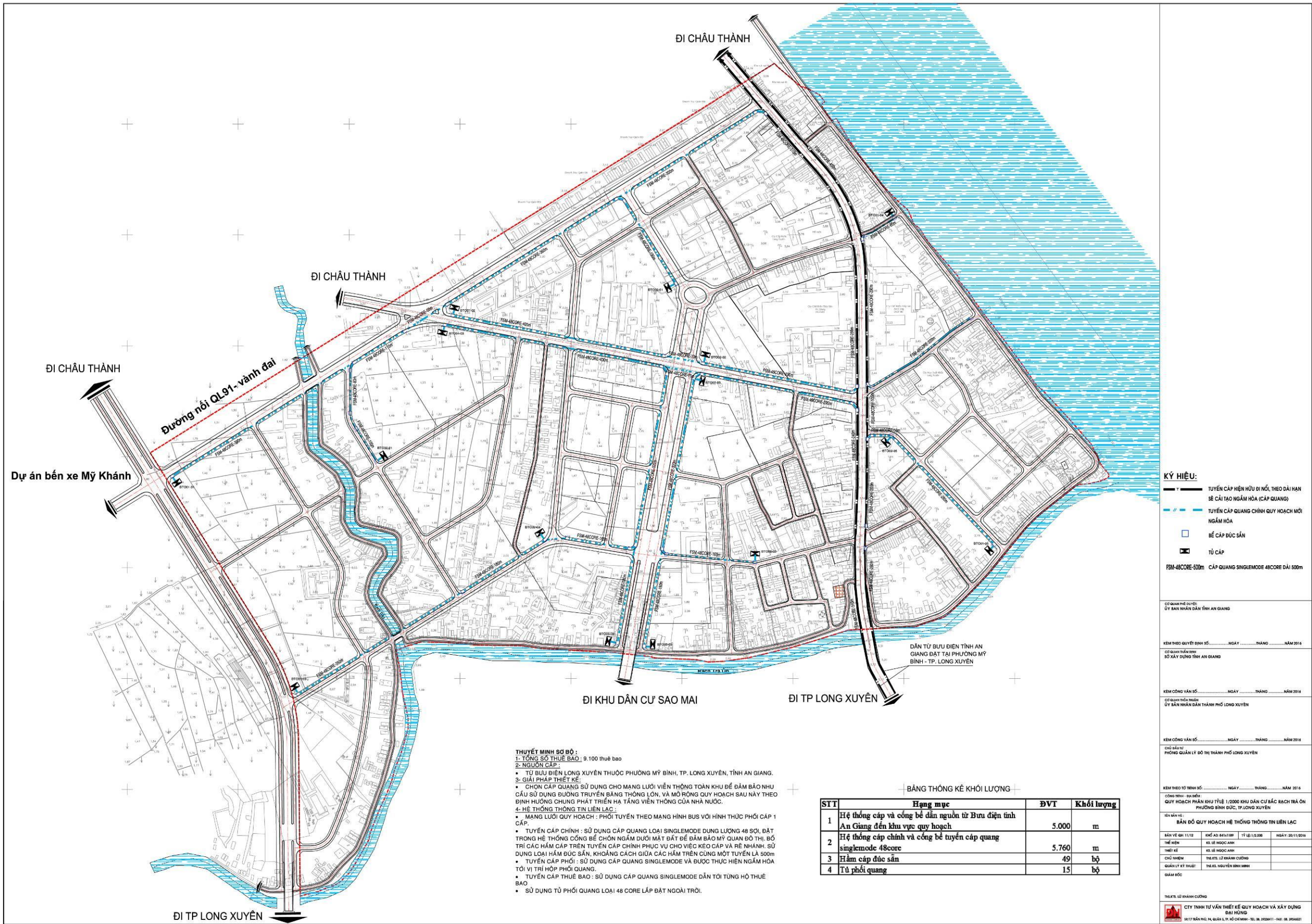
**e. Khái toán khối lượng và kinh phí xây dựng**

**Bảng 4.17: Khối lượng và kinh phí xây dựng**

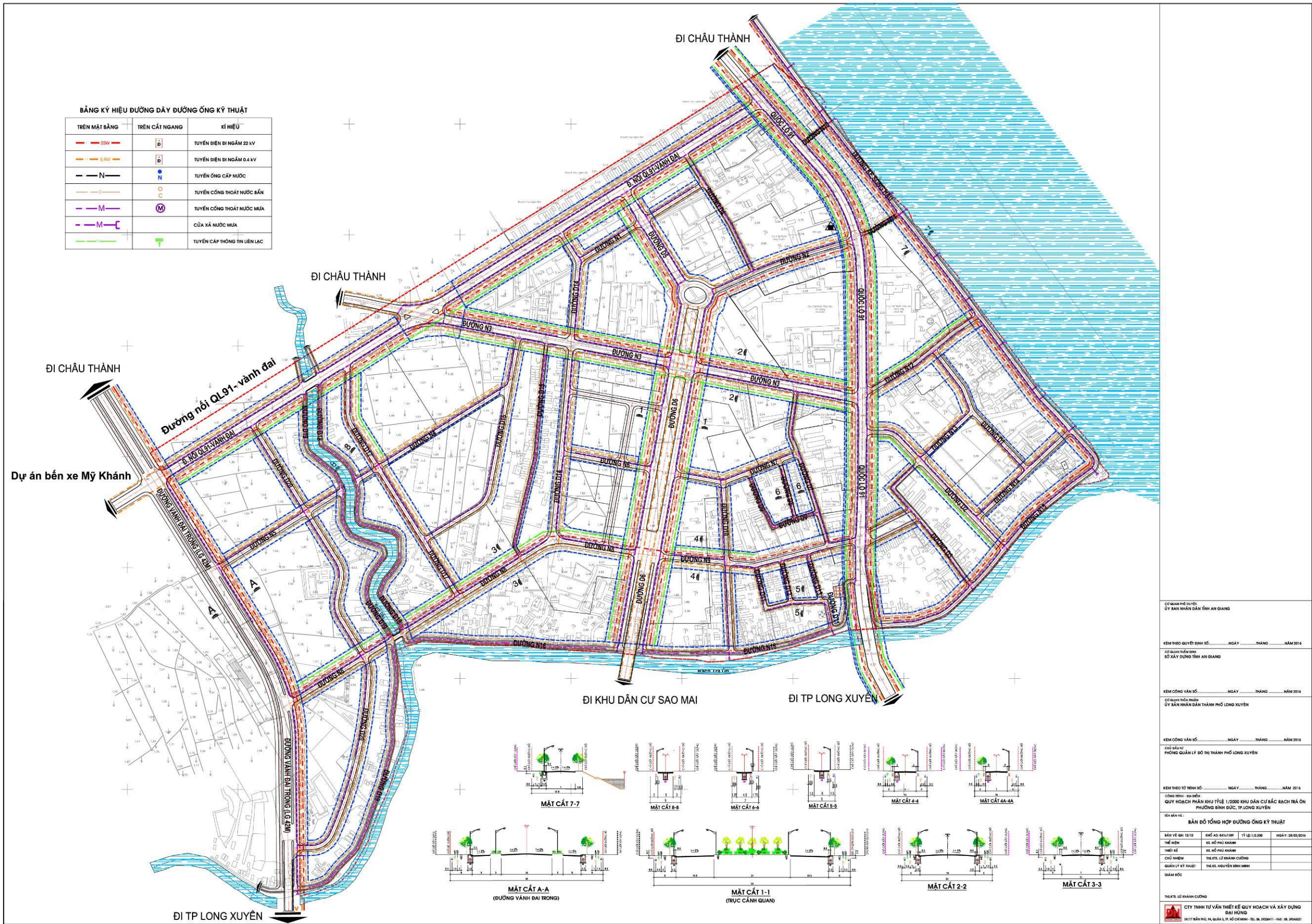
STT	Hạng mục	ĐVT	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Hệ thống cáp và cống bê dẫn nguồn từ Bưu điện tỉnh An Giang đến khu vực quy hoạch	5.000	m	320.000	1.600.000.000
2	Hệ thống cáp chính và cống bê tuyến cáp quang singlemode 48core	5.760	m	320.000	1.843.200.000
3	Hầm cáp đúc sẵn	49	bộ	12.000.000	588.000.000
4	Tủ phối quang	15	bộ	38.720.000	580.800.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>4.612.000.000</b>

- Tổng kinh phí cho hệ thống thông tin liên lạc khoảng 4,62 tỷ đồng.









ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG  
 KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2016  
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG  
 KÈM CÔNG VĂN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2016  
 ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN  
 KÈM CÔNG VĂN SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2016  
 ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN  
 KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY ..... THÁNG ..... NĂM 2016  
 ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG  
 QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DẪN CƯ BẮC BẠCH TRÀ ÔN  
 PHƯỜNG BÌNH ĐỨC, TP. LONG XUYỀN  
 SẴN BẢN VẼ:  
**BẢN ĐỒ TỔNG HỢP ĐƯỜNG ỐNG KỸ THUẬT**  
 BẢN VẼ QH: 12/12 | KHỔ A0 (841x1189) | TỶ LỆ: 1:2.000 | NGÀY: 28/05/2016  
 THỂ BIÊN: K.S. HỒ PHU KHÁNH  
 THIẾT KẾ: K.S. HỒ PHU KHÁNH  
 CHỦ NHẬN: TH.S. LÊ KHÁNH CƯỜNG  
 QUẢN LÝ KỸ THUẬT: TH.S. NGUYỄN BÌNH MINH  
 QUẢN ĐỐC:  
 THIẾT LẬP KHANH CƯỜNG  

 CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG  
 ĐẠI HÙNG  
 SỐ 17 TRẦN PHÚ, P. QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH - TEL: 08. 37281111 - FAX: 08. 39082021



#### **IV.4.7. Đánh giá môi trường chiến lược**

##### **a. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá**

###### **a.1. Mục đích báo cáo.**

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường là một nội dung nằm trong thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn.
- Ở bước lập quy hoạch phân khu, tác động của môi trường đô thị cần phải được đánh giá nhằm nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng, phát triển ổn định và bền vững.

###### **a.2. Căn cứ và phương pháp đánh giá:**

###### **a.2.1. Căn cứ lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường chiến lược (viết tắt là ĐMC):**

- Luật Bảo vệ môi trường số 52/2005/QH 11 của Chính phủ ngày 12/12/2005.
- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 09/08/2006 về “Quy định phân khu và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường”.
- Nghị định số 21/2008/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 28/02/2008 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 09/08/2006 về việc quy định phân khu và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường”.
- Nghị định số 140/2006/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 22/11/2006 về “Quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và dự án phát triển”.
- Nghị định số 59/2007/NĐ-CP ngày 09/04/2007 của Chính phủ về quản lý chất thải rắn.
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, đô thị.
- Các tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường được ban hành kèm theo Quyết định số 22/2006/QĐ-BTNMT ngày 18/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến Trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu.

###### **a.2.2. Phương pháp đánh giá lập báo cáo: Phương pháp tổng hợp các yếu tố ảnh hưởng tới môi trường.**

- Dựa vào các số liệu, tài liệu hiện trạng và Quy hoạch của các bộ môn chuyên ngành trong thành phần hồ sơ quy hoạch phân khu, phân tích đánh giá các yếu tố môi trường hiện trạng, nghiên cứu dự báo tác động môi trường đô thị, đánh giá các giải pháp xử lý môi trường đã được đề xuất của các bộ môn chuyên ngành trong đồ án, nghiên cứu đề xuất bổ sung các định hướng cho các biện pháp bảo vệ môi trường bền vững của đô thị.

##### **b. Hiện trạng môi trường**

###### **b.1. Môi trường đất.**

- Nhìn chung môi trường đất của khu vực chưa bị ô nhiễm.

###### **b.2. Môi trường nước.**

###### **➤ Nước mặt**

- Rạch Trà Ôn, rạch Dầu đổ ra sông Hậu, chất lượng nước tốt, ít bị ô nhiễm bởi tác động con người.
  - **Nước ngầm.**
- Kết quả điều tra và đánh giá cho thấy mực nước ngầm khu vực tương đối phong phú và ổn định, chất lượng nước tốt, có thể khai thác phục vụ sản xuất và dân sinh.
  - **Nước thải.**
- Hiện tại khu vực chưa có hệ thống xử lý nước thải, một phần các hộ dân xử lý bằng bể tự hoại sau đó tự thấm rút vào đất, phần còn lại thấm trực tiếp xuống đất, thải ra các rạch Dầu, rạch Trà Ôn.

### **b.3. Môi trường không khí**

- Khu vực thiết kế hiện mật độ dân cư tương đối cao trên các trục giao thông chính và khu vực quanh chợ Trà Ôn, còn lại là đất sản xuất nông nghiệp, đất vườn tạp nên môi trường không khí ít bị ô nhiễm.

### **b.4. Hiện trạng chất thải rắn – VSTM.**

#### ➤ **Hiện trạng vệ sinh:**

- Hệ thống vệ sinh tại nhà bán kiên cố chỉ có nhà cầu, các loại nước thải sinh hoạt khác tự thấm xuống đất. Các hộ nhà tạm còn thiếu các công trình vệ sinh.

#### ➤ **Chất thải rắn:**

- Khu vực thiết kế chưa có hệ thống thu gom và xử lý CTR tập trung, người dân tự chôn hoặc đốt.

### **b.5. Môi trường kinh tế xã hội.**

- Khu vực thiết kế hiện chủ yếu là đất nông nghiệp, đất vườn tạp và đất thổ cư, dân số khoảng 7.000 dân.
- Thu nhập của dân cư chủ yếu là từ sản xuất nông nghiệp, buôn bán nhỏ và công nhân tại các nhà máy, cơ sở sản xuất nên đời sống còn khó khăn. Công trình nhà ở trên các trục giao thông chính là dạng nhà phố thương mại và dạng nhà ở có sân vườn, chủ yếu là bán kiên cố và nhà tạm.
- Giao thông còn hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển của đô thị trong tương lai.

### **b.6. Đa dạng sinh học:**

- Hệ sinh thái nông nghiệp.

### **b.7. Tai biến và rủi ro môi trường:**

- Khu vực ít bị tác động bởi thiên tai: lũ lụt, bão, hạn hán.

## **c. Đánh giá tác động môi trường**

### **c.1. Môi trường đất.**

- Môi trường đất trong khu vực quy hoạch hiện nay khá sạch, hầu hết các chỉ tiêu lý hoá, sinh học của đất đều nằm trong ngưỡng cho phép theo tiêu chuẩn Việt Nam 1995. Tuy nhiên sự phát triển mạnh kết cấu hạ tầng kỹ thuật và các hoạt động kinh tế - xã hội theo quy hoạch của đồ án sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất và có những ảnh hưởng đáng kể đến cấu trúc cũng như chất lượng đất.
- Trong nước thải có các tác nhân gây ô nhiễm như: các chất hữu cơ (axit, este, phenol, dầu mỡ, chất hoạt tính bề mặt), các chất độc (xianua, asen, thủy ngân, muối đồng), các chất gây mùi, chất cặn, chất rắn, ... nên khả năng gây ô nhiễm rất cao. Nếu nước thải, chất thải ngấm vào đất sẽ làm thoái hóa, ô nhiễm đất.

- Việc san nền địa hình khu vực ven rạch Dầu và rạch Trà Ôn cần hết sức quan tâm đến nguy cơ sạt lở và sụt lún đất.

### **c.2. Môi trường nước.**

- Dự kiến trong thời gian tới, lượng nước thải và rác thải sẽ tăng nhanh, nếu không được thu gom, xử lý triệt để sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt và nước ngầm, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của đô thị.
- Nước ngầm thường ít bị ô nhiễm kim loại trực tiếp từ nước thải, chất thải hàng ngày nhưng các hoạt động gây tác động thay đổi địa chất có thể là nguyên nhân làm cho một số kim loại xuất hiện khá nhiều trong nước.

### **c.3. Môi trường không khí.**

- Tác động trực tiếp và rõ rệt nhất đến môi trường không khí, tiếng ồn trong quá trình đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội trong tương lai là giao thông. Mức độ ô nhiễm giao thông phụ thuộc vào chất lượng đường, lưu lượng xe đi lại và lượng nhiên liệu tiêu thụ. Bên cạnh đó, sự gia tăng lượng chất đốt sử dụng tại các khu dân cư tập trung cũng làm tăng các chất gây ô nhiễm không khí (COX, NOX, SO<sub>2</sub>,...). Ngoài ra, quá trình phân giải các hợp chất hữu cơ như: nước thải, chất thải rắn... sẽ phát sinh các chất ô nhiễm như H<sub>2</sub>S, CH<sub>4</sub>-với tải lượng ngày một tăng do đô thị hoá.
- Ngoài ra trong thời gian thi công các công trình xây dựng: Việc san lấp mặt bằng, sự hoạt động của các phương tiện vận chuyển vật liệu, sự hoạt động của các loại máy móc thi công là các tác nhân gây ô nhiễm và gây ồn không thường xuyên nếu không có các biện pháp quản lý và hạn chế tối đa các tác nhân gây ô nhiễm này có thể có nguy hại hơn cả tác nhân thường xuyên.
- Sự thay đổi thành phần không khí dẫn đến sự thay đổi khả năng hấp thụ và phản xạ nhiệt của lớp không khí, làm thay đổi điều kiện vi khí hậu cục bộ, thường xảy ra ở các khu chức năng, các đường giao thông.

### **c.4. Biến đổi khí hậu**

Việc hình thành khu quy hoạch sẽ làm gia tăng dân số, lao động làm tăng lượng khí hiệu ứng nhà kính. Mặt khác việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất do quy hoạch cũng là một nhân tố cho hiện tượng biến đổi khí hậu:

- Chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất đô thị, phát triển thương mại, dịch vụ công cộng, ... làm giảm khả năng hấp thụ CO<sub>2</sub>, dẫn đến tăng nồng độ khí thải trong khí quyển.
- Biến đổi khí hậu làm gia tăng hiện tượng hạn hán, lũ lụt, lốc xoáy, động đất, ... trên phạm vi khu vực Châu Á – Thái Bình Dương (trong đó có Việt Nam) và toàn cầu.

### **c.5. Biến đổi tài nguyên cảnh quan**

- Các công trình kiến trúc mới được xây dựng với mật độ xây dựng thấp, đặc biệt là các khu vực công viên cây xanh cảnh quan sẽ góp phần nâng cao mỹ quan đô thị, cải thiện chất lượng môi trường sinh thái khu vực.
- Các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đi vào vận hành, nếu được thực hiện theo đúng quy hoạch (các nút giao thông đô thị, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống đường điện ngầm, hệ thống ga thu nước mưa, công mương thoát nước, hệ thống cấp điện, đường ống cấp nước, ...) sẽ góp phần tạo mỹ quan đô thị.

### **c.6. Tác động đến môi trường kinh tế xã hội :**

- Quá trình đô thị hoá sẽ có tác động sâu sắc đến môi trường kinh tế xã hội
- Chuyển hoá cơ cấu kinh tế xã hội



- Cơ sở hạ tầng xã hội, cơ sở hạ tầng kỹ thuật sẽ được xây dựng và phát triển đồng bộ theo tốc độ đô thị hoá.
- Cơ cấu xã hội: Thành phần dân cư nông nghiệp sẽ chuyển đổi thành dân cư đô thị, một phần lớn là dân cư từ các nơi khác sẽ chuyển tới sinh sống ở đây do sự hình thành các khu ở, thương mại dịch vụ và các trung tâm y tế, giáo dục. Cơ cấu xã hội đô thị sẽ thay đổi, làm thay đổi môi trường kinh tế xã hội của khu vực.

➤ **Tác động tích cực:**

- Tạo điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế và cơ cấu lao động, tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân.

➤ **Tác động tiêu cực:**

- Việc thu hồi đất ảnh hưởng đến đời sống, sinh hoạt của một số người dân trong khu vực trong thời gian đầu. Vấn đề giải quyết chuyển đổi ngành nghề cho người dân sẽ gặp nhiều khó khăn vì trình độ chuyên môn hạn chế.
- Một phần lớn dân cư từ các nơi khác sẽ chuyển tới sinh sống ở đây, từ đó làm gia tăng tải nạn xã hội nếu không được quản lý chặt chẽ.

**c.7. Tác động đến sức khỏe cộng đồng, phát triển kinh tế xã hội :**

- Đi đôi với tốc độ đô thị hóa là vấn đề suy giảm chất lượng môi trường, nếu các nguồn phát thải không được quản lý tốt sẽ là nguồn gây bệnh ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng.
- Tuy nhiên hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh cũng góp phần cải thiện môi trường sống của người dân. Thu nhập tăng lên sẽ tạo điều kiện nâng cao sức khỏe cho cộng đồng dân cư.

**c.8. Tai biến và rủi ro môi trường**

- Các tai biến và rủi ro môi trường có thể xảy ra đối với khu vực:
  - + Nắng nóng, hạn hán, bão do biến động khí hậu
  - + Lũ lớn
  - + Sụt lún đất, nứt đất
  - + Sự cố trong xử lý nước thải, khí thải và chất thải rắn

**d. Giải pháp khắc phục và giảm thiểu ô nhiễm và quản lý môi trường**

**d.1. Các biện pháp phòng ngừa, cải thiện môi trường :**

- Các giải pháp đã được các bộ môn chuyên ngành giải quyết trong đồ án QH:

**d.1.1. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan đô thị:**

- Các khu chức năng được bố trí thưa thoáng với mật độ xây dựng thấp, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm do vấn đề đô thị hoá gây ra.
- Khai thác tối đa các cảnh quan mặt nước hiện có và các khu công viên cây xanh vườn hoa.

**d.1.2. Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị**

➤ **Hệ thống san nền:**

- San nền với cốt không chế xây dựng là +3,30m.
- Hệ thống thoát nước mưa thu về các cống chạy dọc theo đường giao thông đổ ra rạch Dầu và rạch Trà Ôn ra sông Hậu

➤ **Hệ thống giao thông:**

- Hệ thống giao thông đảm bảo giao thông liên hệ thuận lợi, giảm nguy cơ ùn tắc, ô nhiễm tiếng ồn và ô nhiễm không khí.
- Dọc theo các tuyến đường giao thông tổ chức trồng các dải cây xanh hai bên đường, giúp giảm mức độ nhiễm bụi và giảm tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.

➤ **Quản lý chất thải rắn:**

- Mục tiêu là tối thiểu hoá sự phát sinh rác thải, các phần tử độc hại trong rác thải. Phân loại rác ngay từ nguồn và cần phải tối đa khả năng tái chế. Xử lý rác không tái sử dụng được sao cho không ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo sự an toàn khi loại bỏ rác thải.
- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển phân rác tới khu xử lý.
- Đối với rác thải sinh hoạt phân loại ngay tại nguồn phát sinh. Điều này có nghĩa là rác thải được phân loại ở trong các hộ gia đình và cho vào các thùng chứa khác nhau theo loại rác. Có thể tiến hành phân loại thành hai loại rác là vô cơ và hữu cơ.

➤ **Thu gom và xử lý nước mưa, nước thải:**

- Xây dựng mới 2 hệ thống thoát nước riêng: nước mưa thu về các cống chảy ra rạch Dầu, rạch Trà Ôn ra sông Hậu. Nước thải chảy về khu xử lý, làm sạch trước khi xả ra sông.
- Nước thải trong khu vực chủ yếu là nước thải dân dụng: Giải pháp được đề nghị trong quy hoạch: Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước thải để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý chung của khu vực. Nước thải từ các công trình xây dựng phải qua xử lý tại các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ mới được đổ vào hệ thống cống đưa về các trạm xử lý tập trung. Nước thải sau khi xử lý tại các trạm xử lý phải đảm bảo tiêu chuẩn cho phép QCVN 14-2008/TNMT và quy định chuyên ngành môi trường mới được xả ra sông Hậu.

➤ **Cấp nước :**

- Đảm bảo cung cấp đủ nước theo tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ, sản xuất và nước sinh hoạt.
- Theo dõi chất lượng nước đảm bảo chất lượng nguồn nước thô cấp vào nhà máy nước.

➤ **Cấp điện :**

- Thiết kế đủ cung cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng đô thị, công viên cây xanh.
- Bảo đảm khoảng cách an toàn hệ thống cấp điện trên toàn đô thị, khoảng cách ly an toàn cho các trạm biến thế.

**d.2. Chương trình giám sát chất lượng môi trường :**

- Tần suất :
  - + Đối với sông suối: 6 tháng /lần.
  - + Đối với môi trường xung quanh: 6 tháng/lần.
- Chỉ tiêu giám sát :
  - + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng không khí bao gồm : bụi, NOx, SOx, CO, tiếng ồn, độ rung, độ ẩm không khí.
- Tiêu chuẩn giám sát chất lượng môi trường không khí gồm có:
  - + TCVN 5937-2005 : chất lượng không khí – tiêu chuẩn chất lượng không khí.

- + TCVN 5949-1998: âm học – tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư.
- + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng nước mặt.
- + QCVN 08: 2008/BTNMT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
- + QCVN 14: 2008/BTNMT: quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt.

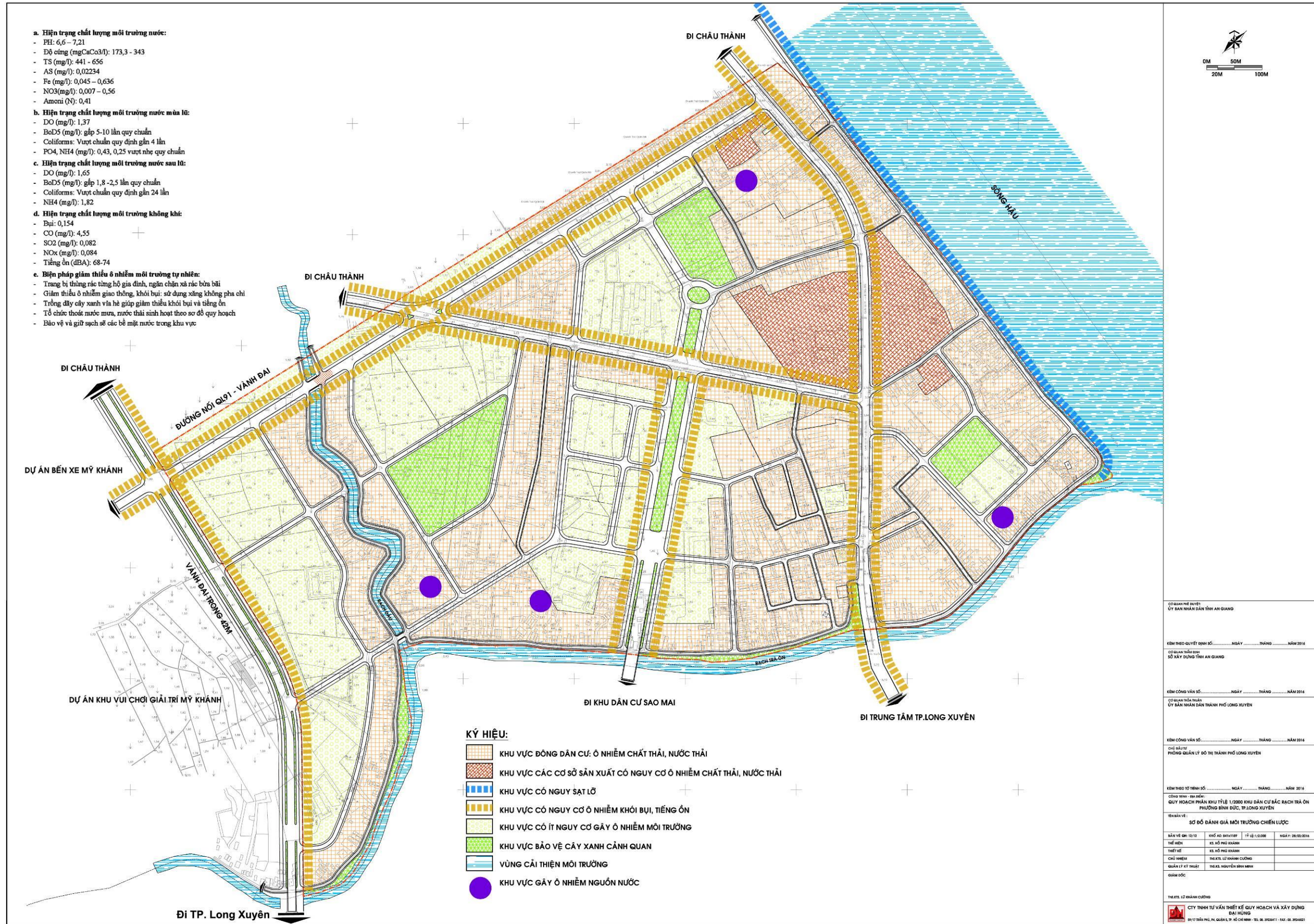
**d.2.1. Xây dựng kế hoạch hành động :**

- Đẩy mạnh và phát triển rộng rãi phong trào giáo dục môi trường trong toàn thể nhân dân. Tăng cường tuyên truyền giáo dục nâng cao nhận thức của nhân dân về vấn đề vệ sinh môi trường và ý thức bảo vệ môi trường.
- Xây dựng các công cụ kinh tế quản lý môi trường, vận dụng các công cụ này vào việc phòng ngừa và kiểm soát ô nhiễm trong toàn bộ khu vực. Thực hiện tốt các quy định pháp quy về bảo vệ môi trường.
- Xây dựng hệ thống quản lý, thu gom và xử lý nước bẩn, chất thải rắn tại các khu chức năng.
- Kiểm tra và có biện pháp xử lý, ngăn ngừa các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực nghiên cứu
- Tiến hành các chương trình tuyên truyền về môi trường và xã hội.
- Quan trắc chất lượng nước tại các công trình xử lý, kết quả đối chứng với tiêu chuẩn chất lượng môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**d.2.2. Kiến nghị khung thể chế chính sách thực hiện và giám sát báo cáo ĐTM đối với đề án quy hoạch:**

- Đề nghị các cơ quan quản lý nhà nước về môi trường ở địa phương theo dõi và giám sát việc thực hiện các biện pháp được đề xuất trong báo cáo nhằm kiểm soát và khống chế các tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.
- Các dự án khi đầu tư xây dựng phải điều tra khảo sát và lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng.







#### IV.5. Tổng hợp kinh phí đầu tư

##### IV.5.1. Tổng nhu cầu vốn đầu tư

###### a. Công trình kiến trúc

**Bảng 4.18: Khối lượng và kinh phí xây dựng công trình kiến trúc**

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (x1000 đ)	Thành tiền (x1000đ)	Giai đoạn 1 (x1000 đ)	Giai đoạn 2 (x1000 đ)
<b>I</b>	<b>Công trình công cộng - dịch vụ</b>				<b>110.682.000</b>	<b>66.409.200</b>	<b>44.272.800</b>
	Trường học (xây dựng mới)	học sinh	700	7800	81.900.000	49.140.000	32.760.000
	Công trình công cộng - dịch vụ	M2 sàn	3690	7800	28.782.000	17.269.200	11.512.800
<b>II</b>	<b>Công viên cây xanh</b>				<b>3.920.000</b>	<b>3.920.000</b>	<b>0</b>
	<b>Tổng cộng</b>				<b>114.602.000</b>	<b>70.329.200</b>	<b>44.272.800</b>

- Tổng kinh phí xây dựng công trình công cộng – dịch vụ và công viên cây xanh: 114,6 tỷ đồng (*kinh phí trên không bao gồm các công trình cải tạo chỉnh trang và xây dựng nhà ở*).

+ *Giai đoạn 1: 70,3 tỷ đồng.*

+ *Giai đoạn 2: 44,3 tỷ đồng.*

###### b. Hạ tầng kỹ thuật

**Bảng 4.19: Khối lượng và kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật**

TT	Hạng mục	Tổng cộng (x1000 đ)	Giai đoạn 1 (x1000 đ)	Giai đoạn 2 (x1000 đ)
1	Giao thông	86.899.200	34.759.680	52.139.520
2	Chuẩn bị kỹ thuật	91.776.400	36.10.560	55.065.840
3	Cấp điện	65.897.000	26.358.800	39.538.200
4	Thông tin liên lạc	4.612.000	1.844.800	2.767.200
5	Cấp nước	6.721.750	2.688.700	4.033.050
6	Thoát nước bản và vệ sinh môi trường	17.528.000	7.011.200	10.516.800
	<b>Tổng cộng</b>	<b>273.434.350</b>	<b>109.373.740</b>	<b>164.060.610</b>

- Tổng kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 273 tỷ đồng. trong đó:

+ *Giai đoạn 1: 109 tỷ đồng.*

+ *Giai đoạn 2: 164 tỷ đồng.*

###### c. Tổng hợp kinh phí

**Bảng 4.20: Tổng hợp kinh phí xây dựng**

STT	Hạng mục	Tổng cộng (x1000 đ)
A	Công trình kiến trúc	114.602.000
B	Khái toán kinh phí hạ tầng kỹ thuật	273.434.350
	<b>Tổng cộng</b>	<b>388.036.350</b>

- *Tổng vốn đầu tư toàn khu khoảng 388 tỷ đồng, trong đó vốn đầu tư hạ tầng là 273 tỷ đồng.*

##### IV.5.2. Suất đầu tư trung bình

- Suất đầu tư xây dựng trung bình đối với toàn bộ đất quy hoạch khoảng 3,3 tỷ đồng/1ha đất (*không bao gồm các công trình cải tạo chỉnh trang và xây dựng nhà ở*)

- Suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trung bình đối với diện tích đất lập dự án xây dựng hạ tầng là: 2,31 tỷ đồng/1ha đất.

## **CHƯƠNG V**

### **THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

#### **V.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng**

##### **V.1.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ**

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định trong các dự án, được cụ thể hoá và thể hiện trong bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/2000 (xem phần quy hoạch giao thông).

##### **V.1.2. Quy định về chỉ giới xây dựng**

- Khoảng lùi: được tính từ mép chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng.
- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ (kể cả bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà).
- Bậc thềm, vệt dẫn xe: Không được nhô ra quá 0,3m so với chỉ giới xây dựng.
- Đường ống thoát nước: Không được nhô ra quá 0,2m so với chỉ giới xây dựng, đồng thời phải có ốp hộp gen chìm.

#### **V.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan**

##### **V.2.1. Nhà ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang**

- Tầng cao:
  - + Tối thiểu : 1 tầng
  - + Tối đa : 4 tầng
- Mật độ xây dựng:
  - + Tối thiểu : 80%
  - + Tối đa : 90%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,6
- Khoảng lùi tối thiểu: Chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng

##### **V.2.2. Nhà ở xây dựng mới**

- Tầng cao:
  - + Tối thiểu : 3 tầng
  - + Tối đa : 6 tầng
- Mật độ xây dựng:
  - + Tối thiểu : 70%
  - + Tối đa : 80%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 4,8
- Khoảng lùi tối thiểu
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 2m
  - + So với ranh đất giữa 2 lô: 1m

##### **V.2.3. Nhà ở khu tái định cư**

- Tầng cao:
  - + Tối thiểu : 1 tầng



- + Tối đa : 4 tầng
- Mật độ xây dựng:
  - + Tối thiểu : 80%
  - + Tối đa : 90%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,6
- Khoảng lùi tối thiểu:
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 2m
  - + So với ranh đất giữa 2 lô: 2m

#### **V.2.4. Thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở**

- Tầng cao:
  - + Tối thiểu : 3 tầng
  - + Tối đa : 6 tầng
- Mật độ xây dựng:
  - + Tối thiểu : 40%
  - + Tối đa : 50%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,0
- Khoảng lùi tối thiểu:
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 3m

#### **V.2.5. Nhà ở xã hội**

- Tầng cao:
  - + Tối thiểu : 3 tầng
  - + Tối đa : 6 tầng
- Mật độ xây dựng:
  - + Tối thiểu : 40%
  - + Tối đa : 50%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 3,0
- Khoảng lùi tối thiểu: So với chỉ giới đường đỏ: 6m

#### **V.2.6. Công viên cây xanh - TDTT**

- Tầng cao:
  - + Tối thiểu : 0 tầng
  - + Tối đa : 1 tầng
- Mật độ xây dựng:
  - + Tối thiểu : 0%
  - + Tối đa : 5%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,05

#### **V.2.7. Cơ quan hành chính, công trình công cộng – dịch vụ**

- Tầng cao:
  - + Tối thiểu : 1 tầng
  - + Tối đa : 3 tầng
- Mật độ xây dựng:

- + Tối thiểu : 30%
- + Tối đa : 40%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,2
- Khoảng lùi tối thiểu
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 3m

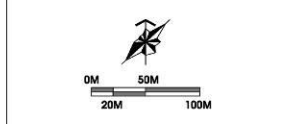
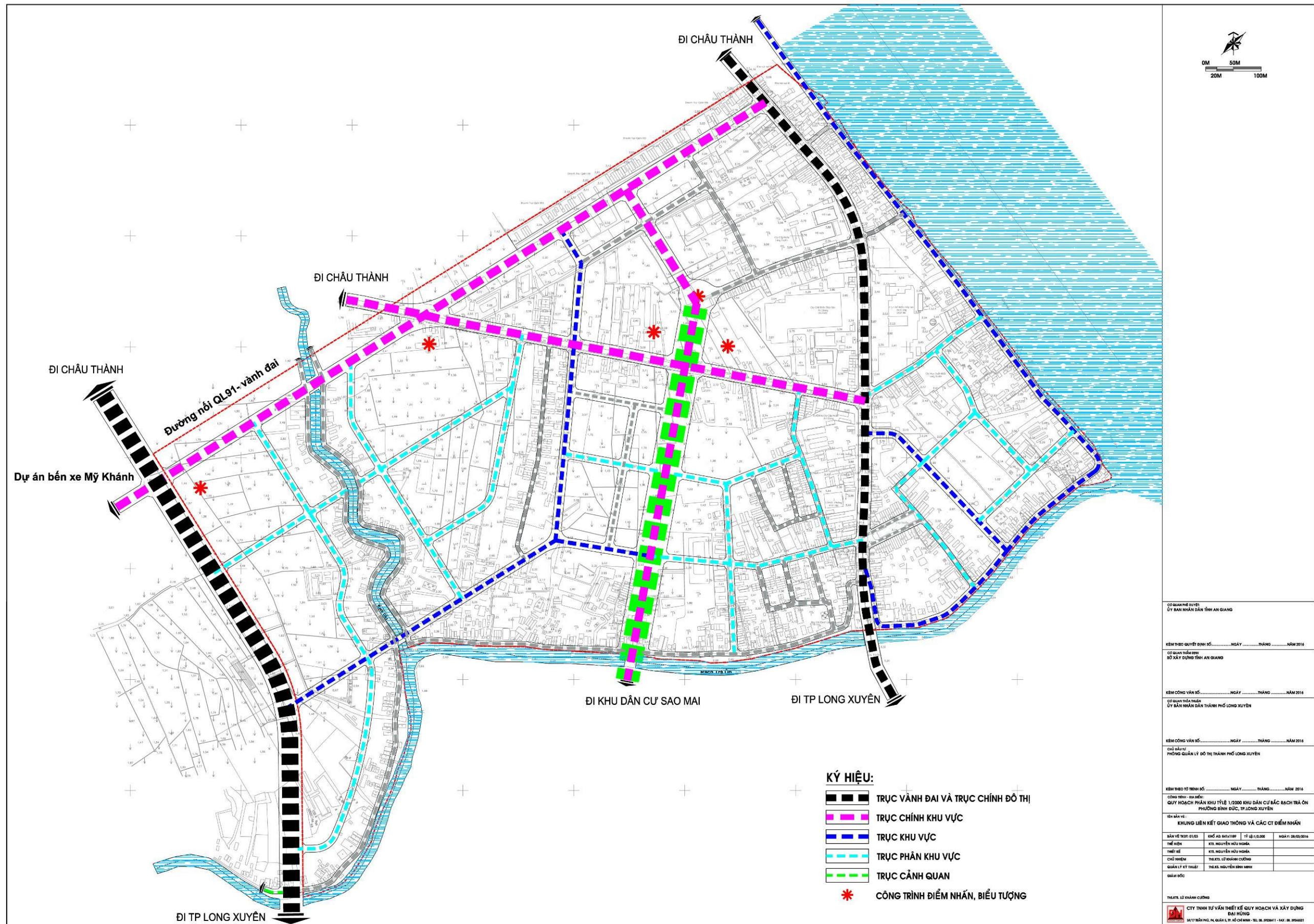
#### V.2.8. Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh

- Tầng cao:
  - + Tối thiểu : 1 tầng
  - + Tối đa : 5 tầng
- Mật độ xây dựng:
  - + Tối thiểu : 40%
  - + Tối đa : 50%
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 2,5
- Khoảng lùi tối thiểu
  - + So với chỉ giới đường đỏ: 3m

#### V.3. Quy định về các tiện ích trong đô thị

- **Trạm chờ xe bus:** được bố trí ngay tại các giao lộ quan trọng của khu đô thị. Kiến trúc trạm phải được thiết kế phù hợp với kiến trúc của tổ hợp kiến trúc khu quy hoạch và có nét độc đáo để có thể nhận ra từ xa.
- **Trạm điện thoại công cộng:** dự kiến bố trí dọc theo trục đường thương mại dịch vụ gần khu dịch vụ công cộng, mỗi trạm cách nhau từ 200 – 250m.
- **Bảng quảng cáo:** hình thức và kích thước phù hợp, đẹp mắt, không che chắn tầm nhìn, tạo sự thống nhất trên từng tuyến phố, góp phần tạo mỹ quan cho đô thị.
- **Bảng chỉ dẫn:** trong công viên, kích thước vừa phải phù hợp với nội dung, nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ, với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.
- **Ghế ngồi:** nên được cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú dọc theo các lối đi.
- **Các thùng rác:** bố trí dọc theo các tuyến đường đặc biệt là các tuyến đi bộ với khoảng cách từ 50 - 100 m (đề xuất 70 m), với các hình dáng được cách điệu thành những gốc cây, tảng đá, con vật, nhằm tạo sự sinh động.
- **Nhà vệ sinh công cộng:** được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên, phải tách riêng lối dành cho nam giới và nữ giới.
- **Các loại đèn trang trí:** được bố trí dọc trục cảnh quan, thương mại dịch vụ, công viên có khoảng cách từ 8 -12 m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà.
- **Các bồn cây, bồn hoa :** được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.
- **Nền vỉa hè, sân bãi:** lát bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã, tươi vui sinh động.
- **Hình thức hàng rào:** không làm mất mỹ quan chung. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh. Hàng rào được giới hạn dưới mức 2m, độ che phủ không vượt quá 40%.





CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ: ..... NGÀY: ..... THÁNG: ..... NĂM 2014

CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

KÈM CÔNG VẤN SỐ: ..... NGÀY: ..... THÁNG: ..... NĂM 2014

CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ: ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYẾN

KÈM CÔNG VẤN SỐ: ..... NGÀY: ..... THÁNG: ..... NĂM 2014

CHỦ ĐẦU TƯ: PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LONG XUYẾN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ: ..... NGÀY: ..... THÁNG: ..... NĂM 2014

CÔNG TRÌNH: QUÝ HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DÂN CƯ BẮC RẠCH TRÀ ÔN PHƯỜNG BÌNH ĐỨC, TP. LONG XUYẾN

TÊN BẢN VẼ: KHUNG LIÊN KẾT GIAO THÔNG VÀ CÁC CỤ ĐIỂM NHẤN

BẢN VẼ TẠO: 01/03	KHỔ A0: 841x1189	TỶ LỆ: 1/2.000	NGÀY: 28/01/2014
THỂ HIỆN	KTS. NGUYỄN HỮU HỒNG		
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HỮU HỒNG		
CHỦ NHIỆM	THS.KT. LƯU KHÁNH CƯỜNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	THS.KT. NGUYỄN BÌNH MINH		

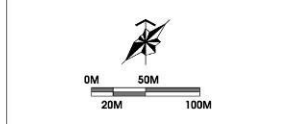
QUẢN ĐỐC:

THS.KT. LƯU KHÁNH CƯỜNG

CITY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG

36/17 TRẦN PHÚ, QL. QUẬN 3, P. HỒ CHÍ MINH - TEL: 39.3926111 - FAX: 39.3926211





TẦNG CAO TỐI THIỂU  
1  
TẦNG CAO TỐI ĐA  
3

CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ  
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2014  
CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH AN GIANG

KÈM CÔNG VẤN SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2014  
CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ  
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYẾN

KÈM CÔNG VẤN SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2014  
CHỦ ĐẦU TƯ  
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LONG XUYẾN

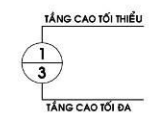
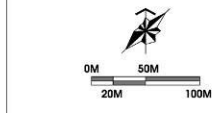
KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2014  
CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ  
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DÂN CƯ BẮC RẠCH TRÀ ÔN  
PHƯỜNG BÌNH ĐỨC, TP. LONG XUYẾN

TÊN BẢN VẼ:  
**BẢN ĐỒ QUY ĐỊNH TẦNG CAO XÂY DỰNG**

BẢN VẼ TỰ CHỌN	KHố A3/441/189	TỶ LỆ: 1/2.000	NGÀY: 28/01/2015
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HỮU HỒNG		
CHỦ NHIỆM	THIẾT KẾ: LƯU KHÁNH CƯỜNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	THIẾT KẾ: NGUYỄN BÌNH MINH		
GIÁM ĐỐC			

THIẾT KẾ: LƯU KHÁNH CƯỜNG  
CITY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG  
SỐ 17 TRẦN PHÚ, QUẬN 1, TP. HỒ CHÍ MINH - TEL: 39.2524111 - FAX: 39.3942621





CƠ QUAN CHỦ ĐẦU  
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

KÈM THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2014  
CƠ QUAN CHỦ ĐẦU  
SỞ XÂY DỰNG TỈNH AN GIANG

KÈM CÔNG VẤN SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2016  
CƠ QUAN CHỦ ĐẦU  
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

KÈM CÔNG VẤN SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2016  
CHỦ ĐẦU TƯ  
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

KÈM THEO TỜ TRÌNH SỐ..... NGÀY..... THÁNG..... NĂM 2016  
CƠ QUAN CHỦ ĐẦU TƯ:  
QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DÂN CƯ BẮC RẠCH TRÀ ÔN  
PHƯỜNG BÌNH ĐỨC, TP. LONG XUYỀN

TÊN BẢN VẼ:  
**BẢN ĐỒ QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG**

BẢN VẼ TẠO: 03/04	KHố A3: 041/1180	TỶ LỆ: 1/2.000	NGÀY: 28/03/2016
THỂ HIỆN	KTS. NGUYỄN HỮU HỒNG		
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN HỮU HỒNG		
CHỦ NHIỆM	THIẾT KẾ KHÁNH CƯỜNG		
QUẢN LÝ KỸ THUẬT	THIẾT KẾ NGUYỄN BÌNH MINH		
QUẢN ĐỐC			

THIẾT KẾ KHÁNH CƯỜNG

**Cty TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG**  
Số 17 Trần Phú, Phường 1, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh - TEL: 09 39224111 - FAX: 09 39240221

## **CHƯƠNG VI**

### **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

#### **VI.1. Kết luận**

- Trên cơ sở phân tích các điều kiện hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức, đồ án đã đề xuất phương án phát triển không gian để triển khai, đáp ứng được các mục tiêu đặt ra. Để phát huy tiềm năng và thế mạnh vốn có, góp phần vào việc phát triển kinh tế – xã hội của thành phố Long Xuyên.
- Đồ án quy hoạch phân khu khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn nhằm thực hiện mục tiêu đô thị hóa Thành phố Long Xuyên và cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Long Xuyên đến năm 2025 đã được phê duyệt. Thực hiện Quy hoạch phát triển Khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn sẽ mang lại lợi ích từ phát triển đô thị cho Thành phố và thúc đẩy phát triển xã hội chung trên địa bàn, xây dựng một khu dân cư mới, hiện đại nằm ở phía Bắc. Tạo bộ mặt và quản lý phát triển đô thị.
- Đến nay, phương án quy hoạch phân khu đã cơ bản hoàn thành ý tưởng thiết kế, nội dung lập quy hoạch, thực hiện báo cáo, góp ý chỉnh sửa, thông qua địa phương góp ý và thông qua các Sở ban ngành Tỉnh.

#### **VI.2. Kiến nghị**

- UBND Tỉnh An Giang xem xét và phê duyệt “Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn” làm cơ sở cho các bước tiếp theo như lập dự án đầu tư, thiết kế thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kêu gọi các nhà đầu tư và làm cơ sở để quản lý đất đai để từng bước hình thành bộ mặt đô thị.
- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt.
- Tiến hành lập và triển khai các dự án xây dựng đồng bộ theo Quy hoạch phân đợt xây dựng.
- Cần cấm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.