

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU DÂN CƯ CHỢ CẦN ĐĂNG MỞ RỘNG 2

ĐỊA ĐIỂM:
XÃ CẦN ĐĂNG - HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH AN GIANG

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: PHÂN MỞ ĐẦU	4
I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ:	4
II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH	5
III. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH.....	6
IV. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU:	7
CHƯƠNG II: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH	8
I. VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:	8
II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KT-XH KHU VỰC QUY HOẠCH... 8	
I. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN QUY HOẠCH	10
II. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC:	10
CHƯƠNG IV: QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	16
I. SAN NỀN.....	16
II. GIAO THÔNG.....	16
III. THOÁT NƯỚC:	19
IV. CẤP ĐIỆN.....	20
V. CẤP NƯỚC	22
CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC	24
I. MỤC TIÊU :	24
II. CÁC CĂN CỨ :	24
III. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU VỰC:.....	24
IV. DỰ BÁO VÀ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC DO ẢNH HƯỞNG CỦA PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ:	25
V. CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG ĐÃ VÀ CHƯA ĐƯỢC GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN:	28
VI. KIẾN NGHỊ CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU Ô NHIỄM VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:	29
CHƯƠNG VI: KHAI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	32
I. CƠ SỞ TÍNH TOÁN.....	32
II. TỔNG NHU CẦU VỐN ĐẦU TƯ DỰ KIẾN:.....	32
I. KẾT LUẬN:	33
II. KIẾN NGHỊ:	33

CHƯƠNG I

PHẦN MỞ ĐẦU

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ:

Cần Đăng là một xã thuần nông thuộc huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Nhìn chung hiện nay tình hình kinh tế - xã hội của Cần Đăng đã có những bước phát triển toàn diện và liên tục đạt được những thành tựu quan trọng, góp phần vào việc ổn định chính trị và phát triển kinh tế - xã hội chung của huyện.

Trong những năm qua, Đảng bộ và nhân dân xã Cần Đăng đã xây dựng được một nền nông nghiệp ổn định, cơ sở hạ tầng kỹ thuật - xã hội tương đối hoàn chỉnh, cải tạo và xây mới khu dân cư, tạo những chuyển biến đáng kể về đời sống vật chất và tinh thần cho nhân dân. Đặc biệt trong năm 2018 vừa qua, kinh tế - xã hội của xã phát triển đúng hướng và đạt chỉ tiêu đề ra.

Hướng tới việc xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, ổn định cuộc sống của người dân, cần có một cơ cấu sử dụng xây dựng hợp lý mang tính chiến lược lâu dài trên cơ sở những lợi thế của xã về tự nhiên, kinh tế, xã hội và bảo vệ tài nguyên môi trường.

Có thể khẳng định, thành tựu kinh tế - xã hội mà xã Cần Đăng đạt được đã tạo đà vững chắc để huyện vượt qua những khó khăn, thách thức trong tình hình khó khăn chung của nền kinh tế. Đây cũng là điều kiện quan trọng để Châu Thành khai thác tiềm năng, thế mạnh của địa phương, tiếp tục xây dựng và phát triển huyện thật sự trở thành một trung tâm kinh tế - xã hội. Thực tế tiến trình phát triển trong thời gian qua cho thấy, xã Cần Đăng đến hôm nay thì bộ mặt của xã Cần Đăng đã hoàn toàn đổi khác: Phố thị khang trang đã mọc lên, chợ hoạt động náo nhiệt, đẩy mạnh việc xây dựng cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội, phấn đấu tạo ra một sự chuyển biến mạnh mẽ làm cho bộ mặt huyện ngày một đổi mới theo hướng văn minh, hiện đại.

Cùng với sự phát triển về kinh tế, đời sống người dân dần được cải thiện và ngày một nâng cao, từ đó nhu cầu về nhà ở, mua sắm, giải trí hưởng thụ tiện nghi đô thị ngày càng phong phú và đa dạng. Thời gian gần đây, những công trình thương mại dịch vụ khu vực xã Cần Đăng phát triển nhanh chóng:

Song song đó, việc xây dựng và phát triển nhà ở là một trong những yêu cầu cấp bách góp phần cải thiện đời sống nhân dân, nhiều khu dân cư mới được hình thành. Bên cạnh đó xã Cần Đăng cũng kêu gọi đầu tư các khu dân cư, thương mại dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật.

Trên cơ sở phân tích khó khăn, thế mạnh, định hướng phát triển kinh tế: xã Cần Đăng cần tập trung thực hiện nhiều giải pháp thúc đẩy phát triển nhanh, bền vững kinh tế - xã hội từ nay đến năm 2020; trong đó cần phát huy lợi thế của lĩnh vực thương mại - dịch vụ; tập trung xây dựng, nâng cấp, quy hoạch chợ, phát triển hệ thống siêu thị, chỉnh trang chợ đầu mối từng bước văn minh, hiện đại; làm đầu mối trọng điểm kinh tế của huyện và phục vụ các huyện lân cận, kể cả trung tâm của vùng. Để phát triển thương mại - dịch vụ, xã Cần

Đăng cần quan tâm thường xuyên tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, hộ kinh doanh, phát triển cơ sở sản xuất công nghiệp, chế biến. Đặc biệt, nâng cao tinh thần trách nhiệm trong công tác quy hoạch và quản lý đô thị, tập trung các công trình trọng điểm, tranh thủ nhiều nguồn lực, kêu gọi đầu tư chính trang, nâng cấp đưa xã Cần Đăng đến năm 2020 sẽ trở thành xã phát triển trong tương lai.

Từ nay đến năm 2020 xã Cần Đăng phấn đấu trở thành xã nông thôn phát triển lên đô thị sẽ thu hút rất nhiều người dân đến để sinh sống, làm việc và buôn bán kinh doanh. Nhìn chung, những năm qua quỹ nhà ở tại khu vực đô thị tăng lên đáng kể trên địa bàn toàn tỉnh, nhưng diện tích nhà ở bình quân trên đầu người vẫn còn thấp vì dân số đô thị tăng nhanh. Từ những nhu cầu về nhà ở của người dân và yêu cầu nâng cấp, mở rộng xã Cần Đăng, việc đầu tư Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang sẽ tạo thành bộ mặt đô thị khang trang, sầm uất, liên hoàn của xã Cần Đăng.

Từ thực tế đó, Công ty đã quyết định đầu tư xây dựng Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng công trình nhà ở, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hiện đại là một việc làm đúng đắn. Đáp ứng lòng mong mỏi của nhân dân trên địa bàn cũng như đáp ứng yêu cầu đô thị hóa thành phố của các cơ quan ban ngành. Góp phần vào ổn định tình hình xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị, cải tạo cảnh quan môi trường xã Cần Đăng, đưa xã Cần Đăng trở thành đô thị hiện đại, văn minh, giàu đẹp.

II. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH

1. Mục tiêu:

- Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 để Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung.
- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch xây dựng đô thị của huyện Châu Thành.
- Xây dựng một khu đô thị mới phát triển mới đồng bộ, hiện đại hoàn chỉnh, phù hợp với xu thế phát triển chung của xã Cần Đăng, phấn đấu là trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị của huyện Châu Thành và khu vực tỉnh An Giang.
- Xác lập cơ sở pháp lý để quản lý theo quy hoạch xây dựng, thiết kế thi công xây dựng, đảm bảo cảnh quan kiến trúc và phát triển bền vững, có môi trường hài hòa với thiên nhiên.
- Tạo ra một tầm nhìn chiến lược trong quản lý và sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất đai, nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của xã Cần Đăng nói riêng và huyện Châu Thành nói chung trong những năm trước mắt và lâu dài. Phân bổ quỹ đất hợp lý cho các ngành, các đối tượng sử dụng đất đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích có hiệu quả.

2. Nhiệm vụ:

- Điều tra khảo sát đánh giá hiện trạng xây dựng, quỹ đất xây dựng, hệ thống giao thông và các mối liên hệ vùng.
- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên kỹ thuật hạ tầng và các động lực phát triển nhằm xây dựng một khu đô thị nông thôn mới hoàn chỉnh.

- Tính toán quy mô dân số phù hợp, đất đai từ đó đề xuất phương án tổng mặt bằng quy hoạch tối ưu, phân chia các khu chức năng, lập kế hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan hợp lý cho khu dự án nhằm, xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật về sử dụng đất, xác định các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí, qui mô các công trình ngầm đảm bảo cảnh quan kiến trúc, an toàn PCCC, làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, cấp đất, cấp giấy phép xây dựng, quyết định giao đất, quản lý cảnh quan kiến trúc, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững và đồng bộ.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông, chuẩn bị kỹ thuật và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn hiện hành và phù hợp với điều kiện phát triển của khu vực. Đề xuất các giải pháp kỹ thuật vệ sinh môi trường hợp lý, đồng bộ đảm bảo sử dụng trước mắt và lâu dài.

- Hướng dẫn và tạo điều kiện cho phát triển kinh tế cho người dân địa phương, kết hợp hài hòa giữa phát triển kinh tế cho dự án với kinh tế địa phương và hiệu quả đầu tư của chủ đầu tư.

- Xác định các hạng mục chuẩn bị đầu tư và đầu tư cho từng giai đoạn.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng và bảo vệ cảnh quan môi trường của khu vực dự kiến xây dựng.

3. Tính chất của dự án:

Là một khu đô thị nông thôn mới, theo các tiêu chuẩn được quy định tại nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính Phủ về việc quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Là một khu dân cư nông thôn mới chất lượng cao, hiện đại, đa dạng, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội hoàn chỉnh đồng bộ. Ngoài chức năng ở còn là một khu học tập vui chơi và thể thao giải trí, kết hợp dịch vụ công cộng và dịch vụ thương mại.

III. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị được Quốc hội khóa 12 thông qua ngày 17/6/2009;

Căn cứ luật xây dựng số 50/2014/QH13 được quốc hội khoá XIII thông qua ngày 18/6/2014;

Căn cứ luật nhà ở số 65/2014/QH13 được quốc hội khoá XIII thông qua ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành qui định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Luật bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 được quốc hội khoá XIII thông qua ngày 23/6/2014;

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

Căn cứ Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ ban hành sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 32/2009/TT-BXD ngày 10/9/2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn.

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 27/2015/TT-BXD ngày 29/05/2015 của Bộ tài nguyên môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, kèm theo quyết định này “QCXD: 01/2008/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng”;

Quyết định số: 407/QĐ-UBND ngày 28/2/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận đầu tư xây dựng Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;

Quyết định số: 1679/QĐ-UBND ngày 21/07/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;

Quyết định số: 177/QĐ-UBND ngày 13/04/2020 của UBND huyện Châu Thành về việc phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2, ấp Cần Thạnh, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;

Quyết định số: 381/QĐ-UBND ngày 06/08/2020 của UBND huyện Châu Thành về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2, ấp Cần Thạnh, xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các văn bản pháp lý có liên quan.

IV. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU:

Bản đồ quy hoạch nông thôn mới xã Cần Đăng đến năm 2020, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang công bố trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang;

Bản đồ quy hoạch nông thôn mới đến năm 2020 xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;

Bản đồ ngập lũ tỉnh An Giang năm 2012 do Trường Đại học An Giang xây dựng;

Bản đồ địa chính tỉ lệ 1/500 xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Bản đồ khảo sát hiện trạng địa hình khu vực quy hoạch do đơn vị tư vấn khảo sát.

Các bản đồ quy hoạch, bản đồ địa giới hành chính, bản đồ khác có liên quan đến nội dung quy hoạch.

CHƯƠNG II

ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU VỰC NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH

I. VỊ TRÍ VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:

1. **Vị trí:** Khu đất lập dự án thuộc xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

2. **Phạm vi nghiên cứu:** Quy mô: 65.339 m² # 6.53ha;

- Trong đó ranh giới quy hoạch chi tiết:

+ Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu và đường Tỉnh lộ 941;

+ Phía Đông: giáp đất trồng cây hàng năm hiện hữu;

+ Phía Tây: giáp khu dân cư Cần Đăng mở rộng (theo quy hoạch);

II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KT-XH KHU VỰC QUY HOẠCH

1. Địa hình:

- Xã Cần Đăng, huyện Châu Thành có địa hình đồng bằng có cao trình tương đối thấp và thường bị ngập vào mùa lũ với độ ngập trung bình là 1,2m ÷ 3,0m (ngoại trừ các khu vực đã san nền).

- Khu vực đất ruộng có địa hình bằng phẳng cao độ trung bình từ 1,2m ÷ 1,6m.

- Khu vực đất thổ cư chủ yếu ven kênh Mặc Cần Dung, rạch nhỏ,

2. **Khí hậu thủy văn:** xã Cần Đăng, huyện Châu Thành mang đặc trưng khí hậu vùng Đồng bằng Sông Cửu Long, mỗi năm chia làm 2 mùa rõ rệt: Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4, hướng gió chính Đông Bắc; mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11. Hướng gió chính gió Tây Nam mang nhiều hơi nước gây mưa, gió mùa Đông Bắc hanh khô, có phần nắng nóng.

3. **Đặc điểm hiện trạng:** Đất đai tại khu vực nghiên cứu lập dự án xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Khu vực chủ yếu là đất ruộng, rất ít nhà dân sinh sống.

Khi thực hiện dự án, chủ đầu tư sẽ làm đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành.

* **Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:** Khu vực hiện trạng dự án chưa được đầu tư về hạ tầng tuy nhiên vị trí dự án rất thuận lợi đấu nối hạ tầng với khu vực vì đã có định hướng quy hoạch chi tiết.

- **Về giao thông:** Trong khu vực quy hoạch chỉ có các tuyến đường đất, bờ mương tưới tiêu và tiếp cận Đường Tỉnh 941 và các đường của khu dân cư hiện hữu.
 - **Về cấp điện:** Điện lưới quốc gia cung cấp từ trạm biến áp, huyện Châu Thành, đường trung thế chạy dọc Tỉnh Lộ 941.
 - **Về cấp nước:** Có hệ thống cấp nước do nhà máy nước huyện Châu Thành cung cấp dọc theo đường tỉnh lộ 941 và khu dân cư nằm sát dự án.
 - **Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:** Chưa có hệ thống thoát nước, chủ yếu nước thải và nước mưa chảy tự nhiên ra sông, rạch và đất ruộng xung quanh.
- * **Nhận xét chung tình hình hiện trạng:** Đây là khu vực đất nông nghiệp trồng lúa và hoa màu... hiệu quả kinh không cao, tuy nhiên vị trí thuận lợi và có điều kiện tốt, rất thuận lợi cho việc xây dựng dự án khu dân cư phát triển mới...

4. Hiện trạng sử dụng đất, dân cư, công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:

a. Hiện trạng sử dụng đất:

Đất đai tại khu vực nghiên cứu lập dự án thuộc xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa, hoa màu... Có ít đất thổ cư và dân cư trong khu lập dự án.

Khi thực hiện dự án thì chủ đầu tư sẽ làm đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành.

Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng đất

TT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ Lệ
			(m ²)	(%)
1	Đất ở nông thôn + cây lâu năm	(ONT+CLN)	1.368	2,10
2	Đất chuyên trồng lúa nước	(LUC)	63.008	96.40
3	Đất nuôi trồng thủy sản	(NTS)	466	0.7
4	Đất mương nước	(SON)	497	0.8
TỔNG			65.339	100.00

b. **Hiện trạng dân cư:** Hiện trạng chức năng khu đất nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp, có ít các công trình hiện trạng và công trình dân sinh, cũng như có ít dân sống trong khu vực nghiên cứu quy hoạch của dự án.

Dân cư xung quanh khu vực lập dự án sống chủ yếu bằng nghề buôn bán nhỏ, một số ít là công nhân viên chức còn lại dân lao động nông nghiệp.

c. **Hiện trạng cảnh quan công trình kiến trúc:** Đất đai tại khu vực nghiên cứu lập dự án thuộc xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa, hoa màu... Có ít đất thổ cư và dân cư trong khu lập dự án.

CHƯƠNG III

GIẢI PHÁP QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC TRÚC CÔNG TRÌNH

I. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN QUY HOẠCH

Phát huy lợi thế yếu tố các trục đường hiện hữu, đặc điểm địa hình khu vực, phát triển đô thị song song với duy trì môi trường thiên nhiên hiện có;

Các khu vực phát triển không gian đô thị cần liên hệ chặt chẽ với khu vực lân cận và toàn thị trấn.

Hình thành Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2 với các loại hình nhà ở đa dạng phong phú, bố trí hệ thống công trình hỗn hợp làm điểm nhấn cho cửa ngõ Khu đô thị. Là một trong những dự án trọng tâm thúc đẩy tiến trình đô thị hóa của địa phương, góp phần chỉnh trang đô thị, xây dựng kết cấu hạ tầng và giải quyết nhu cầu cấp bách về nhà ở, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

Bố trí các công trình hạ tầng xã hội, văn hóa, thể dục thể thao đồng bộ phục vụ cho Khu đô thị.

II. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC:

1. Cơ cấu tổ chức quy hoạch:

1.1. Quan điểm và nguyên tắc chung:

Trên cơ sở quy hoạch chung huyện Châu Thành được duyệt. Từ các yếu tố trên các tiêu chí quy hoạch phải đảm bảo:

Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2, các công trình hạ tầng xã hội, dịch vụ đô thị quan trọng của xã Cần Đăng được quy hoạch và xây dựng mới, đồng bộ do đó hình thức kiến trúc, khối tích các công trình và không gian cây xanh phải được nghiên cứu đồng bộ tạo thành tổ hợp hoàn chỉnh, tránh chia cắt manh mún, tạo nên những điểm nhấn về không gian kiến trúc.

Tạo dựng cảnh quan để tạo nên một Khu đô thị nông thôn xanh, tiện nghi, thân thiện và an toàn cho người sử dụng; cung cấp đầy đủ các công trình dịch vụ đô thị cho khu dân cư và toàn xã Cần Đăng.

Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của đồ án quy hoạch nông thôn mới của xã Cần Đăng, huyện Châu Thành được phê duyệt.

Gắn kết hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hiện có và mạng lưới chung toàn khu vực, tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

1.2. Khu dân cư văn minh hiện đại

Phát triển đô thị hiện đại ngày nay không còn đi theo khuynh hướng duy nhất là khai thác kinh tế triệt để những diện tích đất khu trung tâm bằng cách xây dựng những tòa nhà chọc trời mà phải tạo một môi trường đô thị bền vững, một đô thị nhân văn, một đô thị sinh thái, có bản sắc đô thị riêng, mang đến chất lượng sống tốt cho con người và được điều chỉnh liên tục vì một giá trị văn hóa mới của cư dân đô thị văn minh. Chức năng đô thị phải tạo điều kiện tốt nhất cho các hoạt động kinh tế tri thức mà trong đó hoạt động giao tiếp thông tin đóng vai trò rất lớn. Thiết kế đô thị phải cân bằng sự khai thác kinh tế với tạo lập môi trường sống vì sự phát triển bền vững của đô thị.

Quy hoạch chi tiết khu dân cư phải tạo ra ranh giới mềm giữa các đơn vị phát triển là các công viên cây xanh tập trung và đan xen các lối đi bộ dọc theo các trục đường chính.

Bố trí các khu công viên – cây xanh trong các nhóm nhà ở, tạo không gian thoáng mát, hài hòa giữa công trình xây dựng với không gian tự nhiên, cải thiện môi trường vi khí

hậu.

Hệ thống các không gian mở kết hợp với nhau tạo thành một mạng lưới không gian mở từ tổng thể cho đến chi tiết.

Tính khác biệt là đặc điểm chủ yếu để phân biệt giữa cái tốt và cái tuyệt vời. Các khu vực đề tập trung tạo nên một Khu Đô thị tuyệt vời sẽ bao gồm:

Các tiêu chuẩn định hình – trong mọi khía cạnh từ cơ cấu sử dụng đất đến chia lô đất chi tiết cho các công trình (*cũng như là thiết kế đô thị chi tiết và chất lượng xây dựng*).

Các yếu tố gây sự hấp dẫn và bản sắc riêng – thông qua việc xác định vị trí, thiết kế và tạo nên các ‘điểm nhấn’

Trên cơ sở bộ nguyên tắc về quy hoạch sử dụng đất được áp dụng, căn cứ theo điều kiện tự nhiên cũng như điều kiện hiện trạng. Chúng ta có sự tổ chức và phân khu chức năng như sau. Dựa trên nguyên tắc thiết kế về đơn vị ở cũng như nhiệm vụ thiết kế. Các loại đất trong Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2 thị bao gồm.

Đất nhà ở bao gồm (*Nhà ở chia lô dạng liền kề, nhà phố thương mại ...*).

Đất cây xanh, vui chơi giải trí bao gồm (*Đất cây xanh cảnh quan, vườn hoa nhỏ phân bố đồng đều trong đô thị*);

Đất công trình dịch vụ đô thị: bao gồm trung tâm TDDT, Nhà thiếu nhi, ...

Đất hạ tầng kỹ thuật bao gồm (hẻm thông hành, trạm xử lý nước thải sinh hoạt).

Đất giao thông bao gồm các tuyến đường chính xuyên suốt đô thị và các tuyến đường nội bộ giữa các dãy nhà và các đường nội bộ khác kết hợp với quảng trường.

2. Giải Pháp Quy Hoạch Kiến Trúc:

2.1. **Quy mô của dự án:** Quy mô khu đất nghiên cứu quy hoạch là khoảng: 6,53ha; Trong đó diện tích chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa, hoa màu, vườn tạp...

2.2. **Các khu chức năng chính trong dự án:**

Bảng cân bằng sử dụng đất (6,53ha)

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	34.884	53,39
	+ Nhà ở liền kề	34.884	
2	Đất giáo dục	3.758	5,75
3	Công viên + cây xanh cảnh quan	3.662	5,61
4	Đất giao thông + taluy+ hẻm thông hành	23.035	35,25
Tổng cộng		65.339	100,00

3. Quy hoạch kiến trúc cảnh quan:

3.1. **Quan điểm chung:** Tổng thể dự án được nghiên cứu trên cơ sở phân tích kỹ lưỡng cảnh quan không gian xung quanh để tạo ra khu chức năng hợp lý.

- Các nhóm nhà ở và các khu chức năng và kết hợp với các tuyến giao thông nhằm liên kết chặt chẽ các phân khu chức năng với nhau, gắn kết mật thiết với các yếu tố cảnh quan địa hình địa mạo, cảnh quan tự nhiên.

- Tạo nên một tổ hợp kiến trúc thống nhất, hiện đại hài hoà với môi trường cảnh quan chung.

3.2. Quan điểm tổ chức không gian cụ thể:

a. Khu nhà phố liên kế:

Các công trình xây dựng dạng hợp khối với công năng, đường nét kiến trúc đơn giản hiện đại, vật liệu màu sắc trang nhã tự nhiên, kết cấu mái dốc.

+ Tầng cao: Tối thiểu 1 tầng, tối đa là 5 tầng, chiều cao tối đa không vượt quá góc tới hạn 45 độ (sẽ được qui định cụ thể trong điều lệ quản lý xây dựng).

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80% đến 100% (tùy thuộc diện tích từng lô)

+ Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

b. Công trình giáo dục:

Chỉ tiêu cơ bản

+ Tầng cao: tối thiểu 1 tầng, tối đa là 3 tầng (1 trệt và 2 lầu); chiều cao tối đa không vượt quá góc tới hạn 45 độ (sẽ được qui định cụ thể trong điều lệ quản lý xây dựng).

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

c. Khu công viên cây xanh: Khu cây xanh tập trung kết hợp các công trình dịch vụ, văn hóa, thể thao, tăng cường mảng xanh tạo bóng mát, cải thiện môi trường, đồng thời là không gian thư giãn, đi bộ, thể dục thể thao, sinh hoạt văn hóa của dân cư trong đô thị.

4. Thiết kế đô thị:

4.1. Quan điểm chung:

* Mục tiêu:

- Nghiên cứu, xây dựng một khu đô thị mới mang sắc thái kiến trúc thống nhất hiện đại.

- Tạo tiền đề cơ sở để thiết kế xây dựng cụ thể các hạng mục theo quy hoạch.

* Nhiệm vụ:

- Khảo sát và đánh giá hiện trạng cảnh quan tự nhiên, cũng như hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, để từ đó có cơ sở phân tích và có giải pháp thiết kế đô thị phù hợp.

- Xác định được ranh giới các phân khu phát triển không gian cụ thể, các hạng mục chính, công trình chủ đạo, xác định được các yếu tố cảnh quan từ đó đề ra các trục cảnh quan phù hợp và đưa ra giải pháp bố trí các hạng mục hợp lý.

- Đề xuất các giải pháp sử dụng đất, các chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể cho từng khu đất chức năng.

- Đề xuất các giải pháp thiết kế tổ chức không gian công cộng, hỗn hợp, xác định rõ các tổ hợp hình khối, màu sắc công trình kiến trúc, khoảng lùi xây dựng, tầng cao tối đa sao cho hài hòa với bối cảnh chung.

- Tổ chức hệ thống cây xanh, cây xanh tiếp giáp với bên ngoài (hành lang cây xanh cách ly), cây xanh tạo cảnh, cây xanh trong các công trình, tiểu cảnh...

- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật hạ tầng đô thị như vị trí các cột đèn, cây xanh trên đường, vị trí hồ ga, hòng cứu hỏa...

4.2. Các thành phần cơ bản của cấu trúc đô thị:

* Mạng lưới giao thông:

- Đánh giá các yếu tố chuyển động: đây sẽ là cơ sở để tìm các giải pháp sắp đặt và bố cục tuyến đường các công trình.

- Tạo mạng lưới đường kết nối liên hoàn trong nội khu và với các tuyến giao thông liên khu, giao thông đối ngoại, hệ thống giao thông đảm bảo tính kỹ thuật, tiện lợi trong lưu thông, đảm bảo tính độc lập tương đối.

** Mật độ xây dựng:*

- Mật độ xây dựng của các phân khu trong dự án được nghiên cứu và đề xuất trên cơ sở bám sát quy chuẩn xây dựng Việt Nam, theo tiêu chuẩn thiết kế, theo quan điểm về tổ chức không gian nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất của từng phân khu khác nhau.

- Về mặt môi trường: nâng cao hiệu quả sử dụng đất, giảm ô nhiễm, khống chế cụ thể việc khai thác sử dụng đất.

** Cảnh quan:*

- Tạo ra các tuyến cảnh quan đa dạng, tạo ra các yếu tố không gian thay đổi trên các tuyến giao thông, các cụm công trình chính tiếp cận dễ dàng thuận tiện và được liên kết với nhau thành một hệ thống hài hòa.

- Xây dựng quy chế tổ chức, quản lý, bảo vệ không gian cảnh quan ngay từ khi lập quy hoạch, nhất quán cho đến khi xây dựng hoàn thiện.

4.3. Thiết kế các chi tiết kiến trúc công trình:

** Không gian ngoài trời:*

- Các công trình và không gian bên ngoài phải được thiết kế đồng bộ, có chức năng đặc điểm và hình dạng ngôn ngữ rõ ràng.

- Được nghiên cứu và định hình bằng các chỉ giới xây dựng công trình thống nhất cả về các hạng mục như hàng rào, hàng cây cho đến cổng và vạch kẻ sơn công cộng.

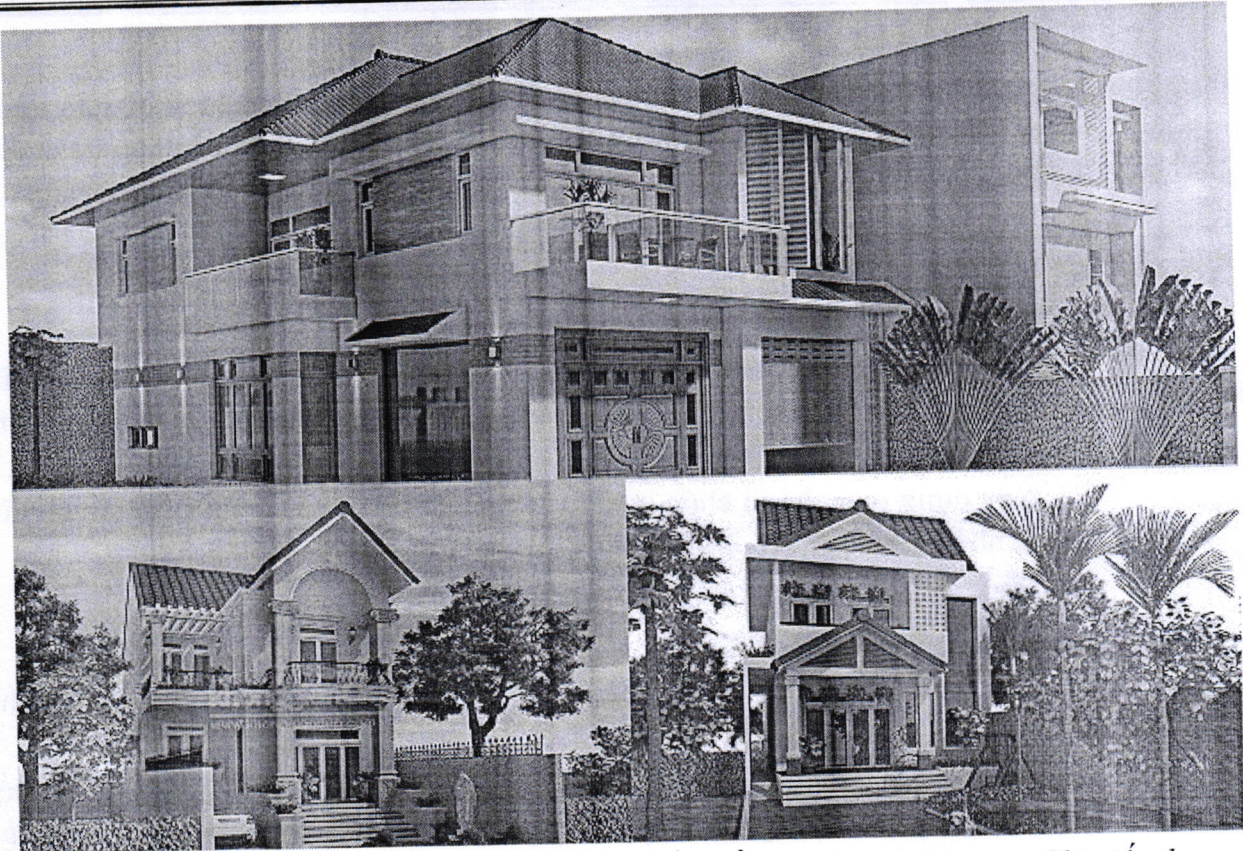
** Thiết kế các chi tiết kiến trúc công trình:*

- Như đã nói ở trên, tiêu chí khi định hướng khu quy hoạch là tạo lập một khu đô thị mới văn minh hiện đại, thiết lập môi trường sống an toàn, vệ sinh, điều kiện sống tiện nghi, ổn định và tạo môi trường sinh thái hấp dẫn theo xu hướng bền vững cho người dân.

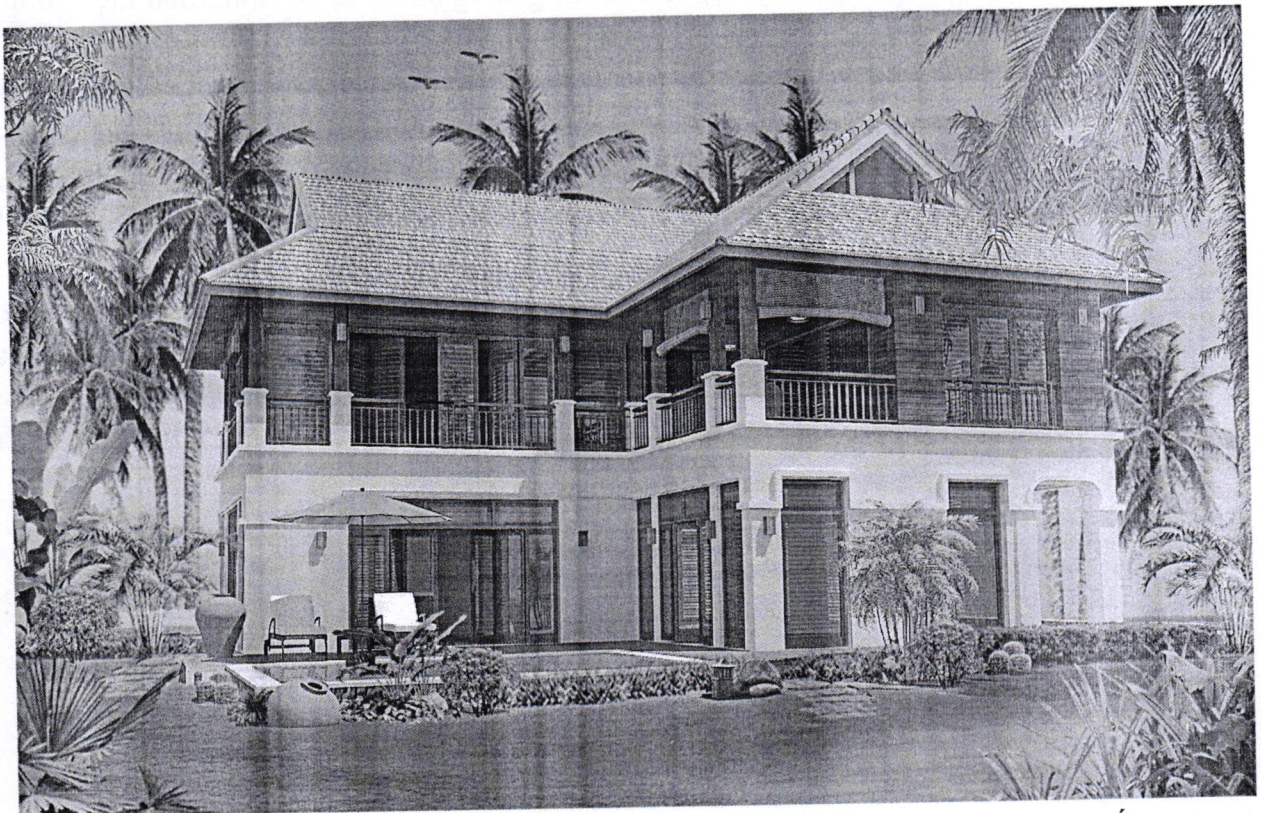
- Khu đô thị mới bao gồm các nhóm nhà ở dạng liên kế, thương mại – dịch vụ,.....

- Các lô phố, các công trình kiến trúc được bố trí hướng chính quay về hướng thuận lợi, tận dụng triệt để hướng gió mát vào mùa hè và tránh gió lạnh vào mùa đông. Những công trình ở vị trí không thuận lợi được thiết kế với cấu tạo kiến trúc đặc biệt nhằm tránh những yếu tố bất lợi.

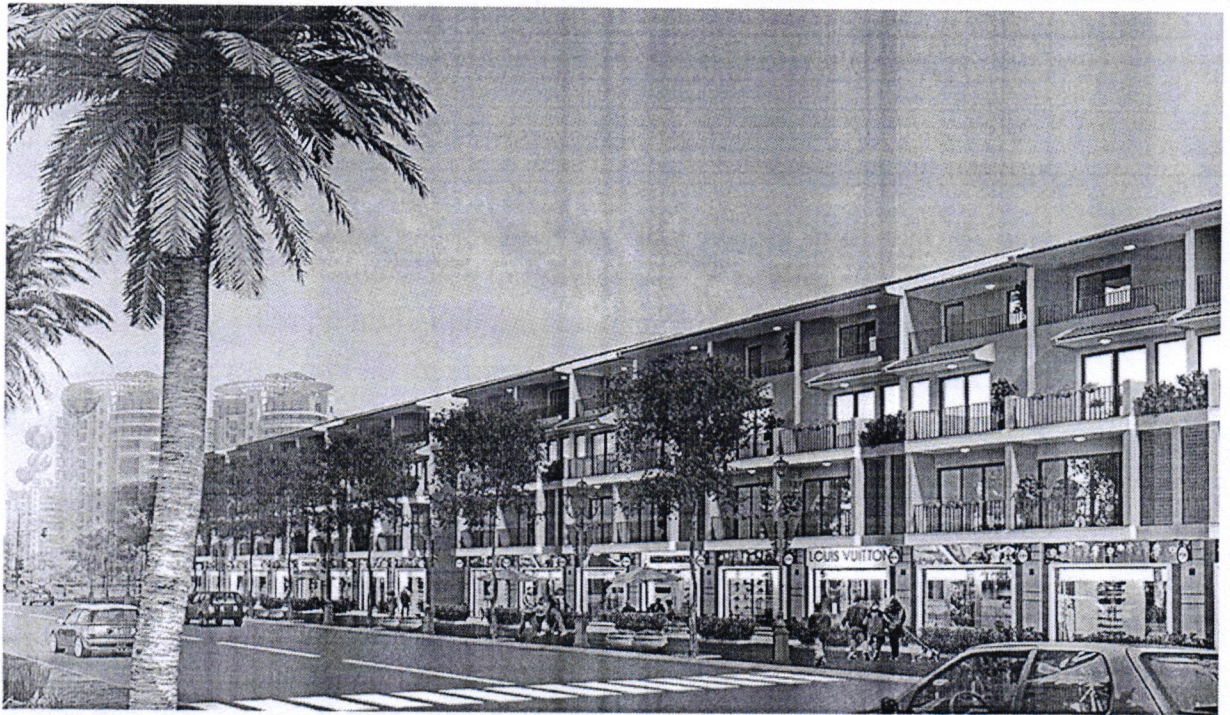
- Các công trình nhà ở thấp tầng, từ diện tích nhỏ hơn như nhà vườn tới các lô biệt thự rộng rãi đều có sân vườn phía trước hay sau nhà. Hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp các dạng mái dốc linh hoạt, sử dụng các chi tiết kiến trúc như gờ chỉ hợp lý, không rườm rà tôn trọng cảnh quan kiến trúc tổng thể và phù hợp với môi trường khí hậu nóng ẩm và bức xạ của Việt Nam.



Kiến trúc mái dốc kết hợp lô gia ban công để chống nóng và bức xạ. Chi tiết đơn giản nhằm tôn trọng kiến trúc tổng thể. Từng lô nhà đều có sân vườn trước hay sau (minh họa)



Kiến trúc mái dốc kết hợp lô gia ban công để chống nóng và bức xạ. Chi tiết đơn giản nhằm tôn trọng kiến trúc tổng thể. Từng lô nhà đều có sân vườn trước hay sau (minh họa)



Kiến trúc mái dốc kết hợp lô gia ban công để chống nóng và bức xạ. Chi tiết đơn giản nhằm tôn trọng kiến trúc tổng thể. Tầng lô nhà đều có sân vườn trước hay sau (minh họa)

* *Giao diện giữa công trình và không gian ngoài trời:*

- Các công trình và không gian bên ngoài phải được thiết kế đồng thời, đảm bảo tính thống nhất, có tổ chức và tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch quy định.

- Tạo dựng được tuyến mặt đứng sinh động, màu sắc đa dạng nhưng phải đảm bảo tính hài hòa trang nhã và hiện đại, ăn nhập với tự nhiên.

- Tạo dựng được nhịp điệu kiến trúc hợp lý: Cao thấp, to nhỏ, hình thức kiểu dáng... Tổ chức các chức năng bên trong các khu chức năng sao cho cũng góp phần làm sinh động và hỗ trợ cho công năng của nhau.

- Chú ý thiết kế mặt đứng và hình khối của các công trình sao cho phù hợp với các công trình lân cận, tạo dựng được diện mạo mặt đứng thống nhất.

- Chú ý đến các không gian xanh từ bên trong cho đến ngoài các công trình và giữa các công trình với nhau, kèm theo nó các yếu tố mặt nước, tượng đài và cây tạo cảnh như hoa, cỏ và biểu tượng, tạo thành các yếu tố điểm nhấn.

* *Khối tích và kích thước công trình:*

- Khi thiết kế xây dựng các công trình, kể cả các tiểu cảnh như giả sơn, đài phun nước trong tiểu cảnh... Cần đặc biệt chú ý tới khối tích, khoảng lùi, tầng cao, diện tích chiếm đất. Cần tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết để không làm xáo trộn khuôn viên xây dựng mới đảm bảo không được vượt qua chỉ tiêu tối đa.

- Phía trước các công trình cần chú ý tới các yếu tố cảnh quan như đảm bảo về tầm nhìn.

- Hệ thống hạ tầng đô thị khác như hệ thống chiếu sáng trang trí, chiếu sáng trên đường và chiếu sáng công trình có hiệu quả đặc biệt vào buổi tối, cũng cần được nghiên cứu đảm bảo tính thẩm mỹ và phù hợp với tính chất của từng phân khu chức năng khác nhau. Đèn chiếu sáng bố trí trong khuôn viên cây xanh hay dọc theo các tuyến đi bộ cần có đủ ánh sáng nhằm đảm bảo tính an toàn. Đèn trang trí và đèn hắt rọi chiếu sáng cho công trình công cộng nên sử dụng phong phú các kiểu dáng như màu sắc, tập trung vào một số công trình chính như công trình công cộng thương mại, nhà văn hóa, nhà trẻ, công trình y tế.

CHƯƠNG IV QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

I. SAN NỀN

1. Nguyên tắc thiết kế:

- Cao độ nền thiết kế san nền được tính dựa theo cao độ hoàn thiện của hệ thống đường bao quanh khu đất và theo các quy định hiện hành.
- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất.
- Bám sát địa hình khu vực, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp.
- Thiết kế san nền dựa trên nguyên tắc thoát nước mưa tự chảy trên bề mặt, thoát nước theo hướng đổ về các sông rạch quanh dự án.

2. Giải pháp san nền:

* *Đê bao*: Cao trình thiết kế đê bao +4.0 (CĐQG-HD), bề rộng mặt đê 3m.

Đào đất đắp đê bao đắp bằng máy đào 0.7m³, lấy đất phía trong khu quy hoạch với chiều sâu lấy đất ≤3m, mái taluy kênh đắp đất đê ≥1,5. Đê bao được đầm từng lớp ≤0,3m bằng máy đầm 9T, máy ủi ≤110cv với hệ số đầm chặt k ≥0,95, đặt các ống nhựa thoát nước fi 90 đầu bịt vải địa kỹ thuật khi san lấp mặt bằng.

* *San lấp*: Tổng diện tích bồi thường và san lấp 6.53ha (bao gồm ta luy và đê bao). Cao trình san lấp +3.80 (Hệ CĐQG-HD), cao độ mặt đất tự nhiên bình quân +2.21 (Hệ CĐQG-HD). Diện tích san lấp được chia theo từng ô nhỏ dạng ô vuông (40x40m) và ta tính khối lượng đối với từng ô này.

- Cao độ thiết kế san nền được tính dựa theo cao trình đỉnh lũ năm 2011: +3.08. (Hệ CĐQG-HD) và cao độ hoàn thiện của hệ thống đường gần khu đất.

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất.
- Bám sát địa hình khu vực, hạn chế đến mức tối đa khối lượng đào đắp.
- Thiết kế san nền dựa trên nguyên tắc thoát nước mưa tự chảy trên bề mặt, thoát nước theo hướng đổ về các sông, rạch, kênh mương... quanh dự án.
- Dọn dẹp mặt bằng bằng thủ công, mua cát tại mỏ khai thác cát trên địa bàn tỉnh hoặc vùng lân cận, vận chuyển cát bằng xà lan trên sông đến gần chân công trình và bơm cát vào mặt bằng (cự ly bơm cát trung bình khoảng 500m). Sau đó san phẳng và đầm chặt từng lớp bằng cơ giới bộ, mỗi lớp đầm chặt là 0,5m đến khi đạt hệ số đầm chặt K ≥0.85.

3. Khối lượng san lấp:

- + Diện tích san lấp: 65.339m².
- + Tổng khối lượng san lấp: 143.077m³.
- + Tổng khối lượng đất đắp đê bao: 7.694m³.

II. GIAO THÔNG

1. Cơ sở thiết kế:

- Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Cần Đăng đến năm 2020 đã được phê duyệt.
- Quy hoạch tổng thể phát triển giao thông vận tải tỉnh An Giang đến năm 2020.
- Các dự án quy hoạch phân khu và hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt.
- Điều tra, nghiên cứu, đánh giá mạng lưới giao thông hiện trạng.

2. Nguyên tắc thiết kế:

- Cơ bản tuân thủ các định hướng của quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được duyệt.
- Tổ chức một số đường nhánh phù hợp với quy hoạch chung đảm bảo yêu cầu tối thiểu.
- Tính toán chỉ tiêu mạng lưới giao thông (mật độ mạng lưới đường, tỷ trọng đất giao thông...).

3. Quy hoạch mạng lưới giao thông:

Cao độ thiết kế tim đường: +4.10m.

Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của hệ thống giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý để phục vụ việc đi lại cho các phương tiện giao thông một cách dễ dàng, thuận tiện. Đồng thời đảm bảo việc thoát nước mặt nhanh chóng, hiệu quả, không bị đọng nước.

a. Giao thông đối ngoại

Theo quy hoạch chung hệ thống giao thông, các tuyến giao thông có ảnh hưởng đến giao thông đối ngoại bằng đường bộ của khu quy hoạch cụ thể như sau:

- Đường số 12 và số 3: lộ giới 15,0m (3-9-3) và lộ giới 14m (3-8-3).

b. Giao thông đối nội:

- Mạng lưới đường nội bộ gồm đường chính và đường nhánh được thiết kế bám sát địa hình, đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện sử dụng hiệu quả nhất cho các khu chức năng.

- Mạng lưới đường nội bộ thiết kế theo mạng lưới ô cờ, có các trục không gian tạo cảnh quan đô thị. Cụ thể như sau :

- + Lộ giới 14m (3-8-3): đường số 5;
- + Lộ giới 13m (3-7-3): các tuyến đường còn lại;

4. Quy mô sử dụng đất giao thông:

* Đường giao thông khu vực trong dự án là đường số 12 và 3:

- + Trục đường có lộ giới: 15m (3-9-3). Lòng đường rộng 9m; vỉa hè rộng 3m;
- + Trục đường có lộ giới: 14m (3-8-3). Lòng đường rộng 8m; vỉa hè rộng 3m;

. **Kết cấu mặt đường:** gồm các lớp từ trên xuống như sau:

Tải trọng tính toán: $E_{CH} \geq E_{YC} \times 1,1 = 120 \times 1,1 = 132\text{Mpa}$.

- + Lớp bê tông nhựa nóng hạt trung dày 6cm.
- + Tưới lớp bóm dính tiêu chuẩn 1kg/m^2 .
- + Lớp cấp phối đá dăm dày 17cm; $D_{\max} \geq 25\text{mm}$; $K > 0,98$; $E_{vl} \geq 300\text{Mpa}$.
- + Lớp cấp phối đá dăm dày 18cm; $D_{\max} \geq 37,5\text{mm}$; $K > 0,98$; $E_{vl} \geq 300\text{Mpa}$.
- + Lớp cát san lấp lu lèn độ chặt $k \geq 0,98$.

* Đường giao thông nội bộ trong dự án gồm các đường còn lại:

- + Trục đường có lộ giới: 14m (3-8-3). Lòng đường rộng 8m; vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Trục đường có lộ giới: 13m (3-7-3). Lòng đường rộng 7m; vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- **Kết cấu mặt đường:** gồm các lớp từ trên xuống như sau:

Tải trọng tính toán: $E_{CH} \geq E_{YC} \times 1,06 = 120 \times 1,06 = 127 \text{Mpa}$.

+ Lớp bê tông nhựa nóng hạt mịn, dày 5cm.

+ Tuổi lớp bám dính tiêu chuẩn 1kg/m^2 .

+ Lớp cấp phối đá dăm dày loại I dày 25cm, $D_{max} \geq 25 \text{mm}$; $E_{vl} \geq 300 \text{Mpa}$.

+ Lớp cát san lấp lu lèn độ chặt $k \geq 0,98$.

* **Kết cấu vỉa hè:** gồm các lớp từ trên xuống như sau:

+ Gạch bê tông lát vỉa hè $400 \times 400 \times 30$ mác 75.

+ Bê tông đá 2×4 mác 150, dày 10cm.

+ Lớp cát san lấp lu lèn độ chặt $k \geq 0,95$.

(Khi mua nền để xây dựng nhà ở, các hộ dân tự đầu tư hoàn thiện phần vỉa hè trước nhà mình).

* **Bó vỉa:** BT đá 1×2 , #200 đúc tại chỗ.

* **Giao thông đi bộ, đi dạo** (trong công viên hoặc công trình công cộng):

Các tuyến đường dạo: bề rộng mặt cắt ngang đường 2,0m đến 3,0m. Các tuyến đường này đóng vai trò phục vụ cho khu công viên, cây xanh.

Không bó vỉa hai bên, sát với mép đường là thảm cỏ hoặc trồng hoa

Đường xây dựng với mục đích phục vụ cho người đi dạo, tập thể dục...

* **Tổ chức giao thông:**

Để đảm bảo vận hành giao thông trong khu cần kẻ vạch sơn phân luồng, đặt biển báo, biển hạn chế tốc độ tại các nút giao thông theo đúng tiêu chuẩn của sân tập lái.

Vị trí, quy cách, màu sơn, cột của biển báo được thiết kế theo “điều lệ báo hiệu đường bộ” số 22TCN 237-01.

Từ việc quy hoạch mạng lưới giao thông ta thống kê được khối lượng mạng lưới giao thông chính:

Bảng khối lượng đường giao thông toàn quy hoạch

STT	Tên tuyến	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang (m)				Diện tích (m ²)		
			Hè đường	Mặt đường	Hè đường	Lộ giới	Hè đường	Lòng đường	Tổng
1	Đường số 1								
	Đoạn có vỉa hè 1 bên	90	3			3	270		270
2	Đường số 3	350	3	9	3	15	1.824	3.150	5.250
3	Đường số 6	123	3	8	3	14	738	984	1.722
4	Đường số 8	126	3	8	3	14	756	1.008	1.764
5	Đường số 9A		3	7	3	13			
	+ Đoạn có vỉa hè 1 bên	129	3	-	-	3	678	903	1.677

	+ Đoạn có vỉa hè 2 bên	75	3	7	3	13	225	-	225
6	Đường số 10	152	3	7	3	13	858	1.064	1.976
7	Đường số 11	260	3	8	3	14	1.368	2.080	3.640
8	Đường số 12	415	3	8	3	14	2.256	3.320	5.810
T ổng							8.973	12.509	22.334
Diện tích taluy									701
Tổng diện tích giao thông									23.035

III. THOÁT NƯỚC:

Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế theo quan điểm kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước hiện có, tận dụng hệ thống mặt nước và hệ thống kênh mương hiện trạng vào việc tổ chức thoát nước cho đô thị.

1. Tiêu chuẩn thiết kế:

Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng.

Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình.

QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình thoát nước;

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

TCVN 7957-2008- Thoát nước mạng lưới công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;

TCVN 4474-1987-Thoát nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế;

TCXD - 51- 84: Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế ;

TCVN 6772 - 2000 - Chất lượng nước - nước thải sinh hoạt - giới hạn ô nhiễm cho phép - Mức II;

2. Nguyên tắc thiết kế.

Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải sinh hoạt được thiết kế riêng.

Thoát nước theo nguyên tắc tự chảy.

Đảm bảo thoát nước nhanh chóng và triệt để cho các khu đất xây dựng.

3. Giải pháp thiết kế thoát nước và nước thải:

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải được thiết kế riêng.

- *Nước mưa*: Nhằm tránh ô nhiễm môi trường, nước mưa được thu gom qua các hố ga nằm cặp vỉa hè chảy vào hệ thống cống thoát và thải ra kênh Mực Cần Dung.

- *Nước thải sinh hoạt*: theo hệ thống đường ống thoát riêng (ống nhựa fi250 – fi 350) dẫn nước về vị trí đầu nối với bể xử lý nước thải nằm trong dự án Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng (dự án1) sau khi được xử lý sạch, nước thải được đầu nối qua hệ thống thoát nước mưa và theo hệ thống này thoát ra kênh Mực Cần Dung.

4. Các chỉ tiêu tính toán thoát nước:

Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt trên người: $\geq 80\% * Q_{nc}$ (lưu lượng nước cấp).

Nước thải sinh hoạt của các khu ở từng hộ dân phải có bể xử lý, lắng lọc đúng tiêu chuẩn (*dạng tự hoại 3 ngăn*) trước khi thải ra hệ thống thoát nước thải sinh hoạt bố trí trên vỉa hè, sau đó dẫn về bể chứa nước thải chung của dự án Khu dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng (dự án1), xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường bên ngoài thông qua hệ thống thoát nước mưa.

Hệ thống thoát nước mưa và hồ ga được thiết kế đảm bảo thu, thoát nước trong thời gian nhanh nhất. Nước mưa được thu gom qua các hồ ga sau đó theo hệ thống công BTLT với các dạng đường kính $\Phi 400$, $\Phi 600$, đặt ngầm ở vỉa hè và được đấu nối với hệ thống thoát nước mưa của dự án Khu dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng (dự án 1) sau đó xả ra kênh Mặc Cần Dung thông qua cửa xả.

5. Giải pháp thi công: Tập kết máy móc thiết bị. Định vị tuyến công và hồ ga theo khuôn đường. Đào lấp đặt gô công, cống và hồ ga. Xây hồ ga và lấp đặt dale nắp hồ ga. Lấp đất hoàn thiện.

Bảng thống kê mạng lưới thoát nước mưa:

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng
1	Cống D400	m	1.131
2	Cống D400 (ngang đường)	m	112
3	Cống D600	m	203
4	Cống D600 (ngang đường)	m	52
5	Rãnh thoát B600	m	110
6	Hồ Ga 1200x1200x2150	cái	57
7	Hồ Ga 1200x1850x2150-1330	cái	23
8	Hồ Ga không miệng thu	cái	01

Bảng thống kê mạng lưới thoát nước thải

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng
1	Ống thoát nước thải		
	Ống nhựa 250	m	1.354
	Ống nhựa 250 (ngang đường)	m	192
	Ống nhựa 350	m	33
	Ống nhựa 350 (ngang đường)	m	22
2	Ga thăm	cái	21

IV. CẤP ĐIỆN

1. Cấp điện:

a. Tiêu chuẩn thiết kế:

- Quy phạm trang bị điện 11TCN18-2006 của Bộ Công Nghiệp.
- Quy phạm trang bị điện 11TCN19-2006 của Bộ Công Nghiệp.
- Quy phạm trang bị điện 11TCN20-2006 của Bộ Công Nghiệp.
- Quy phạm trang bị điện 11TCN21-2006 của Bộ Công Nghiệp.
- Quyết định 03/2008/QĐ-BXD: Nội dung thể hiện bản vẽ thuyết minh với đồ án quy hoạch.
- Quyết định 04/2008/QĐ-BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- TCXDVN333-2005: Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

b. Giải pháp thiết kế:

* Nguồn điện và công suất: Nguồn điện cấp cho toàn khu dự án được lấy từ đường dây trung thế 22KV cấp 3ASXV95+ASC50 hiện hữu chạy dọc Tỉnh Lộ 941 và khu dân cư hiện

hữu dự kiến đầu nối vào mạng điện khu vực dự án phục vụ cho hệ thống điện sinh hoạt và điện chiếu sáng của khu vực.

Toàn bộ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, TLLL được bố trí đi nối kết hợp trên trụ điện.

Toàn khu được lắp mới 02 trạm biến áp trụ thép.

+ Hệ số công suất trung bình $\text{Cos } \varphi = 0,85$.

+ Tần số công nghiệp 50 Hz.

* Chỉ tiêu tính toán:

Bảng tính toán nhu cầu sử dụng điện

STT	Nhu cầu tính toán	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Số dân (340nên)	05 Người/nên	1.700
2	Chỉ tiêu cấp Điện	Kw/người/năm	400
3	Số giờ sử dụng công suất cực đại	Giờ/năm	2000
4	Nhu cầu điện sinh hoạt	Kwh/năm	680.000
5	Công suất điện sinh hoạt	Kw	340
6	Công suất điện CC; TM-DV (30%)	Kw	102
7	Công suất hao hụt 10% và dự phòng 5%	Kw	51
Tổng cộng phụ tải		Kw	493
8	Hệ số công suất		0.85
9	Hệ số đồng thời		0.7
Tổng phụ tải tính toán		Kw	293

Phương án cấp Điện: Đầu tư mới 2 trạm biến áp giàn. Trong đó:

+ Trạm biến áp 110kVA.

+ Trạm biến áp 200kVA.

2. Hệ thống chiếu sáng: Các tuyến đường nội bộ sử dụng bóng LED cao áp 150 – 250W.

Bảng thống kê khối lượng hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

Stt	Tên Vật tư & Thiết bị	Đơn vị	K.lượng
1	Dây TT 3 pha 4 dây đi nổi	m	237
2	Dây HT 3 pha 4 dây đi nổi	m	1.562
3	Cáp điện chiếu sáng nổi	m	811
4	Máy biến áp 3P-22/0,4KV-250KVA	Máy	01
5	Máy biến áp 3P-22/0,4KV-160KVA	Máy	01
6	Tủ điều khiển chiếu sáng	Tủ	02
7	Trụ điện đơn L=8.5m móng đà cản	Trụ	14
8	Trụ điện đơn L=8.5m móng bê tông	Trụ	26
9	Trụ điện đôi L=8.5m móng bê tông	Trụ	25
10	Trụ điện đơn L=12m móng đà cản	Trụ	04
11	Trụ điện đơn L=12m móng bê tông	Trụ	03
12	Trụ điện đôi L=12m móng bê tông	Trụ	03
13	Bộ đèn đường cao áp bóng LED 150W, ánh sáng vàng	Bộ	32

14	Cần đèn bắt trụ BTLT ống STK D49 cao 2m, vươn 1.5m	Cần	32
----	--	-----	----

3. Hệ thống thông tin liên lạc:

Sử dụng hệ thống hạ tầng của Bru chính viễn thông của huyện Châu Thành và các dịch vụ khác như: Cáp truyền hình, điện thoại, Internet. Đường dây hệ thống thông tin liên lạc kết hợp đi chung trên các trụ điện đến từng công trình và sẽ do các nhà cung cấp dịch vụ tự đầu tư và khai thác.

V. CẤP NƯỚC

1. Các tiêu chuẩn thiết kế:

- Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.
- QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp nước.
- QCVN 2:2009/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt;
- Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình yêu cầu thiết kế, TCVN 2622-1995;
- TCVN 4513-1988- Cấp nước bên trong công trình – Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCN 33 – 2006 - Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình –Tiêu chuẩn thiết kế;
- Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình yêu cầu thiết kế, TCVN 2622-1995.
- Tiêu chuẩn Việt Nam thoát nước bên trong công trình: TCVN 4474-1987.
- Tiêu chuẩn Việt Nam cấp nước bên trong công trình: TCVN 4513-1988.
- Thoát nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế TCXD51- 84.
- Cấp nước. Mạng lưới bên ngoài và công trình. Tiêu chuẩn thiết kế, TCN 33 - 2006.

2. Nguồn cấp nước:

Khu vực hiện sử dụng nguồn nước nhà máy nước huyện Châu Thành và doanh nghiệp cấp nước tư nhân. Nước cấp cho dự án dự kiến được đầu nối từ nguồn nước cấp dọc theo Tỉnh Lộ 941 và khu dân cư hiện hữu bằng đường dẫn ống fi 114, chạy dọc theo đường số 1, ống fi90 chạy dọc theo đường số 2 và 6 trong dự án. Sau đó rẽ nhánh ra các lô nền bằng ống fi60.

3. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước:

Hệ thống cấp nước khu vực được thiết kế theo mạng nối vòng để đảm bảo cấp nước khi có sự cố cục bộ. Đường ống đi dọc theo vỉa hè cách mép công trình 0,5m. Các ống ngang đường phải chôn sâu 1m để đảm bảo an toàn.

Bố trí 02 họng cứu hỏa ϕ 100 để cấp nước chữa cháy khi có sự cố.

Bảng tính nhu cầu sử dụng nước

Stt	Chỉ tiêu tính toán	Đơn vị	Khối lượng
1	Dân số (340nền)	05 Người/nền	1.70
2	Tiêu chuẩn dùng nước	Lít/người	120
3	Tổng khối lượng nhu cầu nước sinh hoạt	m ³ /ngày-đêm	204
4	Nước phục vụ công cộng (10%Qsh)	m ³ /ngày-đêm	20
5	Nước phục vụ DV-TM (20%Qsh)	m ³ /ngày-đêm	40
6	Nước tưới cây rửa đường + PCCC (10%Qsh)	m ³ /ngày-đêm	20
Tổng		m ³ /ngày-đêm	284
7	Nước rò rỉ + dự phòng (25%Qsh)	m ³ /ngày-đêm	71

8	Tổng công suất nước cấp	m ³ /ngày-đêm	355
---	-------------------------	--------------------------	-----

Bảng thống kê khối lượng

Stt	Hạng mục	Đ.vị	K. lượng
1	Ống cấp nước PVC ø114	m	377
2	Ống cấp nước PVC ø90	m	74
3	Ống cấp nước PVC ø60	m	1.462
4	Hạng cứu hỏa	Trụ	02

VI. QUY HOẠCH CÔNG VIÊN – CÂY XANH:

Nhằm tạo không gian cây xanh và đảm bảo diện tích cây xanh cho công trình, chủ đầu tư sẽ đầu tư xây dựng hạng mục công viên cây xanh.

Cây xanh, cảnh quan: Dọc theo các tuyến giao thông nội bộ sẽ trồng phân tán các loại cây có tán rộng, thân thẳng, trổ hoa đồng loạt và theo mùa (Bằng lăng, Phượng vĩ...) tạo nét văn hóa đặc trưng riêng cho khu đô thị.

CHƯƠNG V ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

I. MỤC TIÊU :

- Trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2 việc đánh giá môi trường chiến lược này mang tính định hướng, làm cơ sở để các Chủ đầu tư thực hiện công tác báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định trong khi tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng.

- Thu thập, phân tích, đánh giá sơ bộ hiện trạng môi trường.

- Trên cơ sở kết quả quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xác định các yếu tố tác động cơ bản về môi trường đối với việc lập quy hoạch phát triển đô thị trong khu vực nghiên cứu.

- Căn cứ các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành, phân tích đánh giá và dự báo các yếu tố tác động môi trường đối với việc phát triển đô thị trong khu vực.

- Xác định các vấn đề về môi trường đã hoặc chưa giải quyết được trong đồ án quy hoạch này, trên cơ sở đó đề xuất, kiến nghị các giải pháp và kế hoạch để giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường trong khu vực, đảm bảo phát triển bền vững lâu dài.

II. CÁC CĂN CỨ :

- Căn cứ Luật bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 được quốc hội khoá XIII thông qua ngày 23/6/2014;

- Căn cứ Thông tư số 27/2015/TT-BXD ngày 29/05/2015 của Bộ tài nguyên môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

III. HIỆN TRẠNG MÔI TRƯỜNG KHU VỰC:

1. Phạm vi và giới hạn:

- Đánh giá môi trường chiến lược được nghiên cứu trong ranh giới cơ cấu quy hoạch chung của khu vực (xác định cụ thể trong bản vẽ) nhằm xác định các yếu tố môi trường bị ảnh hưởng trực tiếp bởi các tác động của hoạt động do quy hoạch xây dựng.

- Đánh giá môi trường chiến lược được xác định theo thời hạn lập quy hoạch xây dựng từ nay đến năm 2025, đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực.

- Các thành phần môi trường gắn với không gian và thời gian đánh giá môi trường chiến lược gồm các yếu tố chính sau: Không khí, nước, tiếng ồn, đất...

2. Phương pháp đánh giá môi trường chiến lược:

Việc đánh giá môi trường chiến lược mang tính định hướng, do vậy đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án này theo phương pháp tổng hợp (phương pháp đánh giá môi trường chiến lược cụ thể sẽ lập trong giai đoạn nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng).

- Hiện trạng môi trường khu vực: Để biết và đánh giá hiện trạng môi trường, trước hết ta điếm qua vài nét hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực nghiên cứu như sau:

+ Khu đất dự kiến xây dựng nằm chủ yếu trên diện tích đất ruộng trũng sâu và rải rác các khu dân cư nhỏ lẻ nằm bám các trục đường.

+ Hệ thống giao thông chủ yếu là đường đất, đường cấp phối và một số tuyến đường địa phương

+ Hệ thống tiêu thoát nước chủ yếu là hệ thống tưới tiêu nội đồng, nước thải các khu dân cư

- Qua vấn đề nêu trên, môi trường hiện trạng có thể được tổng hợp như sau:
 - + Hệ sinh thái trong khu vực nghiên cứu được hình thành, phát triển và tồn tại lâu đời cùng với các khu vực dân cư mới phát triển.
 - + Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật ta có thể xác định sơ bộ nguồn gây ô nhiễm môi trường chính trong khu vực nghiên cứu. Khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất mặt nước và một ít nhà dân nằm rải rác nên mức độ gây ô nhiễm môi trường rất nhỏ, chủ yếu là nước thải chưa qua xử lý đổ trực tiếp vào hệ thống tưới tiêu nội đồng.
- Như vậy môi trường hiện trạng có thể được đánh giá sơ bộ như sau:
 - + Về môi trường không khí: Khu vực nghiên cứu chủ yếu đất ruộng trũng và dân cư nên ít bị ảnh hưởng do khói bụi của giao thông .
 - + Về môi trường nước: Hệ thống thoát nước của dân cư là tự phát nên chưa có sự kiểm soát.
 - + Về tiếng ồn: khu vực không bị ảnh hưởng.
 - + Về môi trường đất: Khu vực chủ yếu là đất ruộng sâu, không chịu sự tác động xung quanh.
 - + Trong khu vực không có hệ thống cây xanh, nên không có khả năng điều tiết vi khí hậu trong khu vực.
 - + Về cơ bản việc quản lý và kiểm soát môi trường trong khu vực nghiên cứu chưa được quan tâm đúng mức, cần phải có kế hoạch và chế tài cụ thể của các cơ quan quản lý, đồng thời phải nâng cao nhận thức, trách nhiệm của người dân về vấn đề môi trường theo đúng quy định hiện hành, nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững của toàn xã hội.

IV. DỰ BÁO VÀ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC DO ẢNH HƯỞNG CỦA PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ:

1. Khái quát việc phát triển đô thị trong khu vực:

Để có cơ sở dự báo:

- Khu vực được phát triển đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, trên nguyên tắc đảm bảo điều kiện sống của người dân và điều kiện hoạt động của khu công nghiệp với các chỉ tiêu sử dụng theo đúng tiêu chuẩn và quy chuẩn hiện hành. Báo cáo và đánh giá môi trường chiến lược do ảnh hưởng của phát triển đô thị, ta có thể tóm tắt nội dung đồ án xây dựng dự án như sau :

- Trong khu vực này, đô thị được phát triển bao gồm các chức năng sử dụng đất: đất hành chính công cộng, đất thể dục thể thao, dịch vụ và đất ở.

- Hệ thống hạ tầng được thiết kế đồng bộ, hài hoà và hợp lý giữa các công trình hạ tầng với nhau (ngầm, đồng bộ), gồm các quy hoạch: Giao thông; San nền thoát nước mưa; Cấp nước; Cấp điện; Thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

2. Dự báo các yếu tố tác động của quy hoạch xây dựng đối với môi trường:

Quy hoạch xây dựng đô thị được nghiên cứu và lập trên nguyên tắc phát triển đồng bộ đô thị, hài hoà với môi trường đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Tuy nhiên trong đồ án này ta có thể xác định được một số nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường, để phân tích, đánh giá và xác định các vấn đề về môi trường đã hoặc chưa được giải quyết trong đồ án, làm cơ sở kiến nghị giải pháp, biện pháp hạn chế giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực.

** Các nguồn gây ô nhiễm môi trường trong giai đoạn chuẩn bị xây dựng:*

- Ô nhiễm do bụi đất, bụi đá, cát có thể gây ra các tác động lên công nhân trực tiếp thi công và tới môi trường xung quanh, đặc biệt là tác động đến quần thể sinh vật và hệ của khu vực thi công.

- Ô nhiễm do nước thải từ các hoạt động sinh hoạt của công nhân trực tiếp thi công trên công trường, nước làm mát các thiết bị, máy móc.

- Ô nhiễm về tiếng ồn do sự hoạt động của các phương tiện vận tải, các máy móc thiết bị phục vụ thi công trên công trường xây dựng.

- Ô nhiễm nhiệt do các phương tiện vận tải, máy móc thi công. Loại ô nhiễm này chủ yếu sẽ tác động đến người công nhân làm việc trực tiếp trên công trường.

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải, các phương tiện và máy móc thi công. Đây chủ yếu là các loại khí thải từ các động cơ, máy móc. Loại ô nhiễm này thường không lớn do bị phân tán nhưng lại gây ảnh hưởng tới hệ quanh khu vực thi công.

- Đối với sức khoẻ cộng đồng, đây là vấn đề cần được quan tâm nhất, vì với việc tập trung một lực lượng lao động không nhỏ, nên việc tổ chức cuộc sống cho họ cũng cần được đảm bảo như lán trại, nước sạch, ăn ở... Công nhân thi công ngoài trời trong điều kiện thời tiết không thuận lợi sẽ bị ảnh hưởng đến sức khoẻ, bệnh dịch có thể xảy ra và ảnh hưởng tới khu vực xung quanh.

** Các tác động trong giai đoạn san lấp mặt bằng :*

Giai đoạn san lấp tạo mặt bằng dự án là giai đoạn gây tác động lớn tới môi trường khu vực. Tuy nhiên các tác động của giai đoạn này tới môi trường xung quanh sẽ hết sau khi kết thúc công tác san lấp tạo mặt bằng.

** Các nguồn gây ô nhiễm trong giai đoạn thi công xây dựng :*

Trong quá trình thi công xây dựng kết cấu hạ tầng, các nguồn gây ô nhiễm chính cũng tương tự như trong giai đoạn chuẩn bị thi công. Nhưng mức độ tăng cao hơn do số lượng nguyên vật liệu phục vụ cho thi công sẽ tăng lên, lượng vật tư, thiết bị máy móc ra vào khu vực sẽ tăng lên. Do đó mật độ phương tiện vận chuyển ra vào khu vực sẽ tăng lên và số lượng công nhân thi công trên công trường sẽ nhiều lên. Vì vậy vấn đề an toàn lao động trong giai đoạn này được coi trọng nhiều hơn so với giai đoạn trước. Tuy nhiên các tác động tiêu cực nêu trên chỉ mang tính chất tạm thời vì các tác động này sẽ mất đi khi dự án hoàn thành và đi vào hoạt động. Giai đoạn xây dựng của dự án bao gồm các nội dung chính như sau :

- Xây dựng hệ thống đường giao thông.
- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa trên toàn bộ diện tích.
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải sản xuất và sinh hoạt.
- Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước sản xuất và sinh hoạt.
- Xây dựng hệ thống cấp điện và thông tin liên lạc.

** Các nguồn gây tác động của dự án trong giai đoạn vận hành*

Trong giai đoạn vận hành, các nguồn gây ô nhiễm môi trường chủ yếu từ các hoạt động công nghiệp như hoạt động của các xe cơ giới, nguồn chất thải rắn, nước thải phát sinh khác.

Nước thải của các nhà máy trong quá trình sản xuất cần phải được xử lý để đạt tiêu chuẩn C theo tiêu chuẩn về môi trường rồi mới được xả vào hệ thống thoát nước thải chung của toàn khu.

Toàn bộ các chất thải phải được tập trung và chuyển đến bãi rác, phải tự hợp đồng với công ty môi trường đô thị để vận chuyển rác. Nếu trong rác có các chất độc hại phải có biện pháp xử lý theo quy định.

Khí thải và tiếng ồn trong hoạt động sản xuất không được vượt quá tiêu chuẩn cho phép, nếu vượt phải lắp đặt thiết bị lọc khí hoặc tiêu âm chống ồn.

Khi các xí nghiệp mới đi vào hoạt động cần có sự phối hợp với các cơ quản lý hành chính tại địa phương để quản lý về các vấn đề nhân lực, giảm các ảnh hưởng phức tạp về mặt xã hội.

3. Đánh giá các tác động môi trường:

Trên cơ sở xác định các nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường, ta có thể đánh giá các tác động tới môi trường xung quanh của việc xây dựng các công trình có khả năng gây ô nhiễm này. Cụ thể tác động tới các thành phần môi trường sau:

* Ô nhiễm bụi:

Trong giai đoạn san lấp mặt bằng, việc giải toả, san ủi và thi công mặt bằng sẽ kéo theo các ảnh hưởng đến môi trường xung quanh như bụi đất đá trong quá trình vận chuyển đất cát để san lấp, khói thải từ các phương tiện tham gia thi công, bùn đất nạo vét.

Tuy nhiên, quá trình san lấp mặt bằng khu vực dự án kéo dài không lâu, mật độ thi công không lớn, nên các tác động tới môi trường là không nhiều. Kết thúc giai đoạn thi công này, các tác động có hại tới môi trường cũng không còn nữa.

* Các tác động đến môi trường nước :

- Ô nhiễm do nước mưa chảy tràn: Vào những khi trời mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực của dự án sẽ cuốn theo đất, cát, chất cặn bã, dầu mỡ rơi rớt xuống các lưu vực thấp hơn, các nguồn nước mặt của khu vực. Nếu lượng nước này không được quản lý tốt cũng sẽ gây tác động tiêu cực lớn đến nguồn nước mặt, nước ngầm và đời sống thủy sinh trong khu vực. Theo số liệu thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO) thì nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn thông thường khoảng 0,5-1,5 mgN/l; 0,004-0,03 mgP/l; 10-20 mgCOD/l và 10-20 mgTSS/l. Nước mưa còn có thể bị ô nhiễm khi chảy qua các khu vực sân bãi có chứa các chất thải ô nhiễm như bãi chứa nguyên liệu, khu vực thi công ngoài trời... Tính chất ô nhiễm của nước mưa trong trường hợp này bị ô nhiễm cơ học (đất, cát, rác), ô nhiễm hữu cơ và dầu mỡ. Vấn đề ô nhiễm nước mưa sẽ kéo theo sự ô nhiễm nguồn nước tại khu vực dự án và từ đó gây tác động đến môi trường nước khu vực

- Ô nhiễm do nước thải : Nguồn gốc ô nhiễm do nước thải trong giai đoạn xây dựng kết cấu hạ tầng bao gồm :

+ Nước thải từ quá trình thi công xây dựng... có chứa nhiều cặn lắng, vật liệu xây dựng, dầu mỡ...

+ Nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng có chứa các chất lơ lửng, chất hữu cơ, các chất cặn bã và vi sinh...

* Các tác động đến môi trường không khí :

Trong quá trình thi công kết cấu hạ tầng, sẽ có nhiều phương tiện, máy móc tham gia thi công. Ngoài ra, số lượng xe chở nguyên vật liệu đến công trình sẽ làm gia tăng lưu lượng giao thông tại khu vực. Các thiết bị này khi hoạt động trên công trường sẽ gây nên các tác động đối với môi trường không khí :

- Ô nhiễm do bụi đất, đá, cát...

- Ô nhiễm nhiệt do các quá trình thi công và các phương tiện giao thông...

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện vận tải ra vào khu vực dự án...

- Ô nhiễm do khí thải từ các phương tiện thi công cơ giới...

** Các tác động của tiếng ồn*

Trong quá trình thi công xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, tiếng ồn gây ra chủ yếu do các máy móc thi công, các phương tiện vận tải trên công trường và do sự va chạm của máy móc thiết bị, các loại vật liệu bằng kim loại, tiếng búa đóng cọc...

Tiếng ồn cao hơn tiêu chuẩn cho phép sẽ gây ảnh hưởng đến sức khỏe của con người như mất ngủ, mệt mỏi, gây tâm lý khó chịu. Tiếng ồn còn làm giảm năng suất lao động, sức khỏe của cán bộ, công nhân thi công trong khu vực công trường.

Tuy nhiên tác động trên chỉ diễn ra trong thời gian thi công, diện tích mặt bằng rộng ít người nên ảnh hưởng của nó đến môi trường sống rất không đáng kể và chỉ tồn tại trong một thời gian.

** Các tác động của chất thải rắn phát sinh*

- Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn thi công:

+ Chất thải vệ sinh của công nhân xây dựng bao gồm các loại chất thải thực phẩm, chất thải từ nhà bếp, túi, cốc đựng bằng giấy, nhựa, vải hoặc các đồ thủy tinh. Rác thải từ các vật liệu xây dựng chủ yếu là các mảnh gỗ vụn, mảnh kim loại, giấy và đá vôi xây dựng. Rác thải sau khi sửa chữa chủ yếu là các bộ phận, dây và các mảnh vụn kim loại.

+ Chất thải xây dựng: là các chất đất đá từ công tác san nền, làm móng công trình như gạch, đá, xi măng, sắt thép và gỗ, giấy... từ công việc thi công và hoàn thiện công trình. Một số trong các chất thải này có thể thu gom sử dụng vào mục đích khác, còn các chất thải rắn không tái sử dụng được thì dự án sẽ thu gom, vận chuyển tới bãi chôn lấp qui định. Số lượng các chất thải này không lớn nên các tác động sẽ mất đi khi dự án đi vào hoạt động.

- Chất thải rắn phát sinh khi dự án đi vào hoạt động: chủ yếu là chất thải rắn phát sinh từ các hoạt động sản xuất và một phần từ rác thải sinh hoạt của người làm việc. Lượng rác thải này có thành phần và tính chất giống như chất thải rắn công nghiệp, ngoài ra đối với chất thải rắn sinh hoạt chủ yếu bao gồm các chất hữu cơ, giấy các loại, nylon, nhựa, kim loại, các vật dụng sinh hoạt hàng ngày bị hư hỏng tuy nhiên có điểm đặc biệt là thành phần rác tái chế sẽ cao hơn như: chai nước thủy tinh, chai nhựa, túi nilon, các hộp, gói giấy v.v. Các chất thải này nếu không được thu gom xử lý thích hợp sẽ gây ra nhiều tác hại cho môi trường sống. Khi thải vào môi trường, các chất thải này sẽ phân huỷ hoặc không phân huỷ làm gia tăng nồng độ các chất dinh dưỡng, tạo ra các hợp chất vô cơ, hữu cơ độc hại... làm ô nhiễm nguồn nước, gây hại cho hệ vi sinh vật đất hay tạo điều kiện cho vi khuẩn có hại, ruồi muỗi phát triển và là nguyên nhân gây các dịch bệnh.

** Các tác động đến nguồn đất*

Việc san ủi làm thay đổi chế độ chảy của nước mặt do đó sẽ có ảnh hưởng tới nguồn đất trong khu vực nếu như các giải pháp về thoát nước không được tính toán kỹ.

V. CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG ĐÃ VÀ CHƯA ĐƯỢC GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN:

1. Các vấn đề môi trường đã được giải quyết:

- Về môi trường không khí:

+ Đối với quy hoạch giao thông, trong đồ án đã tổ chức mạng giao thông hợp lý đảm bảo mật độ km/km² (theo đúng tiêu chuẩn hiện hành) và quy định các tuyến đường có hè phố = 3m phải trồng cây xanh theo đúng quy định tại Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị, nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường do khí thải và tiếng ồn của các phương tiện giao thông hoạt động

trên đường. Việc trồng cây xanh dọc theo các tuyến đường sẽ được xác định cụ thể trong dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền xem xét phê duyệt. Ngoài việc tổ chức mạng đường giao thông như đã nêu, trong đồ án còn quy định bố trí các tuyến xe buýt hoạt động trên các tuyến đường từ cấp phân khu vực trở lên và một số tuyến đường nhánh nhằm hạn chế số lượng xe tư nhân tham gia giao thông góp phần giảm thiểu ô nhiễm.

- Về môi trường nước:

+ Đối với quy hoạch thoát nước bản, đồ án đã xác định rõ hệ thống thoát nước bản phải được xây dựng là hệ thống cống riêng giữa nước mưa và nước thải bao gồm: Nước bản của công trình phải được xử lý bên trong ô đất đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường sau đó theo các tuyến cống thoát nước bản về các trạm bơm chuyển bậc và được bơm về trạm xử lý.

- Về các biện pháp giảm thiểu tiếng ồn:

+ Với các nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn chính như đã nêu trên, trong đồ án đều xác định các hành lang cách ly theo đúng quy định hiện hành.

+ Đối với tiếng ồn do các hoạt động giao thông, trong đồ án đã xác định các biện pháp giảm thiểu không khí và tiếng ồn.

- Về môi trường đất: Các hoạt động xây dựng theo quy hoạch được đánh giá là ảnh hưởng không đáng kể tới môi trường đất trong khu vực.

2. Các vấn đề về môi trường chưa được giải quyết:

- Như đã nêu trên, về cơ bản các yếu tố và nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường đã đề cập, được lường trước và đề ra các biện pháp xử lý cụ thể trong đồ án này. Tuy nhiên còn một số vấn đề cần được nghiên cứu giải quyết tiếp trong giai đoạn nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng, xây dựng công trình và khai thác sử dụng sau này, đó là:

- Do điều kiện hiện trạng, nên việc xử lý nước thải của khu dân cư hiện có phải thoát chung giữa hệ thống cống thoát nước thải và nước mưa nên không thể tránh khỏi ô nhiễm môi trường.

- Việc xây dựng các công trình trong khu vực này là một quá trình lâu dài, nên trong đồ án này chưa thể xác định và nêu được đầy đủ các yếu tố gây ô nhiễm bụi, tiếng ồn trong quá trình thi công xây dựng công trình.

- Trong phạm vi một đồ án quy hoạch chi tiết, để giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong công tác xây dựng phát triển đô thị theo quy hoạch chỉ có thể nêu và giải quyết được các vấn đề cơ bản như trên. Nó không thể đề cập hết các vấn đề gây ô nhiễm và các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường mà còn phụ thuộc vào yếu tố nhận thức của người sử dụng cũng như các yếu tố kỹ thuật khác. Các vấn đề này sẽ được đề cập và cụ thể hoá trong quá trình đánh giá môi trường chiến lược theo quy định kèm theo dự án đầu tư xây dựng trong khu vực. Đồng thời phải được giải quyết đồng bộ giữa việc tuyên truyền vận động, đề ra các chính sách, biện pháp và kế hoạch quản lý, quan trắc, giám sát môi trường chiến lược của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

VI. KIẾN NGHỊ CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU Ô NHIỄM VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

1. Kiến nghị bổ sung và hoàn thiện các giải pháp thiết kế QHCT:

Về cơ bản đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2 tỷ lệ 1/500 đã được xem xét và nghiên cứu giải quyết triệt để các vấn đề phát sinh liên quan tới khả năng gây ô nhiễm môi trường do phát triển đô thị trong khu vực. Tuy nhiên đối với từng chức năng sử dụng đất, từng công trình xây dựng, ngoài việc thực hiện theo đúng các quy định trong quy hoạch này còn phải thực hiện đầy đủ, đúng các nội dung của báo cáo

đánh giá môi trường chiến lược đã được phê duyệt. Khi lập dự án đầu tư, thiết kế, xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong khu vực này phải có giải pháp thiết kế cụ thể đảm bảo giảm thiểu ô nhiễm môi trường và bảo vệ môi trường theo đúng quy định hiện hành.

2. Kiến nghị các chính sách bảo vệ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

- Đề xây dựng theo quy hoạch được duyệt đảm bảo phát triển đô thị bền vững, ngoài các chính sách chung của Nhà nước có thể áp dụng một số chính sách cụ thể bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường sau:

- Có chính sách ưu đãi cho các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng trong khu vực khi áp dụng các tiến bộ khoa học và công nghệ tiên tiến để bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Có chính sách và chế tài cụ thể đối với việc quản lý, giám sát tác động tới môi trường đồng thời đề ra chương trình và kế hoạch quản lý các hoạt động liên quan tới môi trường

- Có chính sách hỗ trợ các hoạt động tự quản về bảo vệ môi trường trong khu vực.

- Có chính sách tuyên truyền, vận động, giáo dục nhận thức và có chế tài cụ thể để mọi người tham gia hoạt động trong khu vực phải có trách nhiệm bảo vệ môi trường.

3. Kiến nghị một số biện pháp bảo vệ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường:

Ngoài các kiến nghị, bổ sung, hoàn thiện các giải pháp thiết kế quy hoạch chi tiết và các chính sách mang tính định hướng nêu như trên, đề án kiến nghị một số biện pháp cụ thể nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình đầu tư xây dựng theo quy hoạch và khai thác sử dụng công trình như sau:

a. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

Trong quá trình thi công xây hạ tầng: các nhà thầu thực hiện thi công các công trình phải thực hiện đầy đủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường. Các biện pháp sau đây sẽ được thực hiện để hạn chế các tác động có hại tới môi trường xung quanh:

- Bố trí hợp lý đường vận chuyển và đi lại. Thiết kế chiếu sáng cho những nơi cần làm việc ban đêm và bảo vệ công trình. Che chắn những khu vực phát sinh bụi và dùng xe tưới nước để tưới đường giao thông trong mùa khô. Không khai thác và vận chuyển về ban đêm. Các phương tiện vận chuyển đều có bạt phủ kín.

- Lập kế hoạch xây dựng và nhân lực chính xác để tránh chồng chéo giữa các quy trình thực hiện, áp dụng phương pháp xây dựng hiện đại, các hoạt động cơ giới hoá và tối ưu hoá quy trình xây dựng.

- Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu được bố trí vào những thời điểm thích hợp, tránh trung một số lượng lớn vào một thời điểm, có thể gây ùn tắc và nguy hiểm vì địa hình núi, đường hẹp.

- Không sử dụng xe, máy quá cũ để vận chuyển vật liệu và thi công công trình.

- Không chuyên chở hàng hoá vượt trọng tải danh định.

- Giảm tốc độ thi công, lưu lượng vận tải từ 22h đêm đến 6h sáng để không làm ảnh hưởng đến các khu vực dân cư xung quanh.

- Kiểm tra mức ồn, rung trong quá trình thi công xây dựng, từ đó đặt ra lịch thi công phù hợp để đạt mức ồn tiêu chuẩn cho phép theo TCVN 5949-1998.

- Không sử dụng cùng một lúc trên công trường nhiều máy móc, thiết bị thi công có gây độ ồn lớn vào cùng một thời điểm để tránh tác động của cộng hưởng tiếng ồn.

Trong quá trình dự án đi vào hoạt động: nguồn gây ô nhiễm không khí chính là do khí thải từ các xe cơ giới nên nồng độ ô nhiễm nhỏ hơn, thảm thực vật rừng có thể đóng vai trò làm hàng rào cây xanh để giảm thiểu ô nhiễm do xe cộ gây ra.

b. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước

** Giảm thiểu ô nhiễm do nước mưa chảy tràn trên khu vực*

Nước mưa chảy tràn trên khu vực dự án được bố trí chảy vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Phải đầu tư xây dựng một hệ thống thoát nước riêng của khu vực, ưu tiên hệ thống thoát nước mưa trước để giải quyết hiện tượng nước mưa chảy tràn.

Phương án tiêu thoát nước mưa (đã được đề xuất ở phần trên) :

Loại nước mưa này được thu vào các rãnh thoát nước bên đường và xả ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Trong quá trình thi công, không xả nước thải trực tiếp xuống các thủy vực xung quanh khu vực dự án, không gây ô nhiễm nước mặt trong khu vực do thải nước thải xây dựng. Vì vậy dự án cần bố trí thêm các hố thu nước xử lý cặn và bùn lắng để không gây hiện tượng bồi lắng.

- Xây dựng các công trình xử lý nước thải tạm thời (bể tự hoại kiểu thấm), quy định bãi rác trung chuyển tạm thời... tránh phóng uế, vứt rác sinh hoạt bừa bãi gây ô nhiễm môi trường do công nhân xây dựng thải ra.

- Lựa chọn thời điểm thi công xây dựng chính vào các tháng 12, 1, 2, 3, 4 để hạn chế lượng chất bẩn sinh ra do nước mưa chảy tràn qua khu vực thi công xuống các nguồn nước mặt trong khu vực.

** Xử lý nước thải sinh hoạt*

Toàn bộ nước thải sinh hoạt của các khu nhà ở và dịch vụ phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại và được truyền dẫn bằng hệ thống thoát nước tự chảy, đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của Thị trấn.

c. Kiểm soát ô nhiễm do chất thải rắn

Chất thải rắn trong quá trình xây dựng chủ yếu là vật liệu hư hỏng như gạch vụn, xi măng chết, gỗ cophia hỏng, các phế liệu bảo vệ bên ngoài thiết bị... và rác thải sinh hoạt của công nhân thi công trên công trường. Các loại chất thải rắn này được thu gom, vận chuyển đến nơi quy định.

** Biện pháp thu gom và phân loại*

Để thực hiện tốt việc quản lý chất thải rắn, Ban quản lý dự án sẽ thực hiện việc phân loại chất thải ngay tại nguồn phát sinh. Điều đó có thể thực hiện được bằng cách : sẽ đặt các thùng rác công cộng trong các khu sản xuất, khu dịch vụ, công cộng, đào tạo.

Rác được phân làm 3 loại:

- Rác hữu cơ: Rác thực phẩm từ nhà bếp, hoa, quả, thức ăn thừa.
- Rác tái chế: Rác từ các sản phẩm được sản xuất từ giấy, kim loại, nhựa, thủy tinh.
- Rác vô cơ: đất, cát, xỉ than, sành sứ vỡ.

Toàn bộ các chất thải rắn của các nhà máy xí nghiệp phải được tập trung và chuyển đến bãi rác. Các xí nghiệp phải tự hợp đồng với công ty môi trường đô thị để vận chuyển rác. Nếu trong rác có các chất độc hại phải có biện pháp xử lý theo quy định.

CHƯƠNG VI KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

I. CƠ SỞ TÍNH TOÁN

1. Chi phí xây lắp:

- Đơn giá xây dựng tỉnh An Giang ban hành ngày 27/04/2016 (kèm theo các quyết định số 1171;1172;1173;1174;1175 /QĐ-UBND) và Định mức dự toán xây dựng cơ bản ban hành kèm theo Quyết định 31/2006/QĐ-UBND, 32/2006/QĐ-UBND, 33/2006/QĐ-UBND ngày 30/6/2006 của UBND Tỉnh An Giang.

- Các định mức dự toán chuyên ngành cấp thoát nước, cấp điện, đường giao thông, cây xanh ban hành kèm theo Quyết định số 590,591,592,593,594/QĐ-BXD ngày 30/05/2014 của Bộ Xây Dựng.

- Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây Dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2017.

2. Chi phí tư vấn, KTCB khác:

- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 5/04/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định quản lý chi phí, quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây Dựng về công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

3. Chi phí dự phòng: 10% (chi phí XL + TB + Chi phí khác)

II. TỔNG NHU CẦU VỐN ĐẦU TƯ DỰ KIẾN:

Tổng mức đầu tư dự án: **64.998.228.491đ** (Sáu mươi bốn tỷ chín trăm chín mươi tám triệu hai trăm hai mươi tám ngàn bốn trăm chín mươi một đồng).

+ Chi phí đắp đê bao và san lấp:	11.957.770.000đ
+ Chi phí xây dựng giao thông:	9.137.900.000đ
+ Chi phí xây dựng hệ thống cấp điện:	2.502.324.000đ
+ Chi phí xây dựng hệ thống cấp nước:	249.312.000đ
+ Chi phí xây dựng hệ thống thoát nước mưa:	847,400,000đ
+ Chi phí xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt:	540,480,000đ
+ Chi phí xây dựng Công viên – Cây xanh:	1.000.000.000đ
- Tổng vốn xây lắp:	26.235.186,000đ
- Tổng vốn xây lắp có thuế 10%:	28,858,704,600đ
- Chi phí tư vấn xây dựng (lập quy hoạch, lập dự án đầu tư, lập hồ sơ thiết kế thi công...)	1.155.625.607đ
- Chi phí quản lý:	655.092.594đ
- Chi phí khác (5%):	1.442.935.230đ
- Chi phí dự phòng (10%):	2.885.870.460đ
- Chi phí bồi thường GPMB (tạm tính):	30.000.000.000đ
=> Tổng vốn đầu tư (lấy tròn):	65.000.000.000đ

(Bảng chữ: Sáu mươi lăm tỷ đồng)

CHƯƠNG VII KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN:

Qua kết quả nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 dự án Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2 xã Cần Đăng, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang kể trên, cùng với những điều kiện đã nêu trong dự án, có thể đi đến những kết luận như sau:

Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2 xã Cần Đăng, huyện Châu Thành là một khu đô thị hiện đại.

Chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2 theo điều kiện thực tế là rất cần thiết để Công ty tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh dự án nhằm tăng quỹ đất nhà ở cho xã Cần Đăng nói riêng và huyện Châu Thành nói chung, tạo dựng sự đồng bộ văn minh cho đô thị, xây dựng một khu đô thị mới với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, vậy nên cần được khuyến khích đầu tư.

Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2 đi vào hoạt động sẽ mang lại những lợi ích như sau:

Tạo thêm quỹ đất nhà ở mới cho xã Cần Đăng.

Góp phần gìn giữ môi trường, bảo vệ và phát huy được nét đẹp văn minh đô thị, tạo điều kiện cho công tác quản lý đất, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch.

II. KIẾN NGHỊ:

Kính đề nghị Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Châu Thành, các cơ quan ban ngành liên quan xem xét sớm thẩm định, và trình UBND Huyện Châu Thành phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu Dân Cư Chợ Cần Đăng Mở Rộng 2, để dự án tiếp tục được thực hiện một cách hoàn chỉnh.

PHỤ LỤC 01
DANH MỤC BẢN VẼ

1. Danh mục bản vẽ:

STT	Thành phần hồ sơ	Tỷ lệ	Số lượng
01	Sơ đồ vị trí, giới hạn quy hoạch	1/4.000	01
02	Hiện trạng kiến trúc khu quy hoạch	1/500	01
03	Bản đồ quy hoạch san nền	1/500	01
04	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	1/500	01
05	Bản đồ quy hoạch KTCQ	1/500	01
06	Bản đồ quy hoạch chia lô	1/500	01
07	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ	1/500	01
08	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa	1/500	01
09	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải	1/500	01
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng	1/500	02
11	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	1/500	01
12	Dự báo đánh giá tác động môi trường	1/500	01
13	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường ống và đường dây	1/500	01
14	Bản đồ quy hoạch mặt cắt kiến trúc triển khai	1/500	01
15	Các bản vẽ thiết kế đô thị	1/500	04
16	Thuyết minh, tờ trình và các văn bản liên quan		

2. Các hồ sơ pháp lý kèm theo: