

THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC – TỈNH AN GIANG

-----o0o-----

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ MỚI THÀNH PHỐ LỄ HỘI – THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG**



THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG 1/500
KHU ĐÔ THỊ MỚI THÀNH PHỐ LỄ HỘI – THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Kèm theo Quyết định số:.....ngày....tháng....năm 2021

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH: SỞ XÂY DỰNG AN GIANG

Kèm theo Báo cáo thẩm định số:.....ngày....tháng....năm 2021

CƠ QUAN THỎA THUẬN QUY HOẠCH: UBND THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

Kèm theo văn bản số:.....ngày....tháng....năm 2021

CHỦ ĐẦU TƯ: DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN NHƯ Ý

Kèm theo tờ trình số:.....ngày....tháng....năm 2021

ĐƠN VI THIẾT KẾ: VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG THÀNH PHỐ CẦN THƠ

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG 1/500
KHU ĐÔ THỊ MỚI THÀNH PHỐ LỄ HỘI – THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

CHỦ NHIỆM ĐỒ ÁN : ThS.KTS NGUYỄN THANH TẠI

QUẢN LÝ KỸ THUẬT : ThS.KTS NGUYỄN THANH TẠI

CHỦ TRÌ THIẾT KẾ

- **QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC** : KTS NGUYỄN TRUNG QUÂN
- **KỸ THUẬT HẠ TẦNG** : KS. HUỖNH MINH TÙNG

CÁC CÁN BỘ THIẾT KẾ CHÍNH:

- QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC:
KTS. NGUYỄN TRUNG QUÂN - KTS. NGUYỄN ĐỨC THỊNH
- GIAO THÔNG - SAN NỀN :
KS. HUỖNH MINH TÙNG
- THOÁT NƯỚC MƯA - CẤP NƯỚC:
ThS.KS. NGUYỄN THỊ NGA
- THOÁT NƯỚC & VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:
ThS.KS. NGUYỄN THỊ NGA
- CẤP ĐIỆN & THÔNG TIN LIÊN LẠC:
KS. PHAN HUỖNH TUÂN

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG TP. CẦN THƠ
Ths.KTS NGUYỄN THANH TẠI

SƠ MỤC

CHƯƠNG 1: GIỚI THIỆU CHUNG

1.1. LUẬN CHỨNG LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- 1.1. Lý do và sự cần thiết phải lập điều chỉnh quy hoạch
- 1.2. Phạm vi ranh giới, diện tích khu điều chỉnh quy hoạch
- 1.3. Tính chất và mục tiêu của đồ án

1.2. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

- 1.2.1. Các căn cứ pháp lý
- 1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu
- 1.2.3. Các cơ sở bản đồ

CHƯƠNG 2: ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

2.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

- 2.1.1. Đặc điểm, vị trí, giới hạn khu vực
- 2.1.2. Khí hậu
- 2.1.3. Địa chất công trình
- 2.1.4. Thủy văn

2.2. HIỆN TRẠNG KHU QUY HOẠCH

- 2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất
- 2.2.2. Hiện trạng dân cư và công trình kiến trúc
- 2.2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.3. RÀ SOÁT QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 ĐÃ PHÊ DUYỆT

CHƯƠNG 3: CÁC CHỈ TIÊU QUY HOẠCH ĐỀ XUẤT

3.1. CÁC CHỈ TIÊU ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH MỘT PHẦN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ MỚI THÀNH PHỐ LỄ HỘI – THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC (Phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang)

3.2. ĐỀ XUẤT CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

- 3.2.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc
- 3.2.2. Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

CHƯƠNG 4: QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

4.1. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. BIẾN ĐỘNG NHÀ Ở

4.1. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

CHƯƠNG 5: HẠ TẦNG KỸ THUẬT

CHƯƠNG 6: KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

CHƯƠNG 1: **GIỚI THIỆU CHUNG**

1.1. Luận chứng lập quy hoạch:

- 1.1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch
- 1.1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực quy hoạch
- 1.1.3. Tính chất và mục tiêu của đồ án

1.2. Các căn cứ lập quy hoạch:

- 1.2.1. Các căn cứ pháp lý
- 1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu
- 1.2.3. Các cơ sở bản đồ

1.1. LUẬN CHỨNG LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:

1.1.1. Lý do và sự cần thiết phải lập điều chỉnh quy hoạch:

a. Bối cảnh kinh tế xã hội có nhiều biến động, thay đổi:

➤ Đánh giá chung:

Năm 2020, do tình hình diễn biến phức tạp của đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến các hoạt động kinh tế - xã hội của tỉnh và đời sống của người dân. Tình hình kinh tế - xã hội năm 2020 có tăng trưởng, nhưng thấp hơn so với cùng kỳ. Mặc dù vậy, lĩnh vực văn hóa - xã hội, môi trường, ứng phó biến đổi khí hậu, cải cách hành chính, phòng chống tham nhũng đạt nhiều kết quả quan trọng. Quốc phòng, an ninh được tăng cường; trật tự an toàn xã hội được bảo đảm.

Tuy nhiên vẫn còn một số tồn tại hạn chế: do ảnh hưởng của dịch Covid-19, hầu hết các lĩnh vực thương mại, dịch vụ bị đình trệ. Ngành du lịch của tỉnh giảm về số lượt khách lẫn doanh thu. Tình hình thời tiết diễn biến phức tạp, hạn hán, sạt lở bờ sông thường xuyên diễn ra làm ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống nhân dân. Tội phạm ma túy diễn biến phức tạp, tai nạn giao thông xảy ra tăng so cùng kỳ năm 2019.

Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 xây dựng trong bối cảnh tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường như cạnh tranh chiến lược, căng thẳng thương mại giữa các nước; tăng trưởng kinh tế thế giới có khả năng chậm hơn; Cách mạng công nghiệp lần thứ tư sẽ tiếp tục tác động mạnh mẽ và sâu rộng đến mọi mặt của đời sống; các thách thức an ninh phi truyền thống, đặc biệt là biến đổi khí hậu ngày càng gia tăng về cả tác động và cường độ; dịch bệnh diễn biến phức tạp, đặc biệt là đại dịch Covid-19... Thời tiết diễn biến bất thường, hạn hán, xâm nhập mặn xuất hiện sớm và lấn sâu ở các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long ảnh hưởng đến sản xuất và đời sống nhân dân.

Bên cạnh đó, thế và lực của đất nước sau gần 35 năm đổi mới đã lớn mạnh hơn nhiều cả về quy mô và sức cạnh tranh của nền kinh tế, vị thế ngày càng được củng cố trên trường quốc tế. Chất lượng tăng trưởng kinh tế từng bước được cải thiện, cơ cấu kinh tế bước đầu chuyển dịch sang chiều sâu, hiệu quả sử dụng các yếu tố đầu vào cho nền kinh tế được cải thiện đáng kể. Tầng lớp trung lưu gia tăng nhanh và cơ hội dân số vàng là một trong những động lực cho tăng trưởng kinh tế. Những yếu tố có thể hỗ trợ cho tăng trưởng là triển vọng kinh tế do việc hoàn tất ký kết Hiệp định thương mại tự do và bảo hộ đầu tư giữa Việt Nam và EU (EVFTA và IPA) đem lại; chi phí nguyên, nhiên vật liệu duy trì ở mức thấp do suy giảm nhu cầu tiêu thụ và sản xuất; làn sóng dịch chuyển đầu tư nhằm phân tán rủi ro từ thương chiến Mỹ-Trung và tận dụng các ưu đãi đầu tư tại Việt Nam; môi trường vĩ mô ổn định, lạm phát kiểm soát được ở mức trung bình, tạo điều kiện tốt cho việc thực thi các chính sách hỗ trợ tăng trưởng.

➤ Các vấn đề kinh tế xã hội ảnh hưởng trực tiếp đến dự án:

- Về thương mại dịch vụ:

Hoạt động kinh tế, thương mại, du lịch Thành phố Châu Đốc chủ yếu đến từ du lịch Lễ hội (Lễ hội Vía Bà Chúa Xứ - Núi Sam) và các hoạt động giao thương cửa khẩu quốc tế và quốc gia (Tịnh Biên, Vĩnh Xương, Khánh Bình, Vĩnh Hội Đông) và các tuyến du lịch An Giang nói chung (Rừng tràm Trà Sư, núi Sập, các tuyến du lịch quốc tế....)

Diễn biến phức tạp của đại dịch Covid-19 sẽ tiếp tục đình trệ các hoạt động thương mại dịch vụ và du lịch cả nước và Thành phố Châu Đốc nói riêng.

Cùng với ảnh hưởng đại dịch Covid-19, sự phát triển vượt bậc của khoa học công nghệ và thông tin (cuộc Cách mạng Khoa học Kỹ thuật lần thứ 4) đang diễn ra làm thay đổi thói quen và hình thức mua sắm. Các hoạt động giao thương được chuyển từ không gian truyền thống (chợ, trung tâm thương mại...) lên không gian mạng số hóa (các sàn thương mại điện tử) dẫn đến nhu cầu sử dụng đất thương mại giảm.

➤ **Cần đánh giá và điều chỉnh quy mô đất thương mại dịch vụ dự án phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội giai đoạn mới (1).**

- Về nhu cầu nhà ở:

Thành phố Châu Đốc mang nhiều yếu tố nội tại là thế mạnh phát triển trở thành trung tâm phát triển kinh tế xã hội Tỉnh An Giang, trong những năm gần đây đặc biệt được Tỉnh An Giang ưu tiên phát triển cơ sở hạ tầng kết nối vùng nhằm thu hút phát triển du lịch, thương mại dịch vụ.

Về phía địa phương, lãnh đạo Đảng Ủy và UBND Thành phố Châu Đốc đã đề ra mục tiêu phát triển đến năm 2025 Châu Đốc cơ bản đạt đô thị loại I.

Do đó, dự báo nhu cầu về nhà ở sẽ gia tăng trong thời gian sắp tới.

Tuy nhiên, tác động đại dịch Covid-19 thời gian tới sẽ còn phức tạp, nền kinh tế cần thời gian thích nghi và phục hồi chậm ảnh hưởng đến khả năng tài chính người mua.

➤ **Cần đánh giá và điều chỉnh quy mô đất nhà ở trên cơ sở giảm giá thành sản phẩm nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường bất động sản giai đoạn mới (2).**

b. Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết:

Giai đoạn 2016 – 2020 tình hình phát triển Kinh tế - Xã hội Thành phố Châu Đốc và Tỉnh An Giang có nhiều thay đổi, dự án cần đánh giá và điều chỉnh nhằm phù hợp với giai đoạn phát triển mới.

➤ **Cần đánh giá và điều chỉnh quy mô đất thương mại dịch vụ dự án phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội giai đoạn mới (1).**

➤ **Cần đánh giá và điều chỉnh quy mô đất nhà ở trên cơ sở giảm giá thành sản phẩm nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường bất động sản giai đoạn mới (2).**

Bên cạnh đó, do nhu cầu thực tế địa phương, một số khu vực chức năng được xây dựng chưa phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.

➤ **Cần rà soát và cập nhật vào điều chỉnh quy hoạch chi tiết (3).**

Vì vậy, công tác Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thành phố Lễ hội – Thành phố Châu Đốc là hết sức cần thiết nhằm đảm bảo phù hợp với thực tế địa phương và định hướng phát triển trong tương lai.

Việc điều chỉnh quy hoạch nhằm cập nhật các Quy chuẩn, Quy định hiện hành về Quy hoạch xây dựng được ban hành thay thế các Quy chuẩn, quy định không còn hiệu lực.

1.1.2. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu điều chỉnh quy hoạch:

a. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch nằm trên giao lộ đường tránh QL91 (N1) và đường Tôn Đức Thắng thuộc phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau

- Phía Đông Bắc : giáp đường Tôn Đức Thắng;
- Phía Tây Bắc : giáp đường N1;
- Phía Đông Nam : giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam : giáp đất nông nghiệp.

b. Diện tích khu điều chỉnh quy hoạch:

Khu điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 1.075.788,9 m² (khoảng 107,58 ha)

1.1.3. Tính chất, chức năng và mục tiêu của đồ án:

a) Tính chất, chức năng:

- Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch được định hướng là khu đô thị mới Thành phố lễ hội với các chức năng dự kiến xây dựng như sau:

- Công trình hành chính, trụ sở cơ quan;
- Công trình thương mại dịch vụ;
- Các loại hình nhà ở thấp tầng;
- Công trình hạ tầng xã hội: trường học, y tế, chợ, công viên cây xanh....;
- Công trình hạ tầng kỹ thuật.

b) Mục tiêu:

Điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Thành phố lễ hội – Thành phố Châu Đốc nhằm các mục tiêu sau:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2030;
- Cụ thể hóa định hướng phát triển Kinh tế - Xã hội tỉnh An Giang và Thành phố Châu Đốc đến năm 2025
- Cập nhật các chức năng công trình thực tế đã triển khai phục vụ quản lý xây dựng theo Quy hoạch.
- Điều chỉnh các loại hình chức năng nhà ở thấp tầng và thương mại dịch vụ nhằm phù hợp với tình hình phát triển mới Thành phố Châu Đốc;
- Tính toán các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định tại Quy chuẩn 01:2021 Quy hoạch xây dựng.
- Hoàn thiện cơ sở pháp lý thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo của dự án.

1.2. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:

1.2.1. Các căn cứ pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009;
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 17/04/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 11/VBHN-VPQH ngày 04/07/2019 của Văn phòng Quốc hội;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- 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;
-
- Quy chuẩn Việt Nam số QCVN: 01/2021/BXD về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn Việt Nam số 07/2016/BXD của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt (QCVN 08:2008/BTNMT);
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ngầm (QCVN 09:2008/BTNMT);
-
- Căn cứ Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang Về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thành phố Lễ hội – Thành phố Châu Đốc;
- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thành phố Lễ hội – Thành phố Châu Đốc.
- Căn cứ Quyết định số 3001/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND thành phố Châu Đốc V/v Phê duyệt Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư cặp bến xe mới Thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

- Căn cứ Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 13/02/2020 của UBND thành phố Châu Đốc V/v Phê duyệt Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm thành phố Châu Đốc;
- Căn cứ Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND thành phố Châu Đốc V/v Phê duyệt Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khối cơ quan, ban, ngành thành phố Châu Đốc;
- Căn cứ Quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 11/09/2018 của UBND tỉnh An Giang V/v Phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thành phố Lễ hội thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.
- Và các văn bản liên quan khác.

1.2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2030;
- Đồ án điều chỉnh một phần Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thành phố Lễ hội – Thành phố Châu Đốc;
- Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư cặp bến xe mới Thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;
- Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm thành phố Châu Đốc;
- Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khối cơ quan, ban, ngành thành phố Châu Đốc
- Các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có liên quan trong khu vực lập quy hoạch đã được phê duyệt;
- Tham khảo các tài liệu và các đồ án liên quan đến khu quy hoạch;
- Niêm giám thống kê Thành phố Châu Đốc.
- Các tài liệu, số liệu hiện trạng do chủ đầu tư cung cấp.

1.2.3. Các cơ sở bản đồ:

- Các bản đồ thuộc đồ án Quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2030;
- Các bản đồ thuộc đồ điều chỉnh một phần Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thành phố Lễ hội – Thành phố Châu Đốc;
- Các bản đồ khảo sát địa hình, địa vật tỷ lệ 1/500 do chủ đầu tư cung cấp;
- Các bản đồ khảo sát địa chính do chủ đầu tư cung cấp.

CHƯƠNG 2: **ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ** **ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG**

2.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

- 2.1.1. Đặc điểm, vị trí, giới hạn khu vực
- 2.1.2. Khí hậu
- 2.1.3. Địa chất công trình
- 2.1.4. Thủy văn

2.2. HIỆN TRẠNG KHU QUY HOẠCH:

- 2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất
- 2.2.2. Hiện trạng dân cư và công trình kiến trúc
- 2.2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

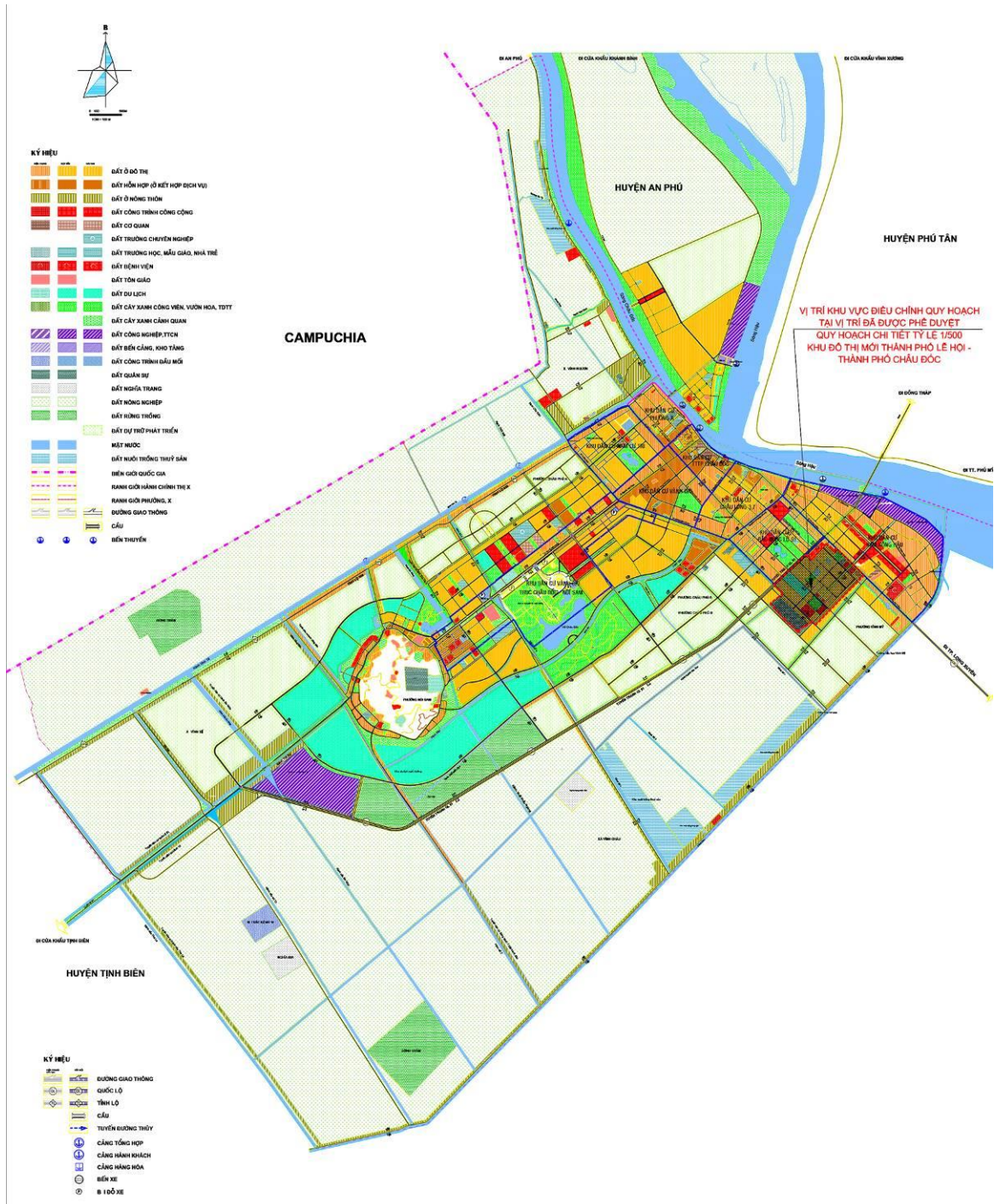
2.3. RÀ SOÁT QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÃ PHÊ DUYỆT:

2.1. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN:

2.1.1. Đặc điểm vị trí, giới hạn khu vực:

Khu vực điều chỉnh quy hoạch nằm trên giao lộ đường tránh QL91 (N1) và đường Tôn Đức Thắng thuộc phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau

- Phía Đông Bắc : giáp đường Tôn Đức Thắng;
- Phía Tây Bắc : giáp đường N1;
- Phía Đông Nam : giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam : giáp đất nông nghiệp.



2.1.2. Khí hậu:

Thành phố Châu Đốc nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, mang những đặc tính chung của khí hậu vùng Đồng bằng sông Cửu Long, nóng ẩm quanh năm, nhiệt độ bình quân hàng năm 25oC - 29oC, nhiệt độ cao nhất từ 36oC - 38oC, nhiệt độ thấp nhất hàng năm thường xuất hiện vào tháng 10, dưới 18oC.

Khí hậu hàng năm chia làm 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 trùng với gió mùa Tây Nam; mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau trùng với gió mùa Đông Bắc; lượng mưa trung bình hàng năm khoảng 1500mm.

Khí hậu, thời tiết thành phố Châu Đốc có nhiều điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp, thích nghi với các loại cây trồng; đặc biệt là cây lúa và cây màu. Thành phố ít chịu ảnh hưởng của gió bão nhưng chịu sự tác động mạnh của chế độ thủy văn gây nên hiện tượng ngập lụt, sạt lở đất bờ sông...

2.1.3. Địa chất, thổ nhưỡng:

Thành phố Châu Đốc thuộc vùng đồng bằng của tỉnh An Giang do phù sa sông Hậu bồi đắp. Địa hình thấp dần theo hướng Đông Bắc - Tây Nam. Ở trung tâm có Núi Sam đột khởi lên giữa đồng bằng tạo nên cảnh quan độc đáo. Phía đông có sông Châu Đốc và sông Hậu chảy theo chiều Bắc - Nam. Phía Tây có kênh Vĩnh Tế chạy song song với biên giới Campuchia, nối liền với thị xã Hà Tiên. Địa hình chia cắt bởi các kênh rạch ngang dọc. Với địa hình đa dạng, Châu Đốc có điều kiện phát triển về thương mại, dịch vụ, du lịch và nông nghiệp.

Theo đặc điểm thổ nhưỡng, Châu Đốc có 6 nhóm đất chính; trong đó nhóm phù sa ngọt và phù sa có phèn chiếm 72% diện tích tự nhiên. Phần lớn đất đai của Châu Đốc rất màu mỡ, có độ thích nghi để canh tác, phù hợp với nhiều loại cây lương thực, cây ăn trái, một số cây công nghiệp nhiệt đới và một phần diện tích có khả năng dành cho chăn nuôi. Trữ lượng nguồn nước của thành phố khá dồi dào, có thể khai thác và phục vụ sản xuất công nghiệp, sinh hoạt. Rừng ở Châu Đốc đa phần là rừng đồi núi với diện tích 210ha, tập trung chủ yếu ở Núi Sam. Trong đó, rừng trồng khoảng 99ha, còn lại là rừng tự nhiên thuộc rừng ẩm nhiệt đới, đa số là cây lá rộng với 154 loài cây quý hiếm, thuộc 54 họ.

2.1.4. Thủy văn:

Phía đông có sông Châu Đốc và sông Hậu chảy theo chiều Bắc - Nam. Phía Tây có kênh Vĩnh Tế chạy song song với biên giới Campuchia, nối liền với thị xã Hà Tiên. Địa hình chia cắt bởi các kênh rạch ngang dọc.

Thành phố ít chịu ảnh hưởng của gió bão nhưng chịu sự tác động mạnh của chế độ thủy văn gây nên hiện tượng ngập lụt, sạt lở đất bờ sông...

Chế độ đo, thực hiện chung cho ba trạm Tân Châu, Châu Đốc, Vàm Nao, được chia hai thời kỳ *mùa cạn* và *mùa lũ*.

Mùa cạn, từ ngày 15/11 năm trước đến 31/7 năm sau (8 tháng rưỡi). Mùa lũ, từ ngày 01/8 đến 15/11 hàng năm (3 tháng rưỡi).

2.2. HIỆN TRẠNG KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu điều chỉnh quy hoạch đã được giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh;
- Hiện trạng sử dụng đất gồm có đất công trình trụ sở cơ quan, đất công trình thương mại chợ đầu mối, đất ở và giao thông.

2.2.2. Hiện trạng dân cư và công trình kiến trúc:

- Hiện khu điều chỉnh Quy hoạch đã có dân cư sinh sống tại khu tái định cư và một số công trình nhà ở tại biên khu quy hoạch
- Ngoài ra có các công trình kiến trúc như: trụ sở Hải quan, trung tâm việc làm Châu Đốc, chợ đầu mối, nhà xe Hùng Cường...



Trụ sở Hải Quan Châu Đốc

Kiến trúc cảnh quan đã định hình đặc trưng khu đô thị mới, mang dáng dấp hiện đại bên cạnh Thành phố Châu Đốc từng ngày phát triển.



Trung tâm việc làm Châu Đốc



Nhà xe Hùng Cường Châu Đốc



Chợ đầu mối



Hiện trạng cảnh quan toàn khu

2.2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

Khu điều chỉnh quy hoạch hiện hữu được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối hoàn chỉnh:

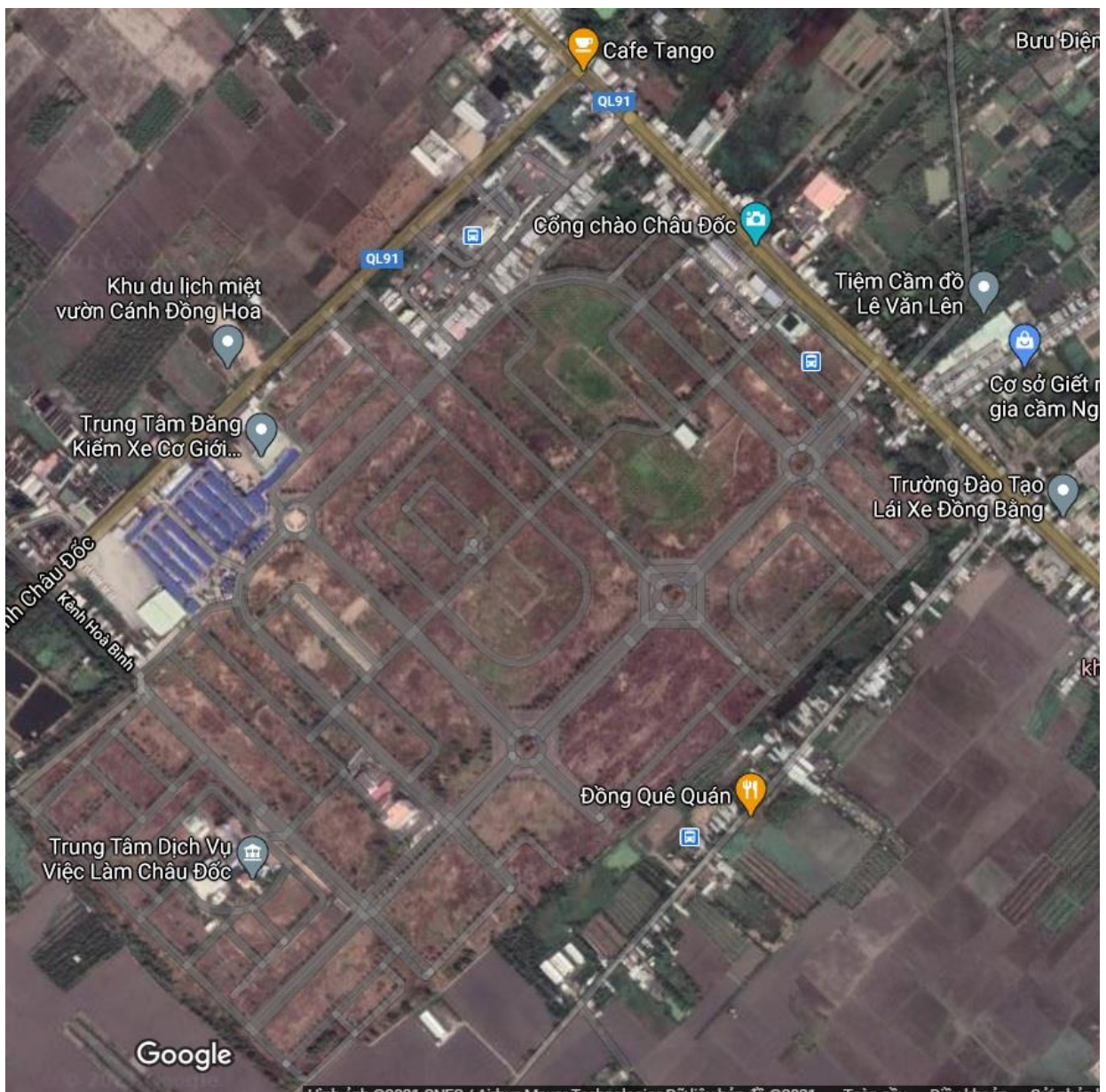
- ❖ **Giao thông:** khu điều chỉnh quy hoạch hiện hữu đầu tư tương đối hoàn chỉnh hệ thống giao thông theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phê duyệt.

- ❖ **Cấp nước:** trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu sử dụng nước từ nguồn nước thủy cục chung của thành phố.

- ❖ **Thoát nước:** hệ thống thoát nước được xây dựng ngầm tương đối hoàn chỉnh theo hệ thống giao thông toàn khu

- ❖ **Cấp điện và chiếu sáng:**

- Hiện hữu khu quy hoạch được cung cấp điện từ tuyến dây hạ thế 0,4kV trụ nổi kết nối với tuyến trung thế 22kV dọc Quốc lộ 91.

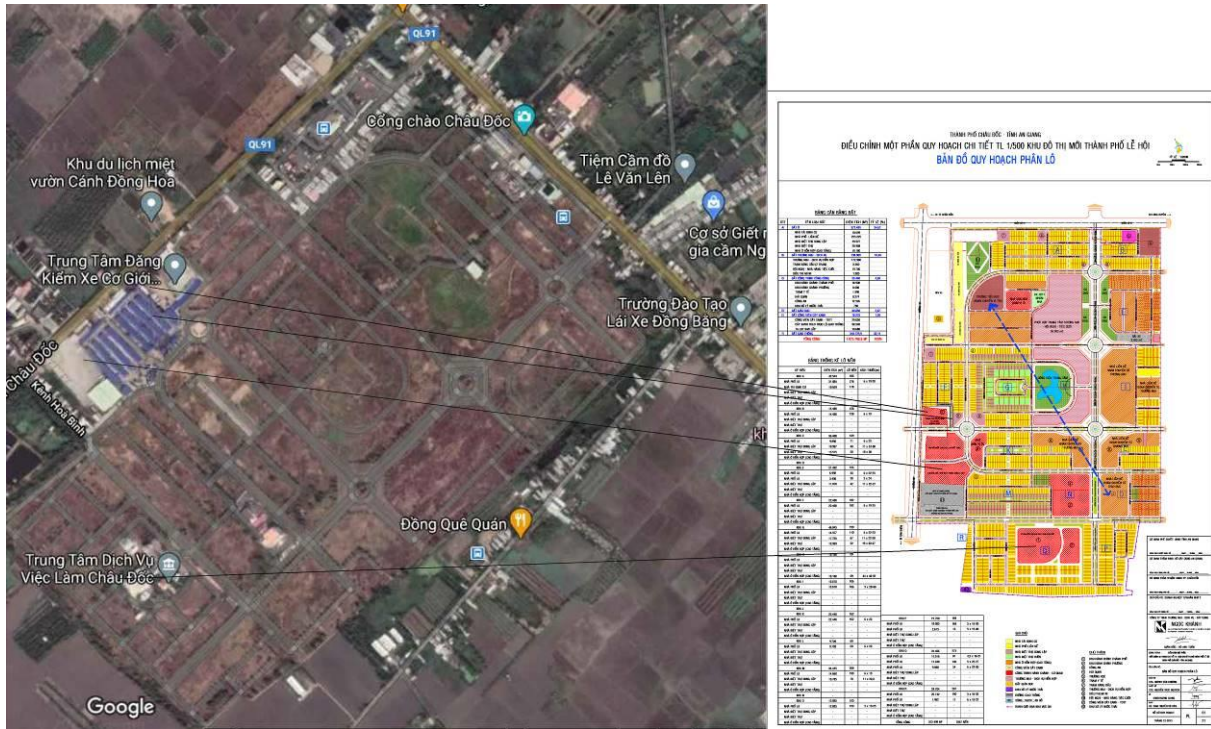


Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.3. RÀ SOÁT QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÃ PHÊ DUYỆT:

2.3.1 Các thay đổi trong quá trình thực hiện Đồ án điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới thành phố lễ hội – thành phố châu đốc (Phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang) cần cập nhật:

Qua khảo sát thực tế và rà soát công tác giao đất thực hiện thực tế, có một số khu chức năng chưa phù hợp với quy hoạch được điều chỉnh cần cập nhật như sau:



a. Vị trí khu công viên cây xanh đường N1 và QL 91 nổi dài:

- Theo quy hoạch phê duyệt: đất cây xanh;

- Cập nhật theo quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 11/09/2018 của UBND tỉnh An Giang V/v Phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thành phố lễ hội thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang → Khu chức năng đất thương mại dịch vụ Nhà xe Hùng Cường.

b. Vị trí khu thương mại đường N1 và DL3:

- Theo quy hoạch phê duyệt: đất thương mại;

- Cập nhật theo Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 13/02/2020 của UBND thành phố Châu Đốc V/v Phê duyệt Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Chợ đầu mối nông sản thực phẩm thành phố Châu Đốc.

c. Vị trí khu đất hành chính số 1 và số 2:

- Theo quy hoạch phê duyệt: đất hành chính: khu hành chính Thành phố và khu hành chính Phường.

- Cập nhật theo Quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND thành phố Châu Đốc V/v Phê duyệt Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khối cơ quan, ban, ngành thành phố Châu Đốc.

2.3.2 Đánh giá các tồn tại Đồ án điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới thành phố lễ hội – thành phố châu đốc (Phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang) cần cập nhật:

a. Về cơ cấu sử dụng đất:

- Cơ cấu đất thương mại dịch vụ tương đối lớn chiếm tỷ lệ 18,4% diện tích toàn khu không phù hợp với thực tế phát triển kinh tế xã hội tương lai.
- Đất nhà ở chiếm tỷ lệ 34,62% tương đối thấp, chưa đáp ứng nhu cầu thị trường.

b. Về các loại hình nhà ở:

- Các loại hình nhà ở bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp cao tầng, nhà ở biệt thự song lập và nhà ở biệt thự vườn.
- Loại hình nhà ở hỗn hợp cao tầng không phù hợp với tập quán sinh sống cư dân địa phương sẽ khó tiêu thụ sản phẩm khi xây dựng thực tế.
- Loại hình biệt thự song lập và biệt thự vườn chiếm tỷ lệ tương đối lớn so với vị trí khu đô thị tại trung tâm Thành phố Châu Đốc mở rộng và tính lưu thông cao sẽ không phù hợp. Mặt khác diện tích lô nền lớn, giá thành cao sẽ không khả thi với tình hình kinh tế ảnh hưởng đại dịch Covid-19 hiện nay và sẽ kéo dài thời gian tới.
- Loại hình nhà ở liền kề với diện tích chia lô đa số 6m x 19 – 22m là lớn so với nhu cầu và khả năng chi trả của thị trường hiện nay.

c. Về hệ thống giao thông:

- Hệ thống giao thông khu nhà ở lộ giới nhỏ, đa số là đường vòng, đường cụt hạn chế lưu thông và khả năng kết nối khu vực.
- Các nút giao thông trực đường chính thiết kế phức tạp không cần thiết gây lãng phí.

CHƯƠNG 3: **CÁC CHỈ TIÊU ĐIỀU** **CHỈNH QUY HOẠCH** **ĐỀ XUẤT**

3.1. CÁC CHỈ TIÊU ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH MỘT PHẦN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ MỚI THÀNH PHỐ LỄ HỘI – THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC (Phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang)

3.2. ĐỀ XUẤT CHỈ TIÊU QUY HOẠCH:

- 3.2.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc
- 3.2.2. Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

3.1. CÁC CHỈ TIÊU ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH MỘT PHẦN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ MỚI THÀNH PHỐ LỄ HỘI – THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC (Phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang)

Quy mô và cơ cấu sử dụng đất: Tổng quy mô 1.075.788,9 m² cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Tên loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất ở	372.499	34,63
	Nhà tái định cư	10.659	
	Nhà phố liên kế	255.225	
	Nhà biệt thự song lập	59.527	
	Nhà biệt thự	28.908	
	Nhà ở hỗn hợp (cao tầng)	18.180	
B	Đất thương mại - dịch vụ	198.000	18,40
	Thương mại - dịch vụ hỗn hợp	172.900	
	Trạm xăng dầu (2 trạm)	3.500	
	Hội nghị - nhà hàng - tiệc cưới	19.700	
	Siêu thị mini	1.900	
C	Đất công trình công cộng, giáo dục	81.290	7,56
	Khu hành chính thành phố	18.900	
	Khu hành chính phường	8.000	
	Trạm y tế	1.990	
	Hải quan	8.274	
	Công an	12.526	
	Giáo dục	30.850	
	Khu xử lý nước thải	750	
D	Đất công viên cây xanh	78.270	7,28
	Công viên cây xanh - TĐTT	29.050	
	Cây xanh theo trục lộ giao thông	38.540	
	Taluy san lấp	10.680	
E	Đất giao thông	345.730	32,14
	Tổng diện tích	1.075.789	100,00

3.2. ĐỀ XUẤT CHỈ TIÊU QUY HOẠCH:

– Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của đề án điều chỉnh quy hoạch kế thừa các chỉ tiêu **đề án điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới thành phố lễ hội – thành phố châu đốc** (Phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang)

Ngoài ra các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam số QCVN: 01/2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

3.2.1. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

- Diện tích khu điều chỉnh quy hoạch: **1.075.788,9 m²** (khoảng 107,58 ha);
- Quy mô dân số: **khoảng 13.752 người**;
- Thời hạn quy hoạch: theo thời hạn đề án quy hoạch phân khu đô thị và theo nhu cầu quản lý, nhu cầu đầu tư (Theo quy định tại Khoản 2, Điều 30 Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 11/VBHN-VPQH ngày 4/7/2019 của Văn phòng Quốc Hội).
- Tầng cao tối đa: 9 tầng.

3.2.2. Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

– Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của đề án điều chỉnh quy hoạch kế thừa các chỉ tiêu **đề án điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới thành phố lễ hội – thành phố châu đốc** (Phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang)

Ngoài ra các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam số QCVN: 01/2019/BXD về quy hoạch xây dựng.

Và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam số 07/2016/BXD của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Theo đó dự kiến các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật như sau:

- Chỉ tiêu cấp nước: công cộng, TMDV : 2 lit/m² sà
- Chỉ tiêu thu gom nước thải : 80% lưu lượng nước cấp
- Điện sinh hoạt : 1500kWh/người.năm
- Thông tin liên lạc : 35 máy/100 dân;
- Rác thải công cộng, TMDV : 0,01 kg/ m² sà.

CHƯƠNG 4: **QUY HOẠCH KIẾN TRÚC**

- 4.1. CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHÍNH:**
- 4.2. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT:**
- 4.3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT:**
- 4.4. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:**

4.1. CÁC NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CHÍNH:

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất theo quy hoạch là đất thương mại dịch vụ, giáo dục, công cộng thành đất cây xanh, đất giao thông, đất nhà ở liền kề và biệt thự vườn.

- Điều chỉnh lộ giới một số tuyến đường như: đường DL1 (đoạn từ đường số 4 đến DL2) lộ giới 44m (6-7-1-7-2-7-1-7-6); điều chỉnh lộ giới đường số 6 đoạn từ DL2 đến DL3 lộ giới 18m (4+10+4); bổ sung một số đoạn giao thông kết nối nội khu lộ giới từ 13m – 32m cụ thể như sau:

Stt	Khu	Quy hoạch được duyệt	Nội dung điều chỉnh
1	A	- Đất tái định cư	- Cập nhật Khu tái định cư cấp bến xe mới thành phố Châu Đốc (theo Quyết định số 3001/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND thành phố Châu Đốc).
		- Phần đất nhà ở liền kề tại các vị trí tiếp giáp đường số 1A, 1B, 1D và DL2.	- Điều chỉnh chiều rộng kích thước lô nền còn 5m, các lô góc rộng từ 7,5m – 10m.
2	B	- Phần đất nhà ở liền kề tại các vị trí tiếp giáp đường số 2C và DL2 và DL5	- Điều chỉnh chiều rộng kích thước lô nền còn 5m, các lô góc rộng từ 7,5m – 10m.
3	C	- Đất nhà ở liền kề, biệt thự song lập, biệt thự vườn tại vị trí tiếp giáp đường số DL2, 3A, 1C.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề, chiều rộng kích thước lô nền 5m, các lô góc rộng từ 7m – 8m.
		- Đất nhà ở liền kề, biệt thự song lập, biệt thự vườn tại vị trí tiếp giáp đường số 1C, 3B, 4.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề, chiều rộng kích thước lô nền 5m, các lô góc rộng 6,5m – 12,1m.
		- Đất giáo dục.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề và giao thông. - Điều chỉnh đất nhà ở liền kề, biệt thự song lập thành đất giao thông nối ra đường số 4 LG 12,6 m (3-6,6-3).
4	D	- Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp tiếp giáp đường DL1.	- Giảm quy mô do mở rộng đường DL1, điều chỉnh phân lô nhỏ lại cho phù hợp nhu cầu thực tế.
		Đường DL1 đoạn tường từ đường số 4 đến đường DL2	- Mở rộng lộ giới từ 28m (6-7-2-7-6) thành 44m (6-7-1-7-2-7-1-7-6)
5	E	- Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp tiếp giáp đường DL1.	- Giảm quy mô do mở rộng đường DL1, điều chỉnh phân lô nhỏ lại cho phù hợp nhu cầu thực tế. - Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề, chiều rộng kích thước lô nền 5m, các lô góc rộng 7,3m – 8,6m; điều chỉnh thành đất giao thông và cây xanh.
		- Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp, biệt thự song lập, nhà ở liền	- Bổ sung đường giao thông nối từ đường số 5B vào DL1 lộ giới 18m (4-10-

		kề tiếp giáp đường số 5A, 5B, DL5.	4) và 13m (3-7-3).
		Một phần đất thương mại dịch vụ hỗn hợp tiếp giáp đường số 4.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề.
6	F		- Không thay đổi.
7	G	- Đất nhà ở liền kề và biệt thự song lập tiếp giáp đường DL2 và 7A;	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề, chiều rộng kích thước lô nền 5m, các lô góc rộng 8m;
		- Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp, nhà ở liền kề và biệt thự song lập tiếp giáp đường số 4 và 7B.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề, chiều rộng kích thước lô nền 5m, các lô góc rộng 7m – 11m;
		- Một đất phần thương mại dịch vụ hỗn hợp tiếp giáp đường số 4 và 7E;	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề, chiều rộng kích thước lô nền 5m, các lô góc rộng 12,4m;
		- Đất biệt thự song lập, biệt thự vườn và cây xanh tiếp giáp đường số 6, 7A, 7B, 7C, 7D;	- Điều chỉnh thành đất biệt thự vườn, đất cây xanh và giao thông.
8	H	- Đất ở hỗn hợp cao tầng, siêu thị mini tiếp giáp đường số 6, 7E.	- Đất ở hỗn hợp cao tầng: giữ nguyên quy mô diện tích sử dụng đất, điều chỉnh tầng cao từ 9-22 tầng còn 5 tầng trong đó có 2 tầng thương mại dịch vụ và 3 tầng nhà ở, điều chỉnh mật độ xây dựng các lô đất từ 80% còn 75% (theo QCVN - 01:2021); - Siêu thị mini: giữ nguyên, không điều chỉnh
		Một đất phần thương mại dịch vụ hỗn hợp tiếp giáp đường số DL1 và 7E.	Điều chỉnh thành đất giao thông nối liền đường DL1 và 7E, lộ giới 32m (6-7-6-7-6).
9	I		- Không thay đổi.
10	J	- Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp.	- Cập nhật ranh và quy mô chợ đầu mối Châu Đốc theo Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 13/02/2020 của UBND Thành phố Châu Đốc.
		- Đất công viên cây xanh – TDTT tiếp giáp QL 91 nối dài và đường số 13.	- Cập nhật dự án Nhà xe Hùng Cường theo Quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 11/9/2018 của UBND tỉnh An Giang và đất dân cư hiện hữu theo Quy hoạch chung Thành phố Châu Đốc.
11	K	- Đất nhà ở liền kề tiếp giáp đường DL3, 6, 11A, 11, DL2.	- Điều chỉnh chia lô kích thước chiều rộng lô nền 5m, các lô góc từ 8m – 9m.
		- Đường số 6 (đoạn từ đường số DL2 đến đường DL3) lộ giới	- Mở rộng lộ giới thành 18m (4-10-4)

		15,1m (3-3.3-3.3-2.5-3).	
		- Một phần đất thương mại dịch vụ hỗn hợp tiếp giáp đường DL3 và đường số 6.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc khoảng 8,1m.
		- Một phần đất thương mại dịch vụ hỗn hợp tiếp giáp đường DL1 và đường số 11.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc khoảng 11,6m.
		- Đất nhà ở liền kề tiếp giáp đường 6, 11A, 11, DL2.	- Điều chỉnh chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc 8,1m – 11,6m và đất giao thông.
12	L	- Một phần đất thương mại dịch vụ hỗn hợp tiếp giáp đường DL1, DL3 và đường số 12.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc khoảng 11,6m.
		- Một phần đất nhà ở liền kề tiếp giáp đường DL2 và đường số 12.	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc khoảng 8m.
13	M	- Đất nhà ở liền kề.	- Điều chỉnh chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc khoảng 8 m – 11m.
14	N	- Đất trụ sở công an (ký hiệu số3).	- Điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc khoảng 7m – 10 m.
15	O	- Một phần đất nhà ở liền kề tiếp giáp đường DL2, đường số 14 và 14 A.	- Điều chỉnh chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc khoảng 10m.
16	R		- Không thay đổi.
17	Q	- Khu hành chính thành phố.	- Cập nhật Khối cơ quan, ban, ngành thành phố Châu Đốc theo Quyết định số 214/QĐ-UBND ngày 13/02/2020 của UBND thành phố Châu Đốc.
18	P	- Đất nhà ở liền kề.	- Điều chỉnh chia lô kích thước chiều rộng 5m, các lô góc từ 7m - 10m.

4.2. CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT:

4.2.1. Cơ cấu phân khu chức năng chính:

- Diện tích toàn khu quy hoạch khoảng **1.075.789,0 m²** (khoảng 107,58 ha).
- Toàn khu phân chia thành các chức năng sử dụng đất chính:

CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN KHU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH					
ST T	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)			TỶ LỆ (%)
		Trong phạm vi điều chỉnh	Ngoài phạm vi điều chỉnh	Tổng DT TOÀN KHU	
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	83.277,7	174.536,0	257.813,7	24,0
1	Đất công trình trụ sở	8.275,7	30.186,6	38.462,3	3,6
2	Đất y tế		1.990,4	1.990,4	0,2
3	Đất giáo dục	14.734,6	14.098,2	28.832,8	2,7
4	Đất thương mại dịch vụ	60.267,4	128.260,8	188.528,2	17,5
II	ĐẤT NHÀ Ở	220.882,3	175.827,6	396.709,9	36,9
1	Nhà ở liền kề	184.222,7	149.710,6	333.933,3	31,0
2	Biệt thự	18.479,4	7.991,3	26.470,7	2,5
3	Khu tái định cư đã thực hiện theo QHCT Khu tái định cư cấp Bến xe mới Châu Đốc		10.659,0	10.659,0	1,0
4	Đất ở hỗn hợp cao tầng	18.180,2		18.180,2	1,7
5	Đất ở tái định cư còn lại theo QHCT phê duyệt 2016		1.170,1	1.170,1	0,1
6	Đất ở hiện hữu		6.296,6	6.296,6	0,6
III	ĐẤT CÂY XANH	13.129,7	26.920,1	40.049,8	3,7
	Công viên cây xanh và cây xanh cảnh quan	13.129,7	16.240,1	29.369,8	2,7
	Cây xanh taluy		10.680,0	10.680,0	1,0
IV	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		752,3	752,3	0,1
V	ĐẤT GIAO THÔNG	218.465,2	161.998,1	380.463,3	35,4
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH			1.075.789,0	100,0

So sánh số liệu phương án điều chỉnh

4.2..2 BIẾN ĐỘNG NHÀ Ở:

Phương án điều chỉnh giảm tổng số nhà ở khoảng 165 căn, dân số giảm khoảng 664 người cụ thể:

- Hạ mục nhà ở hỗn hợp cao tầng quy mô trước điều chỉnh 18.180,3 m², quy mô xây dựng theo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phê duyệt tại quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang: tầng cao xây dựng 9-22 tầng, mật độ xây dựng 80% → tính toán quy đổi quy mô khoảng 1.064 căn hộ. Được điều chỉnh giữ nguyên quy mô sử dụng đất, điều chỉnh tầng cao từ 9 – 22 tầng còn 5 tầng trong đó có 2 tầng thương mại dịch vụ, 3 tầng nhà ở.

- Hạ mục biệt thự song lập giảm 211 lô do điều chỉnh thành đất nhà ở liền kề, giao thông và cây xanh.

- Hạ mục tái định cư và nhà ở hiện hữu không thay đổi;

- Hạ mục nhà ở liền kề tăng do hoán chuyển từ đất thương mại dịch vụ hỗn hợp, biệt thự song lập...

THỐNG KÊ BIẾN ĐỘNG NHÀ Ở VÀ DÂN SỐ PHƯƠNG AN ĐIỀU CHỈNH						
STT	HẠNG MỤC	CHI TIẾT				GHI CHÚ
I	RÀ SOÁT NHÀ Ở	BIẾN ĐỘNG NHÀ Ở (căn)		ĐÁNH GIÁ		
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH	SAU ĐIỀU CHỈNH			
1	Nhà ở liền kề	2.049	2.807	Tăng	758	Thống kê
2	Biệt thự song lập	213	2	Giảm	211	Thống kê
3	Biệt thự vườn	40	59	Tăng	19	Thống kê
4	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.064	332	Giảm	731	Tính theo chỉ tiêu
5	Nhà ở khu tái định cư	178	178	không đổi		Thống kê
6	Nhà ở hiện hữu	60	60	không đổi		Thống kê
	Tổng số nhà ở	3.604	3.438	Giảm	-165	căn nhà
II	RÀ SOÁT DÂN SỐ	BIẾN ĐỘNG DÂN SỐ (Người)		ĐÁNH GIÁ		GHI CHÚ
		TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH	SAU ĐIỀU CHỈNH			
1	Nhà ở liền kề	8.196	11.228	Tăng	3.032	
2	Biệt thự song lập	852	8	Giảm	-844	4 người/nhà
3	Biệt thự vườn	160	236	Tăng	76	4 người/nhà
4	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	4.256	1.328	Giảm	-2.928	4 người/nhà
5	Nhà ở khu tái định cư	712	712	không đổi		4 người/nhà
6	Nhà ở hiện hữu	240	240	không đổi		4 người/nhà

	TỔNG DÂN SỐ	14.416	13.752	Giảm	-664	4 người/nhà
--	--------------------	---------------	---------------	-------------	-------------	--------------------

Ghi chú: Giải trình tính toán quy mô nhà ở hỗn hợp cao tầng:

- Tổng diện tích sàn nhà ở thương phẩm (sau khi trừ diện tích hàng lang, thang máy, PCCC, kỹ thuật và các hạng mục khác phục vụ chung...): 65% tổng diện tích sàn xây dựng công trình;

- Diện tích căn hộ trung bình: 80 m²/căn;

- Chỉ tiêu dân số: 4 người/căn.

➤ Quy mô nhà ở hỗn hợp cao tầng trước điều chỉnh:

(Tổng diện tích lô đất (18.180 m²) x MĐXD (80%) x Tầng cao (9 tầng) x Tỷ lệ sàn nhà ở thương phẩm (65%)) / diện tích căn hộ trung bình (80 m²/căn) = 1.064 căn hộ;

Quy mô dân số: 1.064 căn hộ x 4 người/căn = 4.256 người.

➤ Quy mô nhà ở hỗn hợp cao tầng sau điều chỉnh:

(Tổng diện tích lô đất (18.180 m²) x MĐXD (75%) x Tầng cao bố trí nhà ở (3tầng (tổng chiều cao 5 tầng trong đó 2 tầng TMDV và 3 tầng nhà ở)) x Tỷ lệ sàn nhà ở thương phẩm (65%)) / diện tích căn hộ trung bình (80 m²/căn) = 333 căn hộ;

Quy mô dân số: 332 căn hộ x 4 người/căn = 1.328 người.

4.3. CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH:

STT	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TÀNG CAO (Tầng)	SL NHÀ (Căn)	DÂN SỐ (Người)
A		CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	257.813,7			
I		Công trình trụ sở	38.462,3			
	Q19	Khối cơ quan, ban , ngành Thành phố Châu Đốc Theo quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND Thành phố Châu Đốc	22.220,0	5		
	Q20	Công trình hành chính Thành phố	7.966,6	5		
	N1	Trụ sở Hải Quan Châu Đốc	8.275,7	5		
II	B5	Trạm y tế	1.990,4	3		
III		Công trình giáo dục	28.832,8			
	B6	Công trình giáo dục	7.239,3	4		
	F10	Công trình giáo dục	6.858,9	3		
	O4	Công trình giáo dục	14.734,6	4		
IV		Công trình thương mại dịch vụ	188.528,2			
IV.1		TMDV trong phạm vi điều chỉnh QH	60.267,4			
1	DV1-1	Công trình thương mại dịch vụ	3.993,3	9		
2	DV1-2	Công trình thương mại dịch vụ	2.276,7	9		
3	DV1-3	Công trình thương mại dịch vụ	3.344,6	9		
4	DV1-4	Công trình thương mại dịch vụ	3.260,5	9		
5	DV1-5	Công trình thương mại dịch vụ	5.006,7	9		
6	DV2-1	Công trình thương mại dịch vụ	1.455,5	9		
7	DV2-2	Công trình thương mại dịch vụ	1.233,0	9		
8	DV2-3	Công trình thương mại dịch vụ	1.140,3	9		
9	DV3-1	Công trình thương mại dịch vụ	1.624,9	9		
10	DV3-2	Công trình thương mại dịch vụ	928,7	9		
11	DV4-1	Công trình thương mại dịch vụ	3.878,3	9		
12	DV4-2	Công trình thương mại dịch vụ	4.442,4	9		
13	DV5-1	Công trình thương mại dịch vụ	4.171,9	9		
14	DV5-2	Công trình thương mại dịch vụ	4.002,0	9		
15	DV6-1	Công trình thương mại dịch vụ	2.282,3	9		
16	DV6-2	Công trình thương mại dịch vụ	3.101,9	9		
17	DV7-1	Công trình thương mại dịch vụ	2.660,2	9		
18	DV7-2	Công trình thương mại dịch vụ	3.065,0	9		

19	DV8	Công trình thương mại dịch vụ	2.022,2	9		
20	DV9	Công trình thương mại dịch vụ	5.299,2	9		
21	DV10	Công trình thương mại dịch vụ	1.077,8	9		
IV.2		TMDV ngoài phạm vi điều chỉnh QH	128.260,8			
	A11	Thương mại dịch vụ	1.124,0	5		
	A12	Trạm xăng	1.719,5	2		
	A13	Thương mại dịch vụ	268,2	5		
	B4	Thương mại dịch vụ	268,2	5		
	C2	Thương mại dịch vụ	10.527,8	9		
	C4	Thương mại dịch vụ	521,0	5		
	D1	Thương mại dịch vụ	4.831,1	9		
	D2	Hội nghị tiệc cưới	19.697,5	10		
	E4	Thương mại dịch vụ	1.069,4	5		
	E5	Thương mại dịch vụ	707,6	5		
	H1	Siêu thị Mini	1.897,6	5		
	I1	Thương mại dịch vụ	31.839,0	9		
	I4	Thương mại dịch vụ	5.700,0	5		
	L1	Thương mại dịch vụ	2.874,0	5		
	J1	Chợ đầu mối Châu Đốc	26.221,2	5		
	J2	Thương mại dịch vụ	826,9	5		
	J3	Thương mại dịch vụ	2.270,7	5		
	J4	Thương mại dịch vụ	349,6	5		
	J5	Nhà xe Hùng Cường	12.549,6	5		
	F1	Thương mại dịch vụ	1.218,9	5		
	F9	Trạm xăng	1.779,0	2		
B		CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	396.709,9		3.438	13.752
B1		TRONG PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH QH	220.882,3		1.921	7.684,0
I		Nhà liền kề	184.222,7		1.543	6.172,0
	LK1-1	Nhà liền kề	1.999,4	5	19	76
	LK1-2	Nhà liền kề	1.516,0	5	13	52
	LK1-3	Nhà liền kề	1.246,0	5	12	48
	LK1-4	Nhà liền kề	1.246,0	5	12	48
	LK1-5	Nhà liền kề	2.492,0	5	24	96
	LK1-6	Nhà liền kề	2.492,0	5	24	96
	LK2-1	Nhà liền kề	1.958,0	5	16	64
	LK2-2	Nhà liền kề	2.168,0	5	18	72

	LK2-3	Nhà liền kề	1.958,0	5	16	64
	LK2-4	Nhà liền kề	1.140,0	5	7	28
	LK2-5	Nhà liền kề	1.800,0	5	12	48
	LK2-6	Nhà liền kề	1.132,0	5	7	28
	LK3-1	Nhà liền kề	1.376,8	5	11	44
	LK3-2	Nhà liền kề	1.223,2	5	10	40
	LK3-3	Nhà liền kề	960,0	5	6	24
	LK3-4	Nhà liền kề	1.388,5	5	9	36
	LK3-5	Nhà liền kề	1.800,0	5	12	48
	LK3-6	Nhà liền kề	1.243,5	5	8	32
	LK3-7	Nhà liền kề	1.994,2	5	15	60
	LK3-8	Nhà liền kề	2.618,2	5	22	88
	LK3-9	Nhà liền kề	2.146,0	5	16	64
	LK4-1	Nhà liền kề	1.368,0	5	14	56
	LK4-2	Nhà liền kề	1.580,0	5	14	56
	LK5-1	Nhà liền kề	2.958,0	5	24	96
	LK5-2	Nhà liền kề	1.267,0	5	10	40
	LK5-3	Nhà liền kề	2.365,2	5	18	72
	LK5-4	Nhà liền kề	1.195,0	5	12	48
	LK5-5	Nhà liền kề	1.195,0	5	12	48
	LK5-6	Nhà liền kề	1.195,0	5	12	48
	LK5-7	Nhà liền kề	1.195,0	5	12	48
	LK5-8	Nhà liền kề	1.462,4	5	12	48
	LK5-9	Nhà liền kề	2.164,8	5	20	80
	LK5-10	Nhà liền kề	2.052,0	5	18	72
	LK5-11	Nhà liền kề	2.104,0	5	20	80
	LK5-12	Nhà liền kề	790,5	5	5	20
	LK5-13	Nhà liền kề	732,0	5	6	24
	LK5-14	Nhà liền kề	756,4	5	6	24
	LK5-15	Nhà liền kề	300,1	5	2	8
	LK6-1	Nhà liền kề	2.382,9	5	20	80
	LK6-2	Nhà liền kề	2.121,8	5	18	72
	LK6-3	Nhà liền kề	2.558,4	5	22	88
	LK6-4	Nhà liền kề	2.100,0	5	16	64
	LK6-5	Nhà liền kề	1.945,0	5	16	64
	LK6-6	Nhà liền kề	1.947,8	5	18	72

LK6-7	Nhà liền kề	1.732,0	5	14	56
LK6-8	Nhà liền kề	1.656,0	5	14	56
LK6-9	Nhà liền kề	1.656,0	5	14	56
LK6-10	Nhà liền kề	2.300,0	5	20	80
LK6-11	Nhà liền kề	1.936,0	5	16	64
LK6-12	Nhà liền kề	1.320,0	5	12	48
LK6-13	Nhà liền kề	1.320,0	5	12	48
LK6-14	Nhà liền kề	1.656,0	5	14	56
LK6-15	Nhà liền kề	1.542,4	5	16	64
LK6-16	Nhà liền kề	1.330,0	5	14	56
LK7-1	Nhà liền kề	1.748,0	5	14	56
LK7-2	Nhà liền kề	1.380,0	5	12	48
LK7-3	Nhà liền kề	1.380,0	5	12	48
LK7-4	Nhà liền kề	1.732,0	5	14	56
LK7-5	Nhà liền kề	1.622,7	5	14	56
LK7-6	Nhà liền kề	1.505,0	5	14	56
LK7-7	Nhà liền kề	1.778,0	5	14	56
LK7-8	Nhà liền kề	1.380,0	5	12	48
LK7-9	Nhà liền kề	1.380,0	5	12	48
LK7-10	Nhà liền kề	1.732,0	5	14	56
LK7-11	Nhà liền kề	2.495,6	5	20	80
LK7-12	Nhà liền kề	2.744,0	5	22	88
LK7-13	Nhà liền kề	3.398,3	5	20	80
LK8-1	Nhà liền kề	1.139,7	5	11	44
LK8-2	Nhà liền kề	1.307,5	5	11	44
LK8-3	Nhà liền kề	3.454,9	5	20	80
LK8-4	Nhà liền kề	2.192,0	5	18	72
LK9-1	Nhà liền kề	581,7	5	5	20
LK9-2a	Nhà liền kề	476,2	5	5	20
LK9-2b	Nhà liền kề	380,0	5	4	16
LK9-3	Nhà liền kề	2.204,0	5	22	88
LK9-4	Nhà liền kề	1.140,0	5	12	48
LK9-5	Nhà liền kề	1.428,0	5	14	56
LK9-6	Nhà liền kề	2.264,0	5	22	88
LK9-7	Nhà liền kề	1.286,0	5	10	40
LK9-8	Nhà liền kề	1.704,6	5	16	64

	LK9-9	Nhà liền kề	2.436,0	5	22	88
	LK9-10	Nhà liền kề	1.596,0	5	14	56
	LK9-11	Nhà liền kề	1.536,0	5	14	56
	LK9-12	Nhà liền kề	2.336,0	5	20	80
	LK9-13	Nhà liền kề	800,0	5	7	28
	LK9-14	Nhà liền kề	800,0	5	8	32
	LK9-15	Nhà liền kề	922,0	5	8	32
	LK9-16	Nhà liền kề	1.419,3	5	10	40
	LK9-17	Nhà liền kề	2.092,8	5	18	72
	LK9-18	Nhà liền kề	2.685,4	5	22	88
	LK9-19	Nhà liền kề	1.898,3	5	16	64
	LK9-20	Nhà liền kề	1.852,0	5	16	64
	LK9-21	Nhà liền kề	2.530,5	5	20	80
	LK9-22	Nhà liền kề	1.741,1	5	14	56
	LK9-23	Nhà liền kề	1.741,1	5	14	56
	LK9-24	Nhà liền kề	2.494,8	5	22	88
	LK10	Nhà liền kề	934,0	5	8	32
	LK11-1	Nhà liền kề	2.884,0	5	22	88
	LK11-2	Nhà liền kề	3.000,0	5	24	96
	LK11-3	Nhà liền kề	2.500,0	5	20	80
	LK11-4	Nhà liền kề	1.809,0	5	14	56
	LK11-5	Nhà liền kề	668,0	5	6	24
	LK11-6	Nhà liền kề	599,6	5	5	20
	LK11-7	Nhà liền kề	1.229,0	5	12	48
	LK11-8	Nhà liền kề	1.229,0	5	12	48
	LK11-9	Nhà liền kề	1.267,2	5	10	40
	LK11-10	Nhà liền kề	736,3	5	7	28
	LK11-11	Nhà liền kề	1.420,0	5	9	36
	LK11-12	Nhà liền kề	962,5	5	7	28
	LK11-13	Nhà liền kề	1.072,1	5	8	32
	LK11-14	Nhà liền kề	1.114,0	5	8	32
II		Biệt thự	18.479,4		46,0	184,0
	BT1	Biệt thự	9.239,7	5	23	92
	BT2	Biệt thự	9.239,7	5	23	92
III		Nhà ở hỗn hợp cao tầng	18.180,2		332	1.328
	OHH1	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.284,0	5	42	168

	OHH2	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.984,7	5	36	144
	OHH3	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.948,1	5	36	144
	OHH4	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.076,6	5	38	152
	OHH5	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.938,7	5	35	140
	OHH6	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.938,7	5	35	140
	OHH7	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.076,6	5	38	152
	OHH8	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.948,1	5	36	144
	OHH9	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.984,7	5	36	144
B2		NGOÀI PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH QH	175.827,6		1.517	6.068
I		Nhà liền kề	149.710,6		1.264	5.056
	A1	Nhà liền kề	2.052,0	5	18	72
	A2	Nhà liền kề	1.368,0	5	12	48
	A3	Nhà liền kề	1.246,0	5	11	44
	A4	Nhà liền kề	1.246,0	5	11	44
	A5	Nhà liền kề	2.492,0	5	22	88
	A6	Nhà liền kề	2.492,0	5	22	88
	A7	Nhà liền kề	2.492,0	5	22	88
	A8	Nhà liền kề	2.492,0	5	22	88
	A9	Nhà liền kề	2.492,0	5	22	88
	A10	Nhà liền kề	2.043,9	5	18	72
	B1	Nhà liền kề	2.720,0	5	24	96
	B2	Nhà liền kề	4.710,4	5	42	168
	B3	Nhà liền kề	2.910,4	5	26	104
	B7	Nhà liền kề	896,0	5	8	32
	C1	Nhà liền kề	2.062,0	5	15	60
	C5	Nhà liền kề	203,5	5	1	4
	C6	Nhà liền kề	201,8	5	1	4
	C8	Nhà liền kề	276,0	5	2	8
	E1	Nhà liền kề	520,0	5	4	16
	E3	Nhà liền kề	3.430,2	5	28	112
	E6	Nhà liền kề	255,2	5	2	8
	G1	Nhà liền kề	203,5	5	1	4
	G2	Nhà liền kề	201,6	5	1	4
	I2	Nhà liền kề	5.304,0	5	37	148
	I3	Nhà liền kề	1.992,2	5	17	68
	I5	Nhà liền kề	1.992,0	5	17	68

	I6	Nhà liền kề	4.384,0	5	35	140
	L2	Nhà liền kề	1.451,3	5	10	40
	L3	Nhà liền kề	4.282,6	5	30	120
	M1	Nhà liền kề	387,7	5	4	16
	M2	Nhà liền kề	193,8	5	2	8
	M3	Nhà liền kề	228,0	5	2	8
	O1	Nhà liền kề	2.925,9	5	30	120
	O2	Nhà liền kề	4.268,0	5	40	160
	O3	Nhà liền kề	4.706,6	5	40	160
	Q1	Nhà liền kề	3.286,0	5	24	96
	Q2	Nhà liền kề	2.435,5	5	18	72
	Q3	Nhà liền kề	2.240,0	5	30	120
	Q4	Nhà liền kề	1.459,0	5	15	60
	Q5	Nhà liền kề	2.720,0	5	38	152
	Q6	Nhà liền kề	1.774,0	5	18	72
	Q7	Nhà liền kề	1.744,0	5	24	96
	Q8	Nhà liền kề	1.133,5	5	12	48
	Q9	Nhà liền kề	9.071,0	5	54	216
	Q10	Nhà liền kề	1.963,0	5	17	68
	Q11	Nhà liền kề	2.387,5	5	19	76
	Q12	Nhà liền kề	2.904,5	5	23	92
	Q13	Nhà liền kề	4.016,0	5	36	144
	Q14	Nhà liền kề	4.016,0	5	36	144
	Q15	Nhà liền kề	5.068,0	5	40	160
	Q16	Nhà liền kề	4.762,0	5	40	160
	Q17	Nhà liền kề	4.880,1	5	38	152
	Q18	Nhà liền kề	325,3	5	1	4
	F2	Nhà liền kề	3.420,0	5	30	120
	F3	Nhà liền kề	2.129,0	5	18	72
	F4	Nhà liền kề	2.992,0	5	22	88
	F5	Nhà liền kề	3.211,4	5	26	104
	F6	Nhà liền kề	3.026,0	5	26	104
	F7	Nhà liền kề	2.948,2	5	26	104
	F8	Nhà liền kề	4.676,0	5	34	136
II		Biệt thự	7.991,3		15,0	60,0
	C3	Biệt thự	6.966,1	3	12	48

	C7	Biệt thự	378,0	3	1	4
	E2	Biệt thự song lập	647,2	3	2	8
III		Khu tái định cư và ở hiện hữu	18.125,7		238,0	952,0
1	TĐC	Đất ở định cư đã thực hiện theo QHCT Khu Tái định cư cấp bến xe mới Châu Đốc	10.659,0	5	178	712
	TĐC1	Nhà ở tái định cư	6.222,0	5	104	416
	TĐC2	Nhà ở tái định cư	3.003,0	5	56	224
	TĐC3	Nhà ở tái định cư	1.434,0	5	18	72
2	TĐC4	Nhà ở tái định cư còn lại theo QHCT 2016 đã phê duyệt	1.170,1	5		
3	J6	Nhà ở hiện hữu	6.296,6	3	60	240
C		CÔNG VIÊN CÂY XANH	22.127,8			
I		CV cây xanh ngoài phạm vi điều chỉnh QH	12.336,2			
	CX1	Công viên cây xanh	11.479,7	1		
	CX4	Công viên cây xanh	856,5	1		
II		CV cây xanh trong phạm vi điều chỉnh QH	9.791,6			
	CX2	Công viên cây xanh	5.327,9	1		
	CX3	Công viên cây xanh	139,7	1		
	CX5	Công viên cây xanh	2.391,5	1		
	CX6	Công viên cây xanh	1.932,5	1		
D	Q18	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	752,3	2		

4.4. SO SÁNH VỚI QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÃ PHÊ DUYỆT NĂM 2016 (Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/04/2016 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới thành phố Lê Hội, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang):

Thông kê theo bảng sau:

THỐNG KÊ SO SÁNH SỬ DỤNG ĐẤT PHƯƠNG NGỮN ĐIỀU CHỈNH VÀ QUY HOẠCH 2016						
ST T	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	Quy hoạch đã phê duyệt		Phương án điều chỉnh QH		ĐÁNH GIÁ
		DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (m2)	TỶ LỆ (%)	
I	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	80.565,4	7,5	69.285,5	6,4	
1	Đất trụ sở	47.725,0	4,4	38.462,3	3,6	
	TT Hành chính Thành phố	18.909,0	1,8	22.220,0	2,1	Cập nhật Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khối cơ quan, ban, ngành, thành phố Châu Đốc

	TT Hành chính	7.966,6	0,7	7.966,6	0,7	Không thay đổi
	Hải quan	8.275,7	0,8	8.275,7	0,8	Không thay đổi
	Công an	12.573,7	1,2	0,0	0,0	Hoán chuyển chức năng thành đất cây xanh, giao thông và nhà ở liền kề
2	Đất y tế	1.990,4	0,2	1.990,4	0,2	
3	Đất giáo dục	30.850,0	2,9	28.832,8	2,7	Giảm tuy nhiên vẫn đáp ứng các chỉ tiêu quy định đất giáo dục đơn vị ở tại Quy chuẩn xây dựng 01:2021 - Quy hoạch xây dựng
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI HỖN HỢP	197.999,4	18,4	188.528,2	17,5	Giảm
1	Trạm xăng	3.504,3	0,3	3.504,3	0,3	Không thay đổi
2	Siêu thị Mini	1.897,6	0,2	1.897,6	0,2	Không thay đổi
3	Hội nghị nhà hàng tiệc cưới	19.697,5		19.697,5		Không thay đổi
4	Chợ đầu mối			23.004,2		Cập nhật dự án
5	Thương mại dịch vụ hỗn hợp	172.900,0	16,1	140.424,6	13,1	Giảm do điều chỉnh chức năng
III	ĐẤT Ở	372.838,8	34,7	395.539,8	36,8	Tăng
1	Nhà ở tái định cư	10.659,0	1,0	10.659,0	1,0	Không thay đổi
2	Nhà ở liền kề	254.949,4	23,7	333.933,3	31,0	Tăng do hoán chuyển từ đất thương mại dịch vụ và biệt thự song lập....
3	Nhà ở biệt thự song lập	59.529,0	5,5	647,2	0,1	Giảm do điều chỉnh chức năng
4	Nhà ở biệt thự vườn	29.521,1	2,7	25.823,5	2,4	Giảm do điều chỉnh chức năng
5	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	18.180,3	1,7	18.180,2	1,7	Không thay đổi diện tích lô, điều chỉnh tầng cao từ 9 - 22 tầng xuống 5 tầng (trong đó có 2 tầng thương mại, 3 tầng nhà ở)
6	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	0,0	0,0	6.296,6		Cập nhật theo QHC Tp Châu Đốc
IV	CÂY XANH	78.270,0	7,3	40.049,8	3,7	Giảm do thống kê lại theo quy định cây xanh trực đường không tính vào cây xanh
1	Cây xanh đơn vị ở	29.050,0	2,7	29.369,8	2,7	Tổng diện tích cây xanh đơn vị ở tăng đảm bảo chỉ tiêu theo QCVN 01:2021 - Chỉ tiêu cây xanh đơn vị ở: >2m ² /người; - Chỉ tiêu cây xanh trên tổng dân số 13.752 người: 2,14 m ² /người.

2	Cây xanh trục lộ giao thông	38.540,0	3,6			Theo quy định, cây xanh trục đường giao thông không được tính vào đất cây xanh đô thị.
2	Cây xanh taluy	10.680,0	1,0	10.680,0	1,0	Không thay đổi
V	KHU HẠ TẦNG KỸ THUẬT	754,2	0,1	752,3	0,1	Không thay đổi
VI	GIAO THÔNG	345.361,2	32,1	380.463,3	35,4	Tăng
	TỔNG DIỆN TÍCH	1.075.789,0	100,0	1.075.789,0	100,0	

Giải trình các chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu thay đổi:

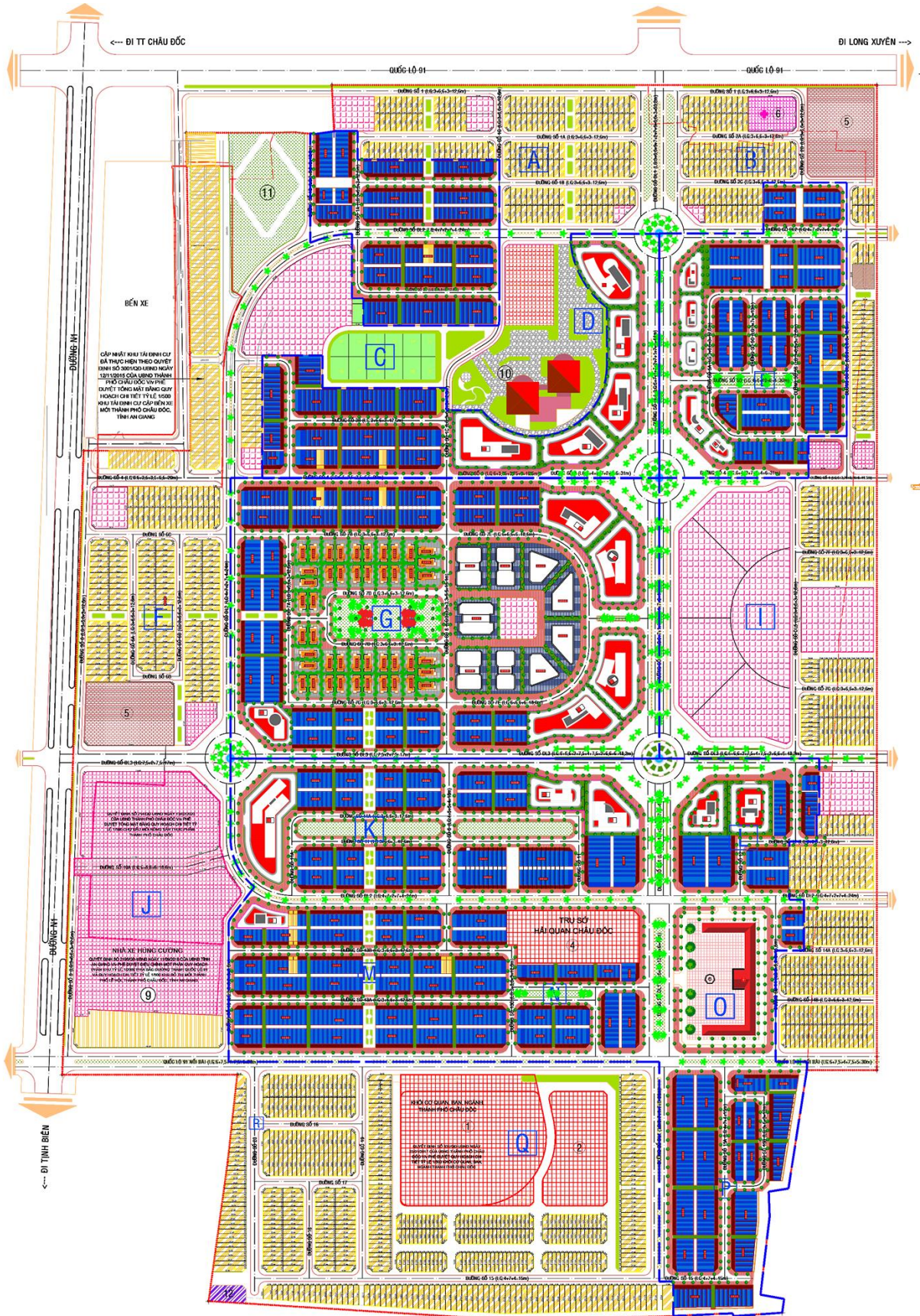
- **Đất giáo dục:** giảm từ 30.850 m² còn 28.832,8 m² tuy nhiên vẫn đảm bảo chỉ tiêu đất giáo dục đơn vị ở theo quy định tại QCXDVN 01:2021 cụ thể tính toán cho quy mô dân số 13.752 người như sau:
 - Trường mầm non: chỉ tiêu 50 cháu/1.000 người, chỉ tiêu diện tích 12m²/cháu → 8.251,2,2 m²;
 - Trường tiểu học: chỉ tiêu 65 cháu/1.000 người, chỉ tiêu diện tích 10m²/cháu → 8.938,8 m²;
 - Trường trung học cơ sở: chỉ tiêu 60 cháu/1.000 người, chỉ tiêu diện tích 10m²/cháu → 7.563,6 m²;

Đất Giáo dục	Số lượng học sinh	DT(m²)
Hs Mẫu giáo	688	8.251,2
Hs Tiểu học	894	8.938,8
Hs THCS	756	7.563,6
Tổng đất GD		24.753,6

- **Tổng diện tích đất giáo dục đơn vị ở 24.753,6 m² tính toán theo QCXDVN 01:2021;**
- **Tổng diện tích đất giáo dục phương án điều chỉnh: 28.832,8 m².**
- **Tổng diện tích đất cây xanh toàn khu:** giảm từ 78.270,0 m² xuống 40.049,8 m² do thống kê lại hạng mục diện tích cây xanh trục đường giao thông theo quy định không tính vào cây xanh đô thị.
- **Đất cây xanh đơn vị ở:** tăng từ 29.050 m² lên 29.369,8 m²
Chỉ tiêu đất cây xanh trong đơn vị ở vượt các chỉ tiêu quy định tại QCXDVN 01:2021 cụ thể:
 - Chỉ tiêu cây xanh đơn vị ở: > 2 m²/người, đồ án điều chỉnh đạt 2,14 m²/người

4.4. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết không làm thay đổi công gian kiến trúc cảnh quan so với đồ án đã phê duyệt do không thay đổi hệ thống giao thông và loại hình công trình.





CHƯƠNG 5: **HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

V.1 Quy hoạch giao thông

V.2.1. Cơ sở thiết kế:

Định hướng quy hoạch giao thông dựa trên các tài liệu sau:

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01 : 2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07 : 2016/BXD;
- Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế _TCXDVN 104-2007;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500...
- Bản đồ đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.

V.2.2. Giải pháp quy hoạch:

- Quy hoạch mạng lưới đường giao thông tổng thể phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố Châu Đốc. Các tuyến giao thông tiếp cận chính là Quốc lộ 91, Quốc lộ 91 nối dài và đường N1 giáp ranh phía Tây Bắc. Bên cạnh đó, tuyến đường số DL3, đường số DL2,, đường số DL1, đường số 4 kết nối khu vực quy hoạch với hệ thống đường chính, đồng thời xây dựng mới các tuyến đường nội bộ để bổ sung hoàn chỉnh mạng lưới đường nhằm kết nối thuận tiện các khu chức năng và các khu vực lân cận.

- Mạng lưới đường giao thông đối ngoại: đảm bảo kết nối thuận lợi với mạng lưới đường chính theo đúng quy hoạch chung thành phố Châu Đốc. Định hình cấu trúc khung giao thông tổng thể toàn khu, làm nền tảng cho việc hình thành và phát triển mạng lưới đường giao thông nội bộ, giúp liên hệ thuận lợi giữa khu vực với các khu chức năng công cộng và các khu ở khác trong thành phố cũng như toàn tỉnh An Giang. Cụ thể, mạng lưới đường giao thông được tổ chức như sau:

- + Quốc lộ 91 là hướng kết nối chính giúp kết nối khu vực với hệ thống giao thông tại khu trung tâm thành phố Châu Đốc, và thành phố Long Xuyên.
- + Quốc lộ 91 nối dài với lộ giới 30m, kết nối khu vực điều chỉnh với đường số N1 và khu vực phía Tây.
- + Tuyến đường DL1, DL2, DL3, đường số 4 là các trục đường xương sống của khu quy hoạch, kết nối khu vực với các trục đường đối ngoại, lộ giới 19,5m – 53,2m .

V.2.3. Mạng lưới đường giao thông đối nội:

+ Các tuyến đường nội bộ được hình thành và phát triển dựa trên hai trục đường khu vực. Các tuyến đường nội bộ tạo thành mạng lưới ô cờ, với khả năng tiếp cận cao,

linh hoạt và kết nối nhanh chóng tới các tuyến đường giao thông khu vực, rất thuận tiện cho việc lưu thông xe cộ. Các tuyến đường này có lộ giới tối thiểu 12 m.

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	CHIỀU DÀI	KÝ HIỆU	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH m ²
					LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			
					trái	phải	trái	Phân cách	phải	
m	m	m	m	m	m	m				
GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI			6.115,0							185.930,1
2	ĐƯỜNG SỐ DL1	53,2	180,0	1-1	3,0	3,0	6,6+7,0	9,0+2,0+9,0	6,6+7,0	9.576,0
		44,0	115,2	1a-1a	6,0	6,0	15,0	2,0	15,0	5.068,8
		44,0	616,3	1b-1b	6,0	6,0	7,0+7,0	1,0+2,0+1,0	7,0+7,0	27.117,2
		44,0	178,9	1c-1c	6,0	6,0	10,0	12,0	10,0	7.871,6
		30,0	239,2	1d-1d	6,0	6,0	7,0	4,0	7,0	7.176,0
3	ĐƯỜNG SỐ DL2	24,0	1.758,0	2a-2a	4,0	4,0	7,0	2,0	7,0	42.192,0
		26,0	323,8	2b-2b	4,0	6,0	7,0	2,0	7,0	8.418,8
4	ĐƯỜNG SỐ DL3	48,2	295,8	3a-3a	6,0	6,0	6,6+7,5	2,0+4,0+2,0	6,6+7,5	14.257,6
		29,0	378,3	3b-3b	6,0	6,0	7,5	2,0	7,5	10.970,7
		23,0	241,7	3c-3c-	3,0	3,0	7,5	2,0	7,5	5.559,1
5	ĐƯỜNG SỐ 4	31,0	265,0	4a-4a	6,0	6,0	4+3,5	2,0+2,0	4+3,5	8.215,0
		20,0	400,0	4b-4b	6,0	6,0	4,0	0,0	4,0	8.000,0
		19,5	207,3	4c-4c	6,0	6,0	3,75	0,0	3,75	4.042,4
6	QUỐC LỘ 91 NỐI DÀI	30,0	915,5	6-6	5,0	6,0	7,5	4,0	7,5	27.465,0
GIAO THÔNG ĐỐI NỘI			12.226,6							170.027,6
1	ĐƯỜNG SỐ 1	12,6	526,2	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	6.630,1
2	ĐƯỜNG SỐ 1A	12,6	491,9	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	6.197,9
3	ĐƯỜNG SỐ 1B	12,6	313,2	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	3.946,3
4	ĐƯỜNG SỐ 1C	12,6	454,3	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	5.724,2
5	ĐƯỜNG SỐ 1D	12,6	112,8	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.421,3
6	ĐƯỜNG SỐ 2A	12,6	137,4	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.731,2
7	ĐƯỜNG SỐ 2B	12,6	90,0	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.134,0
8	ĐƯỜNG SỐ 2C	12,6	215,5	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.715,3
9	ĐƯỜNG SỐ 3A	12,6	145,3	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.830,8
10	ĐƯỜNG SỐ 3B	12,6	173,7	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.188,6
11	ĐƯỜNG SỐ 3C	12,6	185,3	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.334,8
12	ĐƯỜNG SỐ 5A	12,6	440,0	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	5.544,0
13	ĐƯỜNG SỐ 5B	12,6	156,2	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.968,1
14	ĐƯỜNG SỐ 5C	13,0	150,0	5a-5a	3,0	3,0	3,5	0,0	3,5	1.950,0
15	ĐƯỜNG SỐ 5D	18,0	43,3	5b-5b	4,0	4,0	5,0	0,0	5,0	779,4
		30,0	95,2	6a-6a	4,0	4,0	6,0	10,0	6,0	2.856,0
16	ĐƯỜNG SỐ DL5	12,6	326,3	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	4.111,4
17	ĐƯỜNG SỐ 6	12,6	674,2	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	8.494,9
18	ĐƯỜNG SỐ 6A	12,6	156,7	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.974,4

STT	TÊN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI	CHIỀU DÀI	KÝ HIỆU	MẶT CẮT NGANG					DIỆN TÍCH
					LỀ ĐƯỜNG		LÒNG ĐƯỜNG			
					trái	phải	trái	Phân cách	phải	
m	m	m	m	m	m	m	m ²			
19	ĐƯỜNG SỐ 6B	12,6	208,5	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.627,1
20	ĐƯỜNG SỐ 6C	12,6	155,8	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.963,1
21	ĐƯỜNG SỐ 6D	18,0	462,0	5b-5b	4,0	4,0	5,0	0,0	5,0	8.316,0
		12,6	56,3	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	709,4
22	ĐƯỜNG SỐ 7A	12,6	186,0	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.343,6
23	ĐƯỜNG SỐ 7B	12,6	234,5	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.954,7
24	ĐƯỜNG SỐ 7C	12,6	177,4	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.235,2
25	ĐƯỜNG SỐ 7D	12,6	669,2	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	8.431,9
26	ĐƯỜNG SỐ 7E	18,6	444,3	5c-5c	6,0	6,0	3,3	0,0	3,3	8.264,0
27	ĐƯỜNG SỐ 7F	12,0	86,3	5d-5d	3,0	3,0	3,0	0,0	3,0	1.035,6
28	ĐƯỜNG SỐ 7G	15,0	86,3	10-10	4,0	4,0	3,5	0,0	3,5	1.294,5
29	ĐƯỜNG SỐ 7H	32,0	65,0	1e-1e	6,0	6,0	7,0	6,0	7,0	2.080,0
30	ĐƯỜNG SỐ 10A	18,6	172,6	5c-5c	6,0	6,0	3,3	0,0	3,3	3.210,4
31	ĐƯỜNG SỐ 11	12,6	317,4	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	3.999,2
32	ĐƯỜNG SỐ 11A	12,6	492,0	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	6.199,2
33	ĐƯỜNG SỐ 12	12,6	207,2	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.610,7
34	ĐƯỜNG SỐ 12A	13,0	91,7	5a-5a	3,0	3,0	3,5	0,0	3,5	1.192,1
35	ĐƯỜNG SỐ 13	12,6	192,3	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.423,0
36	ĐƯỜNG SỐ 13A	12,6	313,2	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	3.946,3
37	ĐƯỜNG SỐ 13B	12,6	313,2	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	3.946,3
38	ĐƯỜNG SỐ 13D	27,1	92,7	7-7	3,0	3,0	6,6	7,5	7,0	2.512,2
		13,0	59,5	5a-5a	3,0	3,0	3,5	0,0	3,5	773,5
39	ĐƯỜNG SỐ 13E	13,0	76,6	5a-5a	3,0	3,0	3,5	0,0	3,5	995,8
40	ĐƯỜNG SỐ 14	15,6	173,3	5e-5e	6,0	3,0	3,3	0,0	3,3	2.703,5
41	ĐƯỜNG SỐ 14A	12,6	108,3	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.364,6
42	ĐƯỜNG SỐ 14B	12,6	108,3	5-5	3,0	3,0	3,3	0,0	3,3	1.364,6
43	ĐƯỜNG SỐ 15	15,0	549,1	10-10	4,0	4,0	3,5	0,0	3,5	8.236,5
44	ĐƯỜNG SỐ 15A	15,0	233,8	10-10	4,0	4,0	3,5	0,0	3,5	3.507,0
45	ĐƯỜNG SỐ 15B	12,0	181,3	5d-5d	3,0	3,0	3,0	0,0	3,0	2.175,6
46	ĐƯỜNG SỐ 16	14,5	119,0	9-9	4,0	4,0	3,25	0,0	3,25	1.725,5
47	ĐƯỜNG SỐ 17	14,0	119,0	11-11	4,0	4,0	3,0	0,0	3,0	1.666,0
48	ĐƯỜNG SỐ 18	14,0	106,5	11-11	4,0	4,0	3,0	0,0	3,0	1.491,0
49	ĐƯỜNG SỐ 19	15,0	233,2	10-10	4,0	4,0	3,5	0,0	3,5	3.498,0
50	ĐƯỜNG SỐ 20	19,0	247,3	8-8	5,0	5,0	4,5	0,0	4,5	4.698,7
TỔNG			18.341,6							355.957,7
Diện tích giao thông chồng lấn tại các ngã giao										31.792,1
DIỆN TÍCH GIAO THÔNG TOÀN KHU										387.749,8

V.2.4. Các yếu tố kỹ thuật:

CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT CHÍNH

- Diện tích khu đất là :	1.075.788,9	m ²
- Diện tích giao thông là :	387.749,8	m ²
- Tỷ lệ đất giao thông:	36,0	%
- Tổng chiều dài mạng lưới đường giao thông:	18.341,6	m
- Mật độ mạng lưới đường:	17,0	km/km ²

+ Nút giao thông: Các nút giao thông giao cắt ngang cùng mức với các bán kính bó vỉa tùy theo vị trí giao lộ.

+ Các yếu tố kỹ thuật khác: các tuyến đường được nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới với kết cấu bê tông nhựa.

V.2 Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt

V.3.1. Cơ sở thiết kế:

Quy hoạch Cao độ nền - Thoát nước mặt Khu dân cư dựa trên các tài liệu sau:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng: QCVN01: 2021/BXD;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN07: 2016/BXD;
- TCXDVN 7957:2008 Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình– Tiêu chuẩn thiết kế;

- Bản đồ hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông tỷ lệ 1/500...

V.3.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

- Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền. Xác định hướng dốc chính theo địa hình tự nhiên, tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng.
- Cao độ thiết kế bám sát địa hình hiện trạng, khu vực thiết kế tương đối thấp và bằng phẳng, thiết kế phải đảm bảo thoát nước mặt nhanh chóng, tránh ngập úng.
- Thống nhất cao độ xây dựng, hướng dốc và thoát nước mặt so với mặt nền toàn khu vực.
- Tạo mặt nền thuận lợi cho xây dựng và đảm bảo thoát nước mặt thuận lợi, không gây ngập úng cục bộ và tuân thủ kiến trúc cảnh quan của toàn khu.

V.3.3. Hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt:

- Địa hình khu vực quy hoạch tương đối bằng phẳng;
- Hệ thống thoát nước chủ yếu là thoát nước theo địa hình tự nhiên.

V.3.4. Giải pháp quy hoạch điều chỉnh chiều cao:

- Khu vực quy hoạch được san nền dựa trên các tài liệu khảo sát địa hình và chế độ thủy văn, đồng thời cũng phải tuân thủ Quy hoạch chung thành phố Châu Đốc: chọn cao độ khống chế $H \geq +5,0m$.
- Cân bằng khối lượng đào đắp của khu vực quy hoạch, sử dụng đất đào được để đắp vào các vùng trũng, có cao độ thấp để tiết kiệm kinh phí, giảm khối lượng đất cần bổ sung được vận chuyển từ nơi khác.

V.3.5. Giải pháp quy hoạch thoát nước mưa:

- Sử dụng chủ yếu hệ thống công ngầm để tổ chức thoát nước mưa.
- Toàn bộ nước mưa trong khu vực được thu gom bằng hệ thống công bám theo các tuyến đường giao thông, sau đó dẫn về cửa xả thoát nước phía Tây Nam.
- Hệ thống công bao gồm công tròn D400mm – D1000mm

- Nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh và độ sâu chôn cống tối thiểu là 0,70m tính từ mặt đất đến đỉnh cống đối với cống dưới lòng đường, và 0,5m đối với cống dưới vỉa hè.

- Tính toán lưu lượng nước mưa thoát theo phương pháp cường độ mưa giới hạn với hệ số dòng chảy được tính theo phương pháp trung bình.

- Chu kỳ tràn cống chọn $T = 5$ năm đối với cống cấp 1

- $T = 2$ năm đối với cống cấp 2; cấp 3.

V.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

V.4.1. Cơ sở thiết kế

Tiêu chuẩn áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia - Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN07: 2016/BXD;
- QCVN 08:2015/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Công trình ngầm đô thị;
- TCXDVN 33:2006 Cấp nước – Mạng lưới đường ống và công trình;
- QCVN 06:2020/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

V.4.2. Mục tiêu cấp nước

Đảm bảo cấp nước an toàn và liên tục để phục vụ cho tất cả các nhu cầu sử dụng nước trong toàn bộ khu vực quy hoạch với các yêu cầu đáp ứng đủ lưu lượng, áp lực và đạt tiêu chuẩn vệ sinh cho phép.

V.4.3. Đối tượng và phạm vi cấp nước

Cấp cho 100% các công trình công cộng và các đối tượng dân cư trong khu quy hoạch.

V.4.4. Tiêu chuẩn cấp nước và nhu cầu dùng nước tính toán

Chỉ tiêu và tỷ lệ được cấp nước như sau:

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 200 lít/người.ngày.
- Nước phục vụ công trình công cộng, trung tâm thương mại dịch vụ: 2lít/ m²sàn.
- Nước tưới cây, thảm cỏ,...: 3lít/ m².
- Nước dự phòng, thất thoát: 15% Qchung.
- Nước phòng cháy chữa cháy tính toán: 15 lít/s x 3 giờ x 2 đám cháy.
- Hệ số dùng nước không điều hòa ngày của khu dân cư: Kngày = 1,2.
- Tỷ lệ dân được cấp: 100%.

STT	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/đvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP (m ³ /ngđ)
A		CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	257.813,7	1.123.478,5			
I		Công trình hành chính	38.462,3	76.924,6			
	Q19	Khối cơ quan, ban, ngành Thành phố Châu Đốc Theo quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND Thành phố Châu Đốc	22.220,0	44.440,0		2	88,88
	Q20	Công trình hành chính Thành phố	7.966,6	15.933,2		2	31,87
	N1	Trụ sở Hải Quan Châu Đốc	8.275,7	16.551,4		2	33,10
II	B5	Trạm y tế	1.990,4	2.388,5		2	4,78
III		Công trình giáo dục	28.832,8	43.388,9			
	B6	Công trình giáo dục	7.239,3	11.582,9		2	23,17
	F10	Công trình giáo dục	6.858,9	8.230,7		2	16,46

STT	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/dvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP (m ³ /ngđ)
	O4	Công trình giáo dục	14.734,6	23.575,4		2	47,15
IV		Công trình thương mại dịch vụ	188.528,2	1.000.776,5			
IV.1		TMDV trong phạm vi điều chỉnh QH	60.267,4	411.482,3			
1	DV1-1	Công trình thương mại dịch vụ	3.993,3	26.954,8		2	53,91
2	DV1-2	Công trình thương mại dịch vụ	2.276,7	16.392,2		2	32,78
3	DV1-3	Công trình thương mại dịch vụ	3.344,6	23.479,1		2	46,96
4	DV1-4	Công trình thương mại dịch vụ	3.260,5	22.888,7		2	45,78
5	DV1-5	Công trình thương mại dịch vụ	5.006,7	30.641,0		2	61,28
6	DV2-1	Công trình thương mại dịch vụ	1.455,5	10.479,6		2	20,96
7	DV2-2	Công trình thương mại dịch vụ	1.233,0	8.877,6		2	17,76
8	DV2-3	Công trình thương mại dịch vụ	1.140,3	8.210,2		2	16,42
9	DV3-1	Công trình thương mại dịch vụ	1.624,9	11.699,3		2	23,40
10	DV3-2	Công trình thương mại dịch vụ	928,7	6.686,6		2	13,37
11	DV4-1	Công trình thương mại dịch vụ	3.878,3	26.527,6		2	53,06
12	DV4-2	Công trình thương mại dịch vụ	4.442,4	29.186,6		2	58,37
13	DV5-1	Công trình thương mại dịch vụ	4.171,9	27.784,9		2	55,57
14	DV5-2	Công trình thương mại dịch vụ	4.002,0	27.013,5		2	54,03
15	DV6-1	Công trình thương mại dịch vụ	2.282,3	16.432,6		2	32,87
16	DV6-2	Công trình thương mại dịch vụ	3.101,9	22.054,5		2	44,11
17	DV7-1	Công trình thương mại dịch vụ	2.660,2	19.153,4		2	38,31
18	DV7-2	Công trình thương mại dịch vụ	3.065,0	21.792,2		2	43,58
19	DV8	Công trình thương mại dịch vụ	2.022,2	14.559,8		2	29,12
20	DV9	Công trình thương mại dịch vụ	5.299,2	32.908,0		2	65,82
21	DV10	Công trình thương mại dịch vụ	1.077,8	7.760,2		2	15,52
IV.2		TMDV ngoài phạm vi điều chỉnh QH	128.260,8	589.294,2			
	A11	Thương mại dịch vụ	1.124,0	4.496,0		2	8,99
	A12	Trạm xăng	1.719,5	1.375,6		2	2,75
	A13	Thương mại dịch vụ	268,2	1.072,8		2	2,15
	B4	Thương mại dịch vụ	268,2	1.072,8		2	2,15
	C2	Thương mại dịch vụ	10.527,8	66.325,1		2	132,65
	C4	Thương mại dịch vụ	521,0	2.084,0		2	4,17
	D1	Thương mại dịch vụ	4.831,1	30.435,9		2	60,87
	D2	Hội nghị tiệc cưới	19.697,5	78.790,0		2	157,58
	E4	Thương mại dịch vụ	1.069,4	4.277,6		2	8,56
	E5	Thương mại dịch vụ	707,6	2.830,4		2	5,66
	H1	Siêu thị Mini	1.897,6	7.590,4		2	15,18
	I1	Thương mại dịch vụ	31.839,0	200.585,7		2	401,17
	I4	Thương mại dịch vụ	5.700,0	22.800,0		2	45,60
	L1	Thương mại dịch vụ	2.874,0	11.496,0		2	22,99
	J1	Chợ đầu mối Châu Đốc	26.221,2	91.774,2		2	183,55
	J2	Thương mại dịch vụ	826,9	2.894,2		2	5,79
	J3	Thương mại dịch vụ	2.270,7	7.947,5		2	15,89
	J4	Thương mại dịch vụ	349,6	1.223,6		2	2,45
	J5	Nhà xe Hùng Cường	12.549,6	43.923,6		2	87,85
	F1	Thương mại dịch vụ	1.218,9	4.875,6		2	9,75
	F9	Trạm xăng	1.779,0	1.423,2		2	2,85
B		CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	396.709,9	1.681.014,7	13.752		
B1		TRONG PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH QH	220.882,3	919.183,8	7.684,0		
I		Nhà liền kề	184.222,7	798.341,7	6.172,0		
	LK1-1	Nhà liền kề	1.999,4	8.997,3	76	200	15,20
	LK1-2	Nhà liền kề	1.516,0	6.822,0	52	200	10,40
	LK1-3	Nhà liền kề	1.246,0	5.544,7	48	200	9,60
	LK1-4	Nhà liền kề	1.246,0	5.544,7	48	200	9,60
	LK1-5	Nhà liền kề	2.492,0	11.089,4	96	200	19,20
	LK1-6	Nhà liền kề	2.492,0	11.089,4	96	200	19,20
	LK2-1	Nhà liền kề	1.958,0	8.811,0	64	200	12,80

STT	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/dvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP (m ³ /ngđ)
	LK2-2	Nhà liên kề	2.168,0	9.322,4	72	200	14,40
	LK2-3	Nhà liên kề	1.958,0	8.419,4	64	200	12,80
	LK2-4	Nhà liên kề	1.140,0	4.560,0	28	200	5,60
	LK2-5	Nhà liên kề	1.800,0	7.200,0	48	200	9,60
	LK2-6	Nhà liên kề	1.132,0	4.528,0	28	200	5,60
	LK3-1	Nhà liên kề	1.376,8	5.920,2	44	200	8,80
	LK3-2	Nhà liên kề	1.223,2	5.259,8	40	200	8,00
	LK3-3	Nhà liên kề	960,0	3.840,0	24	200	4,80
	LK3-4	Nhà liên kề	1.388,5	5.554,0	36	200	7,20
	LK3-5	Nhà liên kề	1.800,0	7.200,0	48	200	9,60
	LK3-6	Nhà liên kề	1.243,5	4.974,0	32	200	6,40
	LK3-7	Nhà liên kề	1.994,2	8.674,8	60	200	12,00
	LK3-8	Nhà liên kề	2.618,2	11.389,2	88	200	17,60
	LK3-9	Nhà liên kề	2.146,0	9.335,1	64	200	12,80
	LK4-1	Nhà liên kề	1.368,0	6.087,6	56	200	11,20
	LK4-2	Nhà liên kề	1.580,0	7.505,0	56	200	11,20
	LK5-1	Nhà liên kề	2.958,0	12.571,5	96	200	19,20
	LK5-2	Nhà liên kề	1.267,0	5.384,8	40	200	8,00
	LK5-3	Nhà liên kề	2.365,2	10.052,1	72	200	14,40
	LK5-4	Nhà liên kề	1.195,0	5.258,0	48	200	9,60
	LK5-5	Nhà liên kề	1.195,0	5.258,0	48	200	9,60
	LK5-6	Nhà liên kề	1.195,0	5.258,0	48	200	9,60
	LK5-7	Nhà liên kề	1.195,0	5.258,0	48	200	9,60
	LK5-8	Nhà liên kề	1.462,4	6.434,6	48	200	9,60
	LK5-9	Nhà liên kề	2.164,8	9.525,1	80	200	16,00
	LK5-10	Nhà liên kề	2.052,0	9.028,8	72	200	14,40
	LK5-11	Nhà liên kề	2.104,0	9.468,0	80	200	16,00
	LK5-12	Nhà liên kề	790,5	3.359,6	20	200	4,00
	LK5-13	Nhà liên kề	732,0	3.111,0	24	200	4,80
	LK5-14	Nhà liên kề	756,4	3.214,7	24	200	4,80
	LK5-15	Nhà liên kề	300,1	1.200,4	8	200	1,60
	LK6-1	Nhà liên kề	2.382,9	10.365,6	80	200	16,00
	LK6-2	Nhà liên kề	2.121,8	9.229,8	72	200	14,40
	LK6-3	Nhà liên kề	2.558,4	11.129,0	88	200	17,60
	LK6-4	Nhà liên kề	2.100,0	9.135,0	64	200	12,80
	LK6-5	Nhà liên kề	1.945,0	8.655,3	64	200	12,80
	LK6-6	Nhà liên kề	1.947,8	8.667,7	72	200	14,40
	LK6-7	Nhà liên kề	1.732,0	7.534,2	56	200	11,20
	LK6-8	Nhà liên kề	1.656,0	7.203,6	56	200	11,20
	LK6-9	Nhà liên kề	1.656,0	7.203,6	56	200	11,20
	LK6-10	Nhà liên kề	2.300,0	10.005,0	80	200	16,00
	LK6-11	Nhà liên kề	1.936,0	8.518,4	64	200	12,80
	LK6-12	Nhà liên kề	1.320,0	5.808,0	48	200	9,60
	LK6-13	Nhà liên kề	1.320,0	5.808,0	48	200	9,60
	LK6-14	Nhà liên kề	1.656,0	7.286,4	56	200	11,20
	LK6-15	Nhà liên kề	1.542,4	6.863,7	64	200	12,80
	LK6-16	Nhà liên kề	1.330,0	5.918,5	56	200	11,20
	LK7-1	Nhà liên kề	1.748,0	7.603,8	56	200	11,20
	LK7-2	Nhà liên kề	1.380,0	6.003,0	48	200	9,60
	LK7-3	Nhà liên kề	1.380,0	6.003,0	48	200	9,60
	LK7-4	Nhà liên kề	1.732,0	7.534,2	56	200	11,20
	LK7-5	Nhà liên kề	1.622,7	7.139,9	56	200	11,20
	LK7-6	Nhà liên kề	1.505,0	6.622,0	56	200	11,20
	LK7-7	Nhà liên kề	1.778,0	7.734,3	56	200	11,20
	LK7-8	Nhà liên kề	1.380,0	6.003,0	48	200	9,60
	LK7-9	Nhà liên kề	1.380,0	6.003,0	48	200	9,60

STT	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/dvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP (m ³ /ngđ)
	LK7-10	Nhà liền kề	1.732,0	7.534,2	56	200	11,20
	LK7-11	Nhà liền kề	2.495,6	10.855,9	80	200	16,00
	LK7-12	Nhà liền kề	2.744,0	11.936,4	88	200	17,60
	LK7-13	Nhà liền kề	3.398,3	13.593,2	80	200	16,00
	LK8-1	Nhà liền kề	1.139,7	5.071,7	44	200	8,80
	LK8-2	Nhà liền kề	1.307,5	5.687,6	44	200	8,80
	LK8-3	Nhà liền kề	3.454,9	13.646,9	80	200	16,00
	LK8-4	Nhà liền kề	2.192,0	9.535,2	72	200	14,40
	LK9-1	Nhà liền kề	581,7	2.588,6	20	200	4,00
	LK9-2a	Nhà liền kề	476,2	2.119,1	20	200	4,00
	LK9-2b	Nhà liền kề	380,0	1.691,0	16	200	3,20
	LK9-3	Nhà liền kề	2.204,0	9.807,8	88	200	17,60
	LK9-4	Nhà liền kề	1.140,0	5.073,0	48	200	9,60
	LK9-5	Nhà liền kề	1.428,0	6.354,6	56	200	11,20
	LK9-6	Nhà liền kề	2.264,0	10.188,0	88	200	17,60
	LK9-7	Nhà liền kề	1.286,0	5.722,7	40	200	8,00
	LK9-8	Nhà liền kề	1.704,6	7.585,5	64	200	12,80
	LK9-9	Nhà liền kề	2.436,0	10.840,2	88	200	17,60
	LK9-10	Nhà liền kề	1.596,0	7.102,2	56	200	11,20
	LK9-11	Nhà liền kề	1.536,0	6.835,2	56	200	11,20
	LK9-12	Nhà liền kề	2.336,0	10.395,2	80	200	16,00
	LK9-13	Nhà liền kề	800,0	3.600,0	28	200	5,60
	LK9-14	Nhà liền kề	800,0	3.600,0	32	200	6,40
	LK9-15	Nhà liền kề	922,0	4.149,0	32	200	6,40
	LK9-16	Nhà liền kề	1.419,3	6.103,0	40	200	8,00
	LK9-17	Nhà liền kề	2.092,8	8.999,0	72	200	14,40
	LK9-18	Nhà liền kề	2.685,4	11.547,2	88	200	17,60
	LK9-19	Nhà liền kề	1.898,3	8.162,7	64	200	12,80
	LK9-20	Nhà liền kề	1.852,0	7.963,6	64	200	12,80
	LK9-21	Nhà liền kề	2.530,5	10.881,2	80	200	16,00
	LK9-22	Nhà liền kề	1.741,1	7.486,7	56	200	11,20
	LK9-23	Nhà liền kề	1.741,1	7.486,7	56	200	11,20
	LK9-24	Nhà liền kề	2.494,8	10.852,4	88	200	17,60
	LK10	Nhà liền kề	934,0	4.156,3	32	200	6,40
	LK11-1	Nhà liền kề	2.884,0	12.257,0	88	200	17,60
	LK11-2	Nhà liền kề	3.000,0	12.750,0	96	200	19,20
	LK11-3	Nhà liền kề	2.500,0	10.625,0	80	200	16,00
	LK11-4	Nhà liền kề	1.809,0	7.688,3	56	200	11,20
	LK11-5	Nhà liền kề	668,0	2.939,2	24	200	4,80
	LK11-6	Nhà liền kề	599,6	2.638,2	20	200	4,00
	LK11-7	Nhà liền kề	1.229,0	5.284,7	48	200	9,60
	LK11-8	Nhà liền kề	1.229,0	5.284,7	48	200	9,60
	LK11-9	Nhà liền kề	1.267,2	5.575,7	40	200	8,00
	LK11-10	Nhà liền kề	736,3	3.239,7	28	200	5,60
	LK11-11	Nhà liền kề	1.420,0	5.751,0	36	200	7,20
	LK11-12	Nhà liền kề	962,5	3.946,3	28	200	5,60
	LK11-13	Nhà liền kề	1.072,1	4.502,8	32	200	6,40
	LK11-14	Nhà liền kề	1.114,0	4.678,8	32	200	6,40
II		Biệt thự	18.479,4	52.666,3	184,0		
	BT1	Biệt thự	9.239,7	26.333,1	92	200	18,40
	BT2	Biệt thự	9.239,7	26.333,1	92	200	18,40
III		Nhà ở hỗn hợp cao tầng	18.180,2	68.175,8	1.328		
	OHH1	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.284,0	8.565,0	168	200	33,60
	OHH2	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.984,7	7.442,6	144	200	28,80
	OHH3	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.948,1	7.305,4	144	200	28,80
	OHH4	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.076,6	7.787,3	152	200	30,40

STT	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/dvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC CẤP (m ³ /ngđ)
	OHH5	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.938,7	7.270,1	140	200	28,00
	OHH6	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.938,7	7.270,1	140	200	28,00
	OHH7	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.076,6	7.787,3	152	200	30,40
	OHH8	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.948,1	7.305,4	144	200	28,80
	OHH9	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.984,7	7.442,6	144	200	28,80
B2		NGOÀI PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH QH	175.827,6	761.831,0	6.068		
I		Nhà liền kề	149.710,6	673.697,7	5.056,0		
	A1	Nhà liền kề	2.052,0	9.234,0	72	200	14,40
	A2	Nhà liền kề	1.368,0	6.156,0	48	200	9,60
	A3	Nhà liền kề	1.246,0	5.607,0	44	200	8,80
	A4	Nhà liền kề	1.246,0	5.607,0	44	200	8,80
	A5	Nhà liền kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60
	A6	Nhà liền kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60
	A7	Nhà liền kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60
	A8	Nhà liền kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60
	A9	Nhà liền kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60
	A10	Nhà liền kề	2.043,9	9.197,6	72	200	14,40
	B1	Nhà liền kề	2.720,0	12.240,0	96	200	19,20
	B2	Nhà liền kề	4.710,4	21.196,8	168	200	33,60
	B3	Nhà liền kề	2.910,4	13.096,8	104	200	20,80
	B7	Nhà liền kề	896,0	4.032,0	32	200	6,40
	C1	Nhà liền kề	2.062,0	9.279,0	60	200	12,00
	C5	Nhà liền kề	203,5	915,8	4	200	0,80
	C6	Nhà liền kề	201,8	908,1	4	200	0,80
	C8	Nhà liền kề	276,0	1.242,0	8	200	1,60
	E1	Nhà liền kề	520,0	2.340,0	16	200	3,20
	E3	Nhà liền kề	3.430,2	15.435,9	112	200	22,40
	E6	Nhà liền kề	255,2	1.148,4	8	200	1,60
	G1	Nhà liền kề	203,5	915,8	4	200	0,80
	G2	Nhà liền kề	201,6	907,2	4	200	0,80
	I2	Nhà liền kề	5.304,0	23.868,0	148	200	29,60
	I3	Nhà liền kề	1.992,2	8.964,9	68	200	13,60
	I5	Nhà liền kề	1.992,0	8.964,0	68	200	13,60
	I6	Nhà liền kề	4.384,0	19.728,0	140	200	28,00
	L2	Nhà liền kề	1.451,3	6.530,9	40	200	8,00
	L3	Nhà liền kề	4.282,6	19.271,7	120	200	24,00
	M1	Nhà liền kề	387,7	1.744,7	16	200	3,20
	M2	Nhà liền kề	193,8	872,1	8	200	1,60
	M3	Nhà liền kề	228,0	1.026,0	8	200	1,60
	O1	Nhà liền kề	2.925,9	13.166,6	120	200	24,00
	O2	Nhà liền kề	4.268,0	19.206,0	160	200	32,00
	O3	Nhà liền kề	4.706,6	21.179,7	160	200	32,00
	Q1	Nhà liền kề	3.286,0	14.787,0	96	200	19,20
	Q2	Nhà liền kề	2.435,5	10.959,8	72	200	14,40
	Q3	Nhà liền kề	2.240,0	10.080,0	120	200	24,00
	Q4	Nhà liền kề	1.459,0	6.565,5	60	200	12,00
	Q5	Nhà liền kề	2.720,0	12.240,0	152	200	30,40
	Q6	Nhà liền kề	1.774,0	7.983,0	72	200	14,40
	Q7	Nhà liền kề	1.744,0	7.848,0	96	200	19,20
	Q8	Nhà liền kề	1.133,5	5.100,8	48	200	9,60
	Q9	Nhà liền kề	9.071,0	40.819,5	216	200	43,20
	Q10	Nhà liền kề	1.963,0	8.833,5	68	200	13,60
	Q11	Nhà liền kề	2.387,5	10.743,8	76	200	15,20
	Q12	Nhà liền kề	2.904,5	13.070,3	92	200	18,40
	Q13	Nhà liền kề	4.016,0	18.072,0	144	200	28,80
	Q14	Nhà liền kề	4.016,0	18.072,0	144	200	28,80

STT	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SẢN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/đvt)	LIU LƯỢNG NƯỚC CẤP (m ³ /ngđ)
	Q15	Nhà liên kê	5.068,0	22.806,0	160	200	32,00
	Q16	Nhà liên kê	4.762,0	21.429,0	160	200	32,00
	Q17	Nhà liên kê	4.880,1	21.960,5	152	200	30,40
	Q18	Nhà liên kê	325,3	1.463,9	4	200	0,80
	F2	Nhà liên kê	3.420,0	15.390,0	120	200	24,00
	F3	Nhà liên kê	2.129,0	9.580,5	72	200	14,40
	F4	Nhà liên kê	2.992,0	13.464,0	88	200	17,60
	F5	Nhà liên kê	3.211,4	14.451,3	104	200	20,80
	F6	Nhà liên kê	3.026,0	13.617,0	104	200	20,80
	F7	Nhà liên kê	2.948,2	13.266,9	104	200	20,80
	F8	Nhà liên kê	4.676,0	21.042,0	136	200	27,20
II		Biệt thự	7.991,3	11.987,0	60,0		
	C3	Biệt thự	6.966,1	10.449,2	48	200	9,60
	C7	Biệt thự	378,0	567,0	4	200	0,80
	E2	Biệt thự song lập	647,2	970,8	8	200	1,60
III		Khu tái định cư và ở hiện hữu	18.125,7	76.146,3	952,0		
1	TĐC	Đất ở định cư đã thực hiện theo QHCT Khu Tái định cư cấp bến xe mới Châu Đốc	10.659,0	53.295,0	712		
	TĐC1	Nhà ở tái định cư	6.222,0	31.110,0	416	200	83,20
	TĐC2	Nhà ở tái định cư	3.003,0	15.015,0	224	200	44,80
	TĐC3	Nhà ở tái định cư	1.434,0	7.170,0	72	200	14,40
2	TĐC4	Nhà ở tái định cư còn lại theo QHCT 2016 đã phê duyệt	1.170,1	5.850,5			
3	J6	Nhà ở hiện hữu	6.296,6	17.000,8	240	200	48,00
C		CÔNG VIÊN CÂY XANH	22.127,8	1.106,4			
I		CV cây xanh ngoài phạm vi điều chỉnh QH	12.336,2	616,8			
	CX1	Công viên cây xanh	11.479,7	574,0		3	34,44
	CX4	Công viên cây xanh	856,5	42,8		3	2,57
II		CV cây xanh trong phạm vi điều chỉnh QH	9.791,6	489,6			
	CX2	Công viên cây xanh	5.327,9	266,4		3	15,98
	CX3	Công viên cây xanh	139,7	7,0		3	0,42
	CX5	Công viên cây xanh	2.391,5	119,6		3	7,17
	CX6	Công viên cây xanh	1.932,5	96,6		3	5,80
D	Q18	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	752,3	601,8		2	1,20
E	J5	BÃI XE	12.549,60			0,4	5,02
F		ĐẤT GIAO THÔNG	380.463,30			0,4	152,19
DỰ PHÒNG, RÒ RỈ			15% Qtb				783,32
NƯỚC PCCC			15 (l/s/1 đám cháy) với 2 đám cháy xảy ra đồng thời trong 3 giờ liền				324,00
TỔNG							7530,6

Tổng nhu cầu dùng nước: khoảng **7.600m³/ngđ**.

V.4.5. Mạng lưới cấp nước

a. Nguồn cấp nước

Nước cấp được cung cấp từ nhà máy nước thành phố thông qua tuyến ống cấp nước trên Quốc lộ 91 và đường phía Tây khu Quy hoạch.

b. Giải pháp cấp nước

V.4.6. Thiết kế đường ống

– Mạng lưới ống bố trí mạng lưới vòng kết hợp cụt, cấp nước sinh hoạt và cứu hỏa, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho việc cấp nước.

- Độ sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m tính đến đỉnh ống so với cao độ hoàn thiện.
- Ống cấp nước dùng ống HDPE đường kính D63-D225.
- Lưu lượng nước chữa cháy $Q_{cc} = 15l/s$ cho một đám cháy cố định trong 03 giờ, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy. Áp lực tự do trong mạng lưới cấp nước chữa cháy phải đảm bảo $\geq 10m$.
- Trên mạng lưới cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa D100mm. Trụ cứu hỏa bố trí trên vỉa hè dọc theo đường giao thông, cách mép ngoài của lòng đường không quá 2,5m; khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $\leq 150m$.

V.4.7. Giải pháp kỹ thuật: Việc cấp nước cho các khu dân cư đòi hỏi ngày càng cao về cả chất lượng, độ bền và tính kinh tế. Đồng thời, phải tuân thủ theo quy định của các ngành liên quan: Phòng cháy chữa cháy, Vệ sinh môi trường,... Vì vậy đường ống lắp đặt phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Tại điểm đầu nối giữa đường ống cấp nước đến với mạng lưới ống phân phối của khu dân cư sẽ lắp đặt van không chế và thiết bị điều chỉnh lưu lượng giữa đường ống cấp nước chuyên tải với các nhánh trong khu dân cư.
- Tại các vị trí có 02 tuyến ống trở lên nối với nhau phải bố trí các van khóa để có thể cách ly khi cần thiết.
- Tại các điểm cao nhất trên tuyến ống phải bố trí van xả khí và các điểm thấp nhất phải bố trí van xả cặn.
- Những nơi ống đi qua đường phải lắp đặt ống lồng bên ngoài (ống kim loại) và đệm cát trên lưng cũng như dưới đáy ống.
- Ống phải đặt với độ sâu chôn ống tối thiểu theo quy định để có thể hạn chế chấn động từ trên mặt đất truyền xuống. Khoảng cách ống đến chân các công trình ngầm (đường điện, cống thoát nước) phải đảm bảo khoảng cách an toàn.
- Theo QCVN 06:2021/BXD, lưu lượng cấp nước chữa cháy là 15 l/s, với 2 đám cháy xảy ra đồng thời, Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các trụ cứu hỏa tại ngã ba ngã tư hoặc tại những nơi tập trung đông dân với khoảng cách 150m/trụ, Ngoài ra khi xảy ra sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt tại kênh rạch, sông gần nhất.

V.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

V.4.1. Cơ sở thiết kế

Quy hoạch hệ thống thoát nước thải dựa trên các tài liệu sau:

- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia - Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật: QCVN07: 2016/BXD;
- Quy chuẩn - Tiêu chuẩn ngành:
 - + Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình _ TCXD 7957: 2008;
 - + Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam về nước thải sinh hoạt_QCVN 14 - 2008.
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 38/2015/NĐ-TTg ngày 24/04/2015 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông tỷ lệ 1/500...
- Các văn bản quy trình, quy phạm hiện hành của ngành cấp thoát nước và các quy định khác của Nhà nước liên quan đến công tác khảo sát, thiết kế và xây dựng hệ thống cấp thoát nước.

V.4.2. Mục tiêu và nguyên tắc quy hoạch

- Thu gom nước thải sinh hoạt và nước thải từ các hoạt động trong khu quy hoạch đưa về đường ống thoát nước về trạm xử lý. Thu gom rác mỗi ngày đảm bảo vệ sinh môi trường trong khu vực.
- Nước thải phân tiêu trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung phải qua xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn trong từng công trình.

V.4.3. Chỉ tiêu thoát nước thải:

- Thu gom nước thải sinh hoạt phải đạt 100% lưu lượng nước cấp cho sinh hoạt.
- Chỉ tiêu thải chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người.ngđ.

ST T	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỔNG DIỆN TÍCH SẢN XD (m2)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/đvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI (m3/ngđ)	CHỈ TIÊU CTR (kg/đvt)	KHỐI LƯỢNG CTR (tấn/ngđ)
A		CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	257.813,7	1.123.478,5					
I		Công trình hành chính	38.462,3	76.924,6					
	Q19	Khối cơ quan, ban , ngành Thành phố Châu Đốc Theo quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND Thành phố Châu Đốc	22.220,0	44.440,0		2	88,88	0,01	0,444

ST T	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/đvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI (m ³ /ngđ)	CHỈ TIÊU CTR (kg/đvt)	KHỐI LƯỢNG CTR (tấn/ngđ)
	Q20	Công trình hành chính Thành phố	7.966,6	15.933,2		2	31,87	0,01	0,159
	N1	Trụ sở Hải Quan Châu Đốc	8.275,7	16.551,4		2	33,10	0,01	0,166
II	B5	Trạm y tế	1.990,4	2.388,5		2	4,78	0,01	0,024
III		Công trình giáo dục	28.832,8	43.388,9					
	B6	Công trình giáo dục	7.239,3	11.582,9		2	23,17	0,01	0,116
	F10	Công trình giáo dục	6.858,9	8.230,7		2	16,46	0,01	0,082
	O4	Công trình giáo dục	14.734,6	23.575,4		2	47,15	0,01	0,236
IV		Công trình thương mại dịch vụ	188.528,2	1.000.776,5					
IV. 1		TMDV trong phạm vi điều chỉnh QH	60.267,4	411.482,3					
1	DV1-1	Công trình thương mại dịch vụ	3.993,3	26.954,8		2	53,91	0,01	0,270
2	DV1-2	Công trình thương mại dịch vụ	2.276,7	16.392,2		2	32,78	0,01	0,164
3	DV1-3	Công trình thương mại dịch vụ	3.344,6	23.479,1		2	46,96	0,01	0,235
4	DV1-4	Công trình thương mại dịch vụ	3.260,5	22.888,7		2	45,78	0,01	0,229
5	DV1-5	Công trình thương mại dịch vụ	5.006,7	30.641,0		2	61,28	0,01	0,306
6	DV2-1	Công trình thương mại dịch vụ	1.455,5	10.479,6		2	20,96	0,01	0,105
7	DV2-2	Công trình thương mại dịch vụ	1.233,0	8.877,6		2	17,76	0,01	0,089
8	DV2-3	Công trình thương mại dịch vụ	1.140,3	8.210,2		2	16,42	0,01	0,082
9	DV3-1	Công trình thương mại dịch vụ	1.624,9	11.699,3		2	23,40	0,01	0,117
10	DV3-2	Công trình thương mại dịch vụ	928,7	6.686,6		2	13,37	0,01	0,067
11	DV4-1	Công trình thương mại dịch vụ	3.878,3	26.527,6		2	53,06	0,01	0,265
12	DV4-2	Công trình thương mại dịch vụ	4.442,4	29.186,6		2	58,37	0,01	0,292
13	DV5-1	Công trình thương mại dịch vụ	4.171,9	27.784,9		2	55,57	0,01	0,278
14	DV5-2	Công trình thương mại dịch vụ	4.002,0	27.013,5		2	54,03	0,01	0,270
15	DV6-1	Công trình thương mại dịch vụ	2.282,3	16.432,6		2	32,87	0,01	0,164
16	DV6-2	Công trình thương mại dịch vụ	3.101,9	22.054,5		2	44,11	0,01	0,221
17	DV7-1	Công trình thương mại dịch vụ	2.660,2	19.153,4		2	38,31	0,01	0,192
18	DV7-2	Công trình thương mại dịch vụ	3.065,0	21.792,2		2	43,58	0,01	0,218
19	DV8	Công trình thương mại dịch vụ	2.022,2	14.559,8		2	29,12	0,01	0,146
20	DV9	Công trình thương mại dịch vụ	5.299,2	32.908,0		2	65,82	0,01	0,329
21	DV10	Công trình thương mại dịch vụ	1.077,8	7.760,2		2	15,52	0,01	0,078
IV. 2		TMDV ngoài phạm vi điều chỉnh QH	128.260,8	589.294,2					
	A11	Thương mại dịch vụ	1.124,0	4.496,0		2	8,99	0,01	0,045
	A12	Trạm xăng	1.719,5	1.375,6		2	2,75	0,01	0,014
	A13	Thương mại dịch vụ	268,2	1.072,8		2	2,15	0,01	0,011
	B4	Thương mại dịch vụ	268,2	1.072,8		2	2,15	0,01	0,011
	C2	Thương mại dịch vụ	10.527,8	66.325,1		2	132,65	0,01	0,663
	C4	Thương mại dịch vụ	521,0	2.084,0		2	4,17	0,01	0,021
	D1	Thương mại dịch vụ	4.831,1	30.435,9		2	60,87	0,01	0,304
	D2	Hội nghị tiệc cưới	19.697,5	78.790,0		2	157,58	0,01	0,788
	E4	Thương mại dịch vụ	1.069,4	4.277,6		2	8,56	0,01	0,043
	E5	Thương mại dịch vụ	707,6	2.830,4		2	5,66	0,01	0,028
	H1	Siêu thị Mini	1.897,6	7.590,4		2	15,18	0,01	0,076
	I1	Thương mại dịch vụ	31.839,0	200.585,7		2	401,17	0,01	2,006
	I4	Thương mại dịch vụ	5.700,0	22.800,0		2	45,60	0,01	0,228
	L1	Thương mại dịch vụ	2.874,0	11.496,0		2	22,99	0,01	0,115
	J1	Chợ đầu mối Châu Đốc	26.221,2	91.774,2		2	183,55	0,01	0,918
	J2	Thương mại dịch vụ	826,9	2.894,2		2	5,79	0,01	0,029
	J3	Thương mại dịch vụ	2.270,7	7.947,5		2	15,89	0,01	0,079
	J4	Thương mại dịch vụ	349,6	1.223,6		2	2,45	0,01	0,012
	J5	Nhà xe Hùng Cường	12.549,6	43.923,6		2	87,85	0,01	0,439
	F1	Thương mại dịch vụ	1.218,9	4.875,6		2	9,75	0,01	0,049
	F9	Trạm xăng	1.779,0	1.423,2		2	2,85	0,01	0,014
B		CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	396.709,9	1.681.014,7	13.752				
B1		TRONG PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH QH	220.882,3	919.183,8	7.684,0				
I		Nhà liền kề	184.222,7	798.341,7	6.172,0				
	LK1-1	Nhà liền kề	1.999,4	8.997,3	76	200	15,20	1,0	0,076
	LK1-2	Nhà liền kề	1.516,0	6.822,0	52	200	10,40	1,0	0,052
	LK1-3	Nhà liền kề	1.246,0	5.544,7	48	200	9,60	1,0	0,048

ST T	KH LỘ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/đvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI (m ³ /ngđ)	CHỈ TIÊU CTR (kg/đvt)	KHỐI LƯỢNG CTR (tấn/ngđ)
	LK1-4	Nhà liên kề	1.246,0	5.544,7	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK1-5	Nhà liên kề	2.492,0	11.089,4	96	200	19,20	1,0	0,096
	LK1-6	Nhà liên kề	2.492,0	11.089,4	96	200	19,20	1,0	0,096
	LK2-1	Nhà liên kề	1.958,0	8.811,0	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK2-2	Nhà liên kề	2.168,0	9.322,4	72	200	14,40	1,0	0,072
	LK2-3	Nhà liên kề	1.958,0	8.419,4	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK2-4	Nhà liên kề	1.140,0	4.560,0	28	200	5,60	1,0	0,028
	LK2-5	Nhà liên kề	1.800,0	7.200,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK2-6	Nhà liên kề	1.132,0	4.528,0	28	200	5,60	1,0	0,028
	LK3-1	Nhà liên kề	1.376,8	5.920,2	44	200	8,80	1,0	0,044
	LK3-2	Nhà liên kề	1.223,2	5.259,8	40	200	8,00	1,0	0,040
	LK3-3	Nhà liên kề	960,0	3.840,0	24	200	4,80	1,0	0,024
	LK3-4	Nhà liên kề	1.388,5	5.554,0	36	200	7,20	1,0	0,036
	LK3-5	Nhà liên kề	1.800,0	7.200,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK3-6	Nhà liên kề	1.243,5	4.974,0	32	200	6,40	1,0	0,032
	LK3-7	Nhà liên kề	1.994,2	8.674,8	60	200	12,00	1,0	0,060
	LK3-8	Nhà liên kề	2.618,2	11.389,2	88	200	17,60	1,0	0,088
	LK3-9	Nhà liên kề	2.146,0	9.335,1	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK4-1	Nhà liên kề	1.368,0	6.087,6	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK4-2	Nhà liên kề	1.580,0	7.505,0	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK5-1	Nhà liên kề	2.958,0	12.571,5	96	200	19,20	1,0	0,096
	LK5-2	Nhà liên kề	1.267,0	5.384,8	40	200	8,00	1,0	0,040
	LK5-3	Nhà liên kề	2.365,2	10.052,1	72	200	14,40	1,0	0,072
	LK5-4	Nhà liên kề	1.195,0	5.258,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK5-5	Nhà liên kề	1.195,0	5.258,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK5-6	Nhà liên kề	1.195,0	5.258,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK5-7	Nhà liên kề	1.195,0	5.258,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK5-8	Nhà liên kề	1.462,4	6.434,6	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK5-9	Nhà liên kề	2.164,8	9.525,1	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK5-10	Nhà liên kề	2.052,0	9.028,8	72	200	14,40	1,0	0,072
	LK5-11	Nhà liên kề	2.104,0	9.468,0	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK5-12	Nhà liên kề	790,5	3.359,6	20	200	4,00	1,0	0,020
	LK5-13	Nhà liên kề	732,0	3.111,0	24	200	4,80	1,0	0,024
	LK5-14	Nhà liên kề	756,4	3.214,7	24	200	4,80	1,0	0,024
	LK5-15	Nhà liên kề	300,1	1.200,4	8	200	1,60	1,0	0,008
	LK6-1	Nhà liên kề	2.382,9	10.365,6	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK6-2	Nhà liên kề	2.121,8	9.229,8	72	200	14,40	1,0	0,072
	LK6-3	Nhà liên kề	2.558,4	11.129,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	LK6-4	Nhà liên kề	2.100,0	9.135,0	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK6-5	Nhà liên kề	1.945,0	8.655,3	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK6-6	Nhà liên kề	1.947,8	8.667,7	72	200	14,40	1,0	0,072
	LK6-7	Nhà liên kề	1.732,0	7.534,2	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK6-8	Nhà liên kề	1.656,0	7.203,6	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK6-9	Nhà liên kề	1.656,0	7.203,6	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK6-10	Nhà liên kề	2.300,0	10.005,0	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK6-11	Nhà liên kề	1.936,0	8.518,4	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK6-12	Nhà liên kề	1.320,0	5.808,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK6-13	Nhà liên kề	1.320,0	5.808,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK6-14	Nhà liên kề	1.656,0	7.286,4	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK6-15	Nhà liên kề	1.542,4	6.863,7	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK6-16	Nhà liên kề	1.330,0	5.918,5	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK7-1	Nhà liên kề	1.748,0	7.603,8	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK7-2	Nhà liên kề	1.380,0	6.003,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK7-3	Nhà liên kề	1.380,0	6.003,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK7-4	Nhà liên kề	1.732,0	7.534,2	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK7-5	Nhà liên kề	1.622,7	7.139,9	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK7-6	Nhà liên kề	1.505,0	6.622,0	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK7-7	Nhà liên kề	1.778,0	7.734,3	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK7-8	Nhà liên kề	1.380,0	6.003,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK7-9	Nhà liên kề	1.380,0	6.003,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK7-10	Nhà liên kề	1.732,0	7.534,2	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK7-11	Nhà liên kề	2.495,6	10.855,9	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK7-12	Nhà liên kề	2.744,0	11.936,4	88	200	17,60	1,0	0,088

ST T	KH LỘ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/đvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI (m ³ /ngđ)	CHỈ TIÊU CTR (kg/đvt)	KHỐI LƯỢNG CTR (tấn/ngđ)
	LK7-13	Nhà liên kề	3.398,3	13.593,2	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK8-1	Nhà liên kề	1.139,7	5.071,7	44	200	8,80	1,0	0,044
	LK8-2	Nhà liên kề	1.307,5	5.687,6	44	200	8,80	1,0	0,044
	LK8-3	Nhà liên kề	3.454,9	13.646,9	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK8-4	Nhà liên kề	2.192,0	9.535,2	72	200	14,40	1,0	0,072
	LK9-1	Nhà liên kề	581,7	2.588,6	20	200	4,00	1,0	0,020
	LK9-2a	Nhà liên kề	476,2	2.119,1	20	200	4,00	1,0	0,020
	LK9-2b	Nhà liên kề	380,0	1.691,0	16	200	3,20	1,0	0,016
	LK9-3	Nhà liên kề	2.204,0	9.807,8	88	200	17,60	1,0	0,088
	LK9-4	Nhà liên kề	1.140,0	5.073,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK9-5	Nhà liên kề	1.428,0	6.354,6	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK9-6	Nhà liên kề	2.264,0	10.188,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	LK9-7	Nhà liên kề	1.286,0	5.722,7	40	200	8,00	1,0	0,040
	LK9-8	Nhà liên kề	1.704,6	7.585,5	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK9-9	Nhà liên kề	2.436,0	10.840,2	88	200	17,60	1,0	0,088
	LK9-10	Nhà liên kề	1.596,0	7.102,2	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK9-11	Nhà liên kề	1.536,0	6.835,2	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK9-12	Nhà liên kề	2.336,0	10.395,2	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK9-13	Nhà liên kề	800,0	3.600,0	28	200	5,60	1,0	0,028
	LK9-14	Nhà liên kề	800,0	3.600,0	32	200	6,40	1,0	0,032
	LK9-15	Nhà liên kề	922,0	4.149,0	32	200	6,40	1,0	0,032
	LK9-16	Nhà liên kề	1.419,3	6.103,0	40	200	8,00	1,0	0,040
	LK9-17	Nhà liên kề	2.092,8	8.999,0	72	200	14,40	1,0	0,072
	LK9-18	Nhà liên kề	2.685,4	11.547,2	88	200	17,60	1,0	0,088
	LK9-19	Nhà liên kề	1.898,3	8.162,7	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK9-20	Nhà liên kề	1.852,0	7.963,6	64	200	12,80	1,0	0,064
	LK9-21	Nhà liên kề	2.530,5	10.881,2	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK9-22	Nhà liên kề	1.741,1	7.486,7	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK9-23	Nhà liên kề	1.741,1	7.486,7	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK9-24	Nhà liên kề	2.494,8	10.852,4	88	200	17,60	1,0	0,088
	LK10	Nhà liên kề	934,0	4.156,3	32	200	6,40	1,0	0,032
	LK11-1	Nhà liên kề	2.884,0	12.257,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	LK11-2	Nhà liên kề	3.000,0	12.750,0	96	200	19,20	1,0	0,096
	LK11-3	Nhà liên kề	2.500,0	10.625,0	80	200	16,00	1,0	0,080
	LK11-4	Nhà liên kề	1.809,0	7.688,3	56	200	11,20	1,0	0,056
	LK11-5	Nhà liên kề	668,0	2.939,2	24	200	4,80	1,0	0,024
	LK11-6	Nhà liên kề	599,6	2.638,2	20	200	4,00	1,0	0,020
	LK11-7	Nhà liên kề	1.229,0	5.284,7	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK11-8	Nhà liên kề	1.229,0	5.284,7	48	200	9,60	1,0	0,048
	LK11-9	Nhà liên kề	1.267,2	5.575,7	40	200	8,00	1,0	0,040
	LK11-10	Nhà liên kề	736,3	3.239,7	28	200	5,60	1,0	0,028
	LK11-11	Nhà liên kề	1.420,0	5.751,0	36	200	7,20	1,0	0,036
	LK11-12	Nhà liên kề	962,5	3.946,3	28	200	5,60	1,0	0,028
	LK11-13	Nhà liên kề	1.072,1	4.502,8	32	200	6,40	1,0	0,032
	LK11-14	Nhà liên kề	1.114,0	4.678,8	32	200	6,40	1,0	0,032
II		Biệt thự	18.479,4	52.666,3	184,0				
	BT1	Biệt thự	9.239,7	26.333,1	92	200	18,40	1,0	0,092
	BT2	Biệt thự	9.239,7	26.333,1	92	200	18,40	1,0	0,092
III		Nhà ở hỗn hợp cao tầng	18.180,2	68.175,8	1.328				
	OHH1	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.284,0	8.565,0	168	200	33,60	1,0	0,168
	OHH2	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.984,7	7.442,6	144	200	28,80	1,0	0,144
	OHH3	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.948,1	7.305,4	144	200	28,80	1,0	0,144
	OHH4	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.076,6	7.787,3	152	200	30,40	1,0	0,152
	OHH5	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.938,7	7.270,1	140	200	28,00	1,0	0,140
	OHH6	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.938,7	7.270,1	140	200	28,00	1,0	0,140
	OHH7	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	2.076,6	7.787,3	152	200	30,40	1,0	0,152
	OHH8	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.948,1	7.305,4	144	200	28,80	1,0	0,144
	OHH9	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	1.984,7	7.442,6	144	200	28,80	1,0	0,144

ST T	KH LỘ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m2)	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XD (m2)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/đvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI (m3/ngđ)	CHỈ TIÊU CTR (kg/đvt)	KHỐI LƯỢNG CTR (tấn/ngđ)
B2		NGOÀI PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH QH	175.827,6	761.831,0	6.068				
I		Nhà liên kề	149.710,6	673.697,7	5.056,0				
	A1	Nhà liên kề	2.052,0	9.234,0	72	200	14,40	1,0	0,072
	A2	Nhà liên kề	1.368,0	6.156,0	48	200	9,60	1,0	0,048
	A3	Nhà liên kề	1.246,0	5.607,0	44	200	8,80	1,0	0,044
	A4	Nhà liên kề	1.246,0	5.607,0	44	200	8,80	1,0	0,044
	A5	Nhà liên kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	A6	Nhà liên kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	A7	Nhà liên kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	A8	Nhà liên kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	A9	Nhà liên kề	2.492,0	11.214,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	A10	Nhà liên kề	2.043,9	9.197,6	72	200	14,40	1,0	0,072
	B1	Nhà liên kề	2.720,0	12.240,0	96	200	19,20	1,0	0,096
	B2	Nhà liên kề	4.710,4	21.196,8	168	200	33,60	1,0	0,168
	B3	Nhà liên kề	2.910,4	13.096,8	104	200	20,80	1,0	0,104
	B7	Nhà liên kề	896,0	4.032,0	32	200	6,40	1,0	0,032
	C1	Nhà liên kề	2.062,0	9.279,0	60	200	12,00	1,0	0,060
	C5	Nhà liên kề	203,5	915,8	4	200	0,80	1,0	0,004
	C6	Nhà liên kề	201,8	908,1	4	200	0,80	1,0	0,004
	C8	Nhà liên kề	276,0	1.242,0	8	200	1,60	1,0	0,008
	E1	Nhà liên kề	520,0	2.340,0	16	200	3,20	1,0	0,016
	E3	Nhà liên kề	3.430,2	15.435,9	112	200	22,40	1,0	0,112
	E6	Nhà liên kề	255,2	1.148,4	8	200	1,60	1,0	0,008
	G1	Nhà liên kề	203,5	915,8	4	200	0,80	1,0	0,004
	G2	Nhà liên kề	201,6	907,2	4	200	0,80	1,0	0,004
	I2	Nhà liên kề	5.304,0	23.868,0	148	200	29,60	1,0	0,148
	I3	Nhà liên kề	1.992,2	8.964,9	68	200	13,60	1,0	0,068
	I5	Nhà liên kề	1.992,0	8.964,0	68	200	13,60	1,0	0,068
	I6	Nhà liên kề	4.384,0	19.728,0	140	200	28,00	1,0	0,140
	L2	Nhà liên kề	1.451,3	6.530,9	40	200	8,00	1,0	0,040
	L3	Nhà liên kề	4.282,6	19.271,7	120	200	24,00	1,0	0,120
	M1	Nhà liên kề	387,7	1.744,7	16	200	3,20	1,0	0,016
	M2	Nhà liên kề	193,8	872,1	8	200	1,60	1,0	0,008
	M3	Nhà liên kề	228,0	1.026,0	8	200	1,60	1,0	0,008
	O1	Nhà liên kề	2.925,9	13.166,6	120	200	24,00	1,0	0,120
	O2	Nhà liên kề	4.268,0	19.206,0	160	200	32,00	1,0	0,160
	O3	Nhà liên kề	4.706,6	21.179,7	160	200	32,00	1,0	0,160
	Q1	Nhà liên kề	3.286,0	14.787,0	96	200	19,20	1,0	0,096
	Q2	Nhà liên kề	2.435,5	10.959,8	72	200	14,40	1,0	0,072
	Q3	Nhà liên kề	2.240,0	10.080,0	120	200	24,00	1,0	0,120
	Q4	Nhà liên kề	1.459,0	6.565,5	60	200	12,00	1,0	0,060
	Q5	Nhà liên kề	2.720,0	12.240,0	152	200	30,40	1,0	0,152
	Q6	Nhà liên kề	1.774,0	7.983,0	72	200	14,40	1,0	0,072
	Q7	Nhà liên kề	1.744,0	7.848,0	96	200	19,20	1,0	0,096
	Q8	Nhà liên kề	1.133,5	5.100,8	48	200	9,60	1,0	0,048
	Q9	Nhà liên kề	9.071,0	40.819,5	216	200	43,20	1,0	0,216
	Q10	Nhà liên kề	1.963,0	8.833,5	68	200	13,60	1,0	0,068
	Q11	Nhà liên kề	2.387,5	10.743,8	76	200	15,20	1,0	0,076
	Q12	Nhà liên kề	2.904,5	13.070,3	92	200	18,40	1,0	0,092
	Q13	Nhà liên kề	4.016,0	18.072,0	144	200	28,80	1,0	0,144
	Q14	Nhà liên kề	4.016,0	18.072,0	144	200	28,80	1,0	0,144
	Q15	Nhà liên kề	5.068,0	22.806,0	160	200	32,00	1,0	0,160
	Q16	Nhà liên kề	4.762,0	21.429,0	160	200	32,00	1,0	0,160
	Q17	Nhà liên kề	4.880,1	21.960,5	152	200	30,40	1,0	0,152
	Q18	Nhà liên kề	325,3	1.463,9	4	200	0,80	1,0	0,004
	F2	Nhà liên kề	3.420,0	15.390,0	120	200	24,00	1,0	0,120
	F3	Nhà liên kề	2.129,0	9.580,5	72	200	14,40	1,0	0,072
	F4	Nhà liên kề	2.992,0	13.464,0	88	200	17,60	1,0	0,088
	F5	Nhà liên kề	3.211,4	14.451,3	104	200	20,80	1,0	0,104
	F6	Nhà liên kề	3.026,0	13.617,0	104	200	20,80	1,0	0,104
	F7	Nhà liên kề	2.948,2	13.266,9	104	200	20,80	1,0	0,104
	F8	Nhà liên kề	4.676,0	21.042,0	136	200	27,20	1,0	0,136

ST T	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỔNG DIỆN TÍCH SẢN XD (m ²)	DÂN SỐ (Người)	CHỈ TIÊU (l/đvt)	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI (m ³ /ngđ)	CHỈ TIÊU CTR (kg/đvt)	KHỐI LƯỢNG CTR (tấn/ngđ)
II		Biệt thự	7.991,3	11.987,0	60,0				
	C3	Biệt thự	6.966,1	10.449,2	48	200	9,60	1,0	0,048
	C7	Biệt thự	378,0	567,0	4	200	0,80	1,0	0,004
	E2	Biệt thự song lập	647,2	970,8	8	200	1,60	1,0	0,008
III		Khu tái định cư và ở hiện hữu	18.125,7	76.146,3	952,0				
1	TĐC	Đất ở định cư đã thực hiện theo QHCT Khu Tái định cư cấp bến xe mới Châu Đốc	10.659,0	53.295,0	712				
	TĐC1	Nhà ở tái định cư	6.222,0	31.110,0	416	200	83,20	1,0	0,416
	TĐC2	Nhà ở tái định cư	3.003,0	15.015,0	224	200	44,80	1,0	0,224
	TĐC3	Nhà ở tái định cư	1.434,0	7.170,0	72	200	14,40	1,0	0,072
2	TĐC4	Nhà ở tái định cư còn lại theo QHCT 2016 đã phê duyệt	1.170,1	5.850,5					
3	J6	Nhà ở hiện hữu	6.296,6	17.000,8	240	200	48,00	1,0	0,240
C		CÔNG VIÊN CÂY XANH	22.127,8	1.106,4					
I		CV cây xanh ngoài phạm vi điều chỉnh QH	12.336,2	616,8					
	CX1	Công viên cây xanh	11.479,7	574,0		3		0,005	0,057
	CX4	Công viên cây xanh	856,5	42,8		3		0,005	0,004
II		CV cây xanh trong phạm vi điều chỉnh QH	9.791,6	489,6					
	CX2	Công viên cây xanh	5.327,9	266,4		3		0,005	0,027
	CX3	Công viên cây xanh	139,7	7,0		3		0,005	0,001
	CX5	Công viên cây xanh	2.391,5	119,6		3		0,005	0,012
	CX6	Công viên cây xanh	1.932,5	96,6		3		0,005	0,010
D	Q18	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	752,3	601,8		2	1,20	0,01	0,006
E	J5	BÃI XE	12.549,60			0,4		0,005	0,063
F		ĐẤT GIAO THÔNG	380.463,3			0,4		0,005	1,902
TỔNG							5998,3		27,1

- Tổng lượng nước thải: khoảng **6.000 m³/ngđ**.

- Tổng lượng chất thải rắn: khoảng **27,1 tấn/ngđ**.

V.4.4. Quy hoạch mạng lưới thoát nước và xử lý chất thải rắn

a) Thoát nước thải

- Nguồn tiếp nhận:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Bố trí trạm xử lý nước thải tại khu vực phía Tây Nam khu quy hoạch thu gom nước thải toàn khu, công suất 6.000m³/ngđ. Nước thải sau khu xử lý đạt cột A QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra hệ thống thoát nước mưa.

+ Giai đoạn dài hạn: Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải Thành phố Châu Đốc.

- Nước thải trong dự án sau khi qua bể tự hoại xử lý cục bộ tại các công trình thì được thoát ra hệ thống thoát nước chung bên ngoài có đường kính từ D300 đến D600.

- Quy trình hoạt động:

- Hầm tự hoại 03 ngăn là công trình xử lý nước thải bậc 01 (xử lý sơ bộ) đồng thời thực hiện 02 chức năng: lắng nước thải và lên men cặn lắng. Bể tự hoại có dạng hình chữ nhật hoặc hình tròn, được xây bằng gạch,

bê tông cốt thép. Bể được chia thành 03 ngăn; do phần lớn cặn lắng tập trung trong túi ngăn thứ nhất nên dung tích ngăn này chiếm 50 đến 75% dung tích toàn bể. Các ngăn thứ 02 hoặc 03 có bể dung tích bằng 25% đến 35% dung tích toàn bể.

- Các ngăn bể tự hoại được chia làm 02 phần: phần lắng nước thải và phần lên men cặn lắng; nước thải sẽ được cặn lắng tại ngăn 01 và ngăn 02. Sau đó sẽ được lọc tại ngăn lọc số 03 để nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường bên ngoài.
 - Độ dốc cống được lấy theo độ dốc địa hình. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).
 - Hệ thống đường cống thoát nước bao gồm đường kính D300mm đến D600mm vật liệu BTCT độ dốc tối thiểu $\geq 1/D$. Các đoạn đường có độ dốc lớn, độ dốc cống bám sát với độ dốc đường giao thông và địa hình khu vực.
 - Trên mạng lưới thoát nước thải bố trí các hố ga trung chuyển và lắng cặn, các hố ga dưới lòng đường bằng BTCT, hố ga trên vỉa hè bằng bê tông và nắp hố ga bằng BTCT; khoảng cách các hố ga phụ thuộc vào đường kính cống thoát và tuân theo tiêu chuẩn hiện hành.
 - Các tuyến cống được bố trí theo nguyên tắc tự chảy và đảm bảo thời gian nước chảy trong cống là nhanh nhất.
 - Lưu lượng nước thải được lấy bằng 100% lưu lượng cấp nước sinh hoạt. Lưu lượng nước thải không tính đến lượng nước cấp cho nhu cầu tưới cây, tưới đường, PCCC, rò rỉ và dự phòng thất thoát.
 - Nước thải phân tiêu được xử lý cục bộ qua bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống thoát nước ngoài phố.

b) Xử lý chất thải rắn

- Hình thức thu gom rác thải: Việc thu gom rác được thực hiện từ những nơi trực tiếp thải rác ra như: nhà ở, các công trình công cộng, trên đường đến những điểm thu gom rác lớn như từng xóm, đường hẻm, từng khu nhà, từng khu phố, đến bãi tập trung rác của địa phương.
 - Thu gom rác tại các gia đình, các công trình công cộng:
 - + Giai đoạn trước mắt: Việc thu gom rác ở các gia đình, các công trình công cộng cần được tập trung vào các thùng rác, mỗi thùng rác có thể thu nhận tất cả các loại rác thải (trừ rác thải y tế);
 - + Thùng rác cần được tiêu chuẩn hóa, các đơn vị quản lý rác có thể trang bị hoặc bán cho các hộ sử dụng để thu nhận rác và đổ rác đảm bảo vệ sinh, an toàn và thuận lợi;
 - + Giai đoạn lâu dài: Cần giáo dục, nâng cao ý thức của mọi người của mọi người về tính chất và thành phần của rác thải. Khi mọi người có nhận thức đầy đủ thì có thể thực hiện phân loại rác ngay từ các gia đình và công trình công

cộng, Khi đó mỗi nơi có 2 thùng rác có màu sắc khác nhau: Thùng chứa rác phân hủy và thùng chứa rác không phân hủy tạo điều kiện thuận lợi cho việc xử lý rác thải.

- Thu gom rác tại các xóm, hẻm, khu nhà:
 - + Mỗi khu vực nhỏ tùy vào số hộ xả rác, trang bị các loại thùng rác chuyên dùng cho phù hợp như loại 220 lít, loại 660 lít. Các hộ xả rác sẽ mang rác đến đổ vào các thùng này, Sau đó được các xe chuyên dùng thay thế bằng các thùng rỗng và chở các thùng đã chứa ra đến bãi tập trung rác;
 - + Sử dụng các loại xe chuyên dùng cỡ nhỏ, đi lại được trong các hẻm, trực tiếp thu gom rác từ các hộ, chuyên chở đến bãi tập trung rác;
 - + Khi rác được phân loại tại từng hộ thì các thùng chứa rác chung phải có 2 thùng có màu sắc khác nhau thống nhất với các thùng nhỏ và xe chở rác phải có cấu tạo 2 ngăn để chứa mỗi loại rác.
- Rác thải được thu gom hàng ngày và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn phía Tây Bắc, công suất 28 tấn/ngđ, trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn Kênh 10, xã Vĩnh Tế.

V.5. QUY HOẠCH HỆ THỐNG ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG:

V.5.1. Cơ sở thiết kế:

- Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.
- QCVN 01:2021/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.
- 11TCN – 18 – 2006: Quy phạm trang bị điện.
- QCVN 07-5:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình cấp điện.
- QCVN 07-7:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình chiếu sáng.
- Thông Tư 12/2016/TT-BXD: Quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khi chức năng đặc thù
- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN 259:2001: “Tiêu chuẩn thiết kế chiếu sáng nhân tạo đường, đường phố, quảng trường đô thị”.
- Nghị định số 41/2007/NĐ-CP Về xây dựng ngầm đô thị.

V.5.2. Nguồn cung cấp điện:

- Nguồn cấp điện chính cho thành phố Châu Đốc từ lưới điện quốc gia. Được lấy từ trạm biến áp 110/35/15KV Châu Đốc tại phường Vĩnh Mỹ. Công suất trạm hiện tại là (16+40) MVA, được cấp nguồn từ lưới điện quốc gia thông qua trạm 220KV Châu Đốc, công suất 250MVA.

V.5.3. Nhu cầu cấp điện:

STT	KH LÔ	HẠNG MỤC SỬ DỤNG ĐẤT	NHU CẦU (kW)	NHU CẦU (kVA)
A		CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		
I		Công trình hành chính		
	Q19	Khối cơ quan, ban , ngành Thành phố Châu Đốc Theo quyết định số 331/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND Thành phố Châu Đốc	204,4	240,5
	Q20	Công trình hành chính Thành phố	73,3	86,2
	N1	Trụ sở Hải Quan Châu Đốc	76,1	89,6
II	B5	Trạm y tế		
III		Công trình giáo dục		
	B6	Công trình giáo dục	66,6	78,4
	F10	Công trình giáo dục	63,1	74,2
	O4	Công trình giáo dục	135,6	159,5
IV		Công trình thương mại dịch vụ		
IV.1		TMDV trong phạm vi điều chỉnh QH		

1	DV1-1	Công trình thương mại dịch vụ	68,9	81,0
2	DV1-2	Công trình thương mại dịch vụ	41,9	49,3
3	DV1-3	Công trình thương mại dịch vụ	60,0	70,6
4	DV1-4	Công trình thương mại dịch vụ	58,5	68,8
5	DV1-5	Công trình thương mại dịch vụ	78,3	92,1
6	DV2-1	Công trình thương mại dịch vụ	26,8	31,5
7	DV2-2	Công trình thương mại dịch vụ	22,7	26,7
8	DV2-3	Công trình thương mại dịch vụ	21,0	24,7
9	DV3-1	Công trình thương mại dịch vụ	29,9	35,2
10	DV3-2	Công trình thương mại dịch vụ	17,1	20,1
11	DV4-1	Công trình thương mại dịch vụ	67,8	79,8
12	DV4-2	Công trình thương mại dịch vụ	74,6	87,8
13	DV5-1	Công trình thương mại dịch vụ	71,0	83,5
14	DV5-2	Công trình thương mại dịch vụ	69,0	81,2
15	DV6-1	Công trình thương mại dịch vụ	42,0	49,4
16	DV6-2	Công trình thương mại dịch vụ	56,4	66,3
17	DV7-1	Công trình thương mại dịch vụ	48,9	57,6
18	DV7-2	Công trình thương mại dịch vụ	55,7	65,5
19	DV8	Công trình thương mại dịch vụ	37,2	43,8
20	DV9	Công trình thương mại dịch vụ	84,1	98,9
21	DV10	Công trình thương mại dịch vụ	19,8	23,3
IV.2		TMDV ngoài phạm vi điều chỉnh QH		
	A11	Thương mại dịch vụ	20,7	24,3
	A12	Trạm xăng	15,8	18,6
	A13	Thương mại dịch vụ	4,9	5,8
	B4	Thương mại dịch vụ	4,9	5,8
	C2	Thương mại dịch vụ	169,5	199,4
	C4	Thương mại dịch vụ	9,6	11,3
	D1	Thương mại dịch vụ	77,8	91,5
	D2	Hội nghị tiệc cưới	181,2	213,2
	E4	Thương mại dịch vụ	19,7	23,1
	E5	Thương mại dịch vụ	13,0	15,3
	H1	Siêu thị Mini	34,9	41,1
	I1	Thương mại dịch vụ	512,6	603,1
	I4	Thương mại dịch vụ	104,9	123,4
	L1	Thương mại dịch vụ	52,9	62,2

	J1	Chợ đầu mối Châu Đốc	422,2	496,7
	J2	Thương mại dịch vụ	13,3	15,7
	J3	Thương mại dịch vụ	36,6	43,0
	J4	Thương mại dịch vụ	5,6	6,6
	J5	Nhà xe Hùng Cường	202,0	237,7
	F1	Thương mại dịch vụ	22,4	26,4
	F9	Trạm xăng	16,4	19,3
B		CÔNG TRÌNH NHÀ Ở		
B1		TRONG PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH QH		
I		Nhà liền kề		
	LK1-1	Nhà liền kề	35,0	41,1
	LK1-2	Nhà liền kề	23,9	28,1
	LK1-3	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK1-4	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK1-5	Nhà liền kề	44,2	52,0
	LK1-6	Nhà liền kề	44,2	52,0
	LK2-1	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK2-2	Nhà liền kề	33,1	39,0
	LK2-3	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK2-4	Nhà liền kề	12,9	15,2
	LK2-5	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK2-6	Nhà liền kề	12,9	15,2
	LK3-1	Nhà liền kề	20,2	23,8
	LK3-2	Nhà liền kề	18,4	21,6
	LK3-3	Nhà liền kề	11,0	13,0
	LK3-4	Nhà liền kề	16,6	19,5
	LK3-5	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK3-6	Nhà liền kề	14,7	17,3
	LK3-7	Nhà liền kề	27,6	32,5
	LK3-8	Nhà liền kề	40,5	47,6
	LK3-9	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK4-1	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK4-2	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK5-1	Nhà liền kề	44,2	52,0
	LK5-2	Nhà liền kề	18,4	21,6
	LK5-3	Nhà liền kề	33,1	39,0

	LK5-4	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK5-5	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK5-6	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK5-7	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK5-8	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK5-9	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK5-10	Nhà liền kề	33,1	39,0
	LK5-11	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK5-12	Nhà liền kề	9,2	10,8
	LK5-13	Nhà liền kề	11,0	13,0
	LK5-14	Nhà liền kề	11,0	13,0
	LK5-15	Nhà liền kề	3,7	4,3
	LK6-1	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK6-2	Nhà liền kề	33,1	39,0
	LK6-3	Nhà liền kề	40,5	47,6
	LK6-4	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK6-5	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK6-6	Nhà liền kề	33,1	39,0
	LK6-7	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK6-8	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK6-9	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK6-10	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK6-11	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK6-12	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK6-13	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK6-14	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK6-15	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK6-16	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK7-1	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK7-2	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK7-3	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK7-4	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK7-5	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK7-6	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK7-7	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK7-8	Nhà liền kề	22,1	26,0

	LK7-9	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK7-10	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK7-11	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK7-12	Nhà liền kề	40,5	47,6
	LK7-13	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK8-1	Nhà liền kề	20,2	23,8
	LK8-2	Nhà liền kề	20,2	23,8
	LK8-3	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK8-4	Nhà liền kề	33,1	39,0
	LK9-1	Nhà liền kề	9,2	10,8
	LK9-2a	Nhà liền kề	9,2	10,8
	LK9-2b	Nhà liền kề	7,4	8,7
	LK9-3	Nhà liền kề	40,5	47,6
	LK9-4	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK9-5	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK9-6	Nhà liền kề	40,5	47,6
	LK9-7	Nhà liền kề	18,4	21,6
	LK9-8	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK9-9	Nhà liền kề	40,5	47,6
	LK9-10	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK9-11	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK9-12	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK9-13	Nhà liền kề	12,9	15,2
	LK9-14	Nhà liền kề	14,7	17,3
	LK9-15	Nhà liền kề	14,7	17,3
	LK9-16	Nhà liền kề	18,4	21,6
	LK9-17	Nhà liền kề	33,1	39,0
	LK9-18	Nhà liền kề	40,5	47,6
	LK9-19	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK9-20	Nhà liền kề	29,4	34,6
	LK9-21	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK9-22	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK9-23	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK9-24	Nhà liền kề	40,5	47,6
	LK10	Nhà liền kề	14,7	17,3
	LK11-1	Nhà liền kề	40,5	47,6

	LK11-2	Nhà liền kề	44,2	52,0
	LK11-3	Nhà liền kề	36,8	43,3
	LK11-4	Nhà liền kề	25,8	30,3
	LK11-5	Nhà liền kề	11,0	13,0
	LK11-6	Nhà liền kề	9,2	10,8
	LK11-7	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK11-8	Nhà liền kề	22,1	26,0
	LK11-9	Nhà liền kề	18,4	21,6
	LK11-10	Nhà liền kề	12,9	15,2
	LK11-11	Nhà liền kề	16,6	19,5
	LK11-12	Nhà liền kề	12,9	15,2
	LK11-13	Nhà liền kề	14,7	17,3
	LK11-14	Nhà liền kề	14,7	17,3
II		Biệt thự		
	BT1	Biệt thự	42,3	49,8
	BT2	Biệt thự	42,3	49,8
III		Nhà ở hỗn hợp cao tầng		
	OHH1	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	77,3	90,9
	OHH2	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	66,2	77,9
	OHH3	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	66,2	77,9
	OHH4	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	69,9	82,3
	OHH5	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	64,4	75,8
	OHH6	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	64,4	75,8
	OHH7	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	69,9	82,3
	OHH8	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	66,2	77,9
	OHH9	Nhà ở hỗn hợp cao tầng	66,2	77,9
B2		NGOÀI PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH QH		
I		Nhà liền kề		
	A1	Nhà liền kề	33,1	39,0
	A2	Nhà liền kề	22,1	26,0
	A3	Nhà liền kề	20,2	23,8
	A4	Nhà liền kề	20,2	23,8
	A5	Nhà liền kề	40,5	47,6
	A6	Nhà liền kề	40,5	47,6
	A7	Nhà liền kề	40,5	47,6
	A8	Nhà liền kề	40,5	47,6

	A9	Nhà liền kề	40,5	47,6
	A10	Nhà liền kề	33,1	39,0
	B1	Nhà liền kề	44,2	52,0
	B2	Nhà liền kề	77,3	90,9
	B3	Nhà liền kề	47,8	56,3
	B7	Nhà liền kề	14,7	17,3
	C1	Nhà liền kề	27,6	32,5
	C5	Nhà liền kề	1,8	2,2
	C6	Nhà liền kề	1,8	2,2
	C8	Nhà liền kề	3,7	4,3
	E1	Nhà liền kề	7,4	8,7
	E3	Nhà liền kề	51,5	60,6
	E6	Nhà liền kề	3,7	4,3
	G1	Nhà liền kề	1,8	2,2
	G2	Nhà liền kề	1,8	2,2
	I2	Nhà liền kề	68,1	80,1
	I3	Nhà liền kề	31,3	36,8
	I5	Nhà liền kề	31,3	36,8
	I6	Nhà liền kề	64,4	75,8
	L2	Nhà liền kề	18,4	21,6
	L3	Nhà liền kề	55,2	64,9
	M1	Nhà liền kề	7,4	8,7
	M2	Nhà liền kề	3,7	4,3
	M3	Nhà liền kề	3,7	4,3
	O1	Nhà liền kề	55,2	64,9
	O2	Nhà liền kề	73,6	86,6
	O3	Nhà liền kề	73,6	86,6
	Q1	Nhà liền kề	44,2	52,0
	Q2	Nhà liền kề	33,1	39,0
	Q3	Nhà liền kề	55,2	64,9
	Q4	Nhà liền kề	27,6	32,5
	Q5	Nhà liền kề	69,9	82,3
	Q6	Nhà liền kề	33,1	39,0
	Q7	Nhà liền kề	44,2	52,0
	Q8	Nhà liền kề	22,1	26,0
	Q9	Nhà liền kề	99,4	116,9

	Q10	Nhà liền kề	31,3	36,8
	Q11	Nhà liền kề	35,0	41,1
	Q12	Nhà liền kề	42,3	49,8
	Q13	Nhà liền kề	66,2	77,9
	Q14	Nhà liền kề	66,2	77,9
	Q15	Nhà liền kề	73,6	86,6
	Q16	Nhà liền kề	73,6	86,6
	Q17	Nhà liền kề	69,9	82,3
	Q18	Nhà liền kề	1,8	2,2
	F2	Nhà liền kề	55,2	64,9
	F3	Nhà liền kề	33,1	39,0
	F4	Nhà liền kề	40,5	47,6
	F5	Nhà liền kề	47,8	56,3
	F6	Nhà liền kề	47,8	56,3
	F7	Nhà liền kề	47,8	56,3
	F8	Nhà liền kề	62,6	73,6
II		Biệt thự		
	C3	Biệt thự	22,1	26,0
	C7	Biệt thự	1,8	2,2
	E2	Biệt thự song lập	3,7	4,3
III		Khu tái định cư và ở hiện hữu		
1	TĐC	Đất ở định cư đã thực hiện theo QHCT Khu Tái định cư cấp bến xe mới Châu Đốc		
	TĐC1	Nhà ở tái định cư	191,4	225,1
	TĐC2	Nhà ở tái định cư	103,0	121,2
	TĐC3	Nhà ở tái định cư	33,1	39,0
2	TĐC4	Nhà ở tái định cư còn lại theo QHCT 2016 đã phê duyệt	26,9	31,7
3	J6	Nhà ở hiện hữu	110,4	129,9
C		CÔNG VIÊN CÂY XANH		
I		CV cây xanh ngoài phạm vi điều chỉnh QH		
	CX1	Công viên cây xanh	21,1	24,9
	CX4	Công viên cây xanh	1,6	1,9
II		CV cây xanh trong phạm vi điều chỉnh QH		
	CX2	Công viên cây xanh	9,8	11,5
	CX3	Công viên cây xanh	0,3	0,3

	CX5	Công viên cây xanh	4,4	5,2
	CX6	Công viên cây xanh	3,6	4,2
D	Q18	HẠ TẦNG KỸ THUẬT	6,9	8,1
		GIAO THÔNG	352,2	414,3
		TỔNG CỘNG	10.364,3	12.193,3

V.5.4. Định hướng quy hoạch cấp điện:

- Giữ nguồn cấp điện chính cho thành phố Châu Đốc từ trạm 110KV Châu Đốc, đồng thời cải tạo và nâng công suất cấp điện đến năm 2035 thêm 1x63MVA để đảm bảo nhu cầu cấp điện.
- Tuyến trung thế: Điện áp chuẩn 22KV XLPE, 3 pha đi ngầm đối với khu vực đô thị mới và cải tạo, sử dụng mạch vòng vận hành hở, các tuyến trực từ trạm 110KV có chiều dài từ 15-20km, các tuyến nhánh dài từ 10-12km. Cải tạo và nâng cấp các tuyến dây trung thế hiện hữu, hạ ngầm và đồng bộ tiết diện cấp điện, Sử dụng loại cáp ngầm Cu/XLPE 22 KV có vỏ cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp luôn trong ống PVC chịu lực, dùng cáp Cu/XLPE/DSTA/PVC 3xC 240mm².
- Mạng lưới điện trung thế nổi và trạm hạ thế treo cột trong các khu vực nội thị hiện hữu sẽ được hạ ngầm và sử dụng trạm hạ thế dạng cột hoặc trạm kios khi cải tạo chỉnh trang đô thị.
- Tuyến dây hạ thế: Cấp điện áp chuẩn 380/220V, 3 pha 4 dây, bán kính cấp điện của trạm hạ thế cho khu đô thị từ 300-500m và ở khu vực nông thôn có khu dân cư tập trung từ 500-800m. Sử dụng cáp ngầm đối với các khu vực đô thị xây mới và cải tạo. Đối với khu vực nông thôn có thể sử dụng cáp đi nổi treo trên cột.
- Cải tạo và xây mới hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng đô thị, đảm bảo 100% đường đô thị và 90% ngõ xóm được chiếu sáng hiệu suất cao. Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn Led công suất 120W, đèn pha chiếu sáng cho khu, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm khoảng cách giữa các trụ từ 25-30m, Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy Cu/XLPE/DSTA/PVC 4xC 16 mm² cấp điện chiếu sáng cho toàn khu thành phố.
- Đẩy mạnh phát triển nguồn năng lượng sạch (điện mặt trời, điện gió...) trên địa bàn thành phố. Hỗ trợ các doanh nghiệp nhà đầu tư, các dự án phát triển năng lượng sạch.

V.6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC:

V.6.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 07-8:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình viễn thông.
- QCVN 33:2011/BTTTT “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông”.
- TCN 68-254: 2006 "Công trình ngoại vi viễn thông - Quy định kỹ thuật"

V.6.2. Nguồn cấp tín hiệu:

- Nguồn cấp thông tin cho khu quy hoạch từ host Châu Đốc và từ hệ thống chuyển mạch quốc gia. Mạng truyền dẫn ngoại vi cấp cho khu đất thông qua QL91 đi Cần Thơ.

V.6.3. Nhu cầu tính toán:

- Chỉ tiêu thông tin định hướng đến năm 2035 đạt: 35 máy/100người

TT	Khu chức năng	Quy mô (người)	Chỉ tiêu (thuê bao/100 dân)	dự phòng	Nhu cầu (thuê bao)
1	Nhu cầu thuê bao	13.752	35	10%	5.295
Tổng nhu cầu					5.295

V.6.4. Định hướng quy hoạch:

- Chỉ tiêu định hướng phát triển:
 - + Phủ sóng thông tin di động trên 95% dân số thành phố.
 - + Tỷ lệ thuê bao internet bằng thông rộng cố định 30-40 thuê bao/100dân
 - + Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 35-45 đường/100dân
 - + Tỷ lệ sử dụng chung cơ sở hạ tầng mạng thông tin di động đạt 60-65%
 - + Tỷ lệ ngầm hóa mạng cáp ngoại vi 20-35% đối với đường quốc lộ -tỉnh lộ, 65-70%, tuyến đường nội thị thành phố, 100% đối với các khu đô thị mới.
- Trạm chuyên mạch sử dụng công nghệ mới. Mạng truyền dẫn sử dụng công nghệ quang thế hệ mới.
- Các dịch vụ viễn thông cố định hiện nay và trong thời gian tới sẽ phát triển theo hướng hội tụ, đa dịch vụ trên một đường dây thuê bao cáp quang băng thông rộng, chất lượng cao. Hạ tầng mạng truyền dẫn quang tốc độ cao sẽ phát triển rộng khắp tới các phường, xã đẩy mạnh xây dựng mạng truy nhập quang ứng dụng công nghệ PON (mạng truy nhập quang thụ động) nhằm tiết kiệm chi phí đầu tư, nâng cao chất lượng dịch vụ, nâng cao hiệu quả mạng lưới. Phát triển mạng truy nhập bằng cáp quang tới các cụm dân cư ở nông thôn và các tòa nhà lớn ở khu vực thành thị để đáp ứng nhu cầu người sử dụng dịch vụ viễn thông băng rộng như Internet, truyền hình IPTV..., đồng thời là cơ sở để các nhà cung cấp dịch vụ triển khai các dịch vụ mới, tiên tiến.
- Phát triển hệ thống ăng ten thu phát sóng theo công nghệ đa tầng, không cồng kềnh, nhỏ gọn, tiết kiệm năng lượng tiêu thụ và thân thiện với môi trường. Phát triển cơ sở hạ tầng thông tin di động trên cơ sở ứng dụng công nghệ hiện đại, tiên tiến sau 3G

- như 4G, LTE...đáp ứng đòi hỏi truy cập, sử dụng dịch vụ thông tin di động băng thông rộng tốc độ cao.
- Đầu tư xây dựng mới hệ thống viễn thông hoàn chỉnh đối với khu vực đô thị xây mới, cải tạo và ngầm hóa mạng lưới viễn thông đi nổi hiện hữu với các khu đô thị cải tạo.
 - Đối với các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông (như VNPT, Viettel, FPT, Sai Gon PostTel, Sphone...) đầu tư lắp đặt cung cấp các loại hình sử dụng dịch vụ Viễn thông. Khi triển khai chi tiết cung cấp dịch vụ mạng ở các giai đoạn kế tiếp, các nhà cung cấp dịch vụ sẽ đưa thiết bị phù hợp với mạng trên hệ thống hạ tầng có sẵn. Khối lượng đầu tư trong dự án giai đoạn đầu chỉ thiết kế phần hạ tầng đã tính đủ dung lượng và nhu cầu sử dụng cho toàn khu.
 - Đề xuất lắp đặt các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng không người phục vụ (điểm du lịch, các công trình phúc lợi xã hội...)
 - Phát triển mạng cáp viễn thông theo hướng ngầm hóa và sử dụng chung cơ sở hạ tầng. Đẩy mạnh ứng dụng các giải pháp xây dựng hạ tầng ngầm mạng cáp thông tin tiên tiến như: sử dụng tuyen, hào đúc sẵn...
 - Định hướng đến năm 2050 đẩy mạnh phát triển mạng viễn thông thế hệ mới NGN: Mạng truy nhập có vai trò hết sức quan trọng trong mạng Viễn thông, đó là mạng trực tiếp kết nối với khách hàng và đó là con đường duy nhất để cung cấp các dịch vụ viễn thông đến khách hàng.

VI.3. Đánh giá môi trường chiến lược

VI.7.1. Phần mở đầu

VI.7.1.1. Nội dung nghiên cứu ĐMC

Xác định các vấn đề môi trường chính: chất lượng không khí, giao thông và tiếng ồn, đất, nước, cây xanh, nước ngầm, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn.

Đánh giá và dự báo tác động tới môi trường khu vực của các phương án quy hoạch.

Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường trong đồ án quy hoạch; Đề xuất danh mục các dự án đầu tư xây dựng cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

VI.7.1.2. Phương pháp đánh giá ĐMC

a. Phương pháp khảo sát thực địa

Phương pháp đo đạc các số liệu chất lượng môi trường hiện trạng tại khu vực quy hoạch, định vị các điểm quan trắc và địa hình khu vực...

b. Phương pháp điều tra xã hội học

Được sử dụng trong quá trình điều tra xã hội học thông qua phiếu điều tra hoặc phỏng vấn trực tiếp lãnh đạo, người dân địa phương ở nơi lập quy hoạch thông qua các cuộc họp tham vấn. Cách tiếp cận có sự tham vấn các bên liên quan được áp dụng trong tất cả quá trình thu thập thông tin.

c. Phương pháp so sánh

Tổng hợp các số liệu thu thập được, so với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành. Từ đó rút ra những kết luận về ảnh hưởng hoạt động đầu tư xây dựng công trình và hoạt động của dự án đến môi trường, đồng thời đề xuất các biện pháp giảm thiểu tác động ô nhiễm môi trường.

d. Phương pháp tổng hợp xây dựng báo cáo

Tổng hợp thông tin số liệu và viết báo cáo đánh giá môi trường chiến lược.

VI.7.1.3. Cơ sở pháp lý

- Luật xây dựng 2014 ngày 18/6/2014;
- Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;
- Nghị định số 38/2015/NĐ-TTg ngày 24/04/2015 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu;
- Nghị định 80/2014/NĐ-CP của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Thông tư 27/2015/TT-BTNMT 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 1216/QĐ-TTg năm 2012 phê duyệt Chiến lược Bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 của Thủ tướng Chính phủ ;

- Quyết định số 2149/QĐ-TTg ngày 17/12/2009 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về quản lý tổng hợp chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2139/QĐ-TTg ngày 05/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt “Chiến lược quốc gia về biến đổi khí hậu”;

- Quyết định số 153/2004/QĐ-TTG của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Định hướng chiến lược phát triển bền vững ở Việt Nam (Chương trình nghị sự 21 của Việt Nam);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt (QCVN 08:2015/BTNMT);

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ngầm (QCVN 09:2015/BTNMT);

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh: QCVN 05:2013/BTNMT;

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

- Quy chuẩn tiếng ồn: QCVN 26:2010/BTNMT.

VI.7.2. Các vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch

Các vấn đề môi trường cốt lõi và mục tiêu môi trường và xã hội

TT	Các vấn đề môi trường chính	Vấn đề môi trường liên quan	Mục tiêu môi trường và xã hội
1	Chất lượng môi trường nước		
-	Chất lượng nước mặt	Ô nhiễm nguồn nước	Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt QCVN 08:2015/BTNMT
-	Chất lượng nước ngầm	Ô nhiễm nguồn nước	Tiêu chuẩn chất lượng nước ngầm QCVN 09:2015/BTNMT
2	Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn		
-	Chất lượng không khí	Mức độ ô nhiễm không khí	Duy trì chất lượng không khí dưới mức QCVN 05:2013/BTNMT
-	Tiếng ồn	Mức độ tiếng ồn trong khu vực đô thị	Duy trì mức độ tiếng ồn dưới mức QCVN 26:2010/BTNMT
3	Cây xanh cảnh quan	Làm xáo trộn, phá vỡ các hệ sinh thái tự nhiên	- Bảo vệ hệ sinh thái còn lại - 90% phó được trồng cây, tăng tỷ lệ đất công viên ở khu vực trung tâm đô thị so với năm 2000 (Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia) - Tăng 30% so với năm 2010 (Chiến lược Bảo vệ môi

			trường Quốc gia đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030)
4	Vệ sinh môi trường		
-	Quản lý nước thải	Ô nhiễm nước thải sinh hoạt	Đảm bảo nước thải sinh hoạt và đáp ứng QCVN 14:2008/BTNMT
-	Quản lý chất thải rắn	Ô nhiễm môi trường từ hoạt động thu gom và xử lý chất thải rắn không hợp vệ sinh	Đến năm 2020, 90% tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt đô thị phát sinh được thu gom và xử lý đảm bảo môi trường, trong đó 85% được tái chế, tái sử dụng, thu hồi năng lượng hoặc sản xuất phân hữu cơ (<i>chiến lược quốc gia về quản lý chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050</i>).
-	Chất thải nguy hại	Ô nhiễm từ chất thải nguy hại	100% chất thải rắn y tế được thu gom để xử lý (<i>chiến lược quốc gia về quản lý chất thải rắn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050</i>).
5	Các vấn đề xã hội		
	Dân số	Mật độ dân số đô thị	Giảm tỷ lệ tăng dân số
-	Sức khỏe cộng đồng	Các bệnh hô hấp Các bệnh qua đường nước	Giảm các bệnh truyền nhiễm và bệnh xã hội; Nâng cao số lượng và chất lượng các dịch vụ y tế cho cộng đồng; Cung cấp dịch vụ y tế cho cộng đồng. Tỷ lệ dân số đô thị được cung cấp nước sạch 100% vào năm 2020 (<i>chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030</i>).

VI.7.3. Đánh giá hiện trạng môi trường khu vực của dự án quy hoạch

a. Hiện trạng chất lượng nước ngầm

Nguồn nước ngầm tại khu vực có trữ lượng dồi dào. Tuy nhiên, hiện hầu hết dân cư sử dụng nước máy từ hệ thống cấp nước thành phố.

b. Hiện trạng môi trường không khí

Sự gia tăng số lượng xe ô tô, xe gắn máy trong những năm gần đây ở đô thị là nguồn gây ô nhiễm không khí chính.

c. Hiện trạng quản lý nước thải

Nước thải sinh hoạt bao gồm nước thải tắm giặt, nước thải từ bếp ăn được thoát vào các mương rãnh quanh nhà, một phần thấm vào đất, một phần theo địa hình tự nhiên thoát vào mương, cống thoát nước mưa trên các trục giao thông chính thoát ra rạch. Riêng nước thải phân tiêu được xử lý bằng bể tự hoại nhưng đa số xây dựng không đúng quy cách, sau đó được thấm vào đất hoặc theo nước thải sinh hoạt thoát ra rạch.

d. Nước mưa

Nước mưa tiêu thoát tự nhiên trên bề mặt và được tích trữ trong ao hồ.

e. Hiện trạng quản lý chất thải rắn

Khu vực quy hoạch hiện nay chủ yếu thải chất thải rắn sinh hoạt. Nhìn chung, chất thải rắn trong khu vực hiện được thu gom và xử lý theo quy định, không gây ảnh hưởng nhiều đến môi trường.

VI.7.4. Đánh giá và dự báo tác động đến môi trường khu vực của dự án quy hoạch

Các tải lượng chất thải ra môi trường sau khi thực hiện phương án quy hoạch:

- + Tổng lưu lượng nước thoát: khoảng 6.000 m³/ngđ.
- + Tổng khối lượng rác thải: khoảng 27,1 tấn/ngđ.

a. Môi trường nước thải:

- Trong khu quy hoạch chỉ có một loại nước thải bản chính là: nước thải sinh hoạt, chủ yếu là nước thải của dân cư sống và làm việc trong khu quy hoạch.

- Nước thải sinh hoạt ở đây có nhiều loại: nước thải tắm giặt, rửa vệ sinh tay chân..., nước thải từ nhà vệ sinh (phân và nước tiểu), nước thải từ khu vực ăn uống...

- Nước thải sinh hoạt thường chứa khoảng 58% chất hữu cơ và 42% chất khoáng gồm: chất hữu cơ không bền sinh học (như cacbonhydrat, protein, mỡ) với hàm lượng cao, chất dinh dưỡng (photphat, nitơ), vi trùng, chất rắn và mùi... chúng sẽ theo nguồn nước thải và gây ô nhiễm phú dưỡng hóa nguồn nước tiếp nhận sau cùng nếu không được xử lí, tạo điều kiện cho các loại tảo, sinh vật phát triển hạn chế môi trường sống của nhiều loại sinh vật, hạ thấp sự cân bằng sinh học. Nước mặt bị ô nhiễm sẽ bốc mùi hôi, có màu gây mất cảnh quan khu vực.

- Tác động của các thành phần nước thải gây ô nhiễm được thể hiện như sau:

Stt	Thành phần	Tác động
1	Chất hữu cơ dễ phân hủy (protein, chất béo, cacbonhydrat).	- Làm suy giảm nồng độ oxi hòa tan trong nước, làm ảnh hưởng tới sự phát triển của sinh vật dưới nước. - Hạn chế sự hòa tan, xâm nhập oxy, gây ảnh hưởng tới khả năng hô hấp, quang hợp của thủy sinh vật từ đó làm giảm khả năng tự làm sạch của nguồn nước.
2	Chất rắn lơ lửng	- Làm nước đục, có màu. Ảnh hưởng đến quá trình quang hợp của tảo và rong rêu (cản ánh sáng chiếu xuống nước). - Tăng độ đục của nước gây ảnh hưởng cảnh quan.
3	Các chất dinh dưỡng (N, P)	- Nồng độ cao gây hiện tượng phú dưỡng hóa.
4	Các vi khuẩn	- Nước có lẫn vi khuẩn gây bệnh là nguyên nhân của các dịch bệnh thương hàn, phó thương hàn, lỵ, tả. - Coliform là nhóm vi khuẩn gây bệnh đường ruột. - E. Coli là vi khuẩn thuộc nhóm Coliform, chỉ thị ô nhiễm do phân người.

b. Môi trường khí thải, tiếng ồn:

- Trong khu quy hoạch ô nhiễm khí thải chủ yếu do:

+ Khí thải sinh hoạt: hoạt động thường ngày của con người như đốt nhiên liệu dầu, đốt củi, than, đốt rác đưa vào môi trường lượng khí thải gây ảnh hưởng đáng kể bao gồm: bụi, khí CO₂, NO_x, HF... hay quá trình phân hủy chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt giải phóng H₂S, NH₃, CH₄, Mecaptan... và phát sinh mùi hôi.

+ Khí thải giao thông: khói bụi từ hoạt động của các phương tiện giao thông, mùi hôi từ các bộ chứa rác dọc tuyến giao thông, khói thải, khí thải từ các nhà bếp...

⇒ Tuy nhiên, các khu đô thị mới hầu hết đều đạt tiêu chuẩn cao về mặt thẩm mỹ nên hiện tượng ô nhiễm mùi hôi từ thùng chứa rác thải, khu nhà hàng,... không đáng kể. Ô nhiễm mùi hôi từ nhà bếp, nhà vệ sinh sẽ được hạn chế bằng cửa thông gió, sử dụng nhiên liệu sạch (gas, điện,...), sử dụng chất sát trùng, tẩy rửa để duy trì điều kiện vi khí hậu trong lành.

+ Thái nhiệt thừa: từ các thiết bị làm lạnh, bếp đun. Các khu thương mại dịch vụ sẽ sử dụng nhiều máy lạnh, bếp đun cùng với sự đông đúc về người và các phương tiện đi lại tạo một sức ép lớn đối với môi trường không khí.

- Tác động của các thành phần khí thải gây ô nhiễm được thể hiện như sau:

Stt	Thông số	Tác động
1	Bụi	- Kích thích hô hấp, xơ hoá phổi, ung thư phổi. - Gây tổn thương da, giác mạc mắt, các bệnh ở đường hô hấp.
2	Khí axít (SO _x , NO _x).	- Gây ảnh hưởng hệ hô hấp, phân tán vào máu. - SO ₂ có thể nhiễm độc qua da, làm giảm dự trữ kiềm trong máu. - Tạo mưa axít ảnh hưởng xấu tới sự phát triển thảm thực vật và cây trồng, ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc nhà cửa. - Tăng cường quá trình ăn mòn kim loại, phá hủy vật liệu bê tông và các công trình nhà cửa. - Ảnh hưởng xấu đến khí hậu, hệ sinh thái.
3	Oxyt cacbon (CO).	- Giảm khả năng vận chuyển ôxy của máu đến các tổ chức tế bào do CO kết hợp với Hemoglobin thành Cacboxyhemoglobin.
4	Khí cacbonic (CO ₂).	- Gây rối loạn hô hấp phổi. - Gây hiệu ứng nhà kính. - Tác hại đến hệ sinh thái.
5	Hydrocarbons.	- Gây nhiễm độc cấp tính: suy nhược, chóng mặt, nhức đầu, rối loạn giác quan có khi gây tử vong.
6	Độ ồn.	- Gây khó chịu, ức chế thần kinh, giảm sự chú ý, năng suất lao động. - Gây tổn thương ngoại tai, choáng váng, ù tai, đau tai trong, giảm thính giác.

⇒ Trước tiên, các tác nhân gây ô nhiễm không khí kể trên có thể góp phần làm tăng tác động xấu đến chất lượng môi trường không khí của khu vực nói riêng và các vùng lân cận nói chung. Các chất khí độc hại, tro bụi... tùy thuộc vào thành phần, tính chất và nồng độ có trong môi trường không khí mà mức độ ảnh hưởng đến sức khỏe con người khác nhau.

- Tiếng ồn: Hoạt động của các khu thương mại dịch vụ có thể gây ra tiếng ồn rất lớn (có thể kéo dài từ chiều tối tới nửa đêm) và thường xuyên, nguồn này ảnh hưởng nhiều đến sức khỏe dân cư và khả năng làm việc của nhân viên.

c. Môi trường rác thải:

- Trong khu vực rác thải chính là rác thải sinh hoạt. Rác thải sinh hoạt có thành phần chính là rác thực phẩm dễ phân hủy và các loại bao bì thực phẩm như: lon, hộp kim loại; bao bì giấy hoặc plastic...

- Rác thải trong khu vực phát sinh từ nhiều nguồn khác nhau: Khu nhà ở (liên kế vườn, nhà biệt thự, nhà ở hỗn hợp, nhà ở chỉnh trang), khu thương mại dịch vụ, khu công trình công cộng:

- **Chất thải sinh hoạt:**

- Chất thải có thể phân huỷ: rác hoa quả (trái cây hư thừa, hoa héo, dập,...), thức ăn thừa (cơm, thịt, rau, bánh kẹo,...), rau ăn các loại, vỏ trứng, đồ ăn biển (cua, sò, ốc, hến, ghẹ,...).
- Chất thải có thể tái sinh, tái sử dụng: kim loại (can nhôm), thủy tinh (chai, ly bia), nhựa tái sinh (chai, túi dẻo trong), giấy tái sinh (khăn giấy, bao bì giấy, giấy in, giấy báo).

- Chất thải tổng hợp: giấy không thể tái sinh (khăn giấy ăn, khăn giấy nhà vệ sinh), nhựa không thể tái sinh (túi nhựa chét), khác (mảnh gỗ, cát, bụi, cao su, vải, quần áo...).
- Chất thải nguy hại: tương đối đa dạng
 - Dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu nhớt, dung môi,... từ quá trình bảo trì bảo dưỡng các thiết bị kỹ thuật như máy phát điện, máy bơm, máy biến thế.
 - Mực in, hộp mực in, chất màu, mực, ruột viết dính mực, dầu viết, bo mạch điện tử,... từ các văn phòng quản lý, điều hành của khu thương mại dịch vụ, khu công trình công cộng.
 - Bóng đèn huỳnh quang, bình xịt phòng các loại, bình ắc quy, pin...
- Ngoài ra, rác thải khu dự án còn phát sinh từ nhiều nguồn khác, như rác quét đường phát sinh từ hoạt động vệ sinh đường phố, khu vui chơi giải trí và làm đẹp cảnh quan. Thành phần có thể là cành cây, lá cây, giấy vụn, bao nilon, xác động vật chết.
- Tác động của các thành phần rác thải gây ô nhiễm được thể hiện như sau:

Stt	Thông số	Tác động
1	Rác thải hữu cơ (thực phẩm thừa, hư, rau củ quả, ...).	<ul style="list-style-type: none"> - Khi phân huỷ phát sinh các chất khí gây mùi hôi, ruồi nhặng và các vi sinh vật gây bệnh... tác động đến chất lượng không khí xung quanh khu vực. - Ảnh hưởng sức khoẻ người dân trong khu vực cũng như dân cư khu vực kế cận. - Ảnh hưởng đến cuộc sống và các hoạt động kinh tế - xã hội khác trong vùng. - Ảnh hưởng mỹ quan đô thị.
2	Rác vô cơ (giấy, nylon, nhựa, kim loại, thủy tinh, xà bần...) khó phân huỷ.	<ul style="list-style-type: none"> - Tích tụ lâu trong đất gây ô nhiễm môi trường đất. - Ảnh hưởng thẩm mỹ, mỹ quan, phá vỡ cảnh quan thiên nhiên khu vực.
3	Rác y tế (bông băng, gạc, kim tiêm,...).	<ul style="list-style-type: none"> - Các vật phẩm y tế mang các vi khuẩn, vi trùng gây bệnh xâm nhập vào cơ thể con người gây bệnh và làm ô nhiễm môi trường nước, đất, không khí. - Lan truyền bệnh tật, do ruồi muỗi, côn trùng và phát tán các bệnh như: thương hàn, tả lỵ, sốt xuất huyết, sốt rét, sốt phát ban, viêm gan A và các bệnh truyền nhiễm khác.
4	Rác nguy hại (pin, acquy, bao bì dược, hoá chất, dầu mỡ thải...).	<ul style="list-style-type: none"> - Thải vào môi trường gây ô nhiễm nguồn nước, đất. - Gây nguy hại cho sức khoẻ con người. - Ảnh hưởng tới hệ sinh thái.

d. Môi trường kinh tế - xã hội

- Tạo môi trường sống hiện đại, thân thiện môi trường.
- Nâng cấp, cải tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Khu dự án sẽ tập trung dân cư gây ảnh hưởng nhiều mặt tiêu cực xã hội khác:
 - + Tăng mật độ giao thông trong khu vực, gây ô nhiễm không khí, ảnh hưởng sức khỏe.
 - + Nguy cơ gây ô nhiễm môi trường do các loại chất thải sinh hoạt (rác thải, nước thải, khói bụi, ngạt lụt...) nếu không được quản lý tốt.

e. Sự cố môi trường:

- Sự cố rò rỉ nguyên nhiên liệu dạng lỏng hay khí gây ra tác hại lớn (đặc biệt là rò rỉ gas) như cháy nổ, gây độc... dẫn tới những thiệt hại lớn về tính mạng, kinh tế - xã hội cũng như hệ sinh thái.

- Sự cố cháy nổ dẫn tới những thiệt hại to lớn về kinh tế - xã hội, làm ô nhiễm hệ sinh thái nước, đất, không khí một cách nghiêm trọng. Hơn nữa còn ảnh hưởng đến tính mạng, vật nuôi và tài sản.

VI.7.5. Tổng hợp, sắp xếp thứ tự ưu tiên các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường; Đề xuất các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.

VI.7.5.1. Danh mục các Dự án cần được thực hiện đánh giá tác động môi trường.

Nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động môi trường như sau:

- Năm 2021: Đánh giá tác động môi trường mạng lưới giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án.

- Năm 2022: Đánh giá tác động môi trường các công trình nhà ở và công trình công cộng.

VI.7.5.2. Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động: giải pháp quy hoạch, giải pháp kỹ thuật.

➤ Chất lượng môi trường nước

- Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.

- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các công trình để tránh tình trạng xả rác ra đường.

- Xây dựng hệ thống thu gom nước thải bản riêng (công ngầm).

- Nguồn tiếp nhận: trạm xử lý nước thải phía Tây Nam khu quy hoạch, công suất 6.000m³/ngày. Nước thải sau xử lý đạt giá trị C, cột A QCVN 14:2008/BTNMT.

- Kiểm soát xâm nhập mặn.

➤ Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn;

- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.

- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.

- Phương tiện giao thông đường bộ áp dụng tiêu chuẩn Euro 4.

- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.

➤ Quản lý chất thải

- Trồng cây xanh công trình, cây xanh cách ly.

- Khuyến khích tái chế, tái sử dụng chất thải rắn như: sản xuất phân compost, ủ khí rác để thu hồi năng lượng;

- Hạn chế sử dụng công nghệ chôn lấp chất thải rắn.

- Chất thải rắn thải y tế và chất thải rắn nguy hại thực hiện theo quy chế quản lý chất thải rắn y tế (ban hành kèm theo quyết định số 43/2007/QĐ-BYT của Bộ Y tế và đảm bảo theo đúng thông tư 36/2015/TT-BTNMT).

➤ Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý nước thải cục bộ, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.

- Thành phần nước thải sau khi xử lý được không chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14:2008/BTNMT-Cột A. Hệ thống không chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải của Khu quy hoạch.

- Cơ quan chức năng cùng các ban ngành liên quan tham gia thẩm định thiết kế cơ sở của đơn vị thiết kế để giám sát các hệ thống thu gom nước thải, xử lý nước thải, thu gom chất thải rắn theo yêu cầu chung bảo vệ môi trường khu vực.

- Cơ quan quản lý môi trường Nhà nước sẽ thẩm định những hoạt động có liên quan tới môi trường của chủ đầu tư như hệ thống hạ tầng phục vụ, hệ thống thông thoáng và các hệ thống xử lý môi trường, phòng chống sự cố.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh...

- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị sản xuất, hệ thống không chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

- Tổ chức giám sát chất thải đạt các quy chuẩn môi trường từ 1-2 lần/năm.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

KẾT LUẬN:

KIẾN NGHỊ

KẾT LUẬN:

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Thành phố lễ hội – Thành phố Châu Đốc do đơn vị tư vấn lập đáp ứng đầy đủ các cơ sở pháp lý theo pháp luật quy định.

Giải pháp quy hoạch không gian và quy hoạch sử dụng đất phù hợp với các Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Đồ án là cơ sở lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình tiếp theo. **KIẾN NGHỊ:**

Đơn vị chủ đầu tư – Doanh nghiệp tư nhân Như Ý kính trình Ủy ban nhân dân Tỉnh An Giang cùng các cơ quan ban ngành có liên quan thẩm định và phê duyệt đồ án nhằm tạo cơ sở pháp lý tiến hành các bước tiếp theo của dự án./.

Đơn vị tư vấn:

Viện Quy hoạch Xây dựng Cần Thơ

Chủ đầu tư:

Doanh nghiệp tư nhân Như Ý

PHẦN PHỤ LỤC

1. PHỤ LỤC 1: CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ LIÊN QUAN
2. PHỤ LỤC 2: CÁC BẢN VẼ A3 THU NHỎ ĐÍNH KÈM