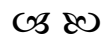


THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500

PHÒNG GIAO DỊCH LONG XUYÊN CỦA NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG – CHI NHÁNH AN GIANG

CHƯƠNG MỞ ĐẦU



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

Long Xuyên là 1 trong 2 thành phố lớn của An Giang có lịch sử hình thành và phát triển lâu dài là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá, khoa học kỹ thuật trong điểm tỉnh An Giang, là đô thị loại I có kết nối thuận lợi đến các vùng và vị trí chiến lược quan trọng. Thành phố Long Xuyên giàu tiềm năng về văn hoá, đất đai, nguồn nước, thủy sản, thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội. Long Xuyên là vùng đất địa linh nhân kiệt, giàu truyền thống cách mạng, nhiều di tích có giá trị văn hóa lịch sử nơi có tài nguyên tự nhiên và nhân văn phong phú; điều kiện khí hậu thổ nhưỡng thuận lợi phát triển sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, phát triển du lịch sinh thái, văn hóa, tín ngưỡng.

Phát triển thành phố Long xuyên với tiêu chí chất lượng đô thị loại I, là hạt nhân để phát triển kinh tế vùng, sẽ có nhiều cơ hội để thành phố Long Xuyên phát triển nhanh toàn diện về kinh tế, thương mại dịch vụ,... công trình hạ tầng xã hội và tiện ích xã hội. Kinh tế xã hội phát triển dẫn đến điều kiện kinh tế của người dân cũng phát triển, hướng con người đến nhu cầu sử dụng tiện ích xã hội ngày càng hiện đại hơn. Những năm qua, thành phố đang triển khai phát triển đô thị, đã mang lại những thay đổi đáng kể cho thành phố về sự phát triển hình thái không gian đô thị, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đang được đầu tư, các công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, trụ sở làm việc, ... dần dần phát triển cơ bản đáp ứng phục vụ ngày một tốt hơn cho người dân và cho sự phát triển của thành phố.

Long Xuyên đang đẩy mạnh khai thác lợi thế, có tiềm năng kinh tế phát triển nhanh hạ tầng xã hội cho đô thị, xây dựng và khuyến khích các nhà đầu tư xây dựng nhiều loại hình thương mại, dịch vụ, tiện ích công cộng, ngân hàng, bưu chính viễn thông...nhằm hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu của người dân; Bên cạnh đó cũng từng bước góp phần chỉnh trang đô thị thay đổi diện mạo thành phố trở thành một thành phố đạt chuẩn với cơ sở vật chất hạ tầng hoàn thiện nhưng phải phù hợp với định hướng chung của thành phố và tuân thủ đúng trình tự thủ tục đầu tư theo qui định của pháp luật, và công tác quản lý tại địa phương.

Ngân hàng là một lĩnh vực góp phần quan trọng về tài chính trong việc thúc đẩy đầu tư xây dựng phát triển kinh tế cho địa phương. Trong những năm gần đây Ngân hàng TMCP Công Thương không ngừng phát triển và luôn đặt vấn đề nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động lên hàng đầu, việc đầu tư xây dựng các chuỗi hệ thống văn phòng giao dịch phát triển trên toàn quốc góp phần đáp ứng nhu cầu sử dụng các dịch vụ của người dân thuận lợi tiếp cận giao dịch và cũng đóng góp vai trò lớn trong sự nghiệp phát triển kinh tế cho đất nước. Tại An Giang cũng đang được đầu tư phát triển cải tạo và xây mới các trụ sở trên địa bàn các huyện và thành phố. Dự án phòng giao dịch Long Xuyên là một trong những dự án ưu tiên đầu tư của Ngân hàng nhằm đảm bảo tốt cơ sở vật chất và qui mô phục vụ cho người dân trong tình hình phát triển kinh tế như ngày nay, đầu tư xây dựng phòng giao dịch tạo không gian làm việc hoàn chỉnh góp phần hoàn thiện được hệ thống hạ tầng xã hội cho thành phố Long Xuyên.

Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 phòng giao dịch Long Xuyên của Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh An Giang được thực hiện theo quy định lập quy hoạch tổng mặt bằng đối với khu đất nhằm làm cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo của dự án, đây là vấn đề cần thiết để Ngân hàng đầu tư xây dựng dự án và là cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý cho địa phương.

II. CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH :

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều 37 của luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

- Căn cứ nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30 tháng 08 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 07 năm 2020 của Văn phòng Quốc hội;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông báo số 449/TB-SXD ngày 22 tháng 02 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang;
- Căn cứ Quyết định số 1962/QĐ -UBND ngày 19/06/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Cải tạo khóm

1,2 và một phần khóm Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

III. MỤC TIÊU:

Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý Đô thị, sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được duyệt, thoả mãn các yêu cầu về không gian kiến trúc, môi trường, cảnh quan, cơ sở hạ tầng,...

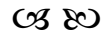
Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải đảm bảo không gian sinh động, hài hòa với khu vực hiện có, phù hợp với các quy định và quy chuẩn xây dựng hiện hành, đồng thời tạo cảnh quan đẹp và tạo điểm nhấn kiến trúc tại vị trí có tầm nhìn thuận tiện.

Nghiên cứu bố trí, phân khu chức năng rõ ràng, đồng thời quy hoạch công trình trụ sở làm việc hợp lý tạo cảnh quan đẹp, hài hòa với không gian chung. Định hướng kiến trúc hiện đại để thống nhất về cảnh quan kiến trúc cho khu vực.

Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, khoảng lùi chỉ giới xây dựng,...phù hợp và tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, tiêu chuẩn thiết kế về quy hoạch xây dựng.

CHƯƠNG II

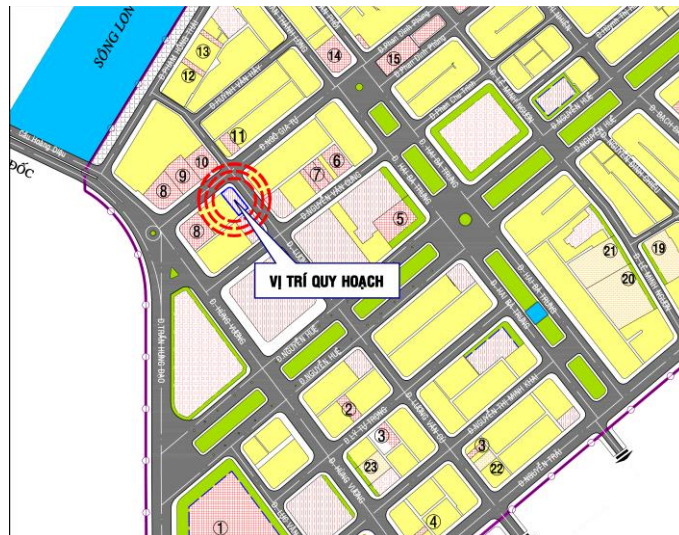
ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KHU VỰC



I. VỊ TRÍ GIỚI HẠN:

Vị trí lập quy hoạch [tổng mặt bằng thuộc đồ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Cải tạo khóm 1,2 và một phần khóm Phó Quê, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang với tứ cận tiếp giáp:

- + Phía Đông Bắc giáp đường Lương Văn Cù;
- + Phía Đông Nam giáp hẻm thông hành;
- + Phía Tây Nam giáp với đất ở;
- + Phía Tây Bắc giáp đường Ngô Gia Tự.



Vị trí lập quy hoạch

II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN:

1. Đặc điểm khí hậu:

a. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình năm: 27,7°C
- Biên độ trung bình năm: 34°C
- Mùa khô nhiệt độ cao nhất trung bình: 35°C - 36°C
- Mùa mưa nhiệt độ thấp nhất trung bình: 20°C - 21°C

b. Gió:

- Hướng gió chủ đạo thay đổi theo mùa

- Từ tháng 5 đến tháng 11 chủ yếu là gió Tây Nam, Nam - Tây Nam. Tốc độ gió trung bình đạt 3,6m/s.

- Từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau chủ yếu là gió Đông Bắc, Bắc - Đông Bắc. Tốc độ gió trung bình đạt 2,4m/s.

c. Mưa:

Chế độ mưa bị phân hóa thành 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11, do ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam và lượng mưa tập trung từ tháng 7 – 10. Mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, lượng mưa không vượt quá 100mm/năm.

Tổng lượng mưa hàng năm bình quân khoảng 1.200mm/năm, giá trị cao nhất đạt 2.100mm/năm và thấp nhất 900mm/năm.

Số ngày mưa bình quân là 132 ngày/năm. Cả số ngày mưa và tổng số lượng mưa đều tập trung vào bảy tháng mùa mưa, từ tháng 5 đến tháng 11 với tỷ trọng khoảng 88%. Trong mùa mưa, sự phân bố lượng mưa trung bình tháng tương đối đều nên cường độ mưa không lớn lắm, trong khi sự phân bố mưa theo lãnh thổ thì không đáng kể. Vào mùa mưa, nước sông Mê Kông đổ về gây mùa nước nổi hàng năm ở vùng đồng bằng từ tháng 8 đến tháng 11 và gây rửa trôi xói mòn và sạt lở. Vào 5 tháng mùa khô, từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau, xảy ra tình trạng thiếu nước sản xuất và sinh hoạt.

d. Năng:

- Số giờ nắng tương đối cao và đều. Bình quân 6,30 giờ/ngày trong năm.

- Mùa khô, mây chiếm 40% - 60% bầu trời. Số giờ nắng trung bình 7-8 giờ/ngày.

- Mùa mưa, mây chiếm 70% - 80% bầu trời. Số giờ nắng trung bình có thấp hơn, từ 5-6 giờ/ngày.

- Số giờ nắng trung bình năm 2.400 giờ cho nguồn năng lượng khá dồi dào với chỉ số bình quân 10 kcal/cm².

e. Lượng bốc hơi:

Lượng bốc hơi hàng năm lớn, từ 1.200–1.300mm. Lượng bốc hơi cao xảy ra trong 5 tháng mùa khô với ẩm độ không khí trung bình của các tháng này khoảng 76%. Bốc hơi mạnh xảy ra trong thời gian này làm trầm trọng thêm tình trạng thiếu

nước ở khu vực đồi núi. Lượng bốc hơi trong 7 tháng mùa mưa xấp xỉ lượng bốc hơi trong 5 tháng mùa khô. Ẩm độ không khí của các tháng mùa mưa khoảng 80–85%.

f. Độ ẩm không khí:

- Mùa khô độ ẩm tương đối thấp (70% - 76%)
- Mùa mưa tương đối cao (lớn hơn 80%, cá biệt có tháng 90%)

2. Thủy văn:

- Chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn của sông Cửu Long và thủy triều Biển Tây. Đinh lũ cao nhất + 2,78m (năm 2011).

3. Địa hình: TP Long Xuyên thuộc khu vực địa hình đồng bằng phù sa, địa hình bằng phẳng nhưng cao độ mặt đất tương đối thấp, trung bình từ 1 - 2,5m:

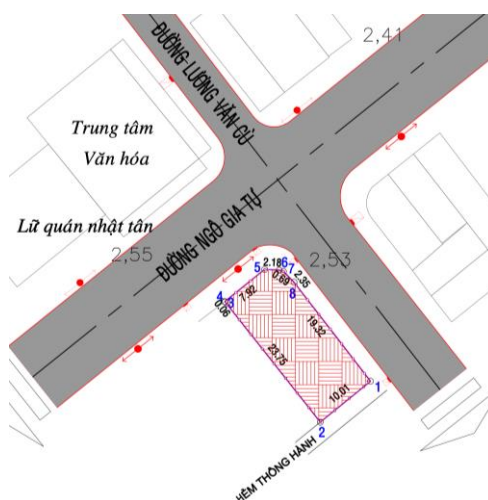
Khu vực có cao độ mặt đất từ 2 - 3 m là khu vực nội ô gồm 2 phường Mỹ Long, Mỹ Bình và ven trục QL91.

Khu vực dự án có địa hình bằng phẳng.

III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP:

1. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng là đất Ngân hàng TMCP Công Thương, địa hình bằng phẳng.
- Không có dân cư sinh sống



Hiện trạng

2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- *Nguồn nước:* Nguồn nước mặt Sông Hậu qua nhà máy nước của thành phố Long Xuyên đảm bảo phục vụ cung cấp nước sạch cho người dân toàn thành phố.

- *Hệ thống cấp nước*: Tuyến cấp nước hiện hữu trên đường Ngô Gia Tự.
- *Giao thông*: khu đất ngân hàng nằm trong khu vực thuộc phường Mỹ Long với hệ thống giao thông tiếp cận.
 - + Đường Ngô Gia Tự có lộ giới 19m (3.5-12-3.5);
 - + Đường Lương Văn Cù có lộ giới 15m (2.5-10-2.5);
- *Cấp điện*: Tuyến trung thế hiện hữu trên đường Ngô Gia Tự cung cấp điện cho toàn khu vực lập tổng mặt bằng.
- *Thoát nước mưa*: có hệ thống thoát nước mưa, trên đường Ngô Gia Tự và Lương Văn Cù .
- *Thoát nước thải*: có hệ thống thoát nước trên tuyến đường Ngô Gia Tự và Lương Văn Cù thu gom nước thải sinh hoạt đưa về khu xử lý tập trung của thành phố.
- *Vệ sinh môi trường*: Thu gom rác theo giờ cố định trong ngày trên tuyến đường Ngô Gia Tự và Lương Văn Cù đưa về khu xử lý rác tập trung .
- *Thông tin liên lạc*: Mạng viễn thông hiện có trên đường Ngô Gia Tự và Lương Văn Cù tiếp giáp với khu vực quy hoạch.

3. Nhận xét - Đánh giá:

3.1. Thuận lợi:

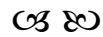
- Vị trí nằm ngay trung tâm thành phố Long Xuyên, thuận lợi đầu tư xây dựng công trình, hướng tiếp cận giao dịch phục vụ cho người dân cũng thuận tiện.
- Có hệ thống giao thông đầu nối, cao trình tương đối bằng phẳng đạt cao trình vượt lũ nên ít tốn chi phí san lấp mặt bằng
- Có hệ thống hạ tầng: cấp điện, cấp nước, thoát nước đầu nối,...
- Có quỹ đất, không cần phải bồi hoàn, giải phóng mặt bằng, thời gian thực hiện các thủ tục lập dự án sẽ nhanh chóng.

3.2. Khó khăn:

- Công trình được xây dựng trong khu vực dân cư đông đúc nên khi tiến hành thực hiện dự án phải có những biện pháp an toàn thi công xây dựng và không ảnh hưởng đến các hộ dân sinh sống lân cận và hoạt động lưu thông đi lại của các phương tiện cơ giới trên trục đường chính.

CHƯƠNG III

NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH



I. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:

1. Quy mô và địa điểm xây dựng:

- Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 phòng giao dịch Long Xuyên của Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh An Giang.

- Địa điểm: Phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Quy mô: 236,8 m².

- Dân số : không bố trí đất ở

2. Tính chất:

- Công trình được xây dựng là phòng giao dịch của ngân hàng TMCP Công thương, phục vụ các dịch vụ giao dịch tài chính, lưu thông và vận hành tiền tệ.

- Công trình hình thành góp phần tạo mỹ quan đô thị, có không gian làm việc giao dịch nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng.

3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được xác định theo chỉ tiêu của đô thị loại I như sau:

Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

II. NỘI DUNG LẬP QUY HOẠCH:

1. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Khu đất lập quy hoạch định hướng bố trí trụ sở văn phòng làm việc cho ngân hàng, phục vụ cho nhu cầu giao dịch tài chính của người dân trong khu vực các hạng mục trong dự án bao gồm: khối công trình văn phòng làm việc, ATM, sân bãi và cây xanh trong khuôn viên khu đất, công trình được xây dựng tiếp giáp với 2 trục

đường chính: Ngô Gia Tự, đường Lương Văn Cù, sảnh đón chính hướng về giao lộ đường Ngô Gia Tự và đường Lương Văn Cù, tạo yếu tố nhận diện riêng cho công trình, phía sau khu đất tiếp giáp hẻm bố trí khoảng sân để tạo sự thông thoáng cho công trình và làm không gian ngoài trời sinh hoạt nội bộ.

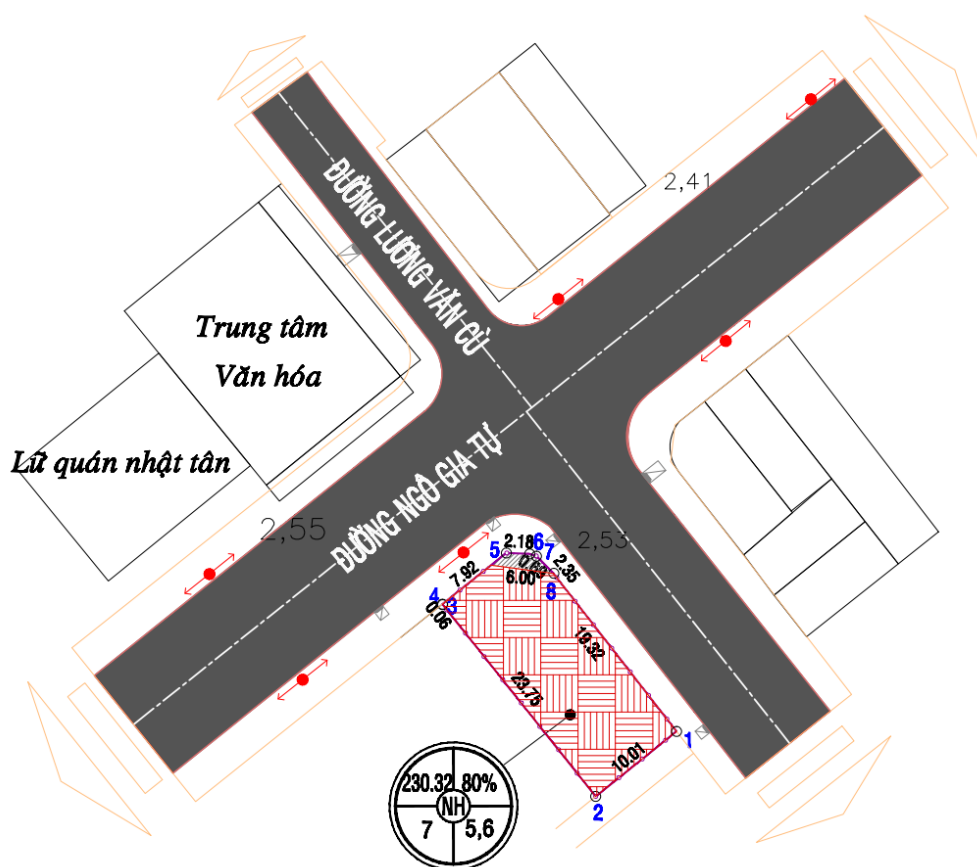


Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

2. Quy hoạch sử dụng đất

- Kí hiệu: NH
- Diện tích: 230,32 m²
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%
- Tầng cao tối đa: 07 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 5,6 lần
- Chiều cao công trình : 23,5m
 - + Cao trình nền : +1.500m so với cost vỉa hè
 - + Chiều cao tầng 1: 4,2m
 - + Chiều cao tầng 2,3,4,5 : 3,9m
 - + Chiều cao tầng kỹ thuật : 2,2m

- Hạng mục công trình: Khôi nhà làm việc, ATM, cây xanh và sân bãi.
- Khoảng lùi công trình:
 - + Đối với đường Ngô gia tự, chiều cao công trình từ 22m trở lên và < 28m lùi vào 3m so với vỉa hè
 - + Đối với đường Lương Văn Cù, chiều cao công trình 22m lùi vào 3m so với chỉ giới vỉa hè
 - + Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế cụ thể khi thực hiện hồ sơ xin phép xây dựng công trình.



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất

3. Bảng cân bằng đất:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất thương mại dịch vụ	230,32	97,26
1	Đất xây dựng công trình	166,25	

2	Sân bãi – cây xanh	64,07	
II	Đất giao thông (vạt góc tầm nhìn)	6,48	2,74
	Tổng cộng	236,8	100

III. QUY HOẠCH GIAO THÔNG, HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

3.1. San nền:

Thực hiện theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang. Cao độ san lấp phải đảm bảo với cao trình san lấp $\geq +3,0\text{m}$ (so với hệ cao độ Quốc gia).

Cao độ thiết kế công trình giao thông nội bộ: phù hợp với cao độ các tuyến đường trong khu vực sau khi đã đầu tư nâng cấp hoàn thiện.

3.2. Hệ thống giao thông: Khu vực quy hoạch có tuyến đường chính kết nối với dự án gồm:

- Đường Ngô Gia Tự lộ giới 19m (3,5m – 12m – 3,5m) lề mỗi bên 3,5m, lòng đường 12m

- Đường Lương Văn Cù lộ giới 15m (2,5m – 10m – 2,5m) lề mỗi bên 2,5m, lòng đường 10m

BẢNG THỐNG GIAO THÔNG

Stt	Tên đường	Diện tích (m ²)			Lộ giới (m)
		Lề	Lòng	Lề	
01	Đường Ngô Gia Tự	3,5	12	3,5	19
02	Đường Lương Văn Cù	2,5	10	2,5	15



Bản đồ quy hoạch giao thông

3.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước mặt Sông Hậu qua nhà máy nước của thành phố phục vụ cho người dân toàn thành phố.

- Hệ thống cấp nước: Là mạng lưới cấp nước của thành phố, bảo đảm đủ áp lực cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.

- Tiêu chuẩn cấp nước: (Quy chuẩn Quốc gia Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD)

+ Công trình công cộng, dịch vụ: tối thiểu 2 lít/m²sàn/ngày đêm.

+ Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m²/ngày đêm.

+ Dự phòng: 15%

* Tính toán cấp nước:

- Nguồn nước cấp sử dụng từ nhà máy nước thành phố:

+ Diện tích sàn : 970 m²

+ Diện tích sân vườn : 70,55 m²

+ Tiêu chuẩn cấp nước công trình (lít/m² sàn/ngày.đêm): 3 lít/m²sàn/ngày đêm

+ Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây + sân bãi (lít/m² sàn/ngày.đêm): 3 lít/m²/ngày đêm

+ Lưu lượng nước cung cấp công trình ($m^3/\text{ngày.đêm}$): $2.910 \text{ lít/ ngày đêm} = 2,91m^3/\text{ngày đêm}$

+ Lưu lượng nước cây xanh + sân bãi ($m^3/\text{ngày.đêm}$): $211,6 \text{ lít/ ngày đêm} = 0,21m^3/\text{ngày đêm}$

+ Nước dự phòng, rò rỉ = $(2,91 + 0,21) \times 15\% = 0,46m^3/\text{ngày đêm}$

Tổng công suất tiêu thụ: $3,6m^3/\text{ngày đêm}$.

Nhu cầu số lượng người dùng dự kiến 100 người, và tuân thủ theo TCVN4513:1988 cấp nước bên trong- tiêu chuẩn thiết kế.

3.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước mưa được thu gom đầu nối vào tuyến thoát nước chung của thành phố.
- Nước thải ở các khu vệ sinh trong công trình,.. phải được sử dụng hầm tự hoại 3 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên dự án, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung trên đường Lương Văn Cù.

- Bố trí các thùng rác công cộng thu gom rác tập trung, để xe thu gom rác trong ngày đưa đến các bãi rác tập trung của thành phố.

3.5. Cấp điện - chiếu sáng

- Nguồn điện được lấy từ tuyến trung thế hiện hữu trên tuyến đường Ngô Gia Tự cấp điện cho dự án

- Hệ thống điện phải đáp ứng nhu cầu sử dụng, độ tin cậy về cấp điện.
- Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp phải đảm bảo hành lang và khoảng cách ly bảo vệ theo quy định tại QCVN QTD 8:2010/BCT và các quy định hiện hành của ngành điện.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình: $30W/m^2$ sàn.

- Chỉ tiêu cấp điện sân vườn: $0,5W/m^2$ sàn.

- Hao hụt và dự phòng : 10%

- Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, đề xuất các giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 07-5: 2016/BXD, QCVN 07-7: 2016/BXD.

* Tính toán cấp điện:

- Nguồn điện đầu nối từ tuyến điện hiện hữu trên đường Ngô Gia Tự:

- + Diện tích sàn: 970 m²
- + Diện tích sân vườn: 70,55 m²
- + Chỉ tiêu cấp điện công trình: 30W/m² sàn
- + Chỉ tiêu cấp điện sân vườn: 0,5W/m² sàn
- + Công suất tiêu thụ công trình: 291.000W = 29,1 kw
- + Công suất tiêu thụ điện sân vườn: 35,23W = 0,035 kw
- + Hao hụt dự phòng 10% = (29,1kw + 0,035kw) x 10% = 2,913 kw
- Tổng công suất tiêu thụ: 32,05 kw (làm tròn 40kw)
- Chọn đồng hồ 3 pha 150 A

3.6. Cây xanh:

Thực hiện theo Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Cần nghiên cứu cây xanh trên quan điểm đa dạng nhưng có tính trật tự.
- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các dây cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng mọi khoảng trống có thể trồng cây xanh.
- Trồng các loại cây bóng mát bao quanh khuôn viên khu đất. Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng,...).

IV. YÊU CẦU THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:

1. Nguyên tắc:

Cảnh quan đô thị được hình thành, phát triển và giữ gìn phải thực hiện trong một thời gian dài và có sự đóng góp từ nhiều phía.

Thiết kế đô thị trong quy hoạch chi tiết cần đáp ứng các yêu cầu sau:

Quy định được chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu, hoặc không khống chế chiều cao của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng trong đô thị.

2. Sự phát triển của dự án:

- Quy hoạch chức năng sử dụng đất tại khu đất nhằm mục tiêu xác định các chỉ tiêu xây dựng công trình cho phù hợp với các quy định hiện hành và xây dựng công trình phù hợp cho nhu cầu phát triển của thành phố.

- Dự án nằm ngay vị trí trung tâm có các trục đường tiếp cận thuận tiện phát triển một công trình có điểm nhấn và thuận tiện cho người dân tiếp cận.

- Khu đất phù hợp với chức năng quy hoạch phân khu và theo nhu cầu sử dụng của địa phương

3. Yêu cầu về thiết kế đô thị:

- Công trình xây dựng tạo được sự thông thoáng, có phong cách kiến trúc phù hợp với điều kiện khí hậu của khu vực và làm điểm nhấn cho khu vực quy hoạch, với các tiêu chí sau:

- + Xác định yêu cầu mỹ quan đô thị cho khu vực
- + Xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng đồng bộ theo quy chuẩn.
- + Xác định chỉ tiêu xây dựng: tầng cao, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất...

V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG:

Tác động ảnh hưởng đến môi trường của dự án không ảnh hưởng nhiều và có thể kiểm soát bằng phương thức quản lý và các biện pháp kỹ thuật đơn giản.

Quản lý bảo vệ môi trường không khí trong quá trình thi công xây dựng công trình cần có những giải pháp che chắn .

Đảm bảo đường thoát nước thải của công trình không bị rò rỉ thoát ra môi trường khi chưa được xử lý.

+ Tác động chất lượng nước

Khu vực dự án không tiếp cận với các tuyến sông lớn nên yếu tố tác động của công trình đến nguồn nước cũng được hạn chế ảnh hưởng, khi thi công kiểm tra các tuyến cấp nước, nguồn nước ngầm (nếu có), tránh làm ảnh hưởng đến nguồn nước.

+ Tác động chất lượng không khí

Khói bụi công trình trong quá trình thi công sẽ làm ảnh hưởng đến môi trường không khí, cần phải có biện pháp che chắn và không để phát tán khói bụi ra môi trường ảnh hưởng ô nhiễm chất lượng không khí đối với khu vực.

+ Tác động trong quá trình thi công

Lắp đặt và duy trì hàng rào, các biển báo thi công tại khu vực thi công công trình

Bố trí chỗ tạm thời phù hợp để tập kết vật liệu không gây ảnh hưởng lấn chiếm lề đường gây ảnh hưởng đến giao thông qua lại

Quản lý đất đào lên để ngăn ngừa sự tắc đường thoát nước, tưới nước thường xuyên giảm lượng bụi phát sinh và đắp đất lại vào chỗ đã đào lên.

+ Ảnh hưởng cộng đồng dân cư

Trong quá trình thi công sẽ phát sinh bụi công trình và tiếng ồn làm ảnh hưởng đến khu vực dân cư có thể thì bố trí thời gian thi công sao cho tác động của tiếng ồn là nhỏ nhất.

Che phủ xe, vận chuyển nguyên vật liệu.

Hạn chế diện tích thi công nhỏ nhất.

Làm rào chắn và tưới nước thường xuyên để ngăn bụi phát tán từ các công trình đang thi công.

VI. AN TOÀN PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ:

Hệ thống chống sét phải được lắp đặt trên đỉnh mái. Hệ thống chống sét phải được lắp đặt theo tiêu chuẩn TCXDVN 46-2007 về phòng chống sét cho công trình xây dựng –Hướng dẫn thiết kế kiểm tra bảo trì hệ thống - theo quyết định số 19/QĐ –BXD ngày 30/05/2007 của Bộ Xây Dựng.

Hệ thống phòng chống cháy nổ phải được thiết kế theo tiêu chuẩn TCVN 2622-1995 Tiêu chuẩn phòng cháy chống cháy cho nhà và công trình theo quyết định số 198/ BXD – KHCVN ngày 09/08/1995 của Bộ Xây Dựng và được phê chuẩn bởi cơ quan Công an Phòng Cháy Chữa Cháy. Các thiết bị phòng chống cháy nổ phải được kiểm tra thường xuyên.

CHƯƠNG IV

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

-----☆☆☆-----

Dự án được xây dựng giúp cho nhà đầu tư có thể khai thác hiệu quả khu đất, tạo môi trường làm việc thông thoáng và có tầm mỹ cảnh quan cho đô thị, có không gian phục vụ giao dịch tài chính đáp ứng các tiện ích hiện đại cho người dân tiếp cận, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

Việc lập “Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 phòng giao dịch Long Xuyên của Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh An Giang” là việc làm cần thiết tạo cơ sở pháp lý cho địa phương quản lý khu đất và nhà đầu tư tiến hành thực hiện hồ sơ xin phép xây dựng công trình. Đề nghị Phòng Quản lý Đô thị xem xét trình UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt theo quy định để chủ đầu tư tiến hành thực hiện các bước tiếp theo./.