

# MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC.....</b>	<b>1</b>
<b>CHƯƠNG I - TỔNG QUÁT VỀ QUY HOẠCH.....</b>	<b>4</b>
I. GIỚI THIỆU VỀ QUY HOẠCH: .....	4
1. Tên quy hoạch:.....	4
2. Địa điểm:.....	4
3. Chủ đầu tư:.....	4
4. Đơn vị thực hiện: .....	4
II. SỰ CẦN THIẾT PHẢI LẬP QUY HOẠCH:.....	4
III. CƠ SỞ PHÁP LÝ: .....	4
1. Các căn cứ chung:.....	4
2. Các căn cứ pháp lý lập quy hoạch: .....	5
IV. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH:.....	5
1. Mục tiêu: .....	5
2. Nhiệm vụ: .....	5
<b>CHƯƠNG II - ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG.....</b>	<b>6</b>
I. VỊ TRÍ ĐỊA LÝ VÀ ĐỊA ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH: .....	6
II. QUY MÔ: .....	6
III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU LẬP QUY HOẠCH: .....	6
1. Vị trí và điều kiện tự nhiên: .....	6
a. Vị trí, giới hạn khu đất: .....	6
b. Hiện trạng dân cư, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.....	8
<b>CHƯƠNG III - CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT .....</b>	<b>15</b>
I. CÁC YÊU CẦU VỀ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU: .....	15
II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN KHU CHỨC NĂNG:.....	16
<b>CHƯƠNG IV – NỘI DUNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH .....</b>	<b>17</b>
I. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN:.....	17
1. Phạm vi nghiên cứu: .....	17
2. Định hướng chung: .....	17
II. TÍNH CHẤT, QUY MÔ:.....	17
1. Tính chất: .....	17
2. Quy mô: .....	17
III. PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU QUY HOẠCH:.....	17
1. Yêu cầu chung: .....	17
2. Phương án cơ cấu bố cục tổng mặt bằng: .....	18
IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT .....	18
1. Mục tiêu: .....	18
2. Định hướng quy hoạch sử dụng đất: .....	19
V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN: .....	31
<b>CHƯƠNG V- QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....</b>	<b>33</b>
I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG: .....	33
1. Cơ sở thiết kế .....	33
2. Nguyên tắc thiết kế .....	33
3. Mạng lưới giao thông:.....	33
II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG:.....	34
1. Cơ sở thiết kế: .....	34

2. Giải pháp san nền:.....	35
3. Khối lượng san nền và khái toán kinh phí .....	35
III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC: .....	35
1. Cơ sở thiết kế: .....	35
2. Giải pháp cấp nước và PCCC: .....	35
IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA: .....	36
1. Cơ sở thiết kế: .....	36
2. Giải pháp thoát nước mưa:.....	36
V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG: .....	37
1. Các cơ sở thiết kế:.....	37
2. Giải pháp thoát nước thải:.....	38
3. Giải pháp về vệ sinh môi trường:.....	38
VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN : .....	38
1. Các cơ sở thiết kế: .....	38
2. Giải pháp cấp điện: .....	39
VII. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC: .....	40
1. Các cơ sở thiết kế: .....	40
2. Giải pháp thông tin liên lạc: .....	40
VIII. TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỐNG.....	41
VIII. KHAI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT .....	41
<b>CHƯƠNG VI- THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.....</b>	<b>42</b>
I. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VÀ GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC:.....	42
1. Bố cục không gian theo các trục không gian: .....	42
2. Cấu trúc không gian tổng thể và các giải pháp kiến trúc, Thiết kế đô thị cho các khu vực quan trọng:.....	42
1. Công trình điểm nhấn, trục không gian.....	42
2. Quy định tầng cao công trình, khoảng lùi công trình.....	42
3. Hình khối kiến trúc: .....	43
4. Vật liệu và màu sắc:.....	44
5. Cây xanh, sân vườn:.....	44
6. Chiếu sáng.....	44
7. Quy định về các công trình tiện ích đô thị .....	44
III. CÁC QUY ĐỊNH TRONG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ. ....	44
IV. QUY ĐỊNH VỀ BẢO VỆ CẢNH QUAN TỰ NHIÊN.....	45
V. QUY ĐỊNH VỀ CẢNH QUAN XUNG QUANH TỔ HỢP CÔNG TRÌNH CHỨC NĂNG. ....	45
<b>CHƯƠNG VII - ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC.....</b>	<b>46</b>
I. PHẠM VI NGHIÊN CỨU, CÁC CƠ SỞ THỰC HIỆN ĐMC:.....	46
1. Phạm vi nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược: .....	46
2. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC: .....	46
II. CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG CHÍNH TRONG ĐMC: .....	46
III. PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG VÀ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG KHI CHƯA LẬP QUY HOẠCH: .	48
1. Đặc điểm tự nhiên: .....	48
2. Các nguồn gây ô nhiễm chính.....	48
3. Đánh giá môi trường khi chưa quy hoạch:.....	49
IV. PHÂN TÍCH DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHU LẬP QUY HOẠCH: .....	50
1. Nguồn gây tác động: .....	50
2. Đối tượng và quy mô bị tác động: .....	53

3. Đánh giá các tác động: .....	53
<b>V. CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG XẤU - KHẮC PHỤC SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG: .....</b>	<b>55</b>
1. Giai đoạn quy hoạch, thiết kế: .....	55
2. Giai đoạn thi công: .....	55
3. Giai đoạn dự án đi vào hoạt động: .....	56
4. Đối với sự cố môi trường: .....	57
5. Các giải pháp nhằm hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường: .....	58
<b>CHƯƠNG VI - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>59</b>

## CHƯƠNG I - TỔNG QUÁT VỀ QUY HOẠCH

### I. GIỚI THIỆU VỀ QUY HOẠCH:

#### 1. Tên quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú – Phú Vĩnh).

#### 2. Địa điểm:

Phường Long Phú, Thị xã Tân Châu, Tỉnh An Giang.

#### 3. Đại diện Chủ đầu tư:

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thị xã Tân Châu.

#### 4. Đơn vị thực hiện:

Công ty Cổ phần Tư vấn & Đầu tư Phát triển An Giang.

### II. SỰ CẦN THIẾT PHẢI LẬP QUY HOẠCH:

- Hình thành tuyến dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh nhằm sắp xếp ổn định các hộ dân trên tuyến kênh theo hình thức tuyến dân cư, đồng thời giảm nhẹ nguồn kinh phí hỗ trợ di dời quá lớn và đầu tư khá cao vào các khu tái định cư trong khu vực.

- Tạo điểm nhấn cho toàn khu đô thị, tạo vẻ mỹ quan thông thoáng, và mối liên hệ hài hòa giữa khu dân cư với các khu vực khác trong toàn thị xã và cũng là khu trung tâm của thị xã.

- Việc sắp xếp lại các hộ dân cư dọc theo đường tỉnh 953 và mở rộng mặt đường nhằm chỉnh trang lại bộ mặt đô thị được thông thoáng kết nối đường giao thông hiện trạng đã đầu tư, góp phần thuận lợi cho việc giao thương buôn bán, vận chuyển hàng hóa được nhanh chóng thuận tiện giữa đô thị và nông thôn và các vùng lân cận được nhanh chóng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương.

- Tạo quỹ đất sạch để thu hút đầu tư và bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng.

### III. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

#### 1. Các căn cứ chung:

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 V/v Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên đến quy hoạch;

- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về việc “Quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị;

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

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

- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng “ Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy định đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021. Về việc: Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ các qui định liên quan khác.

## **2. Các căn cứ pháp lý lập quy hoạch:**

- Căn cứ Thông báo số 458/TB-VPUBND ngày 29/10/2020 của Văn phòng UBND tỉnh An Giang về thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Thanh Bình tại buổi làm việc về dự án San lấp kênh Vĩnh An và xây dựng tuyến đường liên kết vùng, đoạn từ thị xã Tân Châu đến thành phố Châu Đốc-tỉnh An Giang, kết nối với tỉnh Kiên Giang và Đồng Tháp;

- Căn cứ Quyết định số 14404/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của UBND thị xã Tân Châu về việc Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh), thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

- Căn cứ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Phú, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

- Căn cứ các qui định liên quan khác.

## **IV. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH:**

### **1. Mục tiêu:**

- Khu dân cư được xây dựng kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Khu dân cư đô thị mật độ trung bình, kết hợp cải tạo chỉnh trang đô thị và bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh.

- Cụ thể hóa quy hoạch chung phát triển kinh tế xã hội thị xã Tân Châu;

- Tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường trong khu vực quy hoạch;

- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật;

- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch.

- Làm cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất và cấp phép xây dựng.

### **2. Nhiệm vụ:**

- Đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan khu vực lập tổng mặt bằng.

- Xác định rõ phạm vi ranh giới và quy mô đất;

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Bố trí mặt bằng sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc xây dựng.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: giao thông, san nền, thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

- Quy hoạch chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, các quy định, kiểm soát phát triển đến từng lô đất trong khu dân cư.

# CHƯƠNG II - ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

## I. VỊ TRÍ ĐỊA LÝ VÀ ĐỊA ĐIỂM LẬP QUY HOẠCH:

Vị trí khu lập quy hoạch thuộc phạm vi địa bàn phường Long Phú, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

## II. QUY MÔ:

- Quy mô dân số: khoảng 6.000 người.
- Quy mô đất đai: khoảng 28,58 ha.

## III. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU LẬP QUY HOẠCH:

### 1. Vị trí và điều kiện tự nhiên:

#### a. Vị trí, giới hạn khu đất:

- Khu lập quy hoạch có giới hạn như sau:
  - + Hướng Tây Bắc: giáp dân cư đường Nguyễn Thị Định;
  - + Hướng Đông Nam: giáp đường dân cư đường tỉnh 953;
  - + Hướng Đông: giáp dân cư kênh Vĩnh An hiện hữu;
  - + Hướng Tây: giáp Kênh Thần Nông.



Hình 1 – Vị trí, giới hạn khu đất

#### b. Địa hình:

Địa hình là chủ yếu tuyến kênh Vĩnh An, độ dốc của địa hình có hướng từ Đông sang Tây. Nhà cửa ven hai bờ kênh tập trung dân cư đông đúc, dọc theo tuyến bờ kênh Vĩnh

An mật độ dày, cao độ đáy kênh +0,4 ÷ +0,8.

### **c. Địa chất công trình:**

Địa chất khu vực quy hoạch mang đặc trưng của vùng đồng bằng Sông Cửu Long. Địa chất thuộc loại mềm yếu, khả năng chịu lực kém. Phải có biện pháp gia cố nền thích hợp khi xây dựng công trình.

### **d. Khí hậu:**

Khí hậu khu vực mang tính chất đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa với một nền nhiệt độ cao quanh năm và một lượng mưa tương đối phong phú.

#### **• Nhiệt độ không khí:**

Nhiệt độ không khí tương đối cao và rất ổn định. Nhiệt độ trung bình năm : 27,7°C. Nhiệt độ không khí thay đổi theo mùa nhưng biên độ nhiệt độ tương đối nhỏ. Những tháng có chênh lệch nhiệt độ lớn nhất trong mùa khô cũng khoảng 1,5°C - 3°C. Mùa mưa chênh lệch khoảng 1°C. Biên độ nhiệt độ trung bình ngày trong năm 3,4°C. Nhưng biên độ nhiệt độ ngày từ 8 đến 12°C. Mùa khô nhiệt độ cao nhất trung bình từ 35 đến 36°C. Mùa mưa nhiệt độ thấp nhất trung bình khoảng 20 đến 21°C.

#### **• Gió :**

- Từ tháng 5 đến tháng 11 chủ yếu là Gió Tây Nam, Nam-Tây Nam.
- Từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau chủ yếu là gió Đông Bắc, Bắc-Đông Bắc.
- Tốc độ gió tương đối mạnh, trung bình đều đạt trên 3m/s.

#### **• Mưa :**

Chế độ mưa ảnh hưởng theo 2 mùa gió, sự biến động của mưa tương đối phức tạp nhưng mức độ biến động không lớn. Lượng mưa chủ yếu tập trung vào mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, chiếm khoảng 90% lượng mưa cả năm. Lượng mưa trung bình cả năm từ 1.400 đến 1.500 mm. Trong đó mùa mưa chiếm từ 1.300 đến 1.350 mm và tập trung nhiều nhất vào tháng 10 với lượng mưa từ 500 đến 600 mm. Lượng mưa hàng năm không lớn lắm nhưng cường độ mưa trung bình một ngày là 13,5 mm và lượng mưa ngày lớn nhất là khá lớn (281 mm) so với các tỉnh Tây Nam Bộ .

#### **• Lượng bốc hơi :**

- Mùa khô lượng bốc hơi rất lớn thường chiếm 2/3 lượng bốc hơi cả năm, mà cao nhất là vào tháng 3 (hơn 160 mm) lượng bốc hơi nhỏ nhất vào tháng 9 và tháng 10 là tháng có mưa nhiều và độ ẩm lớn (khoảng 80 mm) lượng bốc hơi cả năm khoảng 1.300 mm.

- Do có lượng bốc hơi nước nên mặc dù có một mùa khô kéo dài, khí hậu tại đây vẫn thuộc loại ẩm.

#### **• Độ ẩm không khí :**

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

#### **• Nắng :**

- Số giờ nắng tương đối cao và tương đối đều trong các tháng. Mùa mưa số giờ nắng có ít hơn nhưng bình quân mỗi ngày cũng có từ 5 đến 6 giờ nắng.

### **e. Thủy văn :**

Phía Đông khu đất quy hoạch cách Sông Tiền khoảng 2km với mực nước lớn nhất năm 2000 là +5.06m. Phía Tây khu quy hoạch giáp cống Phú Vĩnh (kênh Thành Nông) với mực nước lớn nhất năm 2000 là +4.90m.

## 2. Hiện trạng dân cư, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

### a. Hiện trạng dân cư:

Tình hình xây dựng các công trình và nhà ở trong khu vực chủ yếu là ven 2 bờ kênh Vĩnh An.

### b. Hiện trạng hạ tầng xã hội:

\* Các công trình hiện hữu tiếp giáp ranh quy hoạch: trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế, UBND phường Long Phú tiếp giáp đường tỉnh 953 và đường Nguyễn Thị Định; đang phục vụ nhu cầu của người dân hiện hữu cặp 2 bên bờ kênh Vĩnh An. Ngoài ra, khi hình thành quy hoạch tuyến dân cư các công trình công cộng hiện hữu vẫn đảm bảo nhu cầu phục vụ.

#### - Các công trình công cộng hiện hữu tiếp giáp đường tỉnh 953:



Ủy Ban Nhân Dân Phường Long Phú





Bệnh Viện Đa Khoa Khu Vực Tân Châu



Trạm Y Tế Phường Long Phú



Trường Trung Học Cơ Sở Long Phú



Trường Tiểu Học Long Phú (Điểm Chính)

**- Các công trình hiện hữu tiếp giáp đường Nguyễn Thị Định:**



Trường mẫu giáo Long Phú (điểm chính)



Trường mẫu giáo Long Phú (điểm phụ)



Trường tiểu học Long Phú (điểm phụ)

**Bảng 1 – Bảng thống kê số lớp học**

STT	THÀNH PHẦN	SỐ LỚP HỌC (HIỆN HỮU)
1	Trường mẫu giáo Long Phú (Điểm chính)	6
2	Trường mẫu giáo Long Phú (Điểm phụ)	2
3	Trường tiểu học Long Phú (Điểm chính)	13
4	Trường tiểu học Long Phú (Điểm phụ)	10
5	Trường trung học cơ sở Long Phú	16

**c. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan trong khu quy hoạch:**

Trong khu vực quy hoạch hiện có khoảng 1.041 nhà bán kiên cố và khoảng 81 vật kiến trúc (chùa, trại, mái che,...).

**d. Hiện trạng sử dụng đất:****Bảng 2 – Bảng hiện trạng sử dụng đất**

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất nhà ở hỗn hợp	155.358,26	54,36
2	Đất công cộng (công an phường)	1.023,60	0,36
3	Đất thương mại dịch vụ (trạm xăng)	791,84	0,28
4	Mặt nước (kênh)	78.050,08	27,31
5	Đất giao thông	37.412,18	13,09
6	Đất khác	610,75	0,21
7	Đất công	12.545,07	4,39
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285.791,78</b>	<b>100,00</b>

**e. Hiện trạng hệ thống Hạ tầng kỹ thuật:****\* Hiện trạng giao thông****❖ Đường bộ:**

Hệ thống giao thông hiện hữu trong ranh khu vực quy hoạch là tuyến đường nhựa chạy dọc hai bờ kênh Vĩnh An.

- Đường tỉnh 953 nằm phía Đông Nam: là tuyến đường nhựa chạy dọc theo tuyến kênh Vĩnh An với mặt đường rộng khoảng 8,0m.

- Đường Nguyễn Thị Định nằm phía Tây Bắc: là tuyến đường nhựa chạy dọc theo kênh Vĩnh An với mặt đường rộng khoảng 3,5m.

**❖ Đường thủy:**

Phía tây ranh giới quy hoạch tiếp giáp với Kênh Thần Nông và Cống Phú Vĩnh.

**\* Hiện trạng chuẩn bị đất xây dựng****- Địa hình :**

Địa hình tuyến kênh Vĩnh An khá dốc: Cao trình đáy kênh bình quân +0.40m đến +0,8m, cao trình phía bờ đường tỉnh 953 bình quân +5.800m, cao trình phía bờ đường Nguyễn Thị Định bình quân +5.20m.

**- Thoát nước mưa:**

Khu xây khu quy hoạch chưa có hệ thống thoát nước mưa, nước mưa đang thoát theo địa hình tự nhiên ra sông rạch tự nhiên.

**- Thoát nước bản:**

Hiện nay tại khu quy hoạch, dân cư sống chủ yếu dọc theo kênh, chưa có hệ thống thoát nước bản. Nước chủ yếu chảy trực tiếp ra kênh rạch.

**\* Hiện trạng cấp điện**

- Hiện nay, dọc theo tuyến đường TL953 có tuyến trung thế 22kV cấp điện cho khu vực quy hoạch.

- Các tuyến hạ thế dùng cáp bọc ABC đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5 mét hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.

**\* Hiện trạng cấp nước**

- Theo tuyến đường nhựa hiện hữu dọc hai bờ kênh Vĩnh An có tuyến ống cấp nước đầu nối từ hệ thống cấp nước thị xã Tân Châu.

**\* Hiện trạng thông tin liên lạc**

- Trong khu vực quy hoạch đã được phủ sóng các mạng điện thoại di động như: Vinaphone, Mobiphon, Viettel,...

Đánh Giá Chung:

**\* Thuận Lợi:**

- Khu vực có tiềm năng để phát triển kinh tế, xã hội vì rất gần các công trình trọng điểm của thị xã Tân Châu.

- Quỹ đất tương đối trống, có ít các công trình kiên cố thuận tiện cho việc sắp xếp bố trí lại đồng bộ theo quy hoạch.

- Có hệ thống hạ tầng cơ bản để đầu nối như: điện, nước, thông tin liên lạc...

**\* Khó Khăn:**

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật còn yếu kém, các tuyến đường không đáp ứng được tình hình lưu thông và sản xuất của khu vực.

- Nền đất yếu và thấp đòi hỏi phải có đầu tư hoàn chỉnh khá tốn kém.

## CHƯƠNG III - CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

### I. CÁC YÊU CẦU VỀ CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHỦ YẾU:

Căn cứ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng, quy chuẩn QCVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch được định hướng theo đô thị loại III, cụ thể:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
1.1	Đất đơn vị ở bình quân	m <sup>2</sup> /người	28 ÷ 45
1.2	Chỉ tiêu về đất ở cây xanh		
-	Cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2
<b>II</b>	<b>Hạ tầng xã hội</b>		
2.1	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 5
2.2	Công trình giáo dục cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,7
<b>III</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>		
3.1	Cấp nước		
-	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	Lít/ng-ngđ	≥ 80
-	Nước cho công cộng và dịch vụ	% nước sinh hoạt	≥ 10
-	Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	≥ 8
-	Nước thất thoát, rò rỉ	% nước sinh hoạt	≥ 15
-	Nước chữa cháy: Theo quy định tại QCVN 06:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 02/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021		
3.2	Thoát nước thải		
-	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	≥ 80
3.3	Rác thải sinh hoạt		
-	Lượng CTR sinh hoạt phát sinh	Kg/ng-ngđ	0,9
-	Tỷ lệ thu gom	%	100
3.4	Cấp điện		
-	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng.năm	1.500
-	Phụ tải điện sinh hoạt	W/ng	500
-	Điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	35

## II. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN KHU CHỨC NĂNG:

- Các chỉ tiêu tính toán về dân số và đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng được xác định cho phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình... với các khu chức năng gồm:

+ Đất ở, đất công trình công cộng.

+ Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác.

+ Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở:  $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$ .

- Bố trí công viên cây xanh cho các nhóm ở gồm: vườn hoa, sân chơi, bãi đậu xe,... theo qui định để phục vụ sinh hoạt cho cộng đồng dân cư, tạo nơi vui chơi giải trí, nơi giao tiếp hàng ngày của người dân đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em.

- Đất xây dựng các công trình công cộng, thương mại dịch vụ cấp đơn vị ở phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân trong khu đất quy hoạch.



## CHƯƠNG IV – NỘI DUNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH

### I. CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN:

#### 1. Phạm vi nghiên cứu:

Vị trí khu lập quy hoạch thuộc phạm vi địa bàn phường Long Phú, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

#### 2. Định hướng chung:

##### a. Quan điểm và nguyên tắc:

- Phát triển khu dân cư gắn liền với định hướng phát triển đô thị của thị xã Tân Châu trong tương lai.

- Chọn ranh quy hoạch một cách khoa học nhằm hạn chế giải tỏa cũng như tác động đến các công trình kiến trúc hiện hữu.

- Bố cục quy hoạch các khu chức năng hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ đồng thời tiết kiệm đất đai xây dựng. Cập nhật và kết nối các dự án đã triển khai, các kết nối và lộ giới ĐT 953 và các tuyến đường theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 vào đồ án quy hoạch.

- Khu dân cư được quy hoạch đồng bộ tạo thành tổ hợp hoàn chỉnh, tránh chia cắt, tạo nên những điểm nhấn về không gian kiến trúc.

- Tạo dựng cảnh quan để tạo nên một khu dân cư đô thị xanh, tiện nghi, thân thiện với môi trường.

##### b. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung phát triển kinh tế xã hội thị xã Tân Châu;

- Tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường trong khu vực quy hoạch;

- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật;

- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng theo quy hoạch.

- Làm cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất và cấp phép xây dựng.

### II. TÍNH CHẤT, QUY MÔ:

#### 1. Tính chất:

- Khu vực lập quy hoạch là khu dân cư được xây dựng kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng đồng bộ theo tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Là khu dân cư đô thị mật độ trung bình, kết hợp cải tạo chỉnh trang đô thị và bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh.

#### 2. Quy mô:

- Quy mô dân số : khoảng 6.000 người.

- Quy mô đất đai: khoảng 28,58 ha.

### III. PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU QUY HOẠCH:

#### 1. Yêu cầu chung:

- Tận dụng tối đa các yếu tố địa hình, hệ thống hạ tầng sẵn có của khu vực, cải tạo phục vụ cảnh quan đô thị, tạo bản sắc riêng.

- Dựa theo quỹ đất xây dựng và các mối liên hệ với các khu chức năng xung quanh xác định các phương án cơ cấu quy hoạch. Từ đó, xác định cụ thể phương án chọn nhằm mang lại lợi ích cao nhất về nhiều mặt của đồ án và tuân thủ các yêu cầu đã đề ra.

- Tôn trọng tính chất đô thị, loại đô thị và hình thái đô thị, tương lai phát triển lâu dài đến 2035 và xa hơn nữa của khu vực quy hoạch.

## 2. Phương án cơ cấu bố cục tổng mặt bằng:

- Tuân thủ quy hoạch chung đô thị thị xã Tân Châu tỉnh An Giang đến năm 2035 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Phú được phê duyệt đây là khu vực dân cư đô thị mật độ trung bình, kết hợp cải tạo chỉnh trang đô thị. Do đó ý tưởng chủ đạo của phương án là phát triển dân cư theo hướng bền vững trên nền tảng môi trường cảnh quan hiện có tạo được môi trường dân cư có bản sắc riêng vừa đáp ứng được nhu cầu phát triển trong tương lai đồng thời có tác động tốt đối với cư dân và môi trường hiện tại.

- Giữ lại theo hướng tôn trọng và chỉnh trang các yếu tố cảnh quan chủ đạo: Hệ thống giao thông, khu dân cư 2 bên bờ kênh Vĩnh An, kênh Thần Nông hiện có.

- Bố trí nút giao ĐT 953 và QL.80B tạo ra điểm nhấn trọng tâm mang bản sắc riêng cho khu dân cư.

- Xây dựng đa dạng loại hình nhà ở đáp ứng nhu cầu thực tiễn theo từng giai đoạn phát triển của khu dân cư đô thị bao gồm: đất ở liền kề, đất nhà ở chỉnh trang.

- Khu công viên cây xanh được bố trí tập trung, tạo điểm nhấn cảnh quan cho toàn khu vực.



**Hình 2 – Mặt bằng sử dụng đất**

### \* Ưu điểm:

- Cập nhật quy hoạch chung đô thị thị xã Tân Châu tỉnh An Giang đến năm 2035 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Phú.

- Bố trí giao thông theo mạng ô cò theo các trục Bắc Nam và Đông Tây.

- Các lô nhà liền kề bố trí chiều dài lô hợp lý, đồng thời hạn chế ảnh hưởng các lô nhà ở chỉnh trang 2 bên bờ kênh Vĩnh An.

- Trục cảnh quan chính đường tỉnh 953 vừa là trục chính của đô thị thị xã Tân Châu vừa là tuyến đường chủ đạo của khu vực quy hoạch, từ đó phát triển các khu chức năng. Tạo thuận lợi trong giao thông đi lại.

### \* Nhược điểm:

- Cây xanh tập trung, thiếu mảng xanh trong các lô nhà liền kề.

*=> Qua phân tích ưu nhược điểm, phương án trên mang tính khả thi, thuận lợi cho việc phát triển cả trước mắt lẫn lâu dài. Vì vậy, từ phương án trên triển khai quy hoạch định hướng không gian và kiến trúc cảnh quan.*

## IV. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

### 1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá đề án Quy hoạch chung đô thị thị xã Tân Châu tỉnh An Giang đến năm 2035 và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Long Phú.

- Cân đối các nhu cầu sử dụng đất hợp lý, đề ra các quy định về xây dựng các công trình kiến trúc trong khu vực.

- Tuân thủ theo phương án cơ cấu được chọn để xác định chi tiết các khu chức năng trong khu vực nghiên cứu thiết kế, và các chỉ tiêu cụ thể cho từng lô đất.

- Lập bảng cân bằng sử dụng đất – phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án đã được xác định.

## 2. Định hướng quy hoạch sử dụng đất:

**Bảng 2 – Bảng cân bằng đất**

STT	THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất dân cư	127.577,25	44,64
	- Đất nhà ở chính trang	85.972,75	30,08
	- Đất ở liền kề	41.604,50	14,56
2	Đất ở thương mại – dịch vụ	1.114,43	0,39
3	Đất giao thông	144.804,32	50,67
4	Đất kỹ thuật	1.104,16	0,39
	- Xử lý nước thải	478,23	0,17
	- Cây xanh cách ly	625,93	0,22
5	Đất công viên – cây xanh	11.191,62	3,97
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285.791,78</b>	<b>100,00</b>

**Bảng 3 – Bảng thống kê diện tích từng lô đất**

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M <sup>2</sup> )	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
<b>1</b>	<b>Lô Số 1 (L1)</b>	<b>52</b>			
	1	1	72,76	Nền góc	<b>52</b>
	2	1	80,23	Nền giữa	
	3	1	79,70	Nền giữa	
	4	1	79,17	Nền giữa	
	5	1	78,64	Nền giữa	
	6	1	78,11	Nền giữa	
	7	1	77,58	Nền giữa	
	8	1	77,06	Nền giữa	
	9	1	76,53	Nền giữa	
	10	1	76,00	Nền giữa	
	11	1	75,47	Nền giữa	
	12	1	74,94	Nền giữa	
	13	1	74,41	Nền giáp cx	
	14	1	73,46	Nền giáp cx	
	15	1	72,93	Nền giữa	
	16	1	72,40	Nền giữa	
	17	1	71,88	Nền giữa	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	18	1	71,35	Nền giữa	
	19	1	70,82	Nền giữa	
	20	1	70,29	Nền giữa	
	21	1	69,76	Nền giữa	
	22	1	69,23	Nền giữa	
	23	1	68,70	Nền giữa	
	24	1	68,18	Nền giữa	
	25	1	67,65	Nền giữa	
	26	1	67,12	Nền giáp cx	
	27	1	66,37	Nền giáp cx	
	28	1	66,33	Nền giữa	
	29	1	66,28	Nền giữa	
	30	1	66,24	Nền giữa	
	31	1	66,20	Nền giữa	
	32	1	66,15	Nền giữa	
	33	1	66,11	Nền giữa	
	34	1	66,06	Nền giữa	
	35	1	66,02	Nền giữa	
	36	1	65,97	Nền giữa	
	37	1	65,93	Nền giữa	
	38	1	65,89	Nền giữa	
	39	1	65,84	Nền giáp cx	
	40	1	65,76	Nền giáp cx	
	41	1	65,72	Nền giữa	
	42	1	65,67	Nền giữa	
	43	1	65,63	Nền giữa	
	44	1	65,58	Nền giữa	
	45	1	65,54	Nền giữa	
	46	1	65,48	Nền giữa	
	47	1	65,42	Nền giữa	
	48	1	65,36	Nền giữa	
	49	1	65,29	Nền giữa	
	50	1	65,23	Nền giữa	
	51	1	65,16	Nền giữa	
	52	1	57,10	Nền góc	
<b>2</b>	<b>Lô Số 2 (L2)</b>	<b>24</b>			
	1	1	63,57	Nền góc	
	2	1	63,77	Nền giữa	
	3	1	63,72	Nền giữa	
	4	1	63,68	Nền giữa	
	5	1	63,62	Nền giữa	
	6	1	63,54	Nền giữa	
	7	1	63,45	Nền giữa	
					<b>24</b>

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	8	1	63,36	Nền giữa	
	9	1	63,27	Nền giữa	
	10	1	63,18	Nền giữa	
	11	1	63,09	Nền giữa	
	12	1	63,00	Nền giáp cx	
	13	1	62,84	Nền giáp cx	
	14	1	62,75	Nền giữa	
	15	1	62,65	Nền giữa	
	16	1	62,56	Nền giữa	
	17	1	62,47	Nền giữa	
	18	1	62,38	Nền giữa	
	19	1	62,29	Nền giữa	
	20	1	62,20	Nền giữa	
	21	1	62,11	Nền giữa	
	22	1	62,00	Nền giữa	
	23	1	61,51	Nền giữa	
	24	1	52,91	Nền góc	
<b>3</b>	<b>Lô Số 3 (L3)</b>	<b>30</b>			
	1	1	63,30	Nền góc	
	2	1	70,43	Nền giữa	
	3	1	69,57	Nền giữa	
	4	1	68,71	Nền giữa	
	5	1	67,84	Nền giữa	
	6	1	66,98	Nền giữa	
	7	1	66,11	Nền giữa	
	8	1	65,25	Nền giữa	
	9	1	64,39	Nền giữa	
	10	1	63,52	Nền giáp cx	
	11	1	55,47	Nền giáp cx	
	12	1	56,13	Nền giữa	
	13	1	57,09	Nền giữa	
	14	1	58,11	Nền giữa	
	15	1	59,13	Nền giữa	
	16	1	60,15	Nền giữa	
	17	1	61,17	Nền giữa	
	18	1	62,19	Nền giữa	
	19	1	63,21	Nền giữa	
	20	1	64,23	Nền giáp cx	
	21	1	65,93	Nền giáp cx	
	22	1	66,95	Nền giữa	
	23	1	67,97	Nền giữa	
	24	1	68,99	Nền giữa	
	25	1	70,01	Nền giữa	
					<b>30</b>

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	26	1	71,03	Nền giữa	
	27	1	72,05	Nền giữa	
	28	1	73,06	Nền giữa	
	29	1	74,05	Nền giữa	
	30	1	68,59	Nền giữa	
<b>4</b>	<b>Lô Số 4 (L4)</b>	<b>71</b>			<b>71</b>
	1	1	57,61	Nền góc	
	2	1	65,65	Nền giữa	
	3	1	66,34	Nền giữa	
	4	1	67,02	Nền giữa	
	5	1	67,71	Nền giữa	
	6	1	68,40	Nền giữa	
	7	1	69,08	Nền giữa	
	8	1	69,77	Nền giữa	
	9	1	70,46	Nền giữa	
	10	1	71,15	Nền giữa	
	11	1	71,83	Nền giữa	
	12	1	72,38	Nền giáp cx	
	13	1	72,01	Nền giáp cx	
	14	1	71,75	Nền giữa	
	15	1	71,50	Nền giữa	
	16	1	71,24	Nền giữa	
	17	1	70,99	Nền giữa	
	18	1	70,73	Nền giữa	
	19	1	70,47	Nền giữa	
	20	1	70,22	Nền giữa	
	21	1	69,96	Nền giữa	
	22	1	69,71	Nền giữa	
	23	1	69,45	Nền giữa	
	24	1	69,20	Nền giáp cx	
	25	1	68,74	Nền giáp cx	
	26	1	68,48	Nền giữa	
	27	1	68,22	Nền giữa	
	28	1	67,97	Nền giữa	
	29	1	67,71	Nền giữa	
	30	1	67,46	Nền giữa	
	31	1	67,20	Nền giữa	
	32	1	66,94	Nền giữa	
	33	1	66,69	Nền giữa	
	34	1	66,43	Nền giữa	
	35	1	66,18	Nền giữa	
	36	1	65,92	Nền giáp cx	
	37	1	64,46	Nền giáp cx	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	38	1	64,37	Nền giữa	
	39	1	64,28	Nền giữa	
	40	1	64,19	Nền giữa	
	41	1	64,10	Nền giữa	
	42	1	64,01	Nền giữa	
	43	1	63,92	Nền giữa	
	44	1	63,83	Nền giữa	
	45	1	63,74	Nền giữa	
	46	1	63,65	Nền giữa	
	47	1	63,56	Nền giữa	
	48	1	63,47	Nền giáp cx	
	49	1	63,31	Nền giáp cx	
	50	1	63,22	Nền giữa	
	51	1	63,13	Nền giữa	
	52	1	63,15	Nền giữa	
	53	1	63,29	Nền giữa	
	54	1	63,43	Nền giữa	
	55	1	63,57	Nền giữa	
	56	1	63,71	Nền giữa	
	57	1	63,86	Nền giữa	
	58	1	64,00	Nền giữa	
	59	1	64,14	Nền giữa	
	60	1	64,28	Nền giáp cx	
	61	1	64,53	Nền giáp cx	
	62	1	64,67	Nền giữa	
	63	1	64,81	Nền giữa	
	64	1	64,96	Nền giữa	
	65	1	65,10	Nền giữa	
	66	1	65,24	Nền giữa	
	67	1	65,38	Nền giữa	
	68	1	65,52	Nền giữa	
	69	1	65,66	Nền giữa	
	70	1	84,79	Nền góc	
	71	1	106,11	Nền giữa	
<b>5</b>	<b>Lô Số 5 (L5)</b>	<b>86</b>			
	1	1	93,89	Nền góc	
	2	1	120,28	Nền giữa	
	3	1	67,68	Nền giữa	
	4	1	67,86	Nền giữa	
	5	1	68,04	Nền giáp tmdv	
	6	1	96,67	Nền giáp tmdv	
	7	1	69,19	Nền giữa	
	8	1	69,67	Nền giữa	
					<b>86</b>

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	9	1	70,16	Nền giữa	
	10	1	70,64	Nền giữa	
	11	1	71,12	Nền giữa	
	12	1	71,61	Nền giữa	
	13	1	72,09	Nền giữa	
	14	1	72,57	Nền giáp cx	
	15	1	73,44	Nền giáp cx	
	16	1	73,93	Nền giữa	
	17	1	74,41	Nền giữa	
	18	1	74,89	Nền giữa	
	19	1	75,37	Nền giữa	
	20	1	75,86	Nền giữa	
	21	1	76,34	Nền giữa	
	22	1	76,82	Nền giữa	
	23	1	77,31	Nền giữa	
	24	1	77,79	Nền giữa	
	25	1	78,27	Nền giữa	
	26	1	78,76	Nền giáp cx	
	27	1	79,63	Nền giáp cx	
	28	1	80,11	Nền giữa	
	29	1	80,59	Nền giữa	
	30	1	81,08	Nền giữa	
	31	1	81,56	Nền giữa	
	32	1	82,04	Nền giữa	
	33	1	82,52	Nền giữa	
	34	1	83,01	Nền giữa	
	35	1	83,58	Nền giữa	
	36	1	84,27	Nền giữa	
	37	1	84,96	Nền giữa	
	38	1	85,65	Nền giáp cx	
	39	1	86,89	Nền giáp cx	
	40	1	87,59	Nền giữa	
	41	1	88,28	Nền giữa	
	42	1	88,97	Nền giữa	
	43	1	89,66	Nền giữa	
	44	1	90,35	Nền giữa	
	45	1	91,04	Nền giữa	
	46	1	91,74	Nền giữa	
	47	1	92,43	Nền giữa	
	48	1	93,12	Nền giữa	
	49	1	93,81	Nền giữa	
	50	1	94,50	Nền giáp cx	
	51	1	95,75	Nền giáp cx	



STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	52	1	96,44	Nền giữa	
	53	1	97,13	Nền giữa	
	54	1	97,82	Nền giữa	
	55	1	98,52	Nền giữa	
	56	1	99,21	Nền giữa	
	57	1	99,90	Nền giữa	
	58	1	100,59	Nền giữa	
	59	1	101,28	Nền giữa	
	60	1	101,96	Nền giữa	
	61	1	102,63	Nền giữa	
	62	1	103,31	Nền giáp cx	
	63	1	104,48	Nền giáp cx	
	64	1	104,52	Nền giữa	
	65	1	104,31	Nền giữa	
	66	1	104,10	Nền giữa	
	67	1	103,89	Nền giữa	
	68	1	103,68	Nền giữa	
	69	1	103,47	Nền giữa	
	70	1	103,27	Nền giữa	
	71	1	103,06	Nền giữa	
	72	1	102,85	Nền giữa	
	73	1	102,64	Nền giữa	
	74	1	102,43	Nền giáp cx	
	75	1	102,06	Nền giáp cx	
	76	1	101,85	Nền giữa	
	77	1	101,64	Nền giữa	
	78	1	101,43	Nền giữa	
	79	1	101,22	Nền giữa	
	80	1	101,01	Nền giữa	
	81	1	100,81	Nền giữa	
	82	1	100,60	Nền giữa	
	83	1	92,85	Nền góc	
	84	1	96,36	Nền giữa	
	85	1	95,84	Nền giữa	
	86	1	111,81	Nền giữa	
<b>6</b>	<b>Lô Số 6 (L6)</b>	<b>84</b>			
	1	1	84,41	Nền góc	<b>84</b>
	2	1	92,30	Nền giữa	
	3	1	92,78	Nền giữa	
	4	1	117,81	Nền giữa	
	5	1	97,48	Nền giữa	
	6	1	97,20	Nền giữa	
	7	1	96,93	Nền giữa	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	8	1	96,65	Nền giữa	
	9	1	96,38	Nền giữa	
	10	1	96,10	Nền giữa	
	11	1	95,83	Nền giữa	
	12	1	95,56	Nền giáp cx	
	13	1	95,06	Nền giáp cx	
	14	1	94,79	Nền giữa	
	15	1	94,51	Nền giữa	
	16	1	94,24	Nền giữa	
	17	1	93,97	Nền giữa	
	18	1	93,69	Nền giữa	
	19	1	93,42	Nền giữa	
	20	1	93,14	Nền giữa	
	21	1	92,87	Nền giữa	
	22	1	92,59	Nền giữa	
	23	1	92,32	Nền giữa	
	24	1	91,98	Nền giáp cx	
	25	1	91,27	Nền giáp cx	
	26	1	90,88	Nền giữa	
	27	1	90,48	Nền giữa	
	28	1	90,19	Nền giữa	
	29	1	90,40	Nền giữa	
	30	1	90,67	Nền giữa	
	31	1	90,95	Nền giữa	
	32	1	91,23	Nền giữa	
	33	1	91,50	Nền giữa	
	34	1	91,78	Nền giữa	
	35	1	92,05	Nền giữa	
	36	1	92,33	Nền giáp cx	
	37	1	94,88	Nền giáp cx	
	38	1	95,15	Nền giữa	
	39	1	95,43	Nền giữa	
	40	1	95,70	Nền giữa	
	41	1	95,98	Nền giữa	
	42	1	96,26	Nền giữa	
	43	1	96,53	Nền giữa	
	44	1	96,81	Nền giữa	
	45	1	97,08	Nền giữa	
	46	1	97,36	Nền giữa	
	47	1	97,63	Nền giữa	
	48	1	97,91	Nền giáp cx	
	49	1	98,40	Nền giáp cx	
	50	1	98,74	Nền giữa	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	51	1	99,23	Nền giữa	
	52	1	99,72	Nền giữa	
	53	1	100,21	Nền giữa	
	54	1	100,70	Nền giữa	
	55	1	101,19	Nền giữa	
	56	1	101,69	Nền giữa	
	57	1	102,18	Nền giữa	
	58	1	102,67	Nền giữa	
	59	1	103,16	Nền giữa	
	60	1	103,65	Nền giáp cx	
	61	1	104,54	Nền giáp cx	
	62	1	105,03	Nền giữa	
	63	1	105,52	Nền giữa	
	64	1	106,02	Nền giữa	
	65	1	106,51	Nền giữa	
	66	1	107,00	Nền giữa	
	67	1	107,49	Nền giữa	
	68	1	107,98	Nền giữa	
	69	1	108,44	Nền giữa	
	70	1	108,33	Nền giữa	
	71	1	108,05	Nền giữa	
	72	1	107,77	Nền giáp cx	
	73	1	107,26	Nền giáp cx	
	74	1	106,98	Nền giữa	
	75	1	106,70	Nền giữa	
	76	1	106,42	Nền giữa	
	77	1	106,14	Nền giữa	
	78	1	106,09	Nền giữa	
	79	1	106,31	Nền giữa	
	80	1	106,53	Nền giữa	
	81	1	97,73	Nền góc	
	82	1	100,86	Nền giữa	
	83	1	100,55	Nền giữa	
	84	1	124,04	Nền giữa	
<b>7</b>	<b>Lô Số 7 (L7)</b>	<b>63</b>			
	1	1	106,06	Nền giáp cx	
	2	1	105,90	Nền giữa	
	3	1	106,01	Nền giữa	
	4	1	106,26	Nền giữa	
	5	1	106,50	Nền giữa	
	6	1	106,75	Nền giữa	
	7	1	107,00	Nền giữa	
	8	1	107,24	Nền giữa	
					<b>63</b>

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	9	1	107,49	Nền giữa	
	10	1	107,74	Nền giữa	
	11	1	107,99	Nền giữa	
	12	1	108,23	Nền giữa	
	13	1	108,43	Nền giữa	
	14	1	108,43	Nền giữa	
	15	1	108,41	Nền giữa	
	16	1	108,39	Nền giáp cx	
	17	1	108,36	Nền giáp cx	
	18	1	108,35	Nền giữa	
	19	1	108,33	Nền giữa	
	20	1	108,31	Nền giữa	
	21	1	108,29	Nền giữa	
	22	1	108,27	Nền giữa	
	23	1	108,26	Nền giữa	
	24	1	108,22	Nền giữa	
	25	1	107,82	Nền giữa	
	26	1	107,29	Nền giữa	
	27	1	106,77	Nền giữa	
	28	1	106,24	Nền giáp cx	
	29	1	105,30	Nền giáp cx	
	30	1	104,77	Nền giữa	
	31	1	104,25	Nền giữa	
	32	1	103,72	Nền giữa	
	33	1	103,20	Nền giữa	
	34	1	102,67	Nền giữa	
	35	1	102,15	Nền giữa	
	36	1	101,62	Nền giữa	
	37	1	101,10	Nền giữa	
	38	1	100,57	Nền giữa	
	39	1	100,05	Nền giữa	
	40	1	99,52	Nền giáp cx	
	41	1	98,58	Nền giáp cx	
	42	1	98,05	Nền giữa	
	43	1	97,53	Nền giữa	
	44	1	97,00	Nền giữa	
	45	1	96,48	Nền giữa	
	46	1	95,95	Nền giữa	
	47	1	95,43	Nền giữa	
	48	1	94,90	Nền giữa	
	49	1	94,38	Nền giữa	
	50	1	93,79	Nền giữa	
	51	1	93,05	Nền giữa	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	52	1	92,31	Nền giáp cx	
	53	1	90,98	Nền giáp cx	
	54	1	90,24	Nền giữa	
	55	1	89,50	Nền giữa	
	56	1	88,76	Nền giữa	
	57	1	88,03	Nền giữa	
	58	1	87,54	Nền giữa	
	59	1	87,22	Nền giữa	
	60	1	86,90	Nền giữa	
	61	1	101,49	Nền góc	
	62	1	109,37	Nền giữa	
	63	1	129,58	Nền giữa	
<b>8</b>	<b>Lô Số 8 (L8)</b>	<b>50</b>			
	1	1	96,23	Nền góc	
	2	1	92,27	Nền giữa	
	3	1	112,72	Nền giữa	
	4	1	83,02	Nền giữa	
	5	1	82,70	Nền giữa	
	6	1	82,39	Nền giữa	
	7	1	82,14	Nền giữa	
	8	1	81,90	Nền giữa	
	9	1	81,66	Nền giữa	
	10	1	81,42	Nền giữa	
	11	1	81,17	Nền giữa	
	12	1	80,93	Nền giữa	
	13	1	80,69	Nền giáp cx	
	14	1	95,26	Nền giáp cx	
	15	1	94,32	Nền giữa	
	16	1	78,33	Nền giữa	
	17	1	78,09	Nền giữa	
	18	1	77,85	Nền giữa	
	19	1	77,61	Nền giữa	
	20	1	77,37	Nền giữa	
	21	1	77,12	Nền giữa	
	22	1	76,88	Nền giữa	
	23	1	76,64	Nền giữa	
	24	1	76,40	Nền giữa	
	25	1	76,14	Nền giữa	
	26	1	75,88	Nền giữa	
	27	1	75,61	Nền giữa	
	28	1	75,35	Nền giáp cx	
	29	1	74,88	Nền giáp cx	
	30	1	74,61	Nền giữa	

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	31	1	74,35	Nền giữa	
	32	1	74,09	Nền giữa	
	33	1	73,82	Nền giữa	
	34	1	73,56	Nền giữa	
	35	1	73,30	Nền giữa	
	36	1	73,03	Nền giữa	
	37	1	72,77	Nền giữa	
	38	1	72,51	Nền giữa	
	39	1	72,25	Nền giữa	
	40	1	71,98	Nền giáp cx	
	41	1	71,51	Nền giáp cx	
	42	1	71,25	Nền giữa	
	43	1	70,98	Nền giữa	
	44	1	70,72	Nền giữa	
	45	1	70,46	Nền giữa	
	46	1	70,19	Nền giữa	
	47	1	69,93	Nền giữa	
	48	1	69,67	Nền giữa	
	49	1	117,25	Nền góc	
	50	1	150,78	Nền giữa	
<b>9</b>	<b>Lô Số 9 (L9)</b>	<b>46</b>			
	1	1	113,74	Nền góc	
	2	1	138,35	Nền giữa	
	3	1	63,81	Nền giữa	
	4	1	63,34	Nền giữa	
	5	1	62,86	Nền giữa	
	6	1	62,38	Nền giữa	
	7	1	61,90	Nền giữa	
	8	1	61,43	Nền giữa	
	9	1	60,95	Nền giữa	
	10	1	60,47	Nền giáp cx	
	11	1	59,62	Nền giáp cx	
	12	1	59,26	Nền giữa	
	13	1	58,96	Nền giữa	
	14	1	58,69	Nền giữa	
	15	1	58,66	Nền giữa	
	16	1	58,69	Nền giữa	
	17	1	58,73	Nền giữa	
	18	1	58,76	Nền giữa	
	19	1	58,80	Nền giữa	
	20	1	58,83	Nền giữa	
	21	1	58,87	Nền giữa	
	22	1	58,90	Nền giáp cx	
					<b>46</b>

STT	TÊN LÔ ĐẤT	SỐ NỀN (CÁI)	DIỆN TÍCH NỀN (M2)	ĐẶC ĐIỂM NỀN	TỔNG SỐ NỀN
	23	1	58,96	Nền giáp cx	
	24	1	59,00	Nền giữa	
	25	1	59,03	Nền giữa	
	26	1	59,07	Nền giữa	
	27	1	59,10	Nền giữa	
	28	1	59,14	Nền giữa	
	29	1	59,17	Nền giữa	
	30	1	59,21	Nền giữa	
	31	1	59,24	Nền giữa	
	32	1	59,28	Nền giữa	
	33	1	59,31	Nền giữa	
	34	1	59,35	Nền giáp cx	
	35	1	59,41	Nền giáp cx	
	36	1	59,44	Nền giữa	
	37	1	59,48	Nền giữa	
	38	1	59,51	Nền giữa	
	39	1	59,55	Nền giữa	
	40	1	59,58	Nền giữa	
	41	1	59,62	Nền giữa	
	42	1	59,65	Nền giữa	
	43	1	58,55	Nền giữa	
	44	1	55,08	Nền giữa	
	45	1	51,54	Nền giữa	
	46	1	40,64	Nền góc	
<b>10</b>	<b>Lô Số 10 (L10)</b>	<b>6</b>			<b>6</b>
	1	1	70,00	Nền giữa	
	2	1	70,00	Nền giữa	
	3	1	70,00	Nền giữa	
	4	1	70,00	Nền giữa	
	5	1	70,00	Nền giữa	
	6	1	70,00	Nền giữa	

## V. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:

- Khu vực nghiên cứu thiết kế nằm trong tổng thể của một đô thị hoàn chỉnh được đầu tư xây dựng, vì vậy không gian cảnh quan chung cần được liên hệ chặt chẽ với các khu chức năng kề cận.

- Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các lô nhà ở liền kề, các công trình kiến trúc được bố trí hướng chính quay về hướng Tây Bắc, Đông Nam, vì vậy các công trình kiến trúc cụ thể tránh được sự ảnh hưởng của thời tiết, gió mùa. Tổng thể hình khối kiến trúc trên toàn bộ khu dân cư được chú trọng đặc biệt, các khối tích kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao.

- Với các công trình kiến trúc thấp tầng, vẻ đẹp kiến trúc sẽ không thể hiện ở các chi tiết kiến trúc trang trí mà thể hiện ở hình khối kiến trúc đơn giản, sự kết hợp giữa chúng ở các tỷ lệ thích hợp để tạo ra các công trình đẹp.
- Các khu nhà ở liền kề được bố trí thành cụm thuận tiện cho việc quản lý sử dụng cũng như tạo không gian cảnh quan cho khu dân cư và tăng giá trị sử dụng đất.
- Công trình thương mại dịch được bố trí trên tuyến giao thông chính, đây là công trình tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực.



## CHƯƠNG V- QUY HOẠCH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### I. QUY HOẠCH GIAO THÔNG:

#### 1. Cơ sở thiết kế

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500.
- Hiện trạng khu vực thiết kế.
- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021. Về việc: Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ QCVN 07: 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật”;
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

#### 2. Nguyên tắc thiết kế

- Cập nhật, kết nối mạng lưới giao thông ĐT953 và QL.80B.
- Đảm bảo sự liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng trong khu đô thị.

#### 3. Mạng lưới giao thông:

- **Mạng lưới đường chính:** bao gồm QL80B, ĐT 953, đường Nguyễn Thị Định là giao thông đối ngoại vừa là trục chính cảnh quan kiến trúc đô thị trong khu quy hoạch.
- **Mạng lưới đường khu vực:** Trên cơ sở các trục đường chính đô thị sẽ xây dựng các tuyến đường giao thông khu vực được thiết kế song song hoặc vuông góc.

*Bảng tổng hợp quy mô giao thông*

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI	LỘ GIỚI	CHIỀU RỘNG (M)			
		(M)	(M)	VĨA HÈ TRÁI	MẶT ĐƯỜNG	VĨA HÈ PHẢI	DẢI NGĂN CÁCH
	<b>Tổng cộng</b>	<b>10.555,52</b>					
1	Quốc lộ 80B	54,45	29	10	9	10	
2	Đường tỉnh TL953	3.332,90	21	4	13	4	
3	Đường Nguyễn Thị Định	3.375,92	12	3	6	3	
4	Đường số 1	64,96	24	6	12	6	
5	Đường số 2	73,12	24	5	12	5	2
6	Đường số 3	64,82	24	6	12	6	
7	Đường N1	38,50	7	1	5	1	
8	Đường N2	35,23	7	1	5	1	
9	Đường N3	35,54	7	1	5	1	
10	Đường N4	64,27	12	3	6	3	
11	Đường N5	71,38	17	4	9	4	
12	Đường N6	68,49	17	4	9	4	
13	Đường N7	60,19	12	3	6	3	
14	Đường D1	276,43	7	1	5	1	
15	Đường D2	2.939,32	7	1	5	1	

**Bảng khái toán kinh phí giao thông**

STT	TÊN ĐƯỜNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )		ĐƠN GIÁ		THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
		MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	MẶT ĐƯỜNG	VỈA HÈ	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>85.138,8</b>	<b>58.958,3</b>			<b>71.718.654.000</b>
1	Quốc lộ 80B	490,1	1.089,0	600.000	350.000	675.180.000
2	Đường tỉnh TL953	43.327,7	26.663,2	600.000	350.000	35.328.740.000
3	Đường Nguyễn Thị Định	20.255,5	20.255,5	600.000	350.000	19.242.744.000
4	Đường số 1	779,5	779,5	600.000	350.000	740.544.000
5	Đường số 2	877,4	877,4	600.000	350.000	833.568.000
6	Đường số 3	777,8	777,8	600.000	350.000	738.948.000
7	Đường N1	192,5	77,0	600.000	350.000	142.450.000
8	Đường N2	176,2	70,5	600.000	350.000	130.351.000
9	Đường N3	177,7	71,1	600.000	350.000	131.498.000
10	Đường N4	385,6	385,6	600.000	350.000	366.339.000
11	Đường N5	642,4	571,0	600.000	350.000	585.316.000
12	Đường N6	616,4	547,9	600.000	350.000	561.618.000
13	Đường N7	361,1	361,1	600.000	350.000	343.083.000
14	Đường D1	1.382,2	552,9	600.000	350.000	1.022.791.000
15	Đường D2	14.696,6	5.878,6	600.000	350.000	10.875.484.000

**Bảng khái toán kinh phí công viên - cây xanh**

STT	TÊN ĐƯỜNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
1	Công viên - cây xanh	11.192	350.000	3.917.067.000

**II. QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT ĐẤT XÂY DỰNG:****1. Cơ sở thiết kế:**

- Bản đồ đo đạc địa hình khu vực thiết kế tỷ lệ 1/500;
- Hiện trạng khu vực thiết kế;
- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021. Về việc: Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Tài liệu điều kiện tự nhiên lấy tại khu vực thiết kế;
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

## 2. Giải pháp san nền:

- Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung thị xã Tân Châu đã được phê duyệt (tham khảo quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang) và đặc điểm cao độ khu dân cư liền kề đã có hạ tầng hoàn chỉnh.

⇒ Chọn cao độ san nền  $H \geq +5,450\text{m}$ .

## 3. Khối lượng san nền và khái toán kinh phí

- Tổng khối lượng cát san nền : 525.723,13 m<sup>3</sup>

- Kinh phí san nền: 525.723,13 x 180.000đ = 94.549.163.400 đồng

## III. QUY HOẠCH CẤP NƯỚC:

### 1. Cơ sở thiết kế:

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021. Về việc: Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ QCVN 07: 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật”;

- TCXDVN 33 : 2006 Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế ;

- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

### 2. Giải pháp cấp nước và PCCC:

#### a. Nguồn cấp:

- Nguồn nước cấp từ trạm cấp nước khu vực.

#### b. Các chỉ tiêu cấp nước

- Trong tính toán quy mô dân cư đô thị, các nhu cầu sử dụng nước:

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt (Qsh)	: 150 l/ng.ngđêm
+ Tiêu chuẩn cấp nước dịch vụ (Qdv)	: $\geq 10\%$ Qsh
+ Tiêu chuẩn cấp nước tưới cây, rửa đường (Qtc)	: $\geq 10\%$ Qsh
+ Nước rò rỉ, dự phòng, PCCC(Qtt)	: $\geq 15\%$ (Qsh+Qdv+Qtc)
+ Nước nhà máy XLNT(Qxlnt)	: 10% (Qsh+Qdv+Qtc+Qtt)

#### c. Tính toán tổng lượng nước cần dùng

- Các nhu cầu sử dụng nước tính trên cơ sở cấp nước sinh hoạt và phục vụ công cộng.

- Tổng nhu cầu dùng nước: tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150l/người.ngàyđêm (theo tiêu chuẩn TCVN 33-2006) và các nhu cầu khác theo bảng tính.

#### d. Tuyến ống cấp nước

- Tuyến ống phân phối bố trí theo dạng vòng, có kết hợp các nhánh hở, tùy theo lưu lượng sử dụng của các hạng mục.

- Dựa vào mạng lưới cấp nước, bố trí các họng cứu hỏa tại các vị trí thích hợp, đảm bảo khoảng cách giữa các họng cứu hỏa không quá 150m.

**Bảng tổng khối lượng cấp nước dự kiến**

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Ống uPVC Ø168	M	3.460
2	Ống uPVC Ø114	M	13.650
3	Trụ chữa cháy	Trụ	68

**Bảng khái toán kinh phí cấp nước**

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG (M)	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Ống uPVC Ø168	M	3.460	450.000	1.557.000.000
2	Ống uPVC Ø114	M	13.650	300.000	4.095.000.000
3	Trụ chữa cháy	Trụ	68	15.000.000	1.020.000.000
<b>Tổng cộng</b>					<b>6.672.000.000</b>

**IV. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC MƯA:****1. Cơ sở thiết kế:**

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021. Về việc: Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ QCVN 07: 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật”;

- Căn cứ TCVN 7957 : 2008 Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

**2. Giải pháp thoát nước mưa:**

- Nước mưa là loại nước thải qui ước sạch, nước mưa được hố ga thu vào hệ thống tuyến cống được đặt trên vỉa hè, tự chảy theo độ dốc của cống và thoát nước ra kênh rạch hiện hữu.

- Thoát nước mưa: Công thức tính toán:  $Q = q.C.F$  (l/s)

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

C : Hệ số dòng chảy.

f : Diện tích lưu vực (ha).

- Sử dụng cống ngầm bằng bê tông cốt thép đúc sẵn, đường kính từ Ø400 đến Ø1200, độ dốc đáy cống  $\geq 1/D$ .

- Các hố ga trên các đoạn cống đặt thẳng được bố trí với khoảng cách từ 25-30m phù hợp với hiện trạng và kích thước của từng loại cống.

- Cửa xả được thiết kế tại điểm cuối của tuyến cống xả trực tiếp ra nguồn tiếp nhận, đảm bảo không bị trượt, xói mòn do nước kênh và nước trong cống gây ra. Vị trí cửa xả được bố trí cuối tuyến thoát ra kênh Thần Nông.

*Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mưa dự kiến*

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG (M)
1	Cống BTCT D600	M	5.572,0
2	Hố ga d600	Cái	206,0
3	Cống BTCT D800	M	4.954,0
4	Hố ga D800	Cái	169,0
5	Cống BTCT D1000	M	5.251,0
6	Hố ga D1000	Cái	221,0
7	Cống BTCT D1200	M	235,0
8	Hố ga D1200	Cái	12,0
9	Cửa xả	Cửa	3,0

*Bảng khái toán kinh phí hệ thống thoát nước mưa*

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG (M)	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Cống BTCT D600	M	5.572,0	1.799.100	10.024.585.200
2	Hố ga d600	Cái	206,0	17.000.000	3.502.000.000
3	Cống BTCT D800	M	4.954,0	2.668.710	13.220.789.340
4	Hố ga D800	Cái	169,0	20.000.000	3.380.000.000
5	Cống BTCT D1000	M	5.251,0	3.538.820	18.582.343.820
6	Hố ga D1000	Cái	221,0	23.000.000	5.083.000.000
7	Cống BTCT D1200	M	235,0	4.798.810	1.127.720.350
8	Hố ga D1200	Cái	12,0	25.000.000	300.000.000
9	Cửa xả	Cửa	3,0	15.480.000	46.440.000
					<b>55.266.878.710</b>

## V. QUY HOẠCH THOÁT NƯỚC THẢI VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:

### 1. Các cơ sở thiết kế:

- Căn cứ QCVN 01:2019/BXD được ban hành theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019. Về việc: Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ QCVN 07: 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật”;

- Căn cứ TCVN 7957 : 2008 Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

## 2. Giải pháp thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn thải nước: 80% Tiêu chuẩn cấp nước.

- Các hố ga thăm xây mới đi theo tuyến thoát nước thải được lắp đặt ở những chỗ nổi các tuyến cống, đường cống chuyển hướng, thay đổi độ dốc.

- Các hố ga trên các đoạn cống đặt thẳng được bố trí với khoảng cách từ 25-30m phù hợp với hiện trạng và kích thước của từng loại cống.

- Tuyến cống thoát nước thải được đặt tại vị trí trên vỉa hè của các tuyến đường thu nước thải sinh hoạt từ các hộ dân và các công trình công cộng dẫn về **khâu xử lý nước thải tập trung** của khu quy hoạch.

- Vật liệu: sử dụng cống bê tông cốt thép đúc sẵn có đường kính từ  $\geq 300$ .

## 3. Giải pháp về vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn: Tiêu chuẩn rác thải 0,9kg/người.ngày. Thành lập đội vệ sinh khu dân cư để thu gom và vận chuyển rác trong ngày về bãi rác tập trung của thị xã.

*Bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước thải dự kiến*

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Cống BTCT D300	M	6.329
2	Hố ga	Cái	236
3	Trạm xử lý nước thải 720M <sup>3</sup>	Trạm	01

*Bảng khái toán kinh phí hệ thống thoát nước thải*

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG (M)	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Cống BTCT D300	M	6.329	1.035.540	6.553.932.660
2	Hố ga	M	236	13.000.000	3.068.000.000
3	Trạm xử lý nước thải (01 Trạm)	M3	720	16.000.000	11.520.000.000
<b>Tổng cộng</b>					<b>21.141.932.660</b>

## VI. QUY HOẠCH CẤP ĐIỆN :

### 1. Các cơ sở thiết kế:

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021. Về việc: Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ QCVN 07: 2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật”.

- Căn cứ 11 TCN 18-2006: Quy phạm trang bị điện, phần I: Quy định chung.

- Căn cứ 11 TCN 19-2006: Quy phạm trang bị điện, phần II: Hệ thống đường dẫn điện.

- Căn cứ 11 TCN 20-2006: Quy phạm trang bị điện, phần III: Bảo vệ và tự động.
- Căn cứ 11 TCN 21-2006: Quy phạm trang bị điện, phần IV: Thiết bị phân phối và trạm biến áp.

## 2. Giải pháp cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu dân cư là tuyến trung thế hiện hữu trên đường tỉnh 953.
- Tính toán phụ tải:
  - + Chỉ tiêu điện năng: 1.500kwh/người/năm.
  - + Chỉ tiêu phụ tải: 500 W/người.
  - + Chỉ tiêu cấp điện công cộng & dịch vụ: 35%P<sub>sh</sub>.
- Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây cáp nhôm, đi trên trụ bê tông ly tâm cao 14 mét.
- Các phụ tải lớn (thương mại) có trạm hạ thế chuyên dùng riêng.
- Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV đưa điện đến các hộ tiêu thụ, các tuyến này dùng cáp nhôm bọc cách điện (cáp vặn xoắn ABC), đi trên trụ bê tông ly tâm cao 8,5 mét, hoặc đi chung với tuyến trụ trung thế.
- Tuyến đèn đường được đi chung trên tuyến trụ hạ thế, sử dụng cáp ABC. Đèn đường là loại đèn Led, đặt cao cách mặt đường 7 mét, cách khoảng trung bình là 30 mét dọc theo đường.

*Bảng tổng hợp khối lượng cấp điện dự kiến*

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Đường dây trung thế di dời	M	3.385
2	Đường dây hạ thế	M	16.485
3	Đường dây chiếu sáng	M	13.130
4	Trạm biến áp 630 kVA	Trạm	01
5	Trạm biến áp 2000 kVA	Trạm	01
6	Trạm biến áp 2500 kVA	Trạm	01

*Bảng khái toán kinh phí cấp điện*

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Đường dây trung thế di dời	M	3.385	336.420	1.138.781.700
2	Đường dây hạ thế	M	16.485	604.060	9.957.929.100
3	Đường dây chiếu sáng	M	13.130	547.430	7.187.755.900
4	Trạm biến áp 630 kVA	Trạm	01	1.471.680.000	1.471.680.000
5	Trạm biến áp 2000 kVA	Trạm	01	3.504.000.000	3.504.000.000
6	Trạm biến áp 2500 kVA	Trạm	01	4.380.000.000	4.380.000.000
<b>Tổng cộng</b>					<b>27.640.146.700</b>

## VII. QUY HOẠCH THÔNG TIN LIÊN LẠC:

### 1. Các cơ sở thiết kế:

- Căn cứ QCVN 01:2021/BXD được ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021. Về việc: Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ QCVN 33: 2011/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.

### 2. Giải pháp thông tin liên lạc:

- Kéo tuyến cáp đi trên tuyến tỉnh lộ 953 từ viễn thông bưu điện tới đầu nối vào khu quy hoạch.
- Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đầu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).
- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho khu dân cư về các dịch vụ viễn thông:
  - + Thông tin thoại, fax truyền thông.
  - + ADSL: Đường dây thuê bao số, sử dụng cho các loại hình đa dịch vụ như điện thoại, truyền data, internet, ....
  - + DDN: Truyền số liệu.
- Xây dựng đồng bộ với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

*Bảng tổng hợp khối lượng thông tin liên lạc dự kiến*

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	Phòng máy A&P	Phòng	02
2	Máy phát điện tự động	Máy	02
3	Tủ cáp	Tủ	34
4	Hộp cáp	Hộp	147
5	Cáp quang 96ADSS	Mét	5.791
6	Cáp quang 24ADSS	Mét	7.644

*Bảng khái toán kinh phí thông tin liên lạc*

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
1	Phòng máy A&P	Phòng	2	600.000.000	1.200.000.000
2	Máy phát điện tự động	Máy	2	27.410.000	54.820.000
3	Tủ cáp	Tủ	34	2.800.000	95.200.000
4	Hộp cáp	Hộp	147	1.600.000	235.200.000
5	Cáp quang 96ADSS	Mét	5.791	126.340	731.634.940
6	Cáp quang 24ADSS	Mét	7.644	42.820	327.316.080
<b>Tổng cộng</b>					<b>2.644.171.020</b>



### VIII. TỔNG HỢP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ống

- Khoảng cách tối thiểu giữa các đường dây đường ống được quy định trong quy chuẩn.

- Tuy nhiên, vỉa hè thường không đủ rộng để bố trí với khoảng cách theo đúng quy định. Vì vậy, tùy từng trường hợp cụ thể phải bố trí đường dây đường ống trên mặt cắt ngang cũng như trên mặt bằng cho phù hợp.

- Khi thiết kế các đường dây, đường ống thường xảy ra các trường hợp như sau :

+ Trường hợp cống thoát nước thải (hoặc mưa) qua đường, cắt nhau cùng code với cống thoát nước mưa (hoặc thải):

\* **Cách giải quyết :** Xây hố ga kỹ thuật tại vị trí giao cắt giữa 2 đường ống.

+ Trường hợp trên, nhưng tại hoặc gần vị trí giao cắt giữa 2 đường ống có hố ga của cống thoát nước mưa (hoặc thải):

\* **Cách giải quyết :** Thay hố ga của cống thoát nước mưa (hoặc thải) bằng hố ga kỹ thuật.

+ Trường hợp khi các đường dây, đường ống khác, như cấp nước ... cắt nhau cùng code với đường ống thoát nước mưa hoặc nước thải:

\* **Cách giải quyết :**

➤ Các đường dây đường ống này phải đi vòng lên hoặc vòng xuống để tránh đường ống thoát nước mưa hoặc nước thải.

➤ Đường dây đường ống sâu hơn được xây dựng trước đường dây đường ống cạn hơn.

### VIII. KHAI TOÁN KINH PHÍ XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

*Bảng tổng hợp khai toán kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật*

STT	HẠNG MỤC	THÀNH TIỀN
1	Giao thông	71.718.654.000
2	Công viên - cây xanh	3.917.067.000
3	San nền	94.549.163.400
4	Cấp nước	6.672.000.000
5	Hệ thống thoát nước mưa	55.266.878.710
6	Hệ thống thoát nước thải	21.141.932.660
7	Cấp điện	27.640.146.700
8	Thông tin liên lạc	2.644.171.020
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>283.550.013.490</b>

## CHƯƠNG VI- THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

### I. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ VÀ GIẢI PHÁP KIẾN TRÚC:

#### 1. Bố cục không gian theo các trục không gian:

- Trục không gian chính là các tuyến đường tỉnh 953, đường Nguyễn Thị Định, kết nối các không gian chức năng của toàn khu vực thành chuỗi liên hoàn, các khu chức năng tương hỗ nhau.

#### 2. Cấu trúc không gian tổng thể và các giải pháp kiến trúc, Thiết kế đô thị cho các khu vực quan trọng:

Phân chia khu vực quy hoạch thành 3 vùng quản lý kiến trúc cảnh quan chủ đạo gắn với các khu chức năng:

- Phân vùng 1: Khu trung tâm bao gồm các công trình thương mại dịch vụ và công viên cây xanh. Khu vực đòi hỏi cao về không gian mở, điểm nhấn, là khu vực cửa ngõ đối ngoại hấp dẫn của khu đô thị.

- Phân vùng 2: Khu vực bố trí cụm nhà ở.

- Phân vùng 3: Khu vực nhà ở tự chỉnh trang.

### II. QUY ĐỊNH VỀ KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH:

#### 1. Công trình điểm nhấn, trục không gian

**Công trình điểm nhấn chủ đạo:** được xác định là tổ hợp công trình hỗn hợp nằm ở trung tâm khu quy hoạch. Là công trình bố trí ở vị trí cửa ngõ đối ngoại, kết hợp với không gian mở... tạo nên không gian hấp dẫn và định hướng không gian cho toàn khu dân cư.

**Trục không gian:** Trục không gian chủ đạo là tuyến đường tỉnh 953 và các tuyến đường hướng vào trung tâm lõi của khu dân cư.

#### 2. Quy định tầng cao công trình, khoảng lùi công trình

- Căn cứ vào yêu cầu kỹ thuật, không gian kiến trúc quy hoạch, góc nhìn, yêu cầu về thông thoáng, chiếu sáng . . . xác định tầng cao và khoảng lùi công trình như sau:

- Quy định về tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng

+ Đất nhà ở chỉnh trang - ký hiệu HH1-HH8 (tiếp giáp đường tỉnh 953).

\* Tầng cao xây dựng tối đa : ≤5 tầng.

\* Mật độ xây dựng tối đa : 80-100% (tuân theo quy chuẩn xây dựng)

\* Chỉ giới xây dựng : Trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Đất nhà ở chỉnh trang - ký hiệu HH9-HH18 (tiếp giáp đường Nguyễn Thị Định).

\* Tầng cao xây dựng tối đa : ≤5 tầng.

\* Mật độ xây dựng tối đa : 80-100% (tuân theo quy chuẩn xây dựng)

\* Chỉ giới xây dựng:

○ Trùng chỉ giới đường đỏ.

○ Lùi ≥1m so với ranh phía sau nhà.

+ Đất ở liền kề - ký hiệu L10 (tiếp giáp đường tỉnh 953).

\* Tầng cao xây dựng tối đa : ≤5 tầng.

- \* Mật độ xây dựng tối đa : 80-100% (tuân theo quy chuẩn xây dựng)
- \* Chỉ giới xây dựng : Trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Đất ở liền kề - ký hiệu L1-L9 (tiếp giáp đường D1 và D2).
  - \* Tầng cao xây dựng tối đa :  $\leq 4$  tầng.
  - \* Mật độ xây dựng tối đa : 80-100% (tuân theo quy chuẩn xây dựng)
  - \* Chỉ giới xây dựng:
    - Trùng chỉ giới đường đỏ.
    - Lùi  $\geq 1$ m so với ranh phía sau nhà.
- + Đất thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại,...) - ký hiệu TMDV (tiếp giáp đường tỉnh 953):
  - \* Tầng cao tối đa :  $\leq 5$  tầng.
  - \* Mật độ xây dựng tối đa : 80%.
  - \* Chỉ giới xây dựng : Trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Đất thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại,...) - ký hiệu TMDV (tiếp giáp đường D2):
  - \* Tầng cao tối đa :  $\leq 4$  tầng.
  - \* Mật độ xây dựng tối đa : 80%.
  - \* Chỉ giới xây dựng:
    - Trùng chỉ giới đường đỏ.
    - Lùi  $\geq 1$ m so với ranh phía sau nhà.
- + Đất kỹ thuật – ký hiệu KT:
  - \* Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.
  - \* Chỉ giới xây dựng khu xử lý nước thải: Lùi  $\geq 5$ m so với đường tiếp giáp.
- + Đất công viên - cây xanh – ký hiệu CX:
  - \* Tầng cao xây dựng tối đa : 1 tầng.
  - \* Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- + Độ vươn ban công:
  - \* Dọc theo trục đường tỉnh 953, đường số 1, đường số 2, đường số 3, N5, N6: 1,4m.
  - \* Dọc theo trục đường Nguyễn Thị Định, N4, N7: 0,9m
  - \* Dọc theo trục đường D1, D2, N1, N2, N3: 0,0m
- + Cao trình nền xây dựng cao hơn vỉa hè 0,3m.

### 3. Hình khối kiến trúc:

- Hình khối kiến trúc: do khu vực quy hoạch thuộc dạng phân lô riêng lẻ, nên hình khối kiến trúc thuộc dạng riêng lẻ, phân tán.
- Hình thức kiến trúc: Kết hợp kiến trúc hiện đại và truyền thống, mái bằng hoặc dốc tùy theo nhu cầu.

#### **4. Vật liệu và màu sắc:**

- Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường phù hợp với điều kiện khí hậu và điều kiện thiên nhiên của khu vực. Tăng cường sử dụng các vật liệu tự nhiên, kết hợp với các vật liệu hiện đại như kính, kim loại làm phong phú cảm thụ thẩm mỹ.

- Sử dụng màu sắc nhẹ nhàng, tránh những màu quá sẫm, quá nóng.

#### **5. Cây xanh, sân vườn:**

- Cây xanh dọc các tuyến đường: sử dụng cây xanh có tán để che mát, cách ồn. Cây xanh sân vườn bao quanh công trình kết hợp với yếu tố nước góp phần cải thiện điều kiện khí hậu không thuận lợi như nóng mùa hè, lạnh mùa đông và tạo cảnh quan tích cực.

- Cây xanh sân trong chiếm tỷ trọng đáng kể trong không gian kiến trúc cần tổ chức linh hoạt phù hợp với môi trường và góp phần tạo nên sự phong phú trong kiến trúc.

#### **6. Chiều sáng**

Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiều sáng công trình, chiều sáng đường phố, chiều sáng công viên, mặt nước . . . .

#### **7. Quy định về các công trình tiện ích đô thị**

Để đáp ứng đòi hỏi cao về tính thẩm mỹ, hiện đại và đồng bộ trong toàn khu dân cư thì đối với công trình tiện ích ngoài việc đảm bảo vấn đề kỹ thuật thì phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ kiến trúc của khu vực như:

- Toàn bộ hệ thống đường ống, đường dây phải đi ngầm dọc các tuyến đường dẫn vào chân các công trình.

- Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý, cột đèn, mái hiên, . . phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp.

- Tăng cường sử dụng các công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống cản trở việc tổ chức thẩm mỹ đô thị.

- Sử dụng các loại hình nghệ thuật như điêu khắc, hội họa, biểu diễn, âm nhạc, . . . vào tổ chức các không gian cảnh quan của khu đô thị.

### **III. CÁC QUY ĐỊNH TRONG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ.**

- Thiết kế các công trình hiện đại đồng bộ, chú ý khu vực cửa ngõ của đô thị, trên các trục giao thông chính tạo các công trình điểm nhấn có hình thức kiến trúc mạch lạc tăng yếu tố thị giác, các công trình xây dựng tuân thủ chỉ giới xây dựng, có chiều cao theo hướng cao tầng vào trong. Trồng các dải cây xanh chống ô nhiễm tiếng ồn, bụi, ngoài ra còn tạo cảnh quan đẹp kết hợp hệ thống công trình, nghiên cứu vật liệu lát hè đường, các biển báo giao thông hình thức phối kết cây xanh thảm cỏ.

- Đề ra quy định mối quan hệ giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình kiến trúc, giữa mật độ xây dựng với chiều cao để tạo hiệu quả cảnh quan kiến trúc và hình ảnh đặc trưng cho không gian chung. Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối tạo thành quần thể hài hòa, phù hợp không gian xung quanh, qua đó nâng cao hiệu quả tầm nhìn cho các tổ hợp công trình.

- Tại các khu vực trọng tâm, trọng điểm bố trí công trình cao tầng mang tính dẫn hướng, điểm nhấn trọng tâm. Các công trình thấp tầng tạo nên sự đồng nhất cho các diện của các trục chủ đạo, tạo sự hài hòa của tổng thể đô thị.

- Đối với các công trình tạo điểm nhấn đô thị, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho các khu chức năng.

- Nghiên cứu đề ra quy định khoảng cách giữa các công trình cao tầng để đảm bảo thông thoáng cho các không gian đệm, đảm bảo diện đổ bóng nhiều nhất tạo không gian mát cho các khối tích và không gian công trình xung quanh.

- Quy định trước các công trình cửa ngõ, công trình trọng tâm phải có khoảng lùi tùy theo điều lệ quản lý xây dựng, các khoảng không gian này được gắn kết với vườn hoa công viên.

- Chú ý các vùng đệm là các nút giao thông có diện tích lớn, tại đây ngoài các không gian cây xanh, quảng trường cần nghiên cứu các công trình có hình thái kiến trúc ăn nhập uốn lượn kể cả về chiều cao và độ lớn phù hợp với không gian xung quanh, đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện tham gia giao thông.

- Các thiết kế đô thị cục bộ cần quan tâm đến việc tổ chức các công năng công trình, hình thức, màu sắc công trình, các chủng loại cây trồng dọc đường, đèn chiếu sáng, hệ thống biển quảng cáo, biển báo dẫn hướng, tuyến hành lang dành riêng cho người đi bộ để phục vụ du khách; Khai thác địa hình tự nhiên, hài hoà yếu tố tự nhiên tôn vinh vẻ đẹp không gian kiến trúc đô thị. Quy định tầng cao cụ thể theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất cho từng lô đất để có thiết kế phù hợp, có thể nghiên cứu theo khung địa hình tự nhiên.

- Tổ chức khu cây xanh cách ly, vườn hoa, quảng trường giao thông cho phù hợp thiết kế cảnh quan khu vực.

#### **IV. QUY ĐỊNH VỀ BẢO VỆ CẢNH QUAN TỰ NHIÊN**

Bảo vệ cảnh quan đặc trưng, tôn tạo khu cây xanh, cải tạo trồng mới cây xanh, thảm cỏ dọc các tuyến vỉa hè, khuyến khích tổ chức không gian vườn trong các nhà ở, các hàng rào cây xanh trong từng công trình, các trục giao thông. Hình thức kiến trúc hài hoà với thiên nhiên và môi trường tự nhiên hiện trạng:

+ Nghiên cứu sử dụng các trang thiết bị kiến trúc, kỹ thuật phù hợp với môi trường cảnh quan xung quanh trong các thiết kế tạo cảnh quan.

+ Tạo không gian mở và các khung cảnh, cảnh quan là điểm đón của các trục chủ đạo và là trung tâm cho các hoạt động.

+ Tuân thủ bố trí các tuyến điểm đỗ xe, an toàn, tiện lợi phục vụ cho khách đến với khu vực.

+ Quy định các khoảng cách trồng cây ven đường, các diện tạo hàng rào cây xanh, các điểm đặt thiết bị trên đường phố, các khu vực quanh mặt nước cần đảm bảo độ che phủ của cây xanh và đảm bảo khoảng lùi và tầm nhìn đến các công trình và địa hình.

#### **V. QUY ĐỊNH VỀ CẢNH QUAN XUNG QUANH TỔ HỢP CÔNG TRÌNH CHỨC NĂNG.**

- Đảm bảo diện tích trồng cây xanh, tăng cường độ che phủ, bóng cây trong khoảng sân vườn bao quanh công trình và mặt trước công trình, tăng cường xây dựng các bể cảnh có phun hơi nước nhân tạo (vì đây là khu vực nắng nóng thường xuyên).

- Đối với các khoảng sân vườn dành cho trồng hoa, cây cảnh cần được thiết kế hài hoà về màu sắc, hình khối với các không gian xung quanh. Các khoảng không gian thoáng, khoảng lùi của các công trình cần được bảo vệ theo quy chuẩn thiết kế. Các đường dạo, đường xe ra vào công trình cần được kết nối hợp lý với đường giao thông khu vực, đảm bảo tuân thủ theo mạng lưới giao thông chung..

## CHƯƠNG VII - ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC

### I. PHẠM VI NGHIÊN CỨU, CÁC CƠ SỞ THỰC HIỆN ĐMC:

#### 1. Phạm vi nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược:

- Phạm vi nghiên cứu, phân tích, đánh giá môi trường chiến lược (ĐMC): Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh). Quy mô thiết kế khoảng 28,58 ha.
- Phạm vi thời gian: thu thập các thông tin, đánh giá hiện trạng kinh tế xã hội và môi trường và dự báo xu thế diễn biến trong tương lai đến năm 2025-2030.

#### 2. Các cơ sở khoa học của phương pháp được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐMC:

##### a. Một số văn bản pháp luật liên quan đến ĐMC :

- Luật bảo vệ môi trường số 52/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội.
- Nghị định số 140/2006/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 22/11/2006 về “Quy định việc bảo vệ môi trường trong các khâu lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện các chiến lược, quy hoạch, kế hoạch, chương trình và dự án phát triển”.
- Nghị định số 80/2006/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 9/8/2006 về việc “Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường”.
- Nghị định số 21/2008/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 28/2/2008 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 9/8/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.
- Thông tư số 05/2008/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường, ngày 8/12/2008 về “Hướng dẫn về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường”.
- Thông tư số 01/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng, ngày 27/1/2011 Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
- Quyết định số 256/2003/QĐ-TTg ngày 02/12/2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020.

##### b. Tài liệu tham khảo trong quá trình thực hiện ĐMC:

- Báo cáo môi trường quốc gia năm 2010 của Bộ tài nguyên và môi trường.

### II. CÁC MỤC TIÊU VÀ VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG CHÍNH TRONG ĐMC:

- Trong phạm vi nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh), việc đánh giá môi trường chiến lược này mang tính định hướng, làm cơ sở để Chủ đầu tư thực hiện công tác báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định khi tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng.
- Thu thập, phân tích, đánh giá sơ bộ hiện trạng môi trường.
- Xác định mức độ tác động tích cực và tiêu cực đến môi trường của việc thực hiện quy hoạch.
- Phân tích đánh giá môi trường tại thời điểm hiện tại, diễn biến môi trường khi chưa thực hiện quy hoạch, phân tích diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch và đưa dự án vào hoạt động

- Xác định các vấn đề về môi trường đã hoặc chưa giải quyết được trong đồ án quy hoạch này, trên cơ sở đó đề xuất, kiến nghị các giải pháp và kế hoạch để giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường trong khu vực, đảm bảo các yêu cầu, tiêu chuẩn về môi trường:

+ Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt: TCVN 5942:1995.

#### Các thông số chính

TT	Thông số	Đơn vị	Giá trị giới hạn	
			A	B
1	Ph		6-8,5	5,5-9
2	BOD5	mg/l	<4	<25
3	COD	mg/l	>10	>35
4	Oxy hòa tan	mg/l	≤ 6	≤ 2
5	Chất rắn lơ lửng	mg/l	20	80
6	Asen	mg/l	0,05	0,1
7	Amoniac theo N	mg/l	0,05	1
8	Phenola	mg/l	0,001	0,02
9	Dầu mỡ	mg/l	0	0,3
10	Coliform	MPN/100ml	5000	10000

+ Tiêu chuẩn chất lượng nước ngầm: TCVN 5944:1995;

#### Các thông số chính

TT	Tên gọi	Đơn vị	Tiêu chuẩn
1	Asen	mg/l	0,05
2	Tổng chất rắn hòa tan	mg/l	750-1500
3	Chì	mg/l	0,05
4	Clorua	mg/l	200-600
5	Mangan	mg/l	0,1-0,5
6	Nitrat	mg/l	45
7	pH		6,5-8,5
8	Fe	mg/l	1,0-5,0
9	Coliform	MPN/100ml	3
10	Độ cứng theo CaCO <sub>3</sub>	mg/l	300-500

+ Tiêu chuẩn chất lượng không khí: QCVN 05:2009.

### Các thông số chính

TT	Thông số	Trung bình 1 giờ	Trung bình 8 giờ	Trung bình 24 giờ	Trung bình năm
1	SO <sub>2</sub>	350		125	50
2	CO	30000	10000		
3	NO <sub>2</sub>	200			40
4	O <sub>3</sub>	180	120	80	
5	Bụi lơ lửng	300		200	140
6	PM <sub>10</sub>			150	50
7	Pb			1,5	0,5

+ Tiêu chuẩn âm học - tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư, mức ồn tối đa cho phép: QCVN26:2010.

### Các thông số chính

Khu vực	Thời gian		
	6h-18h	18h-22h	22h-6h
Bệnh viện, thư viện, nhà điều dưỡng, nhà trẻ, nhà thờ, chùa chiền	50	45	40
Khu dân cư, khách sạn, nhà nghỉ, cơ quan hành chính	60	55	50
Khu dân cư xen kẽ khu vực thương mại, dịch vụ, sản xuất	75	70	50

## III. PHÂN TÍCH HIỆN TRẠNG VÀ ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG KHI CHƯA LẬP QUY HOẠCH:

### 1. Đặc điểm tự nhiên:

- Vị trí địa lý: Khu vực nghiên cứu nằm trong địa phận phường Long Phú, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

- Đặc điểm địa hình: Địa hình là chủ yếu tuyến kênh Vĩnh An, độ dốc của địa hình có hướng từ Đông sang Tây. Nhà cửa ven hai bờ kênh tập trung dân cư đông đúc, dọc theo tuyến bờ kênh Vĩnh An mật độ dày, cao độ đáy kênh +0,4 ÷ +0,8.

- Đặc điểm khí hậu: Khu vực nghiên cứu mang đặc trưng của khí hậu nhiệt đới gió mùa, cận xích đạo, ảnh hưởng của biển với nền nhiệt độ cao.

### 2. Các nguồn gây ô nhiễm chính

#### a. Giao thông:

- Khu vực nghiên cứu có tổng diện tích đất khoảng 28,58 ha, loại hình giao thông chính là đường bộ.

- Giữ vai trò là tuyến đường trục chính của khu vực, lưu lượng giao thông tham gia trên tuyến đường tỉnh 953 thường xuyên ở mức cao, đặc biệt trong giờ cao điểm. Ngoài ra



nhiều phương tiện tham gia giao thông đã xuống cấp nên khu vực nghiên cứu đang bị ô nhiễm bụi, các khí độc như CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, tiếng ồn.

- Các hoạt động giao thông là nguồn gây ô nhiễm lớn nhất đối với môi trường không khí và tiếng ồn.

#### **b. Nước thải sinh hoạt:**

+ Với dân số hiện tại khoảng 6.000 người, lưu lượng nước thải sinh hoạt khu vực khoảng 720 m<sup>3</sup>/ngày. Nước thải sinh hoạt phát sinh từ các khu vực dân cư xung quanh, các công trình công cộng thương mại, các cơ quan... chủ yếu được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại trong bản thân công trình trước khi xả ra hệ thống thoát nước hiện có.

+ Nước thải sinh hoạt chưa được thu gom và xử lý là nguồn gây ô nhiễm môi trường không khí, đặc biệt là môi trường nước.

#### **c. Chất thải rắn:**

- Chất thải rắn chưa được thu gom triệt để vận chuyển về khu vực xử lý là nguồn gây ô nhiễm môi trường nước và môi trường không khí.

### **3. Đánh giá môi trường khi chưa quy hoạch:**

#### **a. Môi trường không khí - tiếng ồn:**

- Các hoạt động giao thông trên tuyến đường là nguồn gây ô nhiễm lớn nhất đối với môi trường không khí tiếng ồn khu vực.

- Quá trình thi công xây dựng công trình do có nhiều phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu như: gạch, đá, cát, sỏi, sắt thép, xi măng... sẽ gây bụi, gây tiếng ồn tới môi trường khu vực.

- Ngoài ra các hoạt động xây dựng trong khu vực nghiên cứu cũng là nguồn ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn trong khu vực.

#### **b. Môi trường nước:**

- Nước thải sinh hoạt và sản xuất của khu vực nghiên cứu chủ yếu được xả ra kênh Vĩnh An.

- Nước mặt trong khu vực bị ô nhiễm chủ yếu do các nguyên nhân sau:

+ Nước thải sinh hoạt trong khu vực nghiên cứu và nước thải sinh hoạt của dân cư các khu vực xung quanh chưa qua xử lý hoặc xử lý sơ bộ chưa đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường đã xả ra kênh.

+ Nước thải từ các hoạt động xây dựng, nước thải sinh hoạt của công nhân và nước mưa mang theo vật liệu xây dựng xả vào môi trường khu vực gây ô nhiễm môi trường nước mặt và thậm chí gây ảnh hưởng tới hệ thống thoát nước khu vực.

+ Rác thải chưa được thu gom triệt để trôi theo nước mưa xuống kênh, sông.

#### **c. Môi trường đất:**

- Môi trường đất khu vực chủ yếu chịu ảnh hưởng bởi các hoạt động đô thị hóa trong khu vực.

- Ngoài ra, môi trường đất của khu vực còn bị ảnh hưởng mức độ không đáng kể do các hoạt động của con người như sinh hoạt, y tế...

- Các hoạt động này sinh ra các chất thải rắn nguy hại khó phân hủy và gây ra một số tác động đến môi trường đất như phế thải xây dựng, chất tẩy rửa, chất thải y tế...

#### **d. Một số vấn đề khác:**

- Quá trình tăng dân số nhanh chóng, việc thực hiện các dự án trong khu vực kéo theo những đòi hỏi đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật như đào tạo, y tế, nhà ở, việc làm, cấp nước, cấp điện... đồng thời tạo ra sức ép đối với môi trường tự nhiên.

- Môi trường tự nhiên có khả năng chịu tải nhất định, khi chất thải nhiều lên và không được xử lý đảm bảo yêu cầu trước khi xả thải ra môi trường sẽ làm khả năng tự làm sạch và phục hồi của môi trường bị quá tải, dẫn đến sự ô nhiễm môi trường, tạo ra sự phát triển không bền vững.

### **IV. PHÂN TÍCH DIỄN BIẾN MÔI TRƯỜNG KHU LẬP QUY HOẠCH:**

Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh) hình thành sẽ đem lại các tác động tích cực:

- Góp phần sắp xếp lại các hộ dân cư dọc theo ĐT 953 và đường Nguyễn Thị Định nhằm chỉnh trang lại bộ mặt đô thị được thông thoáng kết nối đường giao thông, góp phần thuận lợi cho việc giao thương buôn bán, vận chuyển hàng hóa được nhanh chóng thuận tiện giữa đô thị và nông thôn và các vùng lân cận được nhanh chóng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương.

- Các khu dân cư, các khu cây xanh khai thác cảnh quan, tạo ra các khu công viên sinh thái xen lẫn trong khu ở, cải thiện khí hậu, giảm ô nhiễm, bụi, tiếng ồn, tạo cảnh quan đẹp, gián tiếp tác động tích cực đến sức khỏe cộng đồng. Như vậy, sau khi quy hoạch, chất lượng sống tại khu dân cư sẽ được cải thiện rất nhiều.

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp nước, cấp điện . . . được xây dựng hoàn chỉnh đáp ứng được mục tiêu cũng như đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường.

- Tạo cơ sở pháp lý về quản lý đất đai, quản lý các công trình xây dựng từng bước theo định hướng quy hoạch của tỉnh cũng như khu vực phường Long Phú.

- Ngoài ra đồ án còn mang lại các lợi ích cho các nhà đầu tư khác như: xây dựng, cấp điện, cấp nước, bưu chính viễn thông.

#### **1. Nguồn gây tác động:**

##### **a. Trong giai đoạn xây dựng cơ bản của đồ án:**

Quá trình thi công xây dựng tại khu vực quy hoạch sẽ phát sinh các nguồn gây ô nhiễm và có tác động môi trường tiêu cực chính như sau:

- Tác động xã hội tiêu cực, rác và nước thải sinh hoạt phát sinh trong hoạt động sinh hoạt của công nhân thi công tại công trường.

- Ô nhiễm bụi, khí thải, tiếng ồn, rung trong quá trình phát quang, san lấp mặt bằng, đào móng công trình, máy móc thi công, vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị xây dựng gây tác động trực tiếp lên công nhân thi công và môi trường xung quanh.

- Ô nhiễm do khí thải, tiếng ồn của các phương tiện giao thông trên khu vực quy hoạch, tác động trực tiếp lên công nhân thi công và môi trường xung quanh. Loại ô nhiễm này thường không lớn do phân tán và hoạt động trong môi trường rộng, thoáng.

- Ô nhiễm nhiệt từ bức xạ mặt trời, và các quá trình thi công có gia nhiệt như đốt nóng chảy bitum để trải nhựa đường, từ các phương tiện vận tải và máy móc thi công. . . tác động trực tiếp lên công nhân làm việc tại công trường.

- Ô nhiễm do nước mưa chảy tràn (ứ đọng nước mưa, sinh lầy, . . .) trên khu vực quy hoạch.

- Ô nhiễm do nước thải từ hoạt động sinh hoạt của công nhân trực tiếp thi công, từ việc giải nhiệt máy móc thiết bị hoặc các khu vực tồn trữ nhiên liệu, vật liệu xây dựng. Loại ô nhiễm này thường nhỏ và ít quan trọng.

- Ô nhiễm chất rắn từ các hoạt động xây dựng chủ yếu là xà bần, sắt vụn, nguyên liệu rơi vãi, . . .

- Các dạng sự cố tai nạn lao động và cháy nổ do quá trình thi công, lao động và hoạt động tồn chứa nguyên nhiên vật liệu.

- Trong đó, các nguồn tác động chủ yếu gồm: bụi, khí thải, tiếng ồn, nước thải, rác thải, sự cố tai nạn lao động và cháy nổ. Tuy nhiên các tác động tiêu cực này chỉ có tính chất tạm thời, gián đoạn và sẽ giảm dần khi hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng.

Nguồn gây tác động tới môi trường trong giai đoạn xây dựng

STT	Nguồn gây tác động	Đặc điểm tác động	Phạm vi tác động
<b>Nguồn gây tác động tới môi trường không khí trong giai đoạn xây dựng</b>			
1	San ủi mặt bằng	- Bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung từ các thiết bị cơ giới. - Thay đổi điều kiện vi khí hậu.	Phạm vi công trường, tạm thời, gián đoạn.
2	Vận chuyển đất, đá, nguyên vật liệu. . .	Bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông.	Trên đường vận chuyển, tạm thời, gián đoạn.
3	Xây dựng cơ sở hạ tầng	Ô nhiễm nhiệt, tiếng ồn, độ rung từ các thiết bị, máy móc.	Phạm vi công trường, tạm thời, gián đoạn.
<b>Nguồn gây tác động tới môi trường nước trong giai đoạn xây dựng</b>			
1	San ủi mặt bằng	Bụi, đất, cát theo mưa chảy vào nguồn nước mặt.	Nguồn tiếp nhận, tạm thời, gián đoạn.
2	Xây dựng cơ sở hạ tầng	Bụi, đất, cát theo mưa chảy vào nguồn nước mặt.	Nguồn tiếp nhận, tạm thời, gián đoạn.
3	Sinh hoạt của công nhân	Nước thải sinh hoạt.	Nguồn tiếp nhận, tạm thời, gián đoạn.
<b>Nguồn gây tác động tới môi trường đất trong giai đoạn xây dựng</b>			
1	San ủi mặt bằng	Phá hủy thảm thực vật, bóc lớp thổ nhưỡng.	Phạm vi công trường, tạm thời, gián đoạn.
2	Xây dựng cơ sở hạ tầng	Phá hủy thảm thực vật, bóc lớp thổ nhưỡng	Phạm vi công trường, tạm thời, gián đoạn.
3	Sinh hoạt của công nhân	Rác thải sinh hoạt	Phạm vi công trường, tạm thời, gián đoạn.
4	Vận chuyển đất, đá, nguyên vật liệu. . .	Vật liệu rơi vãi.	Trên đường vận chuyển, tạm thời, gián đoạn.

## **b. Trong giai đoạn hoạt động của đồ án:**

Hoạt động của đồ án quy hoạch khi hoàn thành cũng giống như các hoạt động của nhiều khu vực dân cư khác, nghĩa là sẽ gây ra các vấn đề ô nhiễm đặc trưng của một khu dân cư tập trung. Các nguồn gây ô nhiễm có thể kể đến là: việc tập trung một số lượng lớn dân cư sẽ dẫn đến gia tăng nhu cầu về điện, nước, thực phẩm, giao thông, thông tin liên lạc, . . . kéo theo sự quá tải về sinh thái, mật độ xe cộ đông đúc, tai nạn giao thông, lượng chất thải ra ngoài môi trường sẽ gia tăng. Bên cạnh đó, quá trình xây dựng bê tông hóa mặt đất sẽ làm hạn chế việc thấm nước mưa, dễ xảy ra tình trạng ngập lụt vào mùa mưa do thoát nước không kịp, mực nước ngầm sụt giảm có thể dẫn đến gây chết hệ vi sinh vật đất ưa nước và thay vào đó là hệ sinh vật khác, làm thay đổi hệ sinh thái trong khu vực.

### **o Các nguồn gây ô nhiễm không khí:**

#### **\* Nguồn gây ô nhiễm bụi:**

Đồ án được thiết kế là các dạng nhà ở và các công trình công cộng, cũng như khu dân cư, mật độ dân cư trung bình, mật độ cây xanh được nâng cao. Mặt khác đồ án được thiết kế chủ yếu là khu dân cư nên không có các hoạt động công nghiệp trong khu vực, do vậy mức độ ô nhiễm bụi phát sinh chủ yếu do các hoạt động sinh hoạt, giao thông nội bộ, . . . nhẹ hơn nhiều so với các khu dân cư tập trung khác.

#### **\* Nguồn gây ô nhiễm không khí**

Hoạt động của các khu dân cư trong khu vực dự án chủ yếu là hoạt động sinh hoạt, kinh doanh, nguồn gây ô nhiễm không khí chủ yếu là khí thải từ các phương tiện giao thông, khí thải từ các hoạt động khác trong khu vực, khu chợ, . . . khí thải từ hệ thống thoát nước, khí thải từ khu vực lưu trữ rác.

### **o Các nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn:**

Tiếng ồn phát sinh chủ yếu do:

- Tiếng ồn phát ra từ các phương tiện giao thông vận tải. Các loại xe khác nhau sẽ phát sinh mức độ ồn khác nhau.
- Tiếng ồn phát sinh từ các hoạt động của máy phát điện dự phòng.

### **o Nguồn gây ô nhiễm nước:**

Với đặc trưng là khu dân cư tập trung và có nhiều loại hình công trình do đó nước thải tạo ra bao gồm các nguồn sau:

- Nước thải là nước mưa thu gom trên toàn bộ diện tích vùng dự án.
- Nước thải sinh hoạt của các hộ dân và các công trình trong khu dân cư.
- Nước thải sinh hoạt trong khu chợ, hàng quán, trường học . . .

### **o Nguồn gây ô nhiễm chất thải rắn:**

Chủ yếu là rác thải sinh hoạt thải ra từ các quá trình hoạt động của các khu dân cư bao gồm các loại rác vô cơ (bao bì, nylon, nhựa, . . .) và các chất hữu cơ.

Thành phần chủ yếu trong rác thải sinh hoạt bao gồm:

- Các hợp chất có nguồn gốc hữu cơ như thực phẩm, rau quả, thức ăn thừa.
- Các hợp chất có nguồn gốc giấy từ các loại bao gói đựng đồ ăn, thức uống.
- Các chất vô cơ như nhựa, plastic, PVC, thủy tinh, . . .
- Kim loại như vỏ hộp.

- Ngoài ra còn có một số chất thải rắn khác sinh ra trong quá trình sinh sống của con người như các đồ gia dụng hư hỏng, quần áo cũ,...

○ **Khả năng gây cháy nổ:**

Các nguyên nhân dẫn đến cháy nổ có thể do:

- Vận chuyển nguyên vật liệu và các chất dễ cháy như xăng, dầu qua những nơi có nguồn phát sinh nhiệt hay qua gần những tia lửa.

- Sự cố cháy nổ do bất cẩn trong các hoạt động nấu nướng.

- Sự cố về các thiết bị điện: dây dẫn, dây điện, động cơ, quạt... bị quá tải trong quá trình vận hành, phát sinh nhiệt và dẫn đến cháy.

**2. Đối tượng và quy mô bị tác động:**

**a. Trong giai đoạn xây dựng cơ bản của đồ án quy hoạch:**

- Với dạng ô nhiễm về tiếng ồn và khí thải do phương tiện giao thông vận tải thì đối tượng chịu ảnh hưởng chính là các khu dân cư và các khu vực dân cư nằm trên các tuyến đường giao thông.

- Dạng ô nhiễm bụi và đất đá, khí thải từ thiết bị thi công thì đối tượng chịu ảnh hưởng chính là các công nhân làm việc trong khuôn viên từng dự án.

- Ô nhiễm do vận chuyển đất dư thì đối tượng chịu ảnh hưởng trực tiếp là dân cư ở khu vực và đường giao thông.

- Loại ô nhiễm nước thải phát sinh do hoạt động của công nhân thi công thường nhỏ, ít quan trọng.

**b. Trong giai đoạn hoạt động của đồ án quy hoạch:**

- Đối với các nguồn gây ô nhiễm không khí:

+ Nguồn gây ô nhiễm bụi: đối tượng bị tác động chủ yếu là dân cư sống trong khu vực dự án, tuy nhiên nguồn tác động được đánh giá là không lớn đối với khu vực.

+ Khí thải từ các phương tiện giao thông: gây ô nhiễm chủ yếu cho môi trường không khí trong khu vực.

- Đối với các nguồn gây ô nhiễm tiếng ồn, đối tượng bị tác động chủ yếu là lực lượng dân cư sinh sống trong khu vực.

- Đối với nguồn gây ô nhiễm là nước thải sinh hoạt và nước mưa: đối tượng bị tác động chủ yếu là nguồn tiếp nhận nước thải.

- Đối với nguồn gây ô nhiễm chất thải rắn: đối tượng bị tác động chủ yếu là môi trường sống xung quanh.

- Đối với sự cố môi trường: đối tượng bị tác động trực tiếp là máy móc thiết bị, tài sản của dự án và người trực tiếp tiếp xúc với thiết bị.

**3. Đánh giá các tác động:**

**a. Trong quá trình xây dựng cơ bản:**

- Tác động do hoạt động san ủi, san lấp mặt bằng ảnh hưởng tác động tới môi trường không khí bao gồm: Bụi sinh ra trong quá trình san ủi mặt bằng, vận chuyển đất cát gây ô nhiễm môi trường, không khí tại khu vực thực hiện dự án và khu vực xung quanh.

- Gây ngập úng cục bộ các khu vực trũng tại khu vực.

- Diện tích cây xanh, thảm thực vật bị phá hoại làm tăng khả năng xói lở, tăng độ đục của nước vào mùa mưa. Ngoài ra đất đá thải có thể tiêu diệt thảm thực vật tại chỗ và gây thêm xói mòn.

○ **Tác động môi trường đất:**

- Do phải giải phóng, san lấp mặt bằng nên thảm thực vật bị phá hủy ảnh hưởng đến chất lượng đất khu vực, gia tăng khả năng bị xói mòn.

- Diện tích đất bị bê tông hóa sẽ gia tăng.

○ **Tác động đến tài nguyên sinh học:**

Khu vực thực hiện dự án chủ yếu là đất ở vườn, ao ruộng nên việc san lấp mặt bằng được phát quan sạch sẽ. Mức độ tác động đối với tài nguyên sinh vật trên cạn là không đáng kể.

○ **Tác động đến sức khỏe cộng đồng:**

- Bụi sinh ra do san ủi đất cát, phương tiện vận chuyển làm ảnh hưởng đến chất lượng không khí, gây ảnh hưởng đến sức khỏe người dân.

- Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm, . . . gây tác động mạnh đến môi trường xung quanh.

- Các sự cố trong quá trình san ủi như tai nạn lao động, tai nạn giao thông gây thiệt hại về con người và vật chất.

○ **Tác động đến tình hình kinh tế - xã hội khu vực:**

\* Các tác động tích cực:

- Giai đoạn thi công xây dựng đề án có một số tác động tích cực cụ thể đến kinh tế – xã hội địa phương, thể hiện qua việc huy động một lượng lao động nhân rỗi ở địa phương, góp phần giải quyết lao động và tăng thu nhập tạm thời cho người lao động, kích thích phát triển một số loại hình dịch vụ ăn uống, giải trí khác nhằm phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của công nhân tại khu vực dự án.

\* Các tác động tiêu cực:

- Việc tập trung một lượng lớn lao động có khả năng dẫn đến tình trạng mất ổn định về trật tự an ninh địa phương như: mâu thuẫn, tranh chấp với người dân địa phương và mâu thuẫn trong nội bộ của công nhân, . . .

- Môi trường sống chịu nhiều tác động nên ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân, phát sinh ra các bệnh tật.

**b. Trong quá trình hoạt động của đề án quy hoạch:**

○ **Tác động đến môi trường không khí:**

Trong quá trình hoạt động của dự án, các chất có khả năng gây ô nhiễm không khí chủ yếu là bụi, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO... và tiếng ồn từ hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào khu dân cư, chợ.

○ **Tác động đối với sức khỏe con người:**

Bụi: phát sinh chủ yếu từ bụi đất, cát, xi măng, . . . gây bệnh bụi phổi và các chứng bệnh về đường hô hấp khác. Bụi còn gây nên tổn thương cho da, gây chấn thương mắt và gây bệnh ở đường tiêu hóa. Ngoài ra bụi còn có khả năng gây ô nhiễm bản nguồn nước, làm ảnh hưởng con người.

### ○ Tác động đến môi trường nước:

Nước thải sinh hoạt của khu dân cư: chứa các chất cặn bã hữu cơ, chất lơ lửng, các chất hữu cơ (thông qua các chỉ tiêu BOD và COD), các chất dinh dưỡng (thông qua chỉ số N và P) và vi trùng. Nếu không được xử lý hoặc xử lý chưa đạt tiêu chuẩn, nước thải sinh hoạt cũng sẽ có khả năng gây tác động xấu tới chất lượng nguồn nước mặt và nước ngầm ở khu vực xung quanh.

### ○ Tác động đối với các điều kiện kinh tế – xã hội khu vực:

Đây là nơi tập trung dân cư, các công trình công cộng,.. đóng vai trò quan trọng và là động lực chính cho sự phát triển của khu vực.

- Tạo công ăn việc làm khi dự án bước vào giai đoạn thực hiện, làm thay đổi bộ mặt cảnh quan của khu vực.

- Góp phần cải tạo điều kiện sinh hoạt của nhân dân trong vùng, nâng cao đời sống kinh tế, văn hóa, tăng mức dân trí và ý thức văn minh đô thị cho nhân dân trong khu vực.

- Dự án được triển khai đi kèm với việc đất đai cho cây xanh và cảnh quan thiên nhiên bị thu hẹp, phát sinh thêm ô nhiễm môi trường gây ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng môi trường xung quanh.

- Việc tập trung một lực lượng lao động không nhỏ trong thời gian xây dựng sẽ tạo ra các xáo trộn nhất định trong đời sống xã hội khu vực dự án và vùng lân cận.

- Vấn đề nữa là việc chuyển đổi nghề nghiệp cho nông dân cũng sẽ có nhiều khó khăn do chưa được trang bị các kiến thức như tay nghề lao động.

## V. CÁC GIẢI PHÁP GIẢM THIỂU TÁC ĐỘNG XẤU - KHẮC PHỤC SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG:

### 1. Giai đoạn quy hoạch, thiết kế:

Các biện pháp quy hoạch mặt bằng đồ án tổng thể

- Nghiên cứu, bố trí hợp lý các hạng mục công trình.

- Bố trí riêng hệ thống thoát nước mưa chảy tràn và nước thải nhằm giảm chi phí xử lý nước thải tập trung. Bố trí tổng thể hệ thống thoát nước mưa, nước thải của dự án phù hợp với quy hoạch chung.

Các giải pháp thiết kế và xây dựng các công trình, cơ sở hạ tầng.

- Áp dụng các giải pháp kỹ thuật chuẩn bị đất xây dựng hợp lý, phù hợp địa chất công trình và cho phép giảm thiểu chi phí san lấp, giảm thiểu ô nhiễm và hạn chế các hiện tượng ứ đọng, ngập úng, sình lầy trong quá trình thi công dự án.

- Áp dụng các giải pháp kiến trúc xây dựng phù hợp theo các tiêu chuẩn áp dụng cho các loại công trình nhà ở liền kề, nhà phố, nhà vườn, các công trình công cộng.

- Bảo đảm tốt các tiêu chuẩn quy trình quy phạm trong thiết kế xây dựng cơ bản của nhà nước, lựa chọn các giải pháp đầu tư xây dựng hiệu quả và hợp lý, đồng thời cho phép phòng ngừa tốt ô nhiễm môi trường.

### 2. Giai đoạn thi công:

#### \* Khống chế ô nhiễm bụi:

- Các phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu phải che phủ bạt hạn chế bụi phát tán ra môi trường xung quanh, hạn chế tốc độ lưu thông trên đường.

- Có kế hoạch thi công và kế hoạch cung cấp vật tư thích hợp để hạn chế bụi tại khu vực công trường thi công.

- Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm.

- Các phương tiện vận chuyển thường xuyên bảo trì, đăng kiểm theo định kỳ.

**\* Khống chế tiếng ồn và rung:**

- Để giảm bớt tiếng ồn và rung động cần phải có kế hoạch thi công hợp lý, các thiết bị thi công gây tiếng ồn lớn như búa máy, máy khoan, máy đào, . . . không được hoạt động trong thời gian từ 18 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.

**\* Khống chế ô nhiễm chất thải rắn:**

- Các loại chất thải rắn trong quá trình thi công chủ yếu là đất, đá, xà bần, thép, . . . phải được tập trung vào bãi chứa qui định. Có thể sử dụng để san lấp các hố trũng.

- Rác thải sinh hoạt không được để chung với rác xây dựng, không được đốt trong công trường, phải được thu gom mỗi ngày.

**\* Khống chế ô nhiễm nước thải:**

- Trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá xi măng rơi vãi trên mặt đất được thu gom chảy vào các rãnh thoát nước mưa tạm thời, bố trí các hố ga tạm thời trên trục thoát nước.

- Đối với nước thải sinh hoạt, nước thải vệ sinh có hàm tự hoại tại các lán trại. Các hàm tự hoại này phải được xây dựng có kích thước phù hợp với số công nhân trên công trường.

### **3. Giai đoạn dự án đi vào hoạt động:**

#### **a. Biện pháp xử lý nước thải sinh hoạt:**

Nước thải sinh hoạt của từng căn hộ sẽ được xử lý sơ bộ bằng hàm tự hoại 3 ngăn, sau đó dẫn vào hệ thống thoát nước bản chung đưa đến trạm xử lý nước thải. Nguyên tắc hoạt động của loại công trình là lắng cặn và phân hủy, lên men cặn lắng hữu cơ.

#### **b. Biện pháp xử lý nước mưa:**

Nước mưa trên toàn bộ mặt bằng khu nhà ở của đồ án sẽ được tập trung vào hệ thống ngầm thoát nước mưa bằng bê tông cốt thép qua các miệng thu nước mưa bố trí dọc hai bên các đường giao thông nội bộ. Công thoát nước mưa dùng công bê tông cốt thép.

#### **c. Biện pháp xử lý chất thải rắn:**

- Để thực hiện tốt việc quản lý chất thải rắn thì cần phải phân loại các nguồn chất thải ngay tại nguồn phát sinh. Điều đó được thực hiện bằng cách: trong từng khu vực nhà ở, các công trình công cộng đều được trang bị 2 thùng chất thải rắn bằng vật liệu bền có nắp đậy, được sơn màu khác nhau và trên thân thùng có ghi chú từng chất thải chứa trong thùng.

- Các thùng chứa đều được lót bên trong bằng túi nylon cùng màu để tiện thu gom và phân loại. Chất thải sau khi thu gom sẽ được bảo quản cẩn thận, không để xảy ra tình trạng các thùng chứa chất thải bị phân hủy bởi nước mưa và ánh sáng mặt trời.

#### **d. Biện pháp khống chế ô nhiễm không khí:**

Vì đây là khu dân cư nên nguồn gây ô nhiễm không khí ở các khu vực cũng không lớn, đề xuất biện pháp khống chế ô nhiễm không khí ở các khu vực dân cư chủ yếu là biện pháp quản lý và hỗ trợ.

- Đảm bảo lộ giới đúng theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt.



- Trồng cây xanh dọc theo các tuyến đường. Cây xanh có tác dụng lớn trong việc hạn chế ô nhiễm không khí như hút bụi, lọc sạch không khí, hút tiếng ồn và che chắn tiếng ồn, giảm nhiệt độ không khí.

- Giảm thiểu tác động đến môi trường sinh thái và hệ thủy sinh.

- Xây dựng dự án không làm thay đổi môi trường sinh thái khu vực dự án là một trong những yêu cầu của phát triển bền vững. Tuy nhiên sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ gây những tác động trực tiếp hay gián tiếp đến môi trường sinh thái. Không những vậy, sự ô nhiễm do các hoạt động của dự án cũng sẽ gây tác hại đến môi sinh. Các biện pháp này gắn liền với việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường của dự án.

- Không chế ô nhiễm không khí phát sinh từ các hoạt động của khu quy hoạch.

- Xử lý nước thải đạt yêu cầu xả thải.

- Quản lý tốt nguồn phát sinh chất thải rắn không để chất thải tràn lan gây ô nhiễm độc môi trường đất, nước và không khí.

- Đảm bảo tỷ lệ cây xanh hợp lý theo quy định.

#### **4. Đối với sự cố môi trường:**

- Trong quá trình thiết kế và xây dựng, đơn vị thi công dự án phải tuân thủ theo các qui định về phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình.

- Bố trí đường ống cấp nước chữa cháy tại tất cả các khu nhà, các trụ chữa cháy phải đặt dọc theo đường giao thông bên ngoài và đường bộ, khoảng cách các trụ không quá 150m.

- Các thiết bị điện phải tính toán dây dẫn có tiết diện hợp lý với cường độ dòng, phải có thiết bị bảo vệ quá tải. Dây điện được bảo vệ kỹ.

- Các biện pháp hỗ trợ khác: ngoài các giải pháp kỹ thuật và công nghệ là chủ yếu có tính chất quyết định để làm giảm nhẹ ô nhiễm gây tác hại cho con người và môi trường, thực hiện các biện pháp hỗ trợ khác để góp phần hạn chế ô nhiễm và cải tạo môi trường như:

+ Giáo dục ý thức vệ sinh môi trường và bảo vệ môi trường cho toàn thể cư dân trong khu vực. Thực hiện thường xuyên và có khoa học các chương trình vệ sinh, quản lý chặt chẽ các nguồn gây ô nhiễm, tổ chức tốt mạng lưới y tế. Cùng với các bộ phận khác trong khu vực tham gia thực hiện các kế hoạch hạn chế tối đa ô nhiễm, bảo vệ môi trường theo qui định và hướng dẫn chung của các cấp chuyên môn, có thẩm quyền của tỉnh.

+ Nhắc nhở, giáo dục cho người dân thực hiện các qui định an toàn về điện, phòng chống cháy nổ kết hợp với các biện pháp thưởng phạt thích đáng với các cá nhân không tuân thủ các qui định về bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ đã ban hành.

+ Tổ chức thực hiện trồng cây xanh, cây cảnh bao quanh các khu đường nội bộ của dự án để tạo bóng mát, tạo cảm giác thoải mái cho người dân, ngoài ra còn điều hòa môi trường khí hậu tại khu vực.

+ Việc xây dựng hạ tầng (san lấp mặt bằng) sẽ tiến hành theo phương án qui hoạch, đảm bảo tốt việc tiêu thoát nước cho khu vực xung quanh tránh hiện tượng ngập úng do việc san lấp không đúng qui định ảnh hưởng đến hệ thống tiêu thoát nước tự nhiên.

+ Tổ chức việc trồng tỉa cây xanh, kết hợp với tưới cây, rửa đường trong khu vực nhằm hạn chế bớt bụi và cải thiện vi khí hậu khu vực.

## **5. Các giải pháp nhằm hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường:**

### **a. Giải pháp về tổ chức quản lý.**

Việc định hướng tổ chức mô hình quản lý, điều hành, đảm bảo cho sự phát triển khu tái định cư bền vững. Nội dung các giải pháp bao gồm:

- Thống nhất quản lý Nhà nước mọi hoạt động thuộc khu tái định nhằm phát huy mọi tiềm năng nhưng đồng thời điều hành hoạt động khai thác hợp lý để bảo vệ tài nguyên môi trường.

- Phải tính đến biện pháp nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường ngay từ đầu như phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ cây xanh, đất giao thông, hệ thống thoát nước bản riêng có trạm xử lý nước bản đúng tiêu chuẩn qui định.

- Hoạch định các biện pháp thi công, thời gian thi công phù hợp, cần tính đến việc hạn chế thấp nhất các tổn hại đến môi trường như giữ lại tối đa lớp đất màu bề mặt, nước mưa trong thời gian thi công được dẫn vào các ao lắng đất cát trước khi thoát ra mương rạch tránh ngập úng cục bộ, áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến.

- Đất cát san lấp nền có nguồn gốc hợp pháp, có biện pháp hạn chế ô nhiễm khi vận chuyển nguyên vật liệu .

- Quy hoạch lán trại, khu tập kết vật tư, chất dễ cháy nổ hợp lý, tuân thủ các qui định về an toàn lao động và phòng chống cháy nổ, nhất là an ninh trên công trường.

### **b. Giải pháp về cơ chế chính sách.**

Cơ chế đầu tư, phát triển và hỗ trợ sự hợp tác liên kết giữa các ngành liên quan, đảm bảo sự ổn định cho hoạt động phát triển khu công nghiệp với các ngành kinh tế và bảo vệ tài nguyên chung.

### **c. Giải pháp về tuyên truyền giáo dục bảo vệ môi trường.**

Để công tác này tiếp tục nâng cao hiệu quả, cần thực hiện:

Công tác tuyên truyền giáo dục bảo vệ môi trường là một trong những yếu tố quan trọng hàng đầu. Thực hiện giáo dục bảo vệ môi trường thường xuyên có hệ thống. Liên tục kêu gọi các nhà đầu tư và lực lượng tham gia công tác giáo dục bảo vệ môi trường.

### **d. Giải pháp về áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ.**

Có sự thống nhất và hợp tác của tất cả các ngành kinh tế, các thành phần xã hội với tinh thần trách nhiệm chung để triển khai áp dụng các công nghệ nêu trên, xử lý ô nhiễm đã được nghiên cứu và xác định khả thi.

## CHƯƠNG VI - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh) là thành tố quan trọng cấu thành đô thị thị xã Tân Châu. Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 này sẽ góp phần thúc đẩy mạnh mẽ tới quá trình phát triển, quản lý và đầu tư xây dựng theo định hướng của đô thị Tân Châu đạt tiêu chuẩn đô thị loại III.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh) đã được nghiên cứu thiết kế đồng bộ, phù hợp với hiện trạng tự nhiên của khu vực và tuân thủ các tiêu chuẩn quy phạm của nhà nước về quy hoạch xây dựng.

- Do đó, để tạo điều kiện cho dự án sớm được triển khai, đề nghị các ban ngành có liên quan xem xét, phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư kênh Vĩnh An (đoạn Long Phú - Phú Vĩnh) để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

Long Xuyên, ngày      tháng      năm 2022

**CTY CP TƯ VẤN & ĐẦU TƯ PTAG**

**P. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Người lập**

**Kiểm tra**

Nguyễn Thanh Nam

Võ Đình Luân

Ngũ Thế Nhân