

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG TRUNG NAM

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI BẢY NGÀN,
THỊ TRẤN BẢY NGÀN, HUYỆN CHÂU THÀNH A,
TỈNH HẬU GIANG



NĂM 2019

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT
KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI BẢY NGÀN,
THỊ TRẤN BẢY NGÀN, HUYỆN CHÂU THÀNH A,
TỈNH HẬU GIANG**

TP. Cần Thơ, ngày tháng năm 2019

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

**Chủ đầu tư
Cty TNHH XD - TM - DV
Hiệp Thuận**

**Tư vấn lập quy hoạch
CTY CP Tư vấn & Xây dựng
Trung Nam
P.Giám Đốc**

KS. Nguyễn Xuân Thọ

MỤC LỤC

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| PHẦN MỞ ĐẦU: MỤC TIÊU VÀ CĂN CỨ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH..... | 4 |
| I/- LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT: | 4 |
| 1/- Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết: | 4 |
| 2/- Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch: | 4 |
| II/- CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH: | 5 |
| PHẦN I: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH | 6 |
| I/- ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG: | 6 |
| 1/- Vị trí, giới hạn khu đất lập quy hoạch: | 6 |
| 2/- Địa hình, địa mạo:..... | 6 |
| 4/- Địa chất thủy văn,:..... | 7 |
| 5/- Địa chất công trình: | 7 |
| II/- HIỆN TRẠNG: | 7 |
| 1/- Hiện trạng dân số: | 7 |
| 2/- Hiện trạng sử dụng đất: | 7 |
| 3/- Hiện trạng xây dựng:..... | 8 |
| 4/- Hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật: | 8 |
| III/- ĐÁNG GIÁ CHUNG:..... | 9 |
| PHẦN II: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN | 9 |
| I/- TÊN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH: | 9 |
| II/- CHỦ ĐẦU TƯ: | 9 |
| III/- TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH:..... | 9 |
| IV/- CÁC YÊU CẦU VỀ CHỈ TIÊU KINH KẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN: | 10 |
| PHẦN III: BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN | 11 |
| I/- CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN:..... | 11 |
| 1/- Định hướng quy hoạch:..... | 11 |
| 2/- Nội dung quy hoạch:..... | 11 |
| II/- QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:..... | 12 |
| III/- QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:..... | 13 |
| 1/- Đất ở liên kế: | 14 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2. Công trình công cộng: | 18 |
| 3. Công trình thương mại dịch vụ: | 18 |
| 4. Công trình giáo dục: | 19 |
| 5. Đất dân cư tự cải tạo: | 19 |
| 6/- Đất công trình tôn giáo: | 19 |
| 7/- Đất cây xanh – công viên: | 19 |
| IV/- QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT: | 20 |
| 1/- Chuẩn bị kỹ thuật đất: | 20 |
| 2/- Quy hoạch giao thông: | 22 |
| 3/- Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc: | 24 |
| 4/- Quy hoạch cấp nước: | 27 |
| 5/- Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường: | 29 |
| 5.1/- Quy hoạch thoát nước mưa: | 29 |
| 5.2/- Thoát nước sinh hoạt: | 31 |
| 5.3/- Vệ sinh môi trường: | 32 |
| 6/- Tổng hợp đường dây đường ống: | 33 |
| V/- TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ: | 33 |
| PHẦN THỨ IV: ĐỀ XUẤT CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG | 34 |
| PHẦN V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 34 |

PHẦN MỞ ĐẦU: MỤC TIÊU VÀ CĂN CỨ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

I/- LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT:

1/- Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết:

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thương mại xã Tân Hoà (nay là Thị trấn Bảy Ngàn), huyện Châu Thành A đã được lập năm 2008 và phê duyệt tại Quyết định số 3354/QĐ-CT.UB ngày 05/11/2008 của Chủ tịch UBND huyện Châu Thành A.

Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch đã nảy sinh nhiều vấn đề bất cập, dự án xây dựng chợ đã thay đổi trong quá trình thực hiện, v.v..., nên đòi hỏi phải điều chỉnh lại cho phù hợp thực tế.

Ngày 12/02/2019, UBND tỉnh Hậu Giang ban hành công văn số 564/VP.UBND-KT về việc cho chủ trương Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn. Đây là sự khẳng định rất cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư thương mại Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang đã được phê duyệt trước đây.

Do vậy, việc lập điều chỉnh quy hoạch Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang là hết sức cần thiết và cấp bách.

2/- Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch:

a. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng tại địa phương và xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng trên địa bàn huyện châu thành.
- Tạo ra không gian sống tốt hơn cho người dân so với trước đây.
- Hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật cơ bản phải hoàn chỉnh (như: hệ thống đường giao thông, vỉa hè, cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, thông tin liên lạc, công viên cây xanh...); Hệ thống hạ tầng xã hội phục vụ người dân trong khu quy hoạch và các vùng lân cận.
- Làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng.

b. Yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch:

- Trong đồ án quy hoạch, phải nghiên cứu bố trí công trình công cộng cần thiết phục vụ cho khu ở.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu quy hoạch phải phù hợp với các dự án đã, đang và sẽ triển khai xung quanh khu vực, đồng thời phải phù hợp với định hướng phát triển trong tương lai.

III/- CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH:

- Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD, ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

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

- Căn cứ Công văn số 1779/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Khảo sát xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 05/11/2008 của UBND huyện Châu Thành A về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại xã Tân Hòa, huyện Châu Thành A;

Quyết định số 7142/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2013 của UBND huyện Châu Thành A về việc phê duyệt điều chỉnh một phần đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A.

- Căn cứ Công văn số 564/VP.UBND-KT ngày 12/02/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc cho chủ trương Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn;

- Căn cứ Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 04 tháng 06 năm 2019 của UBND Huyện Châu Thành A về việc phê duyệt nhiệm Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn, thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang;

- Các nguồn tài liệu, số liệu:

+ Bản đồ hiện trạng tại khu vực lập quy hoạch;

+ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư thương mại xã Tân Hoà, huyện Châu Thành A đã được phê duyệt.

+ Các đồ án quy hoạch chi tiết lân cận khu vực quy hoạch.

+ Các số liệu hiện trạng về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, khu vực lập quy hoạch.

PHẦN I: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT QUY HOẠCH

I/- ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG:

1/- Vị trí, giới hạn khu đất lập quy hoạch:

Vị trí khu đất lập quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Đông Bắc giáp kênh Sáu Ngàn Rươi;

- Đông Nam giáp khu dân cư vượt lũ Tân Hòa (nay là thị trấn bảy Ngàn);

- Tây Bắc giáp kênh xáng Xà No;

- Tây Nam giáp kênh Bảy Ngàn.

2/- Địa hình, địa mạo:

Địa hình tương đối bằng phẳng, đất trong khu quy hoạch là phần đất công, một phần dân cư đang sinh sống và phần còn lại là kênh, ao và vườn tạp.

3/- Khí hậu:

- Khí hậu nơi đây mang tính chất nhiệt đới gió mùa, tương đối ôn hòa, có đặc điểm chung của khu vực Đồng bằng sông Cửu Long.

- Mùa mưa từ tháng 05 đến tháng 11 ứng với gió Tây Nam. Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 (năm sau) ứng với gió Đông Nam.

- Tổng lượng mưa trung bình 1.829 mm/năm.

- Tốc độ gió bình quân 1,8m/s.

- Nhiệt độ không khí trung bình năm là 26,7 độ C.

- Độ ẩm trung bình năm là 83,8%.

4/- Địa chất thủy văn,:

Chưa có tài liệu cụ thể về địa chất thủy văn tại khu vực lập quy hoạch.

Thủy văn chịu ảnh hưởng trực tiếp điều kiện thủy văn của kênh Xà No và hệ thống sông rạch vùng đồng bằng, bên cạnh đó chịu ảnh hưởng của triều cường và lũ nông.

5/- Địa chất công trình:

Bề mặt địa chất bao gồm các lớp phù sa, mang đặc thù nền đất yếu.

Hiện chưa có tài liệu cụ thể về địa chất công trình trong khu dân vực này, song theo đáng giá sơ bộ thì khu vực này có nền địa chất yếu cường độ chịu tải của nền đất tự nhiên đạt khoảng 0,3 - 0,5kg/cm².

II/- HIỆN TRẠNG:

1/- Hiện trạng dân số:

- Số hộ dân đang cư trú trong khu vực:

+ Nhà tạm: 270căn.

+ Nhà bán kiên cố: 480căn.

- Thành phần dân cư có mức sống còn thấp.

2/- Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng dân cư sống dọc theo đường tỉnh 931B (932 cũ), và khu vực chợ hiện hữu.

BẢNG THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH (m²) | TỶ LỆ (%) |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------|
| 1 | Đất xây dựng nhà ở | 42326 | 28.08 |
| 2 | Đất công trình tôn giáo | 4152 | 2.75 |
| 3 | Đất trường học | 3531 | 2.34 |
| 4 | Đất công trình hành chính | 1968 | 1.31 |
| 5 | Đất giao thông | 13142 | 8.72 |
| 6 | Sân, bãi, vỉa hè | 14878 | 9.87 |
| 7 | Kênh mương | 6502 | 4.31 |
| 8 | Đất vườn | 64234 | 42.61 |
| Tổng diện tích | | 150733 | 100 |

3/- Hiện trạng xây dựng:

- Công trình trong khu vực quy hoạch chủ yếu là nhà dân hiện hữu, bao gồm nhà kiên cố, nhà tạm (nhà lá, tôn,...).
- Trong khu vực quy hoạch có trường trung học Võ Thị Sáu.

4/- Hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật:

Đường bộ: Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn nằm trên tuyến tỉnh lộ 931B (932 cũ), là tuyến giao thông chính nối liền khu quy hoạch với trung tâm các vùng và các tỉnh lân cận.

Đường thủy: có kênh Xà No; kênh 6500 và kênh 7000, có thể lưu thông các ghe tàu có trọng tải tương đối lớn nối với các vùng và các tỉnh lân cận.

Về thông tin liên lạc đã có tuyến đi qua dọc theo tỉnh lộ 931B (932 cũ)

Hiện trạng cấp nước trong khu vực là nước từ nhà máy nước của khu vực.

Khu quy hoạch có hệ thống thoát nước công cộng nhưng còn sơ khai.

Chủ yếu sử dụng địa hình tự nhiên là các mương rạch làm hệ thống thu và thoát nước mưa cho toàn khu.

Các hộ gia đình thải trực tiếp nước bẩn xuống dòng mương, ao làm ô nhiễm môi trường.

Khu quy hoạch đã có mạng lưới cấp điện từ nguồn điện Quốc gia, dọc theo tỉnh lộ 931B (932 cũ).

III/- ĐÁNG GIÁ CHUNG:

Thuận lợi:

Khu đất quy hoạch là một phần đất nằm trong phạm vi quy hoạch chung xây dựng trung tâm xã Tân Hòa đã được phê duyệt, vì vậy việc tổ chức không gian quy hoạch rất thuận lợi.

Phạm vi lập quy hoạch xây dựng dọc theo tỉnh lộ 931B (932 cũ); đường tỉnh 932 và kênh Xà No là những tuyến giao thông chính, mang ý nghĩa hết sức quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của thị trấn Bảy Ngàn.

Phần lớn là đất dân lấn chiếm hành lang bảo vệ đường sông dọc theo kênh Xà No, phần còn lại và phần đất dân dọc theo tuyến đường tỉnh lộ 931B (932 cũ), đất san lấp kênh Sân Bay và kênh Thống Nhất nên vấn đề bồi hoàn, giải phóng mặt bằng rất dễ dàng và thuận lợi.

Vị trí khu đất lập quy hoạch tiếp giáp với các xã Trường Long Tây; Tân Thuận; Tân Bình và Vị Bình nên rất thuận lợi cho quá trình phát triển.

Hạn chế:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông, điện, nước, thông tin liên lạc chưa hoàn chỉnh nên kinh phí đầu tư xây dựng lớn.

PHẦN II: CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

I/- TÊN ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ THƯƠNG MẠI BẢY NGÀN,
THỊ TRẤN BẢY NGÀN, HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG

II/- CHỦ ĐẦU TƯ:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Hiệp Thuận.

III/- TÍNH CHẤT KHU QUY HOẠCH:

- Khu đất quy hoạch có vị trí thuận lợi là cố đường tỉnh lộ 931B (đường Cách Mạng Tháng Tám), đây là tuyến giao thông đối ngoại liên hệ với các khu dân cư lân cận.

- Do khu quy hoạch nằm cạnh các khu dân cư hiện có, nên thuận lợi trong việc kết nối hạ tầng cũng như việc đầu tư xây dựng.

- Đất hiện trạng chủ yếu là đất vườn, dễ dàng trong công tác san nền.

- Hiện trạng khu vực lập quy hoạch là khu dân cư tự phát, hầu hết các công trình xây dựng bán kiên cố, phân bố cục bộ, dẫn đến việc sử dụng đất không hợp lý.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật không hoàn chỉnh, hạ tầng xã hội cũng không đảm bảo.

- Góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng tại địa phương và xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng trên địa bàn huyện Châu Thành A.

- Tạo ra không gian sống tốt hơn cho người dân so với trước đây.

IV/- CÁC YÊU CẦU VỀ CHỈ TIÊU KINH KẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN:

-Diện tích khu đất quy hoạch: khoảng 15 ha.

-Dân số dự kiến : 3.000 dân.

-Mật độ cây xanh: 2m²/người.

-Cao độ san lấp: +2,0m (hệ cao độ quốc gia).

-Tiêu chuẩn cấp điện: 1.000 Kwh/ng/năm.

-Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 100 lít/ng/ngày.

-Nước mưa và nước thải sinh hoạt thoát riêng.

-Chỉ tiêu rác: 1,2kg/ người.ngày. Rác thải được thu gom về bãi trung chuyển rác sau đó chuyển đến nơi xử lý rác chung.

V/- CƠ CẤU PHÂN KHU CHỨC NĂNG:

- Dự báo sơ bộ quy mô dân số khoảng 3.000 người.

- Dự kiến các khu chức năng gồm:

+ Đất ở;

+ Đất công trình công cộng;

+ Đất cây xanh công cộng;

+ Đất giao thông đối nội và đối ngoại.

PHẦN III: BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

I/- CƠ CẤU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN:

1/- Định hướng quy hoạch:

- Đây là Khu dân cư - Thương mại. Do đó việc quy hoạch xây dựng khu nhà ở với lô nền dạng liên kế cần phải đạt được một số yêu cầu nhất định nhằm đảm bảo về mặt mỹ quan đô thị cũng như một số chỉ tiêu về môi trường sống hiện đại, góp phần nâng cao mức sống cho người dân được tái định cư trong khu quy hoạch.

- Quan điểm về không gian: Phân chia khu vực theo chức năng sử dụng và khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có hợp lý. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bố cục về chiều cao các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch đảm bảo tầm nhìn theo nhiều hướng khác nhau.

- Hình thức kiến trúc: đơn giản, mộc mạc phù hợp với tính chất của từng khu chức năng. Đối với kiến trúc mặt đứng, cần đặc biệt chú trọng trong khâu thể hiện từ chi tiết các bộ phận đến màu sắc nhằm tạo ra sự hài hòa với cảnh quan xung quanh.

2/- Nội dung quy hoạch:

Việc xây dựng mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm tính thống nhất và phù hợp với giải pháp của Quy hoạch chung và đầu nối vào các dự án lân cận.

Hiện trạng dân cư hiện hữu sống dọc tuyến đường tỉnh lộ 931B, đây là tuyến giao thông đối ngoại liên hệ với các khu dân cư lân cận. Trên cơ sở quy hoạch đã được duyệt và hiện trạng giao thông của khu vực hệ thống giao thông nội bộ được đề xuất sẽ tạo cho khu vực quy hoạch một mạng lưới giao thông đồng bộ và hoàn chỉnh.

Phương án phân khu chức năng:

Lấy các hướng chính vào dự án này là từ hướng đường đường tỉnh lộ 931B (đường Cách Mạng Tháng Tám), và các trục đường chính của dự án. Các công trình nhà ở được bố trí dọc theo các trục đường trong dự án. Khu công viên cây xanh phục vụ cho khu ở cũng được bố trí xen lẫn trong khu đô thị. Ngoài ra khu vực quy hoạch còn có các công trình: Chợ, trường THCS, Bưu Điện, UBND thị trấn, nhà văn hóa thị tứ và các công trình tôn giáo tính ngưỡng.

II/- QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT:

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH (m ²) | TỶ LỆ (%) |
|-------------|----------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| I | ĐẤT Ở | 73.283 | 48,62 |
| 1 | Đất ở liền kề | 24.066 | 15,97 |
| 2 | Đất dân cư tự cải tạo | 49.217 | 32,65 |
| II | ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG | 2.848 | 1,89 |
| 1 | ĐẤT UBND THỊ TRẤN | 2.560 | 1,70 |
| 2 | NHÀ VĂN HÓA | 72 | 0,05 |
| 3 | BUƯ ĐIỆN | 216 | 0,14 |
| III | ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ (CHỢ...) | 2.098 | 1,39 |
| 1 | NHÀ LÒNG CHỢ | 1.558 | 1,03 |
| 2 | SÂN CHỢ | 540 | 0,36 |
| IV | ĐẤT CÔNG VIÊN, CÂY XANH | 8.200 | 5,44 |
| V | CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO | 3.399 | 2,25 |
| VI | TRƯỜNG THCS | 3.606 | 2,39 |
| VII | ĐẤT GIAO THÔNG, BẾN BÃI | 56.085 | 37,21 |
| VIII | HỆM KỸ THUẬT | 1.214 | 0,81 |
| | TỔNG | 150.733 | 100,00 |

Căn cứ Công văn số 564/VP.UBND-KT ngày 12/02/2019 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc cho chủ trương Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn.

Khu vực cho tiếp tục thực hiện dự án đầu tư được chia thành hai khu vực:

*** KHU A:**

Có diện tích khoảng 20.949 m², đây là khu vực nhà đầu tư đã và đang thực hiện dự án đầu tư.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU A

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH (m ²) | TỶ LỆ (%) |
|------------|----------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| I | ĐẤT Ở | 7.413 | 35,39 |
| 1 | Đất ở liền kề | 7.413 | 35,39 |
| II | ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ (CHỢ...) | 2.098 | 10,01 |
| 1 | NHÀ LỒNG CHỢ | 1.558 | 7,44 |
| 2 | SÂN CHỢ | 540 | 2,58 |
| III | ĐẤT GIAO THÔNG | 11.138 | 53,17 |
| IV | HẸM KỸ THUẬT | 300 | 1,43 |
| | TỔNG | 20.949 | 100,00 |

*** KHU B:**

Có diện tích khoảng 28.940 m², đây là khu vực nhà đầu tư dự kiến tiếp tục thực hiện dự án trong giai đoạn tiếp theo.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT KHU B

| STT | LOẠI ĐẤT | DIỆN TÍCH (m ²) | TỶ LỆ (%) |
|------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------|
| I | ĐẤT Ở | 16.653 | 57,54 |
| 1 | Đất ở liền kề | 16.653 | 57,54 |
| II | ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG | 288 | 1,00 |
| 1 | NHÀ VĂN HÓA | 72 | 0,25 |
| 2 | BƯU ĐIỆN | 216 | 0,75 |
| III | ĐẤT GIAO THÔNG, BẾN BÃI | 11.085 | 38,30 |
| IV | HẸM KỸ THUẬT | 914 | 3,16 |
| | TỔNG | 28.940 | 100,00 |

III/- QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:

Việc quy hoạch xây dựng khu nhà ở cần phải đạt được một số yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu xây dựng nhằm đảm bảo về mặt mỹ quan đô thị, môi trường sống hiện đại, góp phần nâng cao mức sống cho người dân trong khu quy hoạch, cụ thể như sau:

1/- Đất ở liên kế:

- Các khu nhà ở dạng nhà liên kế phố có chiều rộng mặt tiền phổ biến 4,0m-6,0m, chiều dài 10m-12m đối với khu A và 4,5m – 5,0m, chiều dài 20m – 33m đối với khu B, ở các ngã giao chiều ngang lô đất có kích thước lớn hơn; khi xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Mật độ xây dựng tối đa theo bảng 2.6 mục 2.8.6 – Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch QCVN 01: 2008/BXD.

**BẢNG THỐNG KÊ NỀN NHÀ VÀ QUY ĐỊNH MẬT ĐỘ XÂY DỰNG
BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN**

| STT | TÊN LÔ | TÊN NỀN | KÍCH THƯỚC (M) | DIỆN TÍCH (M ²) | MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%) | TỔNG SỐ NỀN | TỔNG DIỆN TÍCH (M ²) | GHI CHÚ |
|-----|--------|---------------------------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------|-------------|----------------------------------|---------|
| 13 | B1 | 1,7 | 4,50 x 20,00 | 82,00 | 87 | 2 | 164,00 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6 | 4,50 x 20,00 | 90,00 | 84 | 6 | 540,00 | |
| 14 | B2 | 1,7,15,21 | 5,75 x 22,00 | 118,50 | 78 | 4 | 474,00 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6 16,17,18,19,20 | 4,50 x 22,00 | 99,00 | 80 | 10 | 990,00 | |
| | | 8,9,10,11,12,13,14, 22,23,24,25,26,27,28 | 4,50 x 16,00 | 72,00 | 91 | 14 | 1008,00 | |
| 15 | B3 | 1,7,8,14 | 5,75 x 28,00 | 153,00 | 74 | 4 | 612,00 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6,9,10,11,12,13 | 4,50 x 28,00 | 126,00 | 77 | 10 | 1260,00 | |
| 16 | B4 | 1 | 4,45 x 22,00 | 90,63 | 83 | 1 | 90,63 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6,7,8 | 4,50 x 22,00 | 99,00 | 80 | 7 | 693,00 | |
| | | 9 | 4,39 x 22,00 | 88,52 | 84 | 1 | 88,52 | LÔ GÓC |
| 17 | B5 | 1 | 5,15 x 22,00 | 105,90 | 79 | 1 | 105,90 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6 | 4,50 x 22,00 | 99,00 | 80 | 5 | 495,00 | |
| | | 7 | 4,94 x 22,00 | 102,02 | 79 | 1 | 102,02 | LÔ GÓC |
| 18 | B6 | 1,7,8,14 | 5,75 x 28,00 | 153,00 | 74 | 4 | 612,00 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6,9,10,11,12,13 | 4,50 x 28,00 | 126,00 | 77 | 10 | 1260,00 | |
| 19 | B7 | 1,7,15,21 | 5,75 x 22,00 | 118,50 | 78 | 4 | 474,00 | LÔ GÓC |

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn

| | | | | | | | | |
|----|-----|-----------------------------|--------------|--------|----|----|--------|--------|
| | | 2,3,4,5,6 16,17,18,19,20 | 4,50 x 22,00 | 99,00 | 80 | 10 | 990,00 | |
| | | 8,9,10,11,12,13,14,22,23,24 | 4,50 x 16,00 | 72,00 | 91 | 10 | 720,00 | |
| 20 | B8 | 1,7 | 4,75 x 20,00 | 87,00 | 85 | 2 | 174,00 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6 | 4,50 x 20,00 | 90,00 | 84 | 5 | 450,00 | |
| 21 | B9 | 1 | 5,93 x 20,00 | 107,91 | 79 | 1 | 107,91 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6,7 | 4,50 x 20,00 | 90,00 | 84 | 6 | 540,00 | |
| | | 8 | 5,53 x 20,00 | 102,54 | 79 | 1 | 102,54 | LÔ GÓC |
| 21 | B10 | 1 | 7,32 x 30,88 | 209,44 | 69 | 1 | 209,44 | LÔ GÓC |
| | | 2 | 5,00 x 30,93 | 154,66 | 74 | 1 | 154,66 | |
| | | 3 | 5,00 x 31,03 | 155,16 | 74 | 1 | 155,16 | LÔ GÓC |
| | | 4 | 5,00 x 31,13 | 155,66 | 74 | 1 | 155,66 | |
| | | 5 | 5,00 x 31,23 | 156,16 | 74 | 1 | 156,16 | LÔ GÓC |
| | | 6 | 5,00 x 31,33 | 156,66 | 74 | 1 | 156,66 | |
| | | 7 | 5,00 x 31,43 | 157,16 | 74 | 1 | 157,16 | LÔ GÓC |
| | | 8 | 5,00 x 31,53 | 157,67 | 74 | 1 | 157,67 | |
| | | 9 | 5,00 x 31,63 | 158,17 | 74 | 1 | 158,17 | LÔ GÓC |
| | | 10 | 5,00 x 31,73 | 158,67 | 74 | 1 | 158,67 | |
| | | 11 | 5,00 x 31,83 | 159,17 | 74 | 1 | 159,17 | LÔ GÓC |
| | | 12 | 5,00 x 31,94 | 159,67 | 74 | 1 | 159,67 | |
| | | 13 | 5,00 x 32,04 | 160,18 | 73 | 1 | 160,18 | LÔ GÓC |
| | | 14 | 5,00 x 32,14 | 160,68 | 73 | 1 | 160,68 | |
| | | 15 | 5,00 x 32,25 | 215,69 | 68 | 1 | 215,69 | LÔ GÓC |
| 21 | B11 | 1 | 6,25 x 32,70 | 187,88 | 71 | 1 | 187,88 | LÔ GÓC |
| | | 2 | 5,00 x 32,75 | 163,73 | 73 | 1 | 163,73 | |
| | | 3 | 5,00 x 32,85 | 164,23 | 73 | 1 | 164,23 | LÔ GÓC |
| | | 4 | 5,00 x 32,95 | 164,74 | 73 | 1 | 164,74 | |
| | | 5 | 5,00 x 33,05 | 165,24 | 73 | 1 | 165,24 | LÔ GÓC |
| | | 6 | 5,00 x 33,15 | 165,74 | 73 | 1 | 165,74 | |
| | | 7 | 5,00 x 33,25 | 166,24 | 73 | 1 | 166,24 | LÔ GÓC |
| | | 8 | 5,00 x 33,35 | 166,75 | 73 | 1 | 166,75 | |
| | | 9 | 5,00 x 33,45 | 167,24 | 73 | 1 | 167,24 | LÔ GÓC |
| | | 10 | 5,00 x 33,55 | 167,75 | 73 | 1 | 167,75 | |
| | | 11 | 6,75 x 33,60 | 211,34 | 68 | 1 | 211,34 | LÔ GÓC |
| 22 | B12 | 1 | 6,00 x 22,00 | 124,00 | 77 | 1 | 124,00 | LÔ GÓC |
| | | 2 | 5,00 x 22,00 | 110,00 | 79 | 1 | 110,00 | |
| 1 | A1 | 1 | 4,00 x 12,59 | 52,23 | 99 | 1 | 52,23 | |

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn

| | | | | | | | | |
|-------------------|--------------|------------------------------|--------------|-------|--------------|-------|--------|--------|
| | | 2 | 4,00 x 12,64 | 50,55 | 99 | 1 | 50,55 | |
| | | 3 | 4,00 x 12,68 | 50,73 | 99 | 1 | 50,73 | |
| | | 4 | 4,00 x 12,73 | 50,91 | 99 | 1 | 50,91 | |
| | | 5 | 4,00 x 12,77 | 51,09 | 99 | 1 | 51,09 | |
| | | 6 | 5,50 x 14,50 | 75,44 | 89 | 1 | 75,44 | |
| | | 7 | 4,00 x 14,50 | 58,00 | 96 | 1 | 58,00 | |
| | | 8 | 5,00 x 14,50 | 72,50 | 91 | 1 | 72,50 | |
| | | 9 | 4,00 x 14,50 | 58,00 | 96 | 1 | 58,00 | |
| | | 10 | 4,00 x 14,50 | 58,00 | 96 | 1 | 58,00 | |
| | | 11 | 4,88 x 14,50 | 63,76 | 94 | 1 | 63,76 | |
| | | 2 | A2 | 1 | 5,10 x 10,85 | 50,71 | 99 | 1 |
| 2 | 4,00 x 10,86 | | | 43,46 | 100 | 1 | 43,46 | |
| 3 | 4,00 x 10,90 | | | 43,59 | 100 | 1 | 43,59 | |
| 4 | 4,00 x 14,70 | | | 54,05 | 98 | 1 | 54,05 | LÔ GÓC |
| 5,6,...,13,14 | 4,00 x 14,70 | | | 58,80 | 96 | 10 | 588,00 | |
| 15 | 4,93 x 14,7 | | | 68,45 | 92 | 1 | 68,45 | LÔ GÓC |
| 16 | 4,00 x 12,04 | | | 48,17 | 100 | 1 | 48,17 | |
| 17 | 4,00 x 12,07 | | | 48,29 | 100 | 1 | 48,29 | |
| 18 | 5,10 x 12,10 | | | 57,24 | 97 | 1 | 57,24 | LÔ GÓC |
| 19,20,21,22,23,24 | 4,00 x 13,10 | | | 52,40 | 99 | 6 | 314,40 | LÔ GÓC |
| 3 | A3 | 1 | 5,00 x 10,00 | 45,50 | 100 | 1 | 45,50 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,...,13,14 | 4,00 x 10,00 | 40,00 | 100 | 13 | 520,00 | |
| | | 15 | 4,72 x 10,00 | 42,84 | 100 | 1 | 42,84 | LÔ GÓC |
| 4 | A4 | 1 | 4,72 x 12,00 | 52,21 | 99 | 1 | 52,21 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6 | 4,00 x 12,00 | 48,00 | 100 | 5 | 240,00 | |
| | | 7 | 5,70 x 12,00 | 63,83 | 94 | 1 | 63,83 | LÔ GÓC |
| | | 8 | 5,65 x 12,00 | 63,42 | 94 | 1 | 63,42 | |
| | | 9,10,11,12,13 | 4,00 x 12,00 | 48,00 | 100 | 5 | 240,00 | |
| | | 14 | 4,73 x 12,00 | 52,26 | 99 | 1 | 52,26 | LÔ GÓC |
| 5 | A5 | 1 | 5,00 x 12,00 | 55,50 | 97 | 1 | 55,50 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,...,9,10,13,14,...,20,21 | 4,00 x 12,00 | 48,00 | 100 | 18 | 864,00 | |
| | | 11 | 4,88 x 12,00 | 54,18 | 98 | 1 | 54,18 | LÔ GÓC |
| | | 12 | 5,02 x 12,0 | 55,64 | 97 | 1 | 55,64 | LÔ GÓC |
| | | 22 | 4,90 x 12,00 | 54,35 | 98 | 1 | 54,35 | LÔ GÓC |
| 6 | A6 | 1 | 5,64 x 12,00 | 63,25 | 94 | 1 | 63,25 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5 | 4,00 x 12,00 | 48,00 | 100 | 4 | 192,00 | |
| | | 6 | 6,43 x 12,00 | 68,58 | 92 | 1 | 68,58 | LÔ GÓC |

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn

| | | | | | | | | |
|---|----|------------------------------|--------------|-------|-----|----|--------|--------|
| | | 7 | 6,04 x12,00 | 65,03 | 93 | 1 | 65,03 | LÔ GÓC |
| | | 8,9,10,11 | 4,00 x12,00 | 48,00 | 100 | 4 | 192,00 | |
| | | 12 | 5,67 x12,00 | 63,50 | 94 | 1 | 63,50 | LÔ GÓC |
| 7 | A7 | 1 | 5,00 x 12,00 | 55,37 | 97 | 1 | 55,37 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,6 | 4,00 x 12,00 | 48,00 | 100 | 5 | 240,00 | |
| | | 7 | 4,94 x 12,00 | 54,72 | 98 | 1 | 54,72 | LÔ GÓC |
| | | 8 | 4,92 x 12,00 | 54,61 | 98 | 1 | 54,61 | LÔ GÓC |
| | | 9,10,11,12,13 | 4,00 x 12,00 | 48,00 | 100 | 5 | 240,00 | LÔ GÓC |
| | | 14 | 4,96 x 12,00 | 54,99 | 98 | 1 | 54,99 | LÔ GÓC |
| 8 | A8 | 1 | 5,48 x 12,02 | 61,16 | 95 | 1 | 61,16 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,...,9,10,13,14,...,20,21 | 4,00 x 12,00 | 48,00 | 100 | 18 | 864,00 | |
| | | 11 | 5,01 x 12,00 | 55,43 | 97 | 1 | 55,43 | LÔ GÓC |
| | | 12 | 4,93 x 12,00 | 54,76 | 98 | 1 | 54,76 | LÔ GÓC |
| | | 22 | 5,45 x 12,00 | 60,95 | 95 | 1 | 60,95 | LÔ GÓC |
| 9 | A9 | 1,12 | 4,80 x12,00 | 53,10 | 98 | 2 | 106,20 | LÔ GÓC |
| | | 2,3,4,5,8,9,10,11 | 4,00 x 12,00 | 48,00 | 100 | 8 | 384,00 | |
| | | 6 | 5,87 x 12,00 | 62,06 | 95 | 1 | 62,06 | LÔ GÓC |
| | | 7 | 5,57 x 12,00 | 59,28 | 96 | 1 | 59,28 | LÔ GÓC |

*** Đối với phần đất ở liên kế trong khu A:**

Thực hiện theo quy hoạch trước đây đã được phê duyệt tại quyết định số: Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 05/11/2008 của UBND huyện Châu Thành A về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và thương mại xã Tân Hòa, huyện Châu Thành A.

Riêng phần đất lô số A3 có diện tích 608,33 m² được quy định như sau:

- Số tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi 1,0m so với chỉ giới đường đỏ.
- Cao độ nền cao hơn cao độ đỉnh gờ bó vỉa: 0,3 m.
- Chiều cao tầng 1 là 4,2m.
- Chiều cao các tầng còn lại là 3,6 m.

*** Đối với phần đất ở liên kế trong khu B:**

- Số tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng. Riêng đối với các lô B10 và B11 mặt tiền nhà hướng về đường tỉnh 931B (đường Cách Mạng Tháng Tám) tầng cao xây dựng tối thiểu 02 tầng đến tối đa 04 tầng.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Riêng đối với Riêng đối với các lô B10 và B11 mặt tiền nhà hướng về đường tỉnh 931B (đường Cách Mạng Tháng Tám) chỉ giới xây dựng lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

- Cao độ nền cao hơn cao độ đỉnh gờ bó vỉa: 0,3 m.

- Chiều cao tầng 1 là 4,2m.

- Chiều cao các tầng còn lại là 3,6 m.

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh. Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh và đường giao thông.

2. Công trình công cộng:

- Công trình trụ sở UBND thị trấn bố trí tại lô số 01 có diện tích 2.560m². có mặt chính hướng ra tỉnh lộ 932, tầng cao xây dựng từ 1 đến 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa 35%, mật độ cây xanh tối thiểu là 40%.

- Công trình nhà văn hoá thị tứ bố trí tại lô số 06 có diện tích 72m² nằm tại trung tâm của khu dân cư thương mại (khu B), các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng giống như khu nhà ở liên kế (khu B).

- Công trình Bưu điện bố trí tại lô số 05 có diện tích 216m² nằm tại trung tâm của khu dân cư thương mại (khu B), cạnh nhà văn hóa thị tứ, mật độ xây dựng tối đa là 40% và mật độ cây xanh tối thiểu là 30%, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng

3. Công trình thương mại dịch vụ:

- Công trình nhà lồng chợ (hiện hữu) tại các lô số 03 có diện tích 1558m² tiếp giáp đường Võ Thị Sáu, đường Lê Thị Chơi, đường Nguyễn Viết Xuân, và đường Lý Tự Trọng, gồm các nhà lồng rau quả, tạp hoá, bách hoá sẽ

được xây dựng theo Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 05/11/2008 của UBND huyện Châu Thành A.

- Sân chợ được bố trí tại lô số 04 có diện tích 540m² có vị trí nằm tại trung tâm của các nhà lồng chợ và tuyến tỉnh lộ 932 phục vụ rất tốt cho việc tập kết và trao đổi mua bán tại khu vực.

4. Công trình giáo dục:

Trường trung học cơ sở bố trí tại lô số 02 có diện tích 3.606m², tiếp giáp với đường Võ Thị Sáu và kênh 6500, có tầng cao từ 1 đến 3 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 40% và mật độ cây xanh tối thiểu là 30%.

5. Đất dân cư tự cải tạo:

- Các lô đất được giữ lại tự cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch có các quy định như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa theo bảng 2.6 mục 2.8.6 – Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch QCVN 01: 2008/BXD.

- Số tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng.

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

- Cao độ nền cao hơn cao độ đỉnh gờ bó vỉa: 0,3 m.

- Chiều cao tầng 1 là 4,2m.

- Chiều cao các tầng còn lại là 3,6 m.

6/- Đất công trình tôn giáo:

- Công trình tôn giáo được giữ lại tại vị trí cũ tôn tạo và chỉnh trang tạo tính trang nghiêm có diện tích 3399m².

7/- Đất cây xanh – công viên:

Công viên đồng thời là nơi tập trung để người dân giao lưu tập thể dục, vui chơi, thư giãn,... Mật độ xây dựng tối đa 5% (chòi nghỉ chân, vệ sinh công cộng...). Trong khu vực có các công viên cây xanh trung tâm và công viên cây xanh ven kênh rạch.

Tượng đài chiến thắng được bố trí trong phần đất công viên.

Cây xanh vỉa hè trồng cách khoảng 12-15m / cây trồng so le hai bên vỉa hè của đường giao thông.

IV/- QUY HOẠCH MẠNG LƯỚI HẠ TẦNG KỸ THUẬT:

1/- Chuẩn bị kỹ thuật đất:

- Cơ sở thiết kế:

- + Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực thiết kế quy hoạch tỷ lệ 1/500.
- + Các tài liệu, số liệu hiện trạng, điều kiện tự nhiên tại khu vực thiết kế.
- + Quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Phương án thiết kế:

- + Cao độ san lấp tối thiểu: $\geq + 2,00\text{m}$ (hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu).
- + Độ dốc địa hình đối với mặt phủ tự nhiên: $i \sim 0,1\%$.

BẢNG TÍNH TOÁN KHỐI LƯỢNG CÁT SAN LẤP

| TÊN VUÔNG | D TÍCH | CAO TRÌNH | CAO TRÌNH | BỀ DÀY | K LƯỢNG CÁT |
|-----------|--------|-----------|-------------|---------|-------------|
| | SL Ô | SL T KẾ | TỰ NHIÊN tb | SAN LẤP | SAN LẤP |
| 1 | 2445 | 2,00 | 1,33 | 0,67 | 1638 |
| 2 | 2714 | 2,00 | 0,85 | 1,15 | 3121 |
| 3 | 2948 | 2,00 | 1,12 | 0,88 | 2594 |
| 4 | 3199 | 2,00 | 1,51 | 0,49 | 1568 |
| 5 | 3421 | 2,00 | 0,92 | 1,08 | 3695 |
| 6 | 3038 | 2,00 | 0,92 | 1,08 | 3281 |
| 7 | 2500 | 2,00 | 1,34 | 0,66 | 1650 |
| 8 | 2500 | 2,00 | 0,82 | 1,18 | 2950 |
| 9 | 2500 | 2,00 | 1,12 | 0,88 | 2200 |
| 10 | 2500 | 2,00 | 1,45 | 0,55 | 1375 |
| 11 | 2500 | 2,00 | 1,52 | 0,48 | 1200 |
| 12 | 2322 | 2,00 | 1,92 | 0,08 | 186 |
| 13 | 2500 | 2,00 | 1,22 | 0,78 | 1950 |
| 14 | 2500 | 2,00 | 1,82 | 0,18 | 450 |
| 15 | 2500 | 2,00 | 1,92 | 0,08 | 200 |
| 16 | 2500 | 2,00 | 1,92 | 0,08 | 200 |
| 17 | 2500 | 2,00 | 1,95 | 0,05 | 125 |
| 18 | 2426 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 19 | 2500 | 2,00 | 1,32 | 0,68 | 1700 |

Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn

| | | | | | |
|----|------|------|------|------|------|
| 20 | 2500 | 2,00 | 1,62 | 0,38 | 950 |
| 21 | 2500 | 2,00 | 1,89 | 0,11 | 275 |
| 22 | 2500 | 2,00 | 1,98 | 0,02 | 50 |
| 23 | 2500 | 2,00 | 1,93 | 0,07 | 175 |
| 24 | 2431 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 25 | 2500 | 2,00 | 1,33 | 0,67 | 1675 |
| 26 | 2500 | 2,00 | 1,65 | 0,35 | 875 |
| 27 | 2500 | 2,00 | 1,73 | 0,27 | 675 |
| 28 | 2500 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 29 | 2500 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 30 | 2422 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 31 | 2500 | 2,00 | 0,45 | 1,55 | 3875 |
| 32 | 2500 | 2,00 | 1,42 | 0,58 | 1450 |
| 33 | 2500 | 2,00 | 1,52 | 0,48 | 1200 |
| 34 | 2500 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 35 | 2500 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 36 | 2414 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 37 | 2500 | 2,00 | 0,43 | 1,57 | 3925 |
| 38 | 2500 | 2,00 | 1,32 | 0,68 | 1700 |
| 39 | 2500 | 2,00 | 1,82 | 0,18 | 450 |
| 40 | 2500 | 2,00 | 1,98 | 0,02 | 50 |
| 41 | 2500 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 42 | 2408 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 0 |
| 43 | 2500 | 2,00 | 1,12 | 0,88 | 2200 |
| 44 | 2500 | 2,00 | 1,31 | 0,69 | 1725 |
| 45 | 2500 | 2,00 | 1,12 | 0,88 | 2200 |
| 46 | 2500 | 2,00 | 1,83 | 0,17 | 425 |
| 47 | 2500 | 2,00 | 1,85 | 0,15 | 375 |
| 48 | 2422 | 2,00 | 1,92 | 0,08 | 194 |
| 49 | 2500 | 2,00 | 1,12 | 0,88 | 2200 |
| 50 | 2500 | 2,00 | 1,10 | 0,90 | 2250 |
| 51 | 2500 | 2,00 | 1,52 | 0,48 | 1200 |
| 52 | 2500 | 2,00 | 1,32 | 0,68 | 1700 |
| 53 | 2500 | 2,00 | 1,35 | 0,65 | 1625 |
| 54 | 2666 | 2,00 | 1,35 | 0,65 | 1733 |
| 55 | 2386 | 2,00 | 1,13 | 0,87 | 2076 |
| 56 | 2300 | 2,00 | 1,42 | 0,58 | 1334 |
| 57 | 2291 | 2,00 | 1,92 | 0,08 | 183 |
| 58 | 2317 | 2,00 | 1,82 | 0,18 | 417 |
| 59 | 2141 | 2,00 | 1,42 | 0,58 | 1242 |
| 60 | 2022 | 2,00 | 1,42 | 0,58 | 1173 |

| | | | | | |
|------|--------|--|--|--|-------|
| Tổng | 150733 | | | | 71659 |
|------|--------|--|--|--|-------|

Tổng khối lượng san lấp (m³): 71659 X 1,22 = 87424

- *Khái toán kinh phí chuẩn bị kỹ thuật đất:*

* **Kinh phí san nền:** 87424m³ x 145.000đ/m³ = **12.676.480.000 đồng.**

2/- Quy hoạch giao thông:

Mặt cắt đường: có các loại.

- Mặt cắt các đường dự mở:

+ Lộ giới 19m (10m + 6m + 3m);

+ Lộ giới 12m (3m + 6m + 3m);

+ Lộ giới 11m (3m + 6m + 2m);

+ Lộ giới 8m (2m + 4m + 2m);

- Mặt cắt đường tỉnh lộ 931B (đường Cách Mạng Tháng Tám) có lộ giới 20m (5m + 10m + 5m).

Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:

- Căn cứ các quy định xác định theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (QCVN01:2008/BXD).

- Mặt bằng bán kính cong của gờ bó vỉa tại các giao lộ chính là R = 8m; cao độ đỉnh gờ bó vỉa + 2.0m so với cao độ Quốc gia - Hòn dẫu.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

| STT | TÊN ĐƯỜNG | ĐIỂM MỐC | KÍ HIỆU MẶT CẮT | LỘ GIỚI (m) | LỀ TRÁI (m) | LÔNG ĐƯỜNG (m) | LỀ PHẢI (m) | CHIỀU DÀI (m) |
|-----|------------------------|-----------|-----------------|-------------|-------------|----------------|-------------|---------------|
| 1 | ĐƯỜNG TỈNH 932 | 1 --> 2 | 1 - 1 | 20,00 | 5,00 | 10,00 | 5,00 | 506 |
| 2 | ĐƯỜNG NGUYỄN AN NINH | 3 --> 4 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 145 |
| 3 | ĐƯỜNG NGUYỄN VIỆT XUÂN | 5 --> 6 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 144 |
| 4 | ĐƯỜNG LÊ THỊ CHƠI | 7 --> 8 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 143 |
| 5 | ĐƯỜNG NGÔ HỮU HẠNH | 9 --> 10 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 300 |
| 6 | ĐƯỜNG LÝ TỰ TRỌNG | 11 --> 12 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 107 |
| 7 | ĐƯỜNG VÕ THỊ SÁU | 13 --> 14 | 3 - 3 | 19,00 | 10,00 | 6,00 | 3,00 | 376 |
| 8 | ĐƯỜNG SỐ 5 | 15 --> 16 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 92 |
| 9 | ĐƯỜNG SỐ 4 | 17 --> 18 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 90 |
| 10 | ĐƯỜNG SỐ 2 | 19 --> 20 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 115 |
| 11 | ĐƯỜNG SỐ 20 A | 1 --> 9 | 4 - 4 | 9,00 | - | 6,00 | 3,00 | 111 |
| 12 | ĐƯỜNG SỐ 18 | 21 --> 13 | 6 - 6 | 9,00 | - | 6,00 | 3,00 | 138 |
| 13 | ĐƯỜNG SỐ 14 | 22 --> 23 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 59 |

| | | | | | | | | |
|----|---------------|-----------|-------|-------|------|------|------|-----|
| 14 | ĐƯỜNG SỐ 13 | 24 -->25 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 103 |
| 15 | ĐƯỜNG SỐ 12 | 26 --> 27 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 146 |
| 16 | ĐƯỜNG SỐ 11 | 28 --> 29 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 125 |
| 17 | ĐƯỜNG SỐ 10 | 30 --> 31 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 82 |
| 18 | ĐƯỜNG SỐ 6A | 32 -->33 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 156 |
| 19 | ĐƯỜNG SỐ 6 | 33 --> 34 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 162 |
| 20 | ĐƯỜNG SỐ 6B | 35 -->36 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 159 |
| 21 | ĐƯỜNG SỐ 7A | 37 -->38 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 156 |
| 22 | ĐƯỜNG SỐ 7 | 39 -->40 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 162 |
| 23 | ĐƯỜNG SỐ 7B | 40 --> 41 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 157 |
| 24 | ĐƯỜNG SỐ 8 | 42 --> 43 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 471 |
| 25 | ĐƯỜNG SỐ 20 | 1 --> 42 | 4 - 4 | 9,00 | - | 6,00 | 3,00 | 145 |
| 26 | ĐƯỜNG SỐ 19 | 43 --> 44 | 5 - 5 | 8,00 | 2,00 | 4,00 | 2,00 | 54 |
| 27 | ĐƯỜNG SỐ 17 | 7 --> 45 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 142 |
| 28 | ĐƯỜNG SỐ 15 | 3 --> 46 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 140 |
| 29 | ĐƯỜNG SỐ 12 A | 47 --> 48 | 2 - 2 | 12,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 139 |
| 30 | ĐƯỜNG SỐ 9 | 2 --> 43 | 4 - 4 | 9,00 | - | 6,00 | 3,00 | 136 |
| 31 | HÈM 1 | 2 --> 14 | | 4,00 | - | 4,00 | | 144 |
| 32 | HÈM 2 | 49 --> 50 | | 4,00 | - | 4,00 | | 80 |
| 33 | HÈM 3 | 51 --> 52 | | 4,00 | - | 4,00 | | 35 |
| 34 | HÈM 4 | 53 --> 54 | | 4,00 | - | 4,00 | | 88 |
| 35 | HÈM 5 | 55 --> 56 | | 4,00 | - | 4,00 | | 63 |
| 36 | HÈM 6 | 43 --> 57 | | 4,00 | - | 4,00 | | 103 |
| 37 | HÈM 7 | 58 --> 59 | | 4,00 | - | 4,00 | | 71 |

***Các yêu cầu kỹ thuật an toàn giao thông:**

- Mặt đường bê tông nhựa nóng, vỉa hè lát gạch.
- Vát góc công trình tại vị trí giao lộ được căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.
- Cao độ san lấp tối thiểu: $\geq + 2.00\text{m}$ (hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu).
- Cao độ mép đường bình quân: $+2.00\text{m}$.
- Cao độ mép lề tối thiểu: $+2.15\text{m}$.

***Khái toán kinh phí xây dựng giao thông:**

Tổng diện tích đất giao thông: 50.787 m², trong đó:

- Lê đường: 18.852 m².

- Lòng đường: 31.935m².

** Khái toán kinh phí:*

+ Lòng đường: 820.000 đồng/m².

31.935m² x 820.000 đồng/m² = 26.186.700.000 đồng.

+ Vía hè: 400.000 đồng/m².

18.852 m² x 400.000 đồng/m² = 7.540.800.000 đồng.

*** Kinh phí giao thông là: 33.727.500.000 đồng.**

3/- Quy hoạch cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc:

a. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và nhu cầu điện năng, phụ tải:

Phần quy hoạch hệ thống cấp điện dựa trên các tài liệu sau:

- Bản đồ quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500.

- Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 về việc ban hành: “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.

Nhu cầu điện năng, phụ tải trong khu quy hoạch:

BẢNG THỐNG KÊ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐIỆN CỦA PHỤ TẢI

| Hạng mục | Đơn vị | Số lượng |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Số người | Người | 3000 |
| Tiêu chuẩn cấp điện | Kwh/ng.năm | 1000 |
| Phụ tải bình quân | Kw/người | 0.33 |
| Thời gian sử dụng công suất cực đại | h/năm | 3000 |
| Điện năng dân dụng | triệu Kwh/năm | 3.36 |
| Công suất điện dân dụng | Kw | 1119 |
| Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng | Kw | 392 |
| Tổng Công suất điện dân dụng (có tính 5% tổn hao và 10% dự phòng) | Kw | 1737 |
| - Tổng dung lượng trạm biến áp cần lắp cho toàn khu vực (cos $\theta = 0.85$) | KVA | 2043 |

b) Nguồn điện:

Nguồn điện được cấp từ lưới điện trung thế 22kV của trạm truyền tải 110kV Cần Thơ đi ngang qua khu vực.

c) Lưới điện:

c.1. Tuyến trung thế:

- Tuyến trung thế được thiết kế đi trên không, được đấu nối với tuyến trung thế hiện hữu 22kV (tuyến 576CT) nằm trong khu vực quy hoạch.

- Dây trung thế sử dụng loại dây nhôm lõi thép có tiết diện từ 50mm² – 120mm² để truyền tải điện năng. Dây được treo trên cột BTLT cao 12m, khoảng cách trung bình giữa các cột là 20 – 40m.

- Vật liệu cách điện sử dụng sứ đứng chống ô nhiễm, dùng chuỗi sứ Polyme cho các vị trí néo, dùng dây, cột cuối. Trong quá trình thiết kế và thi công phải tuân thủ theo qui chuẩn ngành và khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các đường ống kỹ thuật.

Chiều dài tuyến trung thế xây mới : 0,72 Km

c.2. Tuyến hạ thế:

- Xây dựng mới tuyến hạ thế bằng cáp vặn xoắn ABC có tiết diện từ 4x50mm² đến 4x120mm² cho các nhánh chính và nhánh phụ, dây đi nổi trên không.

- Cột hạ thế dùng cột BTLT cao 8,5m , khoảng cách trung bình giữa các cột là 20- 30m. Cột được bố trí nằm giữa vỉa hè, dọc theo các tuyến đường.

- Chiều cao tối thiểu của dây so với mặt vỉa hè không được nhỏ hơn 6,5m. Tại các cột góc và cột cuối của tuyến thiết kế trụ dừng (trụ đôi) nhằm thuận tiện cho sinh hoạt.

- Ở những nơi có tuyến trung áp đi qua thì ta đặt trực tiếp dây hạ áp lên cột trung áp mà không cần đặt thêm cột hạ áp.

- Chiều dài tuyến hạ thế xây mới: 5,38 Km

c.3. Mạng điện chiếu sáng và đèn đường:

- Hệ thống chiếu sáng được xây mới để chiếu sáng cho đường nội bộ và các lối đi trong toàn khu vực.

- Chiếu sáng đường phố bằng đèn cao áp, ánh sáng vàng cam, có công suất từ 150- 250W. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo độ rọi tối thiểu trên mặt đường lớn hơn 5(lux) và độ rọi trên vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 3(lux).

- Các đèn chiếu sáng được đặt trên trụ thép có độ cao 6-9m và được bố trí dọc theo các tuyến đường. Trụ đèn được đặt sát mép trong gờ bó vỉa, có khoảng cách trung bình từ 20-35m (tùy theo bề rộng mặt đường mà bố trí khoảng cách giữa các trụ cho phù hợp). Chú ý đối với những lối đi trong hẻm, các tuyến đường có mặt cắt ngang vỉa hè hẹp thì đèn chiếu sáng được đặt trực tiếp trên cột điện hạ thế, dây đi nổi trên không.

- Chiếu sáng công viên, vườn hoa sử dụng loại trụ đèn trang trí, có kiểu dáng phù hợp với cảnh quan, kiến trúc để tăng mỹ quan cho khu vực.

- Đèn chiếu sáng được sử dụng hoạt động theo hai chế độ đóng ngắt 50% vào giờ cao điểm hoặc có thể điều chỉnh theo mùa.

- Chiều dài tuyến chiếu sáng xây mới: 5,2 Km

c.4. Trạm biến áp:

- Trạm biến áp được thiết kế xây dựng theo kiểu trạm treo giàn. Các trạm được đặt gần với trung tâm phụ tải ở những nơi thích hợp, tránh gây cản trở giao thông và gây nguy hiểm cho người.

- Bảo vệ trạm phía trung thế bằng FCO và chống sét van, phía hạ thế bằng aptomat.

- Trạm phải được nối đất an toàn với điện trở nối đất $\leq 4\Omega$.

- Số trạm biến áp cần đặt cho toàn khu quy hoạch là 5 trạm có công suất 450kVA .

- Tổng công suất trạm biến áp xây mới là: 2250kVA (Công suất theo yêu cầu là 2043kVA).

d. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Xây dựng mới tuyến thông tin liên lạc ngầm. Đặt các tủ phân phối MDF cho từng khu. Sử dụng dây dẫn và các phụ kiện đúng theo tiêu chuẩn Việt Nam. Tuyến thông tin liên lạc do ngành viễn thông đầu tư và khai thác phù hợp với các tiêu chuẩn ngành.

3.5/- Khái toán:

Xây dựng mới tuyến trung thế:

$$2.500.000.000 \text{ đồng/km} \times 0,72 \text{ km} = 1.800.000.000 \text{ đồng.}$$

Xây dựng mới tuyến hạ thế:

$$1.200.000.000 \text{ đồng/km} \times 5,38 \text{ km} = 6.456.000.000 \text{ đồng.}$$

Xây dựng mới đường dây chiếu sáng:

$$850.000.000 \text{ đồng/km} \times 5,2 \text{ km} = 4.420.000.000 \text{ đồng.}$$

Xây dựng mới trạm biến áp:

$$580.000.000 \text{ đồng} \times 5 \text{ trạm} = 2.900.000.000 \text{ đồng.}$$

***Tổng kinh phí cấp điện là: 15.576.000.000 đồng.**

4/- Quy hoạch cấp nước:

4.1/- Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước:

- Dân số dự kiến: 3.000 người.
- Tiêu chuẩn dùng nước của người dân: $q_i = 150 \text{ lít/người/ng.đêm}$
- Lưu lượng nước rửa đường, vỉa hè, tưới cây xanh: $q_{cx} = 8\% \times q_{sh}$
- Lưu lượng nước dịch vụ công cộng: $q_c = 10\% \times q_{sh}$ (nước phục vụ sinh hoạt).
- Lưu lượng nước rò rỉ: $q_{rr} = 10\% \times q_{sh}$
- Lưu lượng nước dự phòng: $q_{dp} = 10\% \times q_{sh}$
- Lưu lượng nước chữa cháy: $q_{cc} = 15\% \times q_{sh}$

4.2/- Xác định lưu lượng cần thiết, tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước:

Lượng nước cho số người trong khu quy hoạch khoảng 2000 người, yêu cầu nước phục vụ cho sinh hoạt của người dân trong khu dân cư, cũng như nhu

cầu dùng nước của các khu đa chức năng ... Nhu cầu phục vụ: ăn uống, tắm rửa, giặt và cấp cho các khu vệ sinh; các thiết bị vệ sinh như vòi tắm bông sen, lavabô nóng, lạnh...

+Lưu lượng nước sinh hoạt q_{sh}

$$q_{sh}=q_i.N.Kngđ/1000 \quad 360 \quad (m^3/ngđ)$$

Kngđ(0,7-0,8):Hệ số dùng nước không điều hoà ngày đêm

N: Số người sử dụng nước

+Lưu lượng nước tưới cây, rửa đường:

$$q_{cx}=8\% \times q_{sh} \quad 29 \quad (m^3/ngđ)$$

+Lưu lượng nước phục vụ công cộng:

$$q_c=10\% \times q_{sh}: \quad 36 \quad (m^3/ngđ)$$

+Lưu lượng rò rỉ :

$$q_{rr}=10\% \times q_{sh}: \quad 36 \quad (m^3/ngđ)$$

+Lưu lượng nước dự phòng:

$$q_{dp}=10\% \times q_{sh}: \quad 36 \quad (m^3/ngđ)$$

+Lưu lượng nước phục vụ chữa cháy

$$q_{cc}=15\% \times q_{sh}: \quad 54 \quad (m^3/ngđ)$$

Tổng nhu cầu dùng nước Q_t : 587 (m³/ngđ)

4.3/- Giải pháp cấp nước:

Nguồn nước phải đảm bảo các yêu cầu về nước sạch, yêu cầu về áp lực và lưu lượng. Theo Quy hoạch chung Xây dựng Trung tâm Xã Tân Hòa - huyện Châu Thành A (hướng Quy hoạch nâng cấp thành thị trấn) đã có bố trí đất xây dựng nhà máy nước phục vụ cấp nước cho toàn khu vực trung tâm xã Tân Hoà, vị trí nằm cặp kênh xáng Xà no cách khu quy hoạch này khoảng 200m, do đó nguồn nước cung cấp cho khu vực quy hoạch này cũng được lấy nhà máy nước theo quy hoạch chung.

- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

4.4/- Phương án thiết kế:

Tuyến ống cấp nước được bố trí dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông, nằm phía trước các lô đất để thuận tiện cho việc cung cấp nước. Đặt các tuyến cấp nước theo quy hoạch và mạng cấp nước khép kín, để nước có thể cấp nước theo hai chiều.

Ống cấp nước có đường kính ≥ 200 sử dụng ống gang dẻo, ống cấp nước có đường kính < 200 sử dụng ống PVC.

Trên mạng cấp nước có bố trí các trụ cứu hỏa đặt tại ngã 3, ngã 4 để thuận lợi cho việc cấp nước chữa cháy khoảng cách 100-150m/Trụ.

4.5/- Khái toán kinh phí mạng lưới cấp nước:

| Stt | Hạng mục | Đơn vị Tính | Số lượng | Đơn giá (đ/đvt) | Thành tiền (đồng) |
|-----|------------------------------|----------------|-------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Đường ống | | | | |
| | PVC D200 (kể cả co, nối van) | m | 1.107 | 880.000 | 974.160.000 |
| | PVC D114 (kể cả co, nối van) | m | 1.465 | 380.000 | 556.700.000 |
| | PVC D60(kể cả co, nối van) | m | 4.748 | 250.000 | 1.187.000.000 |
| 2 | Trụ cứu hỏa | trụ | 13 | 20.000.000 | 260.000.000 |
| | Tổng | | | | 2.977.860.000 |

*Tổng kinh phí đầu tư xây dựng: **2.977.860.000 đồng.**

5/- Quy hoạch thoát nước và vệ sinh môi trường:

Hệ thống thoát nước được thiết kế theo hình thức thoát nước riêng hoàn toàn. Bao gồm:

- Hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

5.1/- Quy hoạch thoát nước mưa:

5.1.1/- Các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán thoát nước mưa:

- Cường độ mưa: $q = 450,4$ lít/s-ha.
- Hệ số dòng chảy của các mặt phủ tự nhiên: $\Psi_{tb} = 0,9$. Phụ thuộc vào các loại mặt phủ (tính trung bình).
- Vận tốc tối thiểu chảy không lắng đọng trong ống: $V_{min} \geq 0,5$ m/s.
- Vận tốc dòng chảy không phá hoại ống $V_{max} \leq 7$ m/s (đối với ống Bê tông cốt thép)

- Độ dốc đặt ống $I = I_{min} = 1/D$ (D đường kính ống mm).
- Tiêu chuẩn thiết kế: TCXD 51:1984.
- Các Quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành

5.1.2/- Lựa chọn và thiết kế mạng lưới thoát nước mưa:

Nước mưa là loại nước thải quy ước sạch, nước mưa được hố ga thu vào mạng lưới tuyến ống, xả thẳng ra rạch. Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cho cả hệ thống.

- Hình thức đường ống: Nước được vận chuyển trong hệ thống ống kín, loại ống được sử dụng: ống bê tông cốt thép đúc sẵn.

- Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống cống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông chính.

- Hình thức hố ga, cửa xả nước: trên từng tuyến ống có đặt những hố ga có nắp đan dầy và lưới chắn rác, lọc cát., nhằm thu hết nước bề mặt và nước trong lưu vực tính toán, đảm bảo thoát nước mưa trong thời gian ngắn, không gây hiện tượng ngập úng cục bộ.

5.1.3/- Xác định lưu lượng cần thiết :

Lưu lượng tính toán nước mưa $Q(l/s)$ xác định theo phương pháp cường độ giới hạn và tính theo công thức sau:

$$Q = q\Psi F (l/s) = 450,4 \times 0,9 \times 15 (l/s) = 6.075 (l/s). \text{ Trong đó:}$$

q : Cường độ mưa tính toán (l/s.ha).

Ψ : Hệ số dòng chảy.

F : Diện tích thu nước tính toán (ha).

5.1.4/- Khái toán kinh phí mạng lưới thoát nước mưa:

| Stt | Hạng mục Công trình | Đơn vị tính | Số lượng | Đơn giá (đ/dvt) | Thành tiền (đồng) |
|-----|------------------------|-------------|----------|-----------------|----------------------|
| 1 | Đường ống, mương thoát | | | | |
| | Mương thoát B400 | m | 847 | 400.000 | 338.800.000 |
| | BTCT D400 | m | 4.803 | 600.000 | 2.881.800.000 |
| | BTCT D600 | m | 840 | 800.000 | 672.000.000 |
| | BTCT D800 | m | 1.580 | 1.400.000 | 2.212.000.000 |
| | BTCT D1.000 | m | 70 | 2.200.000 | 154.000.000 |
| 2 | Hố ga các loại | Cái | 300 | 2.400.000 | 720.000.000 |
| | Tổng | | | | 7.028.600.000 |

* Tổng kinh phí đầu tư xây dựng: **7.028.600.000 đồng.**

5.2/- Thoát nước sinh hoạt:

5.2.1/- Các chỉ tiêu kỹ thuật tính toán:

- Độ dốc đặt ống $I = I_{min} = 1/D$ (D đường kính ống mm).

- Lưu lượng tính toán nước sinh hoạt Q (l/s)

$$Q = qt * 80\% = 432 * 80\% = 346(m^3/ngđ).$$

$$qt = q_{sh} + q_c + q_{rr} = 360 + 36 + 36 = 432 (m^3/ngđ).$$

5.2.2/- Nguồn tiếp nhận nước thải:

- Hiện nay khu vực quy hoạch chưa có trạm xử lý nước thải sinh hoạt (nước bẩn), nước mưa và nước thải sinh hoạt chủ yếu xả thẳng ra kênh rạch, sông ngòi xung quanh làm ô nhiễm nguồn nước mặt. Để bảo vệ môi trường thì nước thải sinh hoạt cần phải được xử lý đạt tiêu chuẩn (xử lý đạt tiêu chuẩn loại A theo TCVN5945-1995) rồi mới được xả ra kênh rạch, sông ngòi hiện hữu. Trong đồ án quy hoạch này bố trí hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và hệ thống thoát nước mưa riêng. Hệ thống thoát nước sinh hoạt tiếp nhận nước thải từ trong từng căn hộ được thu vào hố thăm và vận chuyển theo hệ thống ống thoát nước sinh hoạt chảy về hố thăm tập trung (hố thăm chờ để sau này đấu nối vào hệ thống thoát nước thải sinh hoạt chung của toàn khu vực). Hệ thống thoát nước tự chảy về trạm xử lý nhưng có bố trí máy bơm để bơm nước thải khi qua cống ngầm nhằm giảm độ sâu chôn ống và vượt qua kênh rạch, sông ngòi.

- Giai đoạn đầu chưa xây trạm xử lý và các khu vực kế cận khu quy hoạch này chưa xây dựng hệ thống thoát nước sinh hoạt thì hệ thống thoát nước thải sinh hoạt trong khu quy hoạch này tạm đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa hoặc thoát ra kênh rạch hiện hữu gần nhất. Khi hệ thống thoát nước thải sinh hoạt của toàn khu vực triển khai hoàn chỉnh, hệ thống thoát nước sinh hoạt của khu quy hoạch này sẽ được đấu nối vào hệ thống thoát nước bản chung của toàn khu vực để dẫn nước bản về trạm xử lý nước bản tập trung.

5.2.3/- Lựa chọn và thiết kế mạng lưới thoát nước sinh hoạt:

Chọn hình thức thoát nước riêng nước thải sau khi sử dụng sinh hoạt được xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi dẫn ra cống chung. Hiện nay, trong

giai đoạn chưa có trạm xử lý nước thải của huyện Châu Thành A, tạm thời sử dụng một phần đất cây xanh để xây dựng bể xử lý tạm.

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn ống, từng tuyến ống và cho cả hệ thống;

- Hình thức thoát nước tự chảy, nước bẩn xử lý vi sinh bằng bể tự hoại trước khi dẫn ra cống chung đường phố. Khi chưa đấu được vào hệ thống xử lý của thị trấn thì dẫn vào khu xử lý kỹ thuật để xử lý trước khi thải ra môi trường.

- Hình thức thoát nước là thoát trong hệ thống cống kín, bố trí dọc dưới vỉa hè đường giao thông chính, ngoài ra bố trí dọc giữa những hẻm kỹ thuật.

- Hình thức hố ga, cửa thu nước: Trên từng tuyến ống có đặt những hố thăm để bảo trì, sửa chữa khi gặp sự cố.

5.2.4/- *Khái toán kinh phí mạng lưới thoát nước sinh hoạt:*

| Stt | Hạng mục Công trình | Đơn vị tính | Số lượng | Đơn giá (đ/đvt) | Thành tiền (đồng) |
|-----|---------------------|-------------|----------|-----------------|----------------------|
| 1 | Cống BTCT D300 | m | 1.100 | 600.000 | 660.000.000 |
| 2 | Ống HDPE D200 | m | 3.200 | 650.000 | 2.080.000.000 |
| 3 | Hố ga | cái | 180 | 2.000.000 | 360.000.000 |
| | Tổng | | | | 3.100.000.000 |

* Tổng kinh phí đầu tư xây dựng: **3.100.000.000 đồng.**

5.3/- *Vệ sinh môi trường:*

Toàn bộ rác thải sẽ được thu gom và chuyển về khu trung chuyển rác thải của huyện.

6/- Tổng hợp đường dây đường ống:

Trong khi lắp đặt hệ thống các đường dây, đường ống kỹ thuật trong mạng lưới ngầm, khoảng cách tối thiểu (m) giữa các đường ống kỹ thuật phải theo quy định của bảng sau:

| Loại đường ống | Đường ống cấp nước | Cống thoát nước thải | Cống thoát nước mưa | Cáp điện |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------|
| Khoảng cách theo chiều ngang | | | | |
| Đường ống cấp nước | 0,5 | 1,0 | 0,5 | 0,5 |
| Cống thoát nước thải | 1 | 0,4 | 0,4 | 0,5 |
| Cống thoát nước mưa | 0,5 | 0,4 | 0,4 | 0,5 |
| Cáp điện | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,1 |
| Khoảng cách theo chiều đứng | | | | |
| Đường ống cấp nước | - | 1,0 | 0,5 | 0,5 |
| Cống thoát nước thải | 1,0 | - | 0,4 | 0,5 |
| Cống thoát nước mưa | 0,5 | 0,4 | - | 0,5 |
| Cáp điện | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,1 |

V/- TỔNG HỢP KINH PHÍ ĐẦU TƯ:

Kinh phí giao thông: 33.727.500.000 đồng.

Kinh phí san nền: 12.676.480.000 đồng.

Kinh phí cấp điện: 15.576.000.000 đồng.

Cấp nước: 2.977.860.000 đồng.

Thoát nước mưa: 7.028.600.000 đồng.

Thoát nước sinh hoạt: 3.100.000.000 đồng.

Tổng cộng: 75.086.440.000 đồng.

PHẦN THỨ IV: ĐỀ XUẤT CÁC YÊU CẦU VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Để tạo thuận lợi trong việc quản lý quy hoạch thì:

- Sau khi quy hoạch được phê duyệt, cơ quan chuyên môn của huyện và thị trấn tổ chức công bố đồ án quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt.

- Cơ quan quản lý xây dựng các cấp có trách nhiệm cung cấp thông tin về địa điểm xây dựng, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cao độ xây dựng, chứng chỉ quy hoạch xây dựng và các thông tin khác liên quan đến quy hoạch khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng do mình quản lý. Cơ quan quản lý chuyên môn của huyện, thị trấn có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp các thông tin khi có yêu cầu.

- Huyện nói chung và thị trấn nói riêng để phát triển được là nhờ có các dự án phát triển xây dựng tại khu vực quy hoạch. Vì vậy, việc kêu gọi, khuyến khích, ưu đãi trong khuôn khổ cho phép các dự án đầu tư là rất cần thiết.

+ Khó khăn lớn đối với các dự án phát triển đô thị nói chung là công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Tỉnh, huyện và thị trấn cần có chính sách thống nhất và có cuộc vận động lớn với nhân dân trong việc đền bù giải phóng mặt bằng nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện quy hoạch được đồng bộ và thuận lợi.

PHẦN V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Đây là Khu đô thị phục vụ dân cư, góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất của địa phương, từng bước xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Dự án quy hoạch có tính khả thi cao, mang ý nghĩa chiến lược trong chương trình phát triển kinh tế xã hội của huyện Châu Thành A nói chung và thị trấn Bảy Ngàn nói riêng.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A sớm phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại Bảy Ngàn, thị trấn Bảy Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang để làm cơ sở quản lý, lập dự án đầu tư và triển khai các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành.