

MỤC LỤC

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP TỔNG MẶT BẰNG	2
II. CĂN CỨ CƠ SỞ LẬP TỔNG MẶT BẰNG.....	2
III. MỤC TIÊU LẬP TỔNG MẶT BẰNG	3
IV. NHIỆM VỤ LẬP TỔNG MẶT BẰNG.....	3
V. PHẠM VI, RANH GIỚI VÀ ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN LẬP TỔNG MẶT BẰNG	3
5.2. Quy mô:.....	4
5.3. Đặc điểm tự nhiên khu vực lập quy hoạch:.....	4
5.3.1. Đặc điểm địa hình:.....	4
5.3.2. Địa chất công trình:.....	4
5.3.3. Đặc điểm khí tượng thủy văn	5
5.4. Phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp:	7
5.4.1. Hiện trạng sử dụng đất:	7
5.4.2. Hiện trạng kiến trúc:	7
5.4.3. Hiện trạng kỹ thuật hạ tầng	7
5. Phân tích – Đánh giá	8
VII. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT.....	10
8.1. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng	10
8.2. Phân khu chức năng	11
9.1 Chuẩn bị kỹ thuật	12
9.2. Hệ thống giao thông.....	13
9.3. Hệ thống Cấp điện	14
9.4. Hệ thống Cấp nước	14
9.6. Giải pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động môi trường.....	16
X. KHÁI TOÁN SƠ BỘ VỐN.....	17
XI. KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN.....	17

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU TRUNG TÂM XÃ PHÚ VĨNH – THỊ XÃ TÂN CHÂU – TỈNH AN GIANG

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP TỔNG MẶT BẰNG

Với mục tiêu chung là đưa xã Phú Vĩnh trở thành xã Nông thôn mới nâng cao và để thỏa mãn tiêu chí 1.3 – Tiêu chí quy hoạch ”Có quy hoạch chi tiết xây dựng trung tâm xã hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương và phù hợp với định hướng đô thị hóa theo quy hoạch cấp trên” của bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao tỉnh An Giang giai đoạn 2021-2025 (kèm theo quyết định số 1261/QĐ-UBND ngày 22/6/2022 của chủ tịch UBND tỉnh An Giang), đặc biệt là đưa việc xây dựng nông thôn mới vào thực tiễn phục vụ thiết thực cho sự phát triển về kinh tế, cho đời sống người dân dần được cải thiện và ngày một nâng cao nên việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm xã phú vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang cần thiết.

II. CĂN CỨ CƠ SỞ LẬP TỔNG MẶT BẰNG

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Công văn số 1835/SXD-QH ngày 15/8/2016 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 19/05/2021;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc Quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/08/2019 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số

44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 3350/VP-ĐTXD ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng HĐND và UBND về việc chủ trương lập Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Trung tâm các xã: Phú Vĩnh, Long An, Tân An;

III. MỤC TIÊU LẬP TỔNG MẶT BẰNG

- Đáp ứng nhu cầu phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.
- Góp phần chỉnh trang và tăng vẻ mỹ quan cho xã Phú Vĩnh nhằm thúc đẩy nhanh quá trình phát triển kinh tế xã hội ở địa phương.
- Góp phần cải thiện điều kiện sống của nhân dân trong khu vực.
- Định hướng phát triển cho khu trung tâm xã nhằm phục vụ tốt hơn cho người dân trong khu vực.

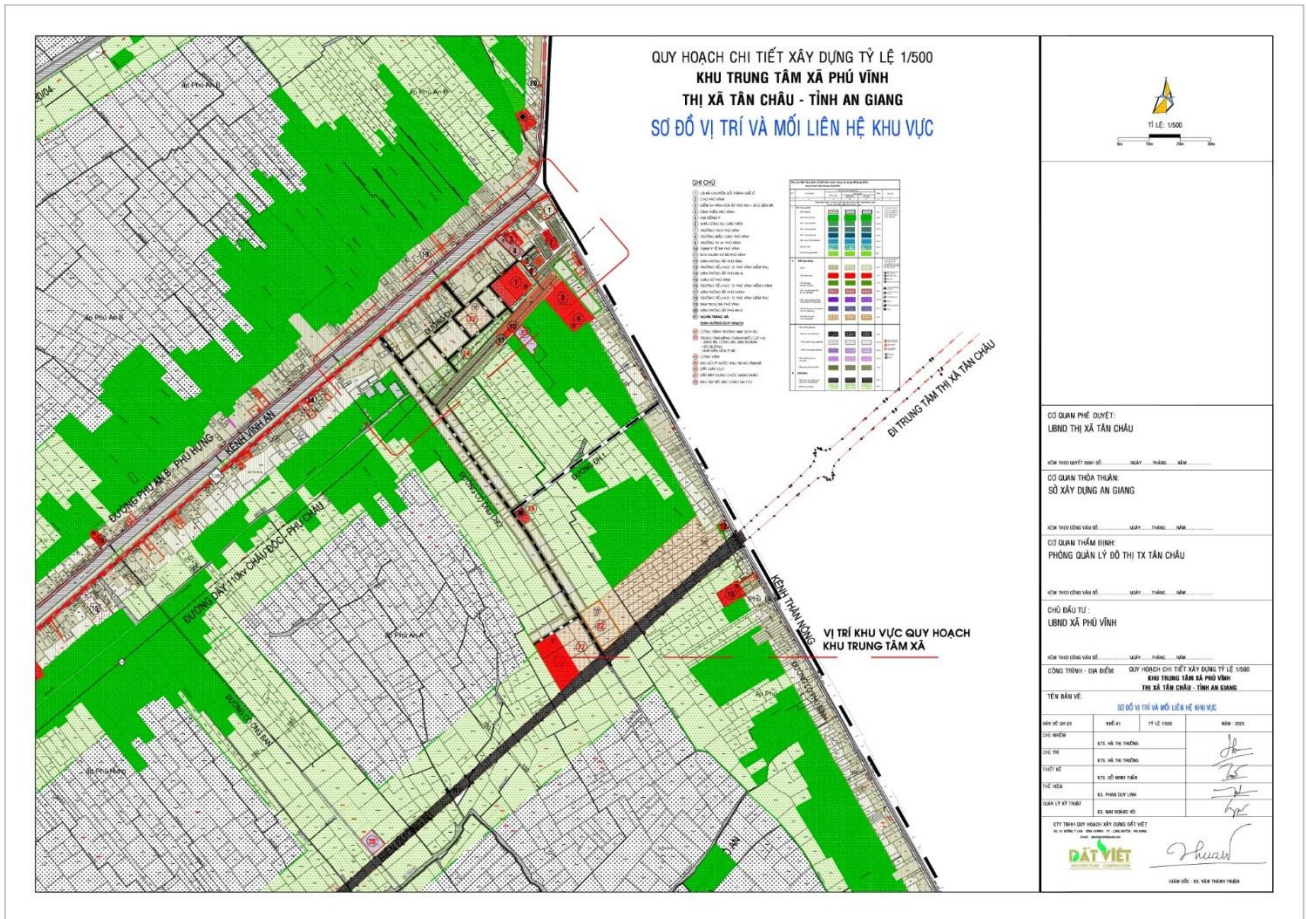
IV. NHIỆM VỤ LẬP TỔNG MẶT BẰNG

- Điều tra thu thập các số liệu liên quan, các quy hoạch được phê duyệt trong khu vực nghiên cứu và lân cận.
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian kiến trúc và yêu cầu khác đối với khu vực quy hoạch cho phù hợp.
- Đề xuất các phương án quy hoạch sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan và các giải pháp bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đạt chuẩn nông thôn.
- Lập quy định quản lý xây dựng theo Tổng mặt bằng được duyệt.

V. PHẠM VI, RANH GIỚI VÀ ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN LẬP TỔNG MẶT BẰNG

5.1. Phạm vi, ranh giới lập tổng mặt bằng: Khu vực lập quy hoạch Tổng mặt bằng giáp với tuyến giao thông QL N1, xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, với tứ cận được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đường Cộ Ông Chủ;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp QL N1;



5.2. Quy mô:

Tổng diện tích quy hoạch khoảng: 32.124.00 m².

5.3. Đặc điểm tự nhiên khu vực lập quy hoạch:

5.3.1. Đặc điểm địa hình:

- Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất ruộng, có cao độ tự nhiên khoảng +2,34 (CĐQG).

5.3.2. Địa chất công trình:

Mang đặc tính chung của vùng đồng bằng sông Cửu Long với địa chất công trình không đồng nhất và phức tạp. Qua tài liệu khoan khảo sát khi xây dựng các công trình trong khu vực lân cận cho thấy:

- Lớp mặt 1: Lớp bùn, cát phù sa hạt mịn, dày từ 0,5 – 1,2m.
- Lớp 2: Lớp sét màu xám trắng, độ dẻo cao xen trong tổ hợp sét dẻo cứng màu nâu xám xanh, dày từ 3 – 5m.
- Lớp 3: Lớp bùn sét xám, độ dẻo cao đến chảy, dày > 9m.

Mực nước ngầm ổn định từ 1,2 – 2m so với mặt đất tự nhiên. Do đó trong giai đoạn chuẩn bị thực hiện đầu tư xây dựng các công trình cụ thể cần thiết phải khoan

khảo sát địa chất để có cơ sở tính toán, thiết kế nền móng phù hợp, tăng độ ổn định cho công trình.

5.3.3. Đặc điểm khí tượng thủy văn

Mang đặc tính chung của vùng Đồng bằng Nam Bộ, là khu vực khí hậu nhiệt đới gió mùa tương đối ổn định, nhiều mưa và nóng ẩm quanh năm, rất thích hợp cho việc phát triển các loại cây trồng nhiệt đới.

a. Nhiệt độ

Nhiệt độ trung bình trong năm tương đối điều hòa, độ chênh lệch giữa tháng nóng nhất và tháng lạnh nhất không lớn lắm, dao động trong khoảng từ $2 \div 3^{\circ}\text{C}$.

- + Nhiệt độ trung bình trong nhiều năm : $27,0^{\circ}\text{C}$.
- + Nhiệt độ cao nhất trong năm (vào tháng 4) : $35,5^{\circ}\text{C}$.
- + Nhiệt độ thấp nhất trong năm (vào tháng 01) : $20,1^{\circ}\text{C}$.

b. Mưa

Chế độ mưa chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa, hàng năm chia làm hai mùa rõ rệt:

+ Mùa mưa từ tháng 05 ÷ tháng 11. Số ngày mưa chiếm 86% và lượng mưa chiếm từ 90 ÷ 93% tổng lượng mưa cả năm.

+ Mùa khô từ tháng 12 ÷ tháng 04 năm sau, lượng mưa chỉ chiếm khoảng 7 ÷ 10% tổng lượng mưa cả năm. Số ngày mưa có tháng chỉ 1 ÷ 3 ngày (tháng 1, 2, 3) điển hình cho tính chất khô hạn vùng đồng bằng sông Cửu Long.

- + Lượng mưa trung bình năm : 1.500 mm.
- + Lượng mưa lớn nhất : 1.800 mm.
- + Lượng mưa nhỏ nhất : 1.013 mm.
- + Số ngày mưa trong năm : 118 ngày.
- + Lượng nắng trung bình hàng năm: 2190 giờ.

Chế độ mưa ít biến động qua các năm và lượng mưa tháng trong năm cũng tương đối ổn định.

c. Độ ẩm

Độ ẩm thay đổi theo mùa, độ ẩm bình quân hàng năm khá cao khoảng 82% rất thích hợp cho sự phát triển của cây lúa và hoa màu.

- + Mùa khô độ ẩm bình quân khoảng 79% (vào tháng 4).
- + Mùa mưa độ ẩm bình quân khoảng 83% (vào tháng 09).

Độ ẩm lớn nhất trong năm đạt từ 85 ÷ 87% (vào khoảng tháng 10), độ ẩm thấp nhất trong năm đạt từ 75% (vào khoảng tháng 3 ÷ 4).

d. Gió

- Mang đặc tính chung của vùng đồng bằng sông Cửu Long chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa, hàng năm có 2 hướng gió chính:

- + Từ tháng 05 ÷ 10: chịu ảnh hưởng chính của gió mùa Tây Nam.
- + Từ tháng 11 ÷ 04 năm sau: có gió mùa Đông Bắc nhưng ảnh hưởng không lớn lắm.

- Trong khu vực Đồng bằng Nam Bộ do địa hình được che chắn bởi vịnh Thái Lan nên không thường xuyên bị mưa bão như các khu vực khác, thỉnh thoảng chỉ chịu ảnh hưởng một vài trận bão trong khu vực Tây Nam Thái Bình Dương. Giông xảy ra khá nhiều trong năm, hàng năm từ 100 ÷ 140 ngày có giông, tập trung nhiều nhất vào các tháng 7 và 8.

Bảng 01: Bảng chỉ tiêu khí hậu xã Phú Vĩnh

Tháng	Nhiệt độ tb (°C)	Tổng lượng mưa (mm)	Độ ẩm tương đối bình quân (%)	Mức nước trung bình (cm)
1	24,6	18,9	78,0	118,0
2	26,7	10,6	83,0	84,0
3	28,2	34,0	80,0	78,0
4	28,9	93,8	80,0	64,0
5	28,1	158,5	85,0	72,0
6	28,4	63,7	83,0	103,0
7	27,5	159,9	84,0	177,0
8	28,4	162,5	82,0	283,0
9	27,6	127,0	83,0	316,0
10	27,6	109,7	84,0	372,0
11	27,6	22,8	79,0	242,0
12	26,8	5,1	79,0	138,0
Cả năm	27,6	80,5	81,6	170,5
Tối cao	28,9	162,5	85,0	372,0
Tối thấp	25,6	5,1	78,0	64,0

e. Thủy văn:

- Chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn sông Hậu với mùa lũ hàng năm vào tháng 9 – 10 – 11.

- Đỉnh lũ cao nhất đo được vào năm 2000 là +5.060.

Bảng 02: Mức nước Hmax thực đo tại trạm

Năm đặc trưng	Trạm Tân Châu	Trạm Châu Đốc	Trạm Xuyên Long

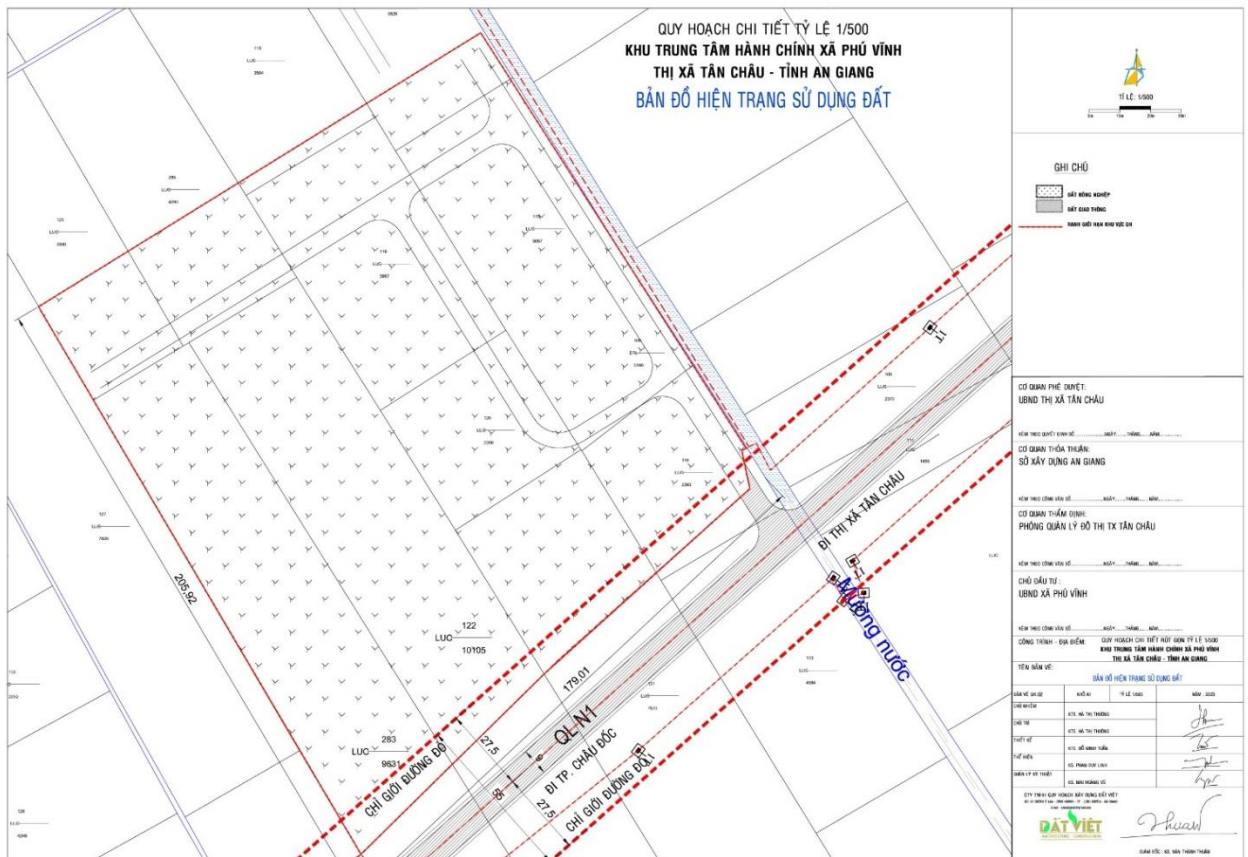
Năm 1996	4.87	4.54	2.43
Năm 1999	4.20	3.84	2.22
Năm 2000	5.06	4.90	2.63

5.4. Phân tích đánh giá hiện trạng tổng hợp:

5.4.1. Hiện trạng sử dụng đất: Tổng diện tích đất khu vực quy hoạch: 32124.00 m² thuộc xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

5.4.2. Hiện trạng kiến trúc:

Khu vực lập quy hoạch không có công trình kiến trúc công cộng, chủ yếu là đất ruộng.



5.4.3. Hiện trạng kỹ thuật hạ tầng

- San nền:
 - + Cao trình tự nhiên: + 2,34 m.
- Giao thông:
 - + Đường bộ: tiếp giáp giao thông đường Cộ Ông Chủ
 - + Đường thủy: không có.
- Cấp điện: Kết nối đường dây điện trung thế kết hợp hạ thế (hiện hữu) đi trên trụ BTCT dọc đường liên xã cung cấp cho khu vực quy hoạch.

- Cấp nước: Nguồn nước được cung cấp từ trạm cấp nước hiện có của xã cung cấp cho khu vực quy hoạch.

- Thoát nước: Chưa có, hệ thống thoát nước mưa, nước thải chủ yếu thoát ra mương nước xung quanh.

- Thông tin liên lạc: Sử dụng tổng đài của xã và các dịch vụ thông tin liên lạc khác như Internet, điện thoại di động.

- Vệ sinh môi trường: Hệ thống thu gom rác do xí nghiệp môi trường thị xã Tân Châu thực hiện hàng ngày đưa về bãi rác tập trung đúng nơi quy định.

5. Phân tích – Đánh giá

5.5.1. Thuận lợi: Quỹ đất nông nghiệp do nhà nước quản lý nên không tốn chi phí di dời, bồi hoàn.

5.5.2. Khó khăn

- Đầu tư hạ tầng lớn do phải san lấp và gia cố nền móng lớn. Khối lượng cát san lấp mặt bằng tốn nhiều chi phí do khu vực có đất ruộng.

- Chi phí thực hiện hoàn chỉnh theo quy hoạch khá lớn cần phải có kế hoạch tập trung vốn đầu tư cho xã.

VI. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT, XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT TRONG KHU VỰC LẬP TỔNG MẶT BẰNG QUY HOẠCH

6.1. Tính chất: Là trung tâm hành chính, chính trị, dịch vụ công cộng và văn hóa thể dục thể thao của xã.

6.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật: Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được áp dụng theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

6.2.1. Quy định về khu trung tâm xã

a). Khu trung tâm chính xã bố trí các công trình sau:

- Trụ sở làm việc của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Đảng ủy, Công an, xã đội, các đoàn thể.

- Các công trình công cộng cấp xã: nhà văn hóa và HT cộng đồng, trường mầm non, công viên cây xanh, khu thương mại.

- Các xã có quy mô dân số ≥ 20.000 dân, phải quy hoạch trường trung học phổ thông.

b). Trụ sở làm việc cơ quan xã:

- Trụ sở cơ quan xã phải bố trí tập trung để thuận lợi cho giao dịch và tiết kiệm đất.

- Tổng diện tích đất trụ sở cơ quan xã tối thiểu là $1.000m^2$.

- Định mức diện tích đất sử dụng mỗi trụ sở quy định như sau: khu vực đồng bằng, trung du không quá 500m², khu vực miền núi, hải đảo không quá 400m².

c). Các công trình công cộng, dịch vụ:

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	Bán kính phục vụ tối đa
1. Giáo dục			
a. Trường, điểm trường mầm non - Vùng đồng bằng - Vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa	50 chỗ/1.000 dân	12m ² /chỗ	1 km 2 km
b. Trường, điểm trường mầm non - Vùng đồng bằng - Vùng miền núi, vùng cao, vùng sâu, vùng xa	65 chỗ/1.000 dân	10m ² /chỗ	1 km 2 km
c. Trường trung học	55 chỗ/1.000 dân	10m ² /chỗ	
2. Y tế			
Trạm y tế xã - Không có vườn thuốc - Có vườn thuốc	1 trạm/xã	500m ² /trạm 1.000m ² /trạm	
3. Văn hoá, thể thao công cộng⁽¹⁾			
a. Nhà văn hoá		1.000m ² /công trình	
b. Phòng truyền thống		200m ² /công trình	
c. Thư viện		200m ² /công trình	
d. Hội trường		100m ² /công trình	
e. Cụm công trình, sân bãi thể thao		5.000m ² /công trình	
4. Chợ, cửa hàng dịch vụ			
a. Chợ	1 chợ/xã	1.50m ²	
b. Cửa hàng dịch vụ trung tâm	1 công trình/khu trung tâm	300m ²	
5. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông			
Điểm phục vụ bưu chính, viễn thông (bao gồm cả truy cập internet)	1 điểm/xã	150m ² /điểm	
Chú thích 1: Các hạng mục văn hoá, thể thao công cộng phải kết hợp trong cùng nhóm công trình để đảm bảo sử dụng khai thác hiệu quả;			

Chú thích 2: Tùy theo đặc điểm địa phương có thể bố trí cho xã hoặc liên xã.

6.2.2. Quy định về cây xanh

- Phải bố trí cây xanh công cộng tại khu trung tâm, khu văn hoá lịch sử, tôn giáo.
- Kết hợp với quy hoạch trồng cây phòng hộ ngoài đồng ruộng, cây phòng hộ chống cát ven biển, cây chống xói mòn để tạo thành một hệ thống cây xanh trong xã.
- Không trồng các loại cây có nhựa độc, có hoa quả hấp dẫn ruồi muỗi, cây có gai trong trạm y tế, trường học, trường mầm non, cần trồng các loại cây cao, bóng mát và có tác dụng làm sạch không khí.
- Bố trí cây xanh trong khoảng cách ly của cụm công nghiệp.

VII. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

8.1. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng

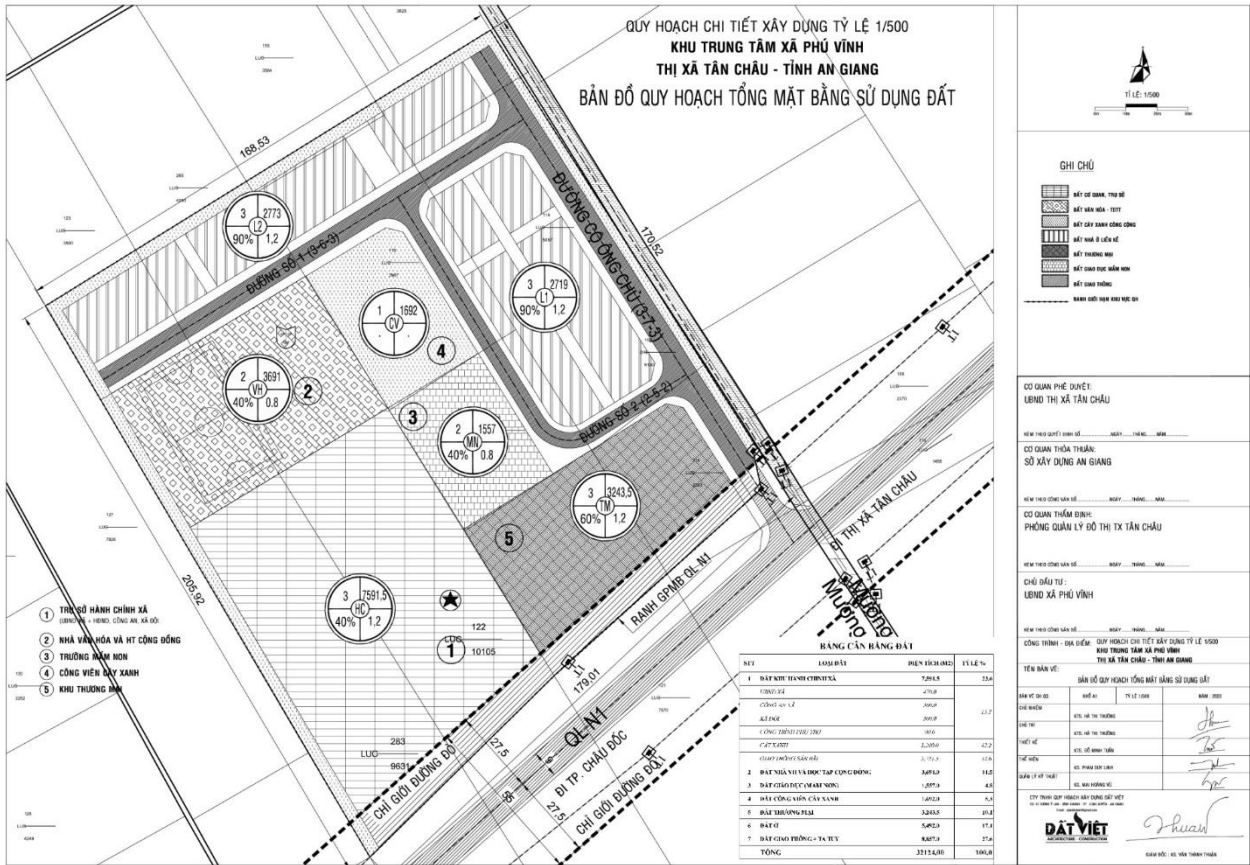
Trên trục QL N1 bố trí trung tâm hành chính xã và đất thương mại.

Phía sau trung tâm hành chính xã bố trí các công trình: nhà văn hóa, học tập cộng đồng, trường mầm non và khu công viên cây xanh.

Trên đường Cộ Ông Chủ và đường số 1 bố trí một phần đất ở.

Bảng cân bằng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %
1	Đất khu hành chính xã	7.591,5	23,6
	<i>UBND xã</i>	<i>470,0</i>	15,3
	<i>Công an xã</i>	<i>300,0</i>	
	<i>Xã đội</i>	<i>300,0</i>	
	<i>Công trình phụ trợ</i>	<i>90,0</i>	
	<i>Cây xanh</i>	<i>3.200,0</i>	42,2
	<i>Giao thông sân bãi</i>	<i>3.231,5</i>	42,6
2	Đất nhà ở và học tập cộng đồng	3.691,0	11,5
3	Đất giáo dục (mầm non)	1.557,0	4,8
4	Đất công viên cây xanh	1.692,0	5,3
5	Đất thương mại	3.243,5	10,1
6	Đất ở	5.492,0	17,1
7	Đất giao thông + Ta tuy	8.857,0	27,6
	Tổng	32124,00	100,0



8.2. Phân khu chức năng

8.2.1. Khu hành chính xã: tổng diện tích 7.591,5 m², chiếm 23,6% diện tích toàn khu quy hoạch, gồm: UBND-HĐND-Các đoàn thể, Công an, BCH quân sự.

- Ký hiệu : HC
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 2-3 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0.8-1.2 lần

8.2.2. Đất nhà văn hóa và học tập cộng đồng: tổng diện tích 3.691,0 m², chiếm 11,5% diện tích toàn khu quy hoạch.

- Ký hiệu : VH
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 2 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0.8 lần

8.2.3. Đất giáo dục (mầm non): tổng diện tích 1.557,0 m², chiếm 4,8% diện tích toàn khu quy hoạch.

- Ký hiệu : MN
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 2 tầng

- Hệ số sử dụng đất : 0.8 lần

8.2.4. Đất công viên cây xanh: diện tích 1.692,0 m², chiếm 5,3% diện tích toàn khu, bố trí tiếp giáp giao thông đường số 1, đường số 2 và tiếp giáp nhà văn hóa và trường mầm non. Tạo khuôn viên cây xanh thoáng mát cho khu hành chính xã.

8.2.5. Đất thương mại: diện tích 3.243,5 m², chiếm 10,1% diện tích toàn khu, bố trí liền kề với khu hành chính xã, tiếp giáp giao thông đường số 2 và đường Cộ Ông Chủ.

- Ký hiệu : TM

- Mật độ xây dựng : 60%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất : 1.2 lần

8.2.6. Đất ở: diện tích 5.492,0 m², chiếm 17,1% diện tích toàn khu.

- Ký hiệu : L1, L2

- Mật độ xây dựng : 90%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng

- Hệ số sử dụng đất : 2.7 lần

8.2.7. Đất giao thông + Ta luy: diện tích 8.857,0 m², chiếm 27,6% diện tích toàn khu.

IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

9.1 Chuẩn bị kỹ thuật

9.1.1. San nền

- Cao trình tự nhiên : + 2,34m

- Cao trình san lấp : + 5.45m

- San lấp đạt cao trình chống lũ triệt để với cao trình > +3.0m so với hệ cao độ Quốc gia, san lấp cao hơn mặt nước thủy triều hằng năm để đảm bảo không ngập úng.

- Tổng diện tích san lấp : 32.124 m².

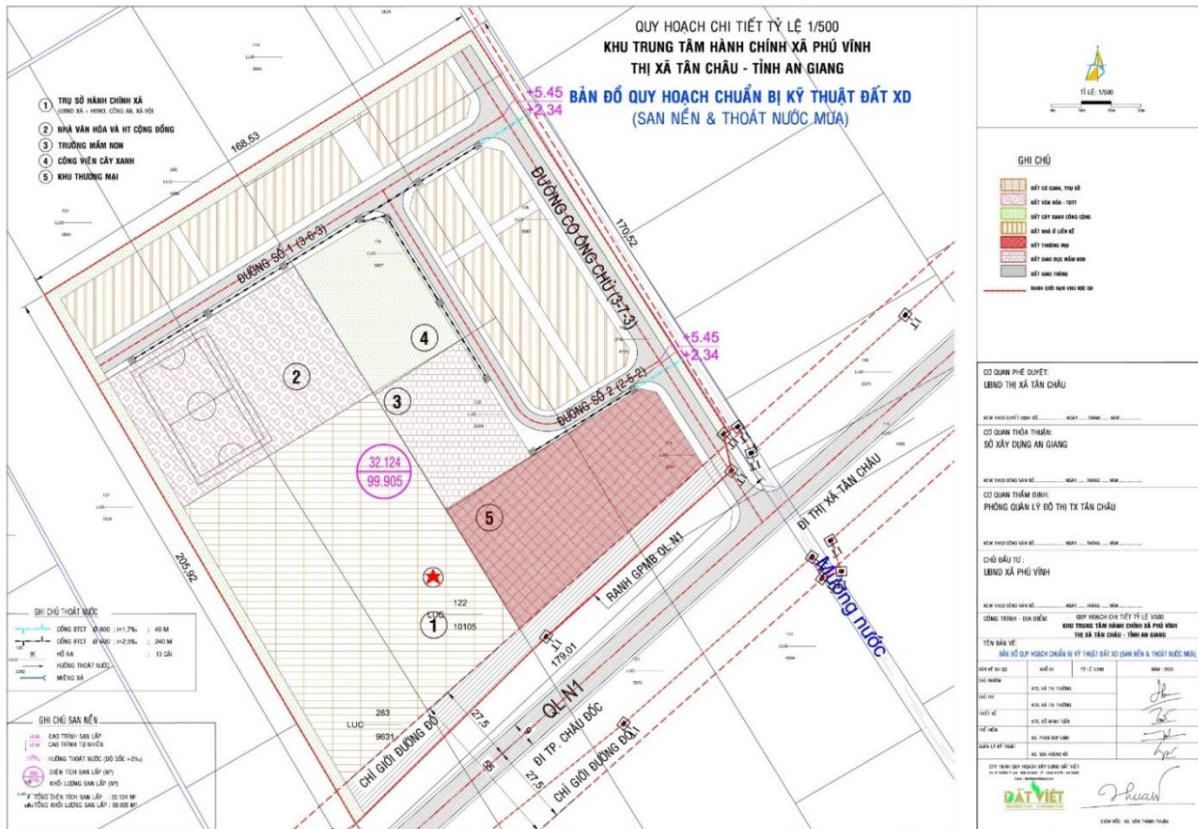
- Tổng khối lượng san lấp: 99.905 m³.

- Khối lượng san lấp chỉ tính cho khu vực mới.

9.1.2. Thoát nước mưa

- Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng.

- Nước mưa được thu gom thông qua các tuyến cống BTCT Ø600, ống Ø400 đặt theo các trục giao và thoát ra mương nước.



9.2. Hệ thống giao thông

9.2.1. Quy hoạch mạng lưới giao thông

- Mạng lưới đường giao thông được thiết kế đảm bảo thuận tiện giữa các khu chức năng, tạo thành mạng lưới hoàn chỉnh, phân cấp rõ ràng tạo điều kiện sử dụng hiệu quả nhất.

- Đường QL N1: là trục giao thông kết nối vào khu quy hoạch, tiếp giáp khu hành chính xã, khu công viên cây xanh.

- Đường số 1: lộ giới 12m, mặt cắt 3-3 (3-6-3), CTCC lùi 4m.

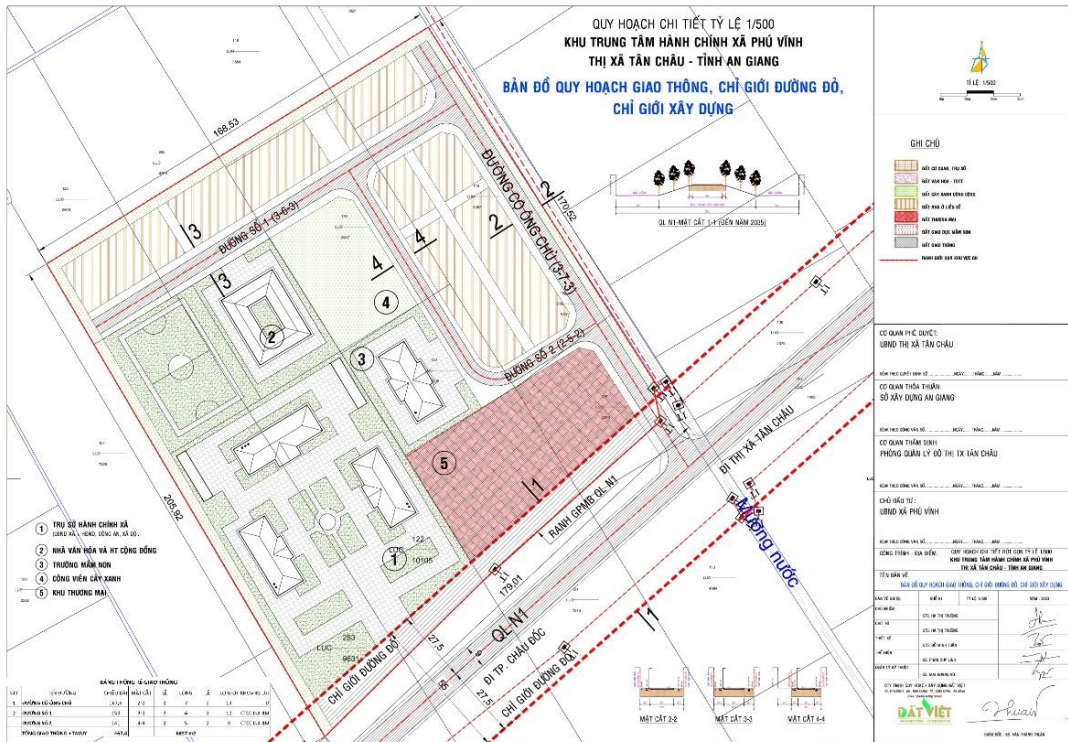
- Đường số 2: lộ giới 9m, mặt cắt 4-4 (2-5-2), CTCC lùi 4m.

- Đường Cộ Ông Chủ: lộ giới 13m, mặt cắt 2-2 (3-7-3).

9.2.2. Bảng thống kê mạng lưới giao thông

Bảng thống kê giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài	Mặt cắt	Lề	Lòng	Lề	Lộ giới	Khoảng lùi
1	Đường cộ ông chủ	167,6	2-2	3	7	3	13	Đất ở lùi 2m CTCC lùi 4m
2	Đường số 1	159	3-3	3	6	3	12	Đất ở lùi 2m CTCC lùi 4m
	Đường số 2	141	4-4	2	5	2	9	Đất ở lùi 2m CTCC lùi 4m
	Tổng giao thông + taluy	467,6				8857 m²		



9.3. Hệ thống Cấp điện

9.3.1. Nguồn cấp

- Nguồn điện: Sử dụng lưới điện quốc gia được đấu nối từ trụ trung thế trên đường Liên Xã cung cấp cho khu quy hoạch.
- Lưới điện chiếu sáng lấy điện từ các trạm 22/0,4KV.

9.3.2. Dự báo phụ tải điện

Tính toán cấp điện

TT	Loại phụ tải	Quy mô	ĐVT	Chỉ tiêu	ĐVT	C.Suất (Kw)
1	Khu hành chính (MĐXD 40%)	2.100,0	m ²	30	W/m ² /sàn	63,00
2	Công trình VH, sân thể thao	700,0	m ²	30	W/m ²	21,00
3	Công trình giáo dục (MĐXD 40%)	623,0	m ²	30	W/m ²	18,69
4	Công viên cây xanh	623,0	m ²	0.5	W/m ²	0,31
5	Thương mại	7.946,0	m ²	30	W/m ²	58,38
6	Cấp điện cho giao thông	8.857,0	m ²	1	W/m ²	8,86
7	Dân cư	220,0	dân	300	W/ng	66,00
	Nhu cầu dùng điện					236,24

=> Tổng công suất điện yêu cầu cho khu quy hoạch: **300 KVA (làm tròn)**

9.4. Hệ thống Cấp nước

9.4.1. Nguồn nước

9.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, Thông tin liên lạc

9.5.1. Thoát nước thải - quản lý chất thải rắn

- Chọn giải pháp thoát nước riêng

+ Giai đoạn đầu chưa có trạm xử lý tập trung toàn xã, nước thải được xử lý qua bể tự hoại thoát ra hệ thống cống Ø250, Ø160 đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa thoát ra mương nước.

+ Giai đoạn hoàn chỉnh nước thải được thu gom đưa về khu xử lý tập trung, để xử lý trước khi thải ra mương nước gần nhất.

Tính toán lượng nước thải

Nội dung	Qui mô		Đơn vị
Tổng lượng nước cấp: Q _{cấp}	700,0	lít	2
Tổng lượng nước thải: Q _{thải} ≥ 80% Q _{cấp} tương ứng	623,0	lít	2
Tổng lượng nước thải toàn khu là 10,04 m ³ /ngày.đêm	623,0	lít	0.5

9.5.2. Thông tin liên lạc

- Sử dụng mạng viễn thông tổng đài bưu điện xã Phú Vĩnh của các công ty viễn thông đấu nối từ tuyến cáp hiện hữu trên đường QL N1.

- Tuyến cáp thông tin liên lạc đi trên trụ điện.

9.6. Giải pháp giảm thiểu và khắc phục các tác động môi trường

9.6.1. Giảm thiểu tác động đối với Khu hành chính xã

- Bố trí dãy cây xanh cách ly giữa khu hành chính và đường giao thông tạo bóng mát và làm sạch không khí do khói bụi gây ra làm ảnh hưởng đến khu vực xung quanh khu hành chính.

9.6.2. Giảm thiểu tác động đối với các khu dân cư

- Bố trí các khu công viên cây xanh chung tập trung để tạo không gian sinh hoạt công cộng và tạo vi khí hậu cho khu vực.

- Trên cơ sở các công ty môi trường hiện hữu tại địa phương phát triển bố trí nhân lực quản lý và phương tiện thu gom chất thải rắn toàn đô thị. Khuyến khích việc xã hội hoá công tác thu gom chất thải rắn.

9.6.3. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn, nghĩa trang

Các khu xử lý chất thải rắn và nghĩa trang phải được thiết kế cao độ nền phù hợp để chống ngập.

Hạn chế hoặc không sử dụng công nghệ chôn lấp rác và hung táng (khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng) để tránh lan truyền ô nhiễm do ngập.

9.6.4. Giải pháp về quản lý

Thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường đô thị theo quy định pháp luật;

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về bảo vệ môi trường;

Giám sát hiệu quả các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp không chế hiệu quả;

Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết được sự thay đổi về khối lượng, thành phần các loại chất thải rắn, qua đó có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường;

Xây dựng chương trình quan trắc, giám sát môi trường tại các khu vực có nguy cơ gây ô nhiễm.

X. KHÁI TOÁN SƠ BỘ VỐN

Tổng mức đầu tư: 44.089.000.000 đồng (*Bốn mươi bốn tỷ, không trăm tám mươi chín triệu đồng chẵn*).

Trong đó:

+ Chi phí xây dựng sau thuế	29.392.080.000
+ Chi phí quản lý dự án:	636.000.000
+ Chi phí tư vấn:	2.553.000.000
+ Chi phí khác:	1.583.000.000
+ Chi phí dự phòng:	5.125.000.000
Tổng	44.089.080.000
Tổng (làm tròn)	44.089.000.000
Bốn mươi bốn tỷ, không trăm tám mươi chín triệu đồng chẵn.	

XI. KIẾN NGHỊ VÀ KẾT LUẬN

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang góp phần chỉnh trang đô thị, cải thiện môi trường sống, phát triển hạ tầng, đồng thời từng bước hoàn thiện chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới.

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đã được lập đúng quy định, để Phòng Kinh tế hạ tầng thẩm định, trình Sở Xây dựng tỉnh An Giang xem xét cho ý kiến và trình UBND thị xã Tân Châu phê duyệt làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Bảng tổng hợp khái toán xây dựng công trình
Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã Phú Vĩnh - thị xã Tân Châu - tỉnh An Giang
xã Phú Vĩnh - thị xã Tân Châu - tỉnh An Giang

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Công thức tính	Thành tiền
I	Chi phí xây dựng	G_{XD}		29.392.080.000
1	+ Diện tích quy hoạch	G _{XD1}	Bảng khái toán chi phí xây dựng	29.392.080.000
II	Chi phí quản lý dự án	G_{QLDA}	$(G_{XD} + G_{TB})/1,1 \times 2,379 \% \times 1$	636.000.000
III	Chi phí tư vấn	G_{TV}	TV_{4.1} + ... + TV_{4.n}	2.553.000.000
4.1	Chi phí khảo sát địa chất	TV _{4.1}	TV _{4.1.1} + TV _{4.1.2}	75.000.000
	<i>- Chi phí khảo sát địa chất</i>	TV _{4.1.1}	<i>Tạm tính</i>	<i>75.000.000</i>
4.2	Chi phí khảo sát địa hình	TV _{4.2}	TV _{4.2.1} + TV _{4.2.2}	75.000.000
	<i>- Chi phí khảo sát địa hình (bước 2)</i>	TV _{4.2.1}	<i>Tạm tính</i>	<i>75.000.000</i>
4,3	Chi Phí lập quy hoạch		Bảng tính	549.090.000
4,4	Chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	TV _{4.4}	TV _{4.4.1}	211.329.055
4.4.1	<i>- Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III</i>	TV _{4.4.1}	$(G_{HTKT} + G_{TB})/1,1 \times 0,719 \% \times 1,1$	<i>211.329.055</i>
4,5	Chi phí thiết kế xây dựng công trình (thiết kế bước 2)	G _{TV4.5}	$(G_{TV4.5.1} + ... + G_{TV4.5.3})$	693.653.088
4.5.2	<i>- Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III</i>	G _{TV4.5.2}	$(G_{HTKT} + G_{TB})/1,1 \times 2,360 \% \times 1,1$	<i>693.653.088</i>
4,6	Chi phí thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng	G _{TV4.6}	$(G_{TV4.6.1} + ... + G_{TV4.6.3})$	47.027.328

4.6.2	- Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III	GTV4.6.2	(GHTKT + GTB)/1,1 x	0,160	%	x	1,1			47.027.328
4,7	Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình	GTV4.7	(GTV4.7.1 + ... + GTV4.7.3)							57.902.398
4.7.2	- Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III	GTV4.7.2	GHTKT/1,1 x	0,197	%	x	1,1			57.902.398
4,8	Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng	GTV4.8	(GTV4.8.1 + ... + GTV4.8.3)							56.138.873
4.8.2	- Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III	GTV4.8.2	GHTKT/1,1 x	0,191	%	x	1,1			56.138.873
4,9	Chi phí lập nhiệm vụ và giám sát khảo sát địa hình, địa chất	GTV4.9	(GTV4.9.1 + ... + GTV4.9.2)							10.608.000
4.9.1	+ Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát địa hình-địa chất	GTV4.9.1	(TV4.1.1+TV4.2.1)/1,1 x	3,000	%	x	1,1			4.500.000
4.9.2	+ Chi phí giám sát khảo sát địa chất	GTV4.9.2	(TV4.1.1+TV4.2.1)/1,1 x	4,072	%	x	1,1			6.108.000
4,10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ mời thầu thiết kế bản vẽ thi công và dự toán(Nghị định 63/2014/NĐ-CP)		GTV4.5 x	0,816	%	x	1,1			5.660.209
4,11	Chi phí giám sát thi công xây dựng công trình	GTV4.11	(GTV4.11.1 + ... + GTV4.11.3)							701.788.208
4.11.2	- Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III	GTV4.11.2	GHTKT/1,1 x	2,566	%	x	1,1			701.788.208
4,12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công (tối đa 50.000.000)	GTV4.12	(GXD + GTB)/1,1 x	0,210	%	x	1,1			50.000.000
4,13	Chi phí thẩm định giá thiết bị	GTV4.13	Tạm tính							20.000.000
IV	Chi phí khác	GK	(GBHCT +GTĐ + CK1 + KKT + KTPD+ GPBM + GĐTM)							1.583.000.000

5.1	Phí bảo hiểm công trình (Phụ lục 7 - Thông tư 329/2016/TT-BTC)	G _{BHCT}	$G_{XD} / 1,1 \times 0,150 \% \times 1,1$				44.088.120
5.2	Các khoản phí và lệ phí	G _{TĐ}	$(G_{TĐ1} + \dots + G_{TĐ6})$				59.335.819
5.2.1	- Phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (Thông tư 209/2016/TT-BTC)	G _{TĐ1}	$(V_{TM} - G_{BT,GPMB}) / 1,1 \times 0,019 \%$				13.300.000
5.2.2	- Phí thẩm định thiết kế bản vẽ thi công	G _{TĐ2}	$G_{XD} / 1,1 \times 0,065 \% \times 50\%$				8.684.024
5.2.3	- Phí thẩm định dự toán xây dựng	G _{TĐ3}	$G_{XD} / 1,1 \times 0,062 \% \times 50\%$				8.283.223
5.2.4	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu dự thầu	G _{TĐ4}	$G_{XD} / 1,1 \times 0,05 \%$				13.360.036
5.2.5	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu	G _{TĐ5}	$G_{XD} / 1,1 \times 0,05 \%$				13.360.036
5.2.6	- Phí thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy	G _{TĐ6}	$(V_{TM} - G_{BT,GPMB}) / 1,1 \times 0,0067 \% \times 50\%$				2.348.500
5.3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu bao gồm chi phí TN đối chứng (tối đa là 420.000.000 đồng)	C _{K1}	$G_{XD} / 1,1 \times 0,818 \% \times 1,1$				240.427.214
5.4	Chi phí kiểm toán	K _{KT}	$V_{TM} / 1,1 \times 0,960 \% \times 1,1$				739.200.000
5.5	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư	K _{TTPD}	$V_{TM} / 1,1 \times 0,570 \% \times 50 \%$				199.500.000
5.6	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	G _{PBM}	(bảng tính)				200.000.000
5.7	Chi phí đánh giá tác động môi trường	ĐTM	(bảng tính)				100.000.000
V	Dự phòng phí	G_{DP}	$(G_{DP1} + G_{DP2})$				5.125.000.000
6.1	Chi phí dự phòng do yếu tố phát sinh công việc	G _{DP1}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times 10 \%$				3.416.408.000

6.2	Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá	G _{DPI}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times$	4	%		1.708.204.000
VI	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	G_{BT}, G_{PMB}	Bảng tính đính kèm				4.800.000.000
	Tổng cộng	V_{TM}	$(G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP})$				44.089.080.000
Tổng cộng (làm tròn)							44.089.000.000
Bốn mươi bốn tỷ, không trăm tám mươi chín triệu đồng chẵn.							

Bảng diễn giải chi phí xây dựng
Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu trung tâm xã Phú Vĩnh - thị xã Tân Châu - tỉnh An Giang
Địa điểm: xã Phú Vĩnh - thị xã Tân Châu - tỉnh An Giang

I. Chi tiết các hạng mục đầu tư xây dựng:						
STT	Hạng mục đầu tư	Đvt	Khối lượng	SVĐT	Hệ số vùng	Thành tiền (đồng)
	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật					29.392.080.000
	+ Diện tích quy hoạch	ha	3,20	8.961.000.000	1,025	29.392.080.000
	San lấp mặt bằng					30.167.600.000
	- Khối lượng đất san lấp	m ³	9.905	280.000		27.973.400.000
	Chi phí bồi hoàn	ha	3,20	1.500.000.000		4.800.000.000
- Suất đầu tư căn cứ theo quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ xây dựng						