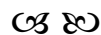


THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
KHU ĐẤT CÂU LẠC BỘ BÓNG ĐÁ PHỐ ĐÔNG (CŨ) KHÓM
LONG THỊ C, PHƯỜNG LONG HƯNG, TX TÂN CHÂU

CHƯƠNG MỞ ĐẦU



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

Thị xã Tân Châu là một trong những địa bàn trọng điểm phát triển kinh tế biên giới của tỉnh An Giang, có cửa khẩu quốc tế Vĩnh Xương, có hệ thống giao thông thủy, bộ thuận lợi cho hoạt động giao thương với các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long, Tp. Hồ Chí Minh, kết nối với Campuchia và các nước khu vực Đông Nam Á.

Vừa qua Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thị xã Tân Châu lần thứ XII, nhiệm kỳ 2020 - 2025 đã đề ra mục tiêu phấn đấu đưa TX Tân Châu trở thành Thành phố trực thuộc tỉnh vào năm 2025. Trong đó, phát huy tối đa các lợi thế, tiềm năng phát triển của thị xã, nhất là tiềm năng phát triển du lịch và kinh tế biên giới; đẩy mạnh công tác xúc tiến thương mại, dịch vụ, chủ động khai thác hiệu quả chương trình hợp tác kinh tế - thương mại với Campuchia; tập trung đầu tư hoàn thiện và nâng chất tiêu chí đô thị loại III, tạo nền tảng phấn đấu đưa Tân Châu sớm trở thành thành phố, để xứng tầm là vùng động lực kinh tế của tỉnh, một điểm sáng trong phát triển kinh tế biên giới ở miền cực Nam của Tổ quốc.

Nhằm từng bước hiện thực hóa Nghị quyết nêu trên thì việc khai thác quỹ đất công đang kinh doanh, khai thác kém hiệu quả sang hình thức kêu gọi nhà đầu tư thông qua đấu thầu khai thác quyền sử dụng đất những mảnh mà TX đang còn thiếu và cần kêu gọi nhà đầu tư như: Thương mại dịch vụ, Khu ở chất lượng cao, Du lịch ...là hết sức cần thiết.

Vì vậy việc lập quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất câu lạc bộ bóng đá Phố Đông (cũ) khóm Đông Thị C, phường Long Hưng, TX Tân Châu đang

khai thác kém hiệu quả sang phát triển thương mại dịch vụ và nhà ở chất lượng cao là cần thiết và là tiền đề để thực hiện đấu thầu kêu gọi nhà đầu tư nhằm phát triển kinh tế xã hội của TX trong những năm tiếp theo.

II. CĂN CỨ LẬP TỔNG MẶT BẰNG:

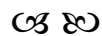
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật số 28/2018/QH14 ngày 15 tháng 6 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 11 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ ban hành qui định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số: 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, kèm theo quyết định này là “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng” mã số 01:2019/BXD;
- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật, mã số 07:2016/BXD ban hành kèm theo Thông tư số: 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây Dựng;
- Căn cứ văn bản số 1835/SXD-QH ngày 15/08/2016 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang v/v hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù;
- Căn cứ Công văn số 3257/CV-UB ngày 08/12/2004 của UBND tỉnh An Giang về việc thẩm định bố trí tổng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư;
- Căn cứ Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/4/2017 của UBND tỉnh An Giang, về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035;
-

III. MỤC TIÊU :

- + Chính trang kết nối đô thị với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và tạo chỗ ở ổn định cho người dân;
- + Phát triển Thương mại dịch vụ và nhà ở đô thị. xử lý các vấn đề về môi trường.
- + Tận dụng quỹ đất công đang khai thác kém hiệu quả sang phát triển đô thị và kết nối hạ tầng theo định hướng quy hoạch chung được duyệt;
- + Làm cơ sở mời gọi doanh nghiệp đấu thầu dự án, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội;
- + Làm cơ sở để lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư.
- + Làm cơ sở để cấp đất, cấp phép và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

CHƯƠNG I

ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN, HIỆN TRẠNG KHU VỰC



I. VỊ TRÍ GÓI HẠN:

Vị trí lập quy hoạch với tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp với đường Nguyễn Huệ;
- Phía Nam giáp với khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp với đường Phan Thanh Giản;
- Phía Tây giáp với khu dân cư hiện hữu;

II. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN:

1. Đặc điểm khí hậu:

a. Nhiệt độ:

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

b. Gió:

- Hướng gió chủ đạo thay đổi theo mùa
- Từ tháng 5 đến tháng 11 chủ yếu là gió Tây Nam, Nam - Tây Nam. Tốc độ gió trung bình đạt 3,6m/s.
- Từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau chủ yếu là gió Đông Bắc, Bắc-Đông Bắc. Tốc độ gió trung bình đạt 2,4m/s.

c. Mưa:

- Bị ảnh hưởng 2 mùa rõ rệt.
- Lượng mưa chủ yếu tập trung vào mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, chiếm 90% lượng mưa cả năm.
- Lượng mưa trung bình năm từ 1.400mm – 1.500mm, trong đó mùa mưa chiếm từ 1.300mm – 1.350mm và tập trung nhiều nhất vào tháng 10 với lượng mưa từ 500mm – 600mm.

- Sự phân bố lượng mưa, ngày mưa khá đều và lượng mưa hàng năm chỉ ở mức thấp đến trung bình so với vùng ĐBSCL.

- Từ tháng 5 trở đi, lượng mưa đạt 130mm rất thấp.
- Từ tháng 7, 8, 9 lượng mưa rất lớn.

d. Năng:

- Số giờ nắng tương đối cao và đều. Bình quân 6,30 giờ/ngày trong năm.
- Mùa khô, mây chiếm 40% - 60% bầu trời. Số giờ nắng trung bình 7-8 giờ/ngày.
- Mùa mưa, mây chiếm 70% - 80% bầu trời. Số giờ nắng trung bình có thấp hơn, từ 5-6 giờ/ngày.
- Số giờ nắng trung bình năm 2.400 giờ cho nguồn năng lượng khá dồi dào với chỉ số bình quân 10 kcal/cm².

e. Lượng bốc hơi:

- Mùa khô lượng bốc hơi rất lớn thường chiếm 2/3 lượng bốc hơi cả năm.
- Lượng bốc hơi cao nhất vào tháng 2, 3, 4 (120mm – 160mm), nhỏ nhất vào tháng 9 và tháng 10 là tháng có mưa nhiều và độ ẩm lớn (50mm – 90mm)
- Lượng bốc hơi cả năm tại Long Xuyên nói chung vào khoảng 1.300mm.

f. Độ ẩm không khí:

- Mùa khô độ ẩm tương đối thấp (70% - 76%)

- Mùa mưa tương đối cao (lớn hơn 80%, cá biệt có tháng 90%)

2. Thủy văn:

- Chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn của sông Cửu Long và thủy triều Biển Tây.
- Đỉnh lũ cao nhất tại phường Long Hưng là + 5,1 m (năm 2000-2011).

3. Địa hình:

Địa hình trong khu vực tương đối bằng phẳng:

III. HIỆN TRẠNG TỔNG HỢP:

1. Hiện trạng sử dụng đất:

- + Hiện trạng là đất công đang khai thác làm câu lạc bộ bóng đá.

2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

+ *Chuẩn bị kỹ thuật:*

- *Giao thông:* Đường Nguyễn Huệ (đường nhựa) lộ giới 4-7-1.5 và Đường Phan Thanh Giản (đường nhựa) lộ giới 3-6-3 tiếp giáp khu đất.

- *Cấp điện:* Nguồn điện trung – hạ thế (22kv-0,4kv) cấp từ mạng lưới điện quốc gia, từ đường Nguyễn Huệ dẫn vào.

- *Cấp nước:* Có đường ống cấp nước tập trung của nhà máy nước TX đi trên vỉa hè Đường Nguyễn Huệ và Đường Phan Thanh Giản

- *Thoát nước mưa:* Đã có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh trên trục đường Nguyễn Huệ và đường Phan Thanh Giản. Nước mưa chủ yếu thoát ra Sông Tiền.

- *Thoát nước thải:* Chưa có hệ thống thoát nước thải.

4. Nhận xét - Đánh giá:

4.1. Thuận lợi:

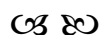
- Có hệ thống giao thông và hạ tầng đấu nối.
- Tiếp giáp Sông Tiền thuận lợi cho phát triển Thương mại - dịch vụ.

4.2. Khó khăn:

- Đất xây dựng là đất trống nên tốn chi phí san lấp mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng.

CHƯƠNG II

NỘI DUNG LẬP TỔNG MẶT BẰNG



I. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP TỔNG MẶT BẰNG:

1. Quy mô và địa điểm xây dựng :

- Diện tích : 3.769,9 m²
- Địa điểm xây dựng : phường Long Hưng, TX Tân Châu, tỉnh An Giang.

2. Tính chất:

- Là khu đất phát triển thương mại và đất ở chất lượng cao của TX.
- Tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan của Thị xã Tân Châu và là của Thành phố trong tương lai.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng”;

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch được định hướng theo đô thị loại III như sau:

+ *Tiêu chuẩn sử dụng đất:*

- Đất ở : 28 - 45 m²/người
- Đất cây xanh : ≥ 2 m²/người
- Đất giao thông : theo đồ án quy hoạch chung được duyệt

+ *Chỉ tiêu công trình hạ tầng kỹ thuật:*

- Cao trình san lấp : +5,6m (so với hệ cao độ Quốc gia)
- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt : 750 Kwh/người/năm
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : 120 lít/người/ngày.đêm
- + Tỷ lệ cấp nước : 100%
- + Nước tưới vườn hoa, công viên : ≥ 03 lít/m² sàn/ngày.đêm
- + Nước tưới rửa đường : $\geq 0,4$ lít/m² sàn/ngày.đêm
- Tiêu chuẩn thoát nước thải : $\geq 80\%$ cấp nước sinh hoạt

- Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt : 0,9 kg/ng-ngày.đêm
- Tỷ lệ thu gom : 100%

II. NỘI DUNG LẬP TỔNG MẶT BẰNG:

1. Quy hoạch tổng mặt bằng:

- Tổng mặt bằng bố trí 2 khu chức năng chính
- + Khu phức hợp nhà hàng, khách sạn Shophouse cao 19 tầng
- + Khu xử lý nước thải tập trung.

2. Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ %
1	KHỐI NHÀ PHỨC HỢP NHÀ HÀNG KHÁCH SẠN SHOPHOUSE (19 TẦNG)	2.050,00	54,4
2	KHU XỬ LÝ NƯỚC	40,00	1,1
B	CÔNG VIÊN CÂY XANH GIẢI TRÍ	530,00	14,0
C	ĐẤT GIAO THÔNG	1.149,90	30,5
	TỔNG	3.769,90	100,0

- Khu đất có diện tích: 3769,9 m²
- Khu đất có ký hiệu là: Cc
- Mật độ xây dựng tối đa của khu đất là: 60%.
- Hệ số sử dụng đất: 10 lần

2.1 Khu phức hợp nhà hàng khách sạn Shophouse cao 19 tầng:

- Bố trí có mặt chính hướng về bờ Sông Tiền
- Diện tích xây dựng : 2050 m²
- Chiếm tỷ lệ : 54,4 %
- Ký hiệu : 1&2
- Tầng cao tối đa : 19 tầng.

2.2 Khu xử lý nước thải tập trung: 40 m² chiếm tỷ lệ 1,1%

- Bố trí phía sau khối chính tiếp giáp đường Phan Thanh Giản

- Diện tích xây dựng : 40 m²
- Chiếm tỷ lệ : 1,1 %
- Ký hiệu : 3

2.3 Công viên cây xanh giải trí: 530 m², chiếm tỷ lệ 14%

- Bố trí giữa khu phức hợp là nơi sinh hoạt vui chơi giải trí của người dân trong khu vực.

2.4. Đất giao thông:

- Tổng diện tích đất giao thông nội bộ trong khu đất : 1.149,9m², chiếm 30,5% diện tích khu đất

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

1. Giao thông:

- Mạng lưới đường giao thông được thiết kế đảm bảo liên hệ 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.

- Tổ chức giao thông hợp lý trong khu vực, xung quanh khối công trình chính là đường nội bộ có bề rộng từ 4-9m.

- Giao thông đầu nối đường Nguyễn Huệ cặp Sông Tiền lộ giới 12.5m, 4-7-1.5 (lề cặp khu đất 4m), khoảng lùi tối thiểu 9m đối với khối công trình chính và đầu nối với đường Phan Thanh Giản có lộ giới 3-6-3 khoảng lùi tối thiểu 5m.

2. Hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: Đầu nối từ trụ trung thế hiện hữu gần nhất nằm trên tuyến đường Nguyễn Huệ dẫn vào công trình.

- Cấp nước: Đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của thị xã hiện hữu cặp trên vỉa hè tuyến đường Nguyễn Huệ và tuyến đường Phan Thanh Giản.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom và thoát ra hố ga gần nhất trên đường Nguyễn Huệ và đường Phan Thanh Giản.

- Thoát nước thải: Nước thải từ công trình được thu gom bằng đường ống HDPE sau đó đưa vào hệ thống xử lý nước thải tập trung đặt phía sau khối công trình chính ký hiệu số 3. Đảm bảo nước thải sau xử lý đạt theo tiêu chuẩn Cột A mới đầu nối thoát vào hệ thống thoát nước mưa.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được thu gom tập trung tại kho chứa, hàng ngày sẽ có xe đến thu gom đưa đến bãi xử lý.

- Bố trí các thùng rác công cộng bên trong khu quy hoạch với khoảng cách hợp lý đảm bảo thu gom rác thải triệt để.

CHƯƠNG IV

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

-----☆☆☆-----

I. KẾT LUẬN:

Việc lập quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất câu lạc bộ bóng đá Phố Đông (cũ) khóm Đông Thị C, phường Long Hưng, TX Tân Châu là cần thiết và cấp bách để thực hiện đấu thầu kêu gọi nhà đầu tư nhằm phát triển kinh tế xã hội của TX trong những năm tiếp theo.

II. KIẾN NGHỊ:

- Đề nghị Phòng quản lý đô thị TX Tân Châu xem xét trình UBND thi xã phê duyệt theo quy định làm cơ sở triển khai thực hiện dự án./.